

Datum : 8 december 2017

Aan : Raadsleden gemeente Arnhem

Van : Wethouder Ron König

Betreft : beantwoording vragen inzake raadsbehandeling Masterplan Stadsblokken Meinerswijk

Geachte Raadsleden,

Tijdens de informatieve raadsbehandeling van het Masterplan Stadsblokken Meinerswijk op 4 december 2017 heeft Wethouder König namens het college de het volgend toegezegd: De wethouder zegt toe de raad deze week een memo te sturen waarin de vragen die door de insprekers zijn opgeworpen schriftelijk worden beantwoord. Dit Memo geeft invulling aan deze toezegging.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	1
Scope beantwoording	2
Planproces	3
Exploitatie	4
Water	6
Landschap en Natuur.....	8
Recreatie, wonen en gebruik	9
Ontsluiting en infrastructuur.....	14
Communicatieproces	15

Inleiding

Het college heeft vastgesteld dat het Masterplan past binnen de kaders en de geest van het Uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk. De Eilanden 3.0. beschouwt het college als een enorme kans voor Arnhem. Met dit Masterplan kunnen de doelstellingen uit de gebiedsvisie gerealiseerd worden en krijgen de inwoners van Arnhem een robuust uiterwaardenpark centraal in hun stad. Het college acht dat dit Masterplan een goede basis is voor het bestemmingsplan en een realisatieovereenkomst tussen KondorWessels Projecten en gemeente.

We zitten in een proces van trechteren, waarbij we toewerken naar de verdere concretisering en uitwerking van de plannen. Het is een zorgvuldig proces waarbij zaken steeds duidelijker worden en dat doen we in

stappen. Voorbeelden van deze uitwerking zijn onder meer een beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan inclusief Milieu effect rapportage, een integraal stedenbouwkundigplan, een bouwplan, een inrichtingsplan openbare ruimte, beheerplan voor de natuurontwikkeling en de nieuwe nevengeul. Daarnaast zullen ook bij de verschillende vergunningaanvragen zaken steeds concreter worden en worden getoetst aan de wettelijke kaders. In elke fase van het planproces blijft duidelijkheid over de inhoud van het plan en de afspraken die zijn gemaakt van groot belang.

Tijdens de Informatieve behandeling van het Masterplan op 4 december jl. zijn door de insprekers vele vragen gesteld. Daarnaast zijn voorafgaande aan de behandeling op 4 december door diverse partijen schriftelijke vragen gesteld. Met dit memo beantwoordt het college deze vragen. Daarmee hopen wij ook in deze stap zoveel mogelijk duidelijkheid te geven. Daarbij past de kanttekening dat op sommige vragen in dit stadium van het proces nog geen antwoord te geven is.

Scope beantwoording

Dit beantwoordingmemo geeft op onderstaande wijze antwoord op de vragen die zijn gesteld en zal geplaatst worden in het raadsinformatie systeem.

- Brief Milieudefensie/Kloppend Stadshart, 'reactie op "Masterplan" KondorWessels Projecten voor de bebouwing van Stadsblokken Meinerswijk in het winterbed van de Nederrijn te Arnhem', datum 20 november 2017
- Brief Wijkplatform, Malburgen West Stadsblokken Meinerswijk, 'Advies Masterplan Stadsblokken Meinerswijk Eilanden 3.0', datum 23 november 2017
- Brief Bewonersplatform Stadsblokken Meinerswijk, 'reactie op Masterplan Eilanden 3.0 voor Stadsblokken Meinerswijk', datum 2 december 2017
- GroenLinks, Tobias de Groot, Technische vragen per mail, 1 december 2017
- Technische vragen PVDA, Eric Grevink, Technische vragen telefonisch, 4 december 2017
- Insprekers Politieke Maandag, datum 4 december 2017
 - dhr. R. Müller namens Milieudefensie Arnhem
 - mw. Eijkelkamp
 - mw. Van Duinen
 - dhr. Van Breeschoten namens Watersportcentrum Arnhem
 - mw. Stroot namens Stichting Kloppend Stadshart
 - dhr. Hasselerharm namens KondorWessels Projecten
 - dhr. Trooster namens Stichting Stadsblokkenwerf
 - Mw. M. van de Heuvel namens Wijkplatform West en Werkgroep Gelderse Rooslaan

De opmerkingen van Milieudefensie/Kloppend Stadshart in het document 'reactie op "Masterplan" KondorWessels Projecten voor de bebouwing van Stadsblokken Meinerswijk in het winterbed van de Nederrijn te Arnhem' die gaan over de Notitie Reikwijdte en het Detailniveau, zijn een herhaling van de zienswijze op deze notitie. Deze opmerkingen en vragen beantwoorden wij in de reactie op de zienswijze en komen niet terug in deze memo. Het 'Zienswijzenrapport Notitie Reikwijdte en Detailniveau Milieueffectrapportage 'Gebiedsontwikkeling Stadsblokken - Meinerswijk' zaaknummer 181777 is ter informatie toegevoegd.

De beantwoording van de vragen is hieronder gebundeld per thema.

