



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4015816

Onderwerp: Gebiedsvisie Presikhaaf 3

Kernboodschap

Met de gebiedsvisie Presikhaaf 3 kiezen we voor het verbeteren van de leefbaarheid van deze wijk voor de lange termijn. Presikhaaf 3 is een buurt met een ruime en groene opzet, dit willen we behouden en versterken. Dat doen we in de openbare ruimte zodat mensen meer naar buiten gaan en elkaar ontmoeten. Er komen woningen bij voor starters en senioren zodat de doorstroming op gang komt. Wegen worden aangepast zodat het veiliger wordt en langzaam verkeer wordt gestimuleerd. Maatschappelijke organisaties en onderwijs instellingen zijn de ankers van de wijk. Zij zorgen voor verbinding van mensen en voor werkgelegenheid. Presikhaaf 3 is een wijk geworden waar de bewoners trots op zijn en op kunnen blijven; een wijk waar het fijn en veilig wonen is en waar men omkijkt naar elkaar. Deze gebiedsvisie geeft richting aan de fysieke maatregelen die nodig zijn om dit voor elkaar te krijgen.

Voorstel

1. De gebiedsvisie voor Presikhaaf 3 vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de financiële gevolgen van de gebiedsvisie Presikhaaf 3, passend binnen de totale gebiedsexploitatie van de Spoorzone Arnhem-Oost (zie geheime bijlage) die de tweede helft 2024 aan u ter vaststelling zal worden voorgelegd.
3. Kennis te nemen van de uitgevoerde risicoanalyse gebiedsvisie Presikhaaf 3 (zie geheime bijlage).

Inleiding

Medio 2021 heeft het college de raad middels een raadsbrief geïnformeerd over de “Startnotitie ontwikkelperspectief Presikhaaf III”. Hierna is voorliggende gebiedsvisie tot stand gekomen (*de naam ‘ontwikkelperspectief’ is recent gewijzigd naar ‘gebiedsvisie’ vanwege de positionering in het gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost en de wens om de verschillende projectenfasen te uniformeren*).

Samenhang Nationaal Programma Arnhem-Oost en Spoorzone Arnhem-Oost

Presikhaaf 3 valt onder het Nationaal Programma Arnhem-Oost en is een van de deelgebieden van de Spoorzone Arnhem-Oost. Het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO) In de gebiedsvisie Presikhaaf 3 richten we ons op die zaken en doelen waar het fysieke en sociale elkaar kunnen versterken. Het draagt daarmee direct bij aan de opgaven van het NPAO, voornamelijk aan de doelen geformuleerd in het gebiedsplan onder de lijn ‘Wonen en leven’.



Het gebiedsprogramma van de Spoorzone Arnhem-Oost behelst een langjarige stedelijke ontwikkeling die onderdeel uitmaakt van de Nationaal programma NOVEX Grootchalig woningbouwlocaties. Hierover zijn (financiële) afspraken gemaakt met het rijk. De hierin geformuleerde principes zoals de urgente woningbouwopgave, verdichting, mobiliteitstransitie en het versterken van de leefbaarheid, vormen het uitgangspunt voor voorliggende gebiedsvisie. Daarnaast geven deze principes richting en samenhang aan de uitwerking van de deelprojecten.

Gebiedsvisie

Bij het opstellen van de gebiedsvisie zijn de kwaliteiten van de wijk het uitgangspunt geweest. De wijk is ruim opgezet, er is veel groen, er zijn voorzieningen en er zijn diverse buurtjes met verschillende woningtypen. Met het uitvoeren van de gebiedsvisie wordt ingezet op het versterken van deze kwaliteiten tot een toekomstgerichte, aantrekkelijke en evenwichtige wijk. Een wijk waar inwoners van verschillende culturen, inkomens, leeftijden en huishoudenssamenstelling zich thuis voelen. We sturen op een goede differentiatie aan woningtypen door duurzame levensloopgeschikte appartementen toe te voegen waardoor starters en ouderen binnen Presikhaaf kunnen doorstromen en een thuis kunnen vinden. Met het aanpakken van de openbare ruimte zetten we, naast het biodiverser en aantrekkelijker maken, in op het vergroten van eigenaarschap en betrokkenheid van de wijk. Met het afwaarderen (van 50 naar 30 km/uur) van wegen zorgen we voor meer veiligheid en een betere oversteekbaarheid, meer ruimte voor voetganger en fietser volgens het STOMP-principe¹ en een gezondere leefomgeving.

Fasering

De gebiedsvisie richt zich op de periode tot 2030. Na vaststelling van de gebiedsvisie gaan we meteen aan de slag met de uitwerking van de deelprojecten.

Beoogd effect

Met de uitvoering van de gebiedsvisie wordt de wijk Presikhaaf 3 toekomstbestendig gemaakt en de leefbaarheid in brede zin verbeterd. Zo wordt, binnen de context van de Omgevingsvisie en Spoorzone Arnhem-Oost, uitvoering gegeven aan de woningbouwopgave uit de woonvisie en de stadsbrede programma's Groeiende stad en Radicaal vergroenen.

Argumenten

1.1 *De gebiedsvisie past binnen de Omgevingsvisie Arnhem 2040.*

De Omgevingsvisie Arnhem 2040 beschrijft de wijk Presikhaaf 3 als een wijk waarin het naoorlogse ideaal van licht, lucht en ruimte zichtbaar is, maar ook een wijk waar de leefbaarheid een aandachtspunt is. En een wijk waar we een groene natuurlijke verbinding willen maken tussen stadspark Presikhaaf naar de Veluwe en zuidelijk naar de uiterwaarden van de rivier. Het thema groene, gezonde en veilige stad heeft een plek gekregen in de gebiedsvisie. Ook de andere thema's uit de Omgevingsvisie (vitaliteit, goed wonen, ruimte voor schone mobiliteit en nieuwe energie), zijn in de gebiedsvisie uitgewerkt.

1.2 *De gebiedsvisie past binnen de Woonvisie.*

¹ Het principe betekent dat er voorrang wordt gegeven aan meer duurzame vormen van mobiliteit in de volgorde: Stappen, Trappen, OV, Maas (Mobility as a service) en Privé auto



Tot 2040 heeft Arnhem een woningbouwopgave van 16.000 woningen. Ca. 10.000 woningen worden in de Spoorzone Arnhem-Oost gerealiseerd. Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen en specifiek voor Presikhaaf 3 aan duurzame levensloopgeschikte woningen voor 1- en 2- persoonshuishoudens voor jong en oud. In de Woonvisie is opgenomen dat minimaal 66% van de woningen in het betaalbare segment moet liggen en dat daarvan minimaal 30% sociale huur is.

1.3 Het geeft de omgeving en ontwikkelende partijen richting en houvast voor de toekomst van de wijk.

De gebiedsvisie biedt huidige en toekomstige inwoners en andere gebruikers van de wijk perspectief op verbeteringen. Het biedt houvast waardoor bewoners en gebruikers eerder geneigd zijn te investeren in hun omgeving. De ruimtelijke, functionele en programmatische kaders geven ook aan ontwikkelende partijen duidelijkheid en houvast voor verdere planuitwerking.

1.4 De gebiedsvisie zet in op verbeteren en verduurzamen van de wijkeconomie in Presikhaaf 3.

We koesteren de maatschappelijke instellingen in Presikhaaf zoals de religieuze instellingen, Presikhaaf University, stichtingsbestuur van Buurtcentrum de Overkant, muziekvereniging Quattro Musica en nog vele anderen. Samen hebben zij een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk en toekomstperspectief voor de bewoners. De wijkeconomie biedt voor vele bewoners betaald en onbetaald werk en een belangrijke ontmoetingsplaats. We zetten op korte termijn in op herontwikkeling Buurtcentrum de Overkant. We onderzoeken voor de Kerklocatie hoe de huidige maatschappelijke invulling kan worden behouden. En bij de ontwikkellocaties (zoals de Houtmanlocatie en Kermisland 110) wordt ruimte opgenomen voor maatschappelijk en/of economisch programma.

1.5 Het is nodig om subsidie aanvragen te kunnen doen en projecten van de grond te krijgen.

Om projecten mogelijk te maken is soms financiering vanuit provincie of rijk nodig. Een voorwaarde bij subsidieaanvragen is vaak dat er een besluit van het college en/of de gemeenteraad aan ten grondslag ligt. Een vastgestelde gebiedsvisie is een goede basis om subsidieaanvragen te kunnen doen om projecten waarvan de financiering nog niet rond is van de grond te krijgen.

1.6 Er is draagvlak vanuit de omgeving.

De uitkomsten van de in 2021 gehouden enquêtes en de opbrengst van het participatieproces laten zien dat de thema's die belangrijk worden gevonden voor de toekomst van de wijk, terugkomen in de gebiedsvisie. Zo blijkt een grote behoefte aan nieuwe woningen. Maar ook de thema's leefbaarheid en voorzieningen worden erg belangrijk gevonden, gevolgd door groen en verduurzamen van de woningen. Parkeren en het verbeteren van looproutes en oversteekplaatsen zijn belangrijke onderdelen van het thema verkeer en vervoer. Kortom, het behouden en versterken van Presikhaaf 3 als aantrekkelijke, groene woonwijk met een divers woningaanbod en stimuleren van eigenaarschap, zijn belangrijke en gedragen doelen voor de bewoners.

2.1 De ambities uit de gebiedsvisie hebben financiële gevolgen.

De financiële vertaling van de gebiedsvisie Presikhaaf 3 is doorgerekend en gekeken is of en zo ja welke dekking hiervoor aanwezig is. Zie hiervoor de financiële paragraaf en de geheime bijlage.



3.1 *De ambities uit de gebiedsvisie brengen ook risico's met zich mee.*

Het aangaan van een ontwikkeling brengt risico's met zich mee. Zoals met de raad afgesproken wordt voor iedere nieuwe ontwikkeling ook een onafhankelijke risicoanalyse uitgevoerd. Deze is als geheime bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. In de kanttekeningen bij dit raadsvoorstel wordt hier nader op ingegaan.

2.2/ *Het college heeft geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, gelezen 3.2 in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid.*

De gebiedsexploitatie voor de Spoorzone, en die voor Presikhaaf 3 als onderdeel daarvan, en de risicoanalyse zijn geheim verklaard omdat openbaarmaking hiervan zou leiden tot het schaden van de economische en financiële belangen van de gemeente. Het kenbaar maken van de bedragen waarmee de gemeente rekent en de risico's die de gemeente hierbij ziet, tast de onderhandelingspositie van de gemeente aan. Ook is er in de financiële bijlage informatie opgenomen over investeringen die aanbesteed moeten worden, waarbij het openbaar maken van deze bedragen de financiële en economische positie van de gemeente schaadt. Deze geheimhouding is opgelegd voor de duur van de gebiedsexploitatie van de Spoorzone (naar huidige inschatting tot en met 2030).

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Eventuele aanwezige bodemvervuiling dient per ontwikkeling te worden onderzocht en als blijkt dat sanering moet plaatsvinden brengt dit kosten met zich mee.*

In het zuidelijk deel van Presikhaaf 3 is bodemvervuiling aanwezig. In de gemeentelijke saneringsvisie is opgenomen dat sanering moet plaatsvinden op natuurlijke momenten. De initiatiefnemer is dan verantwoordelijk voor de sanering en de daaruit voortkomende kosten. Bodemverontreiniging is niet aan de orde bij de ontwikkellocaties Houtman, Middachtensingel en Kermisland 110. Wel is er bodemvervuiling bij het buurtcentrum De Overkant. Momenteel wordt voor dit deelproject onderzocht wat de te verwachten saneringskosten zijn en of de beschikbare middelen toereikend zijn. Mochten de middelen onvoldoende zijn dan wordt ofwel het plan aangepast waardoor er niet of minder gesaneerd hoeft te worden of we onderzoeken aanvullende financieringsmogelijkheden bij gemeente, provincie en rijk. Bij andere deelprojecten die wel in het vervuilingsgebied liggen wordt dezelfde aanpak gehanteerd.

1.2 *De uitvoering van de ruimtelijke projecten lost niet alle problemen op.*

Veel problemen in Presikhaaf 3 vinden plaats 'achter de voordeur' van de bewoners. De gebiedsvisie geeft antwoord op het verbeteren van de fysieke leefomgeving en draagt daarmee bij aan de sociale doelstellingen op het gebied van leefbaarheid. Het Nationaal Programma Arnhem Oost heeft concrete uitvoeringsprogramma's voor de komende 4 jaar om o.a. de leefbaarheid en de 'achter de voordeur problematiek' aan te pakken. Daarnaast richt de lange termijn aanpak zich op de volgende generatie met de aanpak voor jongeren 0-23 jaar. Hiermee is de verwachting dat met zowel de fysieke als de sociale aanpak de leefbaarheid in Presikhaaf 3 op termijn verbetert. Om de samenhang tussen de



fysieke en sociale aanpak te borgen, vindt er nauwe afstemming plaats met het nationaal Programma Arnhem-Oost.

1.3 *Huidige netcongestie in Nederland geeft onzekerheden bij gebiedsontwikkeling.*

Veel gebiedsontwikkelingen in Nederland worden geconfronteerd met geen of beperkte netaansluiting. Dit kan tot vertraging en mogelijk extra kosten leiden. Aan versterking van het elektriciteitsnetwerk wordt landelijk en regionaal hard gewerkt mede gezien de groei en ontwikkeling van het stedelijk gebied en de urgentie qua woningbouw. Zo ook voor Presikhaaf 3. Naast uitbreiding van het net is het ook belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen slim omgaan met de schaarse transportcapaciteit. Daarom moet ook binnen dit gebied de impact van de energievraag op het elektriciteitsnet zo klein mogelijk gehouden worden, zonder andere ambities tekort te doen.

3.1 *Een gebiedsontwikkeling van Presikhaaf 3 brengt risico's met zich mee.*

Een langjarige en omvangrijke ontwikkeling als Spoorzone Arnhem-Oost brengt nieuwe risico's met zich mee en daarmee ook risico's die specifiek gelden voor de ontwikkeling van Presikhaaf 3. Het uitvoeren van goed risicomanagement is van groot belang. Om aan het proces van risicomanagement goed invulling te geven is er een risicoanalyse voor Presikhaaf 3 uitgevoerd. In de geheime bijlage zijn de uitkomsten van deze risicoanalyse weergegeven in de vorm van een risicoregister. De risico's zijn (deels) ook gekwantificeerd. Op basis hiervan wordt de benodigde weerstandscapaciteit ten behoeve van deze ontwikkeling bepaald.

In de begroting 2024 is het risicoprofiel voor heel Spoorzone Arnhem-Oost (vooral nog Rijnpark, Schaapsdrift en Presikhaaf 3) ingeschat op € 20 miljoen.

Inmiddels zijn de business cases voor de gebiedsvisies verder uitgewerkt, waardoor het mogelijk is om het risicoprofiel voor de Spoorzone specifiek te bepalen. Daarnaast is de methodiek voor het bepalen en kwantificeren van de risico's van grondexploitaties aangescherpt (zie raadsbrief 19 maart 2024). Zoals aangegeven in het raadsvoorstel gebiedsvisie Rijnpark leidt dit tot een inschatting van het risicoprofiel van € 16,5 miljoen voor de gebieden Rijnpark en Schaapsdrift. Hier is nu het risicoprofiel van Presikhaaf 3 aan toegevoegd met een inschatting van € 1,4 miljoen en daarmee komt de totale inschatting van het risicoprofiel op € 17,9 miljoen. Dit past binnen het in de begroting 2024 opgenomen risicoprofiel.

Tevens is het goed om aan te geven dat door de verwevenheid van de bereikbaarheidsmaatregelen met de diverse gebiedsexploitaties binnen de deelgebieden, de risicoprofielen op deelgebiedsniveau een benadering is.²

Tot aan het moment dat de gebiedsexploitatie van de Spoorzone wordt aangeboden aan de raad, blijven we uitgaan van de eerdere inschatting van € 20 miljoen beslag op de beschikbare weerstandscapaciteit voor Spoorzone als geheel.

² De noodzakelijke bereikbaarheidsmaatregelen voor de Spoorzone zijn noodzakelijk voor meerdere ontwikkelingen. Daartoe is op basis van de hiervoor gebruikelijke systematiek een toerekening gedaan naar ieder deelgebied. Het risico van een bereikbaarheidsmaatregel die aan meerdere gebiedsexploitaties wordt toegerekend kan daarmee niet per deelexploitatie precies worden bepaald. Daardoor is het risicoprofiel dat hier voor het deelgebied wordt weergegeven een benadering. Bij het vaststellen van de totale gebiedsexploitaties kan wel een totaal risicoprofiel worden gegeven.



Bij het vaststellen van de gebiedsexploitatie van de spoorzone zal het beslag op het weerstandsvermogen definitief worden bepaald en doorgevoerd in de begroting. Dit kan tot vrijval (of extra benodigde) capaciteit leiden.

De risico's en beheersmaatregelen zullen na vaststelling van de gebiedsexploitatie van de Spoorzone doorlopend worden gemonitord en daar waar nodig bijgestuurd. De raad zal over de voortgang via de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) en de najaarsrapportage worden geïnformeerd.

Participatie

In 2021 heeft de gemeente een enquête afgenomen onder de inwoners van de wijk. De uitkomsten van de enquête zijn meegenomen bij het opstellen van de Startnotitie en voorliggende gebiedsvisie. Na de enquête hebben verschillende sessies plaatsgevonden met de klankbordgroep. Daarbij was een brede vertegenwoordiging uit de wijk betrokken, van inwoners tot maatschappelijke organisaties en betrokken instellingen. Voor de ontwikkellocaties zijn aparte sessies georganiseerd met direct omwonenden. Daarnaast zijn er avonden georganiseerd met specifieke thema's zoals met jongeren over hoe zij willen leven en wonen in de wijk, een middag met Rijnstad met ouders en kinderen in de speeltuin de Regenboog over de gewenste invulling van zo'n speeltuin. Maar ook een fietstocht met raadsleden langs de beoogde ontwikkellocaties. 8 februari jl. is de visie gepresenteerd aan ca. 100 aanwezigen uit de wijk; alle bewoners (via huis-aan-huis flyer) en eerder betrokken stakeholders en ondernemers waren hiervoor uitgenodigd. Tot slot is er op 4 maart jl. nog een klankbordgroep bijeenkomst gehouden. Met deze avond is de participatie voor de totstandkoming van de gebiedsvisie afgerond. Op beide avonden is men geïnformeerd over het besluitvormingsproces en de mogelijkheid tot inspreken. De uitkomsten van alle participatiemomenten zijn meegenomen in de gebiedsvisie en de verslagen zijn opgenomen in de bijlage van de gebiedsvisie.

De verdere uitwerking van de deelprojecten doen we graag samen met bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties uit de buurt. Zij worden daarom nauw betrokken bij deze uitwerkingen. Zodat de wijk aantrekkelijk en toekomstbestendig wordt voor huidige én nieuwe bewoners en gebruikers.

Financiën

In de begroting 2024 zijn middelen gereserveerd voor de gebiedsexploitatie van Spoorzone Arnhem Oost. De verwachting is dat we hiermee, samen met het Rijk en de provincie, tot een sluitende businesscase kunnen komen.

