



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	298090	Portefeuillehouder(s)	Roeland van der Zee
Programmamanager	Yvonne van der Graaf		
Ambtenaar	Paul van der Veen	Vertrouwelijk	Nee
Telefoonnummer	06-12918125	Datum in college	30 oktober 2018
		Datum fataal	

Onderwerp: Realisatieovereenkomst en ontwerp-bestemmingsplan Stadsblokken-Meinerswijk

Voorstel

1. Besluiten de realisatieovereenkomst Stadsblokken-Meinerswijk (inclusief bijlagen) met ontwikkelaar KondorWessels Projecten aan te gaan.
2. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Stadsblokken - Meinerswijk' ter inzage te leggen.
3. De raad met bijgaande brief over dit besluit te informeren.

Inleiding

Na de positieve uitslag van het referendum over Stadsblokken Meinerswijk (SBMW) op 30 november 2016, heeft de gemeenteraad op 19 december 2016 het *Uitwerkingskader Gebiedsvisie Fase 2 Stadsblokken Meinerswijk* vastgesteld.

In het voorjaar van 2016 is met KondorWessels Projecten (KWP) een Intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk te komen tot een concreet ruimtelijk plan, gevolgd door een Hoofdlijnenakkoord in september 2017. Na een uitgebreid inspraak- en participatietraject is in december 2017 het Masterplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Realisatieovereenkomst

Het Hoofdlijnenakkoord is uitgewerkt in de nu voorliggende Realisatieovereenkomst (REA), terwijl het Masterplan is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. De REA is in juli ondertekend door KWP. Terwijl het bestemmingsplan ter inzage ligt en de zienswijzen worden beantwoord, wordt voor de deelgebieden een Integraal Stedenbouwkundig Plan (ISP) opgesteld. Deze zullen ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college.

De uitgangspunten die partijen hebben gehanteerd bij het opstellen van de REA zijn de volgende:

- De ontwikkeling van SBMW leidt niet tot directe of indirecte kosten voor de Gemeente Arnhem. De REA dient daarbij als anterieure overeenkomst, waarin het wettelijk verhaal van kosten is verzekerd;
- De ontwikkeling van SBMW leidt niet tot (financiële) risico's voor de Gemeente Arnhem;



- KWP draagt zo snel mogelijk de voor natuur bestemde gronden (circa 130 hectare) als aaneengesloten natuurgebied over aan de gemeente Arnhem;
- Het totale plangebied van SBMW, inclusief de ontwikkelgebieden, is zoveel mogelijk 'van iedereen' en bevat ontwikkelingen waar de stad Arnhem profijt van heeft en alle inwoners gebruik van kunnen maken;
- De ontwikkeling van SBMW als geheel is financieel haalbaar, maar leidt niet tot buitensporige winsten voor de ontwikkelaar;
- Stadsblokken-Meinerswijk is ook op lange termijn van meerwaarde voor de stad Arnhem en blijft voldoen aan de vooraf gestelde randvoorwaarden voor inrichting, exploitatie en gebruik.

Bestemmingsplan

Om de gebiedsontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is om de ontwikkeling die is beschreven in het Uitwerkingskader en het Masterplan juridisch mogelijk te maken. Daarnaast worden ook de agrarische gronden in Meinerswijk in het bestemmingsplan meegenomen. Deze gronden krijgen een natuurbestemming. Hiermee wordt de toezegging uit het Uitwerkingskader juridisch geborgd.

In het voortraject zijn veel gesprekken gevoerd met bewoners, ondernemers en belanghebbenden uit het plangebied zelf en uit de stad. Ook tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan zijn er gesprekken geweest met belanghebbenden in het plangebied. Zo zijn er gesprekken gevoerd met het bewonersplatform Stadsblokken Meinerswijk, wijkplatform Malburgen West, Watersportcentrum Arnhem, de stichting Stadsblokkenwerf, de bewoners van de Haven van Coers, bewoners van Meinerswijk, bewoners van de woonboten Onderlangs en de organisatoren van de verschillende festivals die op Stadsblokken worden gehouden.

Daarnaast is nauw samengewerkt met Rijkswaterstaat Oost Nederland en is er overlegd met provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland. Deze instanties hebben reeds positief geoordeeld over de plannen.

Om de procedure rond het bestemmingsplan en de voor realisatie benodigde vergunningaanvragen zo efficiënt mogelijk te laten lopen heeft de gemeenteraad op 19 december 2017 besloten de coördinatie-regeling van toepassing te verklaren (op basis van artikel 3.30 Wro). Hiermee worden de besluiten die nodig zijn voor de realisering van het project gelijktijdig in procedure gebracht. In dit geval gaat het om het ontwerpbestemmingsplan, de vergunningen in het kader van de Waterwet, de Wet Natuurbescherming en de Ontgrondingenwet en de ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming. Deze werkwijze zorgt voor samenhang tussen de te nemen besluiten en dat maakt de procedure overzichtelijk voor de belanghebbenden, waaronder de initiatiefnemer en omwonenden.

