



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	695964	Portefeuillehouder(s)	Paul Smeulders
Leidinggevende/ Programmamanager	Yvonne van der Graaf		
Ambtenaar	Ronald Gubbens	Vertrouwelijk	Nee
Telefoonnummer	06 12439948	Datum in college	4 oktober 2022
		Datum fataal	

Onderwerp: Toestaan aanpassingen ontwerp voor kavel 2 Coehoorn

Kernboodschap

De gemeente werkt mee aan een ontwerpwijziging van Cohousing Arnhem om de realisatie van kavel 2 in Coehoorn mogelijk te maken.

Voorstel

1. In te stemmen met de wijziging in het ontwerp onder voorwaarde dat Cohousing de gemeente vrijwaart voor de aanspraak van mogelijke schade van Cohousing in het vervolgtraject.
2. De raad te informeren over de stand van zaken in Coehoorn met de bijgevoegde raadsbrief.

Inleiding

In de visie van Coehoorn zijn drie kavels benoemd die moeten leiden tot Coehoorn als creatieve wijk. Kavel 2, gelegen aan het Nieuwe Plein, omvat een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeling die een gebouw realiseert met een actieve plint en woningen hierboven. Hiertoe is een tender uitgeschreven en in 2020 is deze gegund. Met Cohousing Arnhem is een reserveringsovereenkomst gesloten. Deze eindigt 18 maanden na ondertekening. Deze deadline is inmiddels verlengd tot 1 januari 2023. De koopovereenkomst wordt getekend gelijk met het goedkeuren van een Definitief Ontwerp.

Cohousing Arnhem, als winnaar van de tender voor kavel 2, wil als collectief particulier opdrachtgever met 30 huishoudens een nieuw gebouw realiseren tussen het Nieuwe Plein en Coehoornpark. Zij is vanwege de sterk gestegen bouwkosten genoodzaakt het ontwerp aan te passen. Aan het college is gevraagd hiermee in te stemmen. Bij de wijziging van het ontwerp doet zich de vraag voor, of deze nog valt binnen de kaders van de tender. Als dat niet zo is, zou een nieuwe tender moeten worden uitgeschreven, en een nieuwe aanbestedingsprocedure moeten worden doorlopen. Het college kiest er, ondanks dit duidelijke risico, vanwege het belang van de



ontwikkeling van Coehoorn in dit specifieke geval voor om in te stemmen met de wijziging van het ontwerp door Cohousing. Zou die instemming nu niet worden gegeven en zou opnieuw een tender worden uitgeschreven, dan is het namelijk zeer wel mogelijk dat kavel 2 de komende jaren niet tot ontwikkeling wordt gebracht. De bouwkosten stijgen namelijk dusdanig, dat de kans aanwezig is dat geen enkele CPO-groep deze opdracht nog zou willen en kunnen oppakken. Het plan Coehoorn zou dan niet (helemaal) tot uitvoering worden gebracht. Daar komt bij dat de door Cohousing voorgestelde wijzigingen in het ontwerp vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeker aanvaardbaar zijn.

Beoogd effect

Door in te stemmen met dit voorstel kan Cohousing Arnhem verder met het afronden van het definitieve ontwerp en overgaan tot het tekenen van de koopovereenkomst.

Argumenten

1.1 *Door in te stemmen met het voorstel kan de ontwikkeling van Coehoorn met een haalbaar plan voortgezet worden.*

Cohousing Arnhem heeft aangegeven dat als de gemeente Arnhem niet kan meewerken aan het voorstel zij niet tot een haalbaar ontwerp kan komen. Hierdoor komt de reserveringsovereenkomst te vervallen en zal de gemeente opnieuw een tender moeten uitschrijven. Dat leidt tot een vertraging van zeker 2,5 jaar (de tender en daarna SO en VO fase moeten opnieuw worden doorlopen). Dit kost veel geld door extra plankosten (ca. 200.000 euro) en rentekosten over de grondopbrengsten (ca. 72.000 euro). Daarnaast is het onzeker of de huidige afgesproken minimumprijs (€ 1,2 miljoen ex btw) voor deze kavel gehandhaafd kan blijven voor een nieuwe CPO-groep bij een nieuwe tender. Ook andere partijen hebben immers last van de heel snel gestegen bouwkosten.

Hoewel de kans van slagen niet hoog wordt ingeschat, zou Cohousing via de rechter medewerking aan de aanpassing van het ontwerp kunnen vorderen of de gemeente aansprakelijk kunnen stellen voor haar schade. Vast staat in elk geval dat de gemeente bij een weigering met lege handen staat voor wat betreft de ontwikkeling van Coehoorn.

1.2 *De aanpassing kan tot meer stedenbouwkundige kwaliteit leiden.*

Stedenbouw staat in principe positief tegenover het ontwerp met parkeren op de tussenlaag. Daarbij hebben we wel enkele opmerkingen, die moeten worden verwerkt in het ontwerp, zoals ook in het voorstel is genoemd:

- o We werken mee aan het realiseren van parkeerplaatsen op een tussenlaag en het realiseren van minder parkeerplaatsen en anticiperen daarmee op nieuw beleid. Hierdoor is de hellingbaan, die de reden was dat een deel van de plint aan het Nieuwe Plein niet actief geprogrammeerd kan worden, niet meer nodig. Doordat parkeerplaatsen wel op een boven maaiveld gelegen hogere tussenlaag worden gerealiseerd worden er minder parkeerplaatsen gerealiseerd. Een belangrijke reden om de parkeernorm te verlagen is om levendiger plinten mogelijk te maken. Dat moeten we hier dus ook (extra) doen. De voorgestelde werkplaats op de hoek biedt naar ons idee te weinig levendigheid. Door op de hoek van Nieuwe Plein en



Korte Coehoornstraat (op de plek van de werkplaats) een goed bruikbare/verhuurbare commerciële ruimte te maken, voldoet het plan beter aan de genoemde kernwaarde.

o Als we (nog) minder parkeerplaatsen maken, moeten de alternatieven goed zijn. Dat betekent dat fietsparkeren ruim en comfortabel geregeld moet zijn. Dat willen we bewezen zien (aantallen, typen fietsenrekken, inpassing buitenmodelfietsen, entrees, etc.)

o De natuurlijke uitstraling aan het Nieuwe Plein van het indieningsontwerp moet weer terug worden gebracht. Dit geldt ook voor de andere sterke punten uit het ontwerp die minimaal hetzelfde moeten blijven: de verbinding tussen de NP-zijde en het park via het gebouw, de relatie met het park die nu iets minder lijkt geworden en de uitstraling als CPO naar het park.

o Het kwaliteitsteam zal uiteindelijk positief moeten adviseren over de wijzigingen alvorens de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

1.3 Lagere parkeernorm past in voornemen parkeerbeleid.

Het verder verlagen van de parkeernorm kan. Argumenten zijn hiervoor een nadere doelgroepenanalyse en het beleidsvoornemen van de nieuwe coalitie. Er is nu nog wel een collegebesluit nodig om hierover te besluiten. Er dient een nadere onderbouwing te worden opgesteld op basis van het huidige autogebruik en toekomstig gebruik door deelnemers van Cohousing. Hierop kan een verlaging van de parkeernorm worden voorgesteld. Verder is het altijd helder geweest dat leden van Cohousing geen recht hebben op een parkeervergunning.

2.1 De raad is in november 2021 voor het laatste geïnformeerd over de laatste stand van zaken.

De gemeenteraad is vorig jaar november voor het laatst geïnformeerd over het project Coehoorn. Inmiddels heeft de gunning plaatsgevonden voor kavel 3 en vindt er een wijziging plaats voor kavel 2. Het is daarom verstandig om de raad te informeren over de bestaande marktomstandigheden en de laatste ontwikkelingen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het meewerken aan het verzoek van Cohousing levert m.n. het juridische risico op dat een van de verliezende inschrijvers dit besluit aanvecht.

Aan Hekkelman is gevraagd om de vraag van Cohousing Arnhem juridisch te beschouwen. Zij hebben twee adviezen opgesteld die als bijlagen zijn bijgevoegd. Cohousing Arnhem stelt dat met parkeren op een tussenlaag wordt voldaan aan het vereiste uit de tender dat parkeren niet op de begane grond plaatsvindt. Hekkelman zet hierbij haar vraagtekens en wijst er in dat verband o.a. op dat gesteld kan worden dat begane grond kan worden gedefinieerd als de ruimte tussen het maaiveld en de eerste verdieping, dus incl. tussenlaag. Ook haalt zij verschillende andere passage uit het PVE aan die hiervoor pleiten.

Hekkelman wijst op het risico dat een verliezende inschrijver met als argument dat parkeren op de begane grond in strijd is met de eisen uit de selectieprocedure, bij de rechter een nieuwe selectieprocedure kan proberen af te dwingen. Hoe groot de kans is dat daadwerkelijk zal worden geprocedeerd, is door Hekkelman niet goed in te schatten. Het is aan de gemeente om dat risico af te wegen tegen de gevolgen van het niet doorgaan van het plan. Vandaar dat Hekkelman in een tweede advies is gevraagd om het risico nader te duiden.



Indien het risico zich voordoet dat een verliezende inschrijver een procedure aanspant tegen de gemeente, en zich bovendien het risico voordoet dat die partij die zaak wint, heeft dit tot gevolg dat de verkoop van Coehoorn aan Cohousing geen doorgang kan vinden en dat de gemeente verplicht is een nieuwe tender uit te schrijven voor de ontwikkeling van Coehoorn. Dan treedt er vertraging op van minimaal twee jaar. Om het risico uit te sluiten dat Cohousing ons aansprakelijk kan stellen voor de schade die zij daardoor lijdt, wordt medewerking verleend aan de wijziging onder de voorwaarde dat Cohousing ons vrijwaart voor die schade. Ook is er nog een restrisico dat de rechter de gemeente veroordeelt tot het schadeloosstellen van de verliezende partij. Hekkelman kan hiervoor geen bedragen inschatten.

1.2 *Het is nog niet 100% zeker dat hiermee het plan definitief doorgaat.*

De vraag is of Cohousing hiermee definitief is gered. Het ontwerp zal verder moeten worden uitgewerkt en de aannemer moet hieraan een prijs verbinden die haalbaar is. Hendriks bouw is de aannemer en prijst het ontwerp af. Als zij dit heeft gedaan voor het DO is zij contractueel verplicht aan Cohousing om het gebouw hiervoor te bouwen. Het is de vraag of zij dit risico nog aan durft te gaan in deze tijd waarin er alleen dagprijzen worden afgegeven.

Financiën

Zoals beschreven onder argument 1.1 zijn er financiële gevolgen als de gemeente niet meewerkt aan het verzoek van Cohousing Arnhem. Als de gemeente wel meewerkt kan dit ook tot financiële gevolgen leiden als de gemeente wordt aangeklaagd. Dit leidt in ieder geval tot juridische kosten (ca. 20.000 euro) en mogelijk tot een nieuwe tender.

Uitvoering

Als het college heeft ingestemd met het voorstel zal Cohousing Arnhem de definitief ontwerpfase afronden. Daarna zullen zij de omgevingsvergunning aanvragen en begin 2023 starten met bouwen.

Communicatie

Niet van toepassing



Bijlagen

Stukken voor het college

- Raadsbrief Stand van zaken Coehoorn
- Variant 3 Onderbouwing Cohousing

Stukken ter inzage voor het college

- Advies 1 Hekkelman Memo advies verlaging parkeernorm (VERTROUWELIJK)
- Advies 2 Hekkelman Memo advies risico-inschatting (VERTROUWELIJK)

Stukken voor de gemeenteraad

- Raadsbrief Stand van zaken Coehoorn

Stukken ter inzage voor de raad

- Advies 1 Hekkelman Memo advies verlaging parkeernorm (VERTROUWELIJK)
- Advies 2 Hekkelman Memo advies risico-inschatting (VERTROUWELIJK)