



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

3932125

Onderwerp: Gebiedsvisie Stationsgebied Arnhem Zuid

Kernboodschap

Naast het Station Arnhem – Zuid is plek voor de bouw van 150 nieuwe woningen waarvan 50% sociale huurwoningen, 20% betaalbare woningen en 30% vrije sector woningen. Het bestaande wijkpark wordt samen met de bewoners verbeterd met meer plek voor ontmoeten en behoud van het bestaande groen. Ook het stationsplein wordt aangepakt: de fietsenstallingen worden verdubbeld en het plein wordt groener en veiliger. In de gebiedsvisie zijn de uitgangspunten uitgewerkt, deze visie kan nu door de gemeenteraad vastgesteld worden.

Voorstel

1. De gebiedsvisie Stationsgebied Arnhem Zuid vast te stellen
2. De grondexploitatie Station-Zuid – Laarkwartier vast te stellen.
3. De grondexploitatie in de begroting te verwerken via begrotingswijziging nr. 23-017

Inleiding

Het stationsgebied van Arnhem-Zuid is in de Omgevingsvisie aangewezen als één van de stedelijke knooppunten waar we willen verdichten en willen groeien naar een aantrekkelijk en levendig stationsgebied. Hier wordt in hoge dichtheid gewoond en gewerkt en alle vervoersstromen sluiten goed op elkaar aan ([visie “Hubs made in \[Arnhem\]”](#)). Daarmee leveren we een belangrijke bijdrage aan het verduurzamen van de mobiliteit in de regio en de woningbouwtaakstelling in de stad. De combinatie van nieuwe huisvesting nabij knooppunten



(openbaar vervoer en voorzieningen) vormt een kans voor doorstroming en wooncarrière in eigen wijk en om een lagere parkeernorm toe te passen.

Met deze ontwikkeling zetten we daarnaast in op het stevig verbinden van de groenblauwe structuur tussen noord en zuid (ambitie groenblauwe lijn uit het Groenplan). We zetten in op een natuur inclusief woongebied, wijkpark en stationsplein. We vergroten de landschappelijke- en natuurwaarden en recreatieve mogelijkheden voor de buurt. Gelijktijdig met deze ontwikkeling stellen we een groot deel van de bestaande parkzone veilig door de huidige bestemming Handel en Nijverheid om te zetten in bestemming Park/Landschap.

Grofweg bestaat de gebiedsvisie Station-Zuid uit 3 elementen:

- Stationsplein: herinrichten en vergroenen stationsplein, uitbreiden fietsparkeren en verbeteren veiligheid.
- Park: bestemming Handel en Nijverheid omzetten naar bestemming Park/Landschap en park aantrekkelijker inrichten voor mens en dier.
- Gebiedsontwikkeling: 1^e fase: realisatie 150 woningen en ten minste 400 m² kantoren / maatschappelijke ruimte. Fase 2: onderzoek de mogelijkheid voor maximaal 6500 m² kantoren en uitbreiding Park & Ride ten noorden van de Metamorfoseallee.

Op 29 juni 2021 heeft het college de richtinggevende uitgangspunten vastgesteld en is de raad hierover [geïnformeerd](#).

Beoogd effect

De realisatie van een nieuwe woonbuurt met circa 150 woningen nabij het station en waarbij men kan overstappen op allerlei vormen van duurzame mobiliteit (stadsrandhub) Het gebied krijgt een aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare ruimte en biedt plaats aan sociale huur, betaalbare koop en de vrije sector. Een groot deel van het gebied dat nu gebruik wordt als park wordt door de voorgestelde bestemmingsplan wijziging veiliggesteld voor de toekomst en aantrekkelijker ingericht.



Door het vaststellen van de grondexploitatie Station-Zuid – Laarkwartier, die onderdeel is van de gebiedsvisie, wordt de uitvoering van de 1^e fase gebiedsontwikkeling financieel mogelijk gemaakt.

Argumenten

1.1 *Gebiedsontwikkeling Station Arnhem Zuid is een uitgelezen kans voor het realiseren van de Arnhemse woonambities*

De locatie bij Station Arnhem Zuid is een binnenstedelijke ontwikkellocatie nabij openbaar vervoersmogelijkheden. Het biedt een unieke kans om nieuwe, hoogwaardige, duurzame en natuurinclusieve stedelijkheid aan Arnhem toe te voegen.

