



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

209313

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan 'Eimerseiland' en toepassing coördinatieregeling**

Voorstel

1. In te stemmen met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Eimerseiland' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.923-0301.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;
3. De coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de ruimtelijke procedures ten behoeve van de bouw van de woningen op Eimerseiland.

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van Eimerseiland, als onderdeel van 'De Wheme'. Ten behoeve van de herstructurering van de wijk 'De Wheme' is in 2011 het bestemmingsplan 'Malburgen - De Wheme' vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied Eimerseiland is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen. Deze bestemming kan worden uitgewerkt tot een woonbestemming, als wordt voldaan aan een aantal uitwerkingsregels.

Vanwege gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en een gewijzigde marktsituatie voldoet de ontwikkeling niet aan de opgenomen uitwerkingsregels. Om die reden is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk, waarin twee uitwerkingsregels worden geschrapt. Het ontwerpbestemmingsplan 'Eimerseiland' heeft vanaf 14 november 2017 zes weken ter inzage gelegen. Hierover bent u per raadsbrief geïnformeerd (d.d.: 7 november 2017). Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Het project Eimerseiland is een ontwikkeling van woningbouwcorporatie Volkshuisvesting. Vanwege een wetswijziging mag zij dit project niet meer ontwikkelen. Daarom heeft Volkshuisvesting een partij gezocht die het project van haar heeft overgenomen. De contractvorming met deze partij heeft enige tijd geduurd. Daarom heeft het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan op zich laten wachten. Inmiddels is het ontwikkelrecht op de locatie door Volkshuisvesting doorverkocht aan deze partij.

Voor de ontwikkeling van woningbouw daadwerkelijk kan plaats vinden dient eerst nog een uitwerkingsplan te worden vastgesteld, waarin de bestemming 'Wonen - Uit te werken' wordt uitgewerkt in een woonbestemming.

Om de verdere procedure efficiënt te laten verlopen is het voorstel om het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning bouwen te coördineren (op basis van de coördinatieregeling uit artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening). Om deze procedure te kunnen volgen is het nodig dat de gemeenteraad daartoe een expliciet besluit neemt.



Beoogd effect

- Het bieden van een planologisch kader voor de ontwikkeling van woningen op Eimerseiland.
- Duidelijke, efficiënte en snelle besluitvorming ten behoeve van realisatie van de bouw van de woningen en de procedure van het noodzakelijke uitwerkingsplan.

Argumenten

1.1 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eimerseiland' heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er is draagvlak voor deze ontwikkeling.

1.2 *Beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte*

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er in Arnhem nog voldoende behoefte is aan nieuwe woningen. De woningen op Eimerseiland dragen dan ook bij aan de woningbehoefte. Het maximaal aantal woningen dat het bestemmingsplan mogelijk maakt (65), wijzigt niet.

Het plan voor Eimerseiland ging uit van het realiseren van dure en grote stadswoningen voor de hogere inkomens. De woningvraag is inmiddels veranderd. Er is nu een grote vraag naar woningen voor de "midden" inkomens. Het plan bevat nu betaalbare woningen met een tuin in plaats van dure stadswoningen zonder tuin.

Eimerseiland maakt onderdeel uit van het Ontwikkelingsplan Malburgen, deelgebied De Wheme. Doel van het Ontwikkelingsplan is meer differentiatie in woningen in de wijk Malburgen dan de 80% sociale huurwoningen bij aanvang in 1998. Binnen het deelgebied De Wheme zijn tussen de bestaande woonwijk Eimersweide en Eimerseiland afgelopen zomer 69 nieuwe sociale huurwoningen van Vivare opgeleverd. In het derde deelproject van de Wheme, Whemedreef, zullen naar verwachting nog 70 woningen worden gerealiseerd, waarvan circa 20 sociale huurwoningen. Het percentage sociale huurwoningen in deelgebied De Wheme komt daarmee uit op circa 43%.

1.3 *Aanpassing van de plannen voor Eimerseiland zorgt voor betere woonkwaliteit en daarmee ook voor betere afzetbaarheid.*

Het oude plan voor de invulling van Eimerseiland is opgesteld in 2008, vóór de crisis op de woningmarkt. Dit plan kende een "kasteelachtige" invulling met stadswoningen in vier lagen (zonder tuin) met een hoogte-accent in de vorm van een appartementencomplex van maximaal 10 bouwlagen. Het ging om relatief dure en grote stadswoningen. Het parkeren was bedacht in een volledig overdekte parkeergarage. Uitgangspunt bij het oorspronkelijke ontwerp was een gesloten introvert bouwblok. De bebouwing aan de randen bestond uit 4 lagen waardoor er een harde overgang zou ontstaan tussen de waterplas en de woningen, zoals bij een kasteel. Dit plan is vertaald in uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan.

Er is inmiddels een nieuw plan voor Eimerseiland ontwikkeld en dat plan past vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook prima op deze locatie. Bij de huidige planontwikkeling is sterker gezocht naar een geleidelijke (groene) overgang tussen de waterplas en de bebouwing op het eiland. In plaats van stadswoningen in vier lagen is gekozen voor eengezinswoningen met tuinen en groen. De eengezinswoningen bestaan uit twee lagen plus kap en deels uit drie lagen. Dit doet meer recht aan de ruimtelijke structuur van het gebied.

Het hoogte accent in de vorm van een appartementencomplex maakt nog onderdeel uit van de plannen en is gepland op de kop van het eiland. Ook hier zal een groen talud omheen worden aangelegd om te zorgen voor een geleidelijke overgang. Het gebouw vormt van een afstand de blikvanger van het nieuwe Eimerseiland.

Ten slotte wordt opgemerkt dat het parkeren dat aanvankelijk ondergronds was bedacht nu bovengronds plaatsvindt. Dit kan op het binnenterrein netjes worden opgelost en is gezien de marktsituatie realistisch. Door het schrappen van de twee uitwerkingsregels, die verplichtten tot het realiseren van inpandige parkeervoorzieningen en gebouwde buitenruimten kan dit plan gerealiseerd worden.

De conclusie is dat er met het nieuwe plan een meer landschappelijker beeld ontstaat dan het oorspronkelijke plan, dat financieel uitvoerbaar is en tegemoet komt aan de behoefte uit de markt.

Indicatief stedenbouwkundig ontwerp (Bron: Houtman + Sander)



2.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk

De gemeente heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een anterieure overeenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

3.1 De coördinatieregeling zorgt voor transparantie in het besluitvormingsproces

Het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunningen worden tegelijkertijd in ontwerp ter inzage gelegd. Hierdoor wordt de samenhang tussen het bestemmingsplan en de daadwerkelijke bouwplannen voor de woningen beter zichtbaar, hetgeen ook voor omwonenden in een vroegtijdig stadium duidelijk maakt wat de mogelijke gevolgen voor de omgeving zijn van de woningen. Er kan dan in één keer op alle gecoördineerde ontwerpbesluiten worden gereageerd. Dit zelfde geldt voor beroep: één geïntegreerde beroepsprocedure voor alle besluiten.



3.2 Toepassing coördinatieregeling bevordert versnelling van de besluitvorming

De Wro maakt het in artikel 3.30 en volgende mogelijk om de verschillende besluiten die samenhangen met de realisatie van ontwikkelingen te coördineren. Hiermee kunnen de benodigde uitvoeringsbesluiten, inclusief omgevingsvergunningen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) worden verleend gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan. Er kan een aanzienlijke tijdswinst worden geboekt door het volgen van één procedure en één rechtsgang. Die tijdswinst is vooral te behalen door het in een eerder stadium kunnen verlenen van de omgevingsvergunning, namelijk tegelijk met vaststelling van het uitwerkingsplan. Bovendien is slechts één rechtsgang nodig, namelijk rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) in plaats van afzonderlijk beroep bij twee instanties voor het bestemmingsplan én de omgevingsvergunning (bij de AbRvS resp. de rechtbank). Dit heeft ook tot gevolg dat er in plaats van drie of meer procedures nog maar één enkelvoudige beroepsprocedure nodig is, voor zover beroep zal worden aangetekend. De AbRvS beslist namelijk op besluiten waarbij de coördinatieprocedure is toegepast binnen zes maanden, in plaats van één jaar. Hierdoor kan eerder met de bouw van de woningen worden gestart. Ook brengt het een vermindering van de bestuurlijke lasten met zich mee.

Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's.

Financiën

De gemeente heeft met Volkshuisvesting in een eerder stadium afspraken gemaakt over de grondexploitatie van De Wheme. Er worden nu echter extra kosten gemaakt vanwege de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging. Om deze kosten anderszins te verzekeren is een overeenkomst afgesloten. Daarin is onder meer worden geregeld dat Volkshuisvesting een financiële bijdrage aan de gemeente voldoet ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar. Omdat op Eimerseiland al woningbouw is toegestaan (na uitwerking) is de kans op planschade naar aanleiding van dit bestemmingsplan klein.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen. Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend en er wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, is de kans op beroep klein.

Het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling is een procedurele beslissing en staat los van de inhoudelijke beoordeling van het project. Deze vindt plaats in het kader van de vaststelling/verlening van de gecoördineerde besluiten.



Aangezien hier sprake van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller wordt doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen gelijk. In de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal uitdrukkelijk worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

In het voortraject heeft Volkshuisvesting een aantal keer met het Wijkplatform en het bewonersoverleg Oost Zuid gesproken over de gewijzigde stedenbouwkundige opzet.

Er is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met het Waterschap Rivierenland. Zij zijn akkoord met het bestemmingsplan. Gezien de aard van deze bestemmingsplanwijziging is nader overleg niet noodzakelijk.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Het besluit om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op dit project zal worden gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Eimerseiland' (inclusief 1 bijlage)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Niet van toepassing

Besluit van 28 november 2018
Zaaknummer 209313

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2018, nummer: 209313;

overwegende dat:

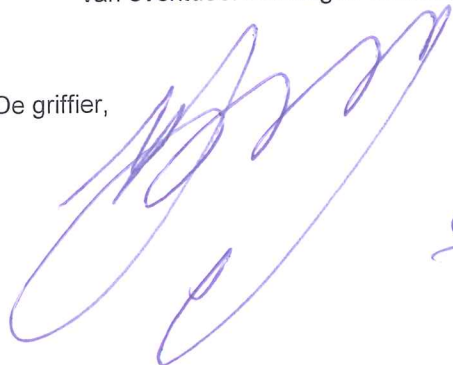
- a. tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Eimerseiland' geen zienswijzen zijn ingediend en het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;
- b. het bestemmingsplan 'Eimerseiland' bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- c. het kostenverhaal samenhangend met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is;
- d. er geen faseringseisen noodzakelijk zijn noch het stellen van locatie-eisen;
- e. de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Gelet op de artikelen 3.8, 3.30 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Eimerseiland', zoals dit is vervat in planverbeelding NL.IMRO.0202.923-0301, met bijbehorende regels en toelichting;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. de voorbereiding en bekendmaking van het uitwerkingsplan ten behoeve van de bouw van de woningen op Eimerseiland te coördineren met de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (met inbegrip van eventueel benodigde verklaring van geen bedenking);

De griffier,



De voorzitter,

