Bijlage

Datum : 19 februari 2024

Betreft : Bijlage bij Gebiedsvisie Rijnpark – Toelichting op de omgevingsdialoog

---

Inleiding
Op basis van de vastgestelde startnotitie is gewerkt aan de Gebiedsvisie Rijnpark. In lijn met de afspraken in de Startnotitie Rijnpark over het actief voeren van de omgevingsdialoog is dit vervolgens opgepakt. Daarbij is aangeven dat we uitgaan van de participatieniveaus: informeren, raadplegen en adviseren. Hiervoor hebben we (pro)actief de stad betrokken. Deze participatie heeft geleidt tot input én feedback. Mede door de inbreng van zorgen, ideeën en suggesties van betrokkenen is de gebiedsvisie vorm gegeven. De participatie heeft ook geleidt tot het opbouwen van relaties. Onder andere met bewoners, bedrijven, en grondeigenaren. Deze relaties gaan verder dan de gebiedsvisie. Ze zijn ook waardevol voor de vervolgstappen. Niet alleen voor Rijnpark, ook voor Spoorzone-Oost en in relatie tot de opgaven in Arnhem-Oost.

Het begin is gemaakt om Rijnpark (en daarmee de gemeente) een gezicht te geven, en herkenbaar te zijn taal en in aanpak. Partijen beginnen te merken bij wie ze terecht kunnen met vragen, zorgen en ideeën/ initiatieven. Een proces dat in de vervolgfase doorgezet wordt.

Top 5
De top 5 van de meest kritische feedback is als volgt weer te geven:

1. Percentage sociale huurwoningen is te hoog mede irt de omliggende wijken;
2. De bouwafstand en de bouwhoogte nabij PostNL in aansluiting is te fors;
3. Zorgen over verkeersafwikkeling (blijven de wijken bereikbaar);
4. Ontbreken ruimtereservering voor woonwagens;
5. Bedrijven maken zich zorgen over hun bedrijfsvoering.

Omgevingsdialoog in de praktijk
In de periode mei 2023 tot en met 1 december 2023 is actief de dialoog met de stad gezocht. Op georganiseerde momenten (oa het Rijnpark Informatiefestival op 1 juli en op 24 oktober), en op ad hoc basis (mn. met bewoners en bedrijven). De voornaamste items vanuit de omgevingsdialoog op dit moment zijn onderstaand weergegeven. Dit zijn met name recente ontwikkelingen, items die open staan, en zorgen die begin 2024 om actieve sturing vragen.

1. Omgevingsdialoog met de wijk Arnhemse Broek–Broekstraat: tijdens de bewonersavond op 24 oktober 2023 is door bewoners aan de Broekstraat aangegeven dat zij zich zorgen maken over (1) de aansluiting van Rijnpark op hun wijk/straat, (2) toekomstige verkeersontwikkeling, en (3) de uitvoeringsfase met bouwverkeer, geluidsoverlast en trillingen. Hier is naar nadere op gestudeerd. De resultaten hiervan zijn op 16 november 2023 tijdens een vervolgbijeenkomst met bewoners besproken. Het resultaat van de bijeenkomst is:
    a. Er zijn nog altijd zorgen over de verkeersontwikkeling op stadsniveau en over het mobiliteitsconcept. Vervolg: op 23 januari 2024 is een themabijeenkomst over mobiliteit

gehouden. Het duurzaam mobiliteitsplan is toegelicht, het mobiliteitsconcept tin Rijnpark en wat dit betekent voor het ontwerp en de omliggende wijken.

b. De zorgen over de uitvoeringsfase zijn niet nader besproken, hier gaan we in een volgende bijeenkomst nader op in.
c. Er zijn zorgen over het aandeel sociaal van 40%, juist in stadsdeel Arnhem-Oost.
d. Er zijn nog zorgen over de bebouwing van Rijnpark die direct op de Broekstraat aansluit. Bebouwing Rijnpark zorgt voor inbreuk op de privacy, omdat deze te hoog (4 bouwlagen) en te dichtbij (30m) is. De woningen aan de Broekstraat hebben hun dakterras op de 3de verdieping richting het zuiden (Rijnpark). De bebouwing nabij het PostNL gebouw komt te dicht bij de woningen in Het Broek en is te hoog.
    - Stedenbouwkundig wordt waarde gehecht aan voorliggend voorstel om de wijken Het Broek en Rijnpark ook in fysieke zin te verbinden, en een scheiding (2 wijken met de rug naar elkaar) te voorkomen. De bouwhoogte is voor dit blok naar 3 bouwlagen gebracht, en de afstand (30m) is gehandhaafd.
    - De afstand van de nieuwbouw in Rijnpark tot aan de LeMaireflat (gelegen aan de Le Mariehof) is vergroot tot ca. 25meter (was 15m). Eventuele bijstelling van de bouwhoogte vraagt eerst meer studie.
e. De fietsverbinding in het midden van de Broekstraat naar het stadspark is ongewenst, als dit enkel een voetgangersverbinding is, is het akkoord.
    - Deze fietsverbinding is gehandhaafd, omdat we een goede toegankelijkheid van de voorzieningen van Rijnpark vanuit Het Broek juist uitgangspunt vinden van de gebiedsontwikkeling.

2. Er is rekening gehouden met 400-450 opvangplekken voor vluchtelingen en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen in het noordelijk deel van Rijnpark Fase 1. Naast vermeldingen in presentaties en teksten is Wijkplatform Het Broek begin december expliciet geïnformeerd over de keuze om in het noordelijk deel van Rijnpark Fase 1 opvang voor 400-450 vluchtelingen op te nemen. Een beperkt aantal mensen maakt zich daar zorgen over.

3. Vereniging van Woonwagenbewoners; als onderdeel van de startnotitie Rijnpark is binnen het woonprogramma de categorie “Bijzondere doelgroepen” opgenomen. In de woonvisie is voor woonwagens opgenomen de ambitie om hiervoor nieuwe standplaatsen te realiseren/laten groeien (oa. pag. 25 en 34). Binnen Rijnpark is voor deze doelgroep geen ruimte opgenomen. Dit is in gesprek met de Vereniging van Woonwagenbewoners besproken. De Vereniging van Woonwagenbewoners pleit voor plaatsen (ca. 15-20) als onderdeel van Rijnpark.
    - Rijnpark is een intensief bebouwd gebied in lijn met de omgevingsvisie en de door de raad vastgestelde startnotitie. De gestapelde bouw vraagt openbare ruimte om de leefbaarheid in een dergelijk dichtbebouwd gebied te kunnen borgen. Extensieve ruimtegebruik dat met de bouw van woonwagens samenhangt zou dan ten koste gaan van openbare ruimte of bebouwd programma en leiden. Het kost veel meer woningen dan dat met 20 woonwagens wordt toegevoegd.

Grondeigenaren fase 1 en fase 2

In juni 2023 zijn alle grondeigenaren op Rijnpark (fase 1&2) uitgenodigd voor een bijeenkomst in het stadhuis. Voor het delen van de startnotitie, toelichting op het proces, het ophalen van eerste feedback

en het bouwen van een relatie en een overlegstructuur. De bedrijven zelf, naast eigenaren vaak ook huurders, zijn na de zomer uitgenodigd voor een bijeenkomst om de startnotitie en het vervolgproces om te komen tot een gebiedsvisie te bespreken.

Met de ervaringen van deze eerste bijeenkomsten is met de grondeigenaren van fase 1 een separaat traject opgezet. De vragen, rollen en belangen van grondeigenaren, met name door het verschil in tijdsplanning tussen fase 1 en fase 2, wijken teveel af om alles samen te doen. De doelgroepen zijn in feite anders van aard.