Bovengenoemde vergunningen zijn nog niet alle beschikbaar. Daarom zal het ontwerpbestemmingsplan niet direct, maar waarschijnlijk begin november ter inzage worden gelegd.

Beoogd effect

Het bewerkstelligen van de overdracht van circa 130 hectare grond aan de gemeente en deze bestemmen als Natuur waardoor een aaneengesloten natuurgebied van circa 300 hectare ontstaat. Middels het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de deelgebieden planologisch mogelijk gemaakt, terwijl in de REA de afspraken met ontwikkelaar KWP over de gebiedsontwikkeling en overdracht van de gronden conform Uitwerkingskader en Masterplan wordt vastgelegd.



Argumenten

1 De REA bevat alle privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente Arnhem en KWP, waardoor het project Stadsblokken-Meinerswijk gerealiseerd kan worden en circa 130 hectare grond met de bestemming Natuur aan de gemeente wordt overgedragen.

- 1.1. De belangrijkste afspraken uit de realisatieovereenkomst betreffen de volgende:
 - a) de gemeente legt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage, gezamenlijk met de ontwerpbeslikkingen voor de Waterwetvergunning, de Ontgrondingenvergunning en de Wet Natuurbescherming en spant zich in om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan. Direct na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan draagt KWP circa 70 hectare grond over aan de in gemeente in erfpacht. Op het moment dat een 'Vrijwel Volledig Borgend Bestemmingsplan' (gedefinieerd als een Bestemmingsplan dat ten minste 90% van de totale bebouwing mogelijk maakt) onherroepelijk wordt, draagt de Ontwikkelaar de resterende natuurgronden (130 hectare) en de gronden waarop erfpacht is gevestigd definitief over aan de gemeente.
 - b) KWP draagt circa 130 hectare natuurgronden over aan de gemeente en realiseert de ontwikkelgebieden, Meinerseiland (inclusief nevengeul), Haven van Workum en ASM-Haven. Het programma binnen deze ontwikkelgebieden omvat maximaal 60.000 m². Onder programma valt in ieder geval de bebouwing en de gecultiveerde openbare ruimte, terwijl de nieuw te realiseren bebouwing geen grotere footprint heeft dan 20.000 m².
 - c) KWP stelt een Beeldkwaliteitsplan en een voorlopig ontwerp Integraal Stedenbouwkundig Plan op en vervolgens per deelgebied een Inrichtingsplan. Deze documenten worden aan het college aangeboden ter vaststelling. Het Beeldkwaliteitsplan wordt ook door de gemeenteraad vastgesteld (tegelijk met het bestemmingsplan) en wordt hierbij toetsingskader voor welstand.

Bij de totstandkoming van de REA en het bestemmingsplan zijn er over diverse onderwerpen afspraken gemaakt. Hieronder zijn de belangrijkste daarvan weergegeven:

- a) **Parkeren en mobiliteit**

Uitgangspunt is dat Stadsblokken-Meinerswijk autoluw wordt: de auto is te gast. De auto dient ook zoveel mogelijk uit zicht te worden geparkeerd. Bewonersparkeren vindt (half)verdiept plaats onder de bebouwing of in de architectonische ensembles. Tevens worden er parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd. Deze bevinden zich op het maaiveld in de openbare ruimte. Op basis van de parkeernormen van de gemeente Arnhem is het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen zodanig groot, dat vooral de ASM-haven het autoluwe karakter dreigt te verliezen. KWP werkt daarom in overleg met de gemeente een mobiliteitsconcept uit om de vraag naar automobilititeit en de noodzaak van grote aantallen parkeerplaatsen te beperken. In het bestemmingsplan wordt vooralsnog de gemeentelijke parkeernorm gehandhaafd, waarbij de afspraak is gemaakt dat een deel van de parkeerplaatsen nog niet wordt gerealiseerd, maar ruimtelijk en financieel worden gereserveerd.
- b) **Uitgifteprincipes Meinerseiland**

Voor Meinerseiland geldt dat er sprake dient te zijn van een stevig groen casco, dat op lange termijn geborgd is. Daartoe is afgesproken dat de hoofdweg, de bosstroken aan weerszijden van de hoofdweg, de oevers en de verbindingen tussen de oevers en de



hoofdweg aan de gemeente zullen worden overgedragen en een bestemming 'Bos' en 'Groen Landschap en Park' krijgen. Hiermee ontstaat een robuust landschappelijk casco. Ten aanzien van de secundaire wegen geldt dat deze in mandeligheid worden uitgegeven aan de toekomstige bewoners, maar dat deze publiek toegankelijk zijn. Voor de uit te geven percelen geldt dat deze geheel in privé-eigendom worden uitgegeven; voor een deel geldt hier de bestemming Bos. Bewoners mogen dit niet anders inrichten dan conform de bestemming en dus ook geen (erf)afscheidingen of andere bouwwerken plaatsen. Voor werken en werkzaamheden zoals het verwijderen van bomen geldt een omgevingsvergunningsplicht (aanleg). Voor de handhaving en beheer van het deel van het privé-eigendom dat groen moet blijven, wordt een beheervereniging opgericht, waar alle bewoners verplicht lid van dienen te worden en waarvoor zij contributie betalen. Op deze wijze is de instandhouding van het groene casco en de natuur zowel in bestemmingsplan als in REA geborgd.

Bij de REA is een kaart met uitgifteprincipes gevoegd waarop de hoofdweg, bosstrook, oevers en verbindingen tussen hoofdweg en oevers indicatief zijn aangegeven en waarop is aangegeven hoe de verkaveling en uitgifte plaatsvindt. Deze kaart is indicatief ten aanzien van de exacte perceelgrenzen en inrichting. Deze worden definitief vastgelegd in het stedenbouwkundig plan, dat aan het college zal worden aangeboden voor besluitvorming. De hoofdweg, bosstrook, oevers en verbindingen tussen hoofdweg en oevers zijn tevens vastgelegd op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn ook de maximale bouwhoogtes en oppervlaktes vastgelegd.

c) Maatschappelijke prestaties

KWP draagt zorg voor onder andere de volgende Maatschappelijke Prestaties:

- i) Het verbinden van de Plas van Bruil met de Rijn door aanleg van de Nevengeul zodra de gemeenteraad een Voldoende Borgend Bestemmingsplan heeft vastgesteld;
- ii) Het overdragen van in eerste instantie circa 70 hectare Natuur aan de gemeente in erfpacht en in tweede instantie circa 130 hectare in eigendom, alsmede het verwijderen van prikkeldraad, rasters, etc. en het aanleggen van (fiets)paden en overige infrastructurele werken;
- iii) Het verwijderen van (een deel van) de bedrijfshallen op bedrijventerrein Meinerswijk en het beschikbaar stellen van de te handhaven bebouwing voor overige functies;
- iv) Het realiseren van ligplaatsen en het vinden van een exploitant voor de commerciële passantenhaven in de haven van Workum;
- v) het aan de Stichting Stadsblokkenwerf toestaan de werf door te exploiteren;
- vi) aanleg van een Tribunepark in de ASM haven en overdracht hiervan aan de gemeente;
- vii) verduurzaming van het Evenemententerrein door aanleg van riolering en krachtstroom en het borgen van de toegankelijkheid voor mensen met een handicap;

Bij de vaststelling van het Uitwerkingskader fase 2 Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk is door de gemeenteraad een motie opgenomen waar in is opgenomen dat de gemeente dient te borgen dat:

- i) woningbouw alleen mogelijk is als de overige functies ook worden gerealiseerd;
- ii) indien er sprake is van milieu- of hinderzones de niet-wonen functies leidend zijn ten opzichte van de woningbouw;
- iii) dat er geen sprake is van beperkingen voor overige functies als gevolg van woningbouw.



Aan de drie bovengenoemde punten van de motie wordt binnen de REA en de overige plannen voor realisatie van het project volledig tegemoetgekomen:
Ten aanzien van het eerste punt geldt dat deze verplichting als zodanig is opgenomen in de REA. Daar staat tegenover dat het de woningbouw is die de andere programmaonderdelen, de maatschappelijke prestaties en de grondoverdracht mogelijk maakt. Daarmee is dit niet een plan voor woningbouw, maar een uitgebreid totaalplan voor SBMW waarvan de diverse onderdelen elkaar mogelijk maken en in balans houden. Voor de overige functies geldt op basis van de huidige inzichten dat het bestaande functies betreft die een (relevante) contour hebben. Dat zijn het watersportcentrum, de Stadsblokkenwerf en het evenemententerrein.

De positionering van het watersportcentrum in het plan is zodanig dat de overlast veroorzakende activiteiten plaats vinden tussen het gebouw van het watersportcentrum en de Eldenseweg, waardoor er na realisatie van het project geen beperkingen voor andere functies bestaan. Voor de Stadsblokkenwerf geldt dat de bestaande woonschepen bepalend zijn voor het type activiteiten dat daar ondernomen kan worden. Daarop is dan weer de afstand tot de nieuwe woningbouw gebaseerd. Voor het evenemententerrein tenslotte is het geluid dat wordt geproduceerd bij bestaande festivals ten opzichte van woningen aan de Rijnkade, bepalend voor de afstand van nieuw te realiseren woongebouwen. Resumerend kan worden gesteld dat de nieuwe woningbouw in geen enkele mate beperkend is voor de overige functies.

d) Programma

Bij de vaststelling van het Hoofdlijnenakkoord is tevens besloten dat het gewenst is te onderzoeken of rond de 30% van het te realiseren woonprogramma kan bestaan uit sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen met een koopsom onder de € 200.000 VON.

