

Aan de gemeenteraad

Datum : 8 februari 2022
Zaaknummer : 622854
Contactpersoon : Patricia Twente
Telefoonnummer : 026 3773529

Onderwerp: Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Zijdekwartier

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) ten behoeve van de ontwikkeling van het voormalige Akzo-terrein Velperweg.

Inleiding

In oktober 2017 heeft KlokGroep B.V. in samenwerking met BPD Ontwikkeling B.V. een gedeelte van het voormalige Akzo-terrein aan de Velperweg gekocht van Ping Properties. Op 28 oktober 2020 is de Gebiedsvisie Akzo-terrein door uw raad vastgesteld als uitgangspunt voor het nog op te stellen stedenbouwkundig plan.

In samenwerking met de gemeente hebben Klok en BPD door Inbo, OpZoom architecten en buro Lubbers een Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) laten opstellen. Dit VOSP dient als basis voor de verdere uitwerkingen van onder andere het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Het VOSP omvat een uitwerking op hoofdlijnen. Dat wil zeggen dat de bedoeling is vastgelegd maar de uitwerking nog niet hard wordt omschreven. Wel worden suggesties voor de uitwerkingen en referentiebeelden opgenomen. Op deze wijze blijft er voldoende creatieve ruimte over voor de ontwerpers die in dialoog met de gemeente samen moeten komen tot concreetheid.

Het VOSP heeft een samenhang met de Woondeal en de ontwerp omgevingsvisie. De beleidsregels Natuurinclusief Bouwen worden in het bestemmingsplan van toepassing verklaard.

Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Zijdekwartier

Het voormalige industriesterrein zal, naast het wonen in de Grote Enk, de ENKA-Campus van het ROC RijnIJssel, de bedrijvigheid in het bedrijfsverzamelgebouw De Enk en het kantoor van Teijin, een prominentere woonfunctie krijgen. De Arnhemse ambitie voor wat betreft wonen is om een goede, betaalbare en duurzame woning te bieden aan iedere inwoner van de stad, in een gezonde en prettige woonomgeving. Door het inzetten van geconcentreerde verdichting en het sterk reduceren van de



verharding komt er extra ruimte voor groen. Hiermee wordt naast het leveren van een bijdrage aan het oplopende woningtekort ook de leefbaarheid versterkt. Doordat de groene omgeving de biodiversiteit verbetert, de omliggende groene en ecologische zones met elkaar verbindt, fijnstof en CO₂ worden afgevangen en oververhitting wordt tegengegaan, heeft deze ook een meerwaarde voor de directe omgeving.

Parkeren wordt hoofdzakelijk buiten de woonstraten opgelost, waarbij het merendeel van de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd wordt in een parkeergarage, de zogenoemde hub. Onderzocht wordt of deze hub wijkfuncties (zoals bijvoorbeeld pakketservice) kan faciliteren.

Arnhem kent een grote druk op de woningmarkt. In het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is een marsroute bepaald voor hoe we zullen komen tot extra woningbouw en tot de versnelling van woningbouwprojecten. Met gemeenten in de regio, de provincie en het Rijk is een Woondeal afgesloten. Het AKZO-terrein is hierbij als versnellingslocatie aangemerkt. In het Plan van Aanpak is opgenomen dat over de projecten heen minimaal 30% een sociale corporatiewoning dient te zijn *met* corporaties als premium partner. Voor deze locatie is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten om voldoende sociale huurwoningen te laten ontwikkelen door een van de grote Arnhemse woningcorporaties (als 'premium partner'). Naast de sociale huur, zetten we in op een gedifferentieerd woningaanbod dat bijdraagt aan gevarieerde wijken. Hiertoe zijn zowel grondgebonden woningen als huur- en koopappartementen opgenomen in het plan. Het woonbehoefteonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd laat zien dat er in de huursegmenten een grote behoefte bestaat aan gestapelde woningbouw. In het duurdere koopsegment bestaat een grote behoefte aan grondgebonden woningen. Het is van belang dat bij de woningen en bij de openbare ruimte rekening wordt gehouden met levensloopbestendigheid. Om aansluiting te zoeken bij de omgeving, is de mix afgestemd op doorstroming van aanliggende buurten.

