



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

269939

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)'

Voorstel

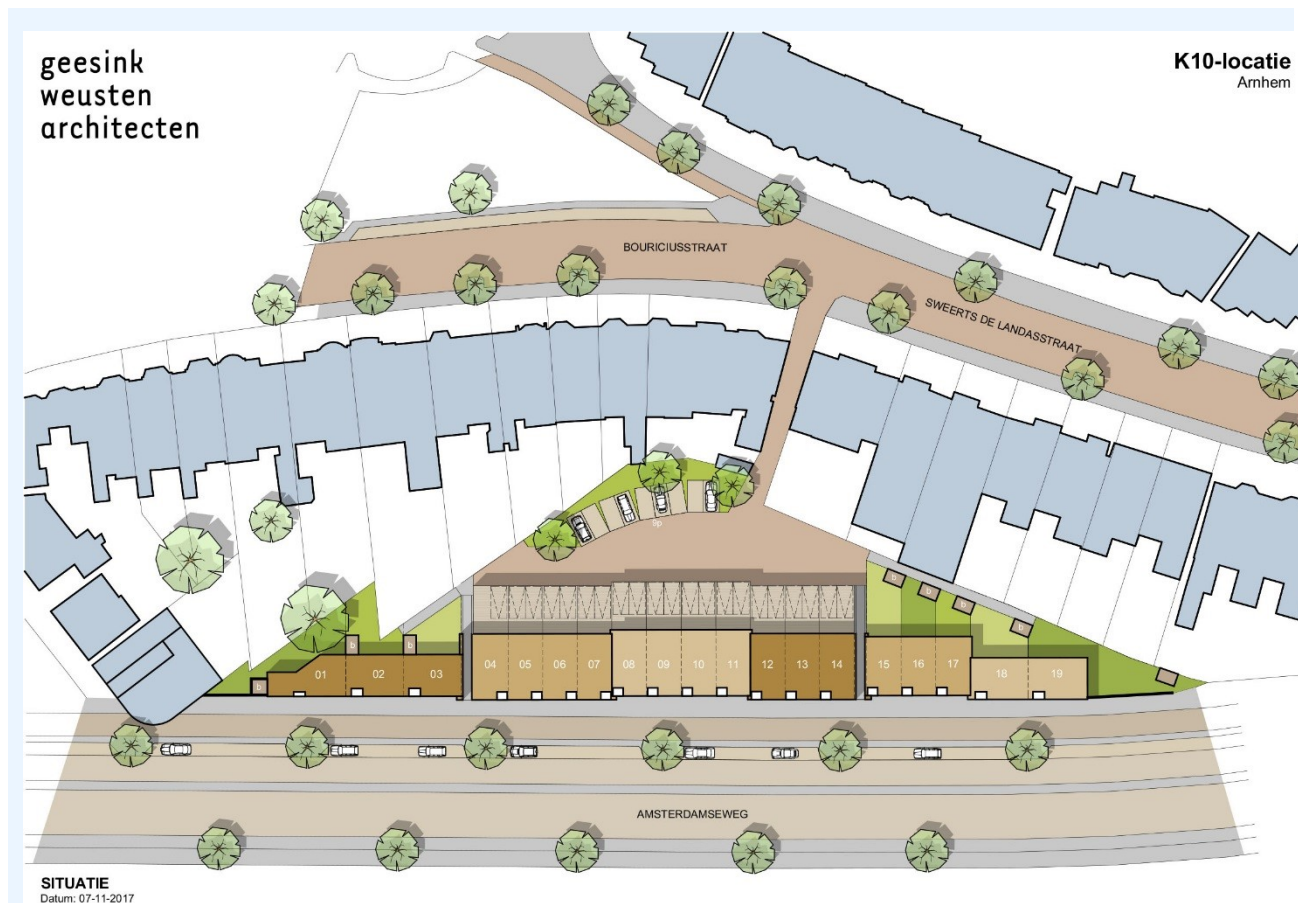
1. In de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' ingediende zienswijzen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' gewijzigd vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.920.0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
3. In te stemmen met het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Inleiding

Het project 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' maakt onderdeel uit van het project 'Arnhem Centraal Noord' en voorziet in het ontwikkelen van kavel K10. Deze kavel is gelegen aan de Amsterdamseweg en globaal gesitueerd tussen de Brantsenstraat en de Sweerts de Landasstraat. De kavel is momenteel onbebouwd en braakliggend. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor dienstverlening (administratieve en publieksgerichte kantoren). Beoogd was een programma van 4.500 m² bvo aan kantoorfuncties.

In juli 2016 is door het college het herijkingsvoorstel voor Arnhem Centraal aangenomen waarbij een behoorlijk deel van het oorspronkelijke kantoorprogramma is omgezet naar woningbouw. Als gevolg van de herijking is ook de invulling van kavel K10 gewijzigd. Het voorgenomen plan geeft invulling aan het besluit en voorziet in het realiseren van woningbouw ter plaatse in de vorm van maximaal 19 stadswoningen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Hiermee wordt bijgedragen aan een betere functiemix in het stationsgebied waardoor de aantrekkelijkheid van Arnhem als woon-, werk- en leefstad wordt versterkt.

Hierna is een indicatieve indeling van het bouwblok weergegeven.



Het geldende bestemmingsplan laat bovenstaande ontwikkeling niet toe (wonen is nu niet toegestaan). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader op basis waarvan de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Opgemerkt wordt dat wat betreft de ligging van de bebouwing en de bouwhoogten het plan passend is binnen de huidige bouwregels. Oftewel de strijdigheid van het voornemen op basis van het geldende bestemmingsplan beperkt zich uitsluitend tot het gebruik (wonen).

Het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' heeft vanaf 28 november 2017 zes weken ter inzage gelegen. Hierover bent u per raadsbrief geïnformeerd (d.d.: 7 december 2017). Tijdens de terinzagelegging zijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich onder andere op de bescherming van een monumentale boom, parkeren en privacy. De zienswijzen geven aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In het dictum van het raadsbesluit zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel) is de samenvatting van de zienswijzen opgenomen met de gemeentelijke reactie.

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch kader voor de ontwikkeling van kavel K10 van het ontwikkelingsgebied Arnhem Centraal Noord.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen



Het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn grotendeels afkomstig van individuele omwonenden en verder van de wijkvereniging Burgemeesterswijk en ProRail.

De zienswijzen zijn divers maar richten zich met name op:

- de bescherming van de monumentale boom op het perceel van Bouriciusstraat 9;
- overlast aan de zijde van de Sweerts de Landasstraat en Bouriciusstraat vanwege de toename van verkeersbewegingen;
- de beperkte afstand tussen de bestaande woningen en achtertuinen en de nieuwbouw waardoor er angst is voor minder privacy etc.;
- de woonfunctie zorgt voor een ander gebruik van de bebouwing dan kantoren en is er een grotere kans op overlast en aantasting van privacy;
- mogelijke parkeerproblemen door het hanteren van een te lage parkeernorm;
- de hoogte van een geluidscherm die aansluit op de naastgelegen bebouwing.

In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel) is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en de gemeentelijke reactie. Het voorstel is om het bestemmingsplan op één onderdeel te wijzigen. Verder geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De voorgestelde wijziging heeft betrekking op de bouwmogelijkheden aan de achterzijde van het perceel. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de bouwmogelijkheden nog een keer kritisch bekeken. De conclusie is dat de toegestane hoogte en functie (hoofdbebouwing) aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de tuinen van de woningen aan de Sweerts de Landasstraat, fors is. Ondanks dat het geldende bestemmingsplan deze hoogte al toe laat is toch het voorstel om de verbeelding hier aan te passen. Het voorstel is om aan de achterste zone een bouwaanduiding 'bijgebouw' toe te voegen (zie dictum van het raadsbesluit voor de precieze begrenzing). Dat betekent dat de maximumbouwhoogte beperkt is tot 3 meter (ten opzichte van maaiveld). Dat komt overeen met de maximumbouwhoogte in de achtertuinen van de aangrenzende percelen. Verder betekent dit functioneel dat hier geen hoofdbebouwing maar alleen aan- en bijgebouwen zijn toegestaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen over onder andere privacy.