De onderbouwing van dit percentage is opgenomen in het bestemmingsplan. KWP heeft aangegeven een gedifferentieerd woningbouwprogramma te willen realiseren, dat aansluit op het coalitieakkoord 2018-2022. Dat betreft dus sociale huur en betaalbare koop, middenhuur en woningen in het hogere segment. Uit onderzoek van KWP blijkt dat het haalbaar is 22% tot 28% van het aantal woningen als sociale huur en betaalbare koopwoningen te realiseren. De uitkomsten van dit onderzoek zijn aan de gemeenteraad aangeboden als bijlage bij de vaststelling van het Masterplan.

In bijgaande notitie is aanvullend de visie van KWP op het te realiseren woningbouwprogramma opgenomen. Hiervan is in de REA opgenomen dat 22% tot 28% van het programma bestaat uit sociale huur of betaalbare koop. Aanvullend is in het bestemmingsplan opgenomen dat voor Stadsblokken het programma uit minimaal 30% sociale huur of betaalbare koop moet bestaan. Voor Meinerseiland, dat qua karakter zich bij uitstek leent voor het duurdere segment, en dat een woonmilieu biedt dat in Arnhem of wijde omtrek nog niet beschikbaar is en ook niet te realiseren is, geldt deze eis niet. Per saldo betekent dat dat het totale programma sociaal en / of betaalbaar uit circa 25% bestaat (het midden van de eerder bepaalde bandbreedte), gelijkelijk verdeeld over deze categorieën (dus 12,5% sociale huur (met een huurprijs tot maximaal de huurliberalisatiegrens) en 12,5% betaalbare koop (met een vrij op naam koopsom tot maximaal €200.000, prijspeil 2018).



1.2. *Realisatie van het project draagt bij aan diverse ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en de wateropgave*

Door de realisatie van het project wordt circa 130 hectare grond aan de gemeente overgedragen, die de bestemming Natuur krijgt. De hekken worden verwijderd, waardoor er een groot aaneengesloten natuurgebied ontstaat. Dit heeft positieve effecten op verschillende milieuaspecten en de natuur (beschermde gebieden, Natuurnetwerk Nederland NNN), bodemverontreiniging, waterveiligheid, (wegverkeerslawaaï), landschap, cultuurhistorie en ruimtegebruik).

In het kader van planologische kernbeslissing (PKB) Ruimte voor de Rivier, dat tot doel heeft het tegengaan van overstromingen van de grote rivieren en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierengebied is een (aanvullende) waterstandsverlaging op de Neder-Rijn noodzakelijk. In principe is Rijkswaterstaat hiervoor verantwoordelijk. De hiertoe benodigde maatregelen worden nu in het kader van het project uitgevoerd, waardoor het project een belangrijke bijdrage levert aan de nationale wateropgave.

In bijgaande notitie worden de genomen en te nemen maatregelen en de mogelijke scenario's bij hoge waterstanden omschreven, zoals toegezegd bij de vaststelling van het Masterplan. Daarnaast wordt een animatie beschikbaar gesteld waarin met ondersteunende beelden de memo extra wordt verduidelijkt.

Met het Ruimte voor de Rivier programma is er in 2013 daartoe een nevengeul in de groene rivier aangelegd, en een kleinere nevengeul tussen de Plas van Bruil en de Rijn, die met nog enkele rivierverruimende maatregelen gezamenlijk voor 8 cm waterstandsverlaging zorgen bij extreem hoog water. Door geplande veranderingen in de afvoerverdeling van de Rijntakken (deltaprogramma 2017), wordt er gezocht naar mogelijkheden om in Meinerswijk nogmaals een waterstandsverlaging te realiseren. Daarmee is de gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk onlosmakelijk verbonden met de nationale wateropgave.

Voor de te realiseren nieuwe bebouwing geldt dat deze alle duurzaam zullen worden, met een minimale GPR Gebouw score van 8 (GPR Gebouw is een veelvuldig toegepaste norm die de duurzaamheid van een gebouw meet aan de hand van vijf aspecten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde). Verder wordt de bestaande bebouwing, voor zover deze cultuurhistorische waarde heeft, behouden, voorzien van nieuwe functies en ingepast.

