

Bijlage 4 Herijking stap e stappenplan: raadsvoorstel voor vaststelling van een ruimtelijk kader.

Intern/206270\2

Commissie WRG 6 februari. 2020

In paragraaf 10 van het afwegingsdocument kaderstelling Segaar/Arsenaal is geconstateerd dat met alle input uit dit document stap e van het stappenplan kan worden ingevuld. Stap e betreft een raadsvoorstel gericht op het vaststellen van een ruimtelijk kader voor een herontwikkeling. Het raadsvoorstel is met alle onderliggende stukken besproken in de commissie Wonen, Ruimte en Groen van 6 februari 2020.

In de aanloop naar de commissievergadering van 6 februari 2020 hebben raad en college brieven ontvangen van omwonenden en de ontwikkelaar. Tijdens de commissievergadering van 6 februari 2020 is geconcludeerd dat er veel vragen leven en dat de meeste fracties meer tijd nodig hebben voor besluitvorming. Besloten is dat het presidium zich zal buigen over het voorstel van de commissie om de besluitvorming op te schuiven.

Volgend op de commissiebehandeling zijn door diverse fracties ruim 30 technische vragen gesteld over de stukken die op dat moment nog in de besluitvorming zitten. De beantwoording van deze vragen heeft in begin april 2020 plaatsgevonden en zal meegenomen worden in het voorstel aan de gemeenteraad.

Overdracht dossier

In de raadsvergadering van 5 maart 2020 heeft wethouder Lamers, die verantwoordelijk was voor dit dossier, haar wethouderschap neergelegd. Bij de herverdeling van de portefeuille van wethouder Lamers is het dossier Segaar/Arsenaal bij wethouder De Bruijn komen te liggen.

Deze wijziging in de bestuurlijke samenstelling van het college en de bestuurlijke verantwoordelijkheid op dit dossier heeft gevolgen voor het vervolgtraject.

Wethouder De Bruijn heeft, na zich te hebben verdiept in dit dossier, eerst een rondje langs alle raadsfracties gemaakt. Belangrijk daarbij is het zoeken naar ruimte voor een oplossing die voldoende gedragen wordt. Gezien de discussie in de commissie, alle vragen in de raad en de schriftelijke reacties van belanghebbenden (omwonenden en ontwikkelaar) heeft wethouder De Bruijn besloten het raadsvoorstel zoals dat voorlag op 6 februari 2020 in de commissie WRG niet één op één door te willen zetten. Het college zoekt naar meer balans tussen alle belangen die spelen. Dit impliceert niet een fundamenteel andere koers omdat de ingezette koers wel voortvloeit uit het coalitieakkoord. Dit betekent wel dat het voorgenomen besluit van juli 2019 met de inzichten van nu zal worden herijkt.

De gemeenteraad en belanghebbenden zijn over deze ontwikkelingen geïnformeerd.

Zoeken naar balans

De meer dan 30 vragen uit de raad geven in algemene zin een herbevestiging van het inzicht dat de kern van dit dossier draait om aantallen woningen versus verdienpotentieel (in casu groen). Veel vragen gaan over het woningbouwprogramma in relatie tot het verdienpotentieel van Arsenaal.

Eerder in deze herijking is het zoeken naar balans genoemd als oplossingsrichting voor de besluitvorming op dit dossier. De verkenning van november 2019, een invulling van het plangebied dat tussen de 'voorkeursvariant' bij het participatieverslag en het scenario 'groen blijft groen' in ligt (zie bijlage 3 bij de stukken die op 6 februari 2020 aan de cie. WRG zijn voorgelegd), vormt hiervoor de onderlegger.

Naast gesprekken met de fracties hebben ook gesprekken met de ontwikkelaar plaatsgevonden. De gesprekken met de fracties waren gericht op het onderzoeken of er, gegeven de voorgeschiedenis, bestuurlijk ruimte is om binnen marges naar een oplossingsrichting te zoeken. De gesprekken met de initiatiefnemer richten zich m.n. op: het verkrijgen van duidelijkheid over de (financiële) haalbaarheid van het project ingeval van een koerswijziging, over de ruimte om eventueel meer sociale woningen in het plan te krijgen alsmede over het verdienpotentieel op Arsenaal in relatie tot eventuele aanpassingen in het woningbouwprogramma in geval van een geringe koerswijziging.

Gezien de vele (financiële) vragen vanuit de raad en het belang om de haalbaarheid van een tussenoplossing te verkennen, hebben wij een externe planeconoom ingeschakeld om het college te ondersteunen.

In het algemeen speelt de vraag of het zinvol is om te zoeken naar nuances in het plan die het draagvlak en de haalbaarheid van een herontwikkeling kunnen vergroten. De resultaten van deze zoektocht worden onderstaand zo overzichtelijk mogelijk weergegeven.

Herijking

Heel grof benaderd zijn er drie scenario's denkbaar:

1. Scenario van de 'voorkeursvariant', de variant die de ontwikkelaar bij het participatieverslag heeft gevoegd, met dien verstande dat daar twee grondgebonden woning zijn vervangen door vier beneden-bovenwoningen (extra sociaal);
2. Scenario 'groen blijft groen', het voorlopig standpunt van het college d.d. 23 juli 2019
3. Een tussenvariant gebaseerd op model 3¹ uit de verkenning van november 2019.

Deze scenario's vertonen enige verwantschap met hetgeen in het afwegingsdocument is beschreven, zij het dat in deze scenario's sprake is van meer nuance. Natuurlijk zijn er meer varianten denkbaar, maar dan gaat het in essentie om verschillen in de marge (varianten op dezelfde thema's).

Voor de besluitvorming van is belang om inzicht te hebben in hoe scenario's ten opzichte van elkaar scoren zodat het mogelijk wordt een gewogen besluit te nemen. Onderstaande tabel zijn de resultaten van het gesprek tussen college en de ontwikkelaar van eind september 2020 verwerkt.

Scenario's criteria	Voorkeursvariant	Groen blijft groen	tussenvariant
Aantal woningen	104	80 - 100 *** (op basis van actualisatie woon-visie)	95
Verdienpotentieel* gemeente	ca. 1,7 miljoen	nihil	ca. 1.100.000,--
% sociaal/ goedkoop**	33%: 17% sociale huur 15% goedkope koop	25% ***	30%: 15% sociale huur 15% goedkope koop
middeldure woningen**	21%	?***	21%
% groen op Arsenaal	ca. 52 %	100%	ca. 75%
% groen op het totale plangebied	ca. 37%	ca. 52%	ca. 40%
Hoogbouw (aantal lagen)	Max. 3 lagen (2 lagen met kap) voor grondgebonden woningen Max. 4 en 5 lagen voor appartementen	Max. 3 lagen (2 lagen met kap) voor grondgebonden woningen 5 en 6 lagen voor appartementen	Max. 3 lagen (2 lagen met kap) voor grondgebonden woningen 4 en 5 lagen voor appartementen
Klimaatadaptief	+/-	++	+
Natuurinclusief****	Hogere ambitie gewenst t.o.v. 'groen blijft groen'	Invulling cf. motie raad d.d. 4 april 2019	Hogere ambitie gewenst t.o.v. 'groen blijft groen'

* De bedragen die hier zijn genoemd zijn nadrukkelijk indicatief. Het uiteindelijke verdienpotentieel hangt vanzelfsprekend af van de planuitwerking.

¹ Model 3 is een visualisering van de tussenvariant. Aanpassingen hierop zijn denkbaar. Het belang van de verkenning is dat een beeld ontstaat hoe een aangepast plan er mogelijk uit zou kunnen zien.

- ** Volgens programma dat is gekoppeld aan doorrekening initiatiefnemer.
 sociale huur: huur tot € 737,14
 goedkope koop: < € 200.000,--
 middeldure woningen: huur tot € 1000,-- of koop < € 310.000,--
- *** dit model is in het voorstel naar de raad vertaald naar een ruimtelijk kader, maar programmatisch niet helemaal uitgewerkt. Deze gegevens komen rechtstreeks uit het ruimtelijk kader dat onderwerp was van bespreking in de cie. WRG van 6 februari 2020.
- **** Voor elke variant geldt dat natuurinclusief bouwen wenselijk en mogelijk is. Met inachtneming van de motie van de raad van 4 april 2019 is de gedachte om bij de varianten die uitgaan van meer versterking een hogere ambitie op natuurinclusief als vertrekpunt te kiezen. Met de ontwikkelaar is een check door een onafhankelijk ecologisch adviseur afgesproken.

We zien dat de voorkeursvariant het beste scoort op woningaantallen en verdienpotentieel. Gezien de woningaantallen is in deze variant ook de meeste ruimte om sociale huur/goedkope koop/middeldure woningbouw op te plussen.

De voorkeursvariant scoort het minst op % groen en de mogelijkheden om invulling te geven aan klimaatadaptief bouwen. De score op natuurinclusief is moeilijk concreet te duiden. Wel zou het uitgangspunt moeten zijn dat, als je meer woningen wilt bouwen, de ambitie op natuurinclusief bouwen hoger zou moeten liggen dan bij de variant 'groen blijft groen'.

De variant 'groen blijft groen' scoort het minst op het percentage sociale/goedkope woningen. De score op het aantal woningen kan variëren van het minst tot gemiddeld goed. Hierbij moet worden opgemerkt dat een hoger aantal woningen zich direct vertaalt in meer bouwlagen (hoogbouw) naast de Hoflandbrug, hetgeen op veel weerstand kan rekenen en de tegenstelling tussen bewoners tegenover Arsenaal en bewoners tegenover Segaar vergroot.

Op verdienpotentieel scoort deze variant slecht.

De variant 'groen blijft groen' scoort het best op % groen en op de mogelijkheden om invulling te geven aan klimaatadaptatie.

De tussenvariant laat zien dat binnen grenzen toch enigszins tegemoet gekomen kan worden aan de sterk uiteenlopende belangen. Deze variant scoort iets minder op woningaantallen, inclusief percentage woningen voor mensen met een smallere beurs (sociaal/goedkope koop), en verdienpotentieel dan de voorkeursvariant, maar scoort weer beter op percentage groen en de mogelijkheden om klimaatadaptief te bouwen.

Zoals te verwachten scoort de tussenvariant ten opzichte van 'groen blijft groen' beter op woningaantallen, gezien in relatie tot het aantal bouwlagen, en op verdienpotentieel en minder op het percentage groen en de mogelijkheden om klimaatadaptief te bouwen.

Alles overziend stelt het college zich op het standpunt dat een herijking van het voorgenomen standpunt van 23 juli 2019 gewenst en gerechtvaardigd is. De tussenvariant doet het meest recht aan de koers die uitgezet met het coalitieakkoord (zowel behoud van groen alsook realiseren woningen met oog voor verdienpotentieel). Met de resultaten uit het bestuurlijk gesprek met de ontwikkelaar is het college van mening dat de tussenvariant inzet op de meest optimale balans tussen alle belangen.