



STADSBLOKKEN
MEINERSWIJK
Arnhem

Factsheet Stadsblokken Meinerswijk

Bestemmingsplan

- Nadat eerder het Uitwerkingskader en het Masterplan werden opgeleverd, bevindt de planvorming voor gebiedsontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk (SBMW) zich nu in de Bestemmingsplanfase.
- Het bestemmingsplan is een juridische uitwerking van het Masterplan De Eilanden 3.0 en het eerdere Uitwerkingskader Fase 2 Gebiedsvisie, waarbij de functies per gebied zijn vastgelegd.
- Het Uitwerkingskader en Masterplan genieten beide een groot mandaat van de stad. Een ruime meerderheid (65%) van de Arnhemmers sprak zich tijdens een referendum in 2016 positief over het Uitwerkingskader uit. Daarnaast stemde de Raad in 2017 in met het Masterplan na een grootschalig participatietraject met belanghebbenden en geïnteresseerden.
- Het bestemmingsplan is een juridische uitwerking van de eerder opgestelde plannen (Uitwerkingskader Fase 2 Gebiedsvisie en het Masterplan) en voegt daarom geen nieuwe planelementen toe. Het plan houdt zich volledig aan de eerder afgesproken kaders.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 februari 2019 tot 14 maart 2019 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van deze publicatie zijn diverse zienswijzen naar voren gebracht. In een zienswijzennota (onderdeel van het bestemmingsplan) wordt hierop gereageerd. Naar aanleiding van enkele zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.
- Binnenkort stemt de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gebied en eigendom

- Het totale gebied van SBMW beslaat een oppervlakte van 289 hectare.
- KWP was aanvankelijk voor 51,2% eigenaar van het gebied en bouwt haar eigendom middels grondgiften aan de stad gestaag af.
- De andere helft is voor een groot deel eigendom van de overheid (gemeente Arnhem, Rijkswaterstaat, Staatsbosbeheer).
- De huidige natuurgronden – ca 70 hectare – zijn nu al in handen van de stad. Deze zijn op 19 december 2018 door KWP cadeau gedaan.
- Daarnaast wordt er na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nog eens zo'n 56 hectare aan gronden overgedragen aan de gemeente.
- Dit zijn hoofdzakelijk agrarische gronden die de bestemming natuur krijgen en daarmee zorgen voor een fikse uitbreiding van de natuur in het gebied.
- In totaal draagt KWP 126 hectare natuur in eigendom over aan de gemeente Arnhem.

Gebied en eigendom

- De oppervlakte aan natuurgebied neemt met 56 hectare toe, doordat (voormalig) eigendom van KWP wordt herbestemd als natuur. Ter vergelijking, dat is bijna de oppervlakte van park Sonsbeek (67 hectare). Daarnaast krijgen ook enkele percelen (Groene Rivier) van de gemeente een natuurbestemming, waardoor het totale oppervlak aan nieuwe natuur 71 hectare wordt.
- Met de overdracht van natuur aan de gemeente Arnhem en het verwijderen van de hekken en verbodsbordjes in het gebied, ontstaat een enorm, aaneengesloten natuurgebied. De overdracht draagt bij aan de realisatie van het Gelders Natuurnetwerk (GNN).
- Het nieuwe, aaneengesloten gebied creëert straks een natuurlijke verbinding tussen Arnhem-Zuid en -Noord.



