



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4410088

Onderwerp: Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg

Kernboodschap

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg komt bij de zorg- en onderwijsinstellingen ruimte vrij waardoor mogelijkheden ontstaan om woningen toe te voegen en het gebied te transformeren naar een meer gemengde wijk. Het terrein heeft een hoge landschappelijke kwaliteit met veel bomen en groen in een glooiend landschap. De geweldige ligging naast park Mariëndaal en slechts op tien minuten fietsen van het centrum, maakt het gebied zeer interessant om te wonen. In het uitgevoerde Ruimtelijk Programmatische Onderzoek is onderbouwd dat door een slimme manier van verdichten met respect voor het landschap, circa 500 à 600 woningen kunnen worden toegevoegd en daarnaast ruimte is voor de noodzakelijke onderwijshuisvesting. We zetten voor het woonprogramma fors in op sociale huur waarmee we het woningbestand in Arnhem West meer in balans brengen. Het gebied heeft alle potentie om te transformeren naar een inclusieve wijk waar gewoond, gewerkt, verzorgd en naar school gegaan wordt met aandacht voor groen, natuur en biodiversiteit. De uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling worden beschreven in de Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg.

Voorstel

1. De Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg vast te stellen.

Inleiding

In de Omgevingsvisie 2040 is de koers bepaald voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van Het Dorp naar een combinatie van zorg en wonen, zetten we door in dit gebied. In de Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 staat dat in Arnhem West het aantal sociale huurwoningen omhoog moet. Op het gebied van onderwijs is in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Gemeente Arnhem (IHP) d.d. 21 dec. 2023 aangegeven dat in het plangebied een nieuwe school (Parcivalschool Noord) moet komen in combinatie met de uitbreiding van het Prisma College. Voor de bestaande Heijenoordschool is sloop en nieuwbouw gepland.

Op 9 mei 2023 hebben wij besloten om de planontwikkeling voor Westzijde Heijenoordseweg op te starten. In de [bijbehorende raadsbrief](#) is aangegeven dat we kiezen voor een 'proactieve faciliterende gemeentelijke rol' met name vanwege het gewenste woonprogramma en de opgave voor onderwijshuisvesting.

Op 7 februari 2024 heeft de raad vervolgens ingestemd met de vestiging van een voorkeursrecht (WVG) op het gebied. Zie hiervoor het [raadsvoorstel](#).



Door het vestigen van een voorkeursrecht worden prijsopdriving en ongewenste verkopen voorkomen en heeft de gemeente meer regie op de gebiedsontwikkeling. Met de eigenaren en instellingen in het gebied zijn vervolgens verschillende gesprekken gevoerd o.a. over eventuele verwervingen. Dit heeft op 21 mei 2024 geleid tot ons besluit om de vrijkomende gronden en gebouwen van Klimmendaal aan te kopen. Zie hiervoor de [raadsbrief](#).

Parallel aan dit proces is een Ruimtelijk en Programmatisch Onderzoek uitgevoerd waarbij we de eerste denkrichtingen voor de ontwikkelingen hebben bepaald. Hierbij zijn gesprekken gevoerd met de eigenaren en instellingen in het gebied over hun visie op het gebied en hun wensen hierin, en hebben de eigenaren en instellingen kunnen reageren op concepten. Het Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek is ter informatie als bijlage toegevoegd.

Op basis van het Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek is de Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg opgesteld. De Startnotitie beschrijft de hoofduitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling en vormt, na vaststelling, het kader voor de vervoluitwerkingen: een stedenbouwkundig plan, een omgevingskwaliteitsplan, een grondexploitatie en een omgevingsplan.

Beoogd effect

Integrale gebiedsontwikkeling van Westzijde Heijenoordseweg tot een inclusieve gemengde wijk met wonen, zorg en onderwijs.

Argumenten

1.1 *Vrijkomende ruimte wordt benut voor transformatie naar een inclusieve wijk met wonen, zorg en onderwijs.*

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen zorg- en onderwijsinstellingen waar ruimte vrij komt. De instellingen hebben aangegeven dat ze graag integraal onderdeel uit willen maken van de maatschappij, van een wijk in plaats van de afgezonderde ligging nu. De vrijkomende ruimte op de terreinen kan daarbij ingezet worden om het gebied te transformeren naar een inclusieve wijk met zowel zorg, onderwijs als wonen. Hierbij is het van belang dat er een sterke ruimtelijke structuur wordt ontwikkeld waardoor een goede sociale cohesie ontstaat. In de Startnotitie wordt daarom o.a. ingezet op een juiste menging en situering van functies, goede toegankelijke verbindingen, ontmoetingsplekken, gezamenlijke voorzieningen en samenwerking.

