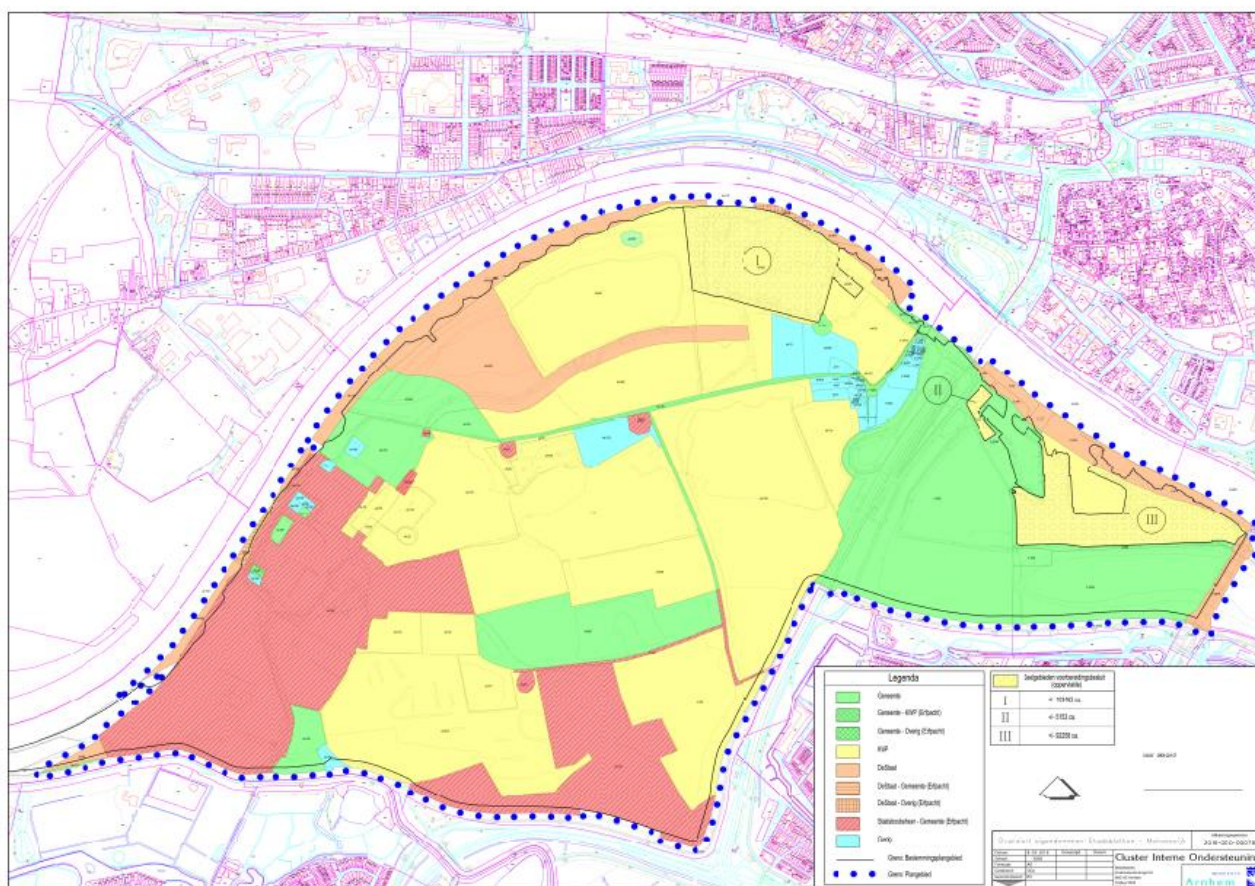


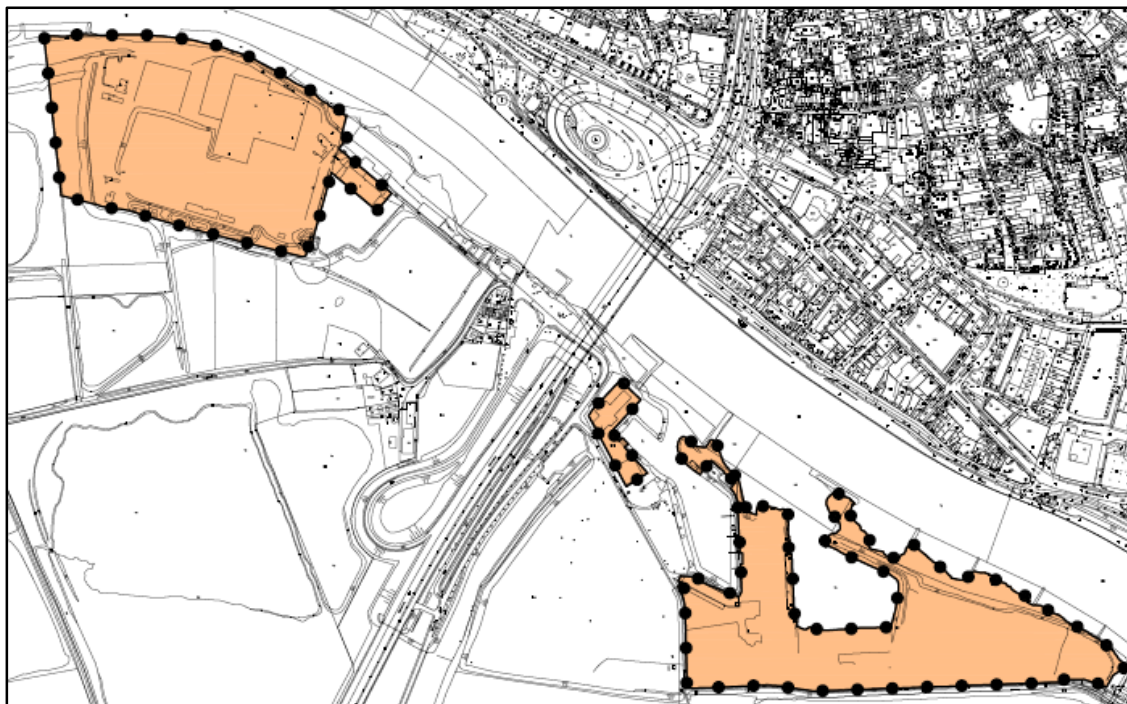
Het plangebied ligt op de zuidelijke oever van de Rijn en centraal in de stad. Kenmerkend voor het gebied is de dynamiek van de rivier en aantrekkingskracht van het water. Ongeveer de helft van het ca. 300 hectare grote plangebied is eigendom van de gemeente, rijksvastgoedbedrijf, Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer. Bijna de helft is in eigendom van KondorWessels Projecten (KWP). Daarnaast is er nog een aantal particuliere eigenaren die samen een aantal hectare van het gebied bezitten.



1

Planologisch kader

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan vastgesteld op 28-september-2015. Voor de drie deelgebieden op onderstaande afbeelding is vanaf 29 mei 2015 een voorbereidingsbesluit van kracht.



Gebieden voorbereidingsbesluit

Ruimte voor de rivier

Het plangebied ligt in de uiterwaarden. Rijkswaterstaat zal daarom het bestemmingsplan en vergunningaanvragen toetsen aan haar beleid. Vanuit haar verantwoordelijkheid zal Rijkswaterstaat met name letten op de aspecten van rivierverruiming, waterstandsverlaging en rivierbeheer.

Er zal worden onderzocht of er voldoende compenserende maatregelen gevonden kunnen worden om te mogen bouwen in de uiterwaarden. Mogelijk kunnen er naast de nieuw te graven strang tussen de plas van Bruil en de Praets nog andere maatregelen genomen worden om de waterveiligheid, bevaarbaarheid en het beheer van het gebied als uiterwaard te optimaliseren.

Om uiteindelijk uitsluitel te krijgen van Rijkswaterstaat over de mogelijkheden voor bouwen in de uiterwaarden zal de procedure 'projectplan waterwet', met een doorlooptijd van 26 weken, doorlopen moeten worden. Deze procedure moet afgerond zijn voordat er een bestemmingsplan gepubliceerd kan worden. KondorWessels is initiatiefnemer en doet de aanvraag voor de procedure.

Ecologie

Door het verkleinen van de dynamische zone wordt ruimte gecreëerd om het overgrote deel van Meinerswijk als één aaneengesloten natuurgebied te ontwikkelen en beheren.

Hierdoor zal de kwaliteit en de identiteit van Meinerswijk als uiterwaardenpark worden versterkt. Bij de verdere uitwerking zullen ontwerp en inrichting moeten aansluiten op de kernkwaliteiten die voor het GNN en de GO (Groene Ontwikkelingszone) zijn gedefinieerd. De begrenzing van het GNN (donkergroen) en de GO (licht groen) is in de volgende afbeelding weergegeven. Duidelijk te zien is dat de deelgebieden waar bebouwing volgens het uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie mogelijk is geen onderdeel uitmaken van het GNN of GO.



Begrenzing GNN en GO (Bron: <http://flamingo.prvgld.nl/viewer/app/Kernkwaliteiten>)

Realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) tegenwoordig het Gelders natuur Netwerk (GNN) is naast het rijksprogramma ruimte voor de rivier de belangrijkste opgave uit de Gebiedsvisie 2012 en de Bevindingen Rapportage 2009.

Aanzienlijke delen van dit gebied zijn in bezit van KondorWessels en agrarisch in gebruik en als zodanig bestemd. Doordat deze percelen door KWP om niet worden overgedragen aan de gemeente Arnhem kunnen deze aan het huidige natuurgebied worden toegevoegd. Hierdoor kan het Gelders Natuurnetwerk worden uitgebreid en verder versterkt.

Stadsblokken meinerswijk is geen natura 2000 gebied. In het kader van de flora en fauna wet zullen de effecten van de ontwikkeling van dit gebied beoordeeld moeten worden bij het opstellen van een bestemmingsplan.

Milieueffectrapportage

De mogelijke verplichting tot het maken van een Milieueffectrapportage (MER) kan voortvloeien uit twee wetten:

Wet milieubeheer

Op basis van de Wet milieubeheer en het daarbij behorende besluit milieueffectrapportage (besluit m.e.r.) zijn er drie mogelijke procedures: vormvrije m.e.r.-beoordeling, formele m.e.r.-beoordeling, m.e.r.-plicht. De principes zijn beschouwd en hieronder is weergegeven welke m.e.r. procedure op de ontwikkeling van fase 2 van toepassing zou kunnen zijn. Met de informatie van nu constateren we dat er geen sprake is van MER-Plicht. Wel is er hoogstwaarschijnlijk sprake van formele m.e.r.-beoordeling ivm met het graven van de nieuwe rivierstrang. Voor alle aspecten zal zowieso in opdracht van de initiatiefnemer een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moeten worden.

Natuurbeschermingswet 1998

Aangezien de ontwikkelingen in Stadsblokken-Meinerswijk plaatsvinden in de nabijheid van Natura 2000-gebieden is het op grond van de Natuurbeschermingswet (artikel 19j) in combinatie met artikel 7.2a, Wet milieubeheer, verplicht om te onderzoeken of er als gevolg van de ontwikkeling significante negatieve gevolgen voor deze natuurgebieden ontstaan. Dit kan door middel van een zogenaamde voortoets. Mocht uit deze toets blijken dat die gevolgen niet zijn uit te sluiten dan zal een passende beoordeling moeten worden gemaakt, die voorafgaand aan het bestemmingsplannen in de vorm van een MER moet worden gedaan. Dit is dus onafhankelijk van het onder de wet milieubeheer genoemde.

Wonen

Stadsblokken en Meinerswijk zijn door hun bijzondere ligging tussen Noord en zuid, de rivier, het vele groen, twee potentieel unieke bijzondere buitenplaatsen van Arnhem. Op basis van de historie en de huidige bebouwing, zijn deze buitenplaatsen te typeren als een landelijk en waterrijk woonmilieu.

Stadsblokken

Stadsblokken kan met behoud van deze landelijke uitstraling met een op de vraag en behoefte afgestemd gevarieerd woonprogramma in prijs (mix in betaalbaar, middel, duur) en een diversiteit in woningtypen en woonconcepten, transformeren naar "groen-stedelijk" wonen, dat omringt wordt door cultuur, recreatie en evenementen. De toe te voegen bebouwing kan zich ook uitstekend lenen voor verzord wonen, woongemeenschap met gelijkgestemden, atelierwoningen of galeries.

De woonboten in de haven van Coers versterken de gewenste “nomadische” sfeer van dit gebied en zijn hier ook voor de toekomst een vast uitgangspunt. Rond beide havens zijn mogelijkheden voor het toevoegen van boothuis-achtige bebouwing. Woonbebouwing op Stadsblokken zorgt tevens voor de gewenste “ogen” in het gebied, waardoor de sociale veiligheid verbetert.