Arnhem kent een grote druk op de woningmarkt. In het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is een marsroute bepaald over hoe we zullen komen tot extra woningbouw en tot de versnelling van woningbouwprojecten. Met gemeenten in de regio, de provincie en het Rijk is een Woondeal 2.0 afgesloten. Deze ontwikkeling sluit aan bij de Woondeal 2.0 en wordt er een extra ambitie van 50% i.p.v. 30% sociale huur gerealiseerd.

Het woonbehoefteonderzoek dat in 2019 is uitgevoerd, laat zien dat er in de huursegmenten een grote behoefte bestaat aan gestapelde woningbouw. Over de linie halen we niet de noodzakelijke aantallen om naar (woon)behoefte te bouwen en onze beleidsambities te realiseren (minimaal 30% over de projecten heen). Bij deze ontwikkeling hebben we als gemeente een eigen grondpositie en kunnen we de regie zelf nemen. De dichtst aangrenzende wijken kennen allemaal minder dan 50% sociale huur (Schuytgraaf 30%, Elderveld 46% en De Laar 31%) waardoor het college het verantwoord vindt om op deze locatie 50% sociale woningbouw toe te voegen.

In het Plan van Aanpak is opgenomen dat een sociale corporatiewoning gerealiseerd dient te worden met corporaties als premium partner. Voor deze locatie is gekozen voor de realisatie van 50% sociale huur, 20% betaalbare woningen en 30% vrije sector woningen. Portaal is inmiddels aangesloten om voldoende sociale huurwoningen te laten ontwikkelen door een van de grote Arnhemse woningcorporaties (als premium partner).



Het is van belang dat bij de woningen en bij de openbare ruimte rekening wordt gehouden met levensloopbestendigheid en inclusieve buitenruimte. Om aansluiting te zoeken bij de omgeving, is de mix afgestemd op doorstroming vanuit aanliggende buurten.

1.2. Gezien de ligging van het projectgebied wordt er een lagere parkeernorm toegepast.

Nieuwe woningen en kantoren realiseren we zo veel mogelijk op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en waar de voorzieningen zijn, zoals bij Station Arnhem Zuid. Op deze plek zal de auto minder worden gebruikt en profiteren mensen optimaal van het aanwezige openbare vervoer. Gezien de ligging van het projectgebied naast het station Arnhem Zuid en het uitgangspunt van een autoluwe woonomgeving wordt autogebruik niet gestimuleerd. Er wordt deelmobiliteit toegepast en er komen hoogwaardige fietsstallingplaatsen (waarvan een deel in het openbaar gebied). Voor dit gebied wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie waarbij de parkeernorm bij nieuwbouw tot een minimum wordt beperkt en de schaarse ruimte gebruikt kan worden voor andere functies. Voorwaardelijk voor het nog verder verlagen van de parkeernorm is het reguleren van bestaand gebied zodat de bestaande bewoners in de directe omgeving de auto nog kunnen parkeren.

Daarom wordt voor de woningen uitgegaan van een lagere parkeernorm dan de huidige Arnhemse norm anticiperend op de Omgevingsvisie en het Duurzaam Mobiliteitsplan.

1.3 De gebiedsvisie draagt bij aan oplossen van problemen station Arnhem Zuid

Bij Station Arnhem Zuid is momenteel een tekort aan fietsenstallingen. Tevens wordt de locatie als stenig en onveilig ervaren. Door de herinrichting van het stationsplein wordt het totaal aantal fietsparkeerplaatsen verdubbeld (van 600 naar 1200 plekken) en het plein wordt vergroend en aantrekkelijker ingericht. Met het toevoegen van woningen neemt de sociale veiligheid toe en wordt het stationsplein een levendigere plek.

1.4 De ontwikkeling voldoet aan grote behoefte in de wijk aan groen.

De huidige bestemming van de groenzone langs het spoor is Handel en Nijverheid. Voor het toekomstige wijkpark wordt deze bestemming gewijzigd in Park/Landschap, hiermee is de toekomst van het wijkpark geborgd.



De Arnhemse ambitie voor wat betreft wonen is om een goede, betaalbare en duurzame woning te bieden aan iedere inwoner van de stad, in een gezonde en prettige woonomgeving. Door het inzetten van geconcentreerde verdichting en het borgen van het wijkpark, wordt naast het leveren van een bijdrage aan het oplopende woningtekort tegelijkertijd ook de leefbaarheid versterkt en het bestaande wijkgroen behouden en verbeterd.

