



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 114215

Onderwerp: Startnotitie Rijnpark

Kernboodschap

Met de Startnotitie Rijnpark maken we een begin met de herontwikkeling tot een gemengd woon-werkgebied van de toekomst. Een gebied waar op termijn 7000 woningen, 5000 banen en een stadspark in samenhang een plek krijgen. Rijnpark vormt het vliegwiel voor een aantrekkelijke groene en vitale stad. Met de startnotitie geven we invulling aan de afspraken met het Rijk (BO MIRT '22) om voor 2030 minimaal 2400 woningen te realiseren en hierover financiële afspraken te maken in 2023. Op basis van de startnotitie wordt de Gebiedsvisie Rijnpark opgesteld en de omgevingsdialoog gevoerd. Eind 2023 wordt de gebiedsvisie aangeboden voor besluitvorming in de raad.

Voorstel

1. De startnotitie Rijnpark vast te stellen.

Inleiding

Arnhem groeit. De verwachting is dat de stad over enkele jaren 180.000 tot 190.000 inwoners telt. Daarnaast verandert de samenstelling van de huishoudens waardoor er behoefte is aan andere typen woningen. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Zoals met Rijk en regio in de Woondeal van maart 2020 afgesproken, wil Arnhem daarom tot 2040 zo'n 16.000 veelal betaalbare (66%) binnenstedelijke woningen bouwen. Ruim de helft hiervan is voorzien in Spoorzone Arnhem-Oost: dit gebied heeft in potentie veel ruimte voor nieuwbouw van woningen, bedrijvigheid, verbeterde mobiliteit en meer groen.



De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. De aanpak in de Spoorzone Arnhem-Oost draagt tevens bij aan de verbetering van de sociale leefomgeving door onder andere realisatie van fysieke verbindingen zoals grootschalig groen tussen bestaande en nieuwe wijken in Arnhem Oost. Het vertrekpunt is dan ook dat het bouwen van meer woningen altijd onderdeel is van een duurzame leefomgeving met investeringen in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Daarmee dragen we bij aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar het goed wonen, werken en leven is.

Het Rijnpark, globaal gelegen tussen de Broekstraat, de Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat en de Doctor C. Lelyweg, heeft de potentie uit te groeien tot een hoogstedelijke woon-werklocatie waar een significant deel van de verstedelijkingsopgave een plek kan krijgen. Op het Bestuurlijk Overleg - Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT) november 2022 hebben regio en Rijk met elkaar afgesproken het NOVEX-gebied Spoorzone Arnhem-Oost te ontwikkelen (zie [raadsbrief 14 november](#)). Dit is een belangrijke eerste stap als antwoord op de urgentie om meer (betaalbare) woningen te bouwen. De nadruk ligt bij deze afspraken op de urgente opgave tot en met 2030. Daarom is versnelling van de woningbouwontwikkeling noodzakelijk en hebben we afspraken gemaakt over het gezamenlijk opzetten van een ruimtelijke, financiële en ontwikkelstrategie.

In deze startnotitie worden de uitgangspunten voorgesteld voor de verdere inhoudelijke uitwerking en participatie bij deze ontwikkeling.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk woon-werkgebied waar circa 7.000 woningen (waarvan 2.400 voor 2030) een plek vinden in een aangename, groene en veilige leefomgeving in combinatie met passende vormen van werkgelegenheid. De ontwikkeling van Rijnpark zal hiermee nadrukkelijk bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid van het Arnhemse Broek en daarmee bijdragen aan de doelen van Arnhem-Oost.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van Rijnpark draagt bij aan de doelen uit het programma Arnhem-Oost en het programma Spoorzone Arnhem-Oost

We willen tot 2040 zo'n 16.000 veelal betaalbare (66%) woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving. Ruim de helft hiervan is voorzien in Spoorzone Arnhem-Oost: dit gebied heeft in potentie



veel ruimte voor nieuwbouw van woningen, bedrijvigheid, verbeterde mobiliteit en meer groen (Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, en Voorontwerp Omgevingsvisie Arnhem 2040).

Door de aanpak in de Spoorzone Arnhem-Oost verbetert de leefomgeving aanzienlijk. Met fysieke verbindingen met bijvoorbeeld grootschalig groen worden bestaande en nieuwe wijken in Arnhem-Oost met elkaar verbonden. Het vertrekpunt voor de ontwikkeling van Spoorzone Arnhem-Oost is dat het bouwen van meer woningen altijd samengaat met het realiseren van een duurzame leefomgeving: we investeren in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Zo bouwen we aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar het goed wonen, werken en leven is.

Het project Rijnpark is onderdeel van Spoorzone Arnhem-Oost. Het heeft de potentie uit te groeien tot dé woon-werklocatie van Arnhem waar creatieve en innovatieve vormen van ondernemerschap een plek vinden. Er is mogelijk ruimte voor ca. 7.000 nieuwe woningen. Om dit mogelijk te maken wordt een Gebiedsvisie Rijnpark opgesteld. De startnotitie Rijnpark is hiervoor het vertrekpunt (kader).

1.2 Opstarten van de omgevingsdialoog

We hechten waarde aan een zorgvuldige, proactieve en tijdige omgevingsdialoog. Ook voor de gebiedsvisie Rijnpark geldt dat we deze opstarten op basis van een vastgestelde startnotitie. Zowel intern als extern. Zie ook de paragraaf "participatie".



1.3 De startnotitie vormt de basis voor afspraken met het Rijk

Op het Bestuurlijk Overleg-Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport 2022 (BO-MIRT 2022) zijn afspraken gemaakt met de regio en het Rijk voor een gezamenlijk aanpak voor de ontwikkeling van Rijnpark. Vanuit de regio en het Rijk is een bijdrage van 72 miljoen euro in het vooruitzicht gesteld. Tijdens het Bestuurlijk Overleg-Leefomgeving (BO-L) in juni 2023 staat de vraag centraal of de regio en het Rijk hun (financiële) steun willen vastleggen. Daartoe is meer inzicht in de opgave voor fase 1 noodzakelijk, zowel financieel, als ruimtelijk en programmatisch, en voorziet minimaal in:

Realisatie van minimaal 2400 woningen voor 2030, met 66% betaalbare sector, waarvan minimaal 30% in de sociale huur, met voldoende ruimtelijke en leefkwaliteit en bijbehorende ontwikkelstrategie (programmering, fasering en planning van de woningbouw).

De startnotitie Rijnpark dient hierbij als kader. Hiermee geeft de raad vroegtijdig kaders mee voor het proces met het Rijk.

1.4 Er worden externe onderzoeken voorzien

Volgens [toezegging 1250](#) wordt bij startnotities aangegeven of een extern onderzoek gewenst is. Vooralsnog voorzien wij dat voor Rijnpark de volgende externe opgaven extern onderzocht zullen worden: mobiliteit, economie en stedenbouw, met daarnaast de milieukundige onderzoeken (waaronder in ieder geval geluid) die benodigd zijn.

Kanttekeningen en risico's

1.1 We hanteren als uitgangspunt dat het railemplacement van ProRail en NS beschikbaar komt voor de ontwikkeling van Rijnpark

Er wordt een onderzoek gedaan naar verplaatsing van het emplacement, dat voor de zomer met het Rijk en provincie besproken wordt. Het kan zijn dat uiteindelijk verplaatsing van emplacement of deel daarvan niet gerealiseerd gaat worden. Om die reden houden we bij de uitwerking van de Gebiedsvisie Rijnpark rekening met een fasering. Daarbij hanteren we als uitgangspunt dat het gebied voor elke fase na realisatie een aantrekkelijk stuk stad is.

1.2 De dekking om de ambities in Rijnpark te realiseren is niet rond te krijgen



De gebiedsexploitatie is zeer negatief. Parallel aan het opstellen van de Gebiedsvisie Rijnpark wordt met onder andere het Rijk gesproken over het organiseren van rijksmiddelen ter dekking, met als doel om tot een sluitende businesscase te komen. Tevens zal invulling moeten worden gegeven aan de gemeentelijke bijdrage aan deze ontwikkeling. Zie ook “financiën”.

1.3 De realisatie van Rijnpark vraagt om samenwerking

Om de ambities zoals vastgelegd voor Rijnpark te kunnen realiseren is samenwerking noodzakelijk. Ondanks de vestiging van een Wvg-voorkeursrecht op de gronden van Rijnpark Fase 1 heeft de gemeente niet de volledige regie. Dat is ook niet strikt noodzakelijk, de situatie vraagt wel om het aangaan van samenwerking(en) met partijen.

