RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 499255

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Chw Coehoorn-Oost

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Chw Coehoorn - Oost gewijzigd vast te stellen zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.890-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
2. In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Coehoorn-Oost' zoals dat er inzage heeft gelegen, in de groenbestemming ter plaatse van de reeds aanwezige ondergrondse parkeergarage, grenzend aan ontwikkellocatie 3a, de aanduiding 'parkeergarage' toe te voegen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Het gebied rond de Coehoornstraat wordt de komende jaren vormgegeven als een creatieve stadswijk met een mix van wonen, creatief ondernemerschap en ruimte voor ontmoeten en ideeënuitwisseling. Coehoorn Creatieve Wijk zal daarbij bestaan uit bestaande gebouwen en een drietal nieuwe ontwikkellocaties gegroepeerd rond het, in samenwerking met bewoners en ondernemers, in te richten Coehoorn Park. Om dit te realiseren is op 27 februari 2019 door uw raad de gebiedsvisie 'Coehoorn Creatieve Wijk' vastgesteld met daarin de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van Coehoorn als creatieve wijk en de intentie om daarin samen op te trekken met stichting Coehoorn Centraal. Belangrijkste uitgangspunt in de gebiedsvisie is het aansluiten op het DNA van Coehoorn. Het bestemmingsplan 'Chw Coehoorn-Oost' maakt deze ontwikkeling mogelijk. Het bestemmingsplan omvat alleen de ontwikkellocaties en het park. Het bestemmingsplan 'Chw Coehoorn-Oost' is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Arnhem GEMEENTE

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit drie verschillende locaties (zie afbeelding).



Ontwikkellocatie 1 zal worden ontwikkeld door Stichting Coehoorn Centraal samen met een ontwikkelende partij. De mix van wonen en ruimtes voor creatieve ondernemers resulteert in een levendig en aantrekkelijk gebouw aan het Coehoorn Park. Ontwikkellocatie 2 ligt tussen het Nieuwe Plein (oostzijde) en het toekomstige Coehoorn Park (westzijde). Voor ontwikkellocatie 2 is de gemeente op zoek naar een CPO-groep (of groepen) die zelf een woongebouw willen ontwikkelen. Ontwikkellocatie 3 bestaat uit twee panden die aan twee verschillende straten (Bergstraat en Nieuwe Plein) worden verbonden door een parkeergarage. Ontwikkellocatie 3a ligt aan het Coehoorn Park. Op deze ontwikkellocatie wordt de mogelijkheid geboden om atelierwoningen met een levendige plint te realiseren. Ontwikkellocatie 3b bestaat uit een parkeerkelder en plint met een groen dak. Ontwikkellocatie 3c is gelegen aan het huidige Nieuwe Plein 1 en 3. Uitgegaan wordt van een mix van wonen en commerciële functies.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan 'Chw Coehoorn-Oost' maakt de herontwikkeling van het gebied rondom de Coehoornstraat juridisch-planologisch mogelijk.

Argumenten

1.1 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan de vermindering van het woningtekort.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er in Arnhem veel behoefte is aan nieuwe woningen. Een belangrijk deel van deze nieuwbouw is gewenst in het segment 'centrumstedelijk wonen'. Het gaat dan niet alleen om appartementen maar ook om andere typen woningen zoals stadswoningen. In Coehoorn spreken we van een centrumstedelijk woonmilieu. Deze ontwikkellocatie kan zowel appartementen als grondgebonden woningen bieden. De grondgebonden woningen voldoen aan een grote marktvraag van gezinnen om ook in de binnenstad te kunnen wonen, en daarnaast om wonen en werken te combineren. De appartementen bieden ruimte om in de binnenstad levensloopgeschikte woningen toe te voegen zodat er diverse doelgroepen in terecht kunnen. Het plan sluit aan bij de wens van het college om in ieder geval sociale woningen op te nemen in nieuwe plannen. Het gaat er daarbij om dat bij plannen minimaal 30% van de woningen binnen de sociale normen vallen. Op

locatie 1 worden ongeveer 26 sociale woningen gerealiseerd. Op locatie 3 wordt dit percentage aangevuld tot 30% van de ontwikkeling door sociale woningen toe te voegen. Dit wordt geborgd door in de koopovereenkomst een minimum op te nemen voor sociale woningbouw.

1.2 Het plan voorziet in huisvesting voor creatieve bedrijven

De gemeente Arnhem heeft onderzoek laten uitvoeren naar de huisvestingssituatie van de creatieve en culturele sector in Arnhem (Huisvesting culturele en creatieve sector Arnhem. Onderzoek vraag en aanbod huisvesting, Bureau Buiten, 25 juni 2019, projectnummer: 1334). Dit onderzoek laat zien dat de culturele sector in Arnhem succesvol is. Het percentage banen in de sector is relatief hoog en de sector groeit ook harder dan gemiddeld. Het merendeel van de creatieven huurt/ gebruikt geen specifieke huisvesting voor hun onderneming. Zij werken vanuit huis of bij hun klanten, in koffietentjes of huren af en toe een flexplek. Onderzoek laat zien dat onder de creatieven met een verhuiswens verzamelpanden of broedplaatsen populair zijn. De aantrekkingskracht van deze panden zit in de interactie met andere creatieven. Uit het onderzoek blijkt dat er een onbalans is tussen vraag naar en aanbod van huisvesting voor de creatieve en culturele sector in Arnhem. Het bestemmingsplan 'Chw Coehoorn-Oost' maakt expliciet de vestiging van 'creatieve bedrijven' mogelijk.

1.3 We anticiperen op de Omgevingswet

De Omgevingswet treedt op 1 januari 2022 in werking. Omdat we niet willen wachten op de Omgevingswet heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) Arnhem in november 2019 aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Dit betekent dat we nu al een planologische regeling kunnen opstellen waarin ook regels zijn opgenomen die normaal niet in een bestemmingsplan (mogen) zitten. In het bestemmingsplan 'Chw Coehoorn-Oost' maken we gebruik van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet door het hogere-waardebesluit op grond van de Wet geluidhinder op te nemen in het bestemmingsplan.
Deze hogere waarden zijn nodig omdat het plangebied in de nabijheid ligt van een aantal grote verkeersaders. Hierdoor is er sprake van een hoge geluidsbelasting op verschillende gevels. Voor de oostgevels aan het Nieuwe Plein is de geluidbelasting hoger dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Deze gevels moeten met een dove gevel (dit betekent een gevel zonder te openen delen) worden gerealiseerd. Daarnaast voldoet een aantal te realiseren woningen niet aan de voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moeten daarom hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai worden vastgesteld. Gelet op het uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden voldaan aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder en kunnen de hogere waarden worden vastgesteld in het bestemmingsplan.

1.4 Het plan levert een bijdrage aan verduurzaming van dit deel van de stad

Een onderdeel van de herontwikkeling van Coehoorn Oost is het aanleggen van Coehoorn Park. Vergroening van de stad vermindert het effect van hittestress. Het park behoudt het huidige oppervlak groen met minimaal dezelfde hoeveelheid bomen. Ook de daktuin op de parkeergarage op ontwikkellocatie 3b zorgt voor verkoeling. Het hemelwater van de nieuwe gebouwen wordt binnen het plangebied opgevangen. Voor de openbare ruimte wordt het water verwerkt in het groengebied.

1.5 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Coehoorn-Oost' heeft van 8 mei tot en met 19 juni ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de inzagetermijn. Ook na de inzageperiode zijn geen reacties bij de gemeente binnen gekomen over het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 De reeds aanwezige ondergrondse parkeergarage in Coehoornpark is positief bestemd.

In ontwikkellocatie 3 is een ondergrondse parkeergarage aanwezig. Deze parkeergarage hoeft niet te worden gesloopt voor de ontwikkeling. De ondergrondse parkeergarage loopt voor een gedeelte onder het Coehoornpark waarvoor de bestemming 'Groen' geldt. Binnen deze bestemming was, zoals het plan ter inzage heeft gelegen, een ondergrondse parkeergarage niet toegelaten.

Tevens bevatte het artikel een kennelijke verschrijving. Per abuis was opgenomen dat voor de bestemming groen een maximale bouwhoogte van 8 meter gold. Hier had, overeenkomstig met de toelichting, 4 meter moeten staan.

3.1 Er is geen exploitatieplan noodzakelijk

Voor het project Coehoorn is een grondexploitatie vastgesteld waarbij de gemeentelijke kosten worden gedekt uit de opbrengsten vanuit de gronduitgifte. Dit betekent dat de kosten anderszins zijn verzekerd. Hiermee is er geen noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Uitvoering bestemmingsplan is afhankelijk van de Vastgoedmarkt

Voor het project Coehoorn is een grondexploitatie opgesteld die onder meer de uitvoering van het bestemmingsplan borgt. Immers, de gemeentelijk kosten zijn verdisconteerd in de prijzen van de uit te geven gronden. Door marktontwikkelingen kunnen er veranderingen in de Vastgoedmarkt optreden die deze opbrengsten negatief kunnen beïnvloeden. Op dit moment is geen sprake dat dit risico optreedt maar door bijzondere omstandigheden zoals de afgelopen maanden veroorzaakt door corona, zou dit in de toekomst kunnen optreden.

Participatie

In het project Coehoorn hebben we een uitgebreid communicatietraject doorlopen. Bewonersavonden, spreekuren, individuele gesprekken, gesprekken met groepen bewoners en gesprekken met de werkgroep mobiliteit hebben plaatsgevonden. Ook hebben er maandelijks gesprekken plaatsgevonden met Stichting Coehoorn Centraal om de ondernemers mee te nemen in de plannen. Wij hebben een goed beeld van de verschillende meningen en gevoelens die bestaan in Coehoorn over bijvoorbeeld het openstellen van de Bergstraat voor tweerichtingsverkeer en de hoogtes van de bebouwing. Een inloopavond voorafgaand aan het concept-bestemmingsplan heeft ook plaatsgevonden. Helaas is het niet mogelijk gebleken om binnen de uitgangspunten per locatie alle wensen van bewoners mee te kunnen nemen. In de bijlage vindt u een overzicht van de belangrijkste contactmomenten.

Financiën

De gronden binnen de grenzen van het bestemmingsplan Coehoorn-Oost zijn eigendom van de gemeente Arnhem. De gemeente is voornemens de gronden uit te geven voor herontwikkeling behoudens het gedeelte dat is bestemd om te worden ingericht als park én het gedeelte dat openbaar gebied blijft. Het park blijft eigendom van de gemeente. Voor het uitvoeren van de grondexploitatie is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

De gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met de herontwikkeling van het gebied worden verdisconteerd in de uitgifteprijzen van de gronden, en met de partijen die de gronden afnemen zullen koop(realisatie-) overeenkomsten worden gesloten. Een exploitatieplan is in dit geval daarom niet verplicht.

Uitvoering

Na besluitvorming zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd in het kader van de beroepsprocedure.

Het bestemmingsplan treedt in principe de dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Tijdens de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. In principe kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend in beroep gaan. Onder omstandigheden kan het niet of niet tijdig indienen van zienswijzen verschoonbaar zijn en kan er toch beroep in worden gesteld.

Communicatie

Omwonenden worden met een uitgebreide nieuwsbrief geïnformeerd. Daarnaast vindt publicatie plaats via de Staatscourant, het digitale gemeenteblad, de Arnhemse Koerier en de gemeentesite.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Coehoorn - Oost'
2. Plankaart BP Chw Coehoorn - Oost NL.IMRO.0202.890-0301
3. BIJLAGEN BP Chw Coehoorn - Oost
4. Overzicht participatie

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 499255

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2020, nummer: 499255;

Overwegende dat:

a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van het Rijk of gedeputeerde staten, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
b. het Rijk en gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen nationale of provinciale belangen aan de orde zijn;
c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale of provinciale belangen;
d. het bestemmingsplan 'Coehoorn - Oost' bouwplannen toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
e. het kostenverhaal samenhangende met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is;
f. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4e en c.5e niet noodzakelijk is;
g. 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.

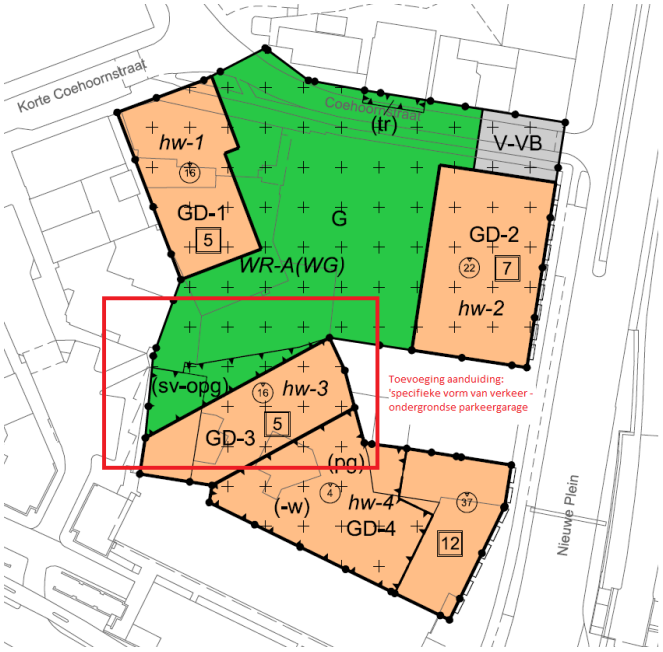
gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Chw Coehoorn - Oost gewijzigd vast te stellen zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.890-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het bestemmingsplan 'Chw Coehoorn-Oost', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.961-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:

GEMEENTE Arnhem

Verbeelding:
Aan de bestemming groen in de onderstaande figuur wordt de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage' toegevoegd.



Regels:
- In artikel 7, lid 1, wordt een onderdeel c, onder vernummering van onderdelen c tot en met f. naar d. tot en met g. toegevoegd luidende:
c. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergrondse parkeergarage';
- In artikel 7, lid 2 vervangt 'een maximale hoogte van 4 meter' het onderdeel 'een maximale hoogte van 8 meter;

De griffier, De voorzitter,