STADSBLOKKEN
MEINERSWIJK
Arnhem

Factsheet Stadsblokken Meinerswijk

Water

- Voor de Rijn ter hoogte van Arnhem geldt een belangrijke waterbeheersopgave. In het landelijke 'Ruimte voor de Rivier'-programma, waarop Rijkswaterstaat toeziet, is een groot aantal maatregelen voor dit deel van de Rijn genomen.
- KWP neemt als aanvulling op dit 'Ruimte voor de Rivier' programma extra maatregelen en neemt de kosten voor eigen rekening. Hierdoor kost het de belastingbetaler niets.
- Voor deze plannen is een Waterwetvergunning nodig en daarvoor zijn de gevolgen voor het waterpeil in het gebied en de Rijn goed in kaart gebracht door adviesbureau Witteveen+Bos en getoetst door Rijkswaterstaat.
- De maatregelen uit het plan van KWP die nog meer ruimte geven aan de rivier zorgen gemiddeld voor een daling van het waterpeil met 10,2 cm ten opzichte van de in 2015 gerealiseerde waterstands daling. Dit zorgt dus voor nog minder overstromingsrisico's in de toekomst.
- Rijkswaterstaat heeft de voorgenomen maatregelen reeds positief beoordeeld.
- Een overzicht van de belangrijkste maatregelen:
 - Er wordt een nieuwe nevengeul gegraven in het verlengde van de Plas van Bruil, tot aan De Praets.
 - Het stukje wal dat de in 2013 gegraven nevengeul nog scheidt van de Plas van Bruil, wordt doorgegraven. Zo ontstaat één grote nevengeul die permanent in open verbinding is met de Neder-Rijn.
 - Het huidige bedrijventerrein Meinerswijk wordt hiermee een schiereiland.
 - Het maaiveld op het evenemententerrein op Stadsblokken wordt verlaagd.
- Over het thema water is uitgebreid gecommuniceerd met belanghebbende partijen, waaronder in- en omwonenden van het gebied tijdens diverse bijeenkomsten en met de gemeente en het college van B&W.
- Ook hebben KondorWessels Projecten en Witteveen+Bos in de afgelopen periode een animatievideo gemaakt om Arnhemmers zo goed mogelijk te informeren over de plannen rondom het thema water.

Recreatie/cultuur

- Onderdeel van het plan is het opknappen van het kale en vlakke evenemententerrein tussen de John Frostbrug en het ASM-terrein tot een park dat het hele jaar te gebruiken is.
- Hiermee is het straks voor (grootschalige) festivals goed te gebruiken (met permanente voorzieningen) en wordt de plek het hele jaar onderdeel van de stad.
- Interessante bestaande gebouwen worden gehandhaafd en zijn beschikbaar voor culturele, recreatieve of educatieve functies. Een oude scheepsgalerij wordt bijvoorbeeld getransformeerd tot een havenrestaurant.
- De ASM-haven wordt een cultureel amfitheater, met een drijvend podium, horeca en terrassen op de kade van waaruit je de hele haven kunt overzien.
- Ook kunnen de oude fabrieksgebouwen op Meinerseiland een nieuwe functie krijgen in de vorm van ateliers, bijvoorbeeld in de vorm van een kunsthof of dependance van het Museum Arnhem.

Bebouwing

- De maximale hoeveelheid nieuw te realiseren bebouwing is vastgelegd op 20.000 m². Dit is exclusief de bestaande woonprogramma's in het gebied. Zo behoudt het programma op Van Workum (1.315 m²) haar functie, net als bestaande bebouwing rondom de Praets/het Heuveltje (4.032 m²) en de bestaande bebouwing rondom de steenfabriek van Elden (3.086 m²).
- Uiteindelijk zal minder dan 1% van het totale gebied ($28.433/2.890.000 = 0,98\%$) dus bestemd zijn voor bebouwing.
- Op dit moment is 0,84% van de totale oppervlakte al bebouwd, oftewel 24.306 m². De bebouwing neemt dus met maximaal een half voetbalveld toe tot 0,98% van het totale gebied. 99,02% van heel Stadsblokken Meinerswijk blijft onbebouwd en is beschikbaar voor natuur, cultuur en recreatie.



STADSBLOKKEN
MEINERSWIJK
Arnhem

Factsheet Stadsblokken Meinerswijk

- Op dit moment is 79.500 m² van de te ontwikkelen gebieden (Industriegebied Meijnerswijk, Watersportcentrum Arnhem en rondom de ASM Haven) verhard. In de toekomstige situatie is conform Uitwerkingskader 60.000 m² verhard. Daarmee is sprake van 19.500 m² minder verhard oppervlak.
- In zowel het Uitwerkingskader als Masterplan wordt niet gesproken over woningaantallen maar over bouwvolumes. In het bestemmingsplan wordt over volumes en het maximale aantal woningen gesproken. Het maximaal aantal woningen in Meinerseiland is 80. Het maximaal aantal woningen in Stadsblokken is 350. Minimaal 20% van het te bebouwen oppervlak moet bestaan uit andere functies dan wonen.
- Bebouwing gebeurt binnen dit plan op verstandige en natuurinclusieve wijze.
- De bebouwingshoogte blijft volledig binnen de kaders van het Uitwerkingskader en Masterplan. Gemiddeld bedraagt deze 15 meter in Stadsblokken en maximaal 7,5 meter in Meinerswijk. 15 meter is een herenhuizenhoogte zoals de panden aan de Rijnkade of rondom park Sonsbeek. Niet alle gebouwen worden 15 meter hoog, er zijn zowel lagere als hogere gebouwen mogelijk, zolang het gemiddeld maar 15 meter blijft.
- Er is woonruimte beschikbaar voor iedereen: sociale huur, betaalbare koop, midden huur, midden koop en dure koop. Hiermee sluit de planvorming ook aan bij de woonambities van de gemeente Arnhem. Die heeft reeds uitgesproken dat Arnhem een aantrekkelijke woonstad moet blijven. 25% van het totale programma moet bestaan uit sociale woningbouw gelijkelijk verdeeld over sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Naast een voldoende aanwezig sociaal aanbod moeten ook mensen met hoge inkomens aan de stad gebonden worden en blijven door het bieden van aantrekkelijke, levendige en bijzondere woonmilieus.

Woondeal Arnhem-Nijmegen

- Het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeenten hebben afspraken gemaakt om samen snel meer woningen te bouwen in de regio Arnhem-Nijmegen. De komende vijf jaar moeten er 20.000 woningen bijkomen. Op de lange termijn 50.000 tot 60.000.
- De Woondeal moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden bijgebouwd. Het versterken van het groene profiel en ook het bereikbaar houden van de regio zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid.
- De Woondeal Arnhem-Nijmegen heeft Stadsblokken Meinerswijk aangewezen als één van de zeven versnellingslocatie voor Arnhem. Op de versnellingslocaties moeten bouwplannen naar voren gehaald of toegevoegd worden. Dat moet tot 2025 1.500 tot 2.500 woningen opleveren.

Ontwikkelgebieden

Het ontwerpbestemmingsplan beslaat de ontwikkelgebieden Meinerseiland, Haven van Workum en de ASM haven en onderdelen van het natuurgebied. Ieder gebied, behalve het natuurgebied, kent een eigen ontwikkelprogramma.

Meinerseiland

- Een verouderd bedrijventerrein maakt plaats voor een natuurlijk schiereiland, dat ontstaat door het graven van een nieuwe nevengeul als verlengde van de Plas van Bruil en het ophogen van het fabrieksterrein.
- Het wordt een bebost eiland met oevers en stranden waar natuur, recreatie en woon- en werkgelegenheid bij elkaar komen.
- KWP stelt reeds in de plannen aangewezen gebouwen beschikbaar voor maatschappelijke en culturele, recreatieve en/of educatieve functies.



STADSBLOKKEN
MEINERSWIJK
Arnhem

Factsheet Stadsblokken Meinerswijk

- KWP stelt een buitenkamer beschikbaar ten behoeve van een museale functie.
- De oevers worden opengesteld als wandelgebied; een recreatieve route langs de Neder-Rijn vergroot de mogelijkheden voor fietsen en wandelen en biedt ook ruimte voor bereikbaarheid van Meinerseiland door hulpvoertuigen.
- Met de verbinding over Meinerseiland via het uiterwaardenpark naar steenfabriek Elden wordt het mogelijk om in zijn geheel langs de zuidelijke Rijnsoever te fietsen.

Haven van Workum

- Door het verplaatsen van de hoofdroute van de achterzijde naar de voorzijde van de werf wordt de haven 'omgedraaid'. De huidige achterkant, aan het water, wordt de voorkant. De huidige voorkant, tussen bebouwing en de Eldenseweg, wordt de achterkant. Parkeren van auto's en stalling van boten concentreert zich aan de achterzijde. Hierdoor worden de oevers voor iedereen toegankelijk en ontstaat er een publieke, openbare haven.
- De haven wordt vergroot en ook geschikt als passantenhaven.
- Een paviljoen met zicht over de Neder-Rijn versterkt het karakter van de haven als verblijfsruimte.
- Er worden woningen voorzien die zowel op omliggend landschap als op de haven uitkijken.

ASM haven

- Het doel van de herontwikkeling is om van deze haven een levendige plek in de stad te maken, waar gewoond, gesport, gewerkt en gerecreëerd kan worden.
- Deze voormalig industriële zone ligt tegenover het stadscentrum. Je ziet nog steeds industriële restanten zoals de oude scheepshelling en de nog bestaande afbouwkade. Nieuwe gebouwen worden zorgvuldig tussen de bestaande relicten en bomen geplaatst.
- De Stadsblokkenwerf is bestemd in het ontwerpbestemmingsplan en KWP is verplicht het gebruik toe te staan in lijn met de huidige gebruiksovereenkomst.
- KWP is verplicht tot het inrichten van een tribunepark waar culturele activiteiten georganiseerd kunnen worden. KWP is verplicht tot het inrichten en exploiteren van een evenementen terrein.

