



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

4322652

Onderwerp: **Vaststellen wijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat' en 'Omgevingskwaliteitsplan Thorbeckekwartier Arnhem'**

Kernboodschap

Aan de Thorbeckestraat ligt een voormalige schoollocatie van het ROC Rijn IJssel. Door de samenvoeging van een aantal locaties van dit ROC op de locatie aan de Velperweg (voormalig AKZO-terrein) is de voormalige schoollocatie aan de Thorbeckestraat vrij gekomen voor een nieuwe invulling. Het plan is om hier woningbouw te ontwikkelen. Het huidige programma bevat circa 180 woningen, van verschillende types en groottes. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden gewijzigd.

Voorstel

1. Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.TAM1045-0301 met bijbehorende regels en motivering, gewijzigd vast te stellen.
2. De beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Thorbeckekwartier Arnhem' vast te stellen.
3. Af te zien van kostenverhaalsregels.

Inleiding

Planvorming

Aan de Thorbeckestraat ligt het perceel Thorbeckestraat 6. Dit perceel is jarenlang in gebruik geweest als schoollocatie van het ROC Rijn IJssel. Door de samenvoeging van meerdere locaties van dit ROC op de locatie aan de Velperweg is de schoollocatie aan de Thorbeckestraat vrij gekomen voor een nieuwe invulling. Voor de locatie Thorbeckestraat is in 2021 het ontwikkelkader "Schakel tussen twee buurten" door het college vastgesteld, waarna de ontwikkelaars VanWonen en Reinbouw Vastgoed de locatie hebben aangekocht. Op 5 december 2023 heeft het college het "Stedenbouwkundig Plan Thorbeckestraat" vastgesteld. Uw gemeenteraad is hierover geïnformeerd met een [raadsbrief](#). Op basis hiervan zijn het wijzigingsbesluit en het omgevingskwaliteitsplan opgesteld. Ook hierover is uw raad [geïnformeerd](#).

Het plan is om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een woningbouwontwikkeling ten behoeve van maximaal 190 woningen te realiseren. Voor het huidige programma wordt uitgegaan van circa 180 woningen, van verschillende types en groottes. Het



verschil in aantallen is in verband met flexibiliteit in de ontwikkeling. Deze woningen zullen in twee blokken met ieder een binnenterrein gerealiseerd worden. De binnenterreinen zullen afgesloten worden van het openbaar gebied en ingericht worden met parkeerplaatsen en groen. Tussen de blokken is ruimte voor een kwalitatief hoogwaardige groene doorgang. De functie van de doorgang is het verbinden van de twee wijken Spijkerkwartier en Statenkwartier, als ontmoetingsplek voor de bewoners van de buurt en het toevoegen van groen in de omgeving.

Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit en ontwerp omgevingskwaliteitsplan geen zienswijzen ingediend.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Door de Omgevingswet bestaat het instrument bestemmingsplan niet meer. Alle bestemmingsplannen zijn opgenomen in één omgevingsplan. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen mogelijk gemaakt worden door dat omgevingsplan te wijzigen.

Bij het invoeren van de Omgevingswet is een nieuw digitaal stelsel in gebruik genomen. Dit stelsel moet nog doorontwikkeld worden en bevat op dit moment nog kinderziekten. Het publiceren van een wijziging van het omgevingsplan die voldoet aan de nieuwe technische vereisten kan daarom problemen opleveren. Om vertraging te voorkomen heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om met 'technische alternatieve maatregelen' (hierna TAM) te werken. Voor het 'TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat' maken we gebruik van deze alternatieve maatregelen. Dit heeft verder geen gevolgen voor de inhoud van het plan.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling van het perceel Thorbeckestraat 6 conform het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

Argumenten

1.1	<i>Het slopen van de bestaande gebouwen en het realiseren van woningbouw is zeer wenselijk.</i>
	Er is in Arnhem een grote behoefte aan woningen. De circa 180 woningen zullen zeker aftrek vinden bij zowel jongeren als ouderen, bij starters en doorstromers en bij alleenstaanden en gezinnen. Er zijn kleinere en grotere woningen in verschillende prijsklassen, sociale huur en koop. Het slopen van de huidige bebouwing en het realiseren van de plannen zal de leefbaarheid in de buurt verhogen. Het projectgebied heeft nu een afgesloten en naar binnen gekeerde uitstraling. Met de nieuwbouw komt er zicht en levendigheid op straat.
1.2	<i>De uitgangspunten die bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan zijn gebruikt, vormen de basis voor het wijzigingsbesluit.</i>



Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan is het geldende beleid als uitgangspunt genomen. Een aantal afwijkingen van het geldende beleid waren nodig om het plan passend te maken. Een korte samenvatting:

- Het project Thorbeckestraat staat op de lijst met nieuwbouwplannen die bij uitzondering niet hoeven te voldoen aan de afspraken in de Woondeal 2.0. Wel wordt voldaan aan de afspraken in de Woondeal 1.0. Het aandeel betaalbare woningen zal minimaal 50% zijn, het aandeel sociale huurwoningen is minimaal 30%.
- De doelgroepenverordening is niet van toepassing verklaard. Daarmee zullen de woningen wat duurder worden dan normaliter gewenst. Onder andere de kwaliteit van de woningen en de hoge stichtingskosten waren aanleiding om hiermee in te stemmen.
- Er wordt afgeweken van het huidige parkeerbeleid. Er zullen 18 parkeerplaatsen minder worden aangelegd dan conform de parkeernorm vereist wordt. In plaats hiervan worden 6 standplaatsen voor deelauto's aangelegd.
- Het hemelwater dat binnen het projectgebied valt, kan in het plan niet volledig worden opgevangen. Er is afgesproken om maximaal groene daken toe te passen en de binnenterreinen zoveel mogelijk in halfverharding uit te voeren om wel zoveel mogelijk hemelwater binnen het projectgebied op te vangen. Voor het hemelwater dat toch afgevoerd moet worden is in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaars heeft gesloten een afkoopregeling getroffen.

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

In de huidige situatie is circa 7% van het projectgebied groen ingericht. In het stedenbouwkundig plan is, naast groene daken, toegewerkt naar circa 24% groen. Om het realiseren van dit groen en de groene uitstraling van het projectgebied te waarborgen, zijn in het wijzigingsbesluit een aantal zaken opgenomen en in het omgevingskwaliteitsplan uitgewerkt.

- Het groen komt in het wijzigingsbesluit voornamelijk tot uiting in de nieuwe groene verbinding tussen de twee woonblokken en in de groene inrichting rondom de woonblokken.
- Om de binnenterreinen maximaal te vergroenen is een minimum oppervlakte aaneengesloten groen en een minimum aantal aan te planten bomen verplicht gesteld. Er is gezocht naar het verminderen van "onnodige verstening" en het toevoegen van struiken. Verder zullen de parkeerplaatsen daar waar mogelijk met waterdoorlatende bestrating worden aangelegd. Hier kan ook groen in groeien.
- Er worden zoveel mogelijk groene daken toegepast.
- Daar waar mogelijk zal gevelgroen en groen aan pergola's worden toegepast. Overigens is voor het inpassen van de pergola's boven het parkeren een minimale aanpassing in het stedenbouwkundig plan gemaakt.

Het project Thorbeckestraat staat op de lijst met projecten die niet hoeven te voldoen aan het meest recente beleid voor Klimaat Adaptief Bouwen omdat bij aankoop pand en ontwikkeling van de plannen dit beleid nog niet geldend was. Dat neemt niet weg dat in de planvorming wel is voldaan aan het natuurinclusief puntensysteem en er zijn maatregelen getroffen om hittestress en wateroverlast te voorkomen.



