RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3807706

Onderwerp: Vaststellen stedenbouwkundig ontwerp Rietgrachtstraat 32

Kernboodschap

Voor het terrein aan de Rietgrachtstraat 32 is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld, waar besluitvorming over wordt gevraagd. Dit plan voegt woningen toe aan de wijk Spijkerkwartier op een plek waar nu een oude drukkerij staat. Er worden onder meer grondgebonden (gezins)woningen gebouwd, een grote wens van de buurt. Het college verzoekt de raad dit stedenbouwkundig ontwerp vast te stellen als kader voor verdere ontwikkeling.

Voorstel

1. Het stedenbouwkundig ontwerp Rietgrachtstraat 32 vast te stellen als kader voor verdere ontwikkeling.

Inleiding

Eind 2021 heeft Hendriks Projectontwikkeling het perceel aan de Rietgrachtstraat 32 aangekocht met als doel hier woningen te realiseren. Zij zijn samen met een vertegenwoordiging van de buurt een ontwerptraject gestart, dat heeft geresulteerd in bijgaand stedenbouwkundig ontwerp.



Huidige locatie

In gezamenlijkheid met de buurt zijn kernkwaliteiten beschreven waar de ontwikkeling van de plek aan moet voldoen. Gedurende het ontwerp en uitwerkingsproces zijn deze kernwaarden als uitgangspunt gehanteerd:

- Stimulans van sociale cohesie in de buurt
- De ontwikkeling is klimaatadaptief en biodivers
- Toevoeging van binnentuinen aan het Spijkerkwartier

GEMEENTE Arnhem

- Herstellen van het straatprofiel van de Rietgrachtstraat
- Een stoere en eigenzinnige ontwikkeling

Dit plan voegt woningen toe aan de wijk Spijkerkwartier op een plek waar nu een oude drukkerij staat. Er worden onder meer grondgebonden (gezins)woningen gebouwd, een grote wens van de buurt.
Aan de Rietgrachtstraat zelf komen grondgebonden (gezins)woningen en appartementen. Op het binnenterrein dat zo ontstaat, worden appartementen en nog een aantal grondgebonden (gezins)woningen gerealiseerd. Parkeren gebeurt op maaiveld, in een deels overdekte parkeergarage. Het binnenterrein wordt groen ingericht en is deels openbaar toegankelijk. De bestaande oude villa aan de Rietgrachtstraat blijft behouden. Hierin komen appartementen en de begane grond krijgt een publieke functie (wordt nog ingevuld).

Beoogd effect

Deze ontwikkeling voorziet in de transformatie van een vergeten stenige hoek aan de rand van het Spijkerkwartier, tot een hoogkwalitatief groen stedelijk woonmilieu voor mens, plant en dier. Dit plan herstelt en verbetert de stedenbouwkundige structuur van dit deel van het Spijkerkwartier, voorziet in een gevarieerd woonprogramma en voegt groene en kwalitatieve ruimten toe aan de wijk. Met het vaststellen van dit stedenbouwkundig ontwerp kan verder worden gewerkt aan een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

1.1	*Dit plan voegt woningen toe aan de wijk Spijkerkwartier.*
	Het plan bestaat uit grondgebonden woningen, geschikt voor gezinnen, een grote wens van de buurt. Daarnaast zijn sociale huurwoningen in het plan opgenomen. Ten minste 50% van de woningen ligt in betaalbare segmenten. Van het totale programma is ten minste 30% een sociale huurwoning, waarvan de beoogde verhuurder één van de premium partners is, te weten Volkshuisvesting. Daarnaast worden er appartementen gerealiseerd in de betaalbare koop, middenhuur en vrije sector-huur. Het gaat om ca. 80 woningen.
1.2	*Dit plan verbetert en herstelt de stedenbouwkundige structuur van dit deel van het Spijkerkwartier.*
	Aan de zuidzijde van de oude villa wordt de straatwand van de Rietgrachtstraat hersteld door stadswoningen van drie lagen met een kap. Aan de noordzijde van de villa komt een appartementengebouw van vier lagen met kap. Op het binnenterrein worden appartementen en nog een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
1.3	*Dit plan is natuurinclusief en voegt groen toe aan de buurt.*

