

Aan de gemeenteraad

Datum : 3 oktober 2017

Zaaknummer : 184936

Contactpersoon : Thor Smits

Telefoonnummer : 026 3773448

Onderwerp : Vervolg Coehoorn creatieve wijk

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van de wijze waarop wij een vervolg willen geven aan Coehoorn creatieve wijk.

De afgelopen maanden hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met de stichting Coehoorn Centraal, met als doel het voortbestaan van Coehoorn creatieve wijk. Het college is er, net als uw raad van overtuigd dat Coehoorn creatieve wijk van grote waarde is voor de stad en dat de gemeente waar mogelijk de juiste voorwaarden zou moeten scheppen voor verdere ontwikkeling.

Verkoop panden

Met de stichting is afgesproken dat zij in de gelegenheid wordt gesteld om een aantal panden tegen taxatiewaarde -op basis van huidige staat en huidig gebruik van de panden- te kopen van de gemeente, eventueel samen met partners zoals de ondernemers in de betreffende panden of woningbouwcorporaties. Het betreft de panden CC1, CC2, CC3 en CC4, blauw omcirkeld op het kaartje. De stichting Coehoorn Centraal is de huidige huurder van deze panden. De bedoeling is om het huidige gebruik voort te zetten, dus het huisvesten van creatieve bedrijvigheid, eventueel aangevuld met een wooncomponent. De genoemde panden passen door hun vorm en positie goed in de stedenbouwkundigestructuur. Ze hoeven niet te wijken voor eventuele versterking van de stedenbouwkundige structuur op termijn. Deze panden zorgen juist voor variatie in maat, schaal, leeftijd en uiterlijk van bebouwing, die kenmerkend is voor een stedelijk gebied. De voorgestelde aanpak past in de Structuurvisie Arnhem 2020. Daar staat: *'Een stadsmilieu dat in het teken staat van ontmoeten, werken, en wonen... Coehoorn is geschikt voor zakelijke activiteiten, vergader- en congresmogelijkheden, verzamellocaties voor ZZP-medewerkers met gemeenschappelijke voorzieningen, horecavoorzieningen voor de bezoekers en werkers, woon-werk combinaties en ruimte voor wonen.'*

Voortzetting van het huidige gebruik is goed voor de economie van Arnhem. De bijna 90 ondernemingen die zich hebben gevestigd in Coehoorn zijn in 2016 goed voor een gezamenlijke omzet van bijna 8 miljoen euro. Voor een meerderheid van de ondernemers is Coehoorn hun eerste zelfstandige werkplek. Een aantal is alumnus van ArtEZ en HAN. Ze bieden ook stageplekken aan studenten van die opleidingen en aan onder meer Rijn IJssel. Talent wordt zo gebonden aan de stad.



Ontwikkelplan voor overig gemeentelijk bezit

Het overige bezit van de gemeente in Coehoorn, rood omcirkeld op het kaartje, blijft beschikbaar voor toekomstige verkoop of herontwikkeling. Hiervoor wordt een ontwikkelplan opgesteld. Bestemming van het DNA van Coehoorn creatieve wijk en een park als centrale plek in de buurt zijn hierbij uitgangspunt.

De delen met de rood omcirkelde panden lenen zich goed om door middel van (her-)ontwikkeling bij te dragen aan het realiseren van een meer samenhangende stedenbouwkundige opzet. De structuur is onder meer door de sloop van de Eusebiuskerk in 1990 gefragmenteerd geraakt. Dit betreft vooral het gebied tussen Coehoornstraat en de Du Soleil Flat. Het realiseren van bebouwing in de wand van het Nieuweplein kan bijdragen aan het creëren van een meer besloten en helder gedefinieerd Coehoorn park. Verbindende factor is de openbare ruimte, waarin geïnvesteerd zal moeten worden om bij te dragen aan een goede ontwikkeling van het gebied en aan de verbetering van de dooradering en verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers.

Op basis van een nog op te stellen ontwikkelplan voor het noordoostelijke deel van Coehoorn zal een Grondexploitatie worden voorbereid, waarin onder meer de 'ontwikkelploot' betrokken worden en Coehoorn Park een plek zal krijgen. Dat op grond van dit nog op te stellen ontwikkelplan (een deel van) de overige panden alsnog verkocht wordt, is niet uitgesloten.

Voorgeschiedenis

In het noordoostelijke deel van de wijk Coehoorn heeft de gemeente een aantal panden in bezit, en een perceel grond waar tot 1990 de kleine Eusebiuskerk stond. Deels is dit bezit om strategische redenen verworven. Namelijk voor de uitvoering van een deel van het plan Rijnboog. Dit doel verviel met het stopzetten van het plan Rijnboog en de herinrichting van het Nieuwe plein en "de oversteek".



Datum: 3 oktober 2017

Pagina: 3

Motie Coehoorn Creatieve wijk

Op 25 maart 2013 heeft de raad de motie Coehoorn creatieve wijk aangenomen. Met deze motie draagt uw raad het college op om het gebied voor tenminste 5 jaar aan te wijzen als creatieve wijk en de leegstaande panden van de gemeente tegen basishuur beschikbaar te stellen. Na 5 jaar zou dan een afweging moeten worden gemaakt over voortzetting van het initiatief en verhuur/verkoop/sloop van de panden. Over de beschikbaarstelling van de panden is op 25 februari 2014 een definitieve overeenkomst gesloten met de Stichting Coehoorn Centraal. In deze overeenkomst is opgenomen dat de periode van vijf jaar eindigt op 1 september 2018.

Voortgangsbericht december 2016

In een voortgangsbericht aan uw raad, geeft het college op 16 december 2016 aan dat de uitvoering van de motie Coehoorn creatieve wijk is geslaagd door inzet en samenwerking van velen, waaronder ondernemers, wijkbewoners en de stichting Coehoorn Centraal. De leefbaarheid en het imago van Coehoorn is er in veel opzichten sterk op vooruitgegaan. Coehoorn creatieve wijk draagt bij aan het realiseren van het gewenste toekomstbeeld zoals beschreven in de Arnhemse Structuurvisie. Coehoorn park is een cruciaal element in de verbetering van de leefbaarheid. Dit dient voor de toekomst behouden te blijven, eventueel in iets aangepaste vorm uit oogpunt van beheerbaarheid en stedenbouwkundige inbedding. In het voortgangsbericht wordt benadrukt dat de concentratie, samenhang en diversiteit van de creatieve ondernemers in Coehoorn waardevol èn uniek is voor de stad en dat behoud en uitbouwen hiervan wenselijk is. Met het nadenken over de toekomst van deze plek moet niet tot 1 september 2018 worden gewacht.

In het voortgangsbericht geeft het college tevens aan dat er een ontwikkelingsstrategie gewenst is voor het noordoostelijke deel Coehoorn. Daarbij werden enkele kanttekeningen gemaakt. Het aanbieden van bedrijfsruimte is geen gemeentelijke taak. De gemeente heeft alleen vastgoed in eigendom voor bijvoorbeeld onderwijs, sport of cultuur. Het gaat dan om doelgroepen van gemeentelijk beleid. Verder heeft de gemeente soms vastgoed om strategische redenen, zoals sloop ten behoeve van stedenbouwkundige ontwikkelingen. De gemeente is er aan gehouden bij verkoop van vastgoed marktconforme prijzen te rekenen. Door de zeer gunstige ligging van Coehoorn is het een interessante locatie voor meerdere stedelijke functies, die in de overwegingen meegenomen moeten worden. De huidige stedenbouwkundige structuur van het noordoostelijke deel Coehoorn is zwak. Mede door de sloop van de Kleine Eusebius in 1990 is de buurt gefragmenteerd geraakt. Het gebied is bovendien slechts door jarenlange verwaarlozing. Herontwikkeling van delen van de buurt (sloop en/of nieuwbouw) is daarom wenselijk, naast hergebruik van bestaande panden

Vervolg

Gemeente en Stichting Coehoorn Centraal hebben naar aanleiding van het collegebesluit van 16 december 2016, samen een ontwikkelstrategie uitgewerkt. Hieruit is het in deze brief omschreven model naar voren gekomen waarbij de stichting Coehoorn Centraal er naar streeft om op eigen kracht hun activiteiten voort te zetten door een aantal panden in het gebied permanent in gebruik te nemen. De stichting wordt - zoals gezegd - in de gelegenheid gesteld een aantal panden te kopen.



Datum: 3 oktober 2017
Pagina: 4

De gemeente werkt daarnaast in overleg met de buurt, de stichting en andere belanghebbenden een ontwikkelplan uit voor het noordoostelijke deel van Coehoorn, waarin gestreefd wordt naar een bestemming van het gerealiseerde DNA van Coehoorn creatieve wijk en andere verworvenheden zoals Coehoorn park.

Wij hopen u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,