RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4094886

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Chw Raapopseweg 1

Kernboodschap

Op het voormalige Novartis-terrein zijn plannen om maximaal 125 woningen te bouwen waarvan 30% sociale huurwoningen, 20% betaalbare koopwoningen en 50% vrije sector koopwoningen. Ook wordt het gebied groener dan het nu is en blijven de meeste bomen staan. De kaders voor dit plan zijn vastgelegd in de door het college vastgestelde Nota van Uitgangspunten.
Het bestemmingsplan om deze woningen mogelijk te maken heeft als ontwerp ter inzage gelegen en kan nu door de raad worden vastgesteld.

Voorstel

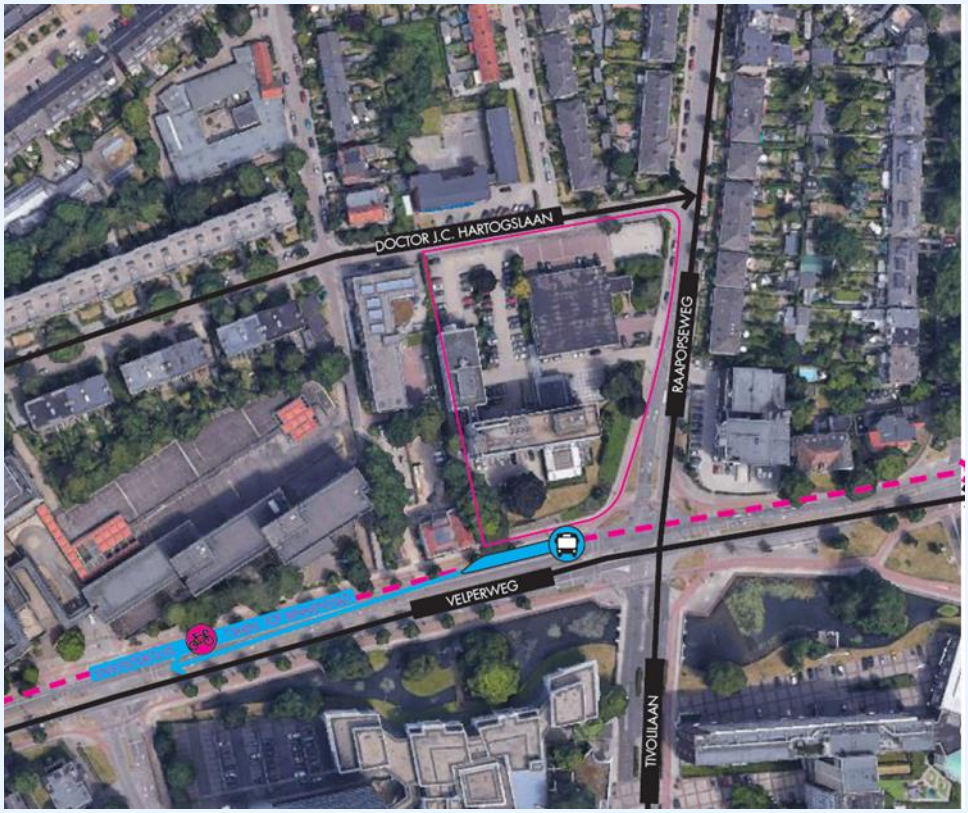
1. Het bestemmingsplan ‘Chw Raapopseweg 1', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.982-0301 met bijbehorende regels en toelichting, ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V. heeft het voornemen om het perceel aan de Raapopseweg 1 te herontwikkelen. Deze locatie was in gebruik bij Novartis Pharma. De initiatiefnemer is van plan het plangebied te transformeren naar een nieuw woonmilieu dat bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen. In totaal gaat het om maximaal 125 woningen.
Op 2 november 2021 heeft het college een Nota van Uitgangspunten voor deze locatie vastgesteld. Deze nota is de basis voor het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige principes vastgelegd.

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van het centrum van Arnhem. Aan de noordzijde bevindt zich de Doctor J.C. Hartogslaan, aan de oostzijde de Raapopseweg. Aan de zuidzijde bevindt zich de Velperweg met aan de overzijde het voormalige AKZO-terrein.
Op de volgende afbeelding wordt de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergeven. De exacte begrenzing wordt weergeven op de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan.

Arnhem GEMEENTE



De beoogde ontwikkeling voorziet in een transformatie van het gebied naar een nieuw woongebied met een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 125. Er is sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma qua oppervlakte, prijsniveau en doelgroep (ouderen, starters, doorstromers en werkenden). Deze diversiteit in doelgroepen en woningtypologieën levert de basis voor een interessant woonmilieu. Ten minste 30% van de te realiseren woningen betreft sociale huurwoningen, die verhuurd zullen worden door een corporatie.

Het bestaande groen op de locatie en naastgelegen percelen is van waarde voor de omgeving en het uitgangspunt is dat dit groen en de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Verder zijn er in het plan veel nieuwe bomen en groen voorzien waardoor de groenbalans positief uitvalt.

De beoogde ontwikkeling is niet-passend binnen het huidige bestemmingsplan ‘Velperweg e.o.’ Daarom is het bestemmingsplan ‘Chw Raapopseweg’ opgesteld en dit plan voorziet in een juridisch planologisch kader voor de hiervoor genoemde ontwikkeling.

