



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	4010586	Portefeuillehouder(s)	Cathelijne Bouwkamp
Programmamanager/ leidinggevende	Nanja Oliemans		
Ambtenaar	Bregje Vermeulen	Vertrouwelijk	Nee
Telefoonnummer	06-21538363	Datum in college	5 december 2023
		Datum fataal	Nee

Onderwerp: Vaststellen Stedenbouwkundig Plan Thorbeckestraat

Kernboodschap

Voor de locatie Thorbecke is in 2021 een ontwikkelkader door het college vastgesteld, waarna VanWonen en Reinbouw Vastgoed de locatie hebben aangekocht. Op basis van het ontwikkelkader en in nauwe samenwerking met de gemeente hebben zij een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het college wordt gevraagd het stedenbouwkundig plan vast te stellen zodat de anterieure overeenkomst kan gesloten worden en er verder kan worden gewerkt aan het opstellen van een ontwerp omgevingsplan. Het plan is om de bestaande bebouwing te slopen en circa 180 woningen terug te bouwen, er komen twee blokken met ieder een binnenterrein voor parkeren en een groene doorsteek tussen het Spijkerviertel en het Statenkwartier. Er is zorgvuldig met de omwonenden afgestemd.

Voorstel

1. Het stedenbouwkundig plan Thorbeckestraat vast te stellen.
2. De gemeenteraad hiervan op de hoogte te stellen met bijgevoegde raadsbrief.

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 Spijkerviertel en het Statenkwartier, is voor een mogelijke herontwikkeling een intensief participatieproces met de omwonenden doorlopen (www.rijnijsselbouwt.nl/goedebuurt). Op basis 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 gecommuniceerd (www.thorbeckekwartier.nl). In het algemeen zijn de omwonenden positief.

Beoogd effect

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan kan de anterieure overeenkomst met VanWonen en Reinbouw Vastgoed gesloten worden. Hierna zal het stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt naar een omgevingsplan en omgevingskwaliteitsplan, als basis van de omgevingsplanprocedure (voormalige bestemmingsplan procedure), met als doel de sloop van de opstallen en de nieuwbouw van circa 180 woningen.

Argumenten

1.1 *Het slopen van de huidige bebouwing en realiseren van de plannen zal de leefbaarheid in de buurt verhogen.*

Op dit moment worden de gebouwen van de voormalige ROC Rijn IJssel nog door een enkel bedrijf en een deel van de opleiding gebruikt. Verder wordt het anti-kraak beheerd. Het terrein is afgesloten met hekken. Het projectgebied heeft nu een negatieve bijdrage aan de leefbaarheid van het gebied. Door sloop en nieuwbouw komt er zicht en levendigheid op straat. 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.

1.2 *Met dit plan worden circa 180 woningen toegevoegd aan de Arnhemse woningvoorraad.*

Er is in Arnhem een grote behoefte aan woningen. Het projectgebied ligt tussen twee woonwijken, dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer. De circa 180 woningen, variërend in grootte (42m² tot 180m²) en prijs zullen zeker aftrek vinden bij zowel jongeren als ouderen, bij starters, doorstromers, en gezinnen. Voorlopig is de programmering:

- 54 sociale huurappartementen (intentieovereenkomst met Vivare in december '23 verwacht)
- 37 betaalbare koopappartementen
- 74 vrije sector appartementen
- 15 vrije sector grondgebonden woningen

1.3 *Er hoeft niet te worden voldaan aan de afspraken in de Woondeal 2.0.*

In de Woondeal 2.0 zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de provincie over de voorwaarden waaronder nieuwbouwplannen gerealiseerd mogen worden. Een belangrijke afspraak is dat het aandeel betaalbare woningen minimaal 66% moet zijn en het aandeel



sociale huurwoningen minimaal 30%. Dit geldt voor alle nieuwbouwplannen waarvoor na 1 juli 2023 een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

Voor een aantal nieuwbouwplannen is een uitzondering gemaakt, waaronder Thorbeckestraat. Dit is gedaan omdat er al een ontwikkelkader was vastgesteld. Voor deze nieuwbouwplannen geldt de Woondeal 1.0. De afspraak daarin is dat het aandeel betaalbare woningen minimaal 50% moet zijn en het aandeel sociale huurwoningen minimaal 30%. Het project Thorbeckestraat voldoet aan deze programma-eisen.

1.4 *Dit plan zal het projectgebied vergroenen.*

Op dit moment is het projectgebied erg versteend, waarbij maar 7% van het oppervlakte groen is. In het stedenbouwkundig plan zijn voor de bebouwing waar mogelijk groene daken opgenomen en wordt de parkeerruimte zoveel mogelijk in halfverharding uitgevoerd. Daarnaast is 24% van het oppervlakte groen waarbij, voor zover de groeiruimte dat toelaat, inheemse bomen en struiken worden aangeplant om toekomstbestendig uit te groeien. Ook zal gevelgroen en groen langs pergola's worden toegevoegd. Er worden 24 reguliere parkeerplaatsen minder aangelegd, die gecompenseerd worden met 6 standplaatsen voor deelauto's. Hiermee wordt het aandeel "blik" in de openbare ruimte beperkt. Het realiseren van de plannen zal het projectgebied veel groener maken.

1.5 *Dit plan sluit aan bij de gemeentelijke ambities.*

Dit plan sluit aan bij de gemeentelijke ambities zoals gesteld in de Omgevingsvisie en in de programma's Groeiende Stad en Radicaal Vergroenen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er wordt afgeweken van het ontwikkelkader.*

Tijdens het aanpassen van de plannen is gebleken dat het realiseren van twee losse bouwblokken veel voordelen heeft ten opzichte van het realiseren van drie losse bouwblokken. Hiermee wordt wel afgeweken van het ontwikkelkader. Dit is verdedigbaar omdat het plan op deze manier veel meer rust en ruimte krijgt. De twee bouwblokken zijn bovendien nog in de geest van het ontwikkelkader ontworpen en goed inpasbaar in het stedelijk gebied.

1.2 *De doelgroepenverordening is niet van toepassing.*



Er is voor gekozen om de doelgroepenverordening voor de betaalbare koopwoningen (21% van het totaal) niet van toepassing te laten zijn. Daarmee zijn deze woningen wat duurder dan normaliter gewenst.

Aantal en soort woningen (dit betreft alleen de betaalbare koopwoningen)	Verwacht woonoppervlak	Maximale prijs doelgroepen- verordening	Verwachte prijs (prijspeil 2023)
7 2-kamer appartementen begane grond	42-48 m2	212.000	231.000- 264.000
5 2-kamer appartementen penthouses	48-60 m2	212.000	264.000- 286.000
25 3-kamerappartementen	60-80 m2	280.000	286.000- 355.000
(dit type is er niet)	80-... m2	355.000	(n.v.t.)

Hiervoor zijn verschillende redenen.

- De doelgroepenverordening gold niet ten tijde van de aankoop van het project. In het ontwikkelkader was ook niets opgenomen over de groottes en prijsklassen van de betaalbare woningen. Deze extra voorwaarde zou zeker van invloed zijn geweest op de aankoopprijs.
- Er wordt verwacht dat de behoefte aan kleinere woningen in dit gebied groot zal zijn. De locatie (populaire wijk nabij de binnenstad) en de kwaliteit van de woningen, geven, naast de hoge stichtingskosten, aanleiding prijzen hoger te maken dan in de doelgroepenverordening is aangegeven.
- Door de kleine woningen met een hogere prijs wel toe te staan, kan er meer gedifferentieerd worden in het woningaanbod.

1.3 *Er wordt afgeweken van het huidige parkeerbeleid.*

Op basis van het parkeerbeleid moeten er in het projectgebied 206 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Binnen de bouwblokken passen 144 parkeerplaatsen. Buiten de bouwblokken moeten er dan nog 62 worden gerealiseerd. In de afweging tussen de diverse disciplines is ervoor gekozen om hier 38 parkeerplaatsen en 6 standplaatsen voor deelauto's te realiseren. 1 deelauto vervangt 4 auto's, waarmee aan de parkeereis van 62 parkeerplaatsen alsnog wordt voldaan.

Met het aanleggen van 18 parkeerplaatsen minder sluiten we aan bij de ambitie van het college om autogebruik te verminderen en te kiezen voor andere vormen van mobiliteit ten gunste van een gezondere leefomgeving en het realiseren van aantrekkelijke groene woonstraten. Later in het proces, in de bouwfase of beheerfase, kan beoordeeld worden of er minder plaatsen mogelijk zijn. Mede met het oog op het nog vast te stellen nieuwe parkeerbeleid in 2024.

1.4 *Het hemelwater kan niet in het projectgebied opgevangen worden*



Neerslag (hemelwater) moet volgens de Waterwet van 2009 binnen het projectgebied opgevangen worden. Er is daarom afgesproken om maximaal groene daken toe te passen, om hierin al een groot deel van het hemelwater op te vangen. De binnenterreinen worden zoveel mogelijk in halfverharding uitgevoerd om ook in de bodem hemelwater op te vangen. Helaas kan de neerslag in het projectgebied nauwelijks geïnfiltreerd worden in de bodem, door de bodemsamenstelling. Voor het hemelwater dat niet op de groene daken en in de bodem opgevangen kan worden, zal de gemeente een eenmalige afkoopregeling treffen, waarbij een prijs van €32 per m2 gehanteerd wordt. Het overtollige hemelwater zal op het bestaande stelsel in de wijk worden afgewenteld, zoals dat nu ook het geval is. De afkoopsom kan gebruikt worden om dit stelsel in de toekomst zo nodig aan te passen.

Financiën

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

Uitvoering

Momenteel wordt de volgende planning aangehouden:

planologisch

- December 2023 / januari 2024 sluiten anterieure overeenkomst
- 2024-Q1/Q2 vaststellen ontwerp omgevingsplan en omgevingskwaliteitsplan door college van B&W
- 2024-Q2 terinzagelegging
- 2024-Q3 vaststellen omgevingsplan door raad
- 2024-Q4 procedure omgevingsvergunning

ontwikkeling

- 2024-Q3/Q4 start verkoop
- 2024-Q4/ 2025-Q1 start sloop
- 2025-Q1/Q2 start bouw
- 2026-Q4 laatste oplevering



Communicatie

Tot nu toe:

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 definitieve plannen aan alle omwonenden gepresenteerd.

Vanaf nu:

VanWonen en Reinbouw Vastgoed zullen van het collegebesluit 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', uiteraard in nauwe samenwerking met de gemeente.

Bijlagen

Stukken voor college

- Ontwikkeldkader 2021
- Raadsbrief 2021
- Participatieverslag 2023
- Stedenbouwkundig Plan 2023
- Raadsbrief 2023

Stukken voor gemeenteraad

- Ontwikkeldkader 2021
- Raadsbrief 2021
- Participatieverslag 2023
- Stedenbouwkundig Plan 2023
- Raadsbrief 2023