GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

1. Raadsvoorstel ‘Gebiedsvisie Presikhaaf 3’
2. Raadsvoorstel ‘Startnotitie gebiedsontwikkeling Kermisland 110’
3. Raadsvoorstel 'Startnotitie gebiedsontwikkeling Houtmanlocatie’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking
- ☐ Meningsvormende bespreking
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen
- ☑ Besluitvormende vergadering

Procedure:

Datum vergadering
29-05-2024

Type voorstel
Raadsvoorstel vanuit het college van B&W

Spreekrecht publiek?
Nee

Voorgesteld resultaat:
Besluitvorming

Informatieve fase:
Klassiek inspreken

Meningsvormende fase:
Er wordt in maximaal twee termijn vergadert waarna de raad besluit over de drie raadsvoorstellen.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om drie besluiten te nemen:

1. De gebiedsvisie voor Presikhaaf 3 vast te stellen
2. De startnotitie voor het project “Kermisland 110” vast te stellen
3. De startnotitie voor het project “Houtmanlocatie” vast te stellen

Aandachtspunten

Vanwege de inhoudelijke samenhang worden de drie raadsvoorstellen gezamenlijk voorbereid in de raadskamers.

Informatieve bespreking

De informatieve bespreking bestaat uit het klassiek inspreekrecht. Insprekers krijgen vijf minuten de tijd om de raadskamer toe te spreken, waarna er ruimte is voor vragen. Zie lijst van insprekers in de bijlage. Mogelijk wordt dit omgezet in een rondetafelgesprek indien het aantal insprekers hiertoe aanleiding geeft.

Meningsvormende bespreking

Er wordt in twee termijnen vergaderd.

- Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld.
- De portefeuillehouder reageert na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouder beantwoordt de gestelde vragen.
- Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Contactgegevens

Portefeuillehouder:	Ambtenaar	Raadsadviseur
Cathelijne Bouwkamp	Samantha Volgers samantha.volgers@arnhem.nl +31263775943	Willem Lammers willem.lammers@arnhem.nl (06) 31 10 79 51

Aandachtspunten

Gecombineerde behandeling

Waarom worden de besluitvorming van de raadsvoorstellen over P3 samengevoegd met de twee startnotities? Dat heeft een inhoudelijke en een pragmatische reden:

Inhoudelijk is het logisch omdat het om hetzelfde gebied gaat. De twee startnotities vallen binnen en net naast het gebied van de gebiedsvisie P3. Er zit dus een inhoudelijke samenhang.

Pragmatisch is het logisch omdat het gaat om twee woningbouwprojecten van circa 100 tot 140 woningen die onnodig vertraging oplopen als het pas na de zomer in behandeling wordt genomen. Waar bij de ontwikkeling van de Houtmanlocatie aanvullend geldt dat er een subsidie beschikbaar is gesteld vanuit de provincie die stelt dat de start van de bouw in 2025/2026 plaats moet vinden. En dus risico loopt als er vertraging op gaat lopen.

Voorgeschiedenis

- Raadsbrief ‘Startnotitie Presikhaaf 3’, d.d. 07-09-2021
- Beantwoording artikel 44-vraag van 9-2-2024 “Visie wijk Presikhaaf 3”

Aandachtspunten

Gebiedsvisie Presikhaaf 3

- Presikhaaf 3 valt onder twee ontwikkelingen:
    - het Nationaal Programma Arnhem-Oost, waarmee het direct bijdraagt aan de doelen uit het nationaal programma, met name geformuleerd in het gebiedsplan onder de lijn ‘Wonen en leven’.
    - en is een van de drie deelgebieden van de Spoorzone Arnhem-Oost.
- Op sociaal vlak liggen er grote uitdagingen in Presikhaaf 3: de buurt heeft relatief gezien een lager gemiddeld huishoudensinkomen en kent veel gezinnen in de bijstand, bijna een derde van de kinderen groeit op in armoede. Kortom de leefbaarheid staat onder druk.
- Daarnaast spelen ruimtelijke opgaven. De drie Arnhemse woningcorporaties (Vivare, Portaal en Volkshuisvesting) hebben veel bezit in Presikhaaf 3 en staan voor een duurzaamheidsopgave. Daarnaast is een deel van de grond in Presikhaaf 3 vervuild. De gemeente Arnhem heeft veel eigendom, maar een groot deel hiervan is in erfpachtconstructies uitgegeven aan de corporaties. Daarnaast heeft de gemeente maatschappelijk vastgoed in bezit dat om een (her)bestemming vraagt.
- Deze gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen drie antwoorden op de opgave om de fysieke ontwikkelingen te laten bijdrage aan de sociale opgaven:
    1. Het realiseren van ontmoetingsplekken op initiatief van bewoners met en voor bewoners waardoor er meer verbinding ontstaat en meer eigenaarschap bij bewoners

2. Door het opknappen van verschillende plekken en samen met bewoners oppakken van de bestaande problematieken zal de huidige bewoner vooruitgang gaan merken. Zo kan hij weer trots worden op de wijk.
3. De ontwikkeling van nieuwe woningen geeft de mogelijkheid om meer doelgroepen toe te voegen aan de wijk en voor bestaande bewoners maakt het mogelijk om wooncarrière (starters) te maken of door te stromen (senioren).

- Binnen de gebiedsvisie zijn er vijf ontwikkellocaties:
  1. Houtmanlocatie
  2. Middachtensingel
  3. Werklocatie
  4. Kerklocatie
  5. Kermisland 110

Startnotitie gebiedsontwikkeling Kermisland 110

- De startnotitie voor Kermisland 110 maakt de bouw van ca.140 appartementen mogelijk.
- Woonzorg Nederland wil hier graag een complex realiseren die niet alleen voor nieuwe bewoners aantrekkelijk is, maar ook voor de buurt en voor de wijk. Woningen waar mensen met of zonder zorgvraag en met een laag of hoger inkomen kunnen wonen. Ook komt er een ontmoetingsruimte die voor de buurt toegankelijk is.
- De startnotitie geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke, functionele en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie. Hierdoor weten de omgeving en de initiatiefnemers aan welke randvoorwaarden het plan moet voldoen en binnen welke kaders het plan uitgewerkt mag worden.
- Tijdens de consultatieronde (2 november 2023) bleek vanuit de omgeving draagvlak voor de ontwikkeling van woningen voor de betreffende doelgroep.

Startnotitie gebiedsontwikkeling Houtmanlocatie

- De startnotitie voor de Houtmanlocatie maakt de bouw van ca. 100 appartementen mogelijk in de categorie sociale huur en betaalbare koop (50% sociaal en 50% betaalbaar). Dit is dus meer sociale huur en betaalbare koop dan afgesproken in het kader van Woondeal 2.0. De beoogde doelgroep is ouderen en starters uit de directe omgeving. Hierdoor zal er ook een doorstroming op gang komen en komen er eengezinswoningen vrij.\
- De grond is in eigendom van de gemeente. Voor de herontwikkeling van deze locaties dient de gemeente een grondexploitatie te voeren. Dit zal onderdeel zijn van de gebiedsexploitatie van de Spoorzone Arnhem Oost.
- Er ligt een subsidieaanvraag bij de provincie van €281.000. Hiervoor geldt wel de voorwaarde dat de bouwstart in 2025/2026 moet liggen.

Moties en Toezeggingen

De volgende moties en toezeggingen worden met het raadsvoorstel afgedaan:

Niet van toepassing

Mogelijk resultaat:

- Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase
- Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de Bespreking van Moties en Amendementen.