Meinerswijk

Het bedrijventerrein in Meinerswijk laat zich goed transformeren naar een natuurlijk shiereiland met een landelijk en waterrijke ligging. De woningen liggen verscholen in het groen en met uitzicht op het water. De extensieve woningbouw op het eiland is door de verkaveling en architectuur niet dominant, het wonen is er “te gast”.

Er ontstaat een landelijk woonwatermilieu dat zijn weerga niet kent in Arnhem en omgeving. Een woonomgeving die door aanleg van de extra nevengeul niet verstorend zal zijn voor de omgeving en die niet concurrerend is met de overige bouwinitiatieven in de stad.

De omvang van het bouwprogramma, of het aantallen woningen, valt in dit stadium niet te geven en hangt voornamelijk af van de vraag, type en te realiseren prijssegmenten van de woningen. De toegestane bouwmassa zoals beschreven in het Uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie is het maximum. Daarnaast zal het toevoegen van (woon)bebouwing door de provincie getoetst worden aan de ladder duurzame verstedelijking.

Goede ruimtelijke ordening

Alle Enclaves zullen een mix van verschillende functies bevatten (zoals Horeca, educatie, recreatie, evenementen, verkeer, werkplaatsen en wonen). Dit vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke ordening. De principes bevatten hiervoor nog voldoende speelruimte. In het vervolgproces op weg naar het bestemmingsplan moet dit goed onderzocht worden en in het bestemmingsplan en af te geven vergunningen moet dit goed geregeld worden. De verwachting is dat de meeste van deze functie goed combineren. In het bijzonder gaan we hier onder even in op de volgende combinaties van functies die in eerste instantie wellicht niet voor de hand liggen.

Werkplaatsen versus wonen

Dit zal met name spelen op stadsblokken. Op de landtong tussen de Haven van Coers en de ASM Haven is de Stadsblokken Werf Arnhem nu tijdelijk gevestigd. Doel is echter de werf ook na realisatie van het plan op de huidige locatie te huisvesten. Met betrekking tot de mate van geluidhinder zal in het bestemmingsplan het gebruik (de feitelijk toegestane werkzaamheden) van de werf met de daarbij toegestane geluidsniveaus moeten worden vastgelegd, en afgestemd op de nabijgelegen woonschepen in de Haven van Coers en de te realiseren andere functies in de ASM haven zoals wonen en horeca. Naast een goede ruimtelijke ordening zijn er andere mogelijkheden om deze functies in harmonie met elkaar te laten plaatsvinden.

Om te kunnen bepalen wat de afstand tussen woningen en een scheepswerf moet zijn, wordt gebruikt gemaakt van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) brochure bedrijven en milieuzonering. In het kader van deze brochure dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder bestaande en nieuw te ontwikkelen woningen) in beeld te worden gebracht. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In deze brochure is een lijst van milieubelastende activiteiten opgenomen waarbij inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken in 6 categorieën zijn ingedeeld. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt.

Een scheepswerf voor historische schepen zou je kunnen indelen in de activiteit scheepsbouw- en reparatiebedrijven, metalen schepen < 25 meter. Op basis van deze milieubelastende activiteit geldt een milieucategorie 4.1 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter tot woningen, in een gemengd gebied. We hebben te maken met een gemengd gebied omdat de werf in een gebied ligt waar zowel gewoond als gewerkt gaat worden.

Een richtafstand is een globale afstand tussen een bedrijf (milieubelastende activiteit) en woningen waarbij de hinder door het bedrijf bij woningen aanvaardbaar is. Van deze richtafstand kan in het kader van het bestemmingsplan alleen gemotiveerd worden afgeweken. Bij een scheepswerf is geluid de bepalende factor. Om te kunnen beoordelen of er van de richtafstand kan worden afgeweken moet er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Op basis hiervan kan nauwkeuriger worden aangegeven wat de minimale afstand tussen de scheepswerf en de bestaande en nieuwe woningen en andere geluidgevoelige functies moet zijn.

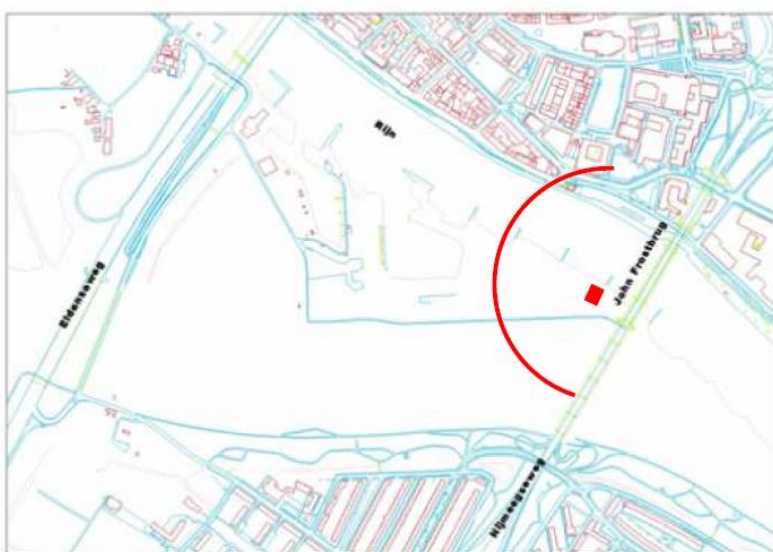
Evenementen versus Wonen

Om als hoofdstad van Gelderland ook grote evenementen te kunnen blijven huisvesten, is de huidige maat van het terrein ook de gewenste maat. Het terrein is nu een zandvlakte, maar dat is niet noodzakelijk. Het is de enige plek in Arnhem waar grote buitenevenementen kunnen worden gehouden voor meer dan 10.000 bezoekers. De ligging van het evenemententerrein, onder andere ten opzichte van de bebouwing aan de Rijnkade en in Malburgen, en de te realiseren bebouwing in de ASM haven maakt dat hieraan bijzondere aandacht gegeven moet worden.

Het vingerende beleid 'Regels voor evenementen in de openbare ruimte' is vastgesteld in maart 2010. Deze beleidsnota bevat Algemene regels voor evenementen op natuurterreinen, bossen en parken en specifieke eisen per locatie. Op basis van dit beleid kunnen grootsschalige evenementen op het evenemententerrein en wonen samengaan op stadsblokken en kunnen kleinere evenementen plaatsvinden binnen de verschillende enclaves. Onderstaande locatie Stadsblokken is akoestisch in beeld gebracht. Met betrekking tot grootschalige evenementen vanaf 500 toeschouwers tegelijk geldt dat er als gevolg van de hoge bronvermogens van geluidsinstallaties op de met een rode cirkel aangewezen meetplekken maximaal 80 dB(A) en 95 dB(C) mag zijn. Op basis van akoestisch onderzoek geldt dat er binnen de rode

halve cirkel geen geluidgevoelige objecten, zoals woningen, mogen worden geprojecteerd. Daarbuiten dus wel.

In het kader van het bestemmingsplan moet de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de evenementenlocatie in beeld worden gebracht om een goed woon-en leefklimaat voor omwonenden te creëren. Hiervoor moet er onder andere onderzoek worden gedaan naar/aandacht worden besteed aan de verkeersaantrekkende werking, het soort aantal en duur van de evenementen, parkeren, maximaal aantal bezoekers en de geluidsoverlast van vertrekkende bezoekers.



INA

ONDERWERP
regels voor evenementen in de openbare ruimte in Arnhem

Locatie Stadsblokken				
Algemeen	• Stadsblokken valt onder natuurterreinen.			
Type/aantal	type	aantal per jaar	eindtijd muziek	opmerkingen
	1	3	24.00	• optioneel is 01.00 uur mogelijk • maximaal 2 dance-evenementen per jaar, waarbij randvoorwaarden o.a.: # eindtijd = zonsondergang, # afgesloten terrein met toegangscontrole; # eigen beveiliging op het terrein; # calamiteitenplan aanwezig.
	2	3	24.00	
	3	onbeperkt	24.00	
	4	onbeperkt	24.00	
Overige	• Rekening houden met hoogwater. • Rijkswaterstaat betrekken in de besluitvorming.			

Duurzaamheid

Bij een duurzaam plan past het dat gestreefd wordt naar energieneutraliteit. Met behulp van een energievisie kan een afweging gemaakt worden van energie- en duurzaamheidsopties. Bij een ontwikkeling van meer dan 50 woningequivalenten is een energievisie verplicht.

Afhankelijk van het soort gebouw en gebied is het al dan niet haalbaar energieneutraliteit te bereiken. Energieneutraliteit is het voorkeursscenario, maar als dat niet mogelijk is wordt uitgegaan van een ambitie van een “bijna energieneutraal gebouw” (BENG). Uiteraard moet altijd minimaal voldaan worden aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Hierin is voor woningen per 2015 een EPC-waarde van 0,4 opgenomen. Voor overige gebouwen is de EPC afhankelijk van het gebruik. Uiteindelijk zal in 2020 een EPC-waarde van 0 worden vastgesteld, oftewel energieneutraliteit op gebouwniveau. Met GPR - gebouw en GPR - Stedenbouw kan duurzaamheid objectief en meetbaar meegenomen worden in de ontwikkeling. Tijdens de planuitwerking dient rekening gehouden te worden met aspecten van het microklimaat, waarbij opwarmingsaspecten, windhinder en dergelijke meegenomen zullen worden.

Verkeer

Stadsblokken Meinerswijk is een gebied met een eigen karakter. Delen die geschikt zijn voor intensivering en bebouwing liggen uniek ingesloten door onbebouwde, natuurlijke gebieden en op afstand van bestaande woonwijken. Bij de vernieuwing en intensivering op Stadsblokken en Meinerswijk hoort een goede bereikbaarheid van het gebied.

Voor voetgangers en fietsers is die in de basis in voldoende mate aanwezig via de Nelson Mandela- en de John Frostbrug. De bedoeling is dit verder te verbeteren door in te zetten op vaarverbindingen over de Rijn.

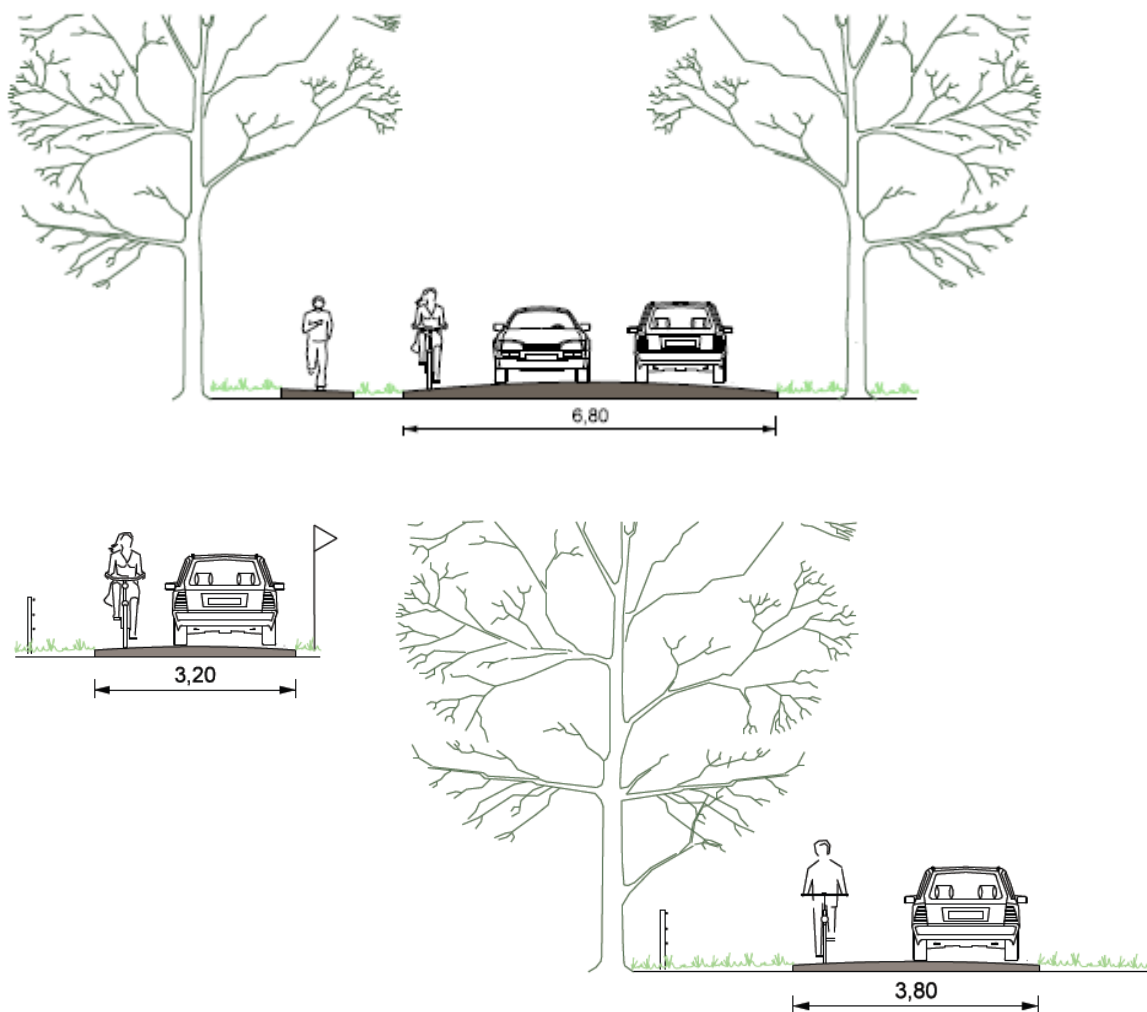
Voor het gemotoriseerd verkeer is een gebiedseigen, heldere en vindbare toekomst vaste verkeersverbinding noodzakelijk. Bij de uitwerking van de plannen moeten onnodig zoekverkeer en mogelijke overlast in het verblijfsgebied Malburgen-west meegewogen worden in de keuze voor een verkeersverbinding op maat.