1.3. *De REA is tevens anterieure overeenkomst in de zin van de Wet op de ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld dient te worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan.*

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een bouwplan wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit nodig is, zoals in Stadsblokken-Meinerswijk het geval is. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is één van de methoden om dit kostenverhaal te waarborgen, die veelal wordt gehanteerd als gemeente en grondeigenaar (of -eigenaren) met elkaar overeenstemming hebben over de ontwikkeling en het kostenverhaal. De andere methoden (exploitatieplan en posterieure overeenkomst) zijn daarom niet meer nodig.



2. *Het bestemmingsplan is een juridische uitwerking van het Uitwerkingskader en het Masterplan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad.*
 - 2.1. Uit de opgestelde MER blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op de omgeving. De ontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk heeft positieve effecten op verschillende milieuaspecten en de natuur (beschermde gebieden, Natuurnetwerk Nederland NNN), bodemverontreiniging, waterveiligheid, (wegverkeerslawaaai), landschap, cultuurhistorie en ruimtegebruik). Op bepaalde criteria, te weten verkeersbewegingen, bouwgeluid en archeologie treden licht negatieve effecten op. Geen van de negatieve effecten leidt tot een blokkade (juridisch of vergunningtechnisch) van de voorgenomen ontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk.
 - 2.2. Het bestemmingsplan is, conform het Coalitieakkoord, een gedetailleerd eindplan. Het begrenst de maximale bebouwingsmogelijkheden qua oppervlak en hoogte zoals is vastgelegd in het Uitwerkingskader en Masterplan en legt gedetailleerd vast wat bouwmogelijkheden zijn (bouwvlak, –hoogte en functies) en binnen welk landschappelijk casco.

Kanttekeningen en risico's

1. *Voor het ontwerp en de financiering van de ontsluiting is nog geen definitieve oplossing.*

In het Masterplan zijn drie varianten voor de ontsluiting opgenomen: één variant met een volledige aansluiting aan de westzijde van de Eldenseweg en twee varianten met een volledige aansluiting aan de oostzijde van de Eldenseweg. Ten tijde van ondertekening van de REA door KWP hadden partijen nog geen definitieve overeenstemming over de te kiezen variant. Daarom is in de REA opgenomen dat partijen in overleg treden om te komen tot een addendum waarin afspraken worden vastgelegd over de principes van de ontsluiting en de hoogte en de verdeling van de hiermee gemoeide kosten. Uitgangspunt is dat die kosten voor rekening van KWP zijn die op basis van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor haar rekening dienen te komen.

Ten aanzien van de verschillende varianten geldt inhoudelijk het volgende:

Omdat het zwaartepunt van de ontwikkeling aan de oostzijde van de Eldenseweg ligt en de bewoners van het Heuveltje en De Praets fel gekant zijn tegen de westelijke ontsluiting, heeft het de voorkeur de ontsluiting aan de oostkant te realiseren. Dit heeft echter als nadeel dat de ontsluiting zowel de busbaan als de snelfietsverbinding Rijn-Waalpad doorkruist.

De opdrachtgever voor het openbaar vervoer, de provincie Gelderland, en de vervoerder hebben beide aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de doorkruising van de busbaan; enerzijds heeft het sterk de voorkeur de huidige situatie, waar de auto een deel over de busbaan rijdt om het gebied uit te komen, op te heffen en anderzijds blijkt uit de kruispuntberekeningen dat de vertraging voor de bus minimaal is.

Ten aanzien van de doorkruising met de snelfietsverbinding Rijn-Waalpad geldt dat het vanuit doorstroming en fietscomfort voor de gemeente wenselijk dat er een ongelijkvloerse kruising wordt gerealiseerd. Hier zijn echter hogere kosten mee gemoeid dan met een gelijkvloerse kruising, die in ruimtelijke zin ook onderbouwd kan worden en een vooruitgang is ten opzichte van de huidige situatie, waarbij het fietspad tweemaal de weg kruist. Gezien het uitgangspunt dat de ontwikkeling geen kosten voor de gemeente met zich mee brengt, is geen gemeentelijke



bijdrage beschikbaar voor deze meerkosten. In de REA zijn hier nog geen definitieve afspraken over gemaakt en is opgenomen dat partijen nog een addendum opstellen waarin de exacte vorm en de financiering van de ontsluiting worden bepaald. Dit addendum dient ondertekend te zijn voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Per saldo ligt het principe van de ontsluiting hiermee vast, namelijk een oostelijke ontsluiting conform variant 2a uit het Masterplan. De exacte ligging, vormgeving en wijze van kruising van het fietspad worden uitgewerkt en vastgelegd in het addendum.

2. *De REA heeft geen ontbindingsmogelijkheden voor de gemeente.*

KWP heeft diverse ontbindingsmogelijkheden ten aanzien van de REA, terwijl de gemeente deze niet heeft. Dit is gelegen in het feit dat de verplichtingen van de gemeente gericht zijn op het mogelijk maken van de ontwikkeling (het in procedure brengen en vaststellen van het bestemmingsplan) en er daarmee geen tot weinig kosten of risico's mee gemoeid zijn, terwijl KWP de uitvoerende partij is en de kosten en risico's voor haar aanzienlijk zijn.

Indien KWP de REA ontbindt, dan vallen partijen terug op het Hoofdlijnenakkoord en kan bezien worden of het mogelijk is een nieuwe REA op te stellen. KWP kan de REA in de volgende gevallen ontbinden:

- a) Indien de gemeenteraad niet binnen twee jaar na inwerkingtreding van de REA een 'Voldoende Borgend Bestemmingsplan' (een bestemmingsplan dat tenminste 50% van de bebouwing of 100% van de bebouwing Meinerseiland mogelijk maakt) heeft vastgesteld;
- b) Indien partijen geen overeenstemming hebben over de reactie op de zienswijzen en het college voornemens is een bestemmingsplan aan te bieden aan de gemeenteraad dat niet de instemming van KWP heeft;
- c) Indien niet binnen drie jaar na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn geworden;
- d) Indien de kosten van het geschikt maken van de grond bij de nevengeul en de aan de gemeente over te dragen gronden met bestemming Natuur het bedrag van € 500.000 overschrijden;
- e) Indien partijen voor vaststelling van het bestemmingsplan nog geen overeenstemming hebben over de wijze van ontsluiting.

3. *De bodem in de over te dragen percelen Natuur is nog niet volledig onderzocht.*

In de REA is afgesproken dat de gronden die worden overgedragen geschikt zijn voor de functie van het perceel. De overdragende eigenaar voert, voor zover dat is afgesproken is of noodzakelijk is voor de beoogde functie van het perceel, werkzaamheden uit. Daarna vindt de overdracht van het perceel plaats waarbij alle (rest) risico's voor de kwaliteit van de bodem overgaan op de verkrijgende eigenaar. Om de gemeente Arnhem nu al inzicht te geven of de gronden geschikt zijn voor de functie natuur is in de REA opgenomen dat de overdragende eigenaar, KWP, voor overdracht van een perceel zorgdraagt voor bodemonderzoeksgegevens, in beginsel op het niveau van een verkennend/oriënterend bodemonderzoek. Op basis van deze bodemonderzoeksgegevens lijken de gronden geschikt voor de bestemming natuur middels de aangebrachte afdeklaag. De gemeente Arnhem heeft het recht om ter zake het over te dragen perceel zelf aanvullend onderzoek te laten uitvoeren of een second opinion op de reeds bestaande rapportages te laten uitvoeren. Dit aanvullende onderzoek wordt uitgevoerd voordat de gronden worden overgedragen in eigendom.

Hier gelden twee kanttekeningen:



- a) reeds binnen vijf dagen na het besluit van het college om het bestemmingsplan ter inzage te leggen, draagt KWP de gronden die nu reeds de bestemming Natuur hebben in erfpacht over aan de gemeente. Op dat moment delen partijen de risicoaansprakelijkheid met betrekking tot de percelen (bijvoorbeeld door hand-mondcontact met verontreinigingen in de bodem). De kans op aansprakelijkheidsstellingen jegens de gemeente wordt zeer klein geacht.
 - b) De plicht om aan te tonen dat de bodem, geschikt is betreft het moment van overdracht. Er wordt geen rekening gehouden met mogelijk strengere wet- en regelgeving in de toekomst, waar aanvullende eisen uit voortkomen.
4. *Het plan kent geen realisatieplicht voor de ontwikkelaar.*
Hoewel KWP diverse verplichtingen heeft met name ten aanzien van de overdracht van gronden aan de gemeente, heeft zij geen realisatieplicht ten aanzien van de ontwikkelgebieden. Met name voor de Haven van Workum geldt dat het niveau van de kosten dermate is dat dit onderdeel weinig tot niet rendabel kan zijn om tot ontwikkeling te brengen. Woningbouw, in beperkte vorm, is nodig om opbrengsten te kunnen realiseren om de ingrepen te kunnen financieren. Indien KWP dit deelgebied niet ontwikkelt, dan bestaat de kans dat dit gebied (verder) verrommelt en daarmee niet de impuls krijgt die partijen nu voor ogen hebben. Bovendien wordt er dan geen passantenhaven gerealiseerd.
5. In de REA is nog geen definitieve afspraak gemaakt over de partij die voor aanbestedingsplichtige werkzaamheden deze aanbesteding uit zal voeren. Indien de gemeente deze uitvoert, dan zijn hier begeleidingskosten mee gemoeid. Hoewel de REA aanknopingspunten bevat om deze begeleidingskosten in rekening te brengen bij KWP, is hier sprake van een financieel risico voor de gemeente. Ook kan er sprake zijn van juridische kosten voor de gemeente indien een partij bezwaar maakt tegen de deelname van een partij die deel uitmaakt van de VolkerWessels groep, waar ook KondorWessels deel van uitmaakt. De omvang van dit risico wordt beperkt geacht.
6. *Het evenemententerrein wordt geen eigendom van de gemeente.*
Over het evenemententerrein is afgesproken dat KWP zorg draagt voor een duurzame inrichting en dat het minimaal 10 jaar als zodanig kan worden gebruikt. De gemeente wordt geen eigenaar van het Evenemententerrein en heeft op lange termijn geen garantie dat het als zodanig gebruikt wordt, terwijl dat wel de wens is van de gemeente. Overigens zijn andere functies hier niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan en is het gebied niet hoogwatervrij vergund. Het risico richt zich er in die zin meer op dat het in zijn geheel niet gebruikt wordt en dat er onvoldoende ruimte is voor evenementen in Arnhem. Gezien het feit dat de exploitatie van een Evenemententerrein over het algemeen rendabel is, wordt dit risico als klein gezien. In het bestemmingsplan zijn maximale aard en omvang van de evenementen opgenomen. Het betreft maximaal 9 categorie-A evenementen, 7 categorie-B evenementen (3 dagen per evenement) en 5 categorie-C evenementen (2 dagen per evenement) toegestaan. Er mogen per jaar niet meer dan 21 Evenementendagen plaatsvinden.
7. *De gemeente heeft diverse inspanningsverplichtingen tijdens de looptijd van het project.*
In het kader van de REA heeft de gemeente diverse inspanningsverplichtingen op zich genomen, namelijk één om het project en bijbehorende maatregelen gedragen te krijgen bij de diverse bestuurlijke relaties en andere overheden en één om subsidies te verkrijgen die ten goede komen aan de kwaliteit van het project. Op basis hiervan heeft de gemeente een langdurige betrokkenheid bij het project.
8. *Er is een ontheffing voor hogere waarde geluid nodig.*



De geluidbelasting overstijgt ter plaatse van de toekomstige woningen bij de Haven van Workum de voorkeurswaarden voor geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï (Eldenseweg). De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB en dit is conform de plafondwaarde uit het Beleidsplan Geluid. Er zijn wel bronmaatregelen noodzakelijk, te weten het verlagen van de snelheid op de Eldensedijk en het realiseren van nieuw wegdek ("Gelders mengsel"), om op deze 53 dB te komen.

Het ontwerpbesluit voor de hogere waarden zal tegelijk ter inzage worden gelegd met het ontwerpbestemmingsplan.

9. *Ondanks het gebleken draagvlak bij het referendum zijn er diverse partijen die tegenstander zijn van het plan*

Het referendum kende een positieve uitslag en de gebiedsontwikkeling past binnen de kaders van het vastgestelde Masterplan. Bovendien heeft veel communicatie plaatsgevonden met stakeholders uit het gebied en andere belanghebbenden, zoals beschreven bij het onderdeel communicatie.

Uit de bijeenkomsten en gesprekken is gebleken dat een aantal partijen bezwaren blijft houden tegen deze gebiedsontwikkeling.

Financiën

Zoals aangegeven is uitgangspunt voor de gemeente dat het project niet tot directe of indirecte kosten voor de gemeente leidt. Concreet betekent dat dat alle planproducten (Masterplan, bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, etc.) in opdracht van KWP zijn of worden opgesteld en dat de kosten gemoeid met de gemeentelijke inzet door KWP worden vergoed.

Ten aanzien van de kosten van beheer na realisatie van het project geldt het volgende:

- a) De kosten van beheer van de Nevengeul worden door de ontwikkelaar vergoed;
- b) De kosten van beheer van de toekomstige openbare ruimte in de ontwikkelgebieden vallen onder areaaluitbreiding en zijn voor rekening van de gemeente; hier staan nieuwe opbrengsten (vanuit de areaaluitbreiding) tegenover.
- c) Het Ontwikkelgebied Natuur heeft geen / marginale beheerkosten; KWP verwijdert de hekken en brengt wildroosters aan.

Ten aanzien van de kosten van de ontsluiting (zowel aanleg als beheer) geldt dat de basisvariant (dus met gelijkvloerse ontsluiting) voor rekening en risico van KWP gerealiseerd zal worden. Indien de gemeente aanvullende eisen heeft, dan is aanvullende dekking noodzakelijk. Deze allonge zal aan het college worden voorgelegd.

Verder is in de REA opgenomen dat kosten gemoeid met planschade voor rekening zijn van KWP, met uitzondering van eventuele planschade als gevolg van het herbestemmen van de 'groene rivier'.

