



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

312793

Onderwerp: **Gebiedsvisie "Coehoorn creatieve wijk"**

Voorstel

1. De gebiedsvisie "Coehoorn creatieve wijk" vast te stellen.
2. De grondexploitatie Coehoorn te openen en vast te stellen.
3. Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Inleiding

Sinds de gemeenteraad op 25 maart 2013 de Motie "Creatieve wijk" heeft aangenomen is er door tal van partijen en niet in de laatste plaats de Stichting Coehoorn Centraal voortvarend gewerkt aan een levendige en ondernemende wijk in het Coehoorngebied. Met name creatieve ondernemers hebben hier een plek gekregen.

In oktober 2017 is de ambitie uitgesproken om samen met de initiatiefnemers, Stichting Coehoorn Centraal, te komen tot een structurele ontwikkeling van het gebied op basis van de unieke karakteristieken van de creatieve wijk, het DNA van Coehoorn. Uw raad is hierover op 3 oktober 2017 geïnformeerd.

"Toekomst voor ondernemerschap in Coehoorn" is de titel van de motie (18M41) die op 20 juni 2018 aangenomen is door uw raad waarbij het college verzocht wordt door te gaan met de ontwikkeling van Coehoorn als creatieve wijk met een structureel karakter. Bij deze ontwikkeling zijn, aldus de motie, het park met zijn Berlijnse look & feel als participatiepark, voldoende massa en passende prijs voor creatieve doelgroep, ruimte voor (C)PO grenzend aan het park en een gezamenlijke gebiedsvisie en daarbij behorende Coehoorn DNA van belang. Met dit voorstel beschouwen wij motie 18M41 als afgedaan.

Beoogd effect

Coehoorn als creatieve wijk (en met aandacht voor de bijzondere ruimtelijke karakteristieken van de wijk) verder te ontwikkelen.

Argumenten

- 1.1 *Coehoorn als creatieve wijk krijgt een structureel karakter door de verankering van het Coehoorn-DNA in de gezamenlijke gebiedsvisie.*



Het 'DNA' van Coehoorn centraal heeft een centrale positie gekregen in de gebiedsvisie. Hiermee beogen we een zone van (startende) creatieve ondernemers en ondernemingen tot stand te brengen en in stand te houden. Hiermee worden ontmoetingen tussen ondernemers onderling, en met voor ondernemerschap relevante partijen buiten Coehoorn, gestimuleerd door activiteiten en functies die de gemeenschapszin (community) versterken. Voor het inbedden van het DNA in de wijk Coehoorn worden actief verbindingen en samenwerkingen aangegaan met omwonenden. Het Coehoornpark is hierbij de verbindende factor met de omgeving.

1.2 De visie op Coehoorn en de gebiedsvisie "Coehoorn creatieve wijk" geven een ruimtelijk en programmatisch kader voor toekomstige ontwikkelingen om het bijzondere stedelijke milieu hier te versterken.

