

Aan de gemeenteraad

Datum : 22 november 2022
Zaaknummer : 681031
Contactpersoon : Emma Sonnemans
Telefoonnummer : 0650194034

Onderwerp: Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan 'Chw Arnhem Centraal K3-K7'

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van het besluit tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Arnhem Centraal K3-K7' en het besluit om geen milieueffectrapportage voor het bestemmingsplan op te stellen.

Inleiding

In de vergadering van 22 november 2022 heeft het college besloten tot het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Arnhem Centraal K3-K7'. Dit bestemmingsplan maakt een multifunctionele (woon)toren mogelijk aan een onbebouwde kavel aan de Nieuwe Stationsstraat

Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan 'Chw Arnhem Centraal K3-K7'

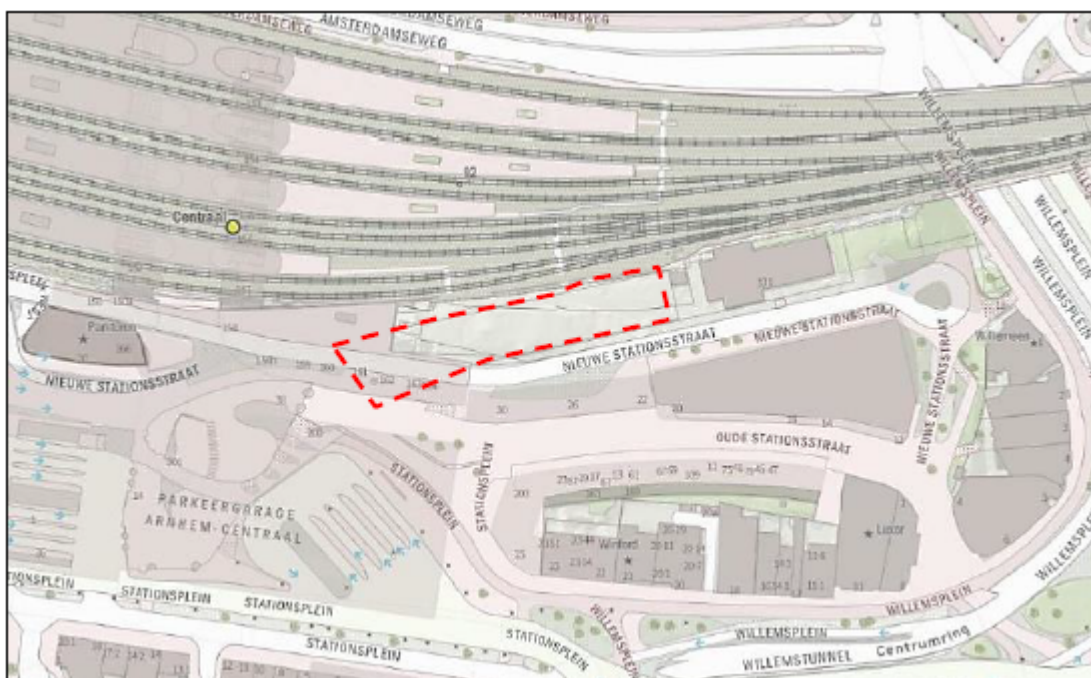
ABC Vastgoed heeft het voornemen om de onbebouwde kavels K3 en K7 aan de Nieuwe Stationsstraat te bebouwen. Een ontwikkeling op deze locatie werd al vanaf de jaren '90 beoogd. De ontwikkelstrategie voor het stationsgebied is vastgelegd in het 'Masterplan Arnhem Centraal' uit 1998. Het Masterplan beschrijft 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. Tevens is in 1998 het bestemmingsplan 'Arnhem Centraal I' vastgesteld om ontwikkelingen mogelijk te maken.

Eigenaren van de kavels K3 en K7 NS Stations, Gemeente Arnhem en ProRail hebben in 2016, in een door NS Stations georganiseerde tenderprocedure, marktpartijen gevraagd om een plan-concept en grondaanbieding te doen voor deze kavels. In de tender is de ambitie verwoord om op de ontwikkelingslocatie een gemengd programma te realiseren, afgestemd op de overige functies in het stationsgebied en passend bij de marktvraag in Arnhem. Kortom; wonen, werken en verblijven op één plek. Dit heeft geleid tot de gunning in 2016 van een integraal programmatisch planconcept van wonen (in het hogere marktsegment) in combinatie met (het nieuwe) werken en overige functies met de daarbij behorende voorzieningen en interne samenhang.