De hoofdbebouwing blijft op sommige plekken redelijk dicht gesitueerd tot de perceelgrens. Hiervan is beoordeeld dat dit past binnen een stedelijke omgeving en past binnen het geldende bestemmingsplan. De afstand tussen de hoofdbebouwing is gemiddeld 20 meter en dat is in een stedelijke omgeving een normale afstand.

2.1 Het stedenbouwkundig afronden van het gebied en het bijdragen aan de ambitie op een hoogwaardige entree naar de stad (transfergebied) te realiseren

Voor het stationsgebied Arnhem Centraal is het Masterplan Arnhem Centraal (december 1998) opgesteld. Het Masterplan beschrijft het toekomstige 'Transfergebied' als een hoogwaardige entree naar de stad, waarbij een nieuw stedenbouwkundig knooppunt de grootschalige infrastructurele elementen samenbrengt op een locatie met commerciële functies en een woongebied.



Hoewel het plangebied niet expliciet is opgenomen in het Masterplan Arnhem Centraal (december 1998) wordt het wel gezien als onderdeel van het gebied Arnhem Centraal (AC).

In de stedelijke context neemt het plangebied een prominente plek in als entree tot de stad en als zichtlocatie. Het terrein is braakliggend en oogt vanwege achterstallig groenbeheer en de achterkantsituatie van de bebouwing aan de Sweerts de Landasstraat enigszins rommelig. Daarnaast is sprake van een stedenbouwkundig onafgerond geheel.

Voorliggend plan voorziet in het stedenbouwkundig afronden van dit deel van AC Noord. De toekomstige bebouwing sluit zoveel mogelijk aan bij de bebouwing op de naast- en achtergelegen percelen om blinde achter- en zijkanten aan de openbare ruimte te minimaliseren. Door het stellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden (o.a. ten aanzien van hoogten en rooilijnen) wordt verzekerd dat de nieuwbouw naadloos gaat aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het huidige ontwerp voorziet in een eenduidige en samenhangende structuur van bebouwing in dit deel van het stationsgebied.

Resumerend wordt dan ook gesteld dat het voornemen een grote bijdrage levert aan de stedenbouwkundige afronding van het gebied en het creëren van een hoogwaardige entree naar de stad.

2.2 Het plan draagt bij aan voldoende aantrekkelijke woonmilieus

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 19 stadswoningen (herenhuizen). De woningen bestaan uit vier bouwlagen en elke woning zal beschikken over een eigen tuin of (dak)terras. Het plangebied is een geschikte locatie in de stad om een centrum-stedelijk woonmilieu te realiseren door middel van stadswoningen. De woningen zijn met name geschikt voor gezinnen. Resumerend wordt dan ook gesteld dat het plan voorziet in het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu, waarbij in wordt gespeeld op de behoefte naar woningen op hoogwaardige OV-locaties.

2.3 Er is een ontheffing voor hogere waarde geluid verleend

De geluidbelasting overstijgt ter plaatse van alle woningen de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai. De maximale geluidbelasting bedraagt 63 dB als gevolg van de Amsterdamseweg en 62 dB als gevolg van het spoortraject. De maximale ontheffingswaarden worden daarmee niet overschreden. Er zijn bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk, doelmatig of wenselijk gebleken.

In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie gelegen in het gebied "Stedelijke zone/knooppunt". Conform de criteria uit het hogere waarden beleid voor het toekennen van een hogere waarde voor de geluidsklasse "zeer onrustig" (spoortraject) en "lawaaiig" (Amsterdamseweg), dient elke woning te beschikken over een geluidluwe zijde, een geluidluwe buitenruimte en de realisatie van minimaal een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde. Uit de berekeningen en vertaling naar de plattegronden blijkt dat het plan voldoet aan deze criteria daar elke woning beschikt over een geluidluwe achtergevel (tuinzijde) waaraan de buitenruimte en tenminste een verblijfsruimte is gesitueerd. De toegestane binnenwaarde van 33 dB is middels akoestische maatregelen (bijv. akoestische beglazing) te borgen.