1.5 Met het ontwikkelen van een stadsrandhub ontvangen we Provinciale cofinanciering.

De visie "Hubs made in [Arnhem]" is in juni 2023 vastgesteld (collegebesluit). In deze visie zijn de potentiële transferia: Gelredome, Station Arnhem Zuid, IPKW en Waterberg verder uitgewerkt. De provincie draagt maximaal €2 mln bij aan station Arnhem Zuid vanuit het provinciaal HUB-fonds mits de gemeente eveneens € 2 mln. investeert. De subsidie voor € 2 mln. is 16 oktober 2023 door de provincie toegekend. Momenteel is € 1,5 mln. beschikbaar vanuit gemeentelijk mobiliteitsprogramma.

Het momenteel beschikbare budget van € 3 mln (incl subsidie) is dekkend voor de aanpassingen op het stationsplein (uitbreiden fietsenstalling, vergroenen en vergroten veiligheid) Het extra miljoen wordt ingezet voor de aanpassing van de langzaam verkeersverbinding aan de Schuytgraaf zijde. Deze aanpassing staat voor een later moment gepland en kan door deze bijdrage, bij het vinden van resterende middelen, meegenomen worden in dit project. Indien de €500.000 cofinanciering niet gevonden wordt. is het budget van € 3 mln voor het stationsplein kaderstellend en wordt de verbinding aan de Schuytgraaf zijde op een later moment aangepast.

1.6 Het realiseren van een groene en recreatieve verbinding draagt bij aan de ambitie om robuuste groenstructuren beter met elkaar te verbinden en zodoende de biodiversiteit te behouden en te versterken (ambitie Groenplan).

Het stationsplein maakt straks deel uit van een aantrekkelijke recreatieve noord-zuid route parallel aan het spoor en de wijken Elderveld en De Laar. Vanwege het belang van deze doorgaande groene lijn zal ook de gebiedsontwikkeling nadrukkelijk als opgave meekrijgen om natuurinclusief en klimaatadaptief te ontwerpen en te realiseren. De gebouwen maken straks deel uit van de groenblauwe lijn en zullen een stepping stone worden voor de natuur.

2.1 De grondexploitatie kent een sluitend resultaat.



De gemeente Arnhem heeft de gronden met betrekking tot de woningbouwontwikkeling van 150 woningen en 400m2 kantoren/maatschappelijke ruimte volledig in eigendom. Voor de ontwikkeling van deze locatie dient de gemeente een grondexploitatie te voeren. Hierin zijn opgenomen: de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. Deze grondexploitatie wordt ingezet ten behoeve van de woningbouwontwikkeling inclusief de herinrichting van de direct omliggende openbare ruimte en afboeken van het strategische bezit ten behoeve van het wijkpark. De grondexploitatie ziet niet toe op de ontwikkeling van de elementen stationsplein en 'park' van de gebiedsvisie. De grondexploitatie kent een sluitend financieel resultaat. Het verlagen van de parkeernorm heeft een positief effect op het resultaat van de grondexploitatie.

2.2 *De grondexploitatie wordt onder geheimhouding voorgelegd aan de raad.*

Het college heeft de grondexploitatie onder geheimhouding voorgelegd aan de raad op basis van artikel 87, lid 2, van de Gemeentewet. De grondexploitatie wordt geheim gehouden om mogelijke financiële benadeling bij openbaarmaking te voorkomen (art. 5.1, tweede lid, onder b, van de Woo (financieel belang gemeente)). De geheimhouding is voor onbepaalde tijd.

3.1 *Een begrotingswijziging is in 2023 noodzakelijk*

Als de grondexploitatie en bijbehorende begrotingswijziging niet in 2023 worden vastgesteld, is er geen dekking voor de gemeentelijke plan- en advieskosten gemaakt in 2023. Tevens leidt vaststelling in 2024 tot kosten die nu niet gemaakt hoeven te worden vanwege het opstellen van een nieuwe begrotingswijziging. Zie verder paragraaf Financiën en bijlage.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Voor het opstellen van de gebiedsvisie is niet met een startnotitie gewerkt.*



Het betreft een ontwikkeling van >50 woningen en normaliter zou dit voorafgaan met een startnotitie. Deze ontwikkeling is al in 2021 gestart toen we nog niet werkten met startnotities. Het college van B&W heeft voor deze locatie in april 2021 de richtinggevende uitgangspunten vastgesteld en de raad geïnformeerd middels een raadsbrief. In de gebiedsvisie is de leidraad van de startnotitie verwerkt en de gebiedsvisie is tot stand gekomen op basis van een intensief participatieproces met de omgeving. Info over dat traject is te vinden op www.arnhem.nl/stationzuid en in de bijlage Omgevingsdossier (zie bijlage).

2.1 *Realisatie van de totale gebiedsontwikkeling inclusief investeringen in de P+R is vanuit financieel oogpunt op dit moment niet haalbaar.*

De realisatie van de P+R uitbreiding en maximaal 6500 m2 kantorenaan de noordzijde (fase 2) zijn momenteel niet financieel haalbaar. Een exploitant voor een betaalde P+R ontbreekt omdat de opbrengsten in niet-gereguleerd gebied minimaal zijn. Daarnaast is de benodigde capaciteit voor uitbreiding van de P+R nog niet bekend. We verwachten dat de aanpassingen aan het stationsplein, het verdubbelen van de fietsenstallingen en het verder toepassen van het STOMP principe, er een reductie zal plaatsvinden van de huidige P+R. Na realisatie van het stationsplein wordt dit gemonitord en zal fase 2 worden opgestart. Om snelheid te maken in de realisatie van woningen is gefaseerde uitvoering de enige mogelijkheid waarbij in de verdere planvorming een optimalisatie van de 400 m2 kantoren gezocht wordt.

2.2 *Realisatie van tenminste 1500 m2 kantoren in fase 1 is niet haalbaar gebleken.*

Gezien de grote woningbehoefte is in de afweging tussen meer m2 kantoren of meer woningen besloten om in de 1e fase aan de zuidzijde zoveel mogelijk woningen te realiseren, passend binnen het ruimtelijk kader. Aan de noordzijde in fase 2 kan de Park & Ride gecombineerd worden met maximaal 6500 m2 kantoren. Een woningbouw programma is op deze locatie niet mogelijk vanwege de beperkingen van het spoor.



Nadat de gebiedsvisie is vastgesteld streven we bij de uitwerking van fase 1 naar een optimalisatie van de 400 m² kantoren. Met een lagere parkeernorm zien we hier mogelijkheden.

Dit betekent dat er niet op korte termijn voldaan kan worden aan het uitgangspunt 1500 – 6500 m² aan kantoorfuncties toe te voegen.

2.3 *In de dekking voor de realisatie van stadsrand HUB ontbreekt nog € 500.000*

De gebiedsontwikkeling zuidzijde kan op dit moment met een sluitende GREX worden gerealiseerd. Ten aanzien van de benodigde investering t.b.v. de stadsrand HUB is momenteel € 3 mln. Beschikbaar voor de HUB onderdelen welke op ca € 4 mln. zijn begroot (nieuwe fietsenstalling en herinrichting stationsplein van ca € 4 mln.). We zoeken nog naar de resterende € 0.5 mln. Zodat we aanspraak kunnen maken op de maximale provinciale bijdrage van € 2 mln. Indien de gemeentelijke bijdrage € 1,5 mln. blijft, is het taakstellende budget voor de herinrichting in totaal € 3 mln, wat voldoende is voor de aanpassingen aan het stationsplein. Als er 500.000 gevonden wordt en het budget 4 miljoen is, kan ook de langzaam verkeersoversteek aan de Schuytgraafzijde worden aangepast. Deze aanpassing staat voor een later moment gepland en wordt dan eerder uitgevoerd.

Participatie

Het participatieniveau is bepaald conform de handreiking 'Betrek de buurt bij uw bouwplan'. Er worden meer dan 50 woningen gerealiseerd. Het bouwplan zorgt naar verwachting voor meer verkeersbewegingen. Het bouwplan verandert het karakter van de straat of buurt behoorlijk. Voor de gebiedsontwikkeling Stationsgebied Arnhem-Zuid is daarom participatieniveau 2 van toepassing. Onder niveau 2, gemiddelde participatie, wordt verstaan: het laten meepraten van betrokkenen en belangen van betrokkenen meewegen, bijvoorbeeld via een website, een enquête of een informatieavond.

Welke participatiemomenten zijn er geweest? (zie bijlage Omgevingsdossier)

- In september 2021 is gestart met een enquête onder 7.000 huishoudens in de aanliggende wijken.



- In november 2021 is een openbare informatieavond gehouden (webinar i.v.m. coronamaatregelen) waarin de uitgangspunten en visievorming zijn toegelicht.
- Aansluitend zijn gezamenlijke wandelingen door het gebied georganiseerd en is een bewonerswerkgroep ingesteld.
- De werkgroep heeft in de periode van januari t/m juni 2023 in totaal 4 keer kennisgenomen van de stapsgewijze uitwerking van de gebiedsvisie.
- In april 2022 is een openbare bewonersavond (webinar) georganiseerd om alle bewoners de kans te geven kennis te nemen van het resultaat.
- Op 19 september 2023 is een openbare bewonersavond georganiseerd om de bewoners te informeren over de gewijzigde uitgangspunten. De opmerkingen gaan met name over de hoogte van de nieuwbouw en het programma. Tevens hebben zich al geïnteresseerden gemeld voor de woningen en wil de wijk actief betrokken worden bij de verdere uitwerking van het park.

De gesprekken met de belangrijkste interne en externe stakeholders zijn in alle fasen voortgezet.

Bewoners hebben m.n. zorgen over de toename van de parkeerdruk en de invloed van de nieuwbouw op de zon-schaduw op de bestaande bouw. Bij de verdere uitwerking wordt gezorgd dat de nieuwbouw zo min mogelijk negatieve impact van schaduw heeft op de bestaande woningen en we zullen er voor zorgen dat het parkeergebruik van de toekomstige bewoners niet wordt afgewenteld op de straten in de omgeving.

Door de hele periode heen zijn op gezette momenten nieuwsbrieven verspreid. Alle verslagen en presentaties zijn met bewoners gedeeld en op de projectsite geplaatst: www.arnhem.nl/stationzuid Parallel aan het participatietraject is de gebiedsvisie opgesteld.

Ook in het vervolgtraject voor de uitwerking van de visie in een stedenbouwkundig plan zal de gemeente actief contact blijven onderhouden met de directe omgeving en andere stakeholders. Tevens zal de buurt actief betrokken worden bij de verdere planvorming en uitwerking van het park en stationsplein.

Met het instellen van de grondexploitatie van Stationsgebied Arnhem Zuid en het vaststellen van de gebiedsvisie, kan de uitvoering van de gebiedsvisie starten.



Financiën

De gemeente is eigenaar van de gronden. Voor de herontwikkeling van deze locatie dient de gemeente een grondexploitatie te voeren. Hierin zijn opgenomen de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. Deze grondexploitatie is financieel sluitend. De grondexploitatie leidt tot onderstaande begrotingswijziging.

Nr. 23-017							
Onderwerp							
I / S							
Raad d.d.							
Zaaknr.							
bedragen x € 1.000	Exploitatiebegroting	Begroting	Meerjarenraming				
		2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Programma S11	Lasten						
	Grondexploitatie: Boekwaarde, bouwrijp maken en plankosten	850	348	644	325	668	2.835
	Tussentijdse administratieve verrekeningen						
	Verrekening met onderhanden werk (van/naar de balans)	-850	-348	848	1.128	-778	0
		0	0	0	0	0	0
Programma	Baten						
	Grondexploitatie: Grondverkoop en overige baten	0	0	1.492	1.453	0	2.945
		0	0	1.492	1.453	0	2.945
	Exploitatieresultaat	0	0	0	0	110	110
BR Grondexploitatie	Mutaties reserves						
	Toevoegingen	0	0	0	0	-110	-110
	Onttrekkingen	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	-110	-110
	Totaal Resultaat	0	0	0	0	0	0
Programma	Meerjaren Investeringsplan (MIP)	Begroting	Meerjarenraming				
	...	2023	2024	2025	2026	2027	
Programma							
	Totaal Investeringsplan	0	0	0	0	0	

Uitvoering



Met het instellen van de grondexploitatie van Station-Zuid – Laarkwartier en het vaststellen van de gebiedsvisie, kan de uitvoering van de gebiedsvisie starten. De eerste stap is de visie verder uitwerken naar een stedenbouwkundig plan (Omgevingskwaliteitsplan). Het wijkpark en de herinrichting van het stationsplein kunnen nu al van start omdat deze onderdelen reeds individuele dekking kennen. Het wijkpark wordt in 2024 opgeknapt en de herinrichting van het stationsplein is eind 2025 gereed.



Communicatie

Na besluitvorming worden de bewoners en andere belanghebbenden geïnformeerd met een nieuwsbrief en de projectwebsite wordt geactualiseerd.
Ook zullen de verschillende werkgroepen starten met de voorbereiding van de plannen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Gebiedsvisie Stationsgebied Arnhem Zuid
- Bijlagen gebiedsvisie Stationsgebied Arnhem Zuid
- Grondexploitatie Station-Zuid-Laarkwartier (**geheim**)
- Begrotingswijziging Station-Zuid-Laarkwartier nr. 23-017
- Omgevingsdossier



Besluit van

Zaaknummer

3932125

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2023;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Gebiedsvisie Stationsgebied Arnhem Zuid vast te stellen
2. De grondexploitatie Station-Zuid – Laarkwartier vast te stellen.
3. De grondexploitatie in de begroting te verwerken via bijgaande begrotingswijziging nr. 23-017

De griffier,

De voorzitter,