RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 623112

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Cobercoterrein'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Cobercoterrein', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.998-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het terrein van de voormalige Cobercofabriek. Het Cobercoterrein is eind 2016 door ontwikkelaar BPD via een tenderprocedure gekocht van Friesland Campina. Op 5 maart 2018 is het Kaderstellend Masterplan Cobercokwartier (KMP) vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt voor het nog op te stellen bestemmingsplan.

Eind 2018 gaf BPD bij de gemeente aan dat het plan o.a. door de sterk gestegen bouwkosten, economisch niet meer haalbaar was. BPD, Studio 9 Dots en de gemeente hebben samen gezocht naar slimmere oplossingen voor o.a. het parkeren en verdere optimaliseringen om daarmee een haalbaar plan te maken waarbij de ambities overeind kunnen blijven. Dit heeft geleid tot het Stedenbouwkundig plan Cobercokwartier dat op 18 mei 2021 door het college is vastgesteld (zie raadsbrief van 18 mei 2021).

Het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier' 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, regels voor natuurinclusief bouwen en de koppeling naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Arnhem GEMEENTE

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen (zie raadsbrief: https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Arnhem/ab40c543-a26f-4c8a-9f42-e88075e620ea). Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van het Cobercokwartier.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling zorgt voor het toevoegen van een bruisend deel van de stad.

Het Cobercokwartier ligt op een belangrijke plek in de stad aan de rand van de binnenstad. Er zijn al jaren plannen voor de herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein. Er is door het college op 18 mei 2021 een Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In het Stedenbouwkundig plan wordt voor het Cobercokwartier ingezet op een ontwikkeling van een nieuw hoogstedelijk stadsdeel rondom en in de gerenoveerde melkfabriek waarin plaats is voor 311 woningen, circa 10.000 m2 aan creatieve bedrijvigheid, horeca, een stadswinkel en een hotel, aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare ruimte en voldoende parkeerplaatsen. Hiermee gaat het gebied fungeren als een verlengstuk van de binnenstad en maakt het verbinding met het achterliggende verder te ontwikkelen woon- en werkgebied.

De 311 woningen voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en dragen bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Het plan voorziet in woningen voor diverse doelgroepen. De woningen zijn een mix van huur, koop, grondgebonden en gestapeld. Binnen de 311 woningen zijn ook een 40-tal goedkopere woningen opgenomen zodat ook voor die doelgroep wordt voorzien in de woonbehoefte.

1.2 Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van het Stedenbouwkundig plan.

Het door het college vastgestelde Stedenbouwkundig plan Cobercokwartier vormt de basis voor het nieuw opgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier' is een juridische vertaling van het Stedenbouwkundig plan. Het is een globaal eindplan dat betekent dat de verkaveling niet is vastgelegd maar wel de stedenbouwkundige structuur van de bouwblokken en de openbare ruimte (straten en pleinen).

Het bestemmingsplan borgt:
- dat er een mix aan functies wordt gerealiseerd. Naast de maximaal 311 woningen zijn ook andere functies als horeca en bedrijvigheid mogelijk gemaakt.
- de bestaande fabriek blijft grotendeels behouden en hierin is een mix aan functies toegestaan. Een deel van de melkfabriek, de zogenaamde vulhal, zal worden gesloopt om een mobiliteitshub te kunnen realiseren;
- de maximumbouwhoogtes zijn in het bestemmingsplan gedetailleerd vastgelegd. Hiermee wordt geregeld dat de hoogteaccenten zorgvuldig zijn ingepast conform het Stedenbouwkundig plan;
- de parkeernorm is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De parkeernorm wijkt af van de beleidsregels parkeren van de gemeente conform het Stedenbouwkundig plan;
- in het bestemmingsplan zijn groene daken en een minimum aantal bomen opgenomen.

1.3 We anticiperen op de Omgevingswet.

De Omgevingswet treedt op 1 juli 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 Cobercokwartier' maken we gebruik van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet door:

a. het hogere-waardebesluit op grond van de Wet geluidhinder op te nemen in het bestemmingsplan;
b. maatregelen voor natuurinclusief bouwen op te nemen in de regels;
c. het beeldkwaliteitsplan te koppelen aan de regels.

Ad. a. Hogere waarden

Deze hogere waarden zijn nodig omdat het plangebied in de nabijheid ligt van een aantal belangrijke wegen en bedrijvigheid. Hierdoor is er sprake van een hoge geluidsbelasting op verschillende gevels. Het gaat om geluid van de Westervoortsedijk, de Nijmeegseweg (John Frostbrug) en het industrieterrein. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moeten daarom hogere waarden vanwege wegverkeers- en industrielawaai 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.

Ad. b. Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen wordt verplicht gesteld in het bestemmingsplan. De maatregelen die moeten worden getroffen om aan deze verplichting te voldoen, volgen uit de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen'. Door te werken met beleidsregels bieden we rechtszekerheid maar behouden we toch ruimte voor flexibiliteit. Zie hiervoor verder de raadsbrief 'Collegebesluit Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' (zaaknummer: 565816).

Ad. c. Beeldkwaliteitsregels

Alle woningen moeten voldoen aan de beeldkwaliteitsregels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier'. Het beeldkwaliteitsplan bevat o.a. regels over het uiterlijk van de bouwwerken (ook wel welstandsregels). Op grond van de Crisis- en herstelwet kunnen we regels over het uiterlijk van bouwwerken opnemen in het bestemmingsplan. We doen dit door het beeldkwaliteitsplan op te nemen als bijlage bij de regels. In de regels wordt dan ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken verwezen naar deze bijlage.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Cobercokwartier' heeft vanaf 26 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

2.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De gemeente heeft met de eigenaar afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de eigenaar 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 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 Wro 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 weg- en industrielawaai. 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.

Participatie

De communicatie over het plan Cobercokwartier wordt gedaan door de eigenaar/ontwikkelaar BPD en wordt afgestemd met de gemeente. BPD heeft tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan de belangrijke belanghebbenden en de direct omliggende bedrijven en bewoners geïnformeerd middels een inloopavond en individuele gesprekken.

Daarnaast heeft BPD een website voor toekomstig geïnteresseerde bewoners en bedrijven. Verder is BPD bezig om in het bestaand erfgoed en op het terrein een tijdelijk programma te organiseren zodat het gebied vooruitlopend op de definitieve ontwikkeling al wat reuring gaat krijgen.

Financiën

De gemeente en BPD hebben eind januari 2018 een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de gemeentelijke plankosten en uitvoeringskosten van aanleg openbare ruimte aan de randen. Vanwege de vertraging, extra plankosten door veranderde plannen en uitbreiding van het exploitatiegebied, zijn aanvullende financiële afspraken gemaakt tussen gemeente en BPD. Deze afspraken zijn vastgelegd in een allonge op de Anterieure Overeenkomst die getekend is op 12 oktober jl.
In deze overeenkomsten is onder meer geregeld dat de eigenaar 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.

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.
Aangezien hier sprake is van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller worden 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 worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan Chw Cobercoterrein (tekst, verbeelding en bijlagen)

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	623112

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2021, nummer: 623112;

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Cobercoterrein', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.998-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem