



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

525220

Onderwerp: Gebiedsvisie Merwedeterrein

Voorstel

1. De gebiedsvisie Merwedeterrein Arnhem vast te stellen als ruimtelijke bouwsteen voor het ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost in het kader van de versnellingslocaties uit de woondeal.
2. De huidige grondexploitatie Merwedestraat (uitgifte bedrijventerrein) in te trekken en de gronden op te nemen als strategisch bezit.

Inleiding

Aanleiding

Het gebied Merwedeterrein is gelegen in de driehoek tussen de spoorlijnen Arnhem-Zutphen (Merwedestraat), Arnhem-Zevenaar en de Maaslaan en is deels in eigendom van de gemeente Arnhem. Mede door de vastgoedcrisis van na 2008 is een gronduitgifte van het gemeentelijke terrein als bedrijvenlocatie niet geslaagd. De gemeentelijke gronden op het Merwedeterrein kwamen daardoor weer beschikbaar voor een nieuwe functie. Een invulling van het terrein Merwedestraat moet zorgen voor een ontwikkeling van een gebied dat reeds jarenlang braak ligt en een 'achterkantsituatie' oplevert voor Presikhaaf 1 en de stad. Een visie op een concrete invulling die breed gedragen is, kan een bijdrage leveren aan de gebiedsgerichte benadering en het daarbij betrekken van de omgeving. Voor het Merwedeterrein is nu voorliggende visie opgesteld om een uitspraak te kunnen doen over mogelijke definitieve invulling van het terrein.

Proces

In 2019 en 2020 zijn meerdere gesprekken gevoerd met partijen binnen en buiten het Merwedeterrein en bewoners in Presikhaaf 1. Daarbij zijn ideeën, wensen en initiatieven opgehaald. Op basis hiervan is een functioneel-programmatische verkenning naar de mogelijkheden op het Merwedeterrein verricht. Ideeën zijn tevens getoetst aan afspraken en uitgangspunten die eerder door uw raad zijn vastgesteld, zoals financiële kaders, het Regionaal Programma Weklocaties (RPW 2017-2020) en woonbeleid. De uitkomsten zijn vertaald in een concept visie. Deze concept visie is rondom en na de zomer 2020 besproken met betrokken partijen en bewoners. Hun reacties zijn meegenomen in de voorliggende visie ([bijlage 1](#)) en van beantwoording voorzien in het reactiedocument ([bijlage 2](#)).

Visie: wachten met definitieve keuzes voor lange termijn en flexibele invulling op korte termijn

Een ruimtelijke ontwikkeling op het Merwedeterrein kan niet los worden gezien van ambities op het spoor en de capaciteitsstudies naar regionale en (inter)nationale treinverbindingen. Een ongelijkvloerse spoorkruising als maatregel voor het spoorknelpunt Arnhem-Oost heeft ruimtelijke impact op het



Merwedeterrein. Realisatie van een ongelijkvloerse spoorkruising is echter niet op korte termijn te voorzien en hangt daarmee als een belemmerende en onzekere factor boven het gebied. Gelet op het prevaleren van het mobiliteitsbelang van regionale en (inter)nationale spoorverbindingen zijn daarom nu geen definitieve keuzes te maken over integrale herontwikkeling van het Merwedeterrein. Daarom bevat de visie een streefbeeld voor de toekomstige structuur en functies in het gebied.

Tegelijk willen we wel verder gaan met het ontwikkelproces gelet op specifieke, lokale belangen uit het gebied en de buurt Presikhaaf 1 en de versnellingsopgave voor woningbouw die volgt uit de woondeal, die begin 2020 is gesloten met het Rijk. Daarom vormt de visie een ruimtelijke bouwsteen voor het op te stellen ontwikkelperspectief voor (het grotere gebied van) spoorzone Arnhem-Oost.

Daarnaast onderzoeken we of en hoe een flexibele invulling met tijdelijke woonconcepten op korte termijn mogelijk is en daarbij gecombineerd kan worden met de lokale belangen van o.a. het woonwagenveld en de moskee. Het is belangrijk daarbij vast te houden aan het streefbeeld voor de langere termijn uit de visie. Het Merwedeterrein is immers al ruim 20 jaar onderwerp van planvorming en de dagelijkse leefbaarheid ondervindt daar negatief effect van. Bij uitwerking van het ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost en mogelijke tijdelijke maatregelen moet daarom de zorgvuldig geïnventariseerde belangen van de wijk volwaardig meegenomen blijven worden.

Tijdelijke huisvesting KW37

In samenhang met het opstellen van de visie voor het Merwedeterrein begeleiden wij KW37 in hun zoektocht naar definitieve huisvesting. Tijdens de visievorming heeft KW37 aangegeven geen voorkeur te hebben voor permanente huisvesting op het Merwedeterrein, gelet op de toekomstige onzekerheden van het spoorknelpunt en van een integrale herontwikkeling. Over de huisvestingsopties van KW37 hebben wij u apart per brief op 18 juni 2020 geïnformeerd (<https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Arnhem/9da06d38-0337-4bfa-8228-a9d13c78641c>).

Beoogd effect

Inzicht bieden in de belangen in, wensen voor en ontwikkelmogelijkheden van het Merwedeterrein en in de mogelijke toekomstige ontwikkelrichting van het gebied.

Argumenten

1.1 Op en rond het Merwedeterrein spelen veel belangen, wensen en mogelijke ontwikkelingen die om een integrale visie vragen.

Gezien de positie en initiatieven van (ontwikkende) grondeigenaren, het woonwagenveld en de moskee (met haar wens voor nieuwbouw), is het plangebied voor de visie niet beperkt tot alleen het gemeentelijke eigendom. Voor het bewaken van de integrale samenhang in ideeën en initiatieven betreft het plangebied voor de visie de gehele driehoek tussen de sporen en de Maaslaan.



1.2 Ontwikkelen van het Merwedeterrein kan bijdragen aan de gewenste verbinding met en de behoeften in Presikhaaf 1.

Er is een duidelijke wens vanuit Presikhaaf 1 om te zorgen voor een (betere) verbinding en openheid tussen Presikhaaf 1 en het Merwedeterrein, een veiligere verkeersstructuur en meer groen. Ook is er behoefte aan het toevoegen van (maatschappelijke) functies die bijdragen aan de sociaal-maatschappelijke vraagstukken die er spelen, bijvoorbeeld (openbare) ruimte om te ontmoeten en te spelen.

Het Merwedeterrein kan een schakelfunctie krijgen in Arnhem-Oost mits het ontwikkeld kan worden in samenhang met de omgeving en met betere en/of nieuwe verbindingen naar de omgeving. Hierdoor ontstaat een samenhangend gebied waarin een programmatische mix ontwikkeld kan worden die verbonden is met Presikhaaf 1 en de omliggende wijken kan versterken.

1.3 Een integrale herontwikkeling en concrete invulling is op korte termijn niet realistisch.

Dit blijkt uit de ruimtelijk-programmatische analyse uit de visie. Dit heeft te maken met verschillende belangen van partijen in het gebied. De ruimtelijke claims en wensen zijn niet zonder meer passend op elkaar te maken, mede in relatie tot het financiële kader uit de grondexploitatie (de te behalen grondopbrengsten in het gebied). Verder spelen er mogelijke ontwikkelingen in het spoorknelpunt Arnhem-Oost, waarbij een toekomstige ongelijkvloerse spoorkruising tot de opties behoort. Daarom zijn nu geen definitieve keuzes mogelijk en is de visie opgesteld als een streefbeeld dat de mogelijke structuur en functies in het gebied op lange termijn bevat.

1.4 Het Merwedeterrein biedt als versnellingslocatie in de woondeal kansen voor verstedelijking en voor toevoegen van woonvoorraad.