Er is nu een plan gemaakt dat niet binnen het geldende bestemmingsplan past en daarom moet dat worden aangepast.

Het plan voorziet in de realisatie van bebouwing op een onbebouwde kavel aan de Nieuwe Stationsstraat. Het plan is om een multifunctioneel gebouw te realiseren, waar wonen, werken en ontmoeten samenkomen.

Het perceel ligt nabij het trein- en busstation Arnhem Centraal. Op de volgende afbeelding wordt de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing wordt weergegeven op de verbeelding, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.



Globale begrenzing plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in een hoogwaardig, duurzaam en multifunctioneel gebouw, waarin verschillende functies samen komen. Het betreft een passende en gewenste aanvulling op het dynamische stationsgebied van Arnhem.

De beoogde bebouwing zal bestaan uit 17 bouwlagen, waarvan 2 onder het maaiveld. De 2 lagen onder het maaiveld zijn bedoeld voor een parkeervoorziening. Het gebouw bestaat uit twee aan elkaar verbonden torens. Het hogere deel bestaat uit 14 verdiepingen. Het lagere deel bestaat uit 8 verdiepingen. Deze delen worden verbonden door middel van een atrium. Wonen kan in verband met geluidsregelgeving plaatsvinden vanaf de vijfde verdieping. Initiatiefnemers zijn voornemens om op de verdiepingen 7 t/m 14 appartementen te realiseren. In de rest van het gebouw zullen kantoren, detailhandel en maatschappelijke functies gerealiseerd worden.



Impressie beoogde situatie Podium26 (bron: VenhoevenCS).

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan Arnhem Centraal I. Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Arnhem Centraal K3-K7' voorziet in een juridisch planologisch kader voor de hiervoor genoemde ontwikkeling.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn:

- De nieuwbouw is hoger dan het geldende bestemmingsplan toelaat;
- Wonen wordt op deze locatie toegestaan, met een maximum van 40 woningen;
- Er wordt voor kantoren een minimum van 8.000 m² en een maximum 9.000 m² brutovloeroppervlakte ingesteld;
- Maatschappelijke functies zijn toegevoegd, met een maximum van 500m².

Het bestemmingsplan 'Chw Arnhem Centraal K3-K7' is een bestemmingsplan met 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 en regels voor natuurinclusief bouwen opgenomen.

Op basis van de uitgevoerde milieuonderzoeken is geconcludeerd dat voor het voorliggende bestemmingsplan een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

Argumenten

Deze ontwikkeling versterkt de allure van het stationsgebied.

Het plangebied maakt in de visie op de binnenstad deel uit van een van de rode lopers naar de binnenstad. De kwaliteit van de openbare ruimte en een aantrekkelijke programmering zijn hier van belang voor een goede (eerste) indruk van de binnenstad. De ontwikkeling voorziet in een



multifunctioneel gebouw voor wonen, werken en ontmoeten. Het concept is gericht op functiemenging, openheid en verbondenheid. Deze aspecten sluiten goed aan bij de Arnhemse stationsomgeving. Door de combinatie van woon-, werk- en ontmoetingsfuncties zal op ieder moment van de dag levendigheid aanwezig zijn. De transparante en levendige plint draagt hierdoor bij aan de sociale veiligheid in het gebied.

De toren kent een duidelijk design- en kunstthema. Een programmadeel van de toren wordt ingericht ten behoeve van kunst, mode en design. Dit bepaalt een deel van het karakter van het gebouw en de omgeving. Ook dit draagt bij aan de beleving van het stationsgebied.

Deze ontwikkeling voldoet aan de woonbehoefte en de behoefte aan kantoren bij het station.

De realisatie van de (woon)toren is een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen en kantoren worden toegevoegd. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom doorlopen. Uit deze toets blijkt dat het beoogde woon- en kantorenprogramma voorziet in een behoefte.

Arnhem kent een grote kwantitatieve woonopgave. Woningen toevoegen draagt bij aan het oplossen van deze opgave. Het plan voorziet daarnaast in een kwalitatieve behoefte. De ontwikkeling voegt appartementen toe in het topsegment. Op basis van de huidige inzichten is de inschatting dat er in de komende jaren vraag is naar koopappartementen in het topsegment in de regio Arnhem-Nijmegen. Het plan voorziet daarmee ook in de kwalitatieve woonopgave.

