RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4473800

Onderwerp: Vaststellen 'TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.' en omgevingskwaliteitsplan ‘Schaapsdrift e.o.’

Kernboodschap

Schaapsdrift en omgeving (e.o.) is een buurt waar wonen en werken met elkaar verweven zijn. Op 11 april 2024 heeft de raad Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving vastgesteld. Het omgevingsplan en omgevingskwaliteitsplan zijn de volgende stappen in de planvorming voor Schaapsdrift.
Hiermee krijgt dit deel van Arnhem een ruimtelijk kwalitatieve impuls die wonen, werken en groen combineert. Daarbij gaan we uit van een gezonde, groene en vitale buurt voor huidige en toekomstige bewoners.

Voorstel

1. Het omgevingsplanwijzigingsbesluit 'TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.TAM1048-0301 met bijbehorende regels en motivering, gewijzigd vast te stellen, door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 Wijzigingenoverzicht door te voeren;.
2. De beleidsregels ‘Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.’ vast te stellen.
3. Het college de bevoegdheid over te dragen om op grond van artikel 2.8 Omgevingswet het Omgevingsplan ‘TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.’ te wijzigen voor het aanpassen van de percentages van de woningbouwcategorieën. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid geldt dat er moet worden aangetoond dat het toe te voegen woningbouwprogramma in het plangebied bestaat uit minimaal 30% sociale huurwoningen en 36% betaalbare woningen (samen 66%).

Inleiding

De gemeente Arnhem wil tussen 2020 en 2040 16.000 nieuwe woningen aan de stad toevoegen. Die zijn hard nodig om de groei aan inwoners op te kunnen vangen. We willen woningen bouwen en daarbij het evenwicht van Arnhem als stad behouden. De gemeente heeft als uitgangspunt om het groen in de stad te behouden en waar mogelijk meer groen toe te voegen. Dit zorgt ervoor dat bouwen in het buitengebied niet de voorkeur heeft. Daarom kiezen we ervoor om binnen de bestaande stad te bouwen. Dat noemen we verdichten. In de Omgevingsvisie Arnhem 2040 is onder andere gekozen voor het verdichten rondom OV-knooppunten. Station Arnhem Presikhaaf is zo’n OV-knooppunt en daarmee een logische locatie om woningen toe te voegen. Er is al goed openbaar vervoer in de buurt, evenals voorzieningen. Met de nieuw te bouwen woningen en investering in de openbare ruimte zorgt de gemeente voor het versterken van de bestaande stad en de ontwikkeling van Schaapsdrift tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied met meer groen. Daarnaast wordt het

station Arnhem Presikhaaf verder ontwikkeld en de bereikbaarheid van Schaapsdrift versterkt. Met Prorail worden op dit moment gesprekken gevoerd over het verbeteren van de toegankelijkheid van het station.

Op 11 april 2024 heeft de raad de Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving vastgesteld. Daarbij is uitgegaan van het principe dat Schaapsdrift e.o. een buurt is waar wordt gewoond en gewerkt. In de gebiedsvisie is vastgelegd hoe de buurt in de toekomst eruit moet komen te zien, wat voor woningen er komen te staan en hoe we omgaan met werkgelegenheid en het groen in het gebied. Daarbij gaan we uit van een gezonde, groene en vitale buurt voor bestaande bewoners en voor nieuwe bewoners. Het realiseren van nieuwe woningen en het toevoegen van groen in de bestaande buurt betekent dat er keuzes moeten worden gemaakt over hoe de schaarse ruimte wordt bestemd. Om die reden is ervoor gekozen om het aantal vierkante meters bedrijfsgebouwen, bestaande uit met name opslagloodsen, terug te brengen. Er blijft voldoende mogelijkheid voor bedrijvigheid in de buurt bestaan.

De Gebiedsvisie is verder uitgewerkt in onder andere een Stedenbouwkundig plan. Daarbij is er een uitgebreid participatieproces doorlopen met de bewoners, ondernemers en andere stakeholders in Schaapsdrift. De uitkomsten van het participatieproces zijn verwerkt in de plannen. Het huidige plan maakt het mogelijk dat er meer bestaande woningen behouden blijven dan dat er oorspronkelijk werd voorzien.

