

Aan de gemeenteraad

Datum : 4 oktober 2022
Zaaknummer : 695964
Contactpersoon : Ronald Gubbens
Telefoonnummer : 06 12439948

Onderwerp: Stand van zaken Coehoorn

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van de stand van zaken omtrent de ontwikkeling van de verschillende deelprojecten in Coehoorn.

Inleiding

In januari 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Coehoorn-oost Chw' vastgesteld. Hiermee is de ontwikkeling van drie kavels mogelijk geworden en kon de herinrichting van Coehoornpark verder worden opgepakt. Deze brief geeft de voortgang van de verschillende deelprojecten in de wijk Coehoorn weer.

Stand van zaken Coehoorn

Kavel 1 is eind 2019 gegund door een projectovereenkomst met Stichting Coehoorn Centraal om daar zowel creatieve bedrijvigheid alsook 24 sociale appartementen te realiseren. Op 13 oktober 2021 hebben gemeente en de stichting de koopovereenkomst getekend. De stichting heeft de grond met gemeentelijke toestemming verkocht aan DID vastgoedontwikkeling. Met het tekenen van de overeenkomst was het de verwachting dat de bouw rond zomer 2022 kon beginnen. Helaas heeft de stijging van de bouwkosten tot vertraging geleid. Inmiddels is de omgevingsvergunning voor de bouw in augustus aangevraagd en zal de realisatie aan het einde van het jaar beginnen.

Cohousing Arnhem, als winnaar van de tender voor kavel 2 in Coehoorn, wil 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. Aan Hekkelman is advies gevraagd, zij schatten in dat er een serieus risico is dat de wijziging buiten de kaders van de tender valt. Een verliezende inschrijver kan hier een beroep op doen en bij de rechter een nieuwe tender vorderen. Bij het niet meewerken door het college kan Cohousing alsnog vorderen dat de gemeente wel meewerkt. De kans van slagen van dat proces wordt niet hoog



geschat. Het college kiest er, ondanks het 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 de instemming nu niet worden gegeven en 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 collectief particulier opdrachtgever (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. Dit alles tegen elkaar afgewogen, kiest het college er nu voor om in te stemmen met de voorgestelde wijziging van het ontwerp en om de aanwezige juridische risico's te accepteren. Na dit besluit blijft er een risico dat Cohousing niet volgend jaar kan starten met de bouw. Het ontwerp zal verder moeten worden uitgewerkt en de aannemer moet hieraan een prijs verbinden die haalbaar is. Het is de vraag of deze partij dit risico nog aan durft te gaan in deze tijd waarin de bouwkosten flink stijgen. Wel heeft deze partij meegekeken met dit ontwerp.

Kavel 3 is in februari gegund aan Schipper Bosch voor hun ontwerp genaamd Kiek Duurdan. Zij werken nu aan het Voorlopig Ontwerp. Doelstelling is om volgend jaar in het tweede kwartaal te starten met de sloop van de bestaande bebouwing.

Consequenties

De werkzaamheden kennen een vertraging voor de eerste twee kavels. Het lijkt er nu wel op dat beide projecten tot realisatie gaan komen. Het project past binnen de vastgestelde grondexploitatie.

Communicatie

Begin volgend jaar wordt een bewonersavond georganiseerd waar naast de ontwerpen ook het voorlopig ontwerp voor het park en de ontwerpen voor de Bergstraat en de (korte) Coehoornstraat worden besproken met de omwonenden. Hierbij zal onder andere de aangenomen motie Kaders voor vernieuwing Bergstraat ([20M214](#)) als uitgangspunt dienen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch