

Zaaknummer: 486669

1

BIJLAGE 2a ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Nieuwstraat',

Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Nieuwstraat"

Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling aan de Nieuwstraat, het Kadehuis, heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 1 mei 2020 tot en met 11 juni 2020.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 14 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Onder A. is het overzicht opgenomen van de indieners van de zienswijzen. In onderdeel B. worden de zienswijzen samengevat en volgt de gemeentelijke reactie en een conclusie.

A. Overzicht indieners zienswijzen

Nr.			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			

B. Beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien. In die gevallen dat een zienswijze gegrond wordt verklaard en dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit expliciet aangegeven. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in deze zienswijzennota de ingediende zienswijzen samengevat worden weergegeven. Dat deze zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken. Een groot aantal van de zienswijzen is (nagenoeg) identiek. Deze zienswijzen zijn samengevoegd dan wel samengevat en worden gezamenlijk behandeld.

Nr.	Inhoud	Beantwoording
Zienswijze 1	1. Indiener geeft aan dat zij voor een maximale bouwhoogte van 13,5 meter is. 2. Indiener geeft aan dat veel winkeltjes en bedrijven toegelaten moeten worden.	1. Zie voor beantwoording paragraaf 1 'hoogte van het bouwplan' onder de tabel. 2. Het bestemmingsplan staat detailhandel en ambachtelijke bedrijven toe.
Zienswijze 2	1. Indiener wil graag dat ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd en dat er niet alleen koopwoningen komen. Indiener stelt voor om de woningen te verkleinen van 50m² tot 70m².	1. In het centrum van Arnhem vraagt de samenstelling dat meer koopwoningen worden gerealiseerd. Ongeveer 22% van alle woningen in het centrum betreft corporatiebezit. Naast het corporatiebezit en de koopwoningen, valt het grootste deel onder 'overige verhuur': Het gaat hierbij om woningen in het middeldure- en dure segment, maar een zeer groot deel betreft ook kamergewijze verhuur. Dit betreffen onzelfstandige eenheden met een vaak lagere huurprijs. Hoewel deze woningen lage prijzen hebben, verschijnen zij inderdaad niet op Entree, omdat ze niet in bezit zijn van een woningcorporatie. Omdat de gemeenteraad van Arnhem het ook van belang vindt dat er in de stad sociale huurwoningen worden bijgebouwd, heeft zij in een 'Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling' vastgelegd dat bij nieuwe projecten 30% van de woningbouw dient te bestaan uit sociale huurwoningen. Het gaat dan om 30% verdeeld over de projecten. Hierdoor kan waar nodig maatwerk worden geleverd. Juist op deze locatie is het uitgangspunt om koopwoningen te realiseren.

Zienschwiz 3	1. Indiener vraagt zich af waarom de bestaande objecten niet kunnen worden aangepast of opgeknapt en waarom er weer een 'foeilelijk' gebouw moet komen.	1. Zie paragraaf 2 onder de tabel.
Zienschwiz 4	1. Het ontwerp is te hoog en 'vrij afzichtigelijk'. De hoogtebeperking is volgens indiener destijds niet zonder reden zo vastgelegd en dient nageleefd te worden. 2. Dit ontwerp bevordert niet de 'verbinding tussen binnenstad en de rijn'. 3. Bij de uitvoer van het project dient de gemeente rekening te houden met de leefbaarheid op de rijnkade. Het vraagt namelijk om veel toe- en afvoer van personeel en materiaal. Daarvoor moet op het bouwterrein zelf zo veel en zo lang mogelijk (parkeer)ruimte worden gereserveerd.	1. Zie paragraaf 2 onder de tabel. 2.. Het Kadehuis wordt een bijzonder gebouw met diverse stedelijke functies dat de plek accentueert en verleidt bezoekers de Rijnkade te bezoeken. Samen met het terugbrengen van de St. Jansbeek via de Nieuwstraat naar de Rijn wordt de route richting de Rijnkade aantrekkelijker, interessanter en logischer. Hierdoor wordt de verbinding tussen de binnenstad en de Rijn bevorderd. 3. Een bouwlogistiek plan zal verstrekt worden. De doelstelling is de leefbaarheid op de rijnkade te hoog mogelijk te houden tijdens de bouw.
Zienschwiz 5	1. Het voornemen om op de hoek Rijnkade/Nieuwstraat een gebouw van 25 meter hoog te bouwen betekent dat indiener helemaal verstoken gaat zijn van zon, licht en privacy. 2. Indiener geeft aan dat de ontwikkeling meer overlast gaat geven wat parkeren, geluid (terrassen aan de Jansbeek) en rommel op straat betreft.	1. Zie voor beantwoording paragraaf 1 'hoogte van het bouwplan' onder de tabel.
Zienschwiz 6	1. Het ontwerp is lelijk en niet meer interessant na 5 of 10 jaar.	1. Zie voor de beantwoording paragraaf 2 onder de tabel.
Zienschwiz 7	1. Het ontwerp is te hoog en niet op dezelfde hoogte geïntegreerd in de bestaande bebouwing. Door af te wijken van bestaande bouwhoogten wordt het aspect "hoogbouw" versterkt hetgeen mij ongewenst lijkt.	1. Zie voor beantwoording paragraaf 1 'hoogte van het bouwplan' onder de tabel..

	2. In Hoofdstuk 3.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat geen extra parkeerplaatsen voor bezoekers hoeven te worden gerealiseerd. Ervaring wijst uit dat het vinden van parkeerplaatsen in dit deel van het centrum van Arnhem vaak problematisch is. Indiener stelt voor als oplossing om een grote ondergrondse parkeergarage op de plek van de Trans met een geheel groen park op maaiveldniveau te plaatsen. Dit zou volgens indiener tegelijkertijd een belangrijke bijdrage leveren aan de - zo gewenste- vermindering van de hittestress in dit deel van de stad (hoofdstuk 4.6.1: vergroening van het centrum).	2. In de zuidelijke binnenstad van Arnhem wordt het bezoeker parkeren ingevuld met een combinatie van straat-, maaiveld- en gebouwd parkeren. In de directe nabijheid van de Nieuwstraat liggen de parkeerplaatsen de Trans, Rijnkade, maar ook de garages Rozet en Prinsenhof. Deze locaties liggen allen op loopafstand. Het aantal parkeerplaatsen in het centrum van Arnhem voldoet aan de parkeervraag die er is voor bezoekers. Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage op de Trans en het omvormen van het maaiveld naar park, maakt geen onderdeel uit van deze ontwikkeling/dit bestemmingsplan. De financiële impact van deze ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de financiële kaders van dit bestemmingsplan.
Zienschijze 8	1. Indiener geeft aan dat de parkeerdruk in het zuidelijk deel van de binnenstad naar alle waarschijnlijkheid zal toenemen. Is hier voldoende aandacht aan besteed en zo ja, waaruit blijkt dat?	1. In de binnenstad van Arnhem zijn ruim 4800 bezoekersparkeerplaatsen beschikbaar (peildatum 2020). De parkeerplaatsen bestaan uit straat-, veld en gebouwde parkeerplaatsen. Uit de reguliere parkeermonitoring van de parkeergarages en veld- en straatparkeerplaatsen blijkt dat het aantal parkeerplekken in het centrum voldoende is.
Zienschijze 9	1. De hoogte van het gebouw lijkt indiener niet passend in deze omgeving. Daarnaast betekent dat dat mensen vanuit hun woning zo haar woonruimte in kunnen kijken en dat zij naar een te hoog gebouw aankijkt.	1. Zie voor beantwoording paragraaf 1 'hoogte van het bouwplan' onder de tabel.
Zienschijze 10	1. Vanwege Corona zijn er geen inspraakmomenten georganiseerd. Maar met enige aanpassing zou dit toch wel correct zijn. Is de gekozen procedure in deze dan wel juist ? En kunnen de bewoners dan niet alsnog veel beter worden geïnformeerd en hun via het schrijven van brieven de duidelijke mogelijkheid tot inspraak worden gegeven.	1. Vanwege het Coronavirus hebben wij afgezien van een inloopmoment. Bewoners zijn geïnformeerd door middel van een brief. Daarnaast vond publicatie plaats via de Staatscourant, het digitale gemeentebld, de Arnhemse Koerier en gemeentesite. Ook zijn de bewonersplatforms Arnhem 6811 en Arnhems Hart van het ontwerp bestemmingsplan op de hoogte gebracht. Geïnteresseerden konden telefonisch of digitaal contact opnemen voor vragen, mondelinge zienschijzen of toelichting op het plan. Het plan was naast online ook in te zien op het stadskantoor. Bewoners konden indien gewenst een bestemmingsplan thuisgestuurd krijgen. Hier is enkele keren gebruik van gemaakt. Op 15 maart 2018 was er een informatieavond over de Zuidelijke Binnenstad waarin ook de verkoop van het bouwblok Nieuwstraat is gepresenteerd. In twee