In het Stedenbouwkundig plan hebben de hoofdfuncties zoals bebouwing (bouwvelden), groen, water en verkeer hun plek gekregen en aan de hand van impressies is geschetst hoe de buurt eruit kan komen te zien. De nadere programmatische uitwerking geeft het beeld van het toekomstige woon-, niet- woonprogramma en parkeren (van zowel auto en fiets). Het Stedenbouwkundig Plan is vastgesteld door het college.

De ambities in de Gebiedsvisie en het Stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in het ‘TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o. (hierna TAM-Omgevingsplan) en een bijbehorend Omgevingskwaliteitsplan (hierna: OKP). De bouw kan pas beginnen als een omgevingsvergunning om te kunnen bouwen is verleend. Het toetsingskader hiervoor is het TAM-Omgevingsplan. Het OKP legt onder andere het gewenste uiterlijk van de nieuwbouw en de kwalitatieve eisen aan de inrichting van het openbaar gebied vast.

Het ‘TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.’ en het bijbehorende Stedenbouwkundig plan en OKP hebben ter inzage gelegen, zie raadsbrief. De zienswijzeperiode is op 17 januari 2025 afgelopen. De (17) zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het TAM-Omgevingsplan en het Stedenbouwkundig plan en OKP.

Het college is zich bewust van de impact van de gebiedsontwikkeling Schaapdrift e.o. voor huurders van woningen en huurders van bedrijfspanden waarvan na vaststelling van het TAM-Omgevingsplan het pand een andere bestemming zal krijgen. Voor deze groep heeft het college een sociaal plan voor Schaapsdrift e.o. opgesteld. Zie hiervoor bijlage 8.

Onderdeel van het TAM-Omgevingsplan is het Participatieverslag Schaapsdrift e.o. Hierin wordt uitgebreid beschreven op welke wijze bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van het plan.

Het ‘TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.’ is digitaal in te zien. Voor het raadplegen van een TAM-Omgevingsplan is bij het raadsvoorstel een handreiking bijgevoegd. Nu geldt nog het bestemmingsplan ‘Velperweg e.o.’, dit plan is digitaal te raadplegen.

Beoogd effect

Door het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan en het OKP kunnen de gewenste nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden binnen de daarvoor vastgestelde kaders en kan de inrichting van het openbaar gebied in Schaapsdrift e.o. doorgang vinden.

Argumenten

1.1 *Het TAM-Omgevingsplan is de juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan.*
Het Stedenbouwkundig Plan is op 11 maart 2025 vastgesteld door het college. Het Stedenbouwkundig plan voor de buurt Schaapsdrift en omgeving biedt een visie voor een groene, toekomstgerichte stadsbuurt die de huidige kwaliteiten en ruimtelijke structuren van de buurt versterkt en verrijkt. Tegelijkertijd worden nieuwe woon- en werkfuncties toegevoegd die een verdere kwaliteitsimpuls geven aan de buurt. De visie is opgebouwd rondom vier thema’s: zonder groen geen verdichting, de Arnhemse mix, een autoluwe stadsbuurt en een toekomstbestendige buurt.

Het Stedenbouwkundig Plan vormt de basis voor twee andere documenten. Het eerste is een TAM-Omgevingsplan, dat het juridische kader vormt. Het tweede is het omgevingskwaliteitsplan (OKP). Het OKP geeft kwalitatieve eisen en wensen mee aan de te maken bouwplannen door ontwikkelende partijen met hun architecten, en voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit document is zelfbindend voor de gemeente bij de inrichting van de openbare ruimte en geldt als richtinggevend document bij de gronduitgifte. Er is in de regels van het TAM-Omgevingsplan een koppeling met het OKP opgenomen om zo de ruimtelijke kwaliteit van de bouwwerken te borgen.

