



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4087303

Onderwerp: Startnotitie gebiedsontwikkeling Houtmanlocatie

Kernboodschap

De startnotitie voor de Houtmanlocatie maakt de bouw van ca. 100 appartementen mogelijk in de categorie sociale huur en betaalbare koop. We kiezen voor woningtypen die aansluiten op de behoefte voor starters en ouderen zodat zij in Presikhaaf kunnen blijven wonen.

De verdere planvorming gebeurt het komende jaar samen met de buurt. Het streven is dat er in 2026 kan worden gestart met bouwen.

Voorstel

1. De startnotitie voor het project "Houtmanlocatie" vast te stellen.

Inleiding

De ontwikkeling van de Houtmanlocatie is meegenomen in het proces totstandkoming van de gebiedsvisie Presikhaaf 3, die momenteel ook ter besluitvorming voorligt. De locatie biedt ruimte voor de bouw van ca. 100 woningen waarvan 50% sociaal en 50% betaalbaar. De beoogde doelgroep zijn ouderen en starters. De woningen komen in een aantrekkelijke groene openbare ruimte te staan. Het parkeren wordt gedeeltelijk onder een 2^e maaiveld ingepast.

Destijds is de voormalig ROC locatie door de gemeente aangekocht en zijn de opstallen gesloopt, met het doel er woningen te bouwen. Vanwege de bankencrisis is dit destijds niet van de grond gekomen. Om te voorkomen dat het er braakliggend en onbenut bij komt te liggen is met samenwerking van de buurt hier een Reizende tuin gerealiseerd. Daarnaast is een gedeelte van het terrein een parkeerplaats voor de omwonenden.

De Houtmanlocatie ligt op de hoek van de Lange Wal en het Lange Water naast het winkelcentrum Presikhaaf. Het neemt een bijzondere positie in binnen de wijk, als schakel naar een meer stedelijk gebied. Dit biedt aanleiding om grootstedelijker te bouwen met een hoogteaccent dat een samenspel aangaat met de gebouwen in de omgeving zoals de Helix-toren, het nieuwe ROC-gebouw en de ontwikkellocaties aan de overzijde (Middachtensingel 1 en Kermisland 110).

Met voorliggende startnotitie willen we de raad de ruimtelijke en programmatische kaders vast laten stellen zodat we met het project kunnen starten binnen het voorgestelde participatie level 3.



Beoogd effect

Met dit voorstel willen we bereiken dat de Houtmanlocatie verder kan met de planvorming en vervolgens tot ontwikkeling kan worden gebracht. Met woningen van hoge kwaliteit voor de beoogde doelgroepen. Daarnaast is het doel van deze startnotitie dat vooraf duidelijkheid wordt gegeven aan bewoners en initiatiefnemers over de ambities en de beoogde vorm van participatie level 3 voor deze locatie.

Argumenten

1.1 *Hiermee kan het plan verder worden uitgewerkt zodat er woningen kunnen worden gerealiseerd.*

De startnotitie geeft de ruimtelijke, functionele en programmatische kaders voor verdere uitwerking voor de Houtmanlocatie. Deze kaders zijn nodig voor het omgevingsplantraject en de tender (grondverkoop) en geeft marktpartijen en omwonenden zekerheid en houvast. De gemeente stuurt hiermee op de doelen voor woningbouw.

1.2 *Arnhem heeft hier eigen grondpositie en daardoor invloed op het programma en op de snelheid.*

Arnhem heeft een grote woningbouwopgave; door eigen grondposities tot ontwikkeling te brengen kan snelheid worden gemaakt en kan de gemeente sturen op het gewenste programma. Het voorstel voor de Houtmanlocatie is 50% sociale huur en 50% betaalbare koop. Dit is dus meer sociale huur en betaalbare koop dan afgesproken in het kader van Woondeal 2.0. De beoogde doelgroep is ouderen en starters uit de directe omgeving. Hierdoor zal er ook een doorstroming op gang komen en komen er eengezinswoningen vrij.