Het Coehoorn gebied ligt relatief geïsoleerd en heeft t.o.v. de andere omliggende delen van het centrum een "ontwikkel achterstand" doordat er geen directe aansluiting op de grootschalige infrastructuur in de omgeving is. Het kent daarmee een grote ontwikkelpotentie. De Coehoornstraat en de Vijfzinnenstraat zouden naar de toekomst kunnen ontwikkelen tot luwten binnen twee grote stedelijke blokken met een informeel woon- werkmilieu en ruimte voor groen en verblijfsplekken in de openbare ruimte. Het oostelijk deel van Coehoorn komt hiervoor het eerste in aanmerking. In de gebiedsvisie Coehoorn creatieve wijk wordt niet alleen het Coehoorn-DNA verankerd. Het toekomstige park vormt het hart van de wijk doordat het binnen het grote bouwblok ligt en daarmee een luwe, groene plek vormt waaraan op ooghoogte gewoond en gewerkt gaat worden. Het park blijft in zijn geheel publiek domein en is daarmee toegankelijk voor iedereen. Door sloop van bebouwing aan de Bergstraat ontstaat een grotere entree en ruimte voor het park. Nieuwe grondgebonden atelierwoningen zorgen hier voor een oriëntatie op het park en levendigheid in de plint. De bebouwingswand aan het Nieuwe Plein wordt versterkt door nieuwbouw op de locatie van de voormalige Kleine Eusebiuskerk en door aan te sluiten op meer stedelijke bouwhoogtes. Het nieuw blok met een dubbelzijdige oriëntatie (Nieuwe Plein en Coehoorn Park) is (bij voorkeur) gereserveerd voor een project met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Voor de ontwikkeling van ontwikkellocatie 3 worden in de volgende fase nog meerdere opties uitgewerkt variërend van hergebruik van het bestaande gebouw 3c voor appartementen en/of werkruimten tot het ontwikkelen van nieuwe bebouwing. Een stedelijk bebouwingsaccent met een hoogte van 8 (tot maximaal 12) bouwlagen is in het blok 3c aan het Nieuwe Plein goed denkbaar. Voor ontwikkellocatie 3a zal in de volgende fase de programmering in de nieuwbouw nog nader onderzocht worden.

1.3 Met het vaststellen van de gebiedsvisie wordt invulling gegeven aan de Motie "Toekomst voor ondernemerschap Coehoorn" van 20 juni 2018.

De gebiedsvisie geeft het kader aan voor de verdere ontwikkeling van Coehoorn als creatieve wijk met een structureel karakter zoals in eerste aanleg geschetst in de raadsbrief van 3 oktober 2017.

2.1 De gebiedsvisie en grondexploitatie geven duidelijkheid over de verkoop van panden en ruimtes voor de ondernemers binnen Stichting Coehoorn Centraal

Met de gebiedsvisie is tevens de basis gelegd voor een overeenkomst met Stichting Coehoorn Centraal over de drie bestaande gebouwen (Coehoornstraat 15,17, 19 Coehoornstraat 33,35 en Bergstraat 33. Alsmede van een nieuwe ontwikkeling op de locatie van de huidige Coehoornstraat 60.



2.2 *De grondexploitatie van de totale ontwikkeling is sluitend*

Uitgaande van de verkoop van drie bestaande panden aan Stichting Coehoorn centraal, de te ontwikkelen nieuwbouw en de sloop/nieuwbouw in het gebied tussen Bergstraat en Nieuwe Plein is de grondexploitatie sluitend. In de financiële onderbouwing van de gebiedsvisie wordt uitgegaan van de basisvariant waarbij in het zuidelijke gebied tussen Bergstraat en Nieuwe Plein, nieuwbouw van 6 stadswoningen aan de westzijde en nieuwbouw aan de oostzijde van 8 lagen gevuld met appartementen en werkruimtes met daartussen een parkeervoorziening. Voor het totaal is uitgegaan van minimaal 30% sociale woningbouw.

De onderzoeksopdracht voor blok 3 mag niet tot verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie leiden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De kans bestaat dat met het creëren van het participatief ontwerpen en beheerde park uiteindelijk toch sprake is van een sociaal onveilig doch publiek park.*

De reden dat het huidige park afgesloten is, is gelegen in het sociaal onveilig gevoel van omwonenden. Deze zorg bestaat bij omwonenden ook naar de toekomst. Bij het ontwerp van het park en afspraken met de op te richten parkcommissie zal dit nadrukkelijke een plek krijgen in het proces. Juist de meer naar het park gerichte ontwikkeling van woningen en werkruimtes geeft sociale controle in het park. De gemeente zal uiteindelijk altijd nog eigenaar en daarmee vangnet zijn voor de toekomst van het openbare gebied.

