



Aan de gemeenteraad

Documentnummer **2016.0.018.400**

Zaaknummer **2015-03-00173**

ONDERWERP: Uitvoering fase 2 Gebiedsvisie Stadsblokken en Meinerswijk

Voorstel

1. Besluiten de doelstellingen van de gebiedsvisie in fase 2 te laten realiseren door KondorWessels Projecten, door ze als grootste particuliere eigenaar in het gebied de mogelijkheid te geven om het gebied te transformeren.
2. Er mee in te stemmen dat het onder voorwaarden realiseren van woningen op Stadsblokken en op het huidige terrein van de steenfabriek in Meinerswijk een middel is om de Gebiedsvisie te realiseren
3. Met het document 'Uitwerkingskader fase 2 Gebiedsvisie Stadsblokken en Meinerswijk' de kaders vast te stellen voor de uitwerking van een concreet ruimtelijk plan, dat zal moeten aantonen dat de doelstellingen van de Gebiedsvisie daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden

Inleiding

In april 2012 is de Gebiedsvisie Stadsblokken-Meinerswijk vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie zijn als doelstellingen vastgelegd: realiseren van het programma Ruimte voor de rivier, beschermen en versterken van natuur- en landschappelijke waarden, beleefbaar maken van cultuurhistorie, vergroten van de recreatieve mogelijkheden en verbinden van het gebied met de stad.

In de Bevindingenrapportage die in december 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, was de realisatie van het Gelders Natuur Netwerk (toen nog Ecologische Hoofdstructuur) al als opgave vastgelegd.

De uitvoering van de Gebiedsvisie is opgesplitst in twee fasen. De eerste fase betreft de uitvoering van rivierkundige maatregelen, het realiseren van een recreatief netwerk en het beleefbaar maken van cultuurhistorie. Dit vindt plaats in het gebied dat in eigendom is van de overheid en is geheel door de overheid gefinancierd. De uitvoering van deze fase is inmiddels voltooid.

De tweede fase wordt overgelaten aan particulier initiatief en betreft onder meer het realiseren van een recreatief en cultureel programma. Uitgangspunt is dat de kosten en investeringen om dit programma te realiseren worden gefinancierd door opbrengsten (toevoegen van waarde) in het gebied zelf en door externe subsidies. De grootste particuliere grondeigenaar in het gebied, KondorWessels projecten, heeft dit initiatief genomen en heeft het plan 'De Eilanden 2.0' aangeboden.

Beoogd effect

Het realiseren van fase 2 van de Gebiedsvisie Stadsblokken-Meinerswijk

Argumenten

1.1 De grootste particuliere grondeigenaar in Stadsblokken en Meinerswijk heeft de gemeente een plan aangeboden

De tweede fase van de uitvoering van de Gebiedsvisie wordt overgelaten aan particulier initiatief. De grootste particuliere grondeigenaar in het gebied, KondorWessels projecten, heeft dit initiatief genomen met het plan 'De Eilanden 2.0'.

Door initiatiefgroep Kloppend Stadshart is inmiddels een ander ontwikkel- en beheersplan naar voren gebracht (zie <http://www.stadsblokken-meinerswijk.org/>). In dit plan draait het vooral om organische ontwikkeling van het gebied, samen met diverse partijen uit de stad. Kloppend Stadshart representeert geen grote particuliere grondeigenaar in het gebied.

1.2 Uitvoering van fase 2 door KondorWessels Projecten is het meest gunstige scenario

Theoretisch zijn er naast transformatie van het gebied door KondorWessels Projecten drie alternatieve scenario's:

1) Geen uitvoering geven aan fase 2 van de gebiedsvisie; 2) De gemeente koopt het gebied van KondorWessels Projecten; 3) Een andere partij, zoals een stichting met een ideële doelstelling, koopt het gebied van KondorWessels Projecten.