Het besluit voor het vaststellen van hogere waarden is op 9 januari 2018 genomen.

3.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk



De gemeente heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

4.1 Crisis- en herstelwet zorgt voor snelle procedure en eerder duidelijkheid

Vanwege de voordelen bij de procedure is het voorstel om de Crisis-en Herstelwet (Chw) ook bij dit bestemmingsplan van toepassing te verklaren. De Chw zorgt er voor dat de procedure sneller wordt doorlopen en dat er eerder duidelijkheid is over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen gelijk. Overigens is de Chw van rechtswege van toepassing. Wel is het op grond van jurisprudentie van belang dat de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan waarop de Chw van toepassing is, dit ook uitdrukkelijk verklaart, zowel bij de vaststelling als de bekendmaking daarvan. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat de wet van toepassing is.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is niet aan alle bezwaren (zienswijzen) tegemoet gekomen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op twee onderdelen te wijzigen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een aantal punten die door de appellanten zijn genoemd in de zienswijzen. Er zijn echt er ook diverse onderwerpen waar een andere belangenafweging wordt gemaakt en waar niet tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen. Dit kan in de vervolprocedure leiden tot beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Financiën

De gemeente heeft met de grondeigenaren afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de grondeigenaren 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 wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen. Indien er geen beroep is aangetekend, zijn de plannen na afloop van de beroepstermijn in werking en onherroepelijk.

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

Communicatie

Het plan is in het kader van het 3.1.1. Bro overleg toegestuurd aan het Waterschap Rijn en IJssel en ProRail. Naar aanleiding van de reacties van beide instanties is het concept-bestemmingsplan aangepast.

Er is voor huurders en eigenaars van omliggende panden een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de plannen voor de locatie en de te volgen bestemmingsplanprocedure aan de orde gekomen. Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de commissie 'leefomgeving' van de wijkvereniging Burgemeesterswijk over het ontwerpbestemmingsplan.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel)
- Bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10) (inclusief bijlagen)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

–

Besluit van 10 oktober 2018

Zaaknummer 269939

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 juni 2018, Cluster Vastgoed en gebiedsrealisatie nummer: 269939;

gezien het amendement "markante boom, markante plek" (18a20)

overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, 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. gedeputeerde staten en de inspecteur op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- d. het bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het kostenverhaal samenhangend met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is, dat geen faseringseisen noodzakelijk zijn noch het stellen van locatie-eisen;
- e. de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. in de zienswijzen van:
 - R.F. Briel en M.D. Bruin te Arnhem;
 - J. Zonnenberg te Arnhem;
 - ProRail te Utrecht;
 - R.H.J. Mooren en T.H.A. Wesselingh te Arnhem;
 - T.H.A. Wesselingh te Arnhem;
 - P.A.J. Kok en J.H.M. Langenhof te Arnhem;geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
2. in de zienswijzen van:
 - P. van Gent en R. Erenst te Arnhem;
 - M. Melis van Brandenburg en M. Melis te Arnhem;
 - P. Meex te Arnhem;

- J. Bongers te Arnhem;
- Wijkvereniging Burgemeesterskwartier e.o.