1.2 *Het park als verbinding tussen creatief ondernemerschap en de sociale omgeving functioneert onvoldoende waardoor het park niet functioneert als hart van dit wijkdeel.*

Omwonenden hebben hun zorgen geuit over het functioneren van het park als centrale ontmoetingsplek tussen nieuw en oud van de wijk. Met het vastleggen van het DNA van Coehoorn centraal krijgt deze doelstelling een centrale plek in de verdere ontwikkeling van het park. Ook de (ruime) entree aan de Bergstraat zorgt tot betere aansluiting van het park op de bestaande omgeving. Omwonenden, ondernemers en gemeente dragen samen verantwoordelijkheid om hier invulling aan te geven.

2.1 *In de begroting is een post opgenomen voor sloop van een aantal gebouwen. Bekend is dat er in deze gebouwen asbest aanwezig is.*

Van te voren is moeilijk te ramen wat deze kosten precies zullen zijn. Er bestaat een risico dat deze begrotingspost onvoldoende is.

Financiën

De te openen grondexploitatie van Coehoorn laat een budgettair neutraal resultaat zien in de basisvariant. De boekwaarde van het strategisch vastgoed in Coehoorn wordt daarbij ingebracht in het project (ca. 1,9 mln). Daarnaast zijn er nog civiele kosten ter grootte van € 1,1 mln, plankosten € 0,5 mln en overige kosten en fasering van € 0,3 mln. Totaal komen de kosten uit op € 3,8 mln. Deze kosten



worden gedekt door de verkoop van de bestaande panden aan Coehoorn Centraal (€ 1,05 mln) en grondopbrengsten van totaal € 2,75 mln. Totale opbrengsten € 3,8 mln.

De begrotingswijziging is uitgewerkt in bijlage "grondexploitatie". Het project loopt tot en met 2023. In de begrotingswijziging zijn alleen de lasten en baten tot en met 2021 opgenomen. De resterende lasten en baten vinden in 2022 en 2023 plaats. Samengevat wordt de begroting als volgt gewijzigd:

Toelichting bij de begrotingswijziging

Exploitatiebegroting	Begroting 2018	Meerjarenraming		
		2019	2020	2021
Lasten				
rentelasten	37	33	27	15
civiele werkzaamheden en plankosten		627	789	327
verrekening met balans (vanwege meerjarig project)	1	397	278	878
	38	1.057	1.094	1.220
Baten				
diverse baten	38	1.057	18	70
opbrengst woningbouw			1.076	1.150
	38	1.057	1.094	1.220
Exploitatiesaldo	0	0	0	0
Mutaties				
reserves	0	0	0	0
Totaal Resultaat	0	0	0	0

Uitvoering

Na een positief besluit door uw raad:

- worden de overeenkomsten met Stichting Coehoorn Centraal afgerond;
- gaat het parkontwerpproces van start;
- zal een CPO selectie van belangstellende groepen plaatsvinden;
- worden de resterende eigendommen door de gemeente ontwikkeld

En zullen, na planvorming, de procedures voor wijziging van het bestemmingsplan en vergunningverlening worden vervolgd.

Mocht in een nadere uitwerking op deelniveau blijken dat bedoeling van de ontwikkeling van het gebied en het Coehoorn DNA beter is gediend bij een aanpassing van deze uitgangspunten dan kan dit aanleiding zijn tot aanpassing van de gebiedsvisie en zal dit worden voorgelegd aan de raad.



Communicatie

De verdere planvorming en aanleg van het park zal met en door omwonenden en ondernemers plaats gaan vinden. Verder blijven Stichting Coehoorn Centraal en de gemeente Arnhem samenwerken bij de verdere ontwikkeling van het gebied.



Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Gebiedsvisie "Coehoorn creatieve wijk"
- Grondexploitatie
- Begrotingswijziging
- Motie 18M41 dd. 20 juni 2018 "Toekomst voor ondernemerschap in Coehoorn"

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

-



Besluit van

Zaaknummer

312793

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 december 2018; nummer: 312793

1. De gebiedsvisie "Coehoorn creatieve wijk" vast te stellen.
2. De grondexploitatie Coehoorn te openen en vast te stellen.
3. Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

gelet op artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet;

besluit:

De griffier,

De voorzitter,