

Raadsvoorstel

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d.	26 mei 2014
Documentnummer:	2014.0.039.064
Zaaknummer:	2013-10-01557
Onderwerp:	vaststelling bestemmingsplan "Fluvium Noord".

Aan de gemeenteraad.

Arnhem, 22 april 2014

VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan "Fluvium Noord" ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

1. AANLEIDING / PROBLEEMSTELLING

Per brief van 17 december 2013 is uw raad op de hoogte gebracht van bestemmingsplan naar aanleiding van ons voornemen om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke procedures zijn gevolgd nadat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Nu in de tussentijd uw raad grotendeels een andere samenstelling heeft gekregen volgt hieronder een herhaling van de informatie die wij u eerder over dit bestemmingsplan hebben gegeven. Dit geldt (met uitzondering van hoofdstuk 3) voor alle hoofdstukken in dit raadsvoorstel.

Ten oosten van de John Frostbrug begint het Oostelijk Centrumgebied. Het gebied ligt op de Noordelijke Rijnsoever en is ingesloten tussen de Rijn, de Binnenstad, het Spijkerkwartier, de Krachtwijk 't Broek en het Regionaal bedrijventerrein Westervoortsedijk, onderdeel van een gezonde industrieterrein. Het gebied wordt gekenmerkt door de functiemenging van bedrijven en sociale woningbouw. Sinds begin jaren '70 heeft er voortdurend een uitstroom plaatsgevonden van bedrijven, waaronder het energiebedrijf NUON en de Coberco Zuivelfabriek. Het zwaar verouderde bedrijventerrein met een totale oppervlakte van ca. 25 ha is de afgelopen decennia langzaam verpauperd. Vooral de aanwezigheid van de bodemverontreiniging op het voormalige gasfabrieksterrein (9 hectare) heeft lange tijd een negatief effect gehad op het gebied. De transformatie van het Oostelijk Centrumgebied, inclusief Rijnwijk, is een van de prioriteiten van Arnhem.

Het Oostelijk centrumgebied ligt op een cruciale plek in de stad. Vanwege de centrale ligging en de behoefte aan hoogwaardige centrum stedelijke woonmilieus heeft Arnhem besloten om het gebied te transformeren van bedrijventerrein tot modern woon- en werkmilieu. Het Oostelijke Centrumgebied is van groot belang voor Arnhem als aantrekkelijke woon- en werkstad.

Er zijn al eerder bestemmingplannen opgesteld naar aanleiding van een hoofdlijnenakkoord die is gesloten met woningbouwcorporatie Volkhuysvesting inzake de transformatie van het Oostelijk Centrumgebied. Dit heeft ertoe geleid heeft dat enkele onderdelen van deze transformatie al zijn gerealiseerd (de herontwikkeling van het voormalige stadsbeheer (SB)-complex aan de Oldenbarneveldtstraat met een mix van wonen en werken in de creatieve sector).

Toen is al aangegeven dat er redenen zijn om de ontwikkeling niet in één bestemmingsplan voor geheel Fluvium op te nemen. Deze waren gelegen in de geluidsproblematiek vanwege het bedrijventerrein. Ook dat onderdelen van Fluvium wel via een relatief eenvoudige ontheffingsprocedure voor geluid kunnen worden gerealiseerd en dat daarom onderdelen op de rest van Fluvium kunnen vooruitlopen.

Zo ook dit onderdeel dat het noordelijk deel van het voormalige industriegebied Fluvium betreft. Dit voormalige industriegebied ondergaat een transformatie van een grotendeels verlaten bedrijventerrein naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen.

2. DOEL

Het doel van dit bestemmingsplan is het planologisch voorzien in een invulling van nieuwbouw van woningbouw in het noordelijk deel van het voormalige industrieterrein Fluvium.

Aangezien het noordelijk deel van Fluvium als eerste zal worden ontwikkeld, is gekozen voor een separaat bestemmingsplan voor dit deel. Hierin zijn een woonfunctie, commerciële voorzieningen, zoals een buurtsupermarkt en zorgvoorzieningen (op basis van een overeenkomst tussen VHV en de DrieGasthuizen) opgenomen. Dit woningbouwdeel kan direct ontwikkeld worden en is niet belast met invloed van het (gezoneerde) industrieterrein. Daarom is er voor gekozen om dit deel los te koppelen van het deel dat gerelateerd aan het industrieterrein en daardoor complexer is. Hierdoor kan worden bereikt dat dit noordelijk deel nu voortvarend in ontwikkeling kan worden gebracht.

Voor het resterende deel van het Fluvium-terrein is ook een bestemmingsplan opgesteld, genaamd "Fluvium Midden – Westervoortsedijk West". Dit plan is gelijktijdig met dit bestemmingsplan in procedure gebracht maar de vaststelling daarvan zal, vanwege de milieuproblematiek in verband met de nabij gelegen bedrijven, later plaatsvinden.

3. ARGUMENTEN

Om tot vaststelling over te kunnen gaan zijn de volgende procedures gevolgd en is het volgende van belang.

a. Procedure Wet ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan heeft de procedure uit de Wet ruimtelijke ordening gevolgd. Daartoe heeft het ontwerpplan van 23 januari tot en met 5 maart 2014 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend, afkomstig van NS Stations. Deze zienswijze is later weer ingetrokken.

b. Procedure Wet geluidhinder.

Voor de te realiseren woonbestemming is ook een ontheffing hogere grenswaarde voor de geluidbelasting ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk. De ontwerpbeschikking heeft hiervoor gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Het besluit tot het verlenen van hogere grenswaarden is inmiddels verleend.

c. Crisis en herstelwet.

Aangezien dit bestemmingsplan onderdeel uitmaakt van een ontwikkeling die te kwalificeren is als de herstructurering van een woonwerkgebied is de Crisis- en herstelwet op de procedure van dit bestemmingsplan van toepassing. Dit betekent onder meer dat eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State versneld zullen worden behandeld.

4. FINANCIËN

De gemeente Arnhem heeft met de stichting Volkshuisvesting een tweetal ontwikkel- en realisatie overeenkomsten gesloten (een anterieure overeenkomst) met betrekking tot het ontwikkelingsgebied Fluvium, gebaseerd op een gezamenlijk vastgestelde grondexploitatie. Besluitvorming hierover heeft medio 2012 plaatsgevonden. Hierin zijn afspraken gemaakt over de bijdrage van de gemeente en VHV over de onrendabele top en de betaling van een deel van de gemeentelijke kosten. Daarnaast worden de gemeentelijke kosten gedekt door subsidies en grondopbrengsten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is daardoor niet meer noodzakelijk.

5. RISICO'S

In verband met het terugbrengen van de bedrijfscategorieën zullen de gebruiksmogelijkheden voor de bedrijven enigszins afnemen. Dit geldt echter vooral voor de bedrijven die gelegen zijn nabij het plangebied waarvoor gelijktijdig met dit plan het bestemmingsplan 'Fluvium Midden – Westervoortsedijk West' in procedure is gebracht. Voor het plangebied 'Fluvium Noord' valt, gezien de ligging verder van het industrieterrein verwijderd, geen planschade te verwachten. Mocht er toch sprake zijn van planschade die voortvloeit uit de vaststelling van dit bestemmingsplan dan komt dit voor rekening en risico van de gemeente.

6. BURGERPARTICIPATIE / INSPRAAK

Er heeft vroegtijdig overleg plaatsgevonden met direct betrokkenen en belanghebbenden bij deze planontwikkeling o.a. woningbouwcorporatie Volkshuisvesting, als ontwikkelaar. In het kader van de voorbereiding van de aangrenzende plannen (Fluvium SB gebouw, SB West) is al eerder uitvoerig overleg met direct betrokken bedrijven geweest. In tegenstelling tot deze plannen geeft dit bestemmingsplan geen of veel minder mogelijke beperkingen in de bedrijfsvoering als gevolg van het mogelijk maken van de woonfunctie. Daarom is minder uitvoerig dan bij de vorige plannen met de bedrijven over dit bestemmingsplan gecommuniceerd.

Daarnaast is een beperkt artikel 3.1.1. Bro overleg gevoerd waarbij onder andere de provincie was betrokken.

Verder geldt zoals in hoofdstuk 3 al is aangegeven dat ten behoeve van het bestemmingsplan twee

procedures zijn gevolgd: de procedure ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en de procedure ingevolge de Wet geluidhinder. In dat kader heeft burgerparticipatie plaatsgevonden.

7. UITVOERING EN EVALUATIE

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. In deze termijn kan beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden aangetekend.

Wij geven u in overweging bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

Besluit van:	26 mei 2014
Documentnummer	2014.0.039.064
Zaaknummer	2013-10-01557

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 april 2014, Cluster G&V, nummer: 2014.0.039.052;

overwegende dat:

1. binnen de periode van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Fluvium Noord" een zienswijzen is ingediend, dat later is ingetrokken;
2. het bestemmingsplan "Fluvium Noord" nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt. Kostenverhaal hiervoor is door het sluiten van anterieure overeenkomsten zeker gesteld;
3. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4^e en c.5^e niet noodzakelijk is, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van de regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onder b, c of d;

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

besluit:

3. Het bestemmingsplan "Fluvium Noord", zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.844.0301 met bijbehorende regels en toelichting, ongewijzigd vast te stellen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,



Besluit van:

26 mei 2014

Documentnummer

2014.0.039.064

Zaaknummer

2013-10-01557

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 april 2014, Cluster G&V, nummer: 2014.0.039.052;

overwegende dat:

1. binnen de periode van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Fluvium Noord" een zienswijzen is ingediend, dat later is ingetrokken;
2. het bestemmingsplan "Fluvium Noord" nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt. Kostenverhaal hiervoor is door het sluiten van anterieure overeenkomsten zeker gesteld;
3. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4° en c.5° niet noodzakelijk is, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van de regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onder b, c of d;

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

besluit:

3. Het bestemmingsplan "Fluvium Noord", zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.844.0301 met bijbehorende regels en toelichting, ongewijzigd vast te stellen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,