Aan de gemeenteraad

Datum	: 9 mei 2023
Zaaknummer	: 159996
Contactpersoon	: Arthur Borst
Telefoonnummer	: 06-31102236

Onderwerp: Opstarten planontwikkeling westzijde Heijenoordseweg

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit om de planvorming voor een (gedeeltelijke) herontwikkeling van de gebieden aan de westzijde van de Heijenoordseweg te starten.

Inleiding
Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij toe willen naar wijken met meer diversiteit. Het is de ambitie om in draagkrachtige wijken en buurten meer sociale huurwoningen, doelgroepwoningen en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse instellingsterreinen waar ruimte vrijkomt om invulling te geven aan deze ambitie. Wij hebben besloten om de planvorming te starten om te komen tot een (gedeeltelijke) herontwikkeling van deze terreinen.

Brief aan instellingen
Als bijlage bij deze raadsbrief treft u onze brief aan de daar gevestigde instellingen. Het gaat hier om de volgende instellingen: JKF Kinderfonds, Klimmendaal en Entrea Lindenhout. In deze brief gaan wij in op de noodzaak van een samenhangende planvorming, de inpassing van de instellingen, het nieuwe programma gericht op sociale huurwoningen/ doelgroepwoningen/ maatschappelijke voorzieningen en de gewenste ruimte voor onderwijshuisvesting.

Omgevingsvisie
In de inmiddels aan u aangeboden Omgevingsvisie Arnhem 2040 is de koers bepaald voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg zetten we door. Daarbij verkennen we ook de kansen die er liggen voor de instellingsterreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg.

Meer sociale huurwoningen in draagkrachtige wijken en buurten
Arnhem is een stad met grote verschillen tussen draagkrachtige en minder draagkrachtige wijken. Daarnaast staat Arnhem voor een grote woningbouwopgave. Momenteel wordt een Woonvisie opgesteld. Bij de startnotitie voor de Woonvisie is een motie aangenomen om met een plan te komen om ook in meer draagkrachtige wijken meer sociale huurwoningen, doelgroepwoningen en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Omliggende buurten zijn gemiddeld genomen draagkrachtige buurten met een laag aandeel corporatie sociale huurwoningen (Heijenoord 3%, Hoogkamp/ Sterrenberg 0%).
Het nieuwe programma richt zich dan ook op sociale huurwoningen, doelgroepwoningen en maatschappelijke voorzieningen.

Gemeentelijke rolneming
In de inmiddels op 7 maart jl. aan u aangeboden concept Nota Grondbeleid 2023 is een afwegingskader opgenomen dat toegepast wordt bij het bepalen van de gemeentelijke rolneming in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor de westzijde van de Heijenoordseweg hebben wij vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting en de wens tot een samenhangende visie aanzienlijke wensen om te sturen in de gebiedsontwikkeling. Wij hebben echter zeer beperkt grondeigendom. Daarbij moet de ruimtevraag van de instellingen nog een plek krijgen. Daarom hebben wij op basis van het afwegingskader uit de concept Nota Grondbeleid besloten om te kiezen voor een ‘proactief faciliterende gemeentelijke rolneming’. Wij nemen hierbij regie op de planvorming. Hierbij pakt de gemeente een verbindende en verleidende rol, waarbij in essentie de markt de grondexploitatie voert. Gezien de belangen die de gemeente heeft staan wij open voor verwerving van gronden in dit gebied. Voor de gevestigde instellingen is gebiedsontwikkeling geen kerntaak. Grondeigendom maakt het realiseren van de gemeentelijke belangen makkelijker.

Risico’s
In de Omgevingsvisie wordt ingegaan op het mobiliteitsvraagstuk in Arnhem West (bewoners van de woonstraten rondom de Oranjebrug ervaren veel overlast van de verkeersdrukte in de Oranjestraat, o.a. sluipverkeer van Utrechtseweg naar Amsterdamseweg). Het is daarbij belangrijk dat er een goede mobiliteitsoplossing komt voor Arnhem West. Er wordt ingezet op nieuwe (snel)fietsroutes, een mobiliteitshub bij Arnhems Buiten en het opwaarderen van het OV tot een HOV-verbinding (Rijnlijn). In het op te stellen Duurzame Mobiliteitsplan is het van belang dat de verkeersafwikkeling van Arnhem West in het verkeerssysteem aan de orde komt. Onderdeel van de planuitwerking voor de westzijde van de Heijenoordseweg is een mobiliteitsstudie naar de verkeerseffecten van deze herontwikkeling.

De gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen vrijwel direct aan een Natura 2000-gebied. In het kader van stikstofdepositie is de ontwikkeling van dit gebied lastig en risicovol. Belangrijk onderdeel van de planontwikkeling is het tijdig verkennen van de interne en externe salderingsmogelijkheden op het gebied van stikstof.

Indien overeenstemming met, dan wel zelfrealisatie door, de grondeigenaren uitblijft bestaat de optie om over te gaan naar een actieve rolneming om de gemeentelijke belangen te realiseren.
Het risico bestaat dat gezien de proactief faciliterende rolneming niet tot volledig kostenverhaal van de gemeentelijke plankosten gekomen kan worden. Bij de vaststelling van het risicoprofiel/ weerstandvermogen van het Grondbedrijf wordt hier rekening mee gehouden.

Financien
De keuze voor een proactief faciliterende gemeentelijke rolneming betekent ook dat de gemeente plankosten gaat maken. Voor 2023 worden de plankosten (komen tot Startnotitie) gedekt uit het budget Verstedelijkingsopgave. Uitgangspunt voor de gemeentelijke plankosten na vaststelling van de Startnotitie is kostenverhaal via de anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan. Indien (na vaststelling van de concept Nota Grondbeleid) de gemeente overgaat tot verwerving en vervolgens een grondexploitatie start, kunnen de gemeentelijke plankosten (naar rato) worden geactiveerd. Indien wordt overgegaan tot aankoop zal deze worden verantwoord als ‘strategische aankoop’ conform de concept Nota Grondbeleid.

Vervolg
Op hoofdlijnen worden de volgende stappen voorzien:
- Verkennen samenwerkingsmogelijkheden met instellingen/ grondeigenaren
- De wijkplatforms van de omliggende wijken/ buurten worden geïnformeerd over het komende proces. Zij worden betrokken vanaf de fase van de Startnotitie en daarmee het mede vormgeven van het participatieproces
- Opstellen Startnotitie door gemeente met kaders op hoofdlijnen voor de planvorming en financiële quickscan van de haalbaarheid
- Vaststellen Startnotitie door B&W/ gemeenteraad
- Uitwerken plan, participatie op plan en vaststellen van plan
- Trachten te komen tot anterieure contractering met instellingen/ grondeigenaren, als dit niet lukt overgaan tot opstellen van exploitatieplan
- Doorlopen van planologische procedure(s)
- Parallel aan bovenstaande stappen kansen verkennen voor verwerving van grondposities

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,	de burgemeester,
J.H. de Baas	A. Marcouch

Bijlage
– Brief aan instellingen