Het bestemmingsplan ‘Chw Raapopseweg’ is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw). In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In dit plan zijn de hogere waarden voor geluid en regels voor natuurinclusief bouwen opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw Raapopseweg 1’ heeft ter inzage gelegen vanaf 7 november 2023 tot 19 december 2023. Daar bent u met een raadsbrief over geïnformeerd (zie raadsbrief). Tijdens de terinzagelegging is een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze komt van bewoners van High Park en heeft betrekking op de toegestane maximumbouwhoogte van de nieuwbouw. In de zienswijzenota (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is (ex. artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Beoogd effect

De woningbouw op het voormalige Novartis-terrein planologisch mogelijk maken.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte.

De herontwikkeling van het perceel aan de Raapopseweg 1 maakt 125 woningen mogelijk in stedelijk gebied. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom doorlopen. Uit deze toets blijkt dat het beoogde woonprogramma voorziet in een behoefte. Arnhem kent een grote kwantitatieve woonopgave. Woningen toevoegen draagt bij aan het oplossen van deze opgave. Het plan voorziet daarnaast in een kwalitatieve behoefte. Voorzien wordt in een mix van appartementen en grondgebonden woningen. Op basis van de huidige inzichten is de inschatting dat er in de komende jaren vraag is naar woningen in verschillende segmenten. Het plan voorziet daarmee ook in een kwalitatieve opgave.

1.2 Met deze ontwikkeling wordt voorzien in 30% sociale huur.

In Arnhem is sprake van een tekort in de sociale huursector. Om dit tekort op te lossen, geldt de voorwaarde dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met een woonprogramma groter dan 30 woningen, ten minste 30% uit sociale huurwoningen bestaat en dat deze worden afgenomen door een Arnhemse toegelaten instelling / woningcorporatie. Voor deze locatie is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met Volkshuisvesting als premium partner. Er zal sprake zijn van een gedifferentieerd woningbouwprogramma qua oppervlakte, prijsniveau en doelgroep (ouderen, starters, doorstromers en werkenden). Ten minste 30% van de te realiseren woningen betreffen sociale huurwoningen en 20% zijn betaalbare koopwoningen. De overige woningen zijn vrije sector koop (50%). De ontwikkeling is in lijn met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling en de Woondeal.

De afspraken uit de Woondeal 2.0 zijn op deze ontwikkeling niet van toepassing, omdat de Nota van Uitgangspunten voor de Raapopseweg vastgesteld is voor de totstandkoming van de Woondeal 2.0.

1.3 *Met deze ontwikkeling wordt voldaan aan de kantorennota.*

In Arnhem is er sprake van een kwalitatieve onbalans op de kantorenmarkt. Op de meeste locaties is er sprake van een kwalitatief overaanbod. Daarom is het nodig om door middel van transformatie (functieverandering) incourant aanbod op ongeschikte locaties uit de markt te halen en/of voor een andere economische functie te benutten. Dit is opgenomen in de kantorennota Arnhem 2022-2030. De herontwikkeling aan de Raapopseweg 1 transformeert de oude kantoorlocatie naar een woongebied. Dit is in lijn met de kantorennota.

2.1 *Er is een overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar.*

De gemeente heeft afspraken gemaakt over de grondexploitatie. Er is een overeenkomst gesloten met de projectontwikkelaar. Daarin is onder meer geregeld dat de eigenaren een financiële bijdrage aan de gemeente voldoen ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening. Omdat het verhalen 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 Wet ruimtelijke ordening niet nodig.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er zijn hogere waarden geluid nodig.*

De geluidsbelasting op meerdere woningen overstijgt de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege verkeerslawaai. Er zijn hogere waarden nodig. In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie waar het plan wordt gerealiseerd getypeerd als stedelijke zone. Er wordt voldaan aan de ambitiewaarden zoals opgenomen in het Beleidsplan Geluid. Het verlenen van hogere waarden past binnen het gemeentelijk beleid. De hogere geluidswaarden en de voorwaarden zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

1.2 *Er is een zienswijze ingediend.*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een zienswijze ingediend. De zienswijze komt van bewoners in High Park. Zij hebben zorgen over de hoogte van de bebouwing die wordt toegestaan in dit bestemmingsplan.

In de zienswijzennota (zie bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) wordt de zienswijze voorzien van een gemeentelijke reactie. De conclusie is dat de toegestane hoogte passend is op deze locatie langs de Velperweg en dat de nieuwbouw niet zorgt voor onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Participatie

Ter Steege heeft het participatieproces Raapopseweg 1 in november 2021 gestart. De Handreiking Participatie is na de start van het participatieproces opgesteld en dus niet meegenomen in het opstellen van het omgevingsplan. Wel heeft Ter Steege in de geest van de Omgevingswet een participatiedossier opgesteld. De resultaten van deze participatie zijn terug te vinden in het bijgevoegde Omgevingsdossier.

De communicatie rondom het bestemmingsplan is door Ter Steege en gemeente georganiseerd. Op 12 oktober 2023 zijn de omwonenden en geïnteresseerde toekomstige bewoners geïnformeerd over het bestemmingsplan. De avond is door circa 40 geïnteresseerden bezocht. Het merendeel van de vragen had betrekking op de parkeeroplossing, de hoogte en de planning.

Financiën

Dit project heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Voor meer informatie zie argument 2.1.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad. De indieners van de zienswijze worden per brief geïnformeerd over de vaststelling.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1'
- Bestemmingsplan Chw Raapopseweg 1 (verbeelding, tekst en toelichting)
- Zienswijze Raapopseweg 1 (geanonimiseerd)
- Zienswijze Raapopseweg 1 (vertrouwelijk)

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4094886

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 februari 2024, nummer 4094886;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw);

besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Chw Raapopseweg 1', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.982-0301 met bijbehorende regels en toelichting, ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE