



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 486669

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nieuwstraat

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.952-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, ongewijzigd vast te stellen.
2. In de zienswijzen geen aanleiding te zien tot vaststelling in gewijzigde vorm van dit bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat' maakt de herontwikkeling van het bouwblok op de hoek Trans - Nieuwstraat - Rijnkade mogelijk. Met deze ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de gewenste verbinding tussen de binnenstad en de Rijn via de Nieuwstraatcorridor. Deze opgave komt voort uit het schetsontwerp voor de Nieuwstraat en omgeving dat op 28 maart 2011 door uw raad is vastgesteld, en uit de door het college op 28 oktober 2014 vastgestelde Projectbeschrijving Zuidelijke Binnenstad waarover de raad op dezelfde datum per brief is geïnformeerd. Hierin staat dat er een woningbouwontwikkeling zal komen in het zuidelijke deel van de Nieuwstraat waarbij langs de Rijn een hoogteaccent van 25 meter met woningen zal komen.

De herontwikkeling heeft als doel om de Nieuwstraat te transformeren tot een levendige stadstraat. Hierbij geldt als uitgangspunt dat het een locatie moet worden waarin cultuur, beleven, ontmoeten, eten en winkelen elkaar versterken. Daartoe maakt het bestemmingsplan op de begane grond verschillende functies mogelijk met daarboven appartementen. De gemeente Arnhem is als eigenaar een verkoopprocedure (tender) gestart voor de verkoop en ontwikkeling van deze locatie. Gebiedsontwikkelaar AM heeft deze tender gewonnen en gaat het project uitvoeren. De bestaande bebouwing is reeds gesloopt. In dit geval was sloop vereist omdat er noodzakelijk bodemonderzoek plaats moest vinden voor de parkeergarage en het energiesysteem (WKO).

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het bouwblok Rijnkade-Nieuwstraat-Trans.



Argumenten

1.1 *De ontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de verbinding tussen de historische binnenstad en de Rijn (Nieuwstraat-corridor).*

Het verbinden van de historische binnenstad met de zuidelijke binnenstad, het inspelen op de kwaliteit van luwte én reuring zijn belangrijke opgaven binnen het project 'Zuidelijke Binnenstad'. Een hoofdrol is hierbij weggelegd voor de 'rode lopers'. Dit zijn de belangrijkste corridors die de middeleeuwse binnenstad verbinden met de schil rondom de binnenstad en de wijken en parken rondom het centrum. Ingezet wordt op versterking van deze corridors. Op deze locaties wordt de kwaliteit van de openbare ruimte op orde gebracht. Waar mogelijk wordt gezorgd voor een creatieve en aantrekkelijke programmering of wordt gefaciliteerd dat die er komt. Het herontwikkelen van het bouwblok zorgt voor een levendige plint met aantrekkelijke woningen en geeft daarmee gestalte aan de Nieuwstraat-corridor als vitale verbinding tussen de historische binnenstad en de Rijn.

1.2 *Dit plan vergroot de aantrekkelijkheid van de zuidelijke binnenstad als woon- en werkmilieu.*

De Arnhemse binnenstad kent relatief weinig bewoners. Hierdoor is de stad 's avonds minder levendig. Daarnaast is het woonaanbod eenzijdig: met name kleine, goedkope huurappartementen. De gemeentelijke structuurvisie gaat uit van het bevorderen van woningbouwdifferentiatie en de levendigheid door 'wonen boven winkels' in de binnenstad te stimuleren. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hieraan bijgedragen.

Het plan biedt mogelijkheden voor onder andere wonen, commerciële functies (detailhandel en horeca), dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke en culturele functies. Het plan voorziet dan ook in het realiseren van een aantrekkelijk woon- en werkmilieu waarbij op de behoefte aan woningen wordt ingespeeld. Anderzijds wordt ook de levendigheid bevorderd door het toestaan van publieksgerichte functies.

1.3 *De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het voorzien in de woningbehoefte.*

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er in Arnhem veel behoefte is aan nieuwe woningen. De voorgenomen herontwikkeling draagt bij aan het realiseren van circa 57 woningen. Deze woningen sluiten aan op de kwalitatieve behoefte.

2.1 *Er zijn zienswijzen ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwstraat' heeft van 1 mei 2020 tot en met 11 juni 2020 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn 14 zienswijzen ingediend. Veel van de zienswijzen hebben betrekking op de hoogte van het bouwplan. De hoogte sluit aan bij de verstedelijkingsopgave van Arnhem. Arnhem beschikt niet meer over omvangrijke uitbreidingslocaties waardoor binnenstedelijk bouwen steeds vaker nodig is. Afwijken van de bestaande bouwhoogte doen we uiteraard niet zomaar. Voor de locatie zijn daarom voorafgaand aan het ontwerp van de opgave verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. De hoogte past daardoor ook stedenbouwkundig op deze locatie. We hebben de zienswijzen beoordeeld en zijn van oordeel dat geen van de zienswijzen aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In het zienswijzerapport (bijlage 2a bij dit raadsvoorstel) zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