1.2 *De vastgestelde uitgangspunten in de Gebiedsvisie zijn vastgelegd in het TAM-Omgevingsplan, evenals het amendement dat is aangenomen bij de vaststelling van de gebiedsvisie.*
In het TAM-omgevingsplan wordt aan de in de gebiedsvisie vastgestelde uitgangspunten voldaan aangezien de hoofdstructuur en de vier principes zijn vertaald in concrete onderdelen in het stedenbouwkundige ontwerp en regels in het TAM-Omgevingsplan. Ook sluit het aan op het aan het amendement 24A06 dat door de raad is aangenomen op 10 april 2024. Zie het amendement 24A06 en een overzicht van de wijzigingen aangaande amendement 24A06 in bijlage 5. Op één punt wordt niet geheel voldaan aan het amendement. In het amendement wordt gesproken over een oplopende bouwhoogte van drie tot 12 bouwlagen. In plaats hiervan staat het TAM-Omgevingsplan bebouwing tot 11 bouwlagen toe. Wel is ervoor gekozen om in het stationsgebied drie lagen met een kap toe

te staan. Het toekomstige stationsplein vraagt namelijk om een massa om als plein te gaan ervaren en te functioneren. Om deze reden is gekozen voor bebouwing die bestaat uit 3 lagen met een kap aansluitend aan de aanwezige 2-onder 1- kapwoning die bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Hier is in de bezonningsstudie rekening mee gehouden. Daaruit kan geconcludeerd worden dat wel of geen kap geen invloed heeft op de schaduwwerking.

1.3 *Het TAM-omgevingsplan legt het (woon)programma vast, maar overschrijdt maxima niet.*
Binnen de grenzen van het plangebied staan nu 93 woningen en 180 zorgwoningen. Met het toevoegen van 458-530 woningen komt het totaal op maximaal 623 woningen en 180 zorgwoningen.

Bij het toevoegen van 458 nieuwe woningen wordt uitgegaan van een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 90m2 per woning. Bij een verlaging van de bruto vloeroppervlakte naar 80m2 komt dit uit op maximaal 530 woningen. Dit is de bandbreedte die in het plan wordt aangehouden.

In het TAM-Omgevingsplan gaan we uit van zo'n maximaal 50.000 m2 bruto vloeroppervlak woonprogramma dat gecreëerd mag worden, inclusief terug te bouwen woningen. Per bouwveld is de massa van de bouwblokken begrensd door het bruto-vloeroppervlak. Elk bouwveld krijgt een duidelijke programmatische invulling en een indeling in woningcategorieën. Dit is nodig om te waarborgen dat ten minste twee derde betaalbaar is, waarvan 30% een sociale huurwoning.

Per bouwveld is tevens een bepaald aantal vierkante meters voor niet-wonen toegewezen, zodat de geplande 5.000 m², waaronder de Willibrordkerk van 1.100 m2, voor werk- en voorzieningenruimte daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

1.4 *Er is een sociaal plan opgesteld voor huurders van woningen en huurders van bedrijfsruimten.*
De consequenties vanuit de gebiedsvisie voor huurders en gebruikers van panden in Schaapsdrift e.o. die niet behouden blijven zijn groot. Het is belangrijk om hen maatwerk te kunnen bieden. Om hier invulling aan te kunnen geven, heeft het college ervoor gekozen een 'Sociaal plan' vast te stellen.

In het sociaal plan, dat op 11 maart 2025 door het college is vastgesteld, staat beschreven hoe de gemeente maatwerk wil leveren aan huurders van woningen en bedrijfsruimten die de gemeente vanwege de gebiedsontwikkeling wil aankopen. De gemeente wil deze huurders faciliteren in het vinden van een nieuwe woning of bedrijfsruimte in Schaapsdrift e.o. of elders in Arnhem. Hiermee wil het college de onzekerheid bij deze huurders wegnemen.

Het is belangrijk dat er voldoende werkplekken in Arnhem behouden blijven. Daarvoor is het transformatieplan fase 1 Strategie en plan van aanpak opgesteld, dat eigenaren van bedrijfspanden duidelijkheid biedt over wat zij kunnen verwachten en welke rol zij hier zelf in spelen.

1.5 *Actualisatie van onderzoeken biedt een actueel en zorgvuldig beeld van ruimtelijke en technische randvoorwaarden.*
Om de aanpassingen in het Stedenbouwkundig plan mogelijk te maken, was het noodzakelijk om een aantal onderzoeken opnieuw uit te voeren. Dit betreft onder andere studies naar weg- en railverkeer, windhinder, bezonning, trilhinder, luchtkwaliteit en overige vormen van hinder door activiteiten. Daarnaast zijn onderzoeken op het gebied van stikstofdepositie, flora en fauna en mobiliteit herzien. De actualisatie van deze onderzoeken biedt een actueel en zorgvuldig onderbouwd beeld van de ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van het plan. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen bij de motivering van het TAM-Omgevingsplan.

1.6 *Aan de hand van de zienswijzen zijn er een aantal aanpassingen gedaan.*
Er zijn in totaal 17 unieke zienswijzen ingediend. De Vereniging voor Behoud van Schaapsdrift, Vivare, Innoforte en Neijenhuis zijn onder andere partijen die een zienswijze hebben ingediend. Een aantal thema's komen in veel zienswijzen aan bod: parkeren, bezonning, bouwhoogtes, groen en het behoud van de beek, en ruimte voor ondernemers. Hier is de gemeente mee aan de slag gegaan, en aan de hand van de zienswijzen zijn er een aantal aanpassingen gedaan, zoals vermeld in 1.8.

In het zienswijzenrapport is een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie opgenomen. Het voorstel is om het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerpbesluit op een aantal onderdelen te wijzigen (zie voor een volledige beschrijving van de wijzigingen bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de bouwhoogtes in het omgevingsplan beter vastgelegd, in de verbeelding van het omgevingsplan is de maximale bouwhoogte in meters vastgelegd, voor de bouwlagen is dit opgenomen OKP.

1.7 *Zowel het TAM-omgevingsplan en het Stedenbouwkundigplan zijn aan de hand van de zienswijzen op een aantal punten gewijzigd, en wijken op een aantal onderdelen af van de oorspronkelijke gebiedsvisie.*
De zienswijzen zijn zorgvuldig geanalyseerd en waar mogelijk verwerkt in de verdere uitwerking. Hierdoor sluit het plan beter aan bij de wensen en zorgen van de betrokkenen en draagt het tegelijkertijd bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied. Er is niet alleen sprake van een zorgvuldig proces, maar ook van een plan dat breder wordt gedragen door de omgeving.

De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van de oorspronkelijke Gebiedsvisie zijn opgenomen op p. 40 e.v. van het Stedenbouwkundig plan).

Programma en bezonning
Het minimum nieuw te bouwen woningen is ten opzichte van het concept stedenbouwkundig plan en ter inzage gelegde TAM-Omgevingsplan verlaagd naar aanleiding van een aantal zienswijzen. Verder is de maximale bouwhoogte expliciet vastgelegd in het TAM-Omgevingsplan in meters.

Naar aanleiding van diverse zienswijzen over de bezonning in Schaapsdrift e.o. is de bezonningsstudie uitgebreid. Hoewel de gemeente Arnhem geen vastgesteld beleid heeft op bezonning is er in Schaapdrift e.o. gekozen om de lichte TNO-norm voor alle nieuw te realiseren woningen. Het TNO is de Nederlandse organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek. De lichte norm van TNO gaat uit van minimaal 2 uur zon in de periode van 19 februari tot 21 oktober in het hoofdwoonvertrek. Om aan de lichte TNO-norm te voldoen is de mogelijkheid voor een optopping (toevoegen van een extra bouwlaag op een bestaand gebouw) op het kopgebouw, Schaapsdrift 96, beperkt tot één bouwlaag.

Ook Schaapsdrift 54 was in eerste instantie te hoog, waardoor de woning aan de overkant niet meer voldeed aan de TNO-norm. Door een deel van de woning te verlagen tot maximaal één bouwlaag wordt aan de lichte TNO-norm voldaan.

Buurthub
In het TAM-Omgevingsplan en Stedenbouwkundig plan wordt de realisatie van de parkeerhub/buurthub mogelijk gemaakt. In één van de zienswijzen wordt opgemerkt dat de situering van de parkeerhub onwenselijke beperkingen met zich meebrengt. De gemeente heeft onderzocht of een alternatieve situering mogelijk is. Dit blijkt zo te zijn en dat heeft dit plan technisch mogelijk gemaakt. De gevolgen voor bezonning zijn daarvoor in kaart gebracht. Met deze tweede situering ontstaat er voor de ontwikkelaar meer ruimte voor het maken van een definitieve keuze.