1.4	<i>Voor het plan is een energievisie opgesteld.</i>
	Voor dit plan is een energievisie opgesteld. Daarin is aangegeven op welke wijze de woningen energiezuinig ontworpen worden. De woningen worden voorzien van hoogwaardige isolatie, een CO2-gestuurd ventilatiesysteem en vloerverwarming. De koelbehoefte van de woningen wordt op een passieve manier ingevuld, bijvoorbeeld met screens. Hierdoor hoeft er minder actief gekoeld te worden, wat energie bespaart. Door de combinatie van deze kenmerken zijn de woningen voorbereid op alle mogelijke energiescenario's in de toekomst.
1.5	<i>Er zijn geen zienswijzen ingediend.</i>
	Het ontwerp wijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat' en ontwerp omgevingskwaliteitsplan 'Omgevingskwaliteitsplan Thorbeckekwartier Arnhem' hebben vanaf 11 juni 2024 zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan kunnen ongewijzigd worden vastgesteld.
1.6	<i>Het plan is op ondergeschikte onderdelen gewijzigd.</i>
	Per abuis is in de artikelen 27 en 28 die gaan over een voorwaardelijke verplichting respectievelijk voor binnenterrein oost en binnenterrein west 'is verboden' weggefallen. Dit is hersteld.
2.1	<i>De ruimtelijke kwaliteit kan met een omgevingskwaliteitsplan geborgd worden.</i>
	Om de ruimtelijke kwaliteit van een ontwikkeling te waarborgen, kan de gemeenteraad beleidsregels met een omgevingskwaliteitsplan vaststellen. Het perceel van de voormalige schoollocatie van het ROC Rijn IJssel ligt op de grens van het Spijkerkwartier en het Statenkwartier, met ieder een heel eigen karakter. Bovendien is het een complexe binnenstedelijke opgave die zeker mede beeldbepalend zal worden voor het gebied. Er is daarom voor gekozen om voor dit plan aan uw gemeenteraad voor te stellen om een omgevingskwaliteitsplan vast te stellen. De ruimtelijke kwaliteit van het plan en daarmee het gebied rondom kan hiermee gewaarborgd worden.
2.2	<i>Het omgevingskwaliteitsplan is een goed toetsingskader.</i>
	Het omgevingskwaliteitsplan "Thorbeckekwartier Arnhem" is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan dat in december 2023 door het college is vastgesteld. Net als bij het ontwerp wijzigingsbesluit zijn de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan gehandhaafd.
	Aan de verschijningsvorm van de gebouwen is veel aandacht besteed. Er is gezocht naar aansluiting op de bebouwing in de omgeving en er is gekozen voor variatie in de gevels, met set-backs en balkons, waardoor een veelzijdig en afwisselend beeld ontstond.



	Het omgevingskwaliteitsplan is besproken in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie stelde dat het in de basis een mooi plan is, dat zorgvuldig en goed doordacht is. De opmerkingen die door de commissie in de besprekingen zijn meegegeven zijn verwerkt. Het "Omgevingskwaliteitsplan Thorbeckekwartier Arnhem" kan zeker als toetsingskader dienen.
3.1	<i>Het verhalen van kosten via het omgevingsplan is niet nodig.</i>
	Kosten kunnen worden verhaald via de anterieure overeenkomst (zie paragraaf Financiën).

Kanttekeningen en risico's

1.1	<i>In het wijzigingsbesluit zijn 190 woningen opgenomen.</i>
	Het opnemen van een maximum aantal woningen in een wijzigingsbesluit is verplicht. De onderliggende onderzoeken worden allemaal gedaan met dit maximum als basis. Meer woningen kunnen mogelijk negatieve effecten op de fysieke leefomgeving hebben, bijvoorbeeld op het gebied van stikstof of verkeer. In het wijzigingsbesluit is een hoger aantal woningen (190) opgenomen dan in het stedenbouwkundig plan (180). Dit is gedaan om flexibel te blijven. Bij dit soort ontwikkelingen komt het vaker voor dat in de periode tussen het opstellen van het wijzigingsbesluit en de realisatie van de laatste woningen aanpassingen in de plannen gewenst zijn. Bijvoorbeeld door veranderende marktomstandigheden of technische innovaties. Het maximum van 190 is genomen om te voorkomen dat in zo'n geval de gehele ruimtelijke planologische procedure opnieuw moet worden doorlopen. In het wijzigingsbesluit zijn verschillende regels opgenomen waarmee de kwaliteit van het plan, in geval van het toevoegen van maximaal 10 woningen, gewaarborgd blijft. Zo blijft de maximale bouwmassa gelijk en mogen woningen niet kleiner worden dan 42 m². Ook is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden afhankelijk gemaakt van het aantal woningen en is een minimaal oppervlakte aan groen op de binnenterreinen (waar geparkeerd wordt) opgenomen.
1.2	<i>Er kan sprake zijn van netcongestie.</i>
	Ook in het project Thorbecke wordt met zorg gekeken naar de mogelijkheden om op het elektriciteitsnetwerk aan te sluiten en om de netcongestie hierop te verminderen. De gesprekken tussen de ontwikkelaars en Aliander zijn inmiddels van start gegaan om de aansluiting zo zorgvuldig mogelijk te plannen. De woningen zullen worden aangesloten op het stadsverwarmingsnetwerk, waar de voormalige schoollocatie ook op was aangesloten. Dit is gunstig als het gaat om netcongestie. Daarnaast worden, zoals eerder al genoemd, verschillende maatregelen toegepast om de



gebouwen passief te koelen, wat gunstig zal zijn voor het energieverbruik. Deze maatregelen zijn opgenomen in het wijzigingsbesluit.

Participatie

Ter voorbereiding op de verkoop door RijnIJssel aan VanWonen en Reinbouw Vastgoed is in oktober 2019 een brede buurtbijeenkomst georganiseerd samen met de gemeente en een aantal buurtvertegenwoordigers en omwonenden. Hierbij zijn alle wensen en ideeën van de buurt geïnventariseerd. Vervolgens is er met een klankbordgroep een ontwikkelkader opgesteld. Tijdens dit participatieproces zijn de kaders en randvoorwaarden bepaald.

In juni 2022 zijn de eerste plannen aan de omwonenden gepresenteerd. Uit de omwonenden is er een nieuwe klankbordgroep van circa 15 personen geformeerd die in juli en augustus 2022 verder heeft meegedacht met stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking.

In mei 2023 is het aangepaste plan besproken in een laatste overleg met de klankbordgroep. Een brede omwonendenavond is gehouden in september 2023. Daar zijn de omwonenden geïnformeerd over de nieuwe plannen en het verdere proces.

Tijdens de terinzagelegging van het plan is op 27 juni 2024 een inloopavond georganiseerd, waarop ongeveer 80 personen zijn afgekomen.

Gedurende de participatie over de afgelopen jaren zijn de reacties vanuit omwonenden positief geweest. Een volledige weergave van de participatie valt te lezen in het communicatieplan dat door de ontwikkelaar is opgesteld.

Financiën

Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaars VanWonen en Reinbouw Vastgoed. Met hen is hiertoe op 21 december 2023 een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook een exploitatiebijdrage is opgenomen ter dekking van de door de gemeente te maken projectkosten. In deze overeenkomst is ook geregeld dat de ontwikkelaars (financieel) verantwoordelijk zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte en voor mogelijke planschadekosten.

Uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het wijzigingsbesluit en omgevingskwaliteitsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de bekendmaking. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het wijzigingsbesluit onherroepelijk.



Communicatie

De klankbordgroep is geïnformeerd na de terinzagelegging van het omgevingsplan dat het plan wordt aangeboden aan de gemeenteraad.

De vaststelling van het wijzigingsbesluit en het omgevingskwaliteitsplan worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor college

- Raadsbrief
- Bijlage 1. Ontwikkelkader “Schakel tussen twee buurten”
- Bijlage 2. ‘Stedenbouwkundig plan Thorbeckestraat’
- Bijlage 3. ‘TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat’
 - 3a Verbeelding
 - 3b Regels
 - 3c Motivering
 - 3d Bijlagen bij de motivering
- Bijlage 4. Omgevingskwaliteitsplan Thorbeckekwartier Arnhem
- Bijlage 5. Communicatieplan

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbrief
- Bijlage 1 Ontwikkelkader “Schakel tussen twee buurten”
- Bijlage 2 ‘Stedenbouwkundig plan Thorbeckestraat’
- Bijlage 3 ‘TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat’
 - 3a Verbeelding
 - 3b Regels
 - 3c Motivering
 - 3d Bijlagen bij de motivering
- Bijlage 4 Omgevingskwaliteitsplan Thorbeckekwartier Arnhem
- Bijlage 5. Communicatieplan



Besluit van

Zaaknummer

4322652

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2024 nummer: 4322652;

Gelet op artikel 2.4, 4.19 en 13.11 Omgevingswet

besluit:

1. Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Thorbeckestraat', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.TAM1045-0301 met bijbehorende regels en motivering, gewijzigd vast te stellen door 'is verboden' toe te voegen aan artikel 27 en 28, de artikelen komen te luiden als volgt:

Artikel 27 Voorwaardelijke verplichting groen binnenterrein oost - Thorbeckestraat

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone voorwaardelijke verplichting - groen - binnenterrein oost - Thorbeckestraat' is **verboden** zonder de aanleg en instandhouding van:

- a. minimaal 135 m² aaneengesloten groen;
- b. minimaal 3 bomen in de 2^{de} grootte.

Artikel 28 Voorwaardelijke verplichting groen binnenterrein west Thorbeckestraat

Het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone voorwaardelijke verplichting - groen binnenterrein west - Thorbeckestraat' is **verboden** zonder de aanleg en instandhouding van:

- a. minimaal 60 m² aaneengesloten groen;
- b. minimaal 2 bomen in de 2^{de} grootte.

2. De beleidsregels 'Omgevingskwaliteitsplan Thorbeckekwartier Arnhem' vast te stellen.
3. Af te zien van kostenverhaalsregels.

De griffier,

De voorzitter,