RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 715441

Onderwerp: Startnotitie Schaapsdrift

Kernboodschap

Met de startnotitie Schaapsdrift worden de kaders voor de planvorming in Schaapsdrift vastgesteld. De herontwikkeling van Schaapsdrift draagt bij aan onze ambities voor het realiseren van 16.000 nieuwe woningen in Arnhem in 2040 en het realiseren van werkgelegenheid in de stad. De startnotitie gaat uit van een gezonde, groene en vitale wijk voor huidige en toekomstige bewoners.

Voorstel

1. De startnotitie Schaapsdrift, inclusief de bijlage Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift, vast te stellen

Inleiding

Onze stad is in trek bij inwoners, bedrijven en bezoekers. De stad groeit en de urgentie is groot om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze huidige en toekomstige bewoners. Deze groei willen we benutten om de stad gezonder en veiliger, vitaler en socialer te maken. We willen meer mensen huisvesten in de stad en het groen in de stad versterken. Vele functies strijden om een plek in de schaarse ruimte. Innovatieve oplossingen in het ruimtegebruik van de stad zijn daarom nodig. Om de woningbouwopgave aan te pakken in balans met de stad kiest de gemeente ervoor om binnen de bestaande stad te bouwen. In de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040 wordt gekozen voor het verdichten rondom OVknooppunten.

In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost wordt de groeiopgave vertaald naar een aantal samenhangende ambities en opgaven voor de Spoorzone. Schaapsdrift en omgeving is daar onderdeel van. De buurt kent een mix van woontypes en bouwstijlen, kent veel (perifere) bedrijvigheid en een zorgcomplex aan de Velperweg. Het ligt direct aan station Presikhaaf; een van de slechtst gewaardeerde stations van Nederland. Dit station vormt een belangrijk OV-knooppunt voor de HAN en de Kenniscampus regio Arnhem. ProRail onderkent de problemen van het station en wil investeren in station Arnhem Presikhaaf, in samenhang met het verbeteren van de kwaliteit van de directe omgeving. Ook heeft Arnhem de ambitie om meer werkgelegenheid voor de stad realiseren. We streven naar het realiseren van 1 baan per toegevoegde woning (zoals vastgelegd in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley).

Bovenstaande punten geven aan dat er een stevige ambitie en opgave ligt voor de Spoorzone . Een opgave die wordt herkend en erkend door het Rijk met de aanwijzing van de Spoorzone Arnhem-Oost tot Grootschalige Woningbouwlocatie en de toekenning van de eerste versnellingsgelden (in het BO-

MIRT van november 2022). Met de (gedeeltelijke) herontwikkeling van Schaapsdrift wordt een start gemaakt met het realiseren van deze ambities. Dit kan niet zonder een zorgvuldig proces zowel voor de planvorming als de participatie. Het gaat immers om een gebied waar sinds jaar en dag mensen wonen. De herontwikkeling van Schaapsdrift heeft dus direct impact op de leefomgeving en het woongeluk van bewoners. Een aantal bewoners ervaart veel onzekerheid sinds de gemeenteraad op 1 juni 2022 het voorkeursrecht op hun woning vestigde voor een periode van drie jaar. Dit betekent dat eigenaren die hun huis willen verkopen dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het college wil bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid geven over de toekomst van hun wijk, maar ook voldoende tijd nemen om mensen in de gelegenheid te stellen mee te denken, zodat belangen van bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden mee kunnen wegen in de plan- en besluitvorming. Daarom is bij deze startnotitie een communicatie- en participatieaanpak opgesteld.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk woon-werkgebied waar 500 tot 1000 woningen een plek vinden in een aangename, groene en gezonde leefomgeving in combinatie met passende vormen van werkgelegenheid.

Argumenten

1.1 Startnotitie Schaapsdrift als eerste stap in het proces van planvorming

De startnotitie Schaapsdrift is de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking voor de Schaapsdrift en omgeving. Het ambitiedocument ‘Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost’ vormt de basis en is aangevuld met een ruimtelijke, programmatische en sociaal-maatschappelijke analyse en de ambities voor het gebied op diverse thema’s.

Bevolkingsprognoses (Primos) laten zien dat Arnhem tot 2030 groeit met ruim 10.000 inwoners terwijl de huidige woningnood al groot is. In het licht hiervan hebben wij in het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen de afspraak gemaakt om voor 2030 10.000 woningen te realiseren. Naast de kwantitatieve opgave, willen we voor verschillende doelgroepen een gevarieerd woningaanbod realiseren; aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, huur- en koopwoningen in alle prijsklassen en geschikte woningen voor het toenemende aantal kleinere huishoudens. Over deze opgaven en het belang van Spoorzone Arnhem-Oost ontving u onlangs een raadsbrief. Gezien de potentie van het gebied Schaapsdrift én de omvang van de huidige planvoorraad, is het noodzakelijk in dit gebied in te zetten op een (hoger) stedelijk woonmilieu waarbij we tussen de 500-1000 woningen willen toevoegen. Dit om onze opgave zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen invullen.

