



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 120912

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat'

Kernboodschap

Het bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat' maakt 50 woningen mogelijk in het gebied 'Havenmeesterskwartier'. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan 'Groot – Rijnwijk'. Daarom is voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorstel is om dit bestemmingsplan **gewijzigd** vast te stellen.

De voorgestelde wijziging ziet op het toevoegen van een planregel om bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen te kunnen toetsen of de woningen voldoen aan de voorwaarden uit het hogere waardenbesluit wegverkeerslawaaai. In de concept regels van het bestemmingsplan zat een dergelijke planregel. In de ontwerp versie van het plan is de regel per abuis verdwenen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.202.1020-0301 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 april 2012 is stedenbouwkundig ontwerp Arnhem Centrum Oost van bureau Palmbout vastgesteld. Dit ontwerp is opgesteld voor de herontwikkeling van het Nieuwe Kadekwartier. In dit gebied vindt momenteel een transformatie plaats van (voornamelijk) bedrijfs- en industrie functies naar een nieuw verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen.

In het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' is een strook grond aan de Veilingstraat bestemd als 'Bedrijf'. Hiervoor is destijds gekozen omdat onvoldoende vast stond dat het realiseren van woningen aan de Veilingstraat uitvoerbaar was. Uit akoestisch onderzoek blijkt inmiddels, dat voor de strook grond aan de Veilingstraat die bestemd is als 'Bedrijf', woningbouw mogelijk is. Daarmee is de eerdere onzekerheid of het realiseren van woningen langs de Veilingstraat uitvoerbaar was, weggenomen. Daarom wordt voor deze woningbouwontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 50 woningen.



Naast het voorstel aan uw gemeenteraad om het bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat' vast te stellen is door het college het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' vastgesteld (zie hiervoor de raadsbrief met zaaknummer 120902). Het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' voorziet in een bouwtitel voor het realiseren van 337 woningen en 700 m² aan commerciële functies in het gebied Havenmeesterskwartier. Dit plan is een nadere uitwerking van de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'. De ontwikkeling van woningbouw kan pas daadwerkelijk plaats vinden na uitwerking in een woonbestemming. Het uitwerkingsplan voorziet in een gedetailleerde bestemming die de woningbouw mogelijk maakt.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van het Havenmeesterskwartier.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling voorziet in woningen waar behoefte aan is.

De ontwikkeling van het Havenmeesterskwartier voorziet in een kwantitatieve behoefte en draagt bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. De ontwikkeling is in lijn met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling en Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen.

Havenmeesterskwartier is met haar ligging aan de Rijn en vlakbij de binnenstad, heel aantrekkelijk voor een woongebied. Samen met het in aanbouw zijnde Gashouderskwartier en het toekomstige Cobercokkwartier, waar ook verschillende voorzieningen en functies komen, wordt hier een geheel nieuw stadsdeel gerealiseerd. Het plan voorziet in diverse woningen voor diverse doelgroepen.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt op basis van het huidige beleid dat minimaal 30% over de te realiseren projecten gerealiseerd wordt voor sociale huur. Het plangebied Havenmeesterskwartier maakt onderdeel uit van het gebied Centrum Oost. Voor Centrum Oost heeft de gemeente met de ontwikkelaar anterieure afspraken gemaakt over een gemixt woningbouwprogramma met 27% sociale huur. Deze afspraken zijn gemaakt ruim voor de vaststelling van het huidige beleid. De sociale huur wordt op dit moment gebouwd in het Gashouderskwartier en is voor een deel al gerealiseerd in Fluvium Noord.

Voor het Havenmeesterskwartier is een onderverdeling afgesproken in de volgende woningbouwcategorieën:

- 168 grondgeboden koop
- 207 appartementen koop
- 6 woonwerkwoningen

In totaal komt dit neer op 381 woningen. Daarnaast is afgesproken dat eventuele extra toe te voegen woningen, in de sociale categorie moeten vallen. In de uitwerkingen heeft de



ontwikkelaar kans gezien om 30 sociale woningen toe te voegen. Deze sociale huurwoningen worden aan de Veilingstraat voorzien. Met het toevoegen van 30 extra woningen wordt gehandeld in lijn met motie 18M31 *'Met het oog op de toekomst deel 2'*. Deze motie is aangenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'.

Samenvattend maakt het bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat' 50 woningen mogelijk, waarvan 30 woningen sociale huur, maakt het uitwerkingsplan 'Havenmeesterskwartier' 337 woningen mogelijk, en in het moederplan 'Groot Rijnwijk' waren reeds 24 woningen mogelijk gemaakt. In totaal maken alle plannen de ontwikkeling van 411 woningen in het Havenmeesterskwartier mogelijk.

1.2 *De ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.*

Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat' en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat het realiseren van woningen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor dit plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op de aspecten geluid, verkeer, externe veiligheid, water, natuur, bodem en archeologie. Uit die onderzoeken blijkt dat het realiseren van woningen voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Voor het aspect stikstof is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan een aangepast onderzoek uitgevoerd. Vanwege een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3159) is het ook noodzakelijk om de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase te berekenen. In het aangepaste stikstofonderzoek is daarom ook de bouwfase berekend. Uit het aangepaste onderzoek blijkt dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de woningbouwontwikkeling.

In het plan is ook aandacht voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. In de regels is vastgelegd dat minimaal 50% van het nieuw te realiseren collectieve dek- en platte dakoppervlak moet worden aangelegd als groendak. Daarnaast moet de nieuwbouw voldoen aan de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen.

1.3 *Gewijzigde vaststelling nodig om te kunnen toetsen of voldaan wordt aan de voorwaarden hogere waardenbesluit.*

De geluidbelasting op meerdere woningen overstijgt de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Afwijken van de voorkeurswaarden is mogelijk. Hiervoor is een hoger waardenbesluit genomen. Zie verder *'Kantekeningen en risico's 1.1'*.

In het hogere waardenbesluit zijn voorwaarden opgenomen waar de nieuwe woningen aan moeten voldoen. Om te kunnen toetsen bij een aanvraag omgevingsvergunning bouwen, of de nieuwe woningen voldoen aan de voorwaarden uit dit besluit, is een borging in de planregels van het uitwerkingsplan noodzakelijk. In de concept regels van het uitwerkingsplan zat een dergelijke planregel. In de ontwerp versie van het plan is de regel per abuis verdwenen. Voorgesteld wordt om een dergelijk regel alsnog toe te voegen. Dit kan door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.



2.1 *Er is een overeenkomst gesloten.*

In 2012 is samen met Stichting Volkshuisvesting (hierna VHV) een stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van de gebieden Groot Rijnwijk en Fluvium-Noord opgesteld. Met VHV werd, ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling, een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat VHV alle gronden in het plangebied verwerft. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Groot Rijnwijk in 2018 waren nog niet alle gronden door VHV verworven en waren er nog niet met alle grondeigenaren exploitatieovereenkomsten gesloten. Hierdoor was het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet geheel via overeenkomsten en gemeentelijke grondverkoop verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moest daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Het 'Exploitatieplan Groot Rijnwijk' is tezamen met het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk' op 5 maart 2018 door uw raad vastgesteld.

Uiteindelijk zijn in 2019 de gronden verworven door ontwikkelaar BPD. BPD heeft daarnaast de exploitatieovereenkomst van VHV in 2019 overgenomen. Hiermee is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro geheel via overeenkomsten en gemeentelijke grondverkoop verzekerd. In deze overeenkomsten is onder meer geregeld dat de eigenaar 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. Het 'Exploitatieplan Groot Rijnwijk' is op 22 december 2021 dan ook door uw raad ingetrokken.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er zijn hogere waarden geluid nodig.*

De geluidbelasting op de woningen overstijgt de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Afwijken van de voorkeurswaarden is mogelijk. Hiervoor 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 en incidentele waarde zoals opgenomen in het Beleidsplan Geluid. Het verlenen van hogere waarden past binnen het gemeentelijk beleid.

De ontwerpbeschikking heeft zes weken ter inzage gelegd. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 *Geluid omliggende bedrijven.*

Het plangebied is gelegen nabij enkele bedrijven gelegen aan de Veilingstraat en de Westervoortsedijk. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid van de bedrijven geen



belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling indien wordt aangesloten bij het advies uit de onderzoeksrapport.

Maatwerkvoorschriften

Geadviseerd wordt om voor het bedrijf Klompmaker en Zoon maatwerkvoorschriften vast te stellen. Maatwerkvoorschriften worden verantwoord beschouwd, aangezien de wettelijke overschrijdingen plaatsvinden op een klein percentage van alle nieuwe gevels in het plangebied, en de maximale geluidbelastingen in de avond- en nachtperiodes op deze gevels niet hoger zijn dan 65 dB(A). In de maatwerkvoorschriften worden de bestaande, en legaal aanwezige, bedrijfsactiviteiten nauwkeurig vastgelegd en worden bedrijven daarmee beschermd in hun bedrijfsvoering. Daarnaast wordt met het vaststellen van maatwerkvoorschriften voor de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat geborgd.

De maatvoorschriften zijn met het genoemde bedrijf besproken. De vast te stellen maatwerkvoorschriften zijn in een ontwerpbeschikking bekend gemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen de ontwerpbeschikking is geen zienswijze ingediend. Het definitieve besluit om maatwerkvoorschriften vast te stellen is inmiddels genomen.

Dove gevels

Voor enkele woningen gelegen aan de Veilingstraat en Westervoortsedijk volstaan maatwerkvoorschriften niet. Deze woningen ondervinden een te hoge piekbelasting qua geluid in de avond- en nachtperiode. Het realiseren van woningen is enkel mogelijk door middel van dove gevels. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

In de planregels is een regeling opgenomen dat, onder bepaalde voorwaarden, het ook mogelijk is om geen dove gevel te realiseren. De gevel moet dan zodanig geluid weren dat er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij uitwerking van het bouwplan voor de omgevingsvergunning bouwen moet dit met een akoestisch onderzoek worden aangetoond.

Op deze wijze wordt voor de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat geborgd en worden de bedrijven niet beperkt in hun bestaande en legaal aanwezige, bedrijfsvoering.

Participatie

De basis voor het bestemmingsplan is het stedenbouwkundig ontwerp Arnhem Centrum Oost van bureau Palmhout uit april 2012. Omdat de planvorming van het gebied al lang geleden heeft plaats gevonden is participatie conform de handreiking '*Betrek je buurt bij je bouwplan*' maar beperkt aan de orde. Met een aantal direct belanghebbende bedrijven zijn verschillende individuele gesprekken gevoerd. Met de bedrijven is met name gesproken over de bouwhoogte, geluidwerende maatregelen aan de woningen en de maatwerkvoorschriften. Een van de bedrijven heeft zich hierbij laten adviseren door een geluidsgespecialiseerd bureau.



Financiën

Zie argument 2.1

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat' (verbeelding, regels, toelichting en bijlagen bij de toelichting)
- Bijlage 1 - Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat'



Besluit van

Zaaknummer

120912

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2023, nummer: 120912;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en dat artikel 1.1 van de van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1020-0301 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,