Planproces

Het Masterplan bouwt voort op de gemeentelijke Gebiedsvisie uit 2012 en het Uitwerkingskader uit 2016. Over het laatstgenoemde document vond eind 2016 een raadgevend referendum plaats. Een ruime meerderheid van de Arnhemse stemmers sprak zich toen positief uit over de herontwikkeling van het gebied binnen de spelregels van het Uitwerkingskader. Het Masterplan past binnen dat Uitwerkingskader. De focus in het Masterplan ligt op de rivier, de natuur, het landschap en het woon en publiekprogramma in de ontwikkelgebieden. Dit blijkt onder meer uit de 9 principes die ten grondslag liggen aan de visie in het Masterplan.

Geïnteresseerden en belanghebbenden hebben een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van het Masterplan. In het participatietraject dat met hen is aangegaan, zijn ze onder meer uitgenodigd voor een groot aantal overleggen, konden ze ideeën aandragen en meedenken over oplossingen. KondorWessels Projecten heeft de stad steeds uitvoerig geïnformeerd over de voortgang van de planvorming. Een overzicht van alle communicatie-inspanningen is bijgehouden in een logboek welke is bijgevoegd als Bijlage 4 'communicatieproces Masterplan SB-MW' bij het raadsvoorstel. Deze bijlage bevat ook een overzicht van de inbreng van Arnhemers en direct belanghebbenden welke is opgenomen in het ontwerp-Masterplan.

Er is bovendien nauw samengewerkt met de gemeente Arnhem. Daarnaast is een Kwaliteitsteam ingesteld, bestaande uit twee experts, twee gemeentelijke ambtenaren en een burgerlid. In dit stadium van het proces was nog geen ecooloog opgenomen in het kwaliteitsteam. Zoals eerder aangegeven in onze brief aan uw raad in oktober 2017, is het mogelijk het Kwaliteitsteam uit te breiden met specialisten, zoals een ecooloog, als dat inhoudelijk van belang is voor het proces. Rijkswaterstaat heeft een eigenstandige (toetsings-) rol en maakt om die reden geen deel uit van het Kwaliteitsteam. Rijkswaterstaat is immers het bevoegd gezag dat de vergunningaanvraag op de Waterwet zal beoordelen.

Na vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad zal er worden toegewerkt naar een aanvraag voor een bestemmingsplanwijziging. De door diverse belanghebbenden geleverde input, die bijdraagt aan verbetering van het plan en die past binnen het Uitwerkingskader en de kaders voor financiële haalbaarheid van het project, wordt meegenomen in de aanvraag die naar verwachting in maart 2018 voor inwoners ter inzage zal liggen. Onderdeel van het op te stellen bestemmingsplan is een MER (milieueffectrapport). Doel van de MER is inzicht te geven in de milieuaspecten van het Masterplan, zodat het milieubelang kan worden beoordeeld. Voor het vaststellen van het Masterplan is een MER overigens niet verplicht.

Ten behoeve van het opstellen van de MER is een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld. In deze notitie staat dat er ten aanzien van de ontsluiting nog enkele varianten onderzocht worden. Dat is de reden waarom er ten aanzien van de ontsluiting van het gebied in het Masterplan nog geen keuze is gemaakt. Andere resultaten en aanbevelingen uit de MER zullen geen invloed hebben op het Masterplan, maar moeten mogelijk wel betrokken worden bij het opstellen van het bestemmingsplan en of de uitwerking van het Masterplan in een stedenbouwkundig en of landschapsplan.

Daarnaast wordt gewerkt aan een aanvraag Waterwetvergunning. Rijkswaterstaat toetst alle benodigheden voor de Waterwetvergunning en stelt een concept beschikking op. Ten behoeve van het bestemmingsplan wordt ook een watertoets uitgevoerd. Dat is wettelijk vereist (art. 3.1.6 Bro). Daarnaast vindt over het bestemmingsplan vooroverleg plaats met de provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland en Rijkswaterstaat.

In het kader van de realisatieovereenkomst zijn KondorWessels Projecten en gemeente met elkaar in gesprek over de verdeling van de kosten en baten voor de korte en lange termijn. De ondertekening van de overeenkomst vindt plaats vóór het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

Exploitatie

Het Masterplan biedt de ruimtelijke hoofdprincipes die zullen leiden tot een financieel haalbaar en praktisch uitvoerbaar totaalplan, dat straks van Stadsblokken-Meinerswijk een aaneengesloten en robuust uiterwaardenpark maakt. In het kader van het bestemmingsplan en de realisatieovereenkomst zal de economische haalbaarheid worden getoetst, ook in relatie tot amendement 16A15 en de publieke functies die in het Masterplan zijn opgenomen.

Het inzicht met betrekking tot de financiële relatie tussen woningbouw en publieke functies, financiële risico's op gebied van bodemgesteldheid, explosieven, infrastructuur en planschade is vastgelegd in het hoofdlijnenakkoord.

- onderdeel 3 'Maatschappelijke prestaties van ontwikkelaar',
- onderdeel 4 'Bouwprogramma',
- onderdeel 5 'Hoofdlijnen afspraken ter zake Openbare Ruimte en grondoverdrachten',
- onderdeel en onderdeel 8 'Financiële aspecten'.

Hetgeen overeengekomen in het hoofdlijnenakkoord zal uitgewerkt worden in een realisatie-overeenkomst.

De principes uit het uitwerkingskader, over bijvoorbeeld het totaal te bebouwen volume in het gebied, worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast is een groot deel van het gebied aangewezen als GeldersNatuurNetwerk (GNN) en komt het gebied in bezit van de gemeente Arnhem. Op die manier wordt voorkomen dat dat deel van het gebied dat de bestemming natuur heeft of krijgt (in de toekomst) bebouwd zal worden.

