



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

117260

ONDERWERP: Vaststellen bestemmingsplan 'Kemperbergerweg 723A'

Voorstel

1. In te stemmen met het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Kemperbergerweg 723A', zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.891-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
2. In te stemmen met het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Inleiding

Aan de Kemperbergerweg 723A was jarenlang een manege gevestigd. Deze is inmiddels gesloten en afgebroken. Een initiatief is voorgelegd om op deze locatie woningbouw in samenhang met versterking van landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een bouwmogelijkheid voor een woongebouw bestaande uit maximaal twaalf woningen en een twee-onder-één-kap woning. Het omliggende deel van het plangebied verzekert een versterking van de landschappelijke (en ecologische) kwaliteiten in aansluiting op de omgeving.

Het bestemmingsplan (ontwerpversie) heeft van 9 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van woningbouw in samenhang met versterking van landschappelijke en ecologische kwaliteiten ter plaatse van Kemperbergerweg 723A.

Argumenten

1.1 De locatie is eerder bebouwd geweest

De locatie is gelegen aan de Kemperbergerweg. Op de te ontwikkelen locatie was eerder een manege gevestigd. De manege verkeerde reeds jaren in een deplorabele toestand en was niet meer exploitabel. Het gebruik en de bezetting was sterk teruggelopen en heeft de laatste periode enkel nog als tijdelijke paardenstal gefunctioneerd. Op het perceel zijn (voormalige) paardenstallen, een tredmolen en een buitenbak aanwezig. Het geheel maakt(e) een sterk verwaarloosde en bouwvallige indruk.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem-Noord 2007' bestemt het plangebied voornamelijk als 'Recreatieve Doeleinden' met enkel de functieaanduiding 'manege'. Tevens is gedeeltelijk de bestemming 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' van toepassing. Daarnaast geldt de

gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone-LPG'. Binnen deze bestemmingen is woningbouw niet mogelijk; hiervoor moet dus een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan biedt een bebouwingsmogelijkheid die ongeveer 50% minder bebouwing mogelijk maakt in vergelijking met de huidige situatie. Het oppervlak aan verharding neemt dus aanzienlijk af. Woonbebouwing en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke kwaliteiten komen hiervoor in de plaats.

1.2 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte

Het bestemmingsplan voorziet in een woongebouw bestaande uit maximaal twaalf woningen (U-vorm c.q. ensemble) en in een twee-onder-één-kap woning en voorziet in een groen stedelijk woonmilieu, op een aantrekkelijke locatie in Arnhem-Noord.

Aangezien de woningbouw wordt gerealiseerd in samenhang met versterking van de landschappelijke (en ecologische) kwaliteiten van de plek, ontstaat een uniek woonmilieu. De bouw mogelijkheden zijn bedoeld voor verschillende leeftijdsgroepen. Met name bewoners met een leefstijl die is gericht op rust en natuur zullen zich tot het gebied aangetrokken voelen. Deze doelgroep heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning met tuin. Dit maakt de locatie ook aantrekkelijk voor (jonge) gezinnen.

1.3 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan versterking van bestaande gebiedskwaliteiten

De voormalige manege ligt in een zone waarin natuurwaarden zijn verweven met andere functies zoals recreatie, agrarische cultuurgronden en verspreide bebouwing. De kernkwaliteiten bestaan uit houtwallen, kleine boscomplexen en open weidegronden die samen een kamerstructuur vormen. De beboste delen zorgen voor ecologische verbindingen tussen de natuurgebieden die aan weerszijden van de verwevingszone liggen.

De geplande wijziging van manege naar groen stedelijk wonen, kan worden gekenmerkt als een kleinschalig initiatief. De genoemde kernkwaliteiten worden versterkt, aangezien de hoeveelheid bebouwing en verharding afneemt en nieuwe (voor deze omgeving karakteristieke) landschapselementen worden toegevoegd. De ecologische situatie zal verbeteren aangezien diverse soorten zich kunnen vestigen c.q. ontwikkelen.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ontvangen

Tijdens de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

2.1 Exploitatieplan is niet verplicht

Deze locatie is in eigendom bij de initiatiefnemer. Met deze partij is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor kostenverhaal (zoals voorbereiding bestemmingsplan en planschade) anderszins is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Kanttelingen

1.1 Ontheffing Hogere Waarden (Wet geluidhinder)

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied de nabijgelegen rijksweg A12 (Europaweg) een hoge geluidsbelasting veroorzaakt. Gelet op deze belasting is conform de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid een ontheffing voor deze hogere waarden aangevraagd bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). Aandachtspunt bij de beoogde ontwikkeling is een passende indeling van de woningen. Tevens dient uit gevelonderzoek te blijken dat kan worden voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB. Hiertoe zijn geluidwerende voorzieningen aan de gevel nodig, zoals vliesgevels of dove gevels, welke in de planregeling zijn geborgd. Het akoestisch onderzoek vormt een goede ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling.

De vast te stellen Hogere Waarden zijn in ontwerpversie bekend gemaakt en -gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan- gedurende zes weken ter inzage gelegd. Als reactie hierop zijn bij de ODRA twee zienswijzen ontvangen. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van het besluit tot verlening van de Hogere Waarden. Beantwoording hiervan heeft plaatsgevonden. De indieners ontvangen hierover bericht. Het definitieve besluit wordt met het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsprocedure.

Financiën

Deze locatie is in eigendom bij de initiatiefnemer. Met deze partij is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor kostenverhaal (zoals voorbereiding bestemmingsplan en planschade) anderszins is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Uitvoering

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage in het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens ligt gedurende deze termijn het besluit Hogere Waarden ter inzage in het kader van beroep.

Communicatie

Omwonenden zijn reeds meerdere malen door de initiatiefnemer geïnformeerd.

Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in het digitaal gemeenteblad. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen. Na vaststelling zal publicatie plaatsvinden in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel
- Vast te stellen bestemmingsplan Kemperbergerweg 723A (inclusief bijlagen)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- N.v.t.

Besluit van

8 mei 2017

Zaaknummer

117260

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelet op de artikelen 3.8 en 6. gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 117260;

overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan 'Kemperbergerweg 723A' ongewijzigd wordt vastgesteld;
- b. het bestemmingsplan 'Kemperbergerweg 723A' een bouwplan toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
 1. er een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer c.q. eigenaar is afgesloten. Kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd;
 2. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4e en c.5e niet noodzakelijk is;
 3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onder b, c of d niet noodzakelijk is.

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

4. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Kemperbergerweg 723A', zoals dit plan is vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.891-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,