



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	573722	Portefeuillehouder(s)	Cathelijne Bouwkamp
Programmamanager	Yvonne van der Graaf		
Ambtenaar	Harriet Wansink	Vertrouwelijk	Nee
Telefoonnummer	026- 377 4081	Datum in college	18 mei 2021
		Datum fataal	Ja

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier

Voorstel

1. Het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan voor het Cobercokwartier vast te stellen.
2. De raad te informeren met bijgevoegde raadsbrief.

Inleiding

Het Cobercoterrein is eind 2016 door ontwikkelaar BPD via een tenderprocedure gekocht van Friesland Campina. Op 5 maart 2018 is het Kaderstellend Masterplan Cobercokwartier (KMP) vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt voor het nog op te stellen bestemmingsplan en is het als bijlage toegevoegd aan de Welstandsnota. Eind 2018 gaf BPD bij de gemeente aan dat het plan o.a. door de sterk gestegen bouwkosten, economisch niet meer haalbaar was. BPD, Studio 9 Dots en de gemeente hebben in de afgelopen 2,5 jaar samen gezocht naar slimmere oplossingen voor o.a. het parkeren en verdere optimalisering om daarmee een haalbaar plan te maken waarbij de ambities overeind kunnen blijven.

Het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan zijn te zien als een uitwerking van het KMP waarbij op enkele punten wordt afgeweken:

- Verhoging aantal woningen met 40 betaalbare woningen tot een totaal van 310 woningen;
- Toevoeging van een mobiliteitshub op de plek van de huidige vulhal;
- Toevoeging van het pand van Van Ginkel aan het plan en aanpassing van de bouwblokken;
- Verhogingen en verschuivingen van hoogte-accenten, verdere verdichting;
- Aanpassing parkeernorm voor wonen en horeca;
- Openbare ruimte in eigendom en beheer van de gemeente.

Het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan, die nu voor liggen, worden ambtelijk en door het Kwaliteitsteam Binnenstad gedragen. Het advies van het Kwaliteitsteam is als bijlage bij deze nota gevoegd.



Beoogd effect

Realisatie van een nieuw hoogstedelijk stadsdeel rondom en in de gerenoveerde melkfabriek met daarin 310 woningen, circa 10.000 m² aan creatieve bedrijvigheid, horeca, een stadswinkel en een hotel, aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare ruimte en voldoende parkeerplaatsen.

Argumenten

1.1 *Hiermee worden extra betaalbare woningen toegevoegd.*

Naast de al geplande 270 dure en middeldure woningen zijn een aantal betaalbare woningen toegevoegd om een zo breed mogelijke doelgroep te bedienen. Verder intensiveren was niet eenvoudig omdat het plan al een hoge woningdichtheid had. Maar met extra optoppingen en verschuivingen is ruimte gevonden. Het zal gaan om 20 studenten eenheden en 20 kleinere appartementen van gemiddeld 40 m². De differentiatie in grondgebonden woningen en appartementen blijft gelijk. Met dit programma kan een diversere doelgroep worden bediend.

1.2 *Het toevoegen van Van Ginkel, stedenbouwkundige verschuivingen en verdichtingen, maken een hoogstedelijke dichtheid mogelijk.*

Grote winst van het nieuwe stedenbouwkundige plan t.o.v. het KMP is het gegeven dat het oude pand van Van Ginkel, aan de Nieuwe Kade, is aangekocht en betrokken in het plan. Dit heeft wel tot enige verschuivingen van bouwblokken geleid maar alleen maar in positieve zin. Door de toevoeging van de hub, is ook wat geschoven met de hoogte-accenten en zijn deze hier en daar ook iets opgetopt. Ook de toevoeging van 40 woningen heeft geleid tot verdere verdichting. Het gebied krijgt een hoogstedelijke dichtheid die we in Arnhem nog niet kennen: 110 woningen/ha. Bij de uitwerkingen zal extra aandacht uitgaan naar windhinder en bezonning om ervoor te waken dat er een goede woon- en leefkwaliteit ontstaat.

1.3 *Hoogstedelijke invulling vraagt om een andere parkeernorm.*

Met de realisatie van Cobercokwartier wordt een nieuw hoogstedelijk stuk Arnhem toegevoegd dat, mede door de publiekstrekkende functies in de fabriek (horeca, stadswinkel, creatieve bedrijvigheid, hotel) zal aanvoelen als een nieuw stuk centrum. De openbare ruimte in het plangebied wordt geheel autovrij en het parkeren wordt voor een groot deel centraal opgelost in een mobiliteitshub. In deze hub worden ook deelauto's en andere (elektrische) vervoersmodaliteit ter beschikking gesteld aan bewoners en bezoekers. De extra inzet op deelmobiliteiten en fietsfaciliteiten sluit goed aan bij de verwachte doelgroepen. De parkeerbehoefte zal hier anders liggen dan in andere wijken buiten het centrum. Voor de woningen wordt daarom uitgegaan van een parkeernorm zoals die wordt gehanteerd in het centrum: 1 parkeerplaats per woning. Dit geldt ook voor de 40 betaalbare woningen waarvan verwacht wordt dat het autobezit nog lager zal liggen. Omdat ervan uitgegaan mag worden dat de horecabezoekers vooral op de fiets zullen komen, wordt voor de horeca een



parkeernorm aangehouden van 3 pp/100 m² bvo. Dit houdt het midden tussen de centrumnorm (0) en de norm die vastgelegd is in het KMP (6 pp/100 bvo).

Op het punt van parkeren wijkt het Stedenbouwkundig plan af van het KMP en de vigerende parkeernormen maar gelet op het type gebied en de verwachte parkeerbehoefte, worden deze afwijkingen gezien als passend en acceptabel. Overlast in de omliggende wijken zal ook beperkt zijn omdat het gehele gebied tot en met de Van Oldenbarneveldtstraat, betaald parkeren wordt en de bewoners van het Cobercokwartier worden uitgesloten van een parkeervergunning.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Bouw van de mobiliteitshub gaat ten koste van erfgoed.*

Een van de belangrijkste kostenbesparende aanpassingen in het plan is het bovengronds brengen van een groot deel van het parkeren. Ondergrondse en half-ondergrondse voorzieningen zijn duur. In het nieuwe plan is gekozen voor een centraal gelegen mobiliteitshub van 5 lagen waarin geparkeerd wordt door bewoners en bezoekers en waar plek is voor deelauto's en fietsparkeren voor de functies in de fabriek. Ten behoeve van de hub zal een deel van de melkfabriek, de zogenaamde vulhal, moeten worden gesloopt. De melkfabriek heeft geen monumentale status maar wel monumentale waarde. Het oorspronkelijke uitgangspunt vanuit erfgoed was dat alles wat nu nog overeind staat, in stand moest blijven. In het nieuwe Stedenbouwkundige plan wijken we op dit punt af. Het Kwaliteitsteam Binnenstad heeft een positief advies gegeven op het Stedenbouwkundige plan en het Beeldkwaliteitsplan waarmee zij ook akkoord geeft op het vervangen van de oude vulhal door een nieuwe mobiliteitshub. In haar advies geeft het Kwaliteitsteam nog wel een aantal aandachtspunten mee t.a.v. de architectonische uitwerkingen van de nieuwbouw in samenhang met het erfgoed.

1.2 *Mogelijk hogere beheerkosten door hoger ambitieniveau van de openbare ruimte.*

In hoogstedelijke, dichtbebouwde gebieden wordt de openbare ruimte veel intensiever gebruikt. Het belang van een kwalitatief hoogwaardige en robuuste inrichting is hier daarom extra belangrijk. Al in het KMP hebben we hoog ingezet op deze ambitie, al gingen we er toen nog vanuit dat de openbare ruimte mandelig zou worden. In het oude plan zaten namelijk ondergrondse parkeervoorzieningen onder de openbare ruimte waardoor de gemeente het eigendom niet wilde hebben. Nu de parkeeroplossingen anders zijn gekozen, is het logischer dat de openbare ruimte in beheer en eigendom komt van de gemeente. In de begroting is rekening gehouden met een onderhoudsniveau B/C terwijl de ambities op het niveau A (binnenstad) liggen. Zoals hierboven bepleit is het goed uit te leggen dat het Cobercokwartier te beschouwen is als een centrumgebied. Bij de uitwerking van het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal nader onderzocht worden of het mogelijk is om het hogere ambitieniveau te bereiken binnen de bestaande beheerbudgetten en zo niet zal ofwel aanvullend budget moeten worden gegenereerd ofwel het ambitieniveau naar beneden worden bijgesteld. Bij de vaststelling van het Inrichtingsplan zal ook de dekking van de beheerkosten inzichtelijk worden gemaakt.



Financiën

De gemeente en BPD hebben eind januari 2018 een Anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. afspraken zijn gemaakt over de gemeentelijke plankosten en uitvoeringskosten van aanleg openbare ruimte aan de randen. Vanwege de vertraging, extra plankosten door veranderde plannen en uitbreiding van het exploitatiegebied, zullen aanvullende financiële afspraken worden gemaakt tussen gemeente en BPD. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een allonge op de Anterieure Overeenkomst die zal moeten zijn ondertekend voordat het bestemmingsplan ter besluitvorming gaat.

Uitvoering

Op basis van het Stedenbouwkundig plan zal op korte termijn een bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college zodat nog voor de zomer de inzagetermijn kan starten. Het Beeldkwaliteitsplan zal ter vervanging van het KMP, als bijlage aan de Welstandsnota worden toegevoegd.

Vervolgens zullen de verschillende bouwblokken worden uitgewerkt tot bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning zal moeten worden aangevraagd. Ook de openbare ruimte wordt in deze periode verder uitgewerkt tot een definitief Inrichtingsplan. Het Inrichtingsplan zal samen met een geraamde beheerbegroting, ter vaststelling voorgelegd worden aan het college.

Start bouw wordt verwacht eind 2022 en de laatste oplevering in 2027.

Communicatie

De communicatie over het plan Cobercokwartier wordt gedaan door de eigenaar/ontwikkelaar BPD en wordt afgestemd met de gemeente. BPD zal vooruitlopend op de publicatie van het bestemmingsplan, belangrijke stakeholders en de direct omliggende bedrijven en bewoners informeren. BPD heeft al een website voor toekomstig geïnteresseerde bewoners en bedrijven. Daarnaast is BPD bezig om in het bestaand erfgoed en op het terrein een tijdelijk programma te organiseren zodat het gebied vooruitlopend op de definitieve ontwikkeling al wat reuring gaat krijgen.

Bijlagen

Stukken voor college

- Stedenbouwkundig plan Cobercokwartier 03.05.2021
- Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier 03.05.2021
- Advies Kwaliteitsteam 10 mei 2021
- Raadsbrief Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier d.d. 18 mei 2021

Stukken voor gemeenteraad

- Stedenbouwkundig plan Cobercokwartier 03.05.2021
- Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier 03.05.2021
- Raadsbrief Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier d.d. 18 mei 2021