



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

4130083

Onderwerp: **Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32'**

Kernboodschap

Aan de Rietgrachtstraat 32 wil Hendriks Bouw en Ontwikkeling een nieuw wooncomplex realiseren. Het nieuw te realiseren complex bestaat uit een mix van betaalbare woningen en vrije sector woningen en een commerciële en/of maatschappelijke functie, gerealiseerd in de bestaande villa.

Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan en daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingplan opgesteld.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1042-0301 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

Eind 2021 heeft Hendriks Projectontwikkeling het perceel aan de Rietgrachtstraat 32 aangekocht met als doel hier woningen te realiseren. Zij zijn samen met een vertegenwoordiging van de buurt een ontwerptraject gestart. Dat heeft geresulteerd in het Stedenbouwkundig ontwerp Rietgrachtstraat 32 dat door de gemeenteraad op 12 juli 2023 is vastgesteld (zie: [raadsbesluit](#)). Het plangebied ligt in de wijk het Spijkerkwartier en wordt begrensd door de Rietgrachtstraat aan de oostkant, en overige bebouwing rondom de rest van het plangebied. De locatie is op onderstaande afbeeldingen weergegeven.



Het nieuw te realiseren complex bestaat uit een mix van betaalbare woningen en vrije sector woningen. Het aanbod betaalbare woningen bestaat uit minimaal 30% sociale huurwoningen. In totaal gaat het om maximaal 74 woningen. Daarnaast wordt een commerciële en/of maatschappelijke functie gerealiseerd in de bestaande villa. Dit plan herstelt en verbetert de stedenbouwkundige structuur van dit deel van het Spijkerkwartier en voegt groene, kwalitatieve ruimten toe aan de wijk.

De ontwikkeling aan de Rietgrachtstraat 32 past niet binnen het huidige bestemmingsplan Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingplan opgesteld.

Het bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32' 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 regels voor natuurinclusief bouwen en de koppeling naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Rietgrachtstraat 32' heeft vanaf 19 december 2023 tot 30 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. U bent hier op 15 december 2023 per raadsbrief over geïnformeerd (zie: [raadsbrief](#)). Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ingediend door direct omwonenden die zich met name zorgen maken over hun uitzicht, privacy, bezonning en parkeren. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en wordt hierop gereageerd (zie bijlage 1 bij dit voorstel). De zienswijzen geven aanleiding om het voor te stellen bestemmingsplan op één onderdeel te wijzigen. Aan de kant van de Singelstraat wordt de maximale bouwhoogte van een deel van het bouwvlak verlaagd van 18,5 meter naar 16 meter. Daarnaast worden er nog een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van



toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is (ex. artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet).

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling aan de Rietgrachtstraat 32.

Argumenten

1.1	<i>Deze ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van meer woningen, waaronder sociale huurwoningen.</i>
	Op 24 januari 2023 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om de Woondeal 2.0 regio Arnhem – Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij nieuwe ontwikkelingen. Ambitie die benoemd is in de Woondeal 2.0 is het toepassen van 2/3 betaalbaar woningbouwprogramma in de woningbouwprojecten. Het college heeft op 10 mei 2023 aan de hand van verschillende criteria een lijst met projecten vastgesteld waarvoor de 2/3 betaalbaarheidseis uit de Woondeal 2.0 niet van toepassing is. Het project Rietgrachtstraat staat op deze lijst en het stedenbouwkundig plan voor de Rietgrachtstraat is door het college voor de deadline van 1 juli 2023 vastgesteld. Het plan bestaat uit grondgebonden woningen, geschikt voor gezinnen, een grote wens van de buurt. Daarnaast zijn sociale huurwoningen in het plan opgenomen. Ten minste 50% van de woningen ligt in het betaalbare segment. Van het totale programma is ten minste 30% een sociale huurwoning die zullen worden verhuurd door Volkshuisvesting. Daarnaast worden er appartementen gerealiseerd in de betaalbare koop, middenhuur en vrije sector-huur. Het gaat om ca. 74 woningen. Het plan voldoet hiermee aan de Woondeal 1.0.
1.2	<i>Het plan heeft een stedenbouwkundige meerwaarde.</i>
	Aan de zuidzijde van de oude villa wordt de straatwand van de Rietgrachtstraat hersteld door stadswoningen van drie lagen met een kap te realiseren. Aan de noordzijde van de villa komt een appartementengebouw in hoogte oplopend van 10 tot 18 meter. Op het binnenterrein worden appartementen en nog een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd. De binnentuin wordt voor alle bewoners en omwonenden opengesteld waardoor het een ontmoetingsplek van de buurt kan worden. Er worden op eigen terrein ruim 60 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zijn minder parkeerplaatsen dan volgens de gemeentelijke parkeernorm op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In bijlage 2 van de toelichting is onderbouwd waarom van een lagere parkeernorm kan worden uitgegaan.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de beoogde kwaliteiten zijn beschreven. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.



Stedenbouwkundige hoofdstructuur

1.3 *De ontwikkeling draagt bij aan het vergroenen van de stad.*

Er is bij de uitwerking van de plannen en in het bestemmingsplan aandacht besteed aan beschermde natuurwaarden. Bij de realisatie van de nieuwbouw bestaan veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit in de stad: de natuurinclusieve stad. Voor het plangebied wordt ingezet op typische soorten van de gebouwde omgeving: o.a. vleermuizen, gierzwaluw en huismus.

Momenteel is het gebied, 5100 m² groot, 100% verhard. In dit plan komt minimaal 5100 m² groen, in de vorm van de binnentuin, groene gevels en daktuinen. Er komen net zo veel nestelgelegenheden voor dieren als woningen voor mensen.

Het binnenterrein bestaat uit een gezamenlijke, openbaar toegankelijke binnentuin. Het semi-openbare binnengebied wordt eigendom van de VVE en is toegankelijk voor buurtbewoners.

In het bestemmingsplan wordt een deel van het groen juridisch geborgd. Het gaat dan om:

- de tuinen bij de grondgebonden woningen zijn als zodanig bestemd;
- de daktuin op de parkeergarage is vastgelegd;
- een deel van het binnengebied moet groen worden ingericht;
- de regels voor natuurinclusief bouwen zijn van toepassing.



1.4	<i>Er zijn drie zienswijzen ingediend.</i>
	Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en wordt hierop gereageerd (zie bijlage 1 bij dit voorstel). De zienswijzen zijn ingediend door directe omwonenden van de ontwikkellocatie. Zij maken zich zorgen over de gevolgen van de nieuwbouw voor hun uitzicht, privacy en bezonning. Verder maken ze zich zorgen over het parkeren. In de zienswijzennota wordt toegelicht welke mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Deze maakt op sommige plekken nu al hogere bebouwing mogelijk. Daarnaast is een bezonningsstudie bijgevoegd. Met deze nieuwbouw gaat de situatie aan de Rietgrachtstraat veranderen. Dit zal voor sommige bewoners betekenen dat het uitzicht verandert en dat er minder zonlicht in de woning zal schijnen. De nieuwe situatie is onderzocht en beoordeeld en het standpunt is dat de nieuwbouw passend is in een stedelijke omgeving. Het woon- en leefklimaat van de omwonenden zal niet onevenredig worden aangetast. De zienswijzen geven aanleiding om het voor te stellen bestemmingsplan op één onderdeel te wijzigen. Aan de kant van de Singelstraat wordt de maximale bouwhoogte van een deel van het bouwvlak verlaagd van 18,5 meter naar 16 meter. Daarnaast worden er nog een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Deze zijn opgenomen in het dictum van het raadsbesluit.
2.1	<i>Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.</i>
	De gemeente heeft met de eigenaar afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin 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 verhalen 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

Kanttekeningen en risico's

1.1	<i>Planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer</i>
	De ontwikkeling kan aanleiding geven tot het indienen van planschadeclaims. Op basis van de anterieure overeenkomst komt eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer. Gezien de beperkte ruimtelijke impact van deze ontwikkeling wordt de kans op planschade als beperkt ingeschat.

Participatie

In het kader van participatie met de buurt is een uitgebreid plan opgesteld om het voornemen zo breed gedragen mogelijk te kunnen realiseren. Het doel hiervan was:

1. Een goed gesprek als burens en/of wijk onder elkaar.



2. De ontwikkeling beter maken door de ideeën, wensen en zorgen van de buren en de wijk te kennen.
3. Een project richting de gemeenteraad brengen dat een zo breed en groot mogelijk draagvlak kent.

Ten eerste is begonnen met ontdekken wie de buren en gesprekspartners zijn en hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden om inzicht te krijgen wat er in de wijk speelt. Een communicatiebureau is ingeschakeld ten behoeve van een communicatieplan. Het gehele proces is gestart in najaar 2020 en is verdeeld over opeenvolgende jaren uitgevoerd. De omwonenden en geïnteresseerden zijn door middel van flyers, evenementen, nieuwsbrieven en meerdere werkateliers, waar iedereen zich voor kon aanmelden, betrokken bij het proces. Daarnaast is er een website gelanceerd, is eenduidig gecommuniceerd met een gericht e-mailadres, waar omwonenden ook terecht konden met vragen en was er een wekelijks spreekuur op locatie. Het volledige participatieverslag is te lezen in Bijlage 21 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging is op 13 januari 2024 een informatiebijeenkomst georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan. Doel hiervan was om de buurt te informeren over het bestemmingsplan en de laatste stand van zaken van het plan toe te lichten.

Financiën

De gemeente maakt kosten om de ontwikkeling mogelijk te maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van een bestemmingsplanprocedure en het aanleggen van voorzieningen. Deze kosten moet de gemeente volgens de wet (afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening) verhalen op de initiatiefnemer. Hierin staat dat een gemeente eerst probeert een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten om deze kosten te verhalen. Indien dat niet lukt moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen.

In dit geval is er een overeenkomst gesloten met de eigenaren over de grondexploitatie. Dit betekent dat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen.

Uitvoering

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

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad. De indieners van een zienswijze worden per brief over de vaststelling geïnformeerd.



Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 bij dit raadsvoorstel - Zienswijzerapport Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32 (inclusief bijlage) - **geanonimiseerd**
- Bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32' – tekst
- Bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat' – bijlagen
- Bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat' – verbeelding
- Gebundelde zienswijzen - **geanonimiseerd**

Stukken ter inzage voor gemeenteraad

- Bijlage 1 bij dit raadsvoorstel - Zienswijzerapport Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32 (inclusief bijlage) - **vertrouwelijk**
- Gebundelde zienswijzen - **vertrouwelijk**



Besluit van

Zaaknummer

4130083

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024, nummer: 4130083;

gelet op artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet

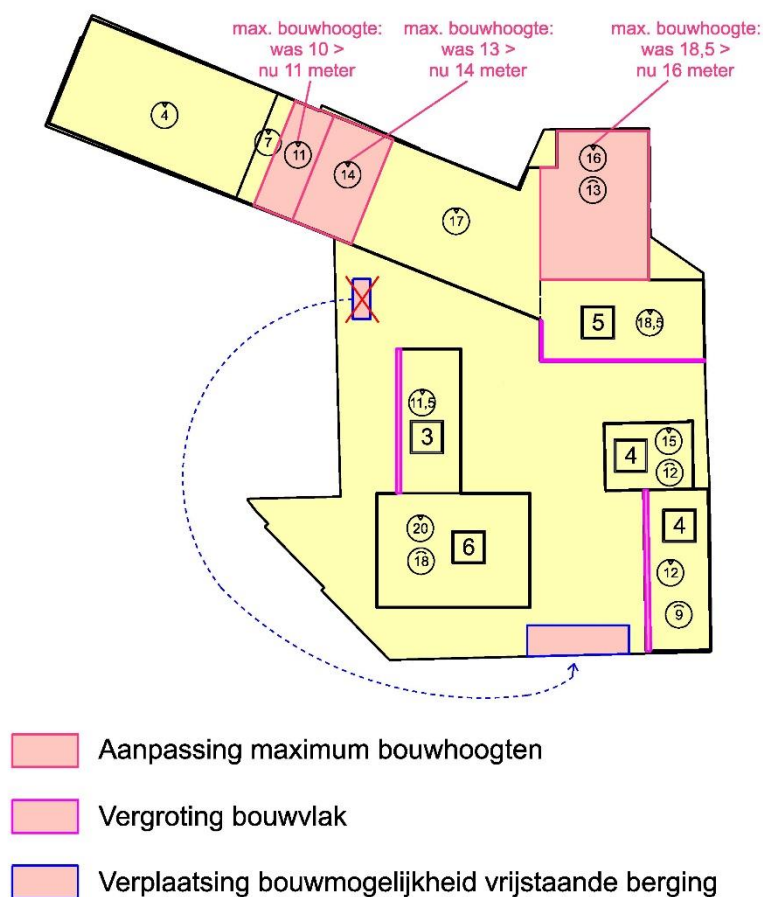
besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Rietgrachtstraat 32', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1042-0301 met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.

Verbeelding

De wijzigingen hebben betrekking op de verbeelding en deze zijn op onderstaande afbeelding weergegeven.

Overzicht aanpassingen Chw Omgevingsplan Rietgrachtstraat 32





Regels:

Aan artikel 9 'Activiteit gemeenschappelijke buitenruimte' wordt 9.2 Verboden activiteiten toegevoegd en dit subartikel komt als volgt te luiden:

9.2 Verboden activiteiten

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken overeenkomstig lid 12.1 onder a, zonder de realisatie en instandhouding van minimaal 750 m² groenvoorzieningen.

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

De griffier,

De voorzitter,