Innoforte
Op verzoek van Innoforte is in nauw overleg het stedenbouwkundig plan en het Omgevingsplan aangepast. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wensen van Innoforte om de bouwhoogte te verlagen, een grote binnentuin te realiseren en logistieke vraagstukken op te lossen. In het TAM-Omgevingsplan is de mogelijkheid opgenomen, om onder voorwaarden, dit nieuwe bouwplan te realiseren.

Vivare
Vivare wenst in het omgevingsplan twee varianten mogelijk te maken: de eerste variant is de volledige sloop van de woningen en nieuwbouw en de tweede variant is gedeeltelijke sloop en nieuwbouw. In het TAM-Omgevingsplan worden beiden varianten mogelijk gemaakt. Indien Vivare kiest voor gedeeltelijke sloop en nieuwbouw moet er van het OKP worden afgeweken, het omgevingsplan maakt dit mogelijk, maar hiervoor is wel een positief advies van de Commissie Omgevingskwaliteit nodig.

Neijenhuis
Op verzoek van de heer Neijenhuis wordt in het TAM-Omgevingsplan en Stedenbouwkundig plan een andere situering van de parkeerhub mogelijk gemaakt. De flexibiliteit is noodzakelijk omdat de positie pas definitief kan worden gemaakt als er bouwplannen zijn ontworpen. In het omgevingsplan is het zo in gekaderd dat aan de zijde van de bestaande kavels de hub een maximale hoogte kan krijgen van 5 meter en vervolgens oplopend richting de Middenstraat naar 9 meter. Aan de zijde van de bestaande kavels zal ook vergroening

van de gevel plaats moeten vinden en het voorkomen van geluid- en lichthinder nog verder uitwerking.

1.8 *Het TAM-omgevingsplan is ambtshalve gewijzigd ten opzichte van het ontwerp*
Het TAM-Omgevingsplan is op een aantal onderdelen ambtshalve gewijzigd. Deze wijzigingen zijn beschreven in het wijzigingenoverzicht (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). Naast een aantal technische aanpassingen zijn er ook een aantal inhoudelijke wijzigingen.

Per veld is een 'laadvermogen' opgenomen met het maximum aantal woningen en de maximum bruto vloeroppervlakte aan wonen en niet-wonen waarin expliciet ook de bestaande functies aan zijn toegevoegd.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van een waterberging met als eis dat een bui van 40 millimeter binnen 45 minuten op eigen terrein kan worden opgevangen en verwerkt. Voor het exploiteren van de buurthub is een aanvullende voorwaarde opgenomen om ook stemgeluid te onderzoeken.

Er is een onderscheid gemaakt tussen veld A1 en veld A2, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig plan (bijlage 7). Vanwege het gewijzigde bouwplan van Innoforte is het logischer om deze twee velden te zien als aparte bouwvelden met een eigen 'laadvermogen'. Een van de aanpassingen is dat op veld A1 geen reguliere woningen meer zijn toegestaan maar alleen zorgwoningen. Voor veld A2 zijn wel reguliere woningen toegestaan, voor de niet-wonen functies wordt aangesloten op hetgeen ook in veld C is toegestaan.

1.9 *Het gemeentelijk kostenverhaal wordt verzekerd.*
Het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd door kostenverhaalsregels in het TAM-Omgevingsplan op te nemen.

Deze kostenverhaalsregels gelden als voorwaarde (lees: wettelijke verplichting) voor de vaststelling van het TAM-Omgevingsplan, omdat het gemeentelijk kostenverhaal niet anderszins is verzekerd via overeenkomsten of grondverkoop. Met de kostenverhaalsregels wordt tevens enige sturing gegeven aan de ontwikkeling en planuitvoering en kunnen de particuliere grondeigenaren de aan hun eigendom toegekende functie zelf realiseren. De gemeente zal dan de te verhalen kosten in rekening brengen bij de initiatiefnemer (via een kostenverhaalsbeschikking of op grond van een posterieure privaatrechtelijke overeenkomst).