1.2 *Toevoegen van circa 500 - 600 woningen draagt bij aan de woningbouwopgave en zorgt voor de doorstroming.*

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij extra woningen nodig zijn en meer diversiteit. In de woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 wordt Heijenoord West aangeduid als een gebied waar de sociale huur 'flink omhoog' moet en waar voor nieuwbouwprojecten geldt dat afhankelijk van de grootte van het project tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. In de Startnotitie wordt voor dit gebied gekozen voor een woonprogramma met 60% sociale huur, 6% betaalbare koop en 34% vrije sector woningen.



Er zal worden gestuurd op een gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Hierbij wordt o.a. gedacht aan een aanzienlijk deel een- of tweepersoonshuishoudens t.b.v. de doorstroming in de wijk, een beperkt aantal eengezinswoningen en mogelijk groepen met specifieke woonwensen en collectieve woonvormen.

De bandbreedte van circa 500 - 600 woningen zal nog nader worden onderzocht en indien mogelijk worden opgerekt. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden voor een lagere parkeernorm in combinatie met parkeerregulering in de omgeving. Anderzijds noodzaakt de stikstofproblematiek mogelijk juist een verlaging van de aantallen woningen. Zie bij kanttekening 1.2.

1.3 *Hierdoor benutten en versterken we de kwaliteit van het landschap.*

Het bijzondere reliëfrijke en bosrijke landschap is een van de belangrijkste kwaliteiten van het plangebied en het benutten en versterken ervan is in de Startnotitie opgenomen als het belangrijkste vertrekpunt voor de gebiedsontwikkeling. Dit uitgangspunt is bepalend voor het laadvermogen van het plangebied en leidt tot een planconcept waarbij de footprint van de bebouwing en de hoeveelheid verharding worden beperkt. De gebouwen zijn met respect ingepast in het unieke landschap, de auto komt zoveel mogelijk uit het zicht binnen de bebouwing en de bosbeleving van de gebruikers staat centraal. De ontwerpen van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte moeten bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Daarbij staat de fietser en de voetganger op één en wordt de auto ontmoedigd. De biodiversiteit en de klimaatbestendigheid van het groen wordt zoveel mogelijk versterkt.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De gebiedsontwikkeling leidt tot een negatief financieel resultaat.*

Voor alle gebiedsontwikkelingen geldt momenteel dat het in de huidige marktsituatie moeilijk is om tot een positief of neutraal financieel resultaat te komen. Dat geldt ook voor deze ontwikkeling. Complexe factoren voor deze ontwikkeling zijn de inpassing in het landschap, beperkt aandeel uitgeefbare grond en het relatief grote aandeel sociale woningen met een relatief hoge parkeernorm. Dit heeft tot gevolg dat er een aanzienlijk negatief resultaat rust op het plangebied waarvoor nog onvoldoende dekking is. In de volgende fases wordt gezocht naar oplossingen hiervoor door bijvoorbeeld aanvullende dekking. Zie verder bij financiën.

1.2 *De gebiedsontwikkeling in de nabije ligging van een Natura 2000 gebied heeft een aanzienlijk risico t.a.v. stikstof.*

De nabije ligging van het prachtige park Mariëndaal is zowel een kans als een bedreiging voor de ontwikkeling van het plangebied. Mariëndaal is een Natura 2000 gebied waar in de omgeving strenge eisen gelden t.a.v. activiteiten en gebruik die leiden tot de verhoging van stikstofdepositie in kwetsbare natuur. Op basis van het Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek is nog niet goed te bepalen hoe groot dit risico is en of en hoe dit oplosbaar is.



Dit wordt nader onderzocht in de volgende fase. Bij het opstellen van het Stedenbouwkundige plan zal getoetst en gestuurd worden op maatregelen die het risico wegnemen of verkleinen waarbij ook extern salderen zal worden onderzocht.

1.3 *Aanvullende mobiliteitsmaatregelen zijn belangrijk.*

Arnhem West ervaart al langere tijd leefbaarheidsproblemen door verkeersoverlast en sluipverkeer door de woonstraten. Belangrijk is dat in combinatie met de gebiedsontwikkeling van de Westzijde Heijenoordseweg, doorgepakt wordt op mobiliteitsmaatregelen. Hierbij gaat het om maatregelen om het sluipverkeer te voorkomen, de inrichting van de Heijenoordseweg tot een 30 km/uur-weg, de aanleg van de snelfietsroute 'Om de Noord' en de inzet op goed openbaar vervoer.

1.4 *Rekening moet worden gehouden met netcongestie.*

Net als bij andere nieuwe projecten is netcongestie een risico dat de ontwikkeling van de woningen en de onderwijshuisvesting kan belemmeren of vertragen. In de vervolgfases zal onderzocht worden hoe we dit risico zoveel mogelijk kunnen verkleinen. Dit zullen wij doen in overleg met Alliander waarmee wij een strategische samenwerking zijn aangegaan.