Door op deze locatie het aandeel sociale huur te verhogen kan op de nabij gelegen locatie Middachtensingel 1 een programma van 100% koop worden gerealiseerd. Hiervoor is gekozen nadat de corporaties hebben aangegeven dat 30% sociale huur op de Middachtensingel 1 financieel moeilijk haalbaar is. Dat komt omdat het aantal sociale huurappartementen op die locatie relatief laag is om kostendekkend te kunnen bouwen.

1.3 *Er is draagvlak vanuit de omgeving voor woningbouw op deze plek.*

Tijdens de bewonersavond voor deze locatie is aangegeven dat woningen op deze plek gewenst zijn. Er zijn ook aandachtspunten meegegeven voor de uitwerking. Die gaan bijvoorbeeld over de ontsluiting, het behouden van doorkijken tussen de gebouwen, parkeren, de openbare ruimte en groen. In de startnotitie zijn een aantal punten al expliciet opgenomen (zoals de gewenste ontsluiting en de doorkijk), andere punten worden meegenomen bij de verdere planuitwerking.

1.4 *Er is zicht op cofinanciering vanuit de provinciale regeling sociale huurwoningen.*

Hiervoor hebben we een subsidieaanvraag bij de provincie ingediend van €281.000. Bij deze regeling financiert de provincie maximaal €12.500 per sociale huurwoning, mits de gemeente tenminste 50% meefinanciert. De gemeentelijke dekking hiervoor komt uit eigen middelen. Daarnaast is er ook een opslag mogelijk van maximaal €1.000 per woning als de publieke maatregelen voldoen aan extra criteria voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het Arnhemse Puntensysteem Klimaatadaptief Bouwen



is van toepassing (www.arnhem.nl/klimaatadaptatie). De provincie beoordeelt met de subsidieaanvraag of dit voldoet.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De subsidie 'regeling sociale huurwoningen' van de provincie is nog niet toegekend.*

Indien de subsidieaanvraag bij de provincie niet wordt toegekend wordt het tekort gedekt door bij de ontwikkeling Middachtensingel 1 af te zien van de mogelijkheid voor CPO waardoor de verwachte plankosten lager zullen uitvallen. Zie ook de financiële paragraaf bij het raadsvoorstel gebiedsvisie Presikhaaf 3.

1.2 *Er kan onderbouwd afgeweken worden van de huidige beleidsregels parkeren.*

Op basis van een goede onderbouwing, zoals met een onderzoek naar het huidige autobezit, kan er afgeweken worden van de parkeernormen zoals opgenomen in de beleidsregels. Daarnaast kan er een reductie van 10% toegepast worden op het aantal parkeerplaatsen als er een deelautosysteem wordt toegepast. Later in het ontwikkelproces kan beoordeeld worden of een verdere verlaging van de parkeernorm mogelijk is als het nieuwe parkeerbeleid met parkeernormen is vastgesteld.

1.3 *De netbeheerders TenneT en Liander verwachten in ieder geval vanaf 2026 tot 2030 netcongestie op het elektriciteitsnet. Hierdoor moet ook deze ontwikkeling op een andere manier gerealiseerd worden, of er kan vertraging optreden.*

Bij de netbeheerder van het hoogspanningsnet is de verwachting dat er netcongestie is van 2026 tot 2030. Er is nu en in de nabije toekomst sprake van schaarste. Het is daarom belangrijk om de netbelasting van deze ontwikkeling zo laag mogelijk te houden, omdat daarmee innovatieve oplossingen voor een aansluiting makkelijker zijn. Daarnaast blijft er meer ruimte over voor andere ontwikkelingen in de stad, als alle ontwikkelingen zich inspannen om de netbelasting zo laag mogelijk te houden.

We houden goed in de gaten wat er qua netcongestie mogelijk is voor deze ontwikkeling. Dat doen we op drie vlakken:

- manieren om de netbelasting zo laag mogelijk te houden.
- manieren om op een innovatieve aansluiting te realiseren.
- de mogelijkheden voor een 'gewone', maar wel kleinere, aansluiting. Kleiner dan in de tijd voordat we netcongestie hadden.

1.4 *De omgeving maakt zich zorgen over de ontsluiting van het autoverkeer door de wijk vanwege de nieuwe woningen.*

Met de door het Rijk toegekende middelen voor de Lange Wal is het de bedoeling om de ontsluiting, zoals door de buurt gewenst, niet door de wijk maar naar de Lange Wal te realiseren. Om dit definitief te maken is nader mobiliteitsonderzoek en nadere uitwerking van het plan nodig.