Na een zorgvuldig proces ligt er met dit VOSP een goed onderbouwd ruimtelijk concept dat de hoofdlijnen voor de ontwikkeling schetst en de basis vormt voor verdere uitwerking. De doorwerking van de historie van het gebied en de mate van stedelijkheid versus groene inpassing hebben een goede plaats gekregen in de hoofdopzet. Ook de opdeling in verschillende sferen van grondgebonden en intensieve stapeling met hoogteaccent en de "loper" als verbinder intern maar ook naar buiten, zijn belangrijke onderdelen in het plan. Ook de ambities voor de planontwikkeling en de stedenbouwkundige principes zijn in lijn met het voorontwerp van de Omgevingsvisie en de gebiedsvisie Akzo-terrein. Het Akzo-terrein is een gebied dat zich leent voor een verstedelijkingsopgave met hoge dichtheden. Wat betreft de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal er aandacht moeten gaan naar de leefbaarheid versus het gestelde programma. Denk hierbij zowel aan de gebruiks- en woonkwaliteit van de openbare ruimte alsook van de woningen. Door de tweedeling van het programma in grondgebonden woningen en appartementen ontstaat op dit moment een kenmerkend maar fors schaalverschil en dit vraagt aandacht in de uitwerking.



Het uitwerkingsproces verdient dus nog verdere dialoog en zorgvuldigheid waarbij er ruimte moet zijn voor aanpassing wanneer blijkt dat de uitwerking niet tot de gewenste omgevingskwaliteit en leefbaarheid gaat leiden, of niet voldoet aan de ambities zoals verwoord in het eerste deel van het VOSP.

Consequenties

Op basis van het VOSP zal in het tweede kwartaal 2022 een bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college. Een Beeldkwaliteitsplan zal als onderdeel van het bestemmingsplan worden vastgesteld. Vervolgens zullen de verschillende bouwblokken worden uitgewerkt tot bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Ook de openbare ruimte wordt in deze periode verder uitgewerkt tot een definitief Inrichtingsplan. Start bouw wordt verwacht eind 2023.

Communicatie

Klok/BPD heeft voor de participatie aansluiting gezocht bij de motie "Inzicht in betrekken omwonenden" (19M190). De bewoners participeren op het niveau 'adviseren'. De ontwikkelaar werkt vanuit gemeentelijke kaders aan een kwalitatief hoogwaardig en haalbaar ontwerp en betreft de omgeving in een vroeg stadium om mee te denken t.a.v. kansen, aandachtspunten en ideeën voor de ontwikkeling. Dit betekent concreet dat Klok/BPD al geruime tijd in gesprek is met de Stuurgroep Rondom ENKA en de bewoners van de Grote Enk. Begin juli 2021 is er een inloopdag georganiseerd voor alle omwonenden en belanghebbenden. Op deze dag zijn de eerste plannen breed gepresenteerd en was er gelegenheid met de architecten en ontwikkelaars in gesprek te gaan en te reageren op de plannen. Daarnaast is er een online enquête uitgevoerd.

Klok/BPD heeft het participatieproces Zijdekwartier in november 2020 gestart. De Handreiking Participatie is na de start van het participatieproces opgesteld en dus niet meegenomen in het opstellen van het Omgevingsplan. Wel hebben zij in de geest van de Omgevingswet een participatiedossier opgesteld. De resultaten van deze participatie zijn terug te vinden in het VOSP op pagina 115 en verder.

De communicatie over het plan Zijdekwartier wordt gedaan door de eigenaren/ontwikkelaars Klok en BPD en wordt afgestemd met de gemeente. Zij zullen vooruitlopend op de publicatie van het bestemmingsplan, stakeholders en de direct omliggende bedrijven en bewoners informeren. Klok en BPD hebben een website in het leven geroepen voor omwonenden en toekomstig geïnteresseerde bewoners: www.zijdekwartier-arnhem.nl.

De communicatie rondom het bestemmingsplan wordt door de gemeente georganiseerd.

Datum : 8 februari 2022
Zaaknummer : 622854
Pagina : 4



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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlage

– VOSP Zijdekwartier