Niets doen brengt realisatie van de opgaven en doelstellingen uit de gebiedsvisie niet dichterbij. De gemeente beschikt slechts over beperkte financiële middelen. Aankoop en transformatie van de grond door de gemeente brengt grote financiële investeringen en risico's met zich mee, en het is niet noodzakelijk voor het realiseren van de doelstellingen uit de gebiedsvisie. Daarbij heeft KondorWessels Projecten het gebied niet in de verkoop staan. Ook verwerving van het gebied door een derde partij is daarmee niet realistisch. Voor alle scenario's is het uitgangspunt volgens de gebiedsvisie dat de kosten en investeringen worden gefinancierd door opbrengsten (toevoegen van waarde) in het gebied zelf en door externe subsidies.

1.3 De realisatie van één aaneengesloten robuust en natuurlijk uiterwaardenpark, als onderdeel van het Gelders Natuur Netwerk, komt binnen handbereik

KondorWessels Projecten is eigenaar van bijna de helft van het grondgebied waar de Gebiedsvisie betrekking op heeft. Het grootste gedeelte van dit eigendom, met een omvang van twee keer het formaat van Sonsbeek park, zal in ruil voor het op deze wijze uitvoeren van fase 2 om niet overgedragen worden aan de gemeente. De doelstelling om van het gebied één aaneengesloten robuust en natuurlijk uiterwaardenpark en een recreatief uitloophet gebied voor noord en zuid te maken is daarmee onder handbereik. Het gebied kan vrijwel volledig een natuurbestemming krijgen, en toegankelijkheid en eenheid van beheer zijn voor de toekomst gegarandeerd. De opgave uit de Gebiedsvisie en de in december 2009 door de gemeente Raad vastgestelde Bevindingen Rapportage voor het realiseren het Gelders Natuur Netwerk (GNN, voorheen EHS), als opmaat naar een Nationaal Park, wordt hierdoor haalbaar.

1.4 Steenfabriek en ASM-haven transformeren tot levendige en unieke plekken

Het terrein van de steenfabriek bij de Praets en de omgeving van de ASM-haven zijn nu plekken met een lage ruimtelijke kwaliteit, die amper bijdragen aan de mentale en fysieke verbinding van Arnhem met de rivier. Deze locaties zullen transformeren tot levendiger plekken die stad, rivier, noord en zuid beter met elkaar verbinden. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het programma Rijngoud uit de Persectiefnota 2016-2019.

1.5 Meer natuur en groen

Gebouwd programma vindt uitsluitend plaats *buiten* het door de provincie aangewezen Gelders Natuur Netwerk en concentreert zich op de hoogwatervrije delen. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd om het overgrote deel van Meinerswijk als één aaneengesloten natuurgebied te ontwikkelen en te beheren. Daarnaast is de groenbalans positief door de netto afname van het historische en huidige areaal verhard en bebouwd oppervlak. De natuur wordt uitgebreid met in de Gebiedsvisie aangegeven natuurdoeltypen.

1.6 Er wordt voorzien in een substantieel recreatief en cultureel programma

Het plan bevat een substantieel recreatief en cultureel programma, waaronder: een evenemententerrein voor de stad, de historische scheepswerf, horeca, het tribunepark bij de ASM-haven, een expohal, bezoekerscentrum, programmeerbare paviljoens en een passantenhaven. Door het openbaar maken van terreinen die nu afgesloten zijn, en door de verbetering van de infrastructuur voor wandelaars en fietsers langs de Rijn en in het te ontwikkelen gebied zelf, ontstaat een substantiële uitbreiding van het recreatieve netwerk. Bovendien komen er extra mogelijkheden voor water gebonden recreatie en sport, doordat ook de oevers van de geul en de op het zuiden georiënteerde strandjes goed toegankelijk zijn.

1.7 Cultuurhistorie wordt beter beleefbaar

Identiteit en sfeer zullen zijn gebaseerd op bestaande cultuurhistorische aanleidingen en zullen deze versterken. Op Stadsblokken zal de bebouwing geïnspireerd worden door architectuur en opzet van de historische bedrijfscomplex van de Arnhemse Scheepsbouw Maatschappij (ASM). Op het terrein van de steenfabriek zal een aantal van de meest beeldbepalende gebouwen gehandhaafd worden en een publieksfunctie krijgen en zo ook het verhaal van het verleden vertellen.

1.8 De toegankelijkheid van (rivier-)oevers neemt toe

Ten opzichte van de huidige situatie krijgt Arnhem er kilometers publiek toegankelijke Rijnsoever en oevers van plassen bij. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het veranderprogramma Rijnoud uit de Perspectiefnota 2016-2019.