<u>Fase 1</u>
Met grondeigenaren in fase 1 loopt een apart en specifiek traject. Met elke grondeigenaar in fase 1 is inhoudelijk het gesprek gevoerd over de gebiedsvisie. Met de grondeigenaren in fase 1, welke ook allemaal hebben aangegeven positief tegenover de ontwikkeling van Rijnpark te staan en meedoen als 'zelfrealisatoren', is tot een overlegstructuur gekomen. In zijn algemeen kunnen de eigenaren de lijn van de gebiedsvisie goed volgen, maar er zijn nog geen (financiële) afspraken gemaakt. Deze zijn onderdeel van het vervolgproces. Deze zijn uiteindelijk bepalend of zij mee kunnen en willen gaan met deze gebiedsontwikkeling. Inmiddels hebben gemeente en eigenaren van fase 1 gezamenlijk opdracht gegeven aan een procesbegeleider om te komen tot deze afspraken, waarvoor de gebiedsvisie uitgangspunt is .

<u>Fase 2</u>
Met grondeigenaren en bedrijven in fase 2 is na de brede bijeenkomst in de 2de helft van 2023 meer maatwerk toegepast. De informatieverstrekking heeft plaatsgevonden via

- informatiebijeenkomsten, waarbij postadressen in én rond Rijnpark zijn aangeschreven.
- Met een vele bedrijven is, mede naar aanleiding van bijvoorbeeld verzonden brieven, door persoonlijk gesprekken, mail, of telefonisch informatie en uitleg gegeven. Voorbeelden zijn: E-Unit, VVE Snelliusweg, Bensink Vastgoed/Jansen de Jonge, StAB, diverse ondernemers aan de Mercatorweg, Gelders Archief, XXL Water, en diverse (20?) enkel telefonische contacten.
- Met StAB is meerdere malen gesproken en gemaild over Rijnpark.

Een aantal bedrijven in fase 2 maken zich zorgen over hun bedrijfsvoering irt de ontwikkeling van Rijnpark. De kenmerken uit de diverse gesprekken zijn:

- De ambities voor Fase 2 van Rijnpark leidt in de periode 2030-2040 voor een groot aantal bedrijven tot sloop van hun huidige bedrijfspand. Hierover kan nog niet naar alle partijen de gewenste duidelijkheid worden gegeven.
- Enkele zijn erg positief (ontwikkelpotentie), anderen uiten zorgen. De zorgen gaan over verhuurbaarheid, investeringen, achteruitgang van beheer en onderhoud, ongewenste vraagstukken op het gebied van toekomstige huisvesting (omvang, locatie), planschade, et cetera.

Eind 2023 is gestart met het komen tot een aanpak/strategie ten aanzien van verplaatsingsmogelijkheden, -behoefte, en -onmogelijkheden. Enerzijds vanuit het Voorbereidingsbesluit, anderzijds vanuit de vragen vanuit bedrijven over verplaatsingsmogelijkheden. Waarbij een van de kernvragen is; welke rol nemen we als gemeente vanuit onze publieke rol, en willen we ook niet-publiek regie/rol nemen. Hierover zal in komende periode besluitvorming over moeten plaatsvinden.

Vervolg - doorkijk

De afgelopen maanden heeft de omgevingsdialoog tot aanscherping van de gebiedsvisie geleid. Zowel in proces al de inhoud. Er zijn relaties opgebouwd met de omgeving. Het begin is gemaakt. De volgende stap in de ontwikkeling van Rijnpark is een nadere uitwerking van de gebiedsvisie in stedenbouwkundig plan, het doorlopen van de MER-procedure, en het komen tot een omgevingsplan. Deze volgende stap vraagt om een intensivering van de omgevingsdialoog. Specifiek voor grondeigenaren en huurders in fase 2, en voor omwonenden. Om hier een goed beeld van te krijgen is een stakeholderanalyse uitgevoerd, welke in de afrondende fase zit. We zien in de nieuwe fase een aantal nieuwe partijen die we willen en moeten betrekken, en waarmee in enkele gevallen al afspraken zijn ingepland (oa. de GGD/Brandweer). Aan de hand van deze stakeholderanalyse wordt, samen met een vastgestelde gebiedsvisie, de dialoog (pro)actief voortgezet.

# # #