1.4 Voor de ontwikkeling van Rijnpark is de-zoneren van bestaande bedrijventerrein noodzakelijk

Een aantal bestaande bedrijven laten zich niet mengen met een woonfunctie en zullen moeten worden uitgeplaatst. Daar moet ruimte voor worden gevonden. De wijze waarop maakt onderdeel uit van de verdere ontwikkeling. We houden tijdens de planontwikkeling rekening met en spelen in op milieutechnische belemmeringen, waarbij we tot een ontwikkelgerichte milieustrategie willen komen.

1.5 Mobiliteit

Als we 7.000 woningen aan de stad toevoegen betekent dit niet alleen iets voor een duurzame mobiliteitsaanpak binnen het gebied, ook de bestaande stad (en regio) moet zich aanpassen. Daarvoor wordt een duurzaam mobiliteitsplan opgesteld en worden afspraken gemaakt in regionaal verband.

Participatie

We willen bij de ontwikkeling van Rijnpark de stad intensief betrekken. Deze participatie heeft als doel om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom. We streven naar een langdurige relatie met de projectomgeving en werken aan vertrouwen en goede, frequente communicatie. Die communicatie gaat over inhoud en over proces. Het doel is om constructief samen te werken met zowel interne als externe partijen. Belangrijk hierbij is dat we herkenbaar zijn, zowel Spoorzone Arnhem-Oost als Rijnpark. Partijen moeten weten bij wie ze



terecht kunnen met vragen, zorgen en ideeën/ initiatieven. Voor de participatie wordt een participatieplan opgesteld.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De uitwerking van de startnotitie tot een gebiedsvisie en vervolgens een stedenbouwkundig plan vraagt plankosten die gedekt worden uit de structurele verstedelijkingsmiddelen. Voorafgaand aan het bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet) zal een businesscase (grondexploitatie) worden opgesteld voor de realisatie van de ontwikkeling. Een binnenstedelijke ontwikkeling zoals Rijnpark zal leiden tot een zeer negatieve gebiedsexploitatie. Om die reden vinden intensieve gesprekken met het Rijk en de provincie plaats over toezegging van middelen. Deze zal samen met de inhoudelijke visie worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

Uitvoering

Op basis van de startnotitie wordt gewerkt aan een Gebiedsvisie Rijnpark, die we eind 2023 ter vaststelling willen aanbieden. Onderdeel van het komen tot een gebiedsvisie is onder andere het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BO-L) waarin we met het Rijk afspraken willen maken over de ontwikkeling van Rijnpark. De startnotitie dient als kader om in het BO-L tot afspraken te komen over de ontwikkeling van Rijnpark en om een Gebiedsvisie Rijnpark uit te werken.

Het BO-L is naar verwachting in juni 2023. Het college vindt het belangrijk voorafgaand aan dit BO-L al een dialoogronde met de stad te houden, waarvoor de startnotitie kaderstellend is. Dit is haalbaar indien de besluitvorming over de startnotitie in april plaatsvindt.

Parallel aan het uitwerken van de Gebiedsvisie Rijnpark werken we in 2023 het ruimtelijk raamwerk voor Rijnpark Fase 1 uit. Dat is een meer concrete invulling op basis van de visie. Dit ruimtelijk raamwerk is een belangrijke onderlegger voor het bepalen van de haalbaarheid (o.a. financieel, omgeving, publiekrechtelijk). Het is ook een belangrijke onderlegger voor het aangaan van strategische samenwerkingen. Vooruitlopend hierop onderzoeken we de milieutechnische belemmeringen, waarbij we tot een ontwikkelgerichte milieustrategie willen komen. De resultaten hiervan delen wij nog voor deze zomer 2023 met de gemeenteraad.



De Gebiedsvisie Rijnpark en het ruimtelijk raamwerk Rijnpark Fase 1 zullen naar verwachting eind 2023 ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

De Gebiedsvisie Rijnpark en het ruimtelijk raamwerk Rijnpark Fase 1 vormen op hun beurt de basis voor de te doorlopen publiekrechtelijke procedures die we in 2024 opstarten (wijzigen bestemmingsplan).

Communicatie

Er vindt reguliere communicatie plaats rondom het komen tot een gebiedsvisie. Daarbij worden ook het Ministerie BZK en de provincie Gelderland proactief geïnformeerd over de voortgang.

Bijlagen

- Startnotitie Rijnpark
- Rijnpark Ruimtelijke verkenning (*bijlage bij de startnotitie*)



Besluit van

Zaaknummer

114215

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023, nummer: 114215;

gelet op art 147, tweede lid, Gemeentewet

besluit:

1. De Startnotitie Rijnpark vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,