Het Merwedeterrein is onderdeel van de spoorzone Arnhem-Oost waar kansen liggen voor verstedelijking en voor toevoegen van woonvoorraad als onderdeel van de woondeal die de gemeente met het Rijk heeft gesloten. Voor de spoorzone Arnhem-Oost stellen wij een ontwikkelperspectief op dat gericht is op de strategische ontwikkeling en versterking van Arnhem-Oost in haar geheel, zie ook onze brief van 27 oktober 2020

(<https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Arnhem/3bcf0811-6edd-4a39-ae7b-c50e77e99927>).

Hierdoor kan op termijn ook het Merwedeterrein tot een definitieve, integrale ontwikkeling komen. De voorliggende gebiedsvisie Merwedeterrein biedt een strategisch inzicht in de verschillende belangen en behoeften in en rondom het gebied en vormt een ruimtelijke bouwsteen voor het ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost.

1.5 De gebiedsvisie voor het Merwedeterrein biedt inzicht in de samenhang met het AKZO-terrein.

Een belangrijke opgave voor het Merwedeterrein is het verbeteren van de verbindingen naar de omgeving, waaronder Presikhaaf 1 en het AKZO-terrein. De gebiedsvisie voor het Merwedeterrein sluit daarop aan door rekening te houden met de functie en inrichting van de Vosdijk en een mogelijke doorgang voor langzaam verkeer door de spoordijk Arnhem - Zutphen. In de visie op het AKZO-terrein is voorgesteld om de snelheid op de Vosdijk te verlagen naar 30 km/u en de weg ook conform dit regime in te richten. Deze inrichting geldt dan ook voor de verbinding door het Merwedeterrein - vanaf de Vosdijk naar de IJssellaan - en draagt bij aan meer verkeersveiligheid.



2.1 Een uitgifte volgens programma en planning van de grondexploitatie is niet meer aan de orde.

Voor het gemeentelijk grondeigendom op het Merwedeterrein – waar thans KW37 tijdelijk is gehuisvest – is een grondexploitatie vastgesteld en opgenomen in de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP). De grondexploitatie is gebaseerd op geraamde grondopbrengsten voor uitgifte als bedrijventerrein en resterende kosten voor woonrijp maken. Samen met de reeds getroffen verliesvoorziening levert dit een financieel neutraal eindresultaat op.

In het Regionaal Programma Werklocaties (RPW 2017-2020), door provincie Gelderland en betrokken regiogemeenten opgesteld, is opgenomen dat het terrein aan de Merwedestraat niet meer in kwalitatieve en kwantitatieve zin geschikt wordt geacht als bedrijventerrein. Economisch gezien is het geen terrein dat zich kan ontwikkelen tot een toekomstbestendige werklocatie onder andere vanwege de ligging in de stad en de bereikbaarheid.

Gelet op de visie op een andere en integrale invulling van het gehele gebied, zijn de uitgangspunten onder de huidige grondexploitatie - een gronduitgifte op korte termijn van het gemeentelijk eigendom - niet meer opportuun. Op korte termijn is daarom geen realistische ontwikkeling mogelijk die past binnen het financiële kader van de grondexploitatie. Dit leidt tot het voorstel om de grond aan de Merwedestraat uit exploitatie te nemen totdat een concreet en uitvoerbaar programma is ontwikkeld.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Onderzoek is nodig naar flexibele, tijdelijke invulling en maatregelen gelet op de belangen uit het gebied en vanuit de versnellingsopgave voor woningbouw.

De onzekerheden vanuit vooral het spoorknelpunt Arnhem-Oost betekenen dat op korte termijn geen definitieve keuzes mogelijk zijn over herontwikkeling. Een uitbreiding van het woonwagenveld is daarmee niet zomaar op korte termijn mogelijk, nog los gezien van het vraagstuk van de financiële haalbaarheid. Dit is beschreven in het plan van aanpak voor uitbreiding woonwagenveldlocaties waarover wij uw raad op 1 juli 2020 per brief hebben geïnformeerd

(<https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Arnhem/5e04da5f-0b78-433e-bbcb-09f058f6cf6b>).

Voor de nieuwbouwwens van de moskee geldt dat het gesprek met het bestuur vervolgd moet worden over hun nieuwbouwplannen en de beste inpassing in het ruimtelijke streefbeeld uit de visie.