2.1 De jarenlange patstelling in het gebied kan hiermee doorbroken worden.

Uitvoering van de tweede fase van de Gebiedsvisie is afhankelijk van particulier initiatief. Er ligt nu een unieke kans om een intergraal en tegelijk flexibel ruimtelijk plan te maken met een partij die bijna de helft van Stadsblokken en Meinerswijk in eigendom heeft en graag wil samenwerken. Voor het realiseren van de doelen van de Gebiedsvisie (zie argumenten 2.1 t/m 2.6) vraagt de eigenaar iets terug, namelijk het realiseren van woningen op Stadsblokken en op het huidige terrein van de steenfabriek in Meinerswijk.

2.2 Woningen zijn een middel om waarde toe te voegen in het gebied

Rendement is nodig om de investeringen in het realiseren van doelstellingen van de Gebiedsvisie te financieren. Er wordt van uitgegaan dat de grondeigenaar hierbij genoeg neemt met een bescheiden opbrengst. Hier zal op worden toegezien.

2.3 Het is een kans om een uniek woonmilieu aan de stad toe te voegen

Kernwaarden die hierbij gelden zijn exclusief, specifiek landschappelijk- of watergerelateerd, allure en toevoegen van complementaire woonmilieus. Hiermee wordt aangesloten op de 'ladder voor duurzame verstedelijking', waar door de Provincie aan getoetst zal worden.

2.4 Bewoning zorgt voor ogen en oren in het gebied

Het toevoegen van recreatief en cultureel programma op de relatief afgelegen locatie vereist sociale controle door 'ogen en oren' in het gebied.

3.1 Bij de uitwerking zal nog aan het plan gesleuteld worden

De Eilanden 2.0 heeft het karakter van een eindbeeld. Dat is handig om een goed in beeld te schetsen van hoe het gebied er uit zou kunnen komen te zien. Maar in de praktijk zal er in de uitwerking naar een concreet bestemmingsplan nog aan gesleuteld moeten worden. Bijvoorbeeld door inbreng van omwonenden en andere belangstellenden, eisen en wensen van Rijkswaterstaat, keuzes op het gebied van ontsluiting en parkeren, de toets van een nog te bepalen woonprogramma aan de ladder duurzame verstedelijking en keuzes die eventueel gemaakt moeten worden om functies zoals wonen en evenementen met elkaar te kunnen combineren.

3.2 Verdere uitwerking zal moeten aantonen dat de doelstellingen van de Gebiedsvisie daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden

De Gebiedsvisie zelf biedt niet voldoende concrete handvatten om plannen op het niveau van stedenbouw en inrichting aan te kunnen toetsen. Daarom is het nodig om afspraken vast te leggen over de uitwerking van fase 2 van de Gebiedsvisie. Dit doen we door "ruimtelijke principes" te formuleren die uitgangspunt zijn voor de planvorming, met de flexibiliteit om het meest optimale eindplan te bereiken. De ruimtelijke principes zijn vastgelegd in het uitwerkingskader.

3.3 Bebouwing en woonfunctie moet helder begrensd worden

In het uitwerkingskader wordt het maximaal te bebouwen volume gedefiniëerd, dat kan worden gerealiseerd met behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied. Hiertoe worden de maximaal te realiseren footprint en hoogte vastgelegd. Daarnaast wordt de verhouding vastgelegd van woon- ten opzichte van andere functies. Er moet goed geborgd worden dat dit deel er in de praktijk niet bij inschiet. Het is niet de bedoeling dat in de uitvoering alleen de krenten uit de pap gehaald worden.

Kanttekeningen

2.1 In de Gebiedsvisie is het realiseren van woonprogramma geen opgave

In het uitwerkingskader is wonen onderdeel van de functiemix, als middel om de doelstellingen van de Gebiedsvisie te realiseren, terwijl de Gebiedsvisie daar niet expliciet in voorziet. In de Gebiedsvisie is het realiseren van woonprogramma bewust niet als een zelfstandige opgave geformuleerd. De Arnhemse planvoorraad aan woningen was op dat moment kwantitatieve zin voldoende om te kunnen voorzien in de behoefte. Dat is veranderd met de Arnhemse Woonprincipes-2025 die in december 2015 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De Gebiedsvisie stelt dat er in de woningbehoefte mogelijk wel enige ruimte is voor een zeer bescheiden aantal exclusieve woningen (p. 57). Ook is in de Gebiedsvisie (p. 27) over ondersteunende (woon)bebouwing op Stadsblokken en in de Praets opgenomen dat er beperkte ruimte is voor (woon)bebouwing, met name ter vervanging van bedrijfsruimten, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dit buurtschap kan worden vergroot.

2.2 Functies kunnen onderling op gespannen voet staan

Wonen in het gebied kan op gespannen voet staan met de gewenste recreatieve en culturele functies, zoals de evenementenlocatie en de historische werf, door bijvoorbeeld geluid- en andere overlast. Waar dit zich

zou kunnen voordoen, moet daar in de planvorming al rekening mee gehouden worden. Oplossingen mogen niet onevenredig ten koste gaan van de recreatieve en culturele functies.

3.1 Initiatiefgroep Kloppend Stadshart heeft een alternatief aangedragen

Door initiatiefgroep Kloppend Stadshart is een plan naar voren gebracht waarin waarde wordt toegevoegd in het gebied door andere functies dan woningen. Er is in het plan van Kloppend Stadshart ruimte voor maximaal 30 woningen, waarvan de helft in Meinerswijk en de helft op Stadsblokken. In het plan is echter niet duidelijk hoe benodigde gronden en gebouwen hiervoor beschikbaar komen.

Financiën

Conform de Gebiedsvisie wordt de uitvoering van fase 2 overgelaten aan particulier initiatief en dient zodoende voor de gemeente kostenneutraal te zijn. Dat geldt ook voor de planvorming en de te stellen locatie-eisen. De kosten hiervan worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Over het toekomstig beheer en onderhoud moeten met de initiatiefnemer afspraken worden gemaakt.

Uitvoering

De uitvoering vindt plaats conform bijgevoegd stappenplan. Het stappenplan is opgedeeld in drie hoofdstappen:

1. Vaststellen van het uitwerkingskader (dit besluit)
2. Uitwerken van een concreet ruimtelijk plan
3. Juridische vertaling in een bestemmingsplan

Parallel aan deze stappen loopt een traject met Rijkswaterstaat in het kader van waterveiligheid.

Uitwerken ruimtelijk plan

Als het voorliggende uitwerkingskader is vastgesteld, wordt er gestart met het opstellen van een ruimtelijk plan. Met KondorWessels is een intentieovereenkomst gesloten waarin de rolverdeling hierbij is vastgelegd. Overleg met belangengroepen, bewoners en gebruikers, zoals de stadsblokkenwerf en het bewonersplatvorm, over hoe hun ideeën en wensen een plek kunnen krijgen zal plaatsvinden tijdens de planvorming.

In de bijlage 'ruimtelijke toelichting' zijn aspecten opgenomen waar bij de uitwerking onder meer rekening gehouden mee gehouden zal moeten worden.

Het concrete ruimtelijkplan dat het resultaat is, moet voldoende detail en informatie bevatten om te bewijzen dat de doelstellingen van de Gebiedsvisie er daadwerkelijk mee gerealiseerd kunnen worden. Het moet de gewenste kwaliteit opleveren, economisch haalbaar zijn en een flexibiliteit naar de toekomst bieden.

Bovendien zal het plan voldoende draagvlak moeten hebben bij onder meer bewoners, provincie, en andere belanghebbenden. Afspraken tussen gemeente en KondorWessels Projecten zullen in dit stadium vastgelegd worden in een anterieure realisatie overeenkomst.

Rijkswaterstaat

Parallel moet er in het kader van de waterveiligheid overeenstemming worden bereikt met Rijkswaterstaat. Uit gesprekken met Rijkswaterstaat is gebleken dat een verder planvormingsproces kans van slagen heeft, aan welke voorwaarden een plan moet voldoen en welke procedure gevolgd kan worden. Belangrijkste

voorwaarde is dat de waterveiligheid verbetert en dat dit in evenwicht is met de economische waarde die toegevoegd zal worden aan het gebied. Om uitsluitel te krijgen over de mogelijkheden voor bouwen in de uiterwaarden zal de procedure 'projectplan waterwet' doorlopen moeten worden die 26 weken in beslag neemt. Hier gaat een onderzoeksperiode van 4 tot 6 maand aan vooraf.

Indien Rijkswaterstaat akkoord gaat met het uitvoeren van een plan met nieuwe bebouwing dan zal dat plan een overcompensatie aan ruimte voor de rivier maatregelen moeten bevatten. Hierdoor worden behalve de negatieve gevolgen van alle nieuwe bebouwing, op de doorstroming, weggenomen en wordt bovendien een voorschot genomen op een mogelijk benodigde extra ingreep in het kader van het Deltaprogramma.

Bestemmingsplan

Als sluitstuk kan het bestemmingsplan worden opgesteld en wanneer alles verloopt volgens planning voor de zomer 2017 vastgesteld worden.

Voor het grootste gedeelte van Stadsblokken en Meinerswijk geldt een actueel beschermend bestemmingsplan. Voor drie deelgebieden is vanaf 29 mei 2015 een voorbereidingsbesluit van kracht. Het bestaande voorbereidingsbesluit voor Stadsblokken-Meinerswijk loopt eind mei 2016 af. Van een nieuw voorbereidingsbesluit wordt afgezien. De deelgebieden hebben een beperkte omvang en zijn geheel in bezit van één eigenaar, waarmee een goede samenwerking bestaat. Het risico op ongewenste ontwikkelingen is daardoor klein.

Communicatie

Vertegenwoordigers van belangenverenigingen zijn geconsulteerd. Zo zijn er op ambtelijk en bestuurlijk niveau gesprekken geweest met onder meer stichting Kloppend Stadshart, Bewoners platform Stadsblokken Meinerswijk, Stichtingstadsblokkenwerf en Het Groenforum. Deze partijen hebben ook gesprekken gehad met KondorWessels Projecten. Inbreng is afgewogen tegen het geheel aan belangen en op basis daarvan verwerkt in het uitwerkingskader. Het uitwerkingskader en het stappenplan zal na vaststelling met betrokken partijen worden gedeeld.

Het stappenplan voorziet in de volgende contactmomenten voor college en raad:

- | | | |
|--|---------------|------------------------|
| • Vaststellen ruimtelijke kader | April 2016 | Besluit Raad |
| • Indicatie RWS wel of niet bouwen | Mei 2016 | T.k. B&W en Raad |
| • Uitslag procedure RWS wel of niet bouwen | November 2016 | T.k. B&W en Raad |
| • Vaststellen concreet ruimtelijk plan | November 2016 | Besluit B&W, T.k. Raad |
| • Ontwerp bestemmingsplan ter inzage | Februari 2017 | Besluit B&W, T.k. Raad |
| • Vaststellen bestemmingsplan | Juni 2017 | Besluit Raad |

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

Plan '*De Eilanden 2.0*'

Uitwerkingskader fase 2 Gebiedsvisie Stadsblokken en Meinerswijk

Ruimtelijke toelichting

Eigendommenkaart Stadsblokken en Meinerswijk

Stappenplan

Planning (blokkenschema)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Besluit van

27 juni 2016

Documentnummer

2016.0.018.400

Zaaknummer

2015-03-00173

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2016, Cluster Beleid en Regie, nummer: 2016.0.018.396;

gelet op artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

besluit:

1. de doelstellingen van de gebiedsvisie in fase 2 te laten realiseren door KondorWessels Projecten, door ze als grootste particuliere eigenaar in het gebied de mogelijkheid te geven om het gebied te transformeren;
2. er mee in te stemmen dat het onder voorwaarden realiseren van woningen op Stadsblokken en op het huidige terrein van de steenfabriek in Meinerswijk een middel is om de Gebiedsvisie te realiseren;
3. met het document 'Uitwerkingskader fase 2 Gebiedsvisie Stadsblokken en Meinerswijk' de kaders vast te stellen voor de uitwerking van een concreet ruimtelijk plan, dat zal moeten aantonen dat de doelstellingen van de Gebiedsvisie daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

De griffier,

De voorzitter,