2.1 *Het Omgevingskwaliteitsplan (OKP) zorgt voor omgevingskwaliteit.*
De Omgevingswet introduceert het begrip omgevingskwaliteit, als hoofddoel van de wet, waarbij overheid en initiatiefnemer de plicht hebben te zorgen dat de omgevingskwaliteit verbetert. Om dit een goede plek in de gebiedsontwikkeling te geven is een OKP opgesteld. Het OKP geeft kwalitatieve eisen en wensen mee aan de te maken bouwplannen door ontwikkelende partijen met hun architecten, en voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit document is zelfbindend voor de gemeente bij de inrichting van de openbare ruimte en

geldt als richtinggevend document bij de gronduitgifte. Daarnaast komt er in de regels van het omgevingsplan een koppeling met dit omgevingskwaliteitsplan om zo de ruimtelijke kwaliteit van de bouwwerken te borgen.

Het kwaliteitsteam kan op basis van de fundamentele uitgangspunten in het Stedenbouwkundig plan afwijken van het OKP, zodat ontwerpoplossingen creatief kunnen worden benaderd.

3.1. *Een delegatiebesluit biedt de mogelijkheid om te kunnen schuiven met de woningbouwcategorieën.*
Het woningbouwprogramma (sociale huur en betaalbare woningen) is per bouwveld vastgelegd in percentages. Het is nodig om dit per bouwveld vast te leggen vanwege de kostenverhaalsregels (het soort woningbouwprogramma heeft gevolgen voor de opbrengsten) en om af te kunnen dwingen dat het betaalbare woningbouwprogramma daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Het risico is anders dat eerst het vrije sector programma gebouwd wordt, en vervolgens het betaalbare woningbouwprogramma niet meer gebouwd wordt. Daarnaast geven corporaties aan dat er voor het realiseren van sociale huurwoningen een zeker volume vereist is. Daarmee is het onwerkbaar om per bouwveld exact 30% vast te leggen.

Het uitgangspunt is dat het mogelijk moet zijn voor verschillende bouwvelden om onderling hun functies af te stemmen, mits hier heldere afspraken over zijn. Wij hebben onderzocht of het mogelijk is om in de regels van het omgevingsplan de mogelijkheid op te nemen om tussen bouwvelden te kunnen schuiven met de woningbouwcategorieën. Dit blijkt vanuit juridisch oogpunt niet mogelijk te zijn.

Ons voorstel is daarom aan uw raad om een delegatiebesluit te nemen, zodat het college het omgevingsplan op dit onderdeel aan kan passen. Hiermee kan de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan worden versneld. Het schuiven met de woningbouwcategorieën kan alleen als aan de uitgangspunten van de gebiedsvisie (30% sociaal en 36% betaalbaar) wordt voldaan.

Daarnaast kan uw raad, door deze bevoegdheid in een delegatiebesluit op te nemen, duidelijke spelregels meegeven aan het college voor het wijzigen van het plan. Dit biedt op voorhand zekerheid.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Afwijking algemene voorkeur afspraken gemeente Arnhem*
Er is gekozen om een TAM-Omgevingsplan in procedure te brengen en daarmee kostenverhaalregels publiekrechtelijk vast te stellen. Dit wijkt af van de algemene voorkeur binnen de gemeente om eerst privaatrechtelijk afspraken te maken met alle eigenaren in het gebied (en dus kosten te verhalen) middels een anterieure overeenkomst of koopovereenkomst en dan pas een wijziging van het omgevingsplan in procedure te brengen. Hiervoor is gekozen om onder andere duidelijkheid te bieden aan de bewoners van

Schaapdrift e.o.. Tot de vaststelling van het omgevingsplan is er een mogelijkheid om privaatrechtelijk met de eigenaren in het gebied tot afspraken te komen in een anterieure overeenkomst. Vanaf het moment van vaststellen is de mogelijkheid er ook nog om privaatrechtelijk een overeenkomst te sluiten, echter wordt er dan gesproken van een posterieure overeenkomst. De dan geldende publiekrechtelijke kostenverhaalsregels zijn dan óók van toepassing als uitgangspunt voor de privaatrechtelijke afspraken.

1.2 *Het voorkeursrecht in het gebied loopt af na 30 mei 2025.*
Bij niet tijdige vaststelling van het omgevingsplan verloopt de termijn van voorkeursrecht en dient deze ingetrokken te worden. Als het voorkeursrecht afloopt op 1 juni 2025 kan het project weliswaar nog steeds gerealiseerd worden, maar kan dit gevolgen hebben voor de regie op realisatie van de ontwikkeling en het risico op speculatie. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor de grondexploitatie.