Tegelijk zijn er kansen vanuit de versnellingsopgave voor woningbouw vanuit de woondeal en het daarvoor op te stellen ontwikkelperspectief, zie *argument 1.4*. Dit kan een belangrijke impuls geven aan een slimme, strategische fasering waarin verkend wordt of en op welke wijze de lokale behoeften en de behoefte aan toevoegen van woningvoorraad hiermee gecombineerd kunnen worden. Onderdeel hiervan is dat het college onderzoekt of flexibele, tijdelijke woonconcepten op het Merwedeterrein haalbaar en wenselijk zijn.

Voor de geplande snelfietsroute langs de Merwedestraat geldt dat de gewenste realisatie op korte termijn niet mogelijk is als de integrale herontwikkeling nog onzeker is. Dit kan nog jaren duren zodat een nieuw tracé niet op korte termijn te bepalen is, zonder op voorhand de ontwikkelbaarheid van het gebied te belemmeren. Daarom onderzoekt het college of deze geplande snelfietsroute met tijdelijke maatregelen is in te richten. Dit kan mogelijk gecombineerd worden met verbeteringen aan de inrichting voor de veiligheid van de huidige wegen.



1.2 Voor KW37 blijft een alternatieve locatie nodig voor definitieve huisvesting.

Permanente huisvesting van KW37 op het Merwedeterrein is financieel onhaalbaar voor de kunstenaars gelet op de beoogde grondopbrengsten. Het huidige terrein is niet inpasbaar in het ruimtelijke streefbeeld. KW37 heeft aangegeven een andere locatie te willen voor permanente huisvesting gelet op de onzekerheden rondom een ongelijkvloerse spoorkruising (spoorknelpunt Arnhem-Oost) en de financiële haalbaarheid. Het tijdelijk gebruik van het terrein door KW37 is verlengd omdat een alternatieve, definitieve locatie nog niet voorhanden is.

Participatie

Voor het opstellen van de gebiedsvisie zijn ideeën en wensen geïnventariseerd via gesprekken met grondeigenaren, bewoners en omwonenden en in de buurt Presikhaaf 1. Gelet op het, voor bewoners, abstracte niveau van de visie is er voor gekozen om aan te sluiten op natuurlijke ontmoetings- en communicatiemomenten, bijvoorbeeld door in 2019 aan te schuiven bij een wijkdiner. Daarbij is input opgehaald over welke toekomst betrokkenen zien voor het Merwedeterrein. Deze inbreng is meegenomen bij het opstellen van de concept visie.

De concept visie is vervolgens voor reactie voorgelegd aan grondeigenaren en betrokken partijen in en buiten het gebied, waaronder ProRail en Vivare. Voor het bespreken van de concept visie met de wijk is in samenwerking met Team Leefomgeving maatwerk toegepast gelet op o.m. de corona-maatregelen. Op een bewonersavond is gesproken met direct betrokkenen zoals woonwagenbewoners, moskeebeheer en vertegenwoordigers uit de buurt. Daarnaast is de concept visie via mail verspreid binnen het bestaande netwerk in Presikhaaf 1 en via wijkgerichte berichten op Facebook, om zo veel mogelijk bewoners te bereiken. Van de potentiële doelgroep van 11.000 personen, hebben 5.540 mensen actief de advertentie op Facebook gezien. Dit heeft geleid tot meer bezoek aan de gemeentelijke webpagina waarop de concept visie staat. Ook in de wijkkrant is aandacht besteed aan de concept visie.

Hieruit zijn reacties ontvangen op de concept visie. Deze zijn beantwoord in bijgaand reactiedocument en, indien van toepassing, verwerkt in de visie die nu voorligt.

Financiën

Als de visie Merwedeterrein wordt vastgesteld, dient de huidige grondexploitatie Merwedestraat (uitgifte bedrijventerrein) te worden ingetrokken en moeten de gemeentelijke gronden als strategisch bezit (Materiële Vaste Activa) te worden 'geparkeerd'. Ter voorbereiding daarop is een taxatie (marktwaardetoets) uitgevoerd naar de waarde van de gemeentelijke gronden tegen de huidige bestemming (bedrijventerrein).

In de taxatie is de uitgifteprijs voor bedrijventerrein lager gewaardeerd dan de in de grondexploitatie ingerekende uitgifteprijs. Het noodzakelijk aanpassen naar de uitgifteprijs conform de taxatie betekent dat de reeds genomen verliesvoorziening in de grondexploitatie moet worden aangevuld met ongeveer € 250.000.



Uitgaande van een behandeling van het raadsvoorstel in (begin) 2021 zullen wij de gronden onder de grondexploitatie laten staan en in de actualisatie van de grondexploitatie rekening houden met de lagere grondprijs uit het taxatierapport. Dit nemen wij mee in de herziening van de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) per 1 januari 2021.

Als uw raad besluit om de visie vast te stellen (en de grondexploitatie in te trekken) zullen de gronden overgaan naar het strategisch bezit. De gevormde verliesvoorziening voor de grondexploitatie zal vrijvallen aangezien er geen sprake meer is van een verlieslatend project. Waardering zal in eerste instantie plaatsvinden tegen de vervaardigingskosten (boekwaarde die nu onder de grondexploitatie staat). Echter, omdat in de taxatie een lagere marktwaarde is bepaald, zal vervolgens afwaardering naar deze waarde plaatsvinden.

De vrij te komen verliesvoorziening is groter dan de nieuwe afwaardering van de gronden conform taxatie, zodat per saldo er een positief bedrag (naar verwachting ongeveer 3 ton euro) vrijvalt naar de reserve grondexploitatie.

Samengevat:

1. In de jaarrekening 2020 blijft Merwedestraat haar huidige rubricering als grondexploitatie behouden.
2. Op basis van de taxatie wordt per 31-12-2020 een hogere verliesvoorziening gevormd op deze grondexploitatie. Dit zal gedekt worden uit de reserve grondexploitatie.
3. Na vaststelling van voorliggend raadsvoorstel, vindt in 2021 herrubricering plaats van 'grondexploitatie' naar 'strategisch bezit'.
4. De in het verleden gevormde voorziening valt vrij, dit zal ten gunste komen van de reserve grondexploitatie. Deze vrijval is voldoende voor het dekken van de afwaardering van de gronden naar marktwaarde conform taxatie. Het exacte bedrag dat daarvan overblijft zal worden opgenomen in de 2e Turap van 2021.

Uitvoering

De gebiedsvisie vormt vanaf het moment van vaststelling een ruimtelijke bouwsteen voor het op te stellen ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost, in het kader van de verstedelijkingsopgave uit de woondeal. Daarnaast biedt het ruimtelijk streefbeeld een doorgaand gesprekskader met partijen in het gebied die initiatieven hebben, zoals het moskeebestuur.

Communicatie

De eigenaren, bewoners en direct betrokkenen in en rondom het gebied zijn via een mailbericht geïnformeerd over de door het college vastgestelde visie met een link naar de gemeentelijke webpagina www.arnhem.nl/merwedeterrein. Tevens wordt via de wijkkrant gecommuniceerd over de visie die aan de raad is voorgelegd.

De communicatie over de verdere uitwerking van de visie is onderdeel van de communicatie in het kader van het ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost. Met de direct betrokken eigenaren, bewoners en gebruikers wordt in dit kader bilateraal contact onderhouden.



Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Gebiedsvisie Merwedeterrein
- Reactiedocument met verzamelde reacties op concept visie inclusief beantwoording



Besluit van

Zaaknummer

525220

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2020, nummer: 525220;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De gebiedsvisie Merwedeterrein Arnhem vast te stellen als ruimtelijke bouwsteen voor het ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost in het kader van de versnellingslocaties uit de woondeal.
2. De huidige grondexploitatie Merwedestraat (uitgifte bedrijventerrein) in te trekken en de gronden op te nemen als strategisch bezit.

De griffier,

De voorzitter,