3.1 *Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.*



De gemeente heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een koop-/ realisatieovereenkomst gesloten met AM. Het gemeentelijk kostenverhaal is hiermee verzekerd. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er is een ontheffing voor hogere waarden geluid nodig.*

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied de centrumring (Weerdjesstraat-Trans-Eusebiusplein) een hoge geluidsbelasting veroorzaakt (afhankelijk van de situering in het plangebied maximaal 56 dB). Gelet op deze belasting dient conform de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid een ontheffing voor deze hogere waarden te worden aangevraagd. Er is geen belemmering om deze waarden vast te stellen. Aandachtspunt bij de beoogde ontwikkeling is een passende indeling van de woningen. Tevens zal in het kader van het Bouwbesluit aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de minimaal vereiste gevelwering. Het akoestisch onderzoek vormt een goede ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling.

Het ontwerpbesluit hiertoe heeft gelijktijdig ter inzage gelegen met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen naar aanleiding van dit ontwerpbesluit ingediend. De ontheffing is inmiddels verleend.

Participatie

Op 15 maart 2018 was er een informatieavond over de Zuidelijke Binnenstad waarin ook de verkoop van het bouwblok Nieuwstraat is gepresenteerd. In twee nieuwsbrieven (maart 2018 en april 2019) zijn bewoners en belanghebbenden over de voortgang geïnformeerd. In de nieuwsbrief van maart 2018 zat een link naar de tenderstukken. In de nieuwsbrief van 2019 is bekend gemaakt dat AM samen met Barcode Architects de tender heeft gewonnen.

Vanwege het coronavirus hebben wij afgezien van de organisatie van een inloopmoment dat beoogd was in april 2020. Omwonenden zijn met een uitgebreide nieuwsbrief geïnformeerd. Daarnaast vond publicatie plaats via de Staatscourant, het digitale gemeenteblad, de Arnhemse Koerier en gemeentesite. Geïnteresseerden konden telefonisch of digitaal contact opnemen voor vragen, mondelinge zienswijzen of toelichting op het plan. Indien gewenst werd het bestemmingsplan toegezonden. Hier is enkele keren gebruik van gemaakt. Het plan was naast online te raadplegen ook in te zien op het stadskantoor.

Financiën

In het kader van de Tender Nieuwstraat is met de ontwikkelaar een Koop-/realisatieovereenkomst Bouwblok Trans-Nieuwstraat-Rijnkade gesloten. Hierin is opgenomen onder welke voorwaarden de gemeente Arnhem de grond, waarop deze ontwikkeling kan worden gerealiseerd, levert aan de ontwikkelaar. De voorwaarden zijn o.a. een vastgesteld bestemmingsplan, het bouwrijp leveren van de grond en bepaling van de kosten die voor rekening komen van de ontwikkelaar. Een exploitatieplan is in dit geval daarom niet verplicht. Met een exploitatieplan worden grondexploitatiekosten verhaald op



ontwikkelende partijen in het plangebied. Het vaststellen van een exploitatieplan is voor gemeenten verplicht (artikel 6.12 lid. 2 sub a Wro) wanneer o.a. het verhalen van dergelijke kosten niet verzekerd is.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen. Het bestemmingsplan treedt in principe de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling. De griffie zal de indieners van de zienswijzen informeren over de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en uitnodigen deze behandeling bij te wonen. Na de vaststelling zullen de indieners van een zienswijze wederom een brief krijgen om ze hierover te informeren.

De overige belanghebbenden worden na vaststelling geïnformeerd door een publicatie in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- 1a Vast te stellen bestemmingsplan 'Nieuwstraat' -tekst-
- 1b Plankaart BP Nieuwstraat NL.IMRO.0202.952-0301
- 1c BIJLAGEN BP Nieuwstraat
- 2a Zienswijzenota (geanonimiseerd)
- 2b Gebundelde zienswijzen (geanonimiseerd)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- 3a Zienswijzenota (niet geanonimiseerd - **vertrouwelijk**)
- 3b Gebundelde zienswijzen (niet geanonimiseerd - **vertrouwelijk**)

Besluit van 16 december 2020
Zaaknummer 486669

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2020, nummer 486669;

Overwegende dat:

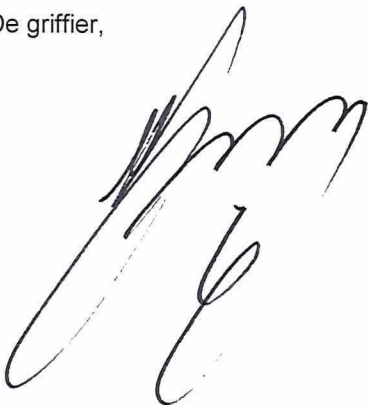
- a. het bestemmingsplan 'Nieuwstraat' bouwplannen toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. het kostenverhaal samenhangende met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is;

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Nieuwstraat', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.952-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, ongewijzigd vast te stellen.
2. In de zienswijzen geen aanleiding te zien tot vaststelling in gewijzigde vorm van dit bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,



De voorzitter,