1.3 *De gemeente heeft een beperkte grondpositie.*
In het plangebied Schaapsdrift is het eigendom van de gronden verdeeld over verschillende eigenaren. De realisatie van het programma (woningen en overige functies) in Schaapsdrift kan mede om deze reden waarschijnlijk een langdurig proces worden. Dat is niet wenselijk. Het uitgangspunt van de gemeente Arnhem is om grondeigenaren in de gelegenheid te stellen om zelfrealisatie van het programma op hun eigendom mogelijk te maken. Waar nodig zal de gemeente overgaan op het minnelijk verwerven van (grond)eigendommen.

Voor het verwerven van de (grond)eigendommen is minnelijke verwerving altijd het uitgangspunt. De inzet van het instrument van onteigening kan op voorhand niet worden uitgesloten om tot realisatie van het project te kunnen komen. Voor het overeenkomen van afspraken over zelfrealisatie of bouwclaim vormen de kostenverhaalsregels in het TAM-Omgevingsplan het uitgangspunt.

Met een drietal partijen in het gebied lopen onderhandelingen over zelfrealisatie en vinden op dit moment gesprekken plaats om te komen tot een intentieovereenkomst. Daarnaast worden er ook gesprekken gevoerd met ProRail. Het college sluit naar verwachting in maart/april met deze partijen de intentieovereenkomsten. In de intentieovereenkomsten wordt bevestigd dat partijen met elkaar in gesprek blijven en worden onderzoeksvragen geformuleerd en afspraken gemaakt over looptijd, rol, taakverdeling en kosten. Met de overige eigenaren is de gemeente in gesprek om te komen tot minnelijke verwerving.

1.4 *Om de geschetste bouwplannen van Innoforte mogelijk te maken moet een waardevolle particuliere boom worden verplant.*
Er staat een waardevolle particuliere lindeboom op het terrein van Innoforte, nabij het zorgcomplex langs de Velperweg. Het is niet mogelijk om de nieuwe bebouwing om de boom heen te ontwerpen, omdat dit zou vereisen dat de rooilijn ongeveer tien meter wordt teruggelegd. Dit heeft consequenties voor de binnentuin en het bouwvolume. En daarmee grote financiële gevolgen voor de grondexploitatie. Bovendien zou de boom tijdens de bouwactiviteiten aanzienlijke schade kunnen oplopen, met name aan het wortelstelsel, waardoor deze alsnog zou kunnen afsterven.

Er is onderzocht of het technisch mogelijk is om de boom te verplanten. Dit blijkt mogelijk mits er in de nabije omgeving een geschikte plek is of kan worden gemaakt waar de boom optimaal verder kan groeien. Onderdeel van deze ontwikkelopgave is het herplanten van deze waardevolle boom binnen Schaapsdrift.

Participatie

Het TAM-omgevingsplan en het OKP zijn een uitkomst van verschillende eerdere stappen. Eerst zijn de opgaven, uitgangspunten en te onderzoeken thema's in een startnotitie beschreven. Uw raad heeft op 31 mei 2023 deze startnotitie vastgesteld. Daarna is de gebiedsvisie vastgesteld; een toekomstvisie voor Schaapsdrift e.o. waarin de ruimtelijke, functionele en programmatische hoofdrichting is vastgelegd voor de ruimte, functies en verschillende programma's. Tijdens dit gehele proces hebben bewoners en ondernemers hun grote zorgen op verschillende momenten kenbaar gemaakt. De gemeente Arnhem heeft vanaf het begin van het proces een intensief traject opgezet met participatie en gesprekken met de buurt over de gebiedsontwikkeling van Schaapsdrift e.o..

In 2022 werden de eerste gesprekken gestart met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden, met als doel hun wensen en zorgen structureel mee te nemen in de planvorming. Door middel van enquêtes, informatiebijeenkomsten en themasessies werden diverse perspectieven opgehaald. Tijdens de uitwerking van de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan werden belanghebbenden betrokken bij keuzes over woningbouw, groenvoorzieningen, verkeer en maatschappelijke functies.

De participatie heeft geleid tot concrete aanpassingen in het plan, zoals het behoud van meer bestaande woningen, verbeteringen in de mobiliteitsoplossingen en een grotere focus op leefbaarheid.