De drie gebiedsvisies (Rijnpark, Schaapsdrift en omgeving en Presikhaaf 3) hangen nauw met elkaar samen. De noodzakelijke bereikbaarheidsmaatregelen voor de Spoorzone zijn noodzakelijk voor meerdere ontwikkelingen. Daarnaast is voor de bepaling van de rentekosten besloten tot projectfinanciering voor Spoorzone Arnhem Oost als geheel. Vanwege deze verwevenheid van de verschillende onderdelen van de gebiedsexploitatie zal de verwerking van de gebiedsexploitatie in de begroting middels een separaat raadsvoorstel in zijn geheel plaatsvinden nadat de afzonderlijke gebiedsvisies voor Schaapsdrift en omgeving, Rijnpark en Presikhaaf 3 door u zijn vastgesteld. De drie gebiedsexploitaties geven de financiële onderbouwing van de desbetreffende gebiedsvisies. Om de nu voorliggende gebiedsvisie Presikhaaf 3 vast te kunnen stellen, wordt in de geheime bijlage aangegeven



welk deel van de totale gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost betrekking heeft op Presikhaaf 3. In de geheime bijlage wordt daarna uitgebreider ingegaan op de gebiedsexploitatie Presikhaaf 3.

Naast de gebiedsexploitatie (bestaande uit de anterieure ontwikkeling, gebiedsexploitatie en daar aan gekoppelde bereikbaarheidsmaatregelen) bevat de gebiedsvisie ook een aantal andere ontwikkelingen welke gedekt worden uit de hiervoor reeds beschikbaar gestelde middelen.

Het gaat dan om het project buurttuinen (dekking volkshuisvestingsfonds), vernieuwbouw buurtcentrum De Overkant (volkshuisvestingsfonds, Nationaal Programma Arnhem Oost (NPAO) en klimaatadaptatie), aanleg refugium (Volkshuisvestingsfonds en klimaatadaptatie) en de mogelijke aankoop en transformatie naar woningen van de voormalige supermarkt Güven (volkshuisvestingsfonds en NPAO).

Voor de verbeteringen in de openbare ruimte voor biodiverser wijkgroen en spelen zijn de bestaande budgetten van beheer en onderhoud en de klimaatgroenagenda het uitgangspunt.

Het onderzoek naar de mogelijke herontwikkeling van de kerklocatie en de werklocatie wordt gedekt uit het budget voor de verstedelijkingsopgave.

Uitvoering

Na akkoord van de raad op de gebiedsvisie wordt gestart met de verdere planvorming van de verschillende deelprojecten.

De totale doorlooptijd van alle ontwikkelingen is tot ca 2030. In de tussentijd is ook aandacht voor tijdelijke invulling van locaties die anders vanwege planvorming mogelijk leeg staan. De keuze voor een tijdelijke invulling wordt altijd gedaan vanuit de doelstelling van de gebiedsvisie; de leefbaarheid voor de huidige bewoners en toekomstige bewoners te verbeteren.

Communicatie

Bij het vervolgproces en de planuitwerking wordt de omgeving betrokken. Per deelproject wordt gekeken op welke manier bewoners en andere stakeholders het beste kunnen worden betrokken. Dat doen we in overleg met de klankbordgroep, de themagroepen groen en mobiliteit en andere betrokkenen, zodat we zo veel mogelijk mensen bereiken. Waar passend willen we als gemeente ook aan sluiten bij vanuit de wijk georganiseerde evenementen. Het stappenplan burgerparticipatie wordt gevolgd en het uitgangspunt is steeds om de wijk zo actief mogelijk te betrekken. Voor ontwikkellocaties geldt naast het stappenplan de handreiking 'Betrekt de buurt bij uw bouwplan'. Informatie over het project wordt vermeld op [Toekomst Presikhaaf 3 - Gemeente Arnhem](#).

Bijlagen

- Bijlage 1 - Gebiedsvisie PRESIKHAAF III 2030 Een nieuw perspectief op de wijk – maart 2024
- Bijlage 2 – GEHEIM Financiële paragraaf Presikhaaf 3
- Bijlage 3 – GEHEIM Risicoanalyse Presikhaaf 3



Besluit van

Zaaknummer

4015816

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024, zaaknummer 4015816;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De gebiedsvisie voor Presikhaaf 3 vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,