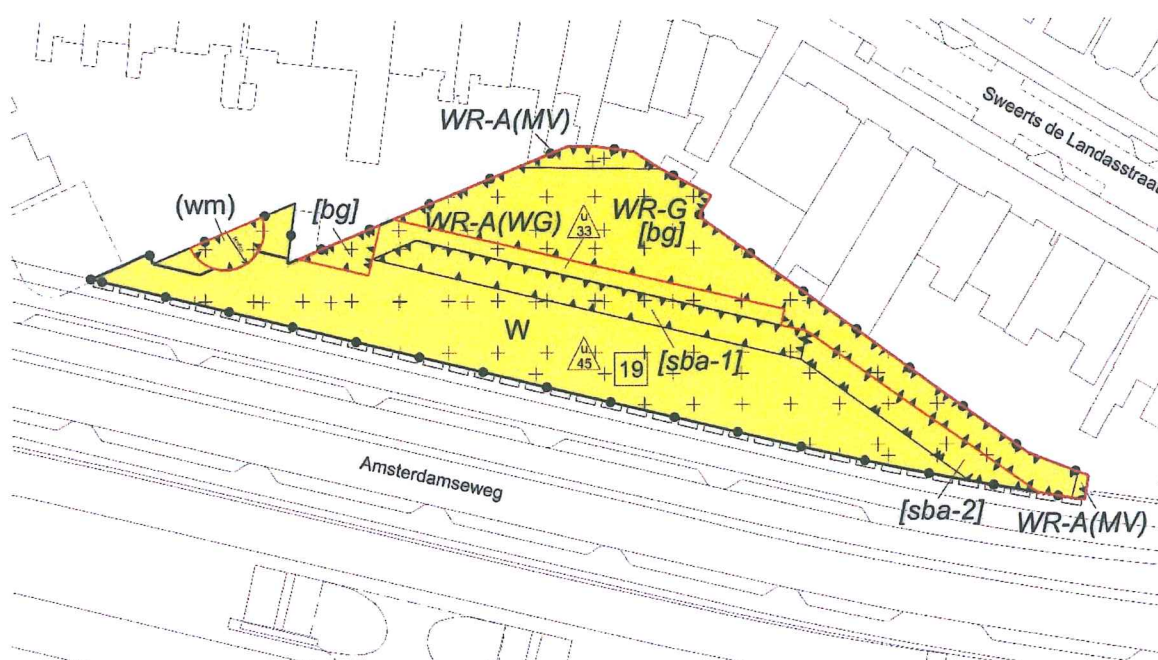
redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

3. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Arnhem Centraal - Amsterdamseweg (K10)', zoals dit plan is vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.920-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

Verbeelding:

De bouwmogelijkheden op de gronden aan de achterzijde van het perceel zoals weergegeven met de 'rode lijn' op onderstaande afbeelding worden als volgt gewijzigd:

- Voorzover aanwezig wordt de maximumbouwhoogte geschrapt;
- Voorzover aanwezig wordt de 'specifieke bouwaanduiding - 2' geschrapt;
- Er wordt een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen;
- De functieaanduiding 'waardevolle boom' wordt vergroot.



Regels:

- In artikel 3.1 sub c. wordt de maximumbouwhoogte ter plaatse van de noordelijke maatvoeringsgrens van de 'specifieke bouwaanduiding-2' gewijzigd van 33 naar 39 meter.
- Aan artikel 3.1 is sub g. toegevoegd en dit komt als volgt te luiden:
Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 3 meter en indien er sprake is van aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 30 centimeter ten behoeve van isolatie of afschot.
- Aan artikel 3.2 wordt onderdeel h. toegevoegd:
h. Een vergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt uitsluitend verleend indien de aanvraag daartoe mede behelst het oprichten en gedurende de bouwwerkzaamheden (van in de bestemming passende bouwwerken) opgericht houden van een hekwerk zoals bedoeld in artikel 10.1.2 van minimaal twee meter hoogte op een afstand van minimaal 4,5 meter van de stamvoet.
- Artikel 10.1.2 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:
Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' (wm) mogen uitsluitend afschermende bouwwerken geen gebouwen zijnde ter bescherming van de waardevolle boom worden gebouwd, zoals hekwerken (zoals bedoeld in artikel 3.2 onder h).
- Artikel 10.1.3 wordt geschrapt.
- Artikel 10.1.6 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:
 - a. *Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 10.1.4 zijn slechts toelaatbaar,*
 - 1. *indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarde of functie van de in lid 10.1 bedoelde gronden, die het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarde of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;*
 - 2. *gedurende deze werkzaamheden, voor zover het afgraven van gronden betreft, een bomenwacht aanwezig zal zijn.*
 - b. *In afwijking van het bepaalde in dit onderdeel onder a. zijn werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 10.1.4 niet toegestaan binnen een straal van 4,5 meter rondom de stamvoet van de waardevolle boom, zijnde 4,0 meter vanaf de muur.*

4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,