	2. Indiener stelt voor om 2 verdiepingen van het voorliggende plan af te halen. Zeer grote verschil van bouwhoogte met de omliggende bebouwing. Aan de rijnkade kan het alleen door harmonieuze bouw(hoogte) aantrekkelijk blijven, en dat betekent dus een overeenstemmende aanpassing van het ontwerp. 3. Arnhem heeft tot nog toe een uniek en voor iedereen aantrekkelijk centrum gehad, met als verrijking de beek. Ook de Rijnkade was leuk en gezellig. Wat zou het toch jammer zijn, als het unieke en pittoreske van Arnhem door projectontwikkelaars overhoop zou worden gehaald, terwijl de bewoners zelf de uitgesproken voorkeur voor hun karakteristieke Arnhem hebben en niet in een verformfaaide stad willen wonen zoals die er al zo vele zijn.	nieuwsbrieven (maart 2018 en april 2019) zijn bewoners en belanghebbenden over de voortgang geïnformeerd. In de nieuwsbrief van maart 2018 zat een link naar de tenderstukken. In de nieuwsbrief van 2019 is bekend gemaakt dat AM samen met architect barcode de tender heeft gewonnen. 2. Zie voor beantwoording paragraaf 1 'hoogte van het bouwplan' onder de tabel. 3. 1. Zie voor beantwoording paragraaf 1 'hoogte van het bouwplan' onder de tabel.
Zienschijze 11	1. Indiener vindt dat het te vol wordt gebouwd. Indiener wenst motivering waarom de verbinding tussen binnenstad en de Rijn gewenst is.	1. Zie voor beantwoording paragraaf 1 'hoogte van het bouwplan' onder de tabel.
Zienschijze 12	1. Indiener heeft grote problemen met de hoogte. Dit komt voornamelijk omdat aan de voorkant door open terrassen die inpandig van de gevellijn liggen.	1. Zie voor beantwoording paragraaf 1 'hoogte van het bouwplan' onder de tabel.
Zienschijze 13	1. Indiener betreurt het dat er nog meer uitzicht verloren gaat in het centrum door hoogbouw.	1. Zie voor beantwoording paragraaf 1 'hoogte van het bouwplan' onder de tabel.

Zienswijze 14	1. Volgens indiener zorgt hoger gelegen horeca potentieel voor veel overlast tijdens de nachtrust als het gaat om bedrijven met openingstijden na 23 uur. Indiener stelt daarom voor om alleen daghoreca bedrijven in aanmerking te laten komen.	1. De mogelijkheid om op deze locatie een rooftopbar te kunnen realiseren past binnen onze visie op de zuidelijke binnenstad. Uiteraard moet een deze rooftopbar wel verenigbaar zijn met de woonfunctie. We hebben er daarom voor gekozen om de rooftopbar alleen mogelijk te maken via een binnenplanse afwijking. Zo is de rooftopbar alleen toegestaan indien de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy en woon- en leefklimaat niet worden geschaad. Ook moet de horecavoorziening deel uitmaken van een horecabedrijf op de begane grond en voor dat bedrijf ondersteunend karakter hebben. Dit betekent dat de openingstijden van de rooftopbar overeen moeten komen met de openingstijden van de horeca op de begane grond. In de praktijk betekent dit dat de rooftopbar om 24.00 moet sluiten en dat er dus geen nachthoreca is toegelaten. Voor de eventuele beslissing om op deze locatie een rooftopbar toe te staan is inspraak mogelijk via de reguliere procedure (bezwaar en beroep).
---------------	---	---

1. Hoogte van het bouwplan

1a. Achtergrond en uitgangspunten

De keuze om op deze plek in de binnenstad hoger te bouwen dan momenteel is toegestaan heeft twee belangrijke redenen.

De **eerste reden** komt voort uit de brede visie op het zuidelijk deel van de Binnenstad. Deze visie is vastgelegd in verschillende vastgestelde kaders zoals het Schetsontwerp Nieuwstraat en omgeving (2011), de Structuurvisie (2012), de Projectbeschrijving Zuidelijke Binnenstad (2014) en de visie "de Arnhemse Binnenstad" uit 2015 (herijkt in 2018). In al deze kaders wordt de Nieuwstraat beschouwd als een verbindende schakel (corridor) tussen de Middeleeuwse binnenstad en de Rijn. Deze verbinding is een lang gekoesterde wens van de gemeente Arnhem en zorgt voor een aantrekkelijke, gevarieerde en vitale binnenstad. De Rijnkade en de Stadsblokken met de fraaie panorama's over de bruggen, het rivierengebied en de stuwwal kan door deze verbinding namelijk beter worden gevonden en bezocht. Daarmee kan dit fraaie zuidelijk deel van de binnenstad een volwaardig onderdeel uitmaken van de Arnhemse binnenstad. Om deze verbinding concreet vorm te geven is de afgelopen jaren hard gewerkt aan het opknappen van het zuidelijk deel van de binnenstad door veel nieuwbouw en een hoogwaardige inrichting van straten en pleinen. Met als meest in het oog springend element het bovengronds brengen van de St Jansbeek. De volgende stap is de herontwikkeling van de locatie Trans- Nieuwstraat -Rijnkade. Daar hoort een bijzonder gebouw bij dat de plek accentueert en bezoekers verleidt de Rijnkade te bezoeken. Dit bereiken we door een opvallend gebouw met diverse stedelijke functies en een hoogte die afwijkt van de omliggende bebouwing.

De **tweede reden** komt voort uit de verstedelijkingsopgave waar Arnhem voor staat. De behoefte aan woningen in Arnhem is groot. Een hogere bouwhoogte biedt de mogelijkheid om efficiënter om te gaan met de schaarse ruimte in de stad. Arnhem beschikt niet meer over omvangrijke uitbreidingslocaties waardoor binnenstedelijk bouwen steeds vaker nodig is. We zien daarbij een toenemende vraag naar woningen in de binnenstad. De zuidelijke binnenstad leent zich uitstekend voor kwalitatief hoogwaardig en binnenstedelijk wonen. Vlakbij de Rijn, en daarnaast alle binnenstedelijke voorzieningen en OV-verbindingen op loopafstand. Met het toevoegen van extra woningen nabij voorzieningen snijdt het mes aan twee kanten: de automobiliteit neemt af en het economisch draagvlak voor de voorzieningen neemt toe. Dit moet bijdragen aan een leefbare en vitalere stad.

Afwijken van de bestaande bouwhoogte doen we uiteraard niet zomaar. Voor de locatie zijn daarom voorafgaand aan het ontwerp van de opgave verschillende stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd (dit volgt ook uit paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan). De bestaande omgeving bestaat nu uit een mix van bouwstijlen en tijdlagen waarin de wederopbouwperiode en de periode daarna opvalt door een grotere schaal. De toe te voegen bebouwing moet zich hier op een eigentijdse manier toe verhouden qua schaal, maat en uitstraling. Zo is voor het ontwerp van de nieuwbouw ingezet op een bouwblok wat bestaat uit een mix van volumes met verschillende gevelmaten en verschillende bouwhoogtes. Op deze manier sluit het gebouw goed aan bij de omgeving en het bestaande bebouwingsbeeld van de zuidelijke binnenstad, waar gebouwen met verschillende hoogten ook nu al aanwezig zijn.

1b. Hoogtestudie aan de hand van de zienswijzen.

Uit de zienswijzen bemerken we dat een aantal omwonenden vrezen voor hun woongenot als gevolg van de hogere bouwhoogte. Om te bepalen wat de impact van de bebouwing is hebben we een hoogtestudie uitgevoerd die inzicht geeft op de impact van het nieuwe gebouw op het uitzicht vanuit verschillende woningen en de mate waarin het gebouw zorgt voor schaduw om de omliggende percelen (zie bijlage bij de zienswijzennota). De conclusies van de studie lichten we hieronder nader toe.

Bezonning

In een drietal zienswijzen wordt aangegeven dat men vreest voor extra schaduw als gevolg van de nieuwbouw. Om de impact van de nieuwbouw op de betreffende woningen in beeld te brengen is een bezonningsstudie verricht. In deze studie is de schaduw van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande planologische bouw mogelijkheden te zien op een aantal momenten in het jaar (langste dag (21 juni) , kortste dag (21 december) en op 21 september (vergelijkbaar met eind maart). Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwbouw uitsluitend zorgt voor extra schaduwwerking op 1 woning van een van de indieners van een zienswijzen. Deze extra schaduw treedt echter alleen op in de ochtenduren rond de kortste dag van het jaar. De schaduwwerking is daarmee zo beperkt dat van een aantasting van het woongenot geen sprake is. Op de andere woningen van de indieners van de zienswijzen is er überhaupt geen sprake van extra schaduw.

Uit de bezonning studie blijkt verder dat de nieuwbouw uitsluitend zorgt voor extra schaduw op de bebouwing aan de overzijde in de ochtendperiode in de herfst en de winter. Voor deze woningen (waarvan overigens geen van de bewoners ten aanzien van dit punt een zienswijze heeft ingediend) is de impact op de zonlichttoetreding daarmee ook beperkt en is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woongenot.

Uitzicht

De hoogtestudie richt zich op de vier woningen van indieners van zienswijzen die op dit aspect hun zorgen hebben geuit. De studie laat het bestaande uitzicht zien, het uitzicht als gebruik wordt gemaakt van de maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan en het uitzicht na realisatie van de nieuwbouw. Uit deze studie blijkt dat de nieuwbouw inderdaad gevolgen heeft voor het zicht. Deze is echter niet zodanig dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot. Door de afstand van de woningen ten opzichte van de nieuwbouw en het feit dat de hoogte in de nieuwbouw verspringt blijft er ruim zicht op de bestaande binnenstad en omgeving.

2. Ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp

Gelet op de welstandskaat geldt voor dit plangebied de lichte welstandstoets. Deze kaders gaan nog uit van de situatie waarin de zuidelijke binnenstad met name bestond uit bebouwing uit de wederopbouwperiode. Inmiddels is het gebied in ontwikkeling en vormt de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt.

Zaaknummer: 486669

Bij deze beeldbepalende en complexe opgave is het noodzakelijk dat het hoge ambitieniveau en de beoogde beeldkwaliteit tijdens het proces goed wordt georganiseerd en bewaakt. De rol van het kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad (Q-team) is daarbij van belang. Met hun inzet kan de regievoering op de kwaliteit van plannen en samenhang tussen de deelprojecten en samenhang met de omgeving zeker gesteld worden.

Om die reden is afgesproken dat het bouwplan voorgelegd wordt aan het kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad ter advisering. Het kwaliteitsteam heeft zeer kritisch naar het ontwerp gekeken, juist omdat op deze locatie de ruimtelijke kwaliteit heel belangrijk is. Het kwaliteitsteam heeft positief geadviseerd op het bouwplan.

Voorstel college:

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.