Memo

Datum : 15 juni 2022

Aan : gemeenteraad

Van : Carla Frederix en Saskia Maessen

Betreft : Beantwoording technische vragen Gaardenhage consequenties breedgedragen bewonersvoorstel

---

Naar aanleiding van vragen van de heer Maref (VVD Arnhem), mevrouw Groot (Arnhem Centraal), de heer Zijlstra (Christen Unie Arnhem) en mevrouw Koorn (CDA Arnhem) zijn technisch de consequenties van het breedgedragen bewonersinitiatief in beeld gebracht. Dit ambtelijk memo sluit ook aan bij vragen van de heer Prinsen (Groen Links).

De feitelijke verschillen met het oorspronkelijk plan

- Ontwerp van college biedt voor veld 1 t/m 3 ruimte aan in totaal maximaal 48 huishoudens. De ontwerpen die nu voor liggen reduceren dat aantal tot 28 / 30 kavels, 18 – 20 kavels/ huishoudens minder. Het vigerende bestemmingsplan dat in 2015 is aangepast gaat in de velden 1 t//m 3 uit van 18 kavels, het oorspronkelijke plan van 11 kavels.
- In de plannen van bewoners zijn niet expliciet kavels voorzien in het betaalbare koopsegment en voor bijzondere woonvormen zoals CPO en samenbouw, wel wordt daarin de mogelijkheid geboden in een deel van veld 1. Dit is niet nader uitgewerkt.
- In het plan wordt de weg aangelegd die in vigerende bestemmingsplan ook is voorzien: De Mari Andriessenstraat: dit gaat ten koste van ca. 20 bomen, die in het voorstel van het college blijven gespaard. Mogelijk kunnen ze verplant worden, dit is niet onderzocht of uitgewerkt.

  De Tuinmaat is in variant B ten dele op de boomkronen getekend ten zuiden van veld 1. De verwachting is dat het de bedoeling is deze bomen te behouden, zo niet dan gaat het ten koste van meer bomen.
- Veld 1: De kleine kavels en CPO zijn in variant A vervangen voor 6 reguliere en 10 iets kleinere kavels (Totaal: 16 kavels). Er wordt hier wel ruimte gegeven voor eventueel andere woonvormen, maar wat hiermee wordt bedoeld is niet duidelijk. In variant B zijn 14 kavels voorzien. In variant B wordt daarbij nog een deel bouwkavel gebruikt voor de Tuinmaat.

  In het oorspronkelijk plan zitten 12 kleine kavels (in de geest van sociale koop) en cpo (8-12 huishoudens).
- Veld 2: 2 keer conform gemeentelijk plan, met uitzondering van de onderste kavels die worden samengevoegd van 4 naar 2. Hierdoor zijn hier 2 woningen minder.
- Veld 3: teruggebracht van samenbouwkavels naar oorspronkelijke kavels;
- In variant A is er geen plek meer voor de Tuinmaat, in variant B is de Tuinmaat gepositioneerd tussen veld 1 en het woonwagenkamp en op een deel van de bouwkavels. Een deel van deze grond is verhuurd aan de bewoner van Mooieweg 29. Hij is naar eigen zeggen niet betrokken geweest bij het opstellen van het breedgedragen bewonersvoorstel. Dit huurcontract is opzegbaar en gebeurt ook al een deel voor het aanplanten van nieuwe bomen op de hoek van de Mooieweg en de Nel Klaassenstraat.
- De totale grootte van de Tuinmaat in variant B is kleiner dan in het voorstel van het college. Het perceel aan de dijk is 7333 m2. De locatie zoals door hen is voorgesteld is ongeveer 4742 m2., dat is 2591 m2 kleiner (ca. 65% van het beoogde perceel).

Financiën (grex)

Bij het voorgestelde bestemmingsplan dat in procedure is gegaan wordt het resultaat van de grex 1,3 miljoen negatief. De huidige stand van de verliesvoorziening is 3 miljoen euro. Er kan dan dus 1,7 miljoen euro uit deze verliesvoorziening vrijvallen omdat het niet meer nodig is voor uitvoering van het bestemmingsplan.
Voor bewonersvariant **A** verslechtert het resultaat met **€140.000** ten opzichte van het voorgestelde bestemmingsplan, dus uitgaande van variant A kan **1,56** miljoen vrijvallen.

Het resultaat van bewonersvariant **B** verslechtert met **€470.000** euro omdat er minder grondopbrengsten zijn. Dus in dat geval zou er **1,23** miljoen euro vrijvallen.

Planologisch

De wijzigingen op het bestemmingsplan zijn dermate groot dat dit niet met een amendement kan worden opgelost. De plankaart, de bestemmingsplanregels, de ruimtelijke onderbouwing, het beeldkwaliteitsplan en de grex moeten aangepast worden op het nieuwe voorstel. Ook moet gecheckt worden of dit nog actualisatie van onderzoeken vergt.
Indien de Tuinmaat deels op de huidige locatie blijft (variant B) en voor een deel verplaatst wordt naar het weiland daarnaast, is dit een grote wijziging die gelet op de zorgvuldigheid opnieuw ter inzage gelegd moet worden.

Consequenties:

- Minder woningen: een voordeel voor omwonenden, maar een nadeel voor woningzoekenden die interesse hebben in het plan.
- Geen woningen in het bereikbare segment voor lagere of middeninkomens.
- Geen of minder bijzondere woonvormen.
- Er moeten ca. 20 bomen verdwijnen door de aanleg van de Mari Andriessenstraat. De mogelijkheid van verplanting kunnen we onderzoeken.
- In variant A verdwijnt de Tuinmaat.
- In variant B wordt de Tuinmaat 1/3 kleiner en komt dit deels op grond van een huurder die naar eigen zeggen niet betrokken is geweest bij het opstellen van het bewonersvoorstel. Gemeente is eigenaar en huur is opzegbaar. Een deel komt op bouwgrond.
- Het bestemmingsplan en grex moeten aangepast worden op de nieuwe variant (plankaart, regels, onderbouwing, beeldkwaliteitsplan en een check op de onderzoeken).
- Bij variant A verslechtert het resultaat van de grex met €140.000 en in variant B verslechtert het resultaat met €470.000. In plaats van 1,7 miljoen kan er dan respectievelijk 1,56 miljoen en 1,23 miljoen vrijvallen. Uitgangspunt hierbij is dat we 20 bomen gaan verplanten.