

Aan de gemeenteraad

Datum : 30 oktober 2018
Zaaknummer : 298090
Contactpersoon : Paul van der Veen
Telefoonnummer : 026 3775351

Onderwerp: Bestemmingsplan en realisatieovereenkomst Stadsblokken Meinerswijk

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan Stadsblokken Meinerswijk voor publicatie en het ondertekenen van de realisatieovereenkomst met projectontwikkelaar KondorWessels Projecten ten behoeve van dit project.

Inleiding

Na de positieve uitslag van het referendum over Stadsblokken Meinerswijk (SBMW) op 30 november 2016, heeft uw 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.

Het Hoofdlijnenakkoord is uitgewerkt in de Realisatieovereenkomst (REA), terwijl het Masterplan is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. De REA is ondertekend door partijen, terwijl het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Door KWP wordt hierdoor reeds een eerste tranche aan natuurgronden (circa 70 hectare) aan de gemeente overgedragen in erfpacht.

Bestemmingsplan en realisatieovereenkomst Stadsblokken Meinerswijk

De gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk behelst de overdracht van circa 130 hectare grond door KWP aan de gemeente, waardoor een aaneengesloten natuurgebied in de uiterwaarden van 300 hectare ontstaat. Daar staat tegenover dat KWP de mogelijkheid krijgt om circa 430 woningen te bouwen op het voormalige industriegebied Meinerswijk en op Stadsblokken. Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat er geen directe of indirecte kosten gemoeid zijn met de ontwikkeling voor de gemeente.



Datum : 30 oktober 2018
Zaaknummer : 298090
Pagina : 2

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. Na de terinzagelegging van het bestemmingsplan zal het bestemmingsplan, tezamen met een Nota van Beantwoording van de ingekomen zienswijzen, aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden. Naar verwachting zal dat in het eerste kwartaal van 2019 zijn.

In de REA zijn alle afspraken met ontwikkelaar KWP vastgesteld over de gebiedsontwikkeling. Dat betreft onder andere de volgende:

De gemeente legt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage 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 bestemmingsplan dat minimaal 90% van de beoogde bebouwing mogelijk maakt onherroepelijk wordt, draagt KWP de resterende natuurgronden (130 hectare) en de gronden waarop erfpacht is gevestigd definitief over aan de gemeente.

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. Dit is conform het Hoofdlijnenakkoord en het door uw raad vastgestelde Masterplan.

KWP stelt een Beeldkwaliteitsplan en een voorlopig ontwerp Integraal Stedenbouwkundig Plan op en vervolgens per deelgebied een Inrichtingsplan. Het Beeldkwaliteitsplan wordt aan uw Raad aangeboden ter vaststelling (tegelijk met het bestemmingsplan) en wordt na vaststelling het toetsingskader voor welstand.

Daarnaast zijn over uiteenlopende onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt, die ook zijn opgenomen in de Realisatieovereenkomst en in voorkomende gevallen in het bestemmingsplan.

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. Tevens worden er parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd.

KWP werkt 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 is 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.

De uit te geven percelen worden geheel in privé-eigendom uitgegeven (met de uitzondering van de toegangswegen, die mandelig zullen zijn). Voor een deel geldt daar de bestemming Bos; hier mogen geen erfafscheidingen of andere bouwwerken worden geplaatst. Bomen mogen niet worden verwijderd zonder omgevingsvergunning. Het beheer wordt verricht door een beheervereniging, waar alle bewoners verlicht lid van zijn.

Op deze wijze zijn de realisatie en instandhouding van het groene casco en de natuur zowel in bestemmingsplan als in REA geborgd.

c) KWP draagt zorg voor de volgende zogenaamde 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 borging van toegankelijkheid voor mensen met een handicap;

Bij de behandeling van het Uitwerkingskader fase 2 Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk is door uw gemeenteraad een motie vastgesteld waarin 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



Datum : 30 oktober 2018
Zaaknummer : 298090
Pagina : 4

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

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).

Duurzaamheid

Ons college hecht veel waarde aan duurzaamheid. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze de gebiedsontwikkeling Stadsblokken-Meinerswijk bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van Arnhem.

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).



Datum : 30 oktober 2018
Zaaknummer : 298090
Pagina : 5

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. Door het realiseren van de nevengeul levert het project belangrijke bijdrage aan de nationale wateropgave. In bijgaande notitie, "Notitie Rivier Verruimende Maatregelen" worden de genomen en te nemen maatregelen en de mogelijke scenario's bij hoge waterstanden omschreven, zoals toegezegd bij de vaststelling van het Masterplan.

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 toepaste 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.

Risico's en kanttekeningen

Daarnaast hebben wij ook een aantal risico's en kanttekeningen bij deze gebiedsontwikkeling onderkend. Deze onderwerpen hebben onze aandacht bij het vervolg van het project. Onderstaand zijn de belangrijkste weergegeven.

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. Voor het bestemmingsplan en de REA is de oostelijke ontsluiting conform variant 2a uit het Masterplan uitgangspunt. Deze ontsluiting heeft echter een gelijkvloerse kruising met het Rijn-Waalpad. Voor een ongelijkvloerse kruising zijn extra middelen noodzakelijk. In de REA is opgenomen dat partijen voor de definitieve uitwerking van deze variant nog een allonge sluiten.

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. De ontbindingsmogelijkheden voor KWP hebben betrekking op het niet, niet tijdig of gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan of excessieve kosten bij de realisatie van de nevengeul. Bij ontbinding vallen partijen terug op het Hoofdlijnenakkoord.

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

Afspraak is dat de gronden die worden overgedragen geschikt zijn voor de beoogde functie van het perceel. Om de gemeente Arnhem nu al inzicht te geven of de gronden geschikt zijn voor de functie natuur is afgesproken dat KWP, voor overdracht van een perceel zorgdraagt voor bodemonderzoeksgegevens. Op basis van deze bodemonderzoekgegevens lijken de gronden geschikt voor de bestemming natuur middels de aangebrachte afdeklaag.

Bij definitieve overdracht zal middels bodemonderzoeken worden aangetoond dat alle gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik.

Datum : 30 oktober 2018
Zaaknummer : 298090
Pagina : 6



Het plan kent geen realisatieplicht voor de ontwikkelaar.

KWP is niet verplicht de deelgebieden in ontwikkeling te nemen. Indien KWP het deelgebied Haven van Workum, dat naar verwachting minder opbrengsten in relatie tot de kosten met zich meebrengt, 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.

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.

Communicatie

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 het 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.

Hoogachtend

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

Bijlage(n)

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