Tijdens de participatie is de wens geuit om de huidige water- en groenstrook te verleggen naar een

1.5 *plek tussen de Houtmanstraat en de nieuwe woningen.*



Op die manier komt er meer ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen. De watergang die hier loopt is echter onderdeel van de blauwe rand langs het Lange Water, en daarmee als 'lange lijn' onderdeel van het groenblauwe netwerk van Presikhaaf. In de gebiedsvisie Presikhaaf 3 is de ambitie opgenomen om dit netwerk te versterken. Het verleggen betekent dat deze lange lijn wordt losgelaten. Daarnaast betekent het verleggen dat er minder ruimte voor de nieuwe woningen overblijft omdat er dan tussen de huidige en nieuwe bebouwing meer ruimte nodig is (voor de te verleggen watergang) én omdat er ruimte nodig blijft tussen de nieuwe woningen en het Lange Water. De ruimte tussen het Lange Water en de nieuwe woningen heeft nu juist een nuttige en efficiënte functie door deze watergang. Tot slot leidt het verleggen tot extra kosten waarmee geen rekening is gehouden.

Participatie

De Houtmanlocatie is als onderdeel van de gebiedsvisie Presikhaaf 3 uitgebreid aan de orde geweest in het participatietraject voor de totstandkoming van de gebiedsvisie. Daarnaast is er ook een aparte informatieavond georganiseerd speciaal voor de Houtmanlocatie waarvoor direct omwonenden zijn uitgenodigd. Tijdens deze avond zijn de belangen van de omwonenden opgehaald. Het verslag met daarin de inbreng van de bewoners, is opgenomen als bijlage bij de startnotitie.

Bij de verdere planvorming wordt geparticipeerd op basis van participatie level 3; er zal een toename van verkeer zijn en de ontsluiting verandert mogelijk, het huidige beeld van een 'reizende tuin' verandert behoorlijk. Kortom de verandering voor de omwonenden is groot. Daarom kiezen we hier voor de hoogste vorm van participatie level 3. Hieronder wordt verstaan betrokkenen laten meedenken, ideeën van betrokkenen laten meenemen in het ontwerp.

Financiën

De gemeente is eigenaar van de gronden. Voor de herontwikkeling van deze locaties dient de gemeente een grondexploitatie te voeren. Hierin zijn opgenomen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte en een subsidiebijdrage van de provincie. Deze grondexploitatie is financieel niet sluitend en hiervoor is reeds een voorziening getroffen in de bestaande grondexploitatie.

De grondexploitatie van de Houtmanlocatie maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie Presikhaaf 3 en daarmee van de gebiedsexploitatie Spoorzone (bestaand uit Rijnpark, Schaapsdrift en Presikhaaf 3). Vanwege de 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.



Uitvoering

De startnotitie wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Na vaststelling worden de uitgangpunten uit de startnotitie in een participatietraject met omwonenden uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan, omgevingskwaliteitsplan en omgevingsplan.

Woningbouwcorporatie Vivare is de beoogde afnemer van de sociale huurwoningen. Komende periode bepalen we in welke fase we de grond middels een tender (o.a. bekendmaking Tendernet) willen verkopen en in welke samenwerkingsvorm met de woningbouwcorporatie.

Na vaststelling van de startnotitie ligt de uitvoering bij het college. Bij een afwijking ten opzichte van de startnotitie om te komen tot woningbouw zal de raad worden betrokken. Via een raadsbrief wordt de raad geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan. De raad is aan zet bij het vaststellen van het omgevingsplan inclusief het omgevingskwaliteitsplan.

Communicatie

Informatie over het project en de vastgestelde gebiedsvisie wordt vermeld op [Toekomst Presikhaaf 3 - Gemeente Arnhem](#). Bewoners en ondernemers van Presikhaaf 3 worden betrokken bij de verdere uitwerking.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Startnotitie Houtmanlocatie



Besluit van

Zaaknummer

4087303

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024, zaaknummer 4087303;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

De startnotitie voor het project “Houtmanlocatie” vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,