

Aan de gemeenteraad

Datum : 5 december 2023
Zaaknummer : 4010586
Contactpersoon : Bregje Vermeulen
Telefoonnummer : 06 21538363

Onderwerp: Vaststellen Stedenbouwkundig Plan Thorbeckestraat

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit van 5 december 2023 om het stedenbouwkundig plan Thorbeckestraat, voor de ontwikkeling van de locatie Thorbecke waar voorheen het Rijn IJssel College (ROC) gehuisvest was, vast te stellen.

Inleiding

In 2016 heeft het Rijn IJssel College (ROC) contact met de gemeente gezocht. Zij wilden een aantal van hun locaties verkopen. Voor de locatie Thorbecke, op de grens tussen het Spijkerkwartier en het Statenkwartier, is voor een mogelijke herontwikkeling een intensief participatieproces (level 3) met de omwonenden doorlopen (<https://www.rijnijsselbouwt.nl/goedebuurt/>). Op basis van de uitkomsten hiervan zijn randvoorwaarden opgesteld, die zijn opgenomen in een ontwikkelkader (zie bijlage). Dit ontwikkelkader is door het college van B&W in april 2021 vastgesteld. De raad is hierover geïnformeerd met een raadsbrief (zie bijlage). In 2021 werd er in Arnhem nog niet gewerkt met startnotities, vandaar dat die niet is opgesteld.

VanWonen en Reinbouw Vastgoed hebben in 2021 de locatie Thorbecke gekocht. Zij zijn aan de slag gegaan met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan op basis van het ontwikkelkader. Hierbij is goed overleg gevoerd met de gemeente. Er is tijdens dit uitwerken ook steeds door VanWonen en Reinbouw Vastgoed met de omwonenden afgestemd tijdens bijeenkomsten (level 2-3 participatie). Zie hiervoor ook <https://www.thorbeckekwartier.nl/>. In het algemeen zijn de omwonenden positief. Het plan is om met sloop en nieuwbouw circa 180 woningen te realiseren.

Een plan met toegevoegde waarde

Er komen ca. 180 woningen van verschillende groottes (42m² tot 180m²) voor diverse doelgroepen (jongeren en ouderen, starters, doorstromers en gezinnen). Dit programma voldoet aan de Woondeal 1.0 met minimaal 50% betaalbaar en minimaal 30% sociale huur. Vanwege het eerder vastgestelde ontwikkelkader hoeft deze ontwikkeling niet te voldoen aan de Woondeal 2.0.



Datum : 5 december 2023
Zaaknummer : 4010586
Pagina : 2

Het programma is als volgt samengesteld:

- 54 sociale huurappartementen (intentieovereenkomst met Vivare in december 2023 verwacht)
- 37 betaalbare koopappartementen tot €355.000 VON (prijspeil 2023)
- 74 vrije sector appartementen
- 15 vrije sector grondgebonden woningen

Met het slopen van de huidige bebouwing en het realiseren van de plannen zal de leefbaarheid in de buurt worden verhoogd. De nu gesloten bebouwing maakt plaats voor een levendig straatbeeld. Er wordt extra openbare ruimte toegevoegd in de vorm van een groen ingerichte doorgang door het projectgebied heen, die het Statenkwartier met het Spijkerkwartier verbindt. Op de binnenterreinen en rondom het projectgebied is veel aandacht besteed aan het behouden van bomen en toevoegen van groen. Het plan sluit goed aan bij de gemeentelijke ambities zoals gesteld in de Omgevingsvisie.

Afwijkingen van het ontwikkelkader en beleid

Het project Thorbeckestraat wordt gerealiseerd in een hoogstedelijke omgeving op een projectgebied met een vrij groot hoogteverschil. Bij het uitwerken van de plannen is het ontwikkelkader als uitgangspunt genomen en is geprobeerd aan alle beleid van de gemeente te voldoen. Dit bleek een complexe puzzel. Uiteindelijk is een afweging gemaakt om op een aantal punten af te wijken:

- In het ontwikkelkader zijn drie bouwblokken opgenomen, in het stedenbouwkundig plan zijn het er twee geworden. Dit geeft meer rust en ruimte in de plannen, terwijl de plannen nog steeds goed aansluiten op de omgeving.
- De betaalbare koopwoningen, 20% van het totale programma, zullen grofweg in een prijsklasse hoger uitkomen dan op basis van hun grootte volgens de doelgroepenverordening gewenst is, maar zullen alle maximaal €355.000 VON (prijspeil 2023) gaan kosten. Hiervoor is gekozen omdat ten tijde van het vaststellen van het ontwikkelkader de doelgroepenverordening nog niet gold. Daarnaast geven de kwaliteit van de woningen en locatie van het project aanleiding tot hogere marktwaarden. Tot slot kan door deze wat hogere prijzen een breder pallet aan type en grootte woningen voor verschillende doelgroepen worden aangeboden.
- Wij hebben als ambitie om autogebruik te verminderen en om te kiezen voor andere vormen van mobiliteit, ten gunste van een gezondere leefomgeving en het realiseren van aantrekkelijke groene woonstraten. In dit licht is besloten af te wijken van het huidige parkeerbeleid. In plaats van 24 parkeerplaatsen worden 6 standplaatsen voor deelauto's gerealiseerd. Om het gebruik van de fiets te stimuleren, zullen er ruim voldoende fietsenbergingen worden gerealiseerd.
- Het hemelwater moet volgens de Waterwet van 2009 binnen het projectgebied opgevangen worden. Dit blijkt een onmogelijke opgave. De bodemsamenstelling is dusdanig, dat er weinig water geïnfiltreerd kan worden. Ondanks het maximaal toepassen van groene daken, zal er overmatig hemelwater zijn. Dit zal worden afgewenteld op het bestaande stelsel in de wijk, zoals dat nu ook



Datum : 5 december 2023
Zaaknummer : 4010586
Pagina : 3

gebeurt. Er zal voor deze afvoer een afkoopregeling met VanWonen en Reinbouw Vastgoed getroffen worden. De afkoopsom kan gebruikt worden om dit stelsel in de toekomst zo nodig aan te passen.

Vervolg

Nu het stedenbouwkundig plan is vastgesteld, kan de anterieure overeenkomst met VanWonen en Reinbouw Vastgoed gesloten worden. Hierna zal het stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt naar een omgevingsplan en omgevingskwaliteitsplan als onderdeel van de omgevingsplanprocedure (voormalige bestemmingsplanprocedure). Het doel is u in het derde of vierde kwartaal van 2024 te vragen het omgevingsplan vast te stellen. Het streven is om de laatste woningen voor 2027 op te leveren.

Communicatie

In juni 2022 zijn de eerste plannen gepresenteerd aan de omwonenden. Er is een klankbordgroep gevormd van bewoners uit zowel het Spijkerkwartier als het Statenkwartier, die in juli en augustus 2022 mee heeft gedacht. In het najaar van 2022 zijn er diverse onderzoeken gedaan en is de haalbaarheid getoetst. Op basis van de uitkomsten zijn de plannen aangepast. In mei 2023 is de klankbordgroep opnieuw bijeengekomen om de puntjes op de i te zetten. In september jl. zijn de definitieve plannen aan alle omwonenden gepresenteerd.

VanWonen en Reinbouw Vastgoed zullen van ons besluit op de hoogte gesteld worden. Verdere communicatie naar de buurt ligt bij hen en zullen zij oppakken in lijn met de eerdere participatie volgens het stappenplan / ladder 'Betrekt de buurt bij je bouwplan'. Als gemeente blijven wij hier uiteraard op aangesloten.

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen

- Ontwikkelkader (2021)
- Raadsbrief (2021)
- Participatieverslag (2023)
- Stedenbouwkundig Plan (2023)