Het participatieverslag geeft zicht op de manier waarop de inbreng van bewoners en ondernemers vanaf het begin een belangrijke rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. (zie bijlage 9).

Aanvullend op het participatieproces beschreven in het participatieverslag heeft de gemeente op donderdag 9 januari een bijeenkomst georganiseerd om vragen over het ontwerp TAM-Omgevingsplan en het Stedenbouwkundig plan te beantwoorden en een toelichting te geven op deze plannen.

Financiën

In november 2024 is door uw raad de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost vastgesteld. Deze gebiedsexploitatie is opgebouwd uit de deelgrondexploitaties Schaapsdrift, Rijnpark fase 1 en Presikhaaf 3 (P3) en daarnaast investeringen in openbaar gebied.

Momenteel geven de gebruikte uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan Schaapsdrift, zoals ook is verwerkt in de kostenverhaalsregels van het omgevingsplan, geen aanleiding om van de vastgestelde gebiedsexploitatie inclusief bijbehorende financiële onderbouwing en van de op dit

moment geactualiseerde gebiedsexploitatie als onderdeel van de Financiële jaarplanning (FJP) 2024 af te wijken.

Het vast te stellen TAM-omgevingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar binnen de kaders van de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost, zoals die is opgenomen als onderdeel het FJP 2024, welke door uw raad, als bijlage bij de jaarrekening, in mei/juni 2025 wordt behandeld.

Uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het wijzigingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de bekendmaking. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het wijzigingsbesluit onherroepelijk. Na besluitvorming zal de gemeente met mogelijke ontwikkelaars in gesprek gaan om tot realisatie van de gebiedsontwikkeling te komen.

Communicatie

Alle indieners van de zienswijzen hebben een brief ontvangen. Bewoners worden middels een nieuwsbrief en via de website geïnformeerd over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Om gedurende het besluitvormingsproces in contact te blijven met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden organiseert de gemeente vanaf 5 maart 2025 wekelijkse inloopspreekuren. Eventuele vragen of zorgen kunnen tijdens dit inloopspreekuur worden gedeeld.

De gemeente organiseert na de besluitvorming een inloopavond voor bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden om vragen over de besluitvorming in college en raad te beantwoorden.

De vaststelling van het TAM-omgevingsplan en het OKP worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Wijzigingenoverzicht
- Bijlage 2a Zienswijzen geanonimiseerd
- Bijlage 2b Zienswijzennota geanonimiseerd
- Bijlage 3a Regels TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.
- Bijlage 3b Bijlagen bij regels TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.
- Bijlage 3c Verbeelding TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.
- Bijlage 3d Motivering TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.
- Bijlage 3e Bijlagen bij motivering TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.
- Bijlage 4 Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.
- Bijlage 5 Overzicht wijzigingen aangaande amendement 24A06 van 10 april
- Bijlage 6 Stedenbouwkundig plan Schaapsdrift e.o.

- Bijlage 7 Sociaal Plan
- Bijlage 8 Participatieverslag Schaapsdrift e.o.
- Bijlage 9a Zienswijzen met gegevens NIET PUBLICEREN
- Bijlage 9b Zienswijzennota met gegevens NIET PUBLICEREN
- Bijlage 10 Handreiking TAM-Omgevingsplan

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4473800

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 maart 2025;

Gelet op artikel 2.4, 4.19 en 13.11 Omgevingswet

besluit:

1. Het omgevingsplanwijzigingsbesluit 'TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.TAM1048-0301 met bijbehorende regels en motivering, gewijzigd vast te stellen, door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 Wijzigingenoverzicht door te voeren.
2. De beleidsregels ‘Omgevingskwaliteitsplan Schaapsdrift e.o.’ vast te stellen.
3. Het college de bevoegdheid over te dragen om op grond van artikel 2.8 Omgevingswet het Omgevingsplan ‘TAM-Omgevingsplan Schaapsdrift e.o.’ te wijzigen voor het aanpassen van de percentages van de woningbouwcategorieën. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid geldt dat er moet worden aangetoond dat het toe te voegen woningbouwprogramma in het plangebied bestaat uit minimaal 30% sociale huurwoningen en 36% betaalbare woningen (samen 66%).

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem