



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

677010

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier 2022'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier 2022', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1007.0301.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

Het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier' is op 19 januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Er is geconstateerd dat er een fout in de regels van het bestemmingsplan staat. Met het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier 2022' wordt deze fout hersteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier 2022' heeft vanaf 17 mei zes weken ter inzage gelegen. U bent hier met een [raadsbrief](#) over geïnformeerd. Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

De fout in het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier' te herstellen.

Argumenten

1.1 De reparatie is nodig om een deel van de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier' (vastgesteld op 19 januari 2022) maakt de herontwikkeling van het voormalige Cobercoterrein mogelijk naar een nieuw hoogstedelijk stadsdeel rondom en in de gerenoveerde melkfabriek. Hierin is straks onder andere plaats voor 311 woningen en verscheidene commerciële en creatieve functies. Vanwege het geluid van de omliggende wegen en de bedrijvigheid is er een hogere geluidbelasting op sommige gevels van de woningen dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder (maar niet hoger dan de grenswaarde). Om de woningen toch mogelijk te maken is een ontheffing voor deze hogere waarden nodig. In artikel 10 van de regels van het geldende bestemmingsplan is aangegeven voor welke gevels hogere waarden zijn verleend en onder welke voorwaarden. De volgende voorwaarden zijn opgenomen:



c. de hogere waarden zoals bepaald onder a zijn toelaatbaar mits:

1. het wegdektype SMA-NL8G+ op de Nijmeegseweg wordt toegepast;
2. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe gevel;
3. voor een geluidbelaste woning sprake is van minimaal één geluidluwe (gezamenlijke) buitenruimte.

Er is geconstateerd dat de voorwaarde inzake het wegdek van de Nijmeegseweg (en dan specifiek het deel op de John Frostbrug, conform artikel 10, onder c. onder 1.) niet uitgevoerd kan worden. De John Frostbrug is eigendom van Rijkswaterstaat en wordt ook door Rijkswaterstaat onderhouden. Geluidreducerend asfalt heeft een open structuur. Dat betekent dat dit type asfalt meer water doorlaat dan dichtasfaltbeton ('normaal asfalt'). Doordat geluidreducerend asfalt een open structuur heeft kan er water doorheen sijpelen. Het doorsijpelende water kan schade aanrichten aan de brugconstructie (corrosie). Hierom wil Rijkswaterstaat geen geluidreducerend asfalt op de brug.

Indien voor de nieuwe woningen een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, wordt deze getoetst aan het bestemmingsplan. Aan de voorwaarde van het wegdek voor de Nijmeegseweg in de regels (artikel 10 onder c. onder 1.) kan dan niet worden voldaan. Een vergunning kan niet worden verleend vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan. Daarom is reparatie van het bestemmingsplan noodzakelijk waarbij de betreffende voorwaarde wordt geschrapt. Daarvoor is het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier 2022' opgesteld.

Het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier' is, in opdracht van de eigenaar, opgesteld door een adviesbureau. Er is bij de toetsing van het bestemmingsplan door de gemeente geconstateerd dat de specifieke voorwaarde niet uitvoerbaar is en daarom is verzocht deze te schrappen en het akoestisch onderzoek aan te passen. Het akoestisch onderzoek is aangepast maar de voorwaarde is niet geschrapt. Dit is bij de controle van het bestemmingsplan en tijdens de procedure niet opgemerkt. Daarom is reparatie nu noodzakelijk.

1.2 Het voorstel heeft geen gevolgen voor het milieu.

De opgenomen geluidbelasting in de tabel van artikel 10 is correct en ook het akoestisch onderzoek klopt. Het schrappen van de regel over het wegdek van de Nijmeegseweg (artikel 10 onder a. onder 1.) heeft dus geen gevolgen voor de akoestische situatie.

2.1 De kosten zijn verzekerd.

De gemeente heeft met de eigenaar afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. 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 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.

Kanttelingen en risico's

1.1 Niet van toepassing



Participatie

Gezien de aanleiding van dit (reparatie)bestemmingsplan heeft er geen participatie plaatsgevonden. Over de plannen voor het Cobercokwartier is al eerder breed gecommuniceerd.

Financiën

Zie onder 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.

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. De indieners van een zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de vaststelling.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Cobercokwartier 2022' (tekst, verbeelding en bijlagen)

Besluit van 20 juli 2020

Zaaknummer 677010

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 juli 2022, nummer: 677010;

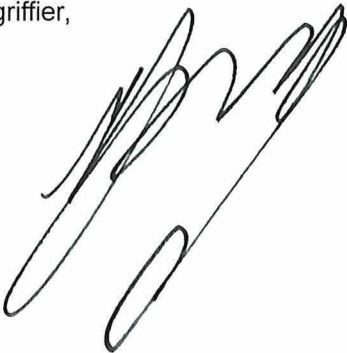
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Cobercokwartier 2022', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1007.0301.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,