1.2 In de startnotitie is de motie 22M64 Zorgvuldig Vervolgproces Schaapsdrift meegenomen

De raad heeft zich uitgesproken over het zwaarwegend belang van behoud van bestaande woningen en de balans tussen sloop en toevoegen van woningen. Ook is meegegeven dat bestaand groen, de loop van de beek en de ontstaansgeschiedenis van het gebied als onderliggende lagen in de planvorming betrokken moeten worden. Deze onderwerpen hebben een plek gekregen in de startnotitie en zullen in de uitwerking naar een gebiedsvisie een plek krijgen.

Het college acht de motie daarom nog niet afgedaan, maar heeft deze wel een plek gegeven in het proces.

1.3 Werkgelegenheid toevoegen in ontwikkeling is een van de stadsopgaven

In de stad streven we het principe van het toevoegen van 1 extra baan per toegevoegde woning na. Dit is ook onderdeel van de afspraken in het verstedelijkingsakkoord. Het toevoegen van werkgelegenheid kent daarmee stadsbreed een opgave van 16.000 banen.
Nieuwe uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid in Arnhem is nauwelijks voor handen. Dit betekent dat bij elke ontwikkeling bekeken moet worden op welke wijze de afspraak een extra baan per toegevoegde woning verkend moet worden. Het toevoegen van deze afspraak qua banen is niet altijd direct door te voeren in elke gebiedsontwikkeling. Wanneer er op meerdere locaties niet kan worden voldaan aan de afspraak voor toevoegen van een evenredig aantal banen als toe te voegen woningen, zal de doelstelling rond werkgelegenheid stadsbreed niet behaald worden.
In de verstedelijkingsstrategie is op het uitgangspunt opgenomen dat verdichting rondom OV-locaties gewenst is. In het te onderzoeken gebied Schaapsdrift en omgeving bevindt zich station Presikhaaf. Om die reden is verkennen van verdichten van werkgelegenheid in de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving opgenomen in deze startnotitie.

1.4 Startnotitie Schaapsdrift als startpunt voor het participatietraject

Na het raadsbesluit in juni 2022 over het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) zijn de eerste stappen gezet in de planvorming voor de Schaapsdrift en omgeving. De raad heeft met de aangenomen motie 22M93 ‘Startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen’ aangegeven dat zij eerst kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling wil bepalen (concrete ruimtelijke ambitie en beoogde vorm van participatie) voordat er gestart kan worden met participatie over de inhoud van de planvorming. Het vaststellen van de startnotitie is daarmee tevens het startpunt van het participatietraject om tot een gebiedsvisie en vervolgens tot een stedenbouwkundig plan te komen. Daarvoor is bijgevoegde communicatie- en participatieaanpak bedoeld. Deze aanpak sluit aan bij de motie. De formele afdoening van deze motie volgt op een ander moment.

Gelet op de impact die de Wvg heeft op bewoners van Schaapsdrift e.o., blijkt participatie geen eenvoudige opgave. De inzet van het college is er dan ook op gericht bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid te kunnen geven over de toekomst van hun wijk en de betekenis voor de bewoners. In het communicatie- en participatieplan Schaapsdrift e.o. wordt weergegeven hoe wij voornemens zijn de communicatie en participatie rond de planvorming voor Schaapsdrift vorm te geven.

Participatie is in de eerste plaats bedoeld om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de Schaapsdrift e.o. Ieders inbreng is daarbij welkom, uiteraard is niemands inbreng verplicht. Een aantal bewoners heeft aangegeven, vanwege het voorkeursrecht, niet te willen participeren. Voor dit standpunt hebben wij uiteraard begrip, maar dit ontslaat ons niet van de plicht de betrokkenen zorgvuldig en actief te informeren over de stappen in het proces en benaderbaar te zijn voor vragen. Daarbij zullen wij de bewoners blijven uitnodigen om op enig moment (alsnog) aan te sluiten bij het participatieproces of onderdelen daarvan.

1.5 Motie 22M63 Begrijpelijke en menselijke communicatie voor participatie is hiermee afgedaan.

In de motie 22M63 verzoekt de raad het college om bij grote ruimtelijke ontwikkelingen zorg te dragen voor communicatie die aansluit op de beleving van de doelgroep en bij ingewikkelde en/of juridische aankondigingen standaard een begeleidende brief toe te voegen met uitleg in begrijpelijke taal en indien van toepassing een uitnodiging voor de eerstvolgende gemeentelijke bijeenkomst. Het college heeft deze motie een plek gegeven in het communicatie- en participatieplan voor Schaapsdrift en borgt daarmee de uitvoering van deze motie.

1.6 Er worden externe onderzoeken voorzien

Volgens toezegging 1250 wordt bij startnotities aangegeven of een extern onderzoek gewenst is. Vooralsnog voorzien wij dat voor Schaapsdrift de volgende opgaven extern onderzocht zullen worden: mobiliteit, economie en stedenbouw. Daarnaast de milieukundige onderzoeken (waaronder in ieder geval geluid) die benodigd zijn.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Woningbouwaantallen en woonmilieus zijn onderdeel van verdere planuitwerking

We willen tussen de 500 en 1000 woningen toevoegen en werken aan hoger stedelijke woonmilieus (met gestapelde woningbouw) in de Schaapsdrift. De bandbreedte en typering is in deze fase van planvorming nog erg ruim en abstract en zal in de verdere planuitwerking worden geconcretiseerd.

1.2 Aanpassen gebied voorkeursrecht nu niet mogelijk

Het college heeft steeds aangegeven zo snel mogelijk duidelijkheid te willen geven aan bewoners over de toekomst van de wijk. Op basis van de uitgangspunten in de startnotitie is bekeken of het mogelijk is, de grenzen van het gebied waarop voorkeursrecht gevestigd is aan te passen en het gebied daarmee te verkleinen. We constateren echter dat elke inperking van het gebied direct tot gevolg heeft, dat de mogelijkheden voor een samenhangende en kwalitatieve gebiedsontwikkeling dan worden ingeperkt, zonder dat dit goed onderzocht is. Op dit moment kunnen we nog niet zeggen hoe het in de startnotitie genoemde programma kan worden gerealiseerd en welk gebied binnen het voorkeursrecht hier voor nodig is, mede gelet op de wens voor een samenhangende en kwalitatieve gebiedsontwikkeling en een goede inpasbaarheid van de vele functies. Daarmee constateren we dat er nog onvoldoende zekerheid is of en hoe de begrenzing kan worden aangepast. Een nieuw weegmoment ontstaat bij de agendering van de gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan in 2023.

Participatie

De ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. heeft een stevige impact op de omgeving, zowel voor de huidige bewoners en gebruikers van het gebied als de toekomstige. Dat pleit voor een participatieaanpak waarin kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van inwoners en andere betrokkenen bij elkaar worden gebracht. Het doel van participatie is om tot het best mogelijke plan te komen, samen met de betrokkenen. Door inzicht te krijgen in belangen en wensen van betrokkenen, de mogelijkheden om tegemoet te komen aan die wensen of belangen te verkennen en om (ervarings)deskundigheid te betrekken. In de communicatie- en participatieaanpak zijn, in lijn met het door uw raad vastgestelde Arnhems stappenplan voor participatie, uitgangspunten opgenomen voor de aanpak.

Het participatieproces vindt gefaseerd plaats: van startnotitie naar gebiedsvisie, van gebiedsvisie naar stedenbouwkundig plan, en kan daarna vervolgd worden in de fase van stedenbouwkundig plan naar omgevingsplan. Voor deze participatierondes nodigen we niet alleen de direct betrokkenen uit, maar willen we in breder opzicht belangen, ideeën, meningen, kennis en creativiteit ophalen. Denk bijvoorbeeld aan woningzoekenden, studenten, gebruikers van het treinstation en omwonenden in omliggende buurten. We werken van breed naar smal, waarbij elke participatieronde uitgaat van de participatieniveaus informeren, raadplegen en adviseren. Van elke participatieronde wordt een verslag gemaakt dat dient als input voor de besluitvorming en terugkoppeling naar de deelnemers en betrokkenen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De uitwerking van de startnotitie tot een gebiedsvisie en vervolgens een stedenbouwkundig plan vraagt plankosten die gedekt worden uit de structurele verstedelijkingsmiddelen. Voorafgaand aan het bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet) zal een businesscase (grondexploitatie) worden opgesteld voor de realisatie van de ontwikkeling. Deze zal samen met de inhoudelijke visie worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

Uitvoering

Als de raad heeft ingestemd met de startnotitie zal het vervolgproces om te komen tot een gebiedsvisie worden opgestart evenals de bijbehorende participatie en communicatie zoals beschreven in het bijgevoegde plan.

Communicatie

Wij informeren betrokkenen bij elke stap in over inhoud en proces, onder meer via de online nieuwsbrief Schaapsdrift e.o., de website www.arnhem.nl/schaapsdrift en de algemene communicatiekanalen van de gemeente Arnhem. Bewoners die geen toegang hebben tot de digitale middelen sturen wij desgewenst informatie per post toe. In al onze communicatie hebben wij aandacht voor begrijpelijke taal op B1 niveau. Over deze startnotitie organiseren wij – los van het op te starten participatietraject - een bewonersavond voor de groep bewoners die direct is betrokken bij het vestigen van de Wvg. Daarin lichten wij de startnotitie en de stand van zaken toe en is er ruim gelegenheid tot het stellen van vragen. Ook zullen wij de Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o. uitnodigen voor een gesprek naar aanleiding van dit raadsvoorstel.

In het communicatie- en participatieplan Schaapsdrift is de aanpak concreet uitgewerkt in een communicatiekalender met activiteiten.

Bijlagen

- Startnotitie Schaapsdrift
- Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 715441

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023,715441;

gelet op artikel artikel 147, tweede lid, Gemeentewet besluit:

1. De startnotitie Schaapsdrift, inclusief de bijlage Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift, vast te stellen

De griffier, De voorzitter,