Stand van zaken stikstofplossing

- De ontwerpbesluiten (o.a. het ontwerpbestemmingsplan) die begin 2019 ter inzage hebben gelegen voor het project SBMW, zijn gebaseerd op het PAS. Als gevolg van de uitspraken van de Raad van State van 29 mei 2019 kon het PAS niet meer worden gebruikt.
- Er is daarom preciezer gekeken naar de stikstofdepositie die het project tot gevolg heeft, en ook naar de stikstofdepositie die er in de huidige situatie nog wel is (door het bemesten van weilanden in het plangebied) maar na realisering van het plan zal verdwijnen. Naar die verdwijnende stikstofdepositie was in het ontwerpbestemmingsplan nog geen rekening gehouden, omdat reeds met het PAS aan de Wet natuurbescherming werd voldaan.
- Conclusie is dat er (door het project) meer stikstof verdwijnt (door niet langer bemesten) dan dat er tijdens de ontwikkelfase bij komt. Onder deze omstandigheden wordt, door zgn. interne saldering, voldaan aan de Wet natuurbescherming.
- Ingenieursbedrijf Aveco de Bondt heeft inmiddels een concept-rapport opgeleverd waarin het voorgaande is uitgewerkt en bevestigd. De uitkomst van dit rapport is dat met intern salderen er sprake is van een verlaging van de stikstofdepositie Met 0,67 mol per hectare per jaar.



STADSBLOKKEN
MEINERSWIJK
Arnhem

Factsheet Stadsblokken Meinerswijk

- Zolang de stikstofdepositie in gevoelige natuurgebieden te hoog is, is in Nederland een registratiesysteem bedacht dat helpt om balans te houden tussen economische ontwikkelingen en natuurherstel. Het stikstofregistratiesysteem (SSRS) registreert per gebied de effecten van de maatregelen die de stikstofdepositie naar beneden moet brengen. Zo wordt duidelijk waar er ruimte ontstaat voor het verlenen van vergunningen en welk gedeelte van de gereduceerde stikstofdepositie ten goede komt aan de natuur.
- De verlaging van de maximumsnelheid op autosnelwegen naar 100 km/uur overdag is de maatregel die het snelst stikstofruimte gaat opleveren. Vervolgens kan een deel van die ruimte (maximaal 70%) worden besteed aan ruimtelijke ontwikkelingen. De overige 30% valt toe aan de reductie van stikstof en daarmee aan natuur.
- In maart 2020 heeft KWP een nieuwe vergunning Wet Natuurbescherming aangevraagd voor het project waarbij zij gebruik willen maken van het SSRS. Inmiddels heeft de provincie Gelderland een ontwerp besluit genomen op deze aanvraag. Daarmee is voldoende dat aannemelijk dat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Dit betekent dat de gemeenteraad op dit moment tot vaststelling van het bestemmingsplan kan besluiten.

Communicatie en participatie

- Zowel de gemeente Arnhem als KondorWessels Projecten hebben veel inspanningen verricht om de Arnhemmers goed te informeren en te betrekken in elke fase van de planvorming.
- Na het referendum over het Uitwerkingskader heeft er gedurende de gehele fase een uitgebreid communicatie- en participatietraject plaatsgevonden. De strategie van dit traject maar ook de uitvoering ervan is respectievelijk terug te lezen in het openbare communicatieplan, een logboek en de diverse gespreksverslagen.
- Nadat eerst KWP primair over het communicatie- en participatietraject communiceerde, werd dit vanaf de vaststelling van het Masterplan samen met de gemeente gecoördineerd.
- Geïnteresseerden en belanghebbenden werden via diverse kanalen geïnformeerd, o.a. informatiebijeenkomsten, gesprekken met geïnteresseerden en belanghebbenden, rondleidingen, nieuwsbrieven, e-mails en berichten op de sociale media-kanalen. In het informatiecentrum in Meinerswijk kwamen veel geïnteresseerden langs voor een gesprek of om plannen in te zien.
- Tevens werd de Arnhemmer betrokken en kreeg hij een belangrijke stem in de planvorming. Er is gedurende het hele traject uitgebreid contact geweest tussen KondorWessels Projecten, de gemeente Arnhem, Rijkswaterstaat en de diverse belanghebbende groepen. Tijdens gesprekken en bijeenkomsten konden mensen nieuwe ideeën aandragen en werd gezamenlijk over oplossingen nagedacht. Ook via andere vormen van participatie konden stakeholders meedenken over de inrichting van het gebied.