



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

3957123

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Zijdekwartier'

Kernboodschap

Op het voormalige AKZO-terrein zijn plannen om bijna 600 woningen te realiseren. De kaders voor dit plan zijn vastgelegd in de door raad vastgestelde Gebiedsvisie en een stedenbouwkundig plan. 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 Zijdekwartier', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1031-0301 met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

In oktober 2017 heeft KlokGroep B.V. in samen met BPD Ontwikkeling B.V. een gedeelte van het voormalige Akzo-terrein aan de Velperweg gekocht van Ping Properties. Op 28 oktober 2020 is de Gebiedsvisie Akzo-terrein vastgesteld door de gemeenteraad. Deze gebiedsvisie diende als uitgangspunt voor het destijds nog op te stellen stedenbouwkundig plan. Op 8 februari 2022 is het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) door het college vastgesteld. Het VOSP en de voorgestelde aanpassingen in het OKP vormen de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. 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).



In Het Zijdekwartier worden maximaal 600 woningen gerealiseerd. Het programma bestaat vooralsnog uit grondgebonden woningen (vrije sector koop) en appartementen. Van het totale woonprogramma wordt minimaal 50% betaalbaar waarvan minimaal 30% sociale huur door een corporatie.

Daarnaast is er in het bestemmingsplan ruimte voor andere functies. In het voormalige portierwachtershuisje aan de zijde van de Beeldhouwerstraat zijn verschillende functies zoals horeca en maatschappelijke functies mogelijk. In de Hub (parkeergarage) is ruimte voor maximaal 250m² dienstverlening. Daarnaast komt onder een deel van de appartementen op de begane grond minimaal 375m² (en maximaal 400m²) maatschappelijke en/of commerciële bedrijvigheid zoals horeca, creatieve bedrijven of praktijkruimten.

Het bestaande bomen carré (rondom het parkeerterrein) is van grote waarde voor het project en het uitgangspunt is dat deze bomen zoveel mogelijk behouden blijven (behoudens op de plaats van een drietal doorgangen). Verder zijn er in het plan veel “nieuwe” bomen voorzien, waardoor de bomenbalans positief uitvalt.

Het bestemmingsplan ‘Chw Het Zijdekwartier’ is een bestemmingsplan met een 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 natuur inclusief bouwen en de koppeling naar het omgevingskwaliteitsplan (voor het onderdeel beeldkwaliteit) opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw Zijdekwartier’ heeft ter inzage gelegen vanaf 23 juni 2023 tot en met 4 augustus 2023. Daar bent u met een raadsbrief over geïnformeerd (zie: [raadsbrief](#)). Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen kwamen van het Bewonersoverleg Plattenburg, de bewoners van de Grote Enk (ondertekent door 57 bewoners) en door het bedrijf Teijin. De zienswijze hebben o.a. betrekking op de ontsluiting, het parkeren en de milieuzonering. In de zienswijzennota (bijlage 2 bij dit raadsvoorstel) worden de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Beoogd effect



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

Argumenten

1.1 *Het Zijdekwartier voorziet in woningbouwbehoefte*

Arnhem kent een grote druk op de woningmarkt. In het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is een marsroute bepaald over hoe we zullen komen tot extra woningbouw en tot de versnelling van woningbouwprojecten. Met gemeenten in de regio, de provincie en het Rijk is een Woondeal 1.0 afgesloten. Het AKZO-terrein is hierbij als versnellingslocatie aangemerkt.

In het Plan van Aanpak is opgenomen dat over de projecten heen minimaal 30% een sociale huurwoning dient te zijn met corporaties als premium partner. Voor deze locatie is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten om voldoende sociale huurwoningen te ontwikkelen met Portaal als 'premium partner'. Naast de sociale huur zetten we in op een gedifferentieerd woningaanbod dat bijdraagt aan gevarieerde wijken. Hiertoe zijn zowel grondgebonden woningen als huur- en koopappartementen opgenomen in het plan. Het woonbehoefteonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd, laat zien dat er in de huursegmenten een grote behoefte bestaat aan gestapelde woningbouw. In het duurdere koopsegment bestaat een grote behoefte aan grondgebonden woningen.

Het is van belang dat bij de woningen en bij de openbare ruimte rekening wordt gehouden met levensloopbestendigheid. Om aansluiting te zoeken bij de omgeving, is de mix afgestemd op doorstroming vanuit aanliggende buurten.

De afspraken uit de Woondeal 2.0 zijn op deze ontwikkeling niet van toepassing

1.2 *Voormalig bedrijventerrein wordt stap voor stap teruggegeven*

Het voormalige bedrijventerrein van de AKZO aan de Velperweg in Arnhem is in het afgelopen decennium drastisch veranderd. Het voormalige hoofdkantoor van AkzoNobel (Grote en Kleine Enk), is getransformeerd tot onder meer een appartementencomplex en een



bedrijfsverzamelgebouw. Met de transformatie van dit beeldbepalende gebouw en het realiseren van een nieuw woongebied (Novalaan en Novahof), dat aansluit op de Oude Velperweg, is de herontwikkeling van deze locatie jaren geleden van start gegaan. Een deel van het voormalige bedrijventerrein heeft zijn functie behouden. In 2022 is het ROC RijnIJssel gevestigd op het terrein en heet nu Enka Campus. De resterende bedrijfsbebouwing is gesitueerd langs de Vosdijk. Achter de getransformeerde kantoorgebouwen ligt een voormalig fabrieksterrein, waar Teijin gevestigd is, nog te wachten op een herontwikkeling. Een groot gedeelte van het voormalige AKZO-terrein is na de sloop van bedrijfsgebouwen nu onbebouwd en fungeert hoofdzakelijk als een sleets en verhard parkeerterrein. Een groot gedeelte van dit onbebouwde terrein is sinds oktober 2017 eigendom van KlokGroep en BPD Ontwikkeling B.V. Op dit terrein zijn Van de Klok en BDP van plan woningen te realiseren. Dat past binnen de eerdergenoemde kaders die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

1.3 Voormalig verhard bedrijventerrein wordt klimaatbestendige en groene woonwijk

De Arnhemse ambitie voor wat betreft wonen is om een goede, betaalbare en duurzame woning te bieden aan iedere inwoner van de stad, in een gezonde, groene en prettige woonomgeving. Door het inzetten van geconcentreerde verdichting, het flink reduceren van de verharding en het realiseren van groene daken komt er extra ruimte voor groen. Hiermee wordt naast het leveren van een bijdrage aan het oplopende woningtekort tegelijkertijd ook de leefbaarheid versterkt. Doordat de groene omgeving de biodiversiteit verbetert, de omliggende groene en ecologische zones met elkaar verbindt, fijnstof en CO₂ worden afgevangen en oververhitting wordt tegengegaan, heeft deze ook een meerwaarde voor de directe omgeving en de klimaatbestendigheid van het gebied.

1.4 Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling vraagt om een andere parkeernorm

Met de realisatie van Het Zijdekwartier wordt er een nieuw stuk binnenstedelijk wonen toegevoegd in de nabijheid van twee treinstations, meerdere bushaltes en het centrum van Arnhem. De fiets, OV en deelvervoer staan qua mobiliteit prominent op de kaart. De auto heeft een ondergeschikte rol in het gebied en het uitgangspunt voor deze ontwikkeling is een autoluwe woonomgeving waarbij geen auto's voor de woningen geparkeerd staan.



Parkeren wordt hoofdzakelijk buiten de woonstraten opgelost, waarbij het merendeel van de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd wordt in een parkeergarage, de zogenoemde hub. Deze hub kan wijkfuncties (zoals bijvoorbeeld pakket- en stomerij service) faciliteren. In andere naburige projecten moeten toekomstige bewoners betalen voor parkeerplaatsen in parkeergarages. Dit zorgde voor parkeeroverlast in de buurt en omwonenden van het Akzo terrein hebben hier zorgen om. Dit risico is ondervangen door contractuele afspraken met de eigenaren te maken waarin is vastgelegd dat de parkeerplaatsen op straffe van een boete niet apart verkocht of verhuurd mogen worden en in de koopsom en huursom zijn inbegrepen.

De centrale ontsluiting van de nieuwe woningen gaat via de bestaande Tivolilaan. Er zijn vanuit de omgeving zorgen of de Tivolilaan en de kruising met de Velperweg het verkeer van de nieuwe woningen kan verwerken. Daarom is hier uitgebreid onderzoek naar gedaan (zie bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Uit dit onderzoek blijkt dat het huidige kruispunt Velperweg – Tivolilaan deze ontwikkeling kan verwerken.

Gezien de ligging van Het Zijdekwartier midden in de bestaande stad en het uitgangspunt voor een autoluwe woonomgeving wordt autogebruik niet gestimuleerd. Er wordt deelmobiliteit toegepast en er komen ruim tweeduizend fietsstallingplaatsen (waarvan een deel in het openbaar gebied). Daarom wordt voor de woningen uitgegaan van een lagere parkeernorm dan de huidige Arnhemse norm. In de mobiliteitsstudie is dit nader toegelicht (zie wederom bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan).

2.1 *Er is een overeenkomst gesloten.*

De gemeente heeft 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 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 railverkeerslawaai. 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 zijn zienswijzen ingediend.*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen komen van het Bewonersoverleg Plattenburg, de bewoners van de Grote Enk en het bedrijf Teijin dat gevestigd is op het voormalige AKZO-terrein.

In de zienswijzennota (zie bijlage 2 bij dit raadsvoorstel) worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen zijn opgenomen in het dictum van het raadsbesluit.

De omwonenden van het Zijdekwartier uit Plattenburg en de Grote Enk maken zich zorgen over het parkeren en de ontsluiting van het Zijdekwartier. Ze zijn bang dat er parkeeroverlast zal ontstaan en dat de Tivolilaan als enige ontsluiting onvoldoende zal zijn. De bewoners van de Grote Enk maken zich ook zorgen over de geluidbelasting van de Tivolilaan.

Het standpunt van de gemeente is dat het bestemmingsplan zorgvuldig is onderbouwd. Het parkeren wordt in het plangebied opgelost. Er is onderzoek gedaan naar de ontsluiting van het Zijdekwartier en de kruising Tivolilaan-Velperweg. Uit dit onderzoek blijkt dat de Tivolilaan en de kruising met de Velperweg nog voldoende capaciteit hebben en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bedrijf Teijin geeft in hun zienswijze aan dat het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken onvoldoende aantonen dat hun bedrijfsvoering niet wordt beperkt. Er heeft naar aanleiding van de zienswijze een constructief gesprek plaatsgevonden met



Teijin. Tijdens dit overleg heeft Teijin haar zienswijze toegelicht en is de concept reactie van de gemeente besproken.

In de zienswijzennota wordt op alle opmerkingen van Teijin ingegaan. De toelichting van het bestemmingsplan en een aantal onderzoeken zijn naar aanleiding van de zienswijze van Teijin aangepast en verduidelijkt. De gemeente is van mening dat voldoende rekening is gehouden met de belangen van Teijin en dat de woningbouwontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de bedrijfsvoering van Teijin.

Participatie

Klok/BPD heeft voor de participatie aansluiting gezocht bij de motie “Inzicht in betrekken omwonenden” (19M190). De bestaande bewoners participeren op het niveau ‘adviseren’. De ontwikkelaar werkt vanuit gemeentelijke kaders aan een kwalitatief hoogwaardig en haalbaar ontwerp en betreft de omgeving in een vroeg stadium om mee te denken t.a.v. kansen, aandachtspunten en ideeën voor de ontwikkeling. Dit betekent concreet dat Klok/BPD al geruime tijd in gesprek is met de Stuurgroep Rondom ENKA en de bewoners van de Grote Enk.