Kostenopzet

De gemeente Arnhem heeft ambtelijk inzicht gekregen in de kostenopzet van KondorWessels Projecten voor deze ontwikkeling. De definitieve kostenopzet omvat uiteindelijk alle investeringen in de inrichting van het binnen het plangebied gelegen openbaar gebied, alsmede de rechtstreeks aan deze ontwikkeling toe te rekenen kosten voor ontwikkelingen buiten het plangebied. Daarnaast worden in de kostenopzet de inbreng en aankoop van gronden, de investeringen in het voor de functie natuur geschikt maken van het natuurgebied en alle investeringen in door KondorWessels Projecten te realiseren maatschappelijke en publieke functies opgenomen. Om dit uitgangspunt te borgen, wordt een en ander vastgelegd in de Realisatieovereenkomst. Uitgangspunt is en blijft dat er met betrekking tot de realisatie van het Masterplan geen kosten bij de gemeente Arnhem komen te liggen.

Het bestemmingsplan biedt een plafond aan het bouwvolume. Financiële tegenvallers zijn daarmee voor risico van KondorWessels Projecten.

Met KondorWessels Projecten is afgesproken dat alleen vertrouwelijk inzicht wordt geboden in hun kostenopzet, om te voorkomen dat bedrijfsgevoelige informatie openbaar wordt.

Bodemsanering

Het Masterplan gaat niet in op bodemverontreinigingen. Overigens is in de kostenopzet wel rekening gehouden met het risico van bodemsanering en niet gesprongenexplosieven. In het bestemmingsplan wordt op basis van wettelijke vereisten vastgelegd waar en hoe een eventuele sanering wordt uitgevoerd. De onderzoeken naar verontreiniging in gebieden die worden getransformeerd zijn al wel in volle gang.

Voorlopig is de conclusie dat aanwezige verontreinigingen de ontwikkeling niet in de weg staan. De kosten voor de sanering zijn voor rekening van KondorWessels Projecten.

Onderhoud openbare ruimte

Het onderhoud van de openbare ruimte maakt tot het moment van overdracht aan de gemeente Arnhem onderdeel uit van de kostenopzet. Bij de overdracht wordt een 'garantieperiode' vastgelegd, conform het gemeentelijk overdrachtsprotocol. Voor de publieke functies in de openbare ruimte geldt feitelijk hetzelfde, zij het dat hiervoor de garanties na overdracht nog nader moeten worden vastgelegd in de Realisatieovereenkomst.

Ontsluiting

Uitgangspunt bij alle varianten voor de ontsluiting zijn de oplossingen die zijn aangedragen om de verkeersstromen goed af te wikkelen die primair nodig zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Deze oplossingen zullen door KondorWessels Projecten betaald worden, of de ontsluiting nu aan de oost- of aan de westzijde komt. In de realisatieovereenkomst worden afspraken vastgelegd over het bekostigen van toevoegingen op deze varianten die leiden tot een meerwaarde voor de stad en regio. Een eerste globale raming laat zien dat een ontsluiting aan de oost- of westzijde elkaar financieel niet veel ontlopen.

Water

Overeenkomstig de doelstellingen uit de gebiedsvisie zal er ook in deze tweede fase meer ruimte voor de rivier moeten worden gecreëerd. Om een vergunning op de Waterwet te krijgen, zullen onder andere de eventuele negatieve gevolgen op de waterstand moeten worden gecompenseerd. Daarbovenop moet een extra taakstelling ('overcompensatie') worden gerealiseerd als gevolg van het toevoegen van economische waarde in dit gebied. De compenserende maatregelen laten ook het verder verruigen van bestaande vegetaties (groen) en het anders situeren van de hoogwatervrij vergunde delen toe.

Effecten nevengeul

De nieuwe nevengeul, zoals die in het Masterplan is opgenomen, is de belangrijkste ingreep om bij hoog water een waterstandsval te behalen. Zonder gedetailleerd op de Waterwetvergunning in te gaan, kunnen wij aangeven dat de niet te ontwikkelen gebieden goed bereikbaar zijn bij extreem hoog water. Ook kunnen wij bevestigen dat de gebouwen in de ASM Haven en het duin in het festival-landschap een blokkade zijn voor het water. Voor de woonarken in de Haven van Coers hebben deze blokkades een positief effect. De gebouwen veranderen namelijk de stroomrichting van het water. In het geval van hoogwater, stroomt het water na het realiseren van 'De Eilanden 3.0' langs de Haven van Coers, in plaats van door de Haven van Coers zoals in 1995. De Haven van Coers ligt daarmee in de luwte. Daarnaast

zorgt de nevengeul voor een waterstandsdeling. De nevengeul heeft het meest effect op de waterstandsdeling ter hoogte van de Haven van Coers. De Haven van Coers profiteert dus het meest van alle maatregelen op het gebied van water.

Het Masterplan is een ruimtelijke uitwerking van het uitwerkingskader en blijft bij uitspraken op hoofdlijnen. Een beslissing over het Masterplan maakt realisatie planologisch en wettelijk gezien niet mogelijk, maar is in het planvormingsproces een logische stap op weg naar de realisatie. De waterstandsdeling, maar ook stroomsnelheden en banen komen verder aan de orde in de Waterwetvergunning.

Beoordeling waterveiligheid

De beoordeling in het kader van de waterveiligheid ligt primair bij Rijkswaterstaat en de waterschappen. Deze partijen zijn betrokken bij het opstellen van het Masterplan en op dit vlak bevoegd gezag. Zij zullen de waterveiligheid beoordelen en de vergunningaanvraag toetsen aan de op dit moment geldende wettelijke kaders.

De vergunningaanvraag wordt door Rijkswaterstaat beoordeeld en afhankelijk van de bevindingen zal wel of geen vergunning worden verleend. In aanloop naar de officiële vergunningsaanvraag zijn KondorWessels Projecten, gemeente, Rijkswaterstaat en het waterschap al wel met elkaar in gesprek over de voorgenomen maatregelen en worden de berekeningen over de waterkundige ingrepen gemaakt. De uitgevoerde berekeningen maken duidelijk dat realisatie van het Masterplan een gunstig effect op de waterveiligheid heeft.

In de MER en in onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan zullen de effecten beoordeeld worden.

Watertoets

Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een watertoets worden uitgevoerd. Dat is wettelijk vereist (art. 3.1.6 Bro). Om de toets te kunnen uitvoeren vindt onderzoek plaats naar aspecten rondom water en de rivier. Indien uit dat onderzoek zou blijken dat het bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd vanwege de risico's in verband met water en rivier, dan kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Rijkswaterstaat zal dan een zienswijze indienen op het ontwerp bestemmingsplan en het college zal de raad adviseren het bestemmingsplan niet vast te stellen. In voorbereiding op het bestemmingsplan vindt in het kader van de watertoets al uitvoerig onderzoek en overleg over de wateraspecten plaats.

Wettelijk gezien is het toegestaan dat de Waterwetvergunning wordt verleend nadat het bestemmingsplan al is vastgesteld. Voor de uiteindelijke realisering van het bestemmingsplan is deze Waterwetvergunning wel noodzakelijk.

Effecten Masterplan op deelgebieden

Zoals tijdens de bewonersavond van 24 oktober en de informatieavond van 7 november jl is toegezegd, gaan experts met bewoners van de Praets, het Heuveltje en de Haven van Coers in gesprek over de zorgen, die zij hebben geuit ten aanzien van (hoog)water. De experts beoordelen de situatie ter plaatse en zullen de situatie van 1995 vergelijken met de voorgenomen plannen. Daarnaast is er 13 december nog een extra informatiebijeenkomst voor bewoners. Wanneer bewoners zich zorgen maken willen wij deze zorgen bespreken en met KondorWessels Projecten naar oplossingen zoeken.

Er zal op worden toegezien dat er passende maatregelen genomen worden voor individuele bewoners in het gebied, als die te maken krijgen met eventuele negatieve gevolgen van ingrepen die de waterveiligheid vergroten. Ook zullen wij KondorWessels Projecten er op wijzen dat zij toekomstige bewoners accuraat informeren ten aanzien van het wonen in buitendijks gebied.

Vergoeden eventuele schade

Er gelden wettelijke regels om vermogensschade (waardevermindering van onroerende zaken) of inkomensschade te vergoeden, die ontstaat na wijziging van het planologisch juridisch kader,. In het hoofdlijnenakkoord (onderdeel 8b) is geregeld dat toegekende planschade-verzoeken voor rekening van KondorWessels Projecten komen. Daarnaast kan er in dit geval sprake zijn van het toekennen van nadeelcompensatie in gevolge artikel 7.15 van de Waterwet.

Landschap en Natuur

Door de programmakamers te bundelen op locaties buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN), op de nu al hoger gelegen, oude industrieterreinen, wordt de dynamische zone verkleind ten gunste van de overgangszone en het luwe deel. Dit versterkt het belangrijkste basisprincipe uit de gebiedsvisie om natuur en programma hand in hand te laten gaan in dit Uiterwaardenpark. Daarnaast wordt het dynamische deel door een nevengeul afgescheiden van het gebied dat is aangewezen als Gelders Natuurnetwerk.

Het principe “Het landschap is van iedereen” wordt geborgd door een strakke overgang te creëren tussen woning en openbare ruimte en publieke functies te mengen met wonen. Op welke principes dat gebaseerd is en hoe dat uitgewerkt is, is te lezen in het Uitwerkingskader en het Masterplan.

Wat het effect is op de huidige natuurwaarden en wat de invloed is van grootschalige bewoning op de aanwezige natuur zijn aspecten die aan de orde komen tijdens de MER, de ontheffing Wet natuurbescherming en het bestemmingsplan.

De visie in het Masterplan gaat uit van een aaneengesloten landschap. De huidige versnippering zal sterk afnemen.

Overdracht eigendom aan de gemeente

De percelen die binnen de grens van het Gelders Natuurnetwerk liggen en nu in eigendom zijn van KondorWessels Projecten, komen bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in eigendom van de gemeente. Daardoor kan er een aaneengesloten begrazingsgebied gecreëerd worden. Daarnaast bevat het Masterplan grootschalige ingrepen die zullen zorgen voor meer continuïteit in het landschap. Zoals inrichting van het evenemententerrein, aanleg van de nevengeul en Meinerseiland op de locatie van het huidige bedrijventerrein.

Recreatie, wonen en gebruik

Algemeen

Het Masterplan bevat de ruimtelijke hoofdprincipes die zullen leiden tot een financieel haalbaar en praktisch uitvoerbaar totaalplan, dat van Stadsblokken-Meinerswijk een groot, aaneengesloten en robuust uiterwaardenpark maakt. Het Masterplan laat zien waar publieke functies en woningen worden ingepast in het landschap en wat de onderlinge samenhang is. In het kader van het bestemmingsplan en de realisatie-overeenkomst zal de economische haalbaarheid worden getoetst. Het Hoofdlijnenakkoord biedt de mogelijkheid om minder of lager te bouwen.. Realisatie van maatschappelijke prestaties en het publieke programma binnen het ontwikkelgebied, is gekoppeld aan de opbrengsten uit het (commerciële) bouwprogramma omdat dat vanuit die opbrengsten betaald zal worden. Daarnaast is in het hoofdlijnenakkoord vastgelegd dat het commerciële bouwprogramma alleen kan worden gerealiseerd als de maatschappelijke prestaties worden gerealiseerd. Hiermee zijn deze voor de stad belangrijke maatschappelijke prestaties geborgd.

Recreatie, culturele en maatschappelijke functies

Het realiseren van voldoende recreatief programma is geborgd in het Hoofdlijnenakkoord die, verder wordt uitgewerkt in een realisatieovereenkomst. In het Hoofdlijnen akkoord is overeengekomen dat het bouwprogramma binnen de ontwikkelgebieden kan worden gerealiseerd, mits er een aantal maatschappelijke prestaties geleverd worden. Enkele van die prestaties ten aanzien van natuur, moet al realiseerd zijn bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan. KondorWessels Projecten heeft dan nog geen zekerheid over de realisatie van het bouwprogramma. Vervolgens moet een aantal prestaties verricht worden bij vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast geldt per ontwikkelgebied, Meinerseiland, Haven van Workum en ASM Haven die zij moeten uitvoeren na het onherroepelijk worden van het

bestemmingsplan. De afspraak is zo opgesteld dat de gemeente de garantie heeft dat een aantal prestaties gegarandeerd worden uitgevoerd, en KondorWessels Projecten het vertrouwen heeft zicht te hebben op opbrengsten om de kosten te financieren.

Invulling recreatieve, culturele en maatschappelijke functies

Het exacte programma voor recreatieve, culturele en maatschappelijke functies is nog onbekend. Net zoals nog onbekend is wie er precies komen te wonen in Stadsblokken Meinerswijk, wat exact de type woningen, prijzen en doelgroepen zijn. Over het exacte programma doet het Masterplan nog geen concrete uitspraken, behalve dan dat op een aantal plekken gebouwen komen met een publieke functie. Het is namelijk de bedoeling dat Stadsblokken Meinerswijk dé plek wordt waar Arnhem het hele jaar door recreëert. Hierna enkele voorbeelden:

- Het Masterplan omschrijft *Stadsblokken*, door zijn ligging tussen centrum en Malburgen, als het meest directe uitloopgebied van de stedeling met de meeste dynamiek. In aanloop naar het opstellen van het Masterplan is met veel ondernemers gesproken over horeca plannen. Daarnaast zijn natuurlijk de historische scheepswerf en het Watersport Centrum Arnhem in het gebied gevestigd. Zij blijven ook in de toekomst een plek in het gebied houden. De geplande functie op de punt van de krib bij Watersportcentrum Arnhem mag geen overlast geven voor de huidige bewoners van de Haven van Coers. Het college kent de zorgen over het beëindigen van evenementen op Stadsblokken. Het bestaande evenementenbeleid wordt opgenomen in het bestemmingsplan en de mogelijkheden voor evenementen worden zelfs verruimd. Het college onderschrijft de kansen die het evententerrein biedt voor onder andere de bewoners van Malburgen West. In een eerdere bijeenkomst met Malburgen West is toegezegd dat zij betrokken worden bij de verder invulling van dit gebied. De uitwerking vindt in het Stedenbouwkundig- en het Inrichtingsplan.
- *Meinereiland* is extensiever opgezet en een echt onderdeel van het rustige Meinerswijk. Op Meinereiland worden bestaande gebouwen aangeboden voor publieke functies. In de aanloop naar het opstellen van het Masterplan, is gesproken met iemand die een kinderopvang wil starten op het eiland, zijn er verkennende gesprekken gevoerd over een bezoekerscentrum over mogelijkheden voor natuur- en milieueducatie en er is nu al een outdoor sportschool die ook in de toekomst een plek houdt op het eiland. Voor alle functies geldt dat de plannen nog te pril zijn om er concrete afspraken over te maken. Na de ter inzage legging van het bestemmingsplan kan verder invulling gegeven worden aan de afspraken die nodig zijn om te komen tot een invulling van het programma.

Bouwwolume

De gekozen plekken voor bebouwing passen bij het vorig jaar vastgestelde Uitwerkingskader. Hierin is de oppervlakte bebouwd programma gemaximeerd op 20.000 m². Het Heuveltje en De Preats vallen buiten

de in het Uitwerkingskader genoemde kaders met betrekking tot het bouwvolume. Daarnaast zijn in het Uitwerkingskader, ten opzichte van de Gebiedsvisie, programmakamers die niet locatie-gebonden zijn, geconcentreerd in de dynamische zone. Dat wil zeggen: rondom de havens op Stadsblokken en op het huidige fabrieksterrein. Zo wordt een intensief programma in bestaande natuurgebieden voorkomen. Waar eventueel in beperkte mate gebouwd wordt op grond die in eigendom is van de gemeente, wordt hiervoor de geldende grondprijs betaald. Hierover worden afspraken gemaakt in de Realisatie-overeenkomst.

Verdere uitwerking Masterplan

Het Masterplan biedt hoofdlijnen en bevat uitgangspunten en principes. Er wordt gedurende het hele planvormingstraject gewerkt van abstract naar gedetailleerd, wat inhoudt dat plannen steeds specifiekere zullen worden en op steeds meer vragen antwoorden zullen geven.

Het is nog niet bekend waar gebouwen precies komen te staan en hoe groot en hoog ze precies worden.

Uit het Masterplan blijkt door de afgegeven bandbreedte al wel welke gebouwen hoger zijn dan het gemiddelde en welke lager. Het Uitwerkingskader schrijft op Stadsblokken een gemiddelde bouwhoogte van 15 meter voor. Daaraan wordt voldaan.

Het is nog niet bekend hoeveel woningen er precies worden gebouwd. Hierop komt een antwoord in het Stedenbouwkundig plan. De 500 woningen genoemd in de MER zijn bedoeld als maximaal scenario. Alle onderzoeken worden op deze aantallen gebaseerd. Waarschijnlijk komen er minder woningen, de compenserende maatregelen worden dus ruim genomen en zullen groter zijn dan nodig.

De principes uit het Uitwerkingskader met betrekking tot bouwvolume worden herhaald in het Masterplan en zullen vertaald worden in het bestemmingsplan.

Voor elk ontwikkelgebied zijn voorbeelduitwerkingen opgenomen die na vaststelling van het Masterplan worden uitgewerkt in een Stedenbouwkundig plan.

Meinereiland

In de realisatieovereenkomst spreken KondorWessels Projecten en gemeente af waar de eigendomsgrens komt te liggen. Daarnaast komt dit onderwerp terug in het stedenbouwkundig plan beheerplan.

Haven van Van Workum

In het Uitwerkingskader was al bebouwing gepositioneerd aan de overzijde van de Stadsblokkenweg. De zorg dat deze bebouwing de deur opent voor nog meer bebouwing, onderschrijft het college niet. Het Uitwerkingskader stelt een duidelijke limiet die in het bestemmingsplan zal worden overgenomen.

Het college kan niet de garantie afgeven dat er in de (verre) toekomst nooit meer gebouwd wordt op deze of op andere plekken in het gebied. Dat is echter niet aannemelijk. Het Masterplan voldoet aan het Uitwerkingskader.

Bestaande bebouwing

Het oppervlak van de bestaande hallen in de Haven van Van Workum waarvan zowel het gebouw als de functie behouden blijven, valt niet onder de 10.000 m² footprint. In de gebiedsvisie zijn witte blokken, de zogenaamde 'programmakamers', ingetekend. Deze geven indicatief de locatie van het nader te bepalen programma aan. De in de zoekgebieden aangegeven programmakamers zijn indicatief, zij geven een indruk van de verhouding kamer en onbebouwde ruimte. De bebouwingshoogte van de kamers in Meinerswijk is bescheiden, in principe niet meer dan twee bouwlagen met incidenteel een accent van drie lagen. In Stadsblokken zijn maximaal twee hoogteaccenten mogelijk. Voorzieningen, inclusief parkeren worden in het te bouwen programma opgelost (p. 25 gebiedsvisie).

Wij begrijpen de zorg van het Watersportcentrum Arnhem dat wanneer 'wonen nadert, industrie het onderspit delft'. Wonen in het gebied kan inderdaad op gespannen voet staan met onder andere het Watersportcentrum Arnhem, door bijvoorbeeld geluid- en andere overlast. Wij onderschrijven de opmerking die het Watersport Centrum Arnhem maakt, waarbij de rivier op één staat en het Watersportcentrum met haar rivier-gebonden bedrijvigheid niet zomaar industrie is, maar onderdeel van die rivier. In het Masterplan komt dit terug door de aanwezigheid van het Watersport Centrum Arnhem als een toegevoegde waarde aan te merken. Deze werkfunctie is zelfs de basis van de ontwikkeling van de Haven van Workum. Door de huidige achterkant van de werf - het erf - naar de brugzijde te verschuiven, de geluidsoverlast van de werkfunctie te koppelen aan het verkeerslawaaï (Eldenseweg) en de wanden van de werf (bestaand en nieuw) te laten functioneren als geluidsbarrière, wordt geluidsoverlast voor bezoekers en (toekomstige) bewoners en de Rijnkade beperkt. Wij verwachten dat deze maatregel bijdraagt aan het in redelijkheid verdragen van wonen en de scheepswerf zoals het Uitwerkingskader voorschrijft. De noodzakelijke afstand tussen het Watersport Centrum Arnhem en de toekomstige woonbebouwing zal blijken uit de akoestische onderzoeken, die worden uitgevoerd in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan. De activiteiten die op dit moment aan het Watersport Centrum Arnhem vergund zijn, vormen hiervoor de basis.

Ontwikkelgebied ASM Haven

De inspanning om bouwvolume, bouwhoogte en bouwoppervlakte te beperken, is niet concreet omschreven in het Masterplan. Het Masterplan is in dit opzicht een tussenproduct. In het Masterplan is vastgelegd dat de bouwhoogte varieert. Er wordt rekening gehouden met de aanwezige beplanting en met

opmerkingen die tijdens de referendumperiode en in afgelopen maanden gemaakt zijn over bouwhoogten. Concreet betekent dit dat er nauwkeuriger is gekeken hoe bebouwing zich moet voegen tussen die beplanting. Dat betekent dat bebouwing soms hoger is dan 15 meter en soms lager, afhankelijk van de bomen en omgeving. De gemiddelde hoogte van 15 m op Stadsblokken blijft van kracht. Ten aanzien van het beperken van bouwvolume, heeft de gemeente Arnhem financieel inzicht gekregen van KondorWessels Projecten. Daaruit blijkt dat het programma dat het Masterplan mogelijk maakt, minimaal nodig is om de kosten en investeringen om de realisatie van het recreatief en cultureel programma te financieren.

De zorg over mogelijke verruiming van het programma in de Haven van Van Workum onderschrijven wij niet. Het totaal nieuw te realiseren gebouwd programma (in bestaande en nieuwe bebouwing) voor Stadsblokken en Meinerseiland is 20.000 m² en blijft daarmee binnen de kaders die het Uitwerkingskader stelt. Er is minimaal programma verschoven van Meinerseiland naar Stadsblokken. Ook dat laat het Uitwerkingskader toe. De keuze om het gebouw in de ASM Haven aan de overzijde van de Stadsblokkenweg te plaatsen, komt voort uit een wens gehoord tijdens de eerste bewonersavond voor de Haven van Coers, om minder bebouwing rondom de ASM Haven te concentreren.

Ontwikkelgebied ASM-haven

Wonen rond de ASM-haven kan op gespannen voet staan met onder andere de historische werf, door bijvoorbeeld geluid- en andere overlast. In de planvorming is hier ten eerste rekening mee gehouden door het gebouw dat in 'De Eilanden 2.0' dichterbij de Stadsblokkenwerf stond, op een grotere afstand te plaatsen. Het gebouw staat nu nagenoeg niet meer op de landtong. Ten tweede zijn de huidige woonarken in de Haven van Coers maatgevend voor de hoeveelheid geluid die de stichting Stadsblokkenwerf mag produceren. Dit wordt verder onderzocht, bepaald en omschreven in het bestemmingsplan. Deze geluidsproductie bepaalt vervolgens ook de afstand waarop nieuwe woningen worden gerealiseerd. Door de lagere ligging van de woonboten kan het inderdaad betekenen dat de woonboten dichterbij de werf kunnen liggen dan woningen die op dezelfde maaiveldhoogte staan als de werf. De hindercirkel heeft in dat geval niet de vorm van een cirkel. Dit zal blijken uit de akoestische onderzoeken in aanloop naar het bestemmingsplan. Ten derde zou het woongebouw dat het dichtst op de Stadsblokkenwerf ligt, zo vormgegeven kunnen worden, dat aan de noordzijde een geluidsluwe gevel wordt ontworpen of door aan deze gevel alleen niet-wonen-functies te creëren (bijvoorbeeld een trappenhuis of bergingen). Dit zijn aspecten die in de volgende fase aan de orde komen. De culturele functie van de Stadsblokkenwerf wordt niet onevenredig beperkt door de geplande woningbouw.

De Stichting Stadsblokkenwerf uit ook zorgen over een gebouw dat een 'route tussen noord en zuid afsluit'. Op dit moment is er nog geen route. Het gebouw dat het dichtst bij Stadsblokkenwerf staat,

accentueert juist een belangrijke route op de meest prominente positie aan de haven. De route is één van de lijnen die de hoofdopzet van de ASM haven bepalen. De bebouwing wordt zo geplaatst dat daarmee de openbare ruimten ingekaderd worden.

De bereikbaarheid van de Stadsblokkenwerf per vrachtwagen is in de huidige voorbeelduitwerking getest. Een vrachtwagen kan zonder moeite de Stadsblokkenwerf bereiken en zelfs keren in het gebied tussen werf en het dichtstbijzijnde woongebouw.

De wens van de stichting Stadsblokkenwerf om de werfkraan terug te plaatsen is ons bekend. Eerder al is aangegeven dat de kraan wordt opgenomen in zowel het Stedenbouwkundig- als het Inrichtingsplan. In de voorbeelduitwerking staat het dichtstbijzijnde gebouw de werking van de kraan niet in de weg.

Sociale huur en betaalbare koop

Deel van het raadsbesluit van december 2016 is dat...: *'Gewenst is dat onderzocht wordt of rond de 30% van het te realiseren woonprogramma kan bestaan uit sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen met een koopsom onder de grens van 200.000 euro.'*

De bevindingen zijn weergegeven in een memo (Bijlage 5 bij het raadsvoorstel). De bandbreedte komt ook terug in het overzicht waarmee KondorWessels Projecten de gemeente Arnhem inzicht heeft gegeven in de kostenopzet van de realisatie van het Masterplan. Net zoals ruimtelijke plannen van abstract naar specifiek gaan, geldt dit ook voor alle financiële overzichten. Bandbreedtes worden steeds kleiner. In het op te stellen Stedenbouwkundig plan zal meer duidelijkheid worden gegeven over type woningen en prijsklassen.

Ontsluiting en infrastructuur

Het Masterplan schetst drie varianten voor de afwikkeling van het verkeer. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de verkeersstromen niet meer worden afgewikkeld via de Gelderse Rooslaan, maar rechtstreeks op de Eldenseweg. In het geval dat er gekozen wordt voor een ontsluiting aan de zijde van Stadsblokken, dan kunnen de verkeerslichten zo worden ingesteld dat het openbaar vervoer altijd voorrang heeft. De verwachting is dat de invloed op doorstroming op de Eldenseweg beperkt zal zijn.

Onder meer op basis van de MER, verkeerskundig onderzoek, de belangen van bewoners uit het gebied en advies van het Kwaliteitsteam zal een keuze gemaakt worden tussen de drie varianten. Het Wijkplatform en het Bewonersplatform hebben een voorkeur uitgesproken voor een ontsluiting aan de oostzijde van de Eldenseweg met een weg langs de Groene Rivier richting ASM Haven.

De oplossingen om de verkeersstromen goed af te wikkelen en die primair nodig zijn voor de ontwikkeling van het gebied, zullen door KondorWessels Projecten betaald worden. In het kader van de realisatieovereenkomst worden daarnaast afspraken gemaakt over het bekostigen van eventuele toevoegingen die leiden tot een meerwaarde voor de stad en regio.

Wanneer ophogingen, bruggen, etc. noodzakelijk zijn voor een goede ontsluiting dan zullen deze worden opgenomen in de aanvraag voor de waterwetvergunning.

Voorzieningen in Malburgen West blijven bereikbaar per auto, echter vanuit de huidige bewoners van de Praets, het Heuveltje en Meinerswijk bezien, moeten zij omrijden. Een rechtstreekse verbinding tussen Malburgen en Stadsblokken Meinerswijk (voor alleen de huidige en toekomstige bewoners) is niet reëel. De toename van verkeer op de Gelderse Rooslaan leidt dan tot problemen in het kader van de Wet Geluidhinder. Het college zal KondorWessels Projecten verzoeken om het gesprek aan te gaan met ondernemers uit het wijkwinkelcentrum in Malburgen West, met als doel het bezoek aan deze voorzieningen door huidige en toekomstige bewoners te stimuleren.

De bereikbaarheid van de verschillende gebieden uit in het Masterplan is besproken met de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). In het kader van het bestemmingsplan wordt het concept-bestemmingsplan voorgelegd aan de VGGM ter advisering. Bij omgevings-vergunningen (milieu, bouwen) wordt standaard een advies aan VGGM gevraagd.

In de visie van het Masterplan is de ambitie opgenomen om wandelen en fietsen te stimuleren en dat voetgangers/fietsers/kano's en de pont voorop staan. In het Stedenbouwkundigplan wordt dit uitgewerkt.

In het Masterplan is bij de verschillende ontwikkelgebieden beschreven hoe er met bewoners- en bezoekers parkeren wordt omgegaan en dat aan de vingerende parkeernormen moet worden voldaan. Hoe het gebruik van de auto gereguleerd gaat worden, komt terug in het Stedenbouwkundig plan. Het parkeren voor festivalbezoekers wordt opgelost bij het GelreDome.

Communicatieproces

KondorWessels Projecten is nagekomen wat zij heeft beloofd ten aanzien van het communicatieproces. De stad, belanghebbenden en de politiek van Arnhem zijn actief geïnformeerd en belanghebbenden betrokken bij de ontwikkeling van het Masterplan Stadsblokken Meinerswijk. Zowel voor- als tegenstanders zijn uitgenodigd. Tijdens het participatieproces heeft Milieudefensie te kennen gegeven geen tijd en

energie in overleg te willen steken. Het is in die zin opmerkelijk dat Milieudefensie aangeeft dat er niets met hun inbreng is gedaan.

Tijdens de gesprekken met geïnteresseerden en belanghebbenden ging het niet alleen om informeren, maar ook participeren: belanghebbenden hebben de ruimte gekregen om hun zorgen en wensen te delen en mee te denken over de voor hun belangrijke thema's. Deze input is steeds in overweging genomen als het paste binnen het uitwerkingskader, financieel haalbaar was en kon leiden tot een verbetering van het plan.

In een proces dat bijna een jaar heeft geduurd, heeft iedereen de gelegenheid gehad om mee te praten. In bijlage 4 'communicatieproces Masterplan SB-MW' dat bij het raadsvoorstel is gevoegd is een logboek van alle communicatiemomenten opgenomen. Zonder hier specifiek op alle verschillen in te gaan, heeft het college vastgesteld dat er een behoorlijke verbetering plaatsgevonden heeft in De Eilanden 3.0 ten opzichte van versie 2.0.

Gedurende het planproces was er voor iedereen de gelegenheid stukken in te zien. KondorWessels Projecten opende een informatiecentrum in Meinerswijk waar geïnteresseerden langs kunnen komen voor een gesprek en de actuele stand van het plan kunnen bestuderen. Omdat het steeds om tussenstanden van de plannen ging, zijn geen stukken meegegeven. Dit om te voorkomen dat verschillende versies van het plan in omloop zouden komen.