RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4238398

Onderwerp: Startnotitie Vissenbuurt

Kernboodschap

Met het vaststellen van de startnotie Vissenbuurt door de Arnhemse gemeenteraad wordt een belangrijke eerste stap gezet om van de Vissenbuurt weer een fijne en toekomstbestendige woonbuurt te maken met nieuwe woningen, meer groen en plek voor ontmoeten voor de huidige en nieuwe bewoners.

Voorstel

1. De startnotitie voor de herontwikkeling van de Vissenbuurt vast te stellen.

Inleiding

Op 4 juli 2023 bent u voor het eerst geïnformeerd over de herstructurering van de Vissenbuurt door Volkshuisvesting. Dit naar aanleiding van het verzoek van Volkshuisvesting in mei 2023 aan het college om gezamenlijk een scenario te ontwikkelen voor de nieuwe Vissenbuurt. Volkshuisvesting was op dat moment al geruime tijd vanuit een breder perspectief op het gebied van leefbaarheid en veiligheid met hun huurders in gesprek over een nieuwe toekomst voor de Vissenbuurt. Sloop-/nieuwbouw was daar een onderdeel van was. Vanaf de zomer 2023 is Volkshuisvesting verdergegaan met het participatieproces waarbij de zittende huurders huis-aan-huis zijn bezocht door Woonsupportplus. Zij zijn namens Volkshuisvesting in gesprek gegaan met de huurders over de voorgenomen sloop en nieuwbouw van de Vissenbuurt. Op 8 december 2023 bent u geïnformeerd over de uitkomst van deze gesprekken en is het vervolgproces uitgelijnd om te komen tot deze startnotitie. Tijdens de raadsbijeenkomst op 27 maart 2024 hebben wij uitgebreid gesproken over het proces en de zorgen vanuit de buurt.

Deze startnotitie is het resultaat van een intensief participatieproces volgens de Malburgse manier. De Malburgse Manier is een werkwijze waarbij in de driehoek, gemeente, bewoners en ontwikkelaar (Volkshuisvesting) open, eerlijk en met respect voor elkaars belangen intensief samenwerken aan de planvorming. Bij de kaderstelling voor de Vissenbuurt is goed geluisterd naar het advies en de wensen vanuit de bewoners. Met een afvaardiging van huurders, omwonenden, gemeente Arnhem en Volkshuisvesting zijn onder advies en begeleiding van bureau OD205 de ruimtelijke uitgangspunten bepaald voor de nieuwe Vissenbuurt in Malburgen.

Arnhem GEMEENTE

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt de herontwikkeling van de Vissenbuurt mogelijk gemaakt. Hierbij worden de verouderde woningen gesloopt en vervangen door nieuwe, duurzame en gezonde (zonder tocht, vocht en schimmel) woningen met een levensloopbestendige plattegrond voor de huidige en nieuwe bewoners.
Daarnaast biedt het de mogelijkheid om een meer gemengd woonmilieu te creëren waarbij extra woningen kunnen worden toegevoegd, waarmee aan de woningbouwdoelstellingen van de gemeente kan worden bijgedragen.

Argumenten

1.1	*De startnotitie is de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking.*
	Op basis van deze startnotitie kan de planontwikkeling door Volkshuisvesting, samen met een afvaardiging van huurders en omwonenden en gemeente verder worden opgepakt.
1.2	*De bestaande woningvoorraad wordt verbeterd.*
	De huidige woningen in de Vissenbuurt zijn verouderd en voldoen niet meer aan de duurzaamheidseisen, dat maakt dat de woningen niet toekomstbestendig zijn. Hiernaast is het woningaanbod in Vissenbuurt erg eenzijdig, kent verouderde woningplattegronden en sluit hiermee niet aan bij het gewenste huuraanbod. Door de beoogde herontwikkeling worden de woningen vervangen door hoogwaardige duurzame en toekomstbestendige woningen.
1.3	*Het levert meerwaarde voor de buurt en bewoners op.*
	Het realiseren van een nieuwe woonbuurt met nieuwe, gezonde woningen. Meer groen en ontmoetingsplekken zorgen voor een betere kwaliteit van leven en geven de grootste gezondheidswinst.
1.4	*Het levert een bijdrage aan de Arnhemse woningbouwopgave.*
	De herontwikkeling van de Vissenbuurt zal door het toevoegen van maximaal ca.75 woningen een bijdrage leveren aan de kwantitatieve woningvoorraad in Arnhem. Volkshuisvesting heeft de ambitie om minimaal evenveel sociale huurwoningen terug te bouwen als dat er gesloopt worden. Het surplus aan woningen dat gerealiseerd wordt, worden woningen in het betaalbare segment, koop en/of huur, voor verschillende doelgroepen. Hiernaast heeft Volkshuisvesting de ambitie om het huidige eenzijdige woningaanbod, dat volledig bestaat uit grondgebonden woningen, om te zetten naar een combinatie van een- en meergezinswoningen. De woningen worden duurzaam, toekomstbestendig en komen te staan in een groenere en aantrekkelijke woonbuurt. Dit alles draagt bij aan de kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad in de Vissenbuurt.
1.5	*Het maakt een einde aan de onzekerheid voor de zittende huurders.*
	De huurders zitten al lange tijd in onzekerheid over de toekomst van de Vissenbuurt. Bij het vaststellen van de startnotitie zal de Raad van Commissarissen van Volkshuisvesting het formele sloopbesluit nemen waarna het Sociaal plan in werking kan treden. De huurders kunnen vanaf dat moment met voorrang aanspraak maken op een andere huurwoningen, al