Klok/BPD heeft het participatieproces Het Zijdekwartier in november 2020 gestart. De Handreiking Participatie is na de start van het participatieproces opgesteld en dus niet meegenomen in het opstellen van het Omgevingsplan. Wel hebben zij 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 de Klok/BPD en gemeente georganiseerd. Op 16 mei zijn de omwonenden en geïnteresseerde toekomstige bewoners geïnformeerd over het bestemmingsplan. De avond is door circa 50 geïnteresseerden bezocht. Het merendeel van de vragen had betrekking op de parkeeroplossing en over het programma 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 een zienswijze worden per brief geïnformeerd over de vaststelling.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Zienswijzennota Zijdekwartier - geanonimiseerd
- Vast te stellen bestemmingsplan Chw Zijdekwartier (Tekst, verbeelding en bijlagen)
- Gebundelde zienswijzen Zijdekwartier – geanonimiseerd

Stukken ter inzage voor gemeenteraad

- Gebundelde zienswijzen - vertrouwelijk

Besluit van 6 december 2023

Zaaknummer 3957123

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023, nummer 3957123;

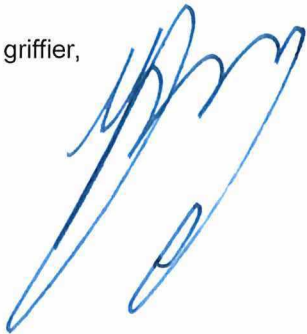
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

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

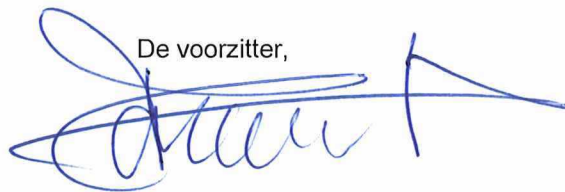
besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Zijdekwartier', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1031-0301 met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,



De voorzitter,



Bijlage 1 bij het raadsbesluit - Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Chw Zijdekwartier'

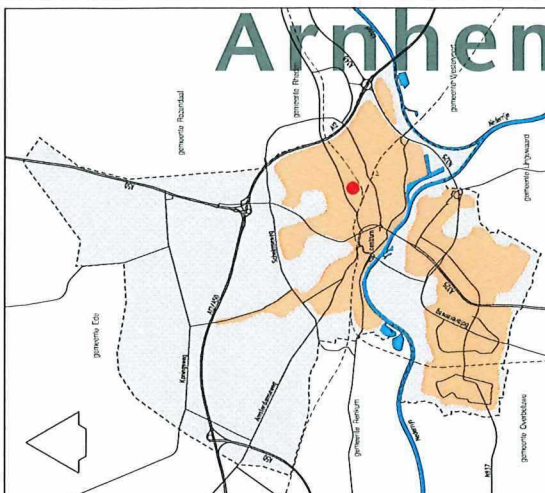
De wijzigingen betreffen:

Op de verbeelding	
<i>Wijziging:</i>	<i>Toelichting</i>
Verwijderen van de verkeersbestemming aan zijde van Platenburg (Beeldhouwerstraat) en deze vervangen door de aanduiding 'ontsluiting';	Ambtelijke wijziging. De exacte locatie van de ontsluiting is nog niet duidelijk. Door het opnemen van een functieaanduiding 'ontsluiting' ontstaat er meer flexibiliteit en wordt voorkomen dat er een brede verkeersbestemming noodzakelijk is.
De 'specifieke bouwaanduiding -1' is opgenomen op het meest oostelijk gelegen bouwblok met de woonbestemming. De 'specifieke bouwaanduiding – 2' en 'gestapeld' zijn toegevoegd aan de twee woonbestemmingen aan de westzijde van het plangebied.	Wijziging naar aanleiding van een zienswijze. De functieaanduidingen 'Specifieke bouwaanduiding - 1', 'Specifieke bouwaanduiding – 2' en 'gestapeld' zijn weggefallen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan maar stonden wel in de regels. Deze worden toegevoegd.