In het centrum- en stationsgebied bestaat behoefte aan nieuwe kantoorruimte. Deze behoefte betreft met name nieuwe kantoorpanden en kantoorpanden met veel faciliteiten, zoals restaurants en vergaderzalen. Deze ontwikkeling voorziet in deze behoefte.

Het terrein is goed bereikbaar en parkeren wordt in de toren opgelost.

De locatie ligt in het stationsgebied. Door de aanwezigheid van Arnhem Centraal is er sprake van een uitstekende ov-bereikbaarheid. De locatie is ook bereikbaar met de fiets en de auto. Het plan voorziet in maximaal 128 fietsparkeerplaatsen en 26 fietsbergingen. Voor auto's worden 64 parkeerplaatsen aangelegd in de onderste twee lagen van de toren. De capaciteit voorziet in de parkeerbehoefte. Parkeren wordt hiermee op eigen terrein opgelost.

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat een toren waarin verschillende functies samenkomen op de voorgestelde locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor dit bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een parkeeronderzoek, de toets ladder voor duurzame verstedelijking en een trillingsonderzoek. Uit die onderzoeken blijkt dat een toren met verschillende functies op de voorgestelde locatie voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Er hoeft geen milieueffectrapport (MER) opgesteld te worden.

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht om ten aanzien van plannen, besluiten en activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. In het Besluit milieueffectrapportage



wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-plichtige activiteiten, waarvoor een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld, en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het bevoegd gezag is sinds 2017 verplicht om een expliciet besluit te nemen of er sprake is van een m.e.r.- (beoordelings)plicht. Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Deze is als bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit deze beoordeling blijkt dat er zich geen nadelige gevolgen voor het milieu voor zullen doen. Om die reden is geen MER noodzakelijk.

Kanttekeningen

Het plan voldoet niet aan de 30% regel.

Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave in Arnhem. Het plan voldoet niet aan de regel dat minimaal 30% van de nieuwbouw een sociale huurwoning moet zijn. De ontwikkeling is in 2016 gestart vanuit een tender vanuit de NS. Het uitgangspunt minimaal 30% sociale huur is niet van toepassing op ruimtelijke projecten waarvoor voor de vaststelling van het Plan van aanpak woningbouwontwikkeling (2019) een tender is gestart.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 40 koopappartementen in het dure segment. Er is een vraag naar koopappartementen in Arnhem, o.a. door senioren in de stad. Deze vraag betreft mede vrije sector koop. Met de appartementen wordt bijgedragen aan een hoogstedelijk woonmilieu met duurzaamheidsambities die passen bij een dynamisch stationsgebied. Kleine huishoudensgroepen zullen zich aangetrokken voelen tot de appartementen, waaronder senioren. Hiermee dragen de appartementen o.a. bij aan de tweede pijler van de Arnhemse Woonprincipes: levensloopgeschikt wonen.

Communicatie

ABC Vastgoed hanteert voor het participatieproces de handreiking 'betrek de buurt bij uw bouwplan'. De omwonenden participeren op level 2, gemiddelde participatie. Op 9 maart 2022 is een inloopavond georganiseerd voor alle omwonenden en belanghebbenden. Op deze avond zijn de plannen gepresenteerd en was er gelegenheid met de architect en ontwikkelaar in gesprek te gaan en te reageren op de plannen. Naast deze inloopbijeenkomst worden middelen zoals een online enquête en een omgevingswebsite ingezet.

De communicatie over het plan wordt gedaan door de ontwikkelaar en wordt afgestemd met de gemeente. Zij zullen vooruitlopend op de publicatie van het bestemmingsplan, stakeholders en de direct omliggende bedrijven en bewoners informeren. De ontwikkelaar heeft een website in het leven geroepen voor omwonenden en toekomstig geïnteresseerde bewoners: www.arnhemtoren.nl.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Datum : 22 november 2022
Zaaknummer : 681031
Pagina : 6



Bijlagen

- Verbeelding Chw Arnhem Centraal K3-K7
- Regels Chw Arnhem Centraal K3-K7
- Toelichting Chw Arnhem Centraal K3-K7
- M.e.r.-beoordelingsbesluit