1.5 *Er is een risicoanalyse nodig.*

Zoals gebruikelijk bij dit soort grote gebiedsontwikkelingen zal, conform de Financiële verordening (art 11), een onafhankelijke, los van de projectorganisatie staande, risicoanalyse voor dit project worden uitgevoerd. Deze wordt uitgevoerd door de eenheid 'Auditing & Risicomanagement' van de afdeling Financiën & Control. Op basis van de beschikbare documentatie en een risicosessie worden de belangrijkste risico's geïnterpreteerd en voorzien van beheersmaatregelen. Daarnaast zal de omvang van het risicoprofiel gekwantificeerd worden, wat zich vertaalt in een beslag op de beschikbare weerstandscapaciteit. De uitkomsten van de risicoanalyse zullen worden opgenomen in het investeringsvoorstel dat aan de raad ter vaststelling van de grondexploitatie zal worden voorgelegd.

Participatie

Tijdens het Ruimtelijk en Programmatisch Onderzoek en de totstandkoming van de startnotitie is gesproken met de huidige grondeigenaren en instellingen in het gebied om aan de voorkant van het ontwikkelproces de input op te halen. Eigenaren en instellingen staan positief tegenover het combineren van de functies zorg en wonen en het delen van voorzieningen en parkeerplaatsen. Ze willen graag onderdeel uitmaken van een wijk en/of ze willen een buurtfunctie zijn. De groene omgeving wordt als de belangrijkste kwaliteit benoemd en de zorgen hebben betrekking op de financiële haalbaarheid, op snelheid van realisatie en mobiliteit.

Een van de grondeigenaren, LTA Beheer bv, heeft enkele jaren geleden het noordelijke deel van het gebied op risico aangekocht zonder vooraf afspraken te maken met de gemeente. Door Woondeal



2.0 en Woonvisie is LTA Beheer bv nu met uitgangspunten geconfronteerd die aanzienlijke financiële consequenties hebben.

De input van de grondeigenaren en instellingen is verwerkt in de Startnotitie en daarnaast zijn de uitvoeriger reacties ter informatie weergegeven in de bijlage.

Naast de gesprekken met de eigenaren zijn ook verkennende gesprekken gevoerd met de Arnhemse woningbouwcorporaties. Dit heeft mede geholpen om het globale programma te bepalen.

De echte start van de participatie met de omgeving begint na vaststelling van de Startnotitie. Er zullen o.a. informatiebijeenkomsten worden georganiseerd waarin bewoners worden uitgenodigd om mee te denken en te reageren. Bij de besluitvorming van de planuitwerkingen zal de raad worden geïnformeerd over het doorlopen participatieproces en hoe de inhoudelijke inbreng van de betrokkenen is meegewogen.

Financiën

Op basis van het Ruimtelijk Programmatische Onderzoek en het daaruit volgende indicatieve bouwprogramma is een globale doorrekening gemaakt. Uit de doorrekening blijkt dat het project een aanzienlijk negatief financieel resultaat heeft. In de Begroting 2025 is een gemeentelijke bijdrage van € 4.000.000,- gereserveerd. Dit is echter nog niet voldoende om het tekort te dekken. In de volgende fase zal op basis van een Stedenbouwkundig plan een nauwkeuriger financieel beeld kunnen worden gemaakt. Dan zal worden bepaald welke aanvullende dekking nodig is. Hierbij zal ook worden verkend wat de mogelijkheden zijn voor cofinanciering door het Rijk en/of de provincie. In de afgelopen jaren hebben we op veel plekken in de stad cofinanciering gekregen vanuit de hogere overheden en dat maakt ons optimistisch over het verkrijgen van cofinanciering op dit project.

De kosten voor het opstellen van de startnotitie zijn gedekt uit het hiervoor beschikbare budget voor de verstedelijkingsopgave. Na vaststelling van de startnotitie door de raad zullen vanaf dat moment de te maken gemeentelijke plankosten geactiveerd worden, conform paragraaf 3.4. van de nota grondbeleid. Hiermee houden we zicht op de totale kosten van de ontwikkeling. Op moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld, zullen deze kosten alsnog toegerekend worden aan de grondexploitatie.

Uitvoering

Na de startnotitie stellen we een stedenbouwkundig plan en een omgevingskwaliteitsplan op. Op basis hiervan wordt een grondexploitatie opgesteld. Daarna zal een omgevingsplan worden opgesteld dat samen met de grondexploitatie aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd. Het omgevingsplan moet zijn vastgesteld door de raad, uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk besluit WVG (februari 2027) maar het streven is om het omgevingsplan rond de zomer 2026 te hebben vastgesteld. De daadwerkelijke ontwikkeling zal in fases starten vanaf circa 2027/2028.



RAADSVOORSTEL

Communicatie

De vaststelling van de Startnotitie wordt gecommuniceerd met de grondeigenaren en instellingen in het plangebied en er zal een bericht uitgaan naar de omgeving.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg
- Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg d.d. 10 december 2024
- Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek Heijenoordseweg d.d. november 2024
- Input grondeigenaren en instellingen – Presentatie 24 juni 2024



RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4410088

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,