De wegen in het “dynamische deel” worden onderdeel van een groter verblijfsgebied. Alle verkeer rijdt over dezelfde rijbaan die niet breder dan nodig is wordt gerealiseerd. Alleen voor voetgangers, waar grotere voetgangersstromen zijn, worden naast de rijbaan voorzieningen gerealiseerd. Uiteraard worden alle adressen voor hulpdiensten prima bereikbaar.

De inrichting van het openbaar gebied moet uitnodigen om het per fiets, te voet of via water te benaderen. Hierdoor wordt autoverkeer zo veel mogelijk ingeperkt.

Bijzondere aandacht vraagt de inpassing van het evenemententerrein. Deze functie moet voor diverse soorten voertuigen goed bereikbaar zijn. Denk daarbij aan het leveren van festivalvoorzieningen tijdens de op- en afbouw. Ook de bijbehorende parkeermogelijkheden dienen goed uitgewerkt te worden. Gebruik bestaande wegtraces van de Stadsblokkenweg, Meinerswijk en de Eldensdijk voor de ontsluiting van het gebied. Een woonstraat heeft over het algemeen een maat van 4 maximaal 4,5 meter en kan tot ongeveer 1500 motervoertuigen per etmaal afwikkelen. Het soort voertuigen is bepalender voor de

breedte van de weg dan de aantallen voertuigen. Om een gevoel te krijgen bij de hoeveelheid verkeersbewegingen kun je de vuistregel hanteren dat een woning met 2 auto's goed is voor 6 ritten per dag. Bij 100 woningen kun je dan uitgaan van 600 motervoertuigen per etmaal. Gemiddeld 10% daarvan rijdt in de spits. Op de 2 drukste momenten van de dag rijdt er dan 1 auto per minuut.



Breedte huidige wegen, Stadsblokkenweg, de eigenweg naar de steenfabriek en de Eldensdijk

Bodemkwaliteit

Het is bekend dat delen van Stadsblokken en Meinerswijk in meerdere / mindere mate vervuild zijn. Bij de planuitwerking moet zoveel mogelijk aansluiting gezocht worden bij de locaties waar de verwachting dat er

Op Stadsblokken worden geen tuinen bij woningen voorzien. Hier kunnen technische oplossingen worden toegepast die de risico's op schadelijke gevolgen van de eventuele aanwezige vervuiling voor de bewoners / gebruikers van het gebied wegnemen. Het steenfabriek terrein zal worden opgehoogd met de daarvoor geschikte grond die vrijkomt bij het graven van de strang, waardoor de bodemkwaliteit zal voldoen aan de geldende eisen voor het beoogde gebruik.

Beleid en Regie