Momenteel is het gebied, 5.100m2 groot, 100% verhard: gebouwen en een geasfalteerde parkeerplaats. In de vorm van de binnentuin, groene gevels en daktuinen komt minimaal 5.100 m2 groen terug. Er komen net zo veel nestelgelegenheden als woningen voor mensen.

Het binnenterrein bestaat uit een gezamenlijke, openbaar toegankelijke binnentuin. Het semi-openbare binnengebied wordt eigendom van de VVE en is toegankelijk voor buurtbewoners.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is geen startnotitie vastgesteld voor dit project.

Tijdens het ontwerp- en participatietraject voor deze ontwikkeling is het gemeentelijk beleid veranderd. Het opstellen van een startnotitie en deze door de raad laten vaststellen, is nu vastgesteld beleid. Toen dit beleid werd vastgesteld, was het ontwerp- en participatietraject dusdanig gevorderd, dat het alsnog opstellen van een startnotitie niet logisch was. Het college vraagt daarom de raad dit stedenbouwkundig ontwerp vast te stellen, zodat er toch vastgestelde kaders zijn voor de verdere uitwerking van dit plan. Dit is overigens ook een wens van de ontwikkelaar.

1.2 Dit plan voldoet nog niet aan de Woondeal 2.0.

Het college en uw raad hebben in het kader van de Woondeal de ambitie vastgelegd om voortaan bij ontwikkelingen 66% in betaalbare segmenten te realiseren. Dit project is echter opgenomen op een lijst van projecten waar iets mildere eisen gelden (50% betaalbaar), mits er voldoende voortgang in het project zit. Deze lijst over de consequenties van de Woondeal, heeft uw raad en ontwikkelende partijen vorige maand ontvangen.

Participatie

Dit plan is tot stand gekomen na een participatieproces met de vertegenwoordiging van de buurt. Voor een eerste bijeenkomst op locatie is de hele buurt uitgenodigd. Bewoners konden zich aanmelden om deel te nemen aan de klankbordgroep. Tijdens sessies met de klankbordgroep is input gegeven aan het ontwerpteam van Hendriks. Verslagen van die bijeenkomsten zijn bijgevoegd. Informatie over het project en participatietraject: https://projecten.hendriksbouwenontwikkeling.nl/rietgrachtstraat-32

Financiën

Over de gemeentelijke (plan)kosten worden in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd.

Uitvoering

Na vaststelling van dit stedenbouwkundig ontwerp gaat Hendriks verder met het opstellen van het bestemmingsplan. Daarnaast zullen zij dit stedenbouwkundig ontwerp uitwerken tot een inrichtingsplan en bouwplan.

In de anterieure overeenkomst zullen we een kwalitatieve verplichting opnemen om ervoor te zorgen dat het binnenterrein in de toekomst openbaar toegankelijk blijft voor buurtbewoners, hulpdiensten en handhaving.

Hendriks start direct met het bestemmingsplan en inrichtingsplan en zal daarbij de buurt weer betrekken.

Communicatie

Binnenkort organiseert Hendriks weer een burendag over het plan. Zij zullen daar vertellen over de stand van zaken op dat moment en het vervolgtraject. De informatie wordt ook gedeeld via de reeds gebruikte kanalen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Stedenbouwkundig ontwerp Rietgrachtstraat 32 d.d.19-6-2023
- Overzicht participatietraject: logboek omgevingsparticipatie 19012023

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	3807706

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juni 2023, nummer: zaaknummer 3807706;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Het stedenbouwkundig ontwerp Rietgrachtstraat 32 vast te stellen als kader voor verdere ontwikkeling.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem