GEMEENTE
Arnhem

Hoofdlijnenakkoord gemeente Arnhem en Volkshuisvesting inzake de ontwikkeling van (delen van-) het Oostelijk Centrumgebied dd 5 juli 2011

De afgelopen periode is samen met VHV intensief gewerkt aan een samenhangend ruimtelijk plan voor 3 deelgebieden in het Oostelijk Centrum Gebied (OCG): Fluvium Noord (gemeentelijk eigendom), Groot Rijnwijk (grotendeels eigendom VHV) en het voormalige SB-complex aan de Van Oldenbarneveltstraat (eigendom VHV). VHV is sterk geïnteresseerd in het gebied vanwege de aansluiting op de Verschuerwijk waar VHV bezit heeft, vanwege de potentie die men het gebied toekent en vanwege afspraken met de bewoners van Rijnwijk over de herhuisvesting in het plangebied. VHV ziet het Oostelijk Centrumgebied als 'hun' majeure gebiedsontwikkeling na Malburgen. Die strategische keuze heeft ertoe geleid dat VHV in de afgelopen jaren rond Rijnwijk veel onroerend goed van bedrijven heeft gekocht.
Vanwege de complexiteit van het project is het proces vormgegeven op basis van de zgn. Mutual Gains Approach, een relatief nieuwe aanpak die uitgaat van inzicht in en respect voor elkaars drijfveren/belangen, de noodzaak voor het vinden van balans in de uiteindelijke afspraken en transparantie in het samenwerkingsproces inclusief de (financiële-) onderleggers. Gezamenlijk is opdracht gegeven om een stedenbouwkundig plan te maken (Palmbout) en een bijbehorende grondexploitatie (Read) op te stellen.

De hoofdlijnafspraken met VHV hebben betrekking op het ruimtelijk plan en de te hanteren flexibiliteit in de uitwerking daarvan, die voorzien is tot met 2021. Anderzijds op het planologische regime, het ontwikkelingsmodel, de contractvorming, de financiën en de verdeling van de risico's.

<u>Het ruimtelijk plan.</u>
Uitgangspunt is het stedenbouwkundig plan van Palmbout, een planimpressie is bijgevoegd.
Aangetekend wordt dat het OCG deelgebied Fluvium Zuid niet in de afspraken met VHV is betrokken. Gelet op het gegeven dat Fluvium Zuid grenst aan Fluvium Noord heeft Palmbout wel een indicatieve verkaveling opgenomen voor Fluvium Zuid. De definitieve keuze inzake de stedenbouwkundige opzet en het programma van Fluvium Zuid wordt eerst in 2017 voorzien.

Belangrijkste punten van het plan Palmbout voor Fluvium Noord, SB complex en Groot Rijnwijk:
Programmatische nadruk op woningbouw: ruim 800 woningen: woonwerkeenheden, ateliers, mogelijkheden voor eigenbouw en woonzorg.
Beperkte (winkel-)voorzieningen, ook ten behoeve van Coberco en de Verschuerwijk alsmede horeca.
Hovenstructuur, aansluitend op het principe van de Verschuerwijk.
Informele routes met kleine pleinen door het gebied en richting Rijn.
Hogere bebouwing langs de Westervoortsedijk en Rijnkade.

Het plan, dat inmiddels oriënterend in Welstand is besproken en daar goed is ontvangen, wijkt op onderdelen af van de door u eind 2009 vastgestelde Nota van Randvoorwaarden. Veranderde marktomstandigheden en nieuwe inzichten hebben geleid tot afwijkingen op 2 onderdelen: De stedenbouwkundige structuur (minder blokvormige bebouwing) en het woningbouwprogramma: minder woningen, minder gestapelde woningen, meer grondgebonden woningen.

Het percentage sociale woningbouw is 27%. Conform de nieuwe inzichten van de Woonagenda is gekeken naar de opbouw van het toekomstige samenhangend woongebied dat groter is dan het gebied waar nu afspraken over worden gemaakt. Wordt de nieuwbouw van de sociale woningen op het Cobercoterrein alsmede de bestaande sociale woningen in de aangrenzende Verschuerwijk meegeteld, dan resulteert een aandeel sociaal in 37%. Indien in de planuitwerking een groter aantal woningen gerealiseerd wordt dan nu voorzien en/of indien er omzetting van het programma plaatsvindt waardoor het aantal woningen toeneemt, dan zullen deze in de sociale sector worden gerealiseerd. In het proces van de uitwerking van de Woonagenda en de GGU (gebiedsgerichte uitwerking) zal nader bepaald worden of op stedelijk nivo de 35% aanpassing behoeft en wat de impact zal zijn op het plangebied. Mocht het alsnog noodzakelijk zijn dat er extra sociale woningen in het Oostelijk Centrumgebied komen, dan zal dat plaats moeten vinden binnen het totale Oostelijk Centrumgebied.

Planflexibiliteit.
Het plan zal gefaseerd ontwikkeld worden vanaf 2012 (SB complex) tot en met 2021 (delen van het Rijnfront), uitgegaan wordt van een reëel ontwikkelingstempo van gemiddeld zo'n 80 woningen per jaar. Qua programmering passen deze aantallen in de planning voor de komende jaren. De relatief lange doorlooptijd noopt tot flexibiliteit in de planuitwerking. Afgesproken is dat de hoofduitgangspunten van het plan worden vastgesteld (dat zal na de zomer gebeuren) en dat bij de uitwerking van deelplannen flexibiliteit gehanteerd wordt waartoe een aantal thema's benoemd zijn zoals onder andere het te realiseren programma inclusief de parkeeroplossingen, het bestemmingsplan en de grondhouding bij plantoetsing: consistentie ten aanzien van de hoofduitgangspunten, soepelheid bij de uitwerking daarvan.

Planologisch regime, ontwikkelingsmodel en contractvorming.
Voor het SB complex, dat door de gemeente verkocht en geleverd is aan VHV, zal middels een afwijkingsbesluit WABO of middels een bestemmingsplan alleen voor deze locatie gevolgd door een vergunning, de juiste bouwtitel worden geleverd.
Voor Fluvium Noord en Groot Rijnwijk zal een bestemmingsplan worden opgesteld. Nog nader bepaald zal worden of dit een globaal eindplan dan wel een globaal plan met uitwerkingsverplichtingen zal zijn.
Voor Fluvium Noord wordt uitgegaan van een gemeentelijke gronduitgifte en zal een realisatieovereenkomst worden gesloten met VHV. Groot Rijnwijk is een particuliere exploitatie, er zullen één of meerdere anterieure overeenkomsten worden gesloten met VHV. De gemeente is bereid de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing te verklaren mocht dat nodig zijn om de laatste verwervingen te bewerkstelligen. De betrokken percelen zullen bij een gemeentelijke verwerving direct worden doorgeleverd aan VHV.
In de toekomst zal de intensieve samenwerking met VHV voortgezet worden conform de afspraak in het nog af te sluiten partnership met de corporaties. Bij deze relatief grootschalige en gefaseerde ontwikkeling zullen ongetwijfeld nog zaken geregeld moeten gaan worden die nu nog niet te voorzien zijn. Daarom is het van groot belang om die samenwerking op een goede manier vorm te geven. Niet alleen qua structuur maar vooral op het gebied van samenwerkingsbereidheid, oplossingsgerichte houding in plaats van een rigide toetshouding en oog voor elkaars belangen en (on-)mogelijkheden.