In de regels	
<i>Wijziging:</i>	<i>Toelichting</i>
Aan artikel 5.1 van de regels sub f. toevoegen en die komt als volgt te luiden: f. ontsluitingsweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' met dien verstande dat er maximaal één ontsluitingsweg is toegestaan met een maximum breedte van 6 meter.	Ambtelijke wijziging. De exacte locatie van de ontsluiting is nog niet duidelijk. Door het opnemen van een functieaanduiding 'ontsluiting' ontstaat er meer flexibiliteit en wordt voorkomen dat er een hele brede verkeersbestemming noodzakelijk is.
Aan artikel 5 Groen – Landschap en Park wordt lid 5.3 toegevoegd en deze komt als volgt te luiden: 5.3 Afwijken van de gebruiksregels	Ambtelijke wijziging Voor een beperkt aantal woningen maakt het bestemmingsplan een ontsluiting mogelijk aan de zijde van de Beeldhouwerstraat. Deze ontsluiting is gepland tegenover

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder f. voor het aanleggen van de genoemde ontsluitingsweg maximaal 50 meter noordelijk van de aanduiding 'ontsluiting', mits: a. er maximaal één ontsluitingsweg wordt gerealiseerd; b. de breedte van de ontsluitingsweg maximaal 6 meter bedraagt; c. door een verkeersonderzoek wordt aangetoond dat de verkeers- en parkeersituatie niet onevenredig wordt aangetast; d. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: • de woonsituatie; • de sociale veiligheid; • de natuur- en milieusituatie; • de waterhuishoudkundige situatie; • de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; • cultuurhistorische waarde;	de Maria van Gelrestraat. De planvorming van de woningen is nog in ontwikkeling. Een mogelijke optie is om een noordelijker woonblok te ontsluiten op de Beeldhouwerstraat in plaats van het zuidelijke blok. Dan komt de ontsluiting ook noordelijker dan tegenover de Maria van Gelrestraat. Om flexibiliteit te hebben om de ontsluiting te verplaatsen is een binnenplanse afwijking opgenomen. Hiermee wordt de ontsluiting niet bij recht mogelijk gemaakt maar kan dat alleen als wordt aangetoond dat dit niet ten koste gaat van bijvoorbeeld de verkeersveiligheid.												
Artikel 12.1 wordt hernoemd naar 'hogere waarden nieuwe woningen spoorweglawaaï' en de hogere waarden in de tabel in sub a. worden aangepast en komen als volgt te luiden. 12.1 Hogere waarden nieuwe woningen spoorweglawaaï a. Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan worden de volgende hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder vastgesteld. <table><tr><th>Deelgebied (zie onderstaande afbeelding)</th><th>Vast te stellen hogere grenswaarden gevolge van de spoorlijn Arnhem - Zutphen en Arnhem - Duiven</th><th>Gevel (zie onderstaande afbeelding)</th><th>Vanaf verdieping appartementencomplex en hoger</th></tr><tr><td>1</td><td>61</td><td>1.A</td><td>n.v.t.</td></tr><tr><td>1</td><td>63</td><td>1.B</td><td>n.v.t.</td></tr></table>	Deelgebied (zie onderstaande afbeelding)	Vast te stellen hogere grenswaarden gevolge van de spoorlijn Arnhem - Zutphen en Arnhem - Duiven	Gevel (zie onderstaande afbeelding)	Vanaf verdieping appartementencomplex en hoger	1	61	1.A	n.v.t.	1	63	1.B	n.v.t.	Ambtelijke wijziging De tabel is versimpeld door per gevel één geluidbelasting (de hoogste) vast te stellen als hogere grenswaarden. Dit in het ontwerpbestemmingsplan was onderverdeeld tussen verdiepingen. Dat is lastiger toetsbaar en de kans dat een verdieping dan niet voldoet is aanwezig. Dat wordt op deze manier voorkomen.
Deelgebied (zie onderstaande afbeelding)	Vast te stellen hogere grenswaarden gevolge van de spoorlijn Arnhem - Zutphen en Arnhem - Duiven	Gevel (zie onderstaande afbeelding)	Vanaf verdieping appartementencomplex en hoger										
1	61	1.A	n.v.t.										
1	63	1.B	n.v.t.										

2	58	2.A	5	
2	56	2.B	6	
2	58	2.C	5	
3	56	3.A	19, 20	
3	56	3.B	18, 19, 20	



Chw Zijdekwartier

school:	getend:	twaninrnumber:
1:1000	ext.	NL-IMRO.0202.1031-0301

Strategie, Beleid en Regie, beleidsdomein Fysiek
Eusebiusbuiltensingel 53, Postbus 9029, 6800 EL ARNHEM
Tel.: 0800-1809 www.arnhem.nl