Het plan is financieel realiseerbaar voor KWP. Als gemeente hebben wij geconstateerd dat de realisatie risico's kent, maar ook voldoende financiële speelruimte om deze op te kunnen vangen, zonder dat dit potentieel tot grote marktwinsten gaat leiden.

Uitvoering

Als het college instemt met dit voorstel, dan zal de Realisatieovereenkomst worden ondertekend en zullen de eerste gronden in erfpacht aan de gemeente worden overgedragen.



Het ontwerpbestemmingsplan zal, samen met de beschikkingen voor de Waterwetvergunning, ontgrondingenvergunning en vergunning Wet Natuurbescherming ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken, tijdens welke periode belanghebbenden hun zienswijzen kunnen indienen. Naar verwachting zal het bestemmingsplan dan in het eerste kwartaal van 2019 aan de gemeenteraad worden aangeboden ter vaststelling.

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen zal KWP de realisatie van de ontwikkelgebieden starten, de nevengeul realiseren en de gronden met bestemming Natuur definitief overdragen aan de gemeente.

Communicatie

Na de uitslag van het referendum heeft KWP direct een uitgebreid communicatie- en participatietraject opgestart. Geïnteresseerden en belanghebbenden zijn via diverse kanalen, van persoonlijke gesprekken tot nieuwsbrieven en social media, op de hoogte gehouden over de inhoud, voortgang van planvorming en kansen om te participeren. Tijdens overleggen over de belangrijkste thema's binnen het plan – denk onder andere aan water, overlast, natuur – kregen belanghebbenden een belangrijke stem in de planvorming. Het betrekken van Arnhem gebeurde zowel tijdens het opstellen van het Masterplan als in de aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan.

KWP is gedurende het hele traject in contact geweest met belanghebbende groepen, waaronder het bewonersplatform Stadsblokken Meinerswijk, wijkplatform Malburgen West, Watersportcentrum Arnhem, Kloppend Stadshart, de stichting Stadsblokkenwerf, de bewoners van de Haven van Coers, bewoners van Meinerswijk en de organisatoren van de verschillende festivals die op Stadsblokken worden gehouden. In afzonderlijke afspraken met belanghebbende personen en partijen werden aangedragen ideeën besproken en gezamenlijk oplossingen bedacht. Ook via de website, een ideeënbus en tijdens placemaking-events konden stakeholders meedenken over de inrichting van het gebied. Er is daarnaast samengewerkt met Rijkswaterstaat Oost Nederland en met provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland om een efficiënt en gecoördineerd proces van planvorming en vergunningaanvraag te borgen. Ook de reacties van deze partijen in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

KWP heeft de stad telkens geïnformeerd over de voortgang van de planvorming. Dit gebeurde tijdens de informatiebijeenkomst voor de hele stad over het ontwerp-Masterplan, rondleidingen door het gebied, via nieuwsbrieven, e-mails en berichten op Twitter en Facebook. Laatstgenoemde sociale medium is een levendig platform geworden voor discussie over het gebied met ruim 1.800 volgers en gemiddeld ruim drie berichten over de plannen per week. Op dit platform is te zien dat voor- en tegenstanders van (delen van) de plannen te woord worden gestaan. Ook maakte en deelde KWP filmpjes om bepaalde onderdelen van de plannen helder toe te lichten. Belangrijke updates en aankondigingen werden via advertenties en persberichten in lokale media verspreid. Het informatiecentrum in Meinerswijk diende als plek waar geïnteresseerden langs konden komen voor een gesprek of om plannen in te zien.

De achterliggende strategie van het participatietraject is vastgelegd in het communicatieplan, dat werd geüpdatet zodra een nieuwe fase van de planvorming aanbrak en waar alle richtlijnen voor communicatie over de plannen met Arnhemmers in staan. Een accuraat bijgehouden logboek, dat bij de vaststelling van het Masterplan als bijlage is bijgevoegd en dat daarna doorlopend is geactualiseerd geeft inzicht in het gehele communicatie- en participatietraject.



Na vaststelling van de overeenkomst en vrijgave voor publicatie van het bestemmingsplan zal een persbericht worden verspreid. Het bestemmingsplan en de vergunningen zullen zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode zal ook een inloopavond worden georganiseerd voor alle belanghebbenden en -stellenden.

Bijlagen

Stukken voor college

- Ontwerpbestemmingsplan en het MER
- Notitie "Toelichting rivier verruimende maatregelen Stadsblokken Meinerswijk"
- Notitie "Woningbouwprogramma Stadsblokken Meinerswijk"

Ter inzage stukken voor college

- Realisatieovereenkomst met bijlagen (vertrouwelijk)

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsinformatiebrief

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Ontwerpbestemmingsplan en het MER
- Notitie "Toelichting rivier verruimende maatregelen Stadsblokken Meinerswijk"
- Notitie "Woningbouwprogramma Stadsblokken Meinerswijk"