	dan niet tijdelijk, en krijgen hierbij hulp en ontvangen een verhuisvergoeding. Ondanks de goede afspraken voor de huurders in het sociaal plan wordt niet voorkomen dat een aantal huurders zich nog steeds verzet tegen de plannen voor sloop-/nieuwbouw. Vanuit ons participatieproces weten wij dat het merendeel van de huurders zich kan vinden in de plannen en wacht op de inwerkingtreding van het sociaal plan.

Kanttekeningen en risico's

1.1	*Het is zoeken naar juiste balans in woningaantallen, programma, doelgroepen, aantrekkelijke openbare ruimte en voldoende parkeren.*
	Er ligt een opeenstapeling van mooie ambities. Het toevoegen van woningen is gewenst voor versterking van de leefbaarheid en sociale cohesie in de buurt. Dit omdat Vissenbuurt nu voor 100% uit huurwoningen bestaat en alle huurders terug mogen keren als ze dat wensen. Hiernaast zijn voldoende ruimte voor parkeren, groen, ontmoeten en spelen, belangrijke voorwaarden voor een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving. Het aantal woningen wat daadwerkelijk toegevoegd kan worden is van al deze factoren afhankelijk.
1.2	*De kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte zijn nog niet uitgewerkt.*
	Het nieuwe plan vraagt deels om herinrichting van de openbare ruimte. Hierbij hebben wij zoveel mogelijk gekeken naar wat kan blijven bestaan en wat om noodzakelijke aanpassingen vraagt voor de gewenste kwaliteit van het gebied. Volkshuisvesting geeft aan dat deze kosten naar verwachting, niet of niet geheel door hen gedragen kan worden omdat bij sloop-/nieuwbouw van huurwoningen de vastgoedexploitatie veelal al financieel onrendabel is. In deze fase is de herinrichting openbare ruimte nog niet uitgewerkt en ook niet de wijze waarop daar bijdragen vanuit Volkshuisvesting en/of subsidies tegenover staan. Dit wordt nader uitgewerkt en hiervoor zal in de vervolguitwerking een voorstel worden gedaan.

Participatie

In afwijking op de motie ‘startnotitie bij ruimtelijke ontwikkelingen’ is bij deze startnotitie gebiedsontwikkeling Vissenbuurt vooraf al volgens de Malburgse manier met een afvaardiging van de vijf huurders en drie omwonenden gewerkt aan ruimtelijke kaders voor in deze startnotitie. Het was een prettig, open, eerlijk en constructief proces waarin alle partijen hun wensen, ideeën en ambities hebben kunnen delen. Bij de totstandkoming van de startnotitie is het participatieniveau ‘adviseren’ gehanteerd.
Hiernaast heeft voor de Vissenbuurt een groep van tien huurders zich samen met Volkshuisvesting gebogen over het sociaal plan. In het sociaal plan worden de rechten van de huurders vastgelegd over o.a. herhuisvesting en verhuisvergoeding. Ook deze overleggen verliepen prettig en constructief. Begin juli heeft de projectcommissie positief geadviseerd over het sociaal Plan. Dit plan zal naar verwachting in het laatste kwartaal van 2024 in werking treden.

Evenals bij de totstandkoming van het ruimtelijk kader wordt bij de uitwerking van het nieuwe plan voor Vissenbuurt, met de projectcommissie (afvaardiging van de huurders) en de Klankbordgroep (afvaardiging omwonenden) samengewerkt. De huidige leden van de projectcommissie en Klankbordgroep zijn hiervoor uitgenodigd. Hiernaast is er ruimte voor nieuwe leden.

Financiën

De gebruikelijke plankosten worden betaald door Volkshuisvesting. Voordat het bestemmingsplan ter inzage gaat zal er een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Zie verder kanttekening 1.2.

Uitvoering

Na het vaststellen van de startnotitie wordt door Volkshuisvesting een stedenbouwkundig adviesbureau gecontracteerd voor de verdere uitwerking tot een stedenbouwkundig plan en een omgevingskwaliteitsplan. Daarnaast zal Volkshuisvesting benodigde onderzoeken laten verrichten. Het stedenbouwkundig plan wordt planologisch vertaald in een omgevingsplan dat naar verwachting rond de zomer van 2025 ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. De sloop en nieuwbouw zal begin 2027 plaatsvinden.

Communicatie

Volkshuisvesting verzorgt direct na vaststelling de communicatie richting hun huurders en omwonenden.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Startnotitie Gebiedsontwikkeling Vissenbuurt Malburgen Oost

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4238398

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juli 2024, nummer: 4238398;

gelet op artikel 147, tweede lid, van de Gemeentewet;

besluit:

1. De startnotitie voor de gebiedsontwikkeling van de Vissenbuurt vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem