

Aan de gemeenteraad

Datum : 30 oktober 2018  
Zaaknummer : 298090  
Contactpersoon : Paul van der Veen  
Telefoonnummer : 026 3775351

Onderwerp: Bestemmingsplan en realisatieovereenkomst Stadsblokken Meinerswijk

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van de vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan Stadsblokken Meinerswijk voor publicatie en het ondertekenen van de realisatieovereenkomst met projectontwikkelaar KondorWessels Projecten ten behoeve van dit project.

### **Inleiding**

Na de positieve uitslag van het referendum over Stadsblokken Meinerswijk (SBMW) op 30 november 2016, heeft uw gemeenteraad op 19 december 2016 het *Uitwerkingskader Gebiedsvisie Fase 2 Stadsblokken Meinerswijk* vastgesteld.

In het voorjaar van 2016 is met KondorWessels Projecten (KWP) een Intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk te komen tot een concreet ruimtelijk plan, gevolgd door een Hoofdlijnenakkoord in september 2017. Na een uitgebreid inspraak- en participatietraject is in december 2017 het Masterplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Het Hoofdlijnenakkoord is uitgewerkt in de Realisatieovereenkomst (REA), terwijl het Masterplan is vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. De REA is ondertekend door partijen, terwijl het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Door KWP wordt hierdoor reeds een eerste tranche aan natuurgronden (circa 70 hectare) aan de gemeente overgedragen in erfpacht.

### **Bestemmingsplan en realisatieovereenkomst Stadsblokken Meinerswijk**

De gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk behelst de overdracht van circa 130 hectare grond door KWP aan de gemeente, waardoor een aaneengesloten natuurgebied in de uiterwaarden van 300 hectare ontstaat. Daar staat tegenover dat KWP de mogelijkheid krijgt om circa 430 woningen te bouwen op het voormalige industriegebied Meinerswijk en op Stadsblokken. Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat er geen directe of indirecte kosten gemoeid zijn met de ontwikkeling voor de gemeente.



Om de gebiedsontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is om de ontwikkeling die is beschreven in het Uitwerkingskader en het Masterplan juridisch mogelijk te maken. Daarnaast worden ook de agrarische gronden in Meinerswijk in het bestemmingsplan meegenomen. Deze gronden krijgen een natuurbestemming. Na de terinzagelegging van het bestemmingsplan zal het bestemmingsplan, tezamen met een Nota van Beantwoording van de ingekomen zienswijzen, aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden. Naar verwachting zal dat in het eerste kwartaal van 2019 zijn.

In de REA zijn alle afspraken met ontwikkelaar KWP vastgesteld over de gebiedsontwikkeling. Dat betreft onder andere de volgende:

De gemeente legt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage en spant zich in om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan. Direct na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan draagt KWP circa 70 hectare grond over aan de in gemeente in erfpacht. Op het moment dat een bestemmingsplan dat minimaal 90% van de beoogde bebouwing mogelijk maakt onherroepelijk wordt, draagt KWP de resterende natuurgronden (130 hectare) en de gronden waarop erfpacht is gevestigd definitief over aan de gemeente.

KWP draagt circa 130 hectare natuurgronden over aan de gemeente en realiseert de ontwikkelgebieden Meinerseiland (inclusief nevengeul), Haven van Workum en ASM-Haven. Het programma binnen deze ontwikkelgebieden omvat maximaal 60.000 m<sup>2</sup>. Onder programma valt in ieder geval de bebouwing en de gecultiveerde openbare ruimte, terwijl de nieuw te realiseren bebouwing geen grotere footprint heeft dan 20.000 m<sup>2</sup>. Dit is conform het Hoofdlijnenakkoord en het door uw raad vastgestelde Masterplan.

KWP stelt een Beeldkwaliteitsplan en een voorlopig ontwerp Integraal Stedenbouwkundig Plan op en vervolgens per deelgebied een Inrichtingsplan. Het Beeldkwaliteitsplan wordt aan uw Raad aangeboden ter vaststelling (tegelijk met het bestemmingsplan) en wordt na vaststelling het toetsingskader voor welstand.

Daarnaast zijn over uiteenlopende onderwerpen aanvullende afspraken gemaakt, die ook zijn opgenomen in de Realisatieovereenkomst en in voorkomende gevallen in het bestemmingsplan.

a) Parkeren en mobiliteit

Uitgangspunt is dat Stadsblokken-Meinerswijk autoluw wordt: de auto is te gast. De auto dient ook zoveel mogelijk uit zicht te worden geparkeerd. Bewonersparkeren vindt (half)verdiept plaats onder de bebouwing. Tevens worden er parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd.

KWP werkt in overleg met de gemeente een mobiliteitsconcept uit om de vraag naar automobilititeit en de noodzaak van grote aantallen parkeerplaatsen te beperken. In het bestemmingsplan wordt vooralsnog de gemeentelijke parkeernorm gehandhaafd, waarbij de afspraak is gemaakt dat een deel van de parkeerplaatsen nog niet wordt gerealiseerd, maar ruimtelijk en financieel worden gereserveerd.



b) Uitgifteprincipes Meinerseiland

Voor Meinerseiland geldt dat er sprake is van een stevig groen casco, dat op lange termijn geborgd is. Daartoe is afgesproken dat de hoofdweg, de bosstroken aan weerszijden van de hoofdweg, de oevers en de verbindingen tussen de oevers en de hoofdweg aan de gemeente zullen worden overgedragen en een bestemming 'Bos' en 'Groen Landschap en Park' krijgen.

De uit te geven percelen worden geheel in privé-eigendom uitgegeven (met de uitzondering van de toegangswegen, die mandelig zullen zijn). Voor een deel geldt daar de bestemming Bos; hier mogen geen erfafscheidingen of andere bouwwerken worden geplaatst. Bomen mogen niet worden verwijderd zonder omgevingsvergunning. Het beheer wordt verricht door een beheervereniging, waar alle bewoners verlicht lid van zijn.

Op deze wijze zijn de realisatie en instandhouding van het groene casco en de natuur zowel in bestemmingsplan als in REA geborgd.

c) KWP draagt zorg voor de volgende zogenaamde Maatschappelijke Prestaties:

- i) Het verbinden van de Plas van Bruil met de Rijn door aanleg van de Nevengeul zodra de gemeenteraad een Voldoende Borgend Bestemmingsplan heeft vastgesteld;
- ii) Het overdragen van in eerste instantie circa 70 hectare Natuur aan de gemeente in erfpacht en in tweede instantie circa 130 hectare in eigendom, alsmede het verwijderen van prikkeldraad, rasters, etc. en het aanleggen van (fiets)paden en overige infrastructurele werken;
- iii) Het verwijderen van (een deel van) de bedrijfshallen op bedrijventerrein Meinerswijk en het beschikbaar stellen van de te handhaven bebouwing voor overige functies;
- iv) Het realiseren van ligplaatsen en het vinden van een exploitant voor de commerciële passantenhaven in de haven van Workum;
- v) het aan de Stichting Stadsblokkenwerf toestaan de werf door te exploiteren;
- vi) aanleg van een Tribunepark in de ASM haven en overdracht hiervan aan de gemeente;
- vii) verduurzaming van het Evenemententerrein door aanleg van riolering en krachtstroom en borging van toegankelijkheid voor mensen met een handicap;

Bij de behandeling van het Uitwerkingskader fase 2 Gebiedsvisie Stadsblokken Meinerswijk is door uw gemeenteraad een motie vastgesteld waarin is opgenomen dat de gemeente dient te borgen dat:

- i) woningbouw alleen mogelijk is als de overige functies ook worden gerealiseerd;
- ii) indien er sprake is van milieu- of hinderzones de niet-wonen functies leidend zijn ten opzichte van de woningbouw;
- iii) dat er geen sprake is van beperkingen voor overige functies als gevolg van woningbouw.

Aan de drie bovengenoemde punten van de motie wordt binnen de REA en de overige plannen voor realisatie van het project volledig tegemoetgekomen:

Ten aanzien van het eerste punt geldt dat deze verplichting als zodanig is opgenomen in de REA. Daar staat tegenover dat het de woningbouw is die de andere programmaonderdelen, de maatschappelijke prestaties en de grondoverdracht mogelijk maakt. Daarmee is dit niet een plan



Datum : 30 oktober 2018  
Zaaknummer : 298090  
Pagina : 4

voor woningbouw, maar een uitgebreid totaalplan voor SBMW waarvan de diverse onderdelen elkaar mogelijk maken en in balans houden. Voor de overige functies geldt op basis van de huidige inzichten dat het bestaande functies betreft die een (relevante) contour hebben. Dat zijn het watersportcentrum, de Stadsblokkenwerf en het evenemententerrein.

De positionering van het watersportcentrum in het plan is zodanig dat de overlast veroorzakende activiteiten plaats vinden tussen het gebouw van het watersportcentrum en de Eldenseweg, waardoor er na realisatie van het project geen beperkingen voor andere functies bestaan. Voor de Stadsblokkenwerf geldt dat de bestaande woonschepen bepalend zijn voor het type activiteiten dat daar ondernomen kan worden. Daarop is dan weer de afstand tot de nieuwe woningbouw gebaseerd. Voor het evenemententerrein tenslotte is het geluid dat wordt geproduceerd bij bestaande festivals ten opzichte van woningen aan de Rijnkade, bepalend voor de afstand van nieuw te realiseren woongebouwen. Resumerend kan worden gesteld dat de nieuwe woningbouw in geen enkele mate beperkend is voor de overige functies.

d) Programma

KWP heeft aangegeven een gedifferentieerd woningbouwprogramma te willen realiseren, dat aansluit op het coalitieakkoord 2018-2022. Dat betreft dus sociale huur en betaalbare koop, middenhuur en woningen in het hogere segment. Uit onderzoek van KWP blijkt dat het haalbaar is 22% tot 28% van het aantal woningen als sociale huur en betaalbare koopwoningen te realiseren. De uitkomsten van dit onderzoek zijn aan de gemeenteraad aangeboden als bijlage bij de vaststelling van het Masterplan.

In bijgaande notitie is aanvullend de visie van KWP op het te realiseren woningbouwprogramma opgenomen. Hiervan is in de REA opgenomen dat 22% tot 28% van het programma bestaat uit sociale huur of betaalbare koop. Aanvullend is in het bestemmingsplan opgenomen dat voor Stadsblokken het programma uit minimaal 30% sociale huur of betaalbare koop moet bestaan. Voor Meinerseiland, dat qua karakter zich bij uitstek leent voor het duurdere segment, en dat een woonmilieu biedt dat in Arnhem of wijde omtrek nog niet beschikbaar is en ook niet te realiseren is, geldt deze eis niet. Per saldo betekent dat dat het totale programma sociaal en / of betaalbaar uit circa 25% bestaat (het midden van de eerder bepaalde bandbreedte), gelijkelijk verdeeld over deze categorieën (dus 12,5% sociale huur (met een huurprijs tot maximaal de huurliberalisatiegrens) en 12,5% betaalbare koop (met een vrij op naam koopsom tot maximaal €200.000, prijspeil 2018).

### **Duurzaamheid**

Ons college hecht veel waarde aan duurzaamheid. Onderstaand wordt aangegeven op welke wijze de gebiedsontwikkeling Stadsblokken-Meinerswijk bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van Arnhem.

Door de realisatie van het project wordt circa 130 hectare grond aan de gemeente overgedragen, die de bestemming Natuur krijgt. De hekken worden verwijderd, waardoor er een groot aaneengesloten natuurgebied ontstaat. Dit heeft positieve effecten op verschillende milieuaspecten en de natuur (beschermde gebieden, Natuurnetwerk Nederland NNN), bodemverontreiniging, waterveiligheid, (wegverkeerslawaaï), landschap, cultuurhistorie en ruimtegebruik).



Datum : 30 oktober 2018  
Zaaknummer : 298090  
Pagina : 5

In het kader van planologische kernbeslissing (PKB) Ruimte voor de Rivier, dat tot doel heeft het tegengaan van overstromingen van de grote rivieren en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierengebied is een (aanvullende) waterstandsverlaging op de Neder-Rijn noodzakelijk. Door het realiseren van de nevengeul levert het project belangrijke bijdrage aan de nationale wateropgave. In bijgaande notitie, "Notitie Rivier Verruimende Maatregelen" worden de genomen en te nemen maatregelen en de mogelijke scenario's bij hoge waterstanden omschreven, zoals toegezegd bij de vaststelling van het Masterplan.

Voor de te realiseren nieuwe bebouwing geldt dat deze alle duurzaam zullen worden, met een minimale GPR Gebouw score van 8 (GPR Gebouw is een veelvuldig toepaste norm die de duurzaamheid van een gebouw meet aan de hand van vijf aspecten: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde). Verder wordt de bestaande bebouwing, voor zover deze cultuurhistorische waarde heeft, behouden, voorzien van nieuwe functies en ingepast.

### **Risico's en kanttekeningen**

Daarnaast hebben wij ook een aantal risico's en kanttekeningen bij deze gebiedsontwikkeling onderkend. Deze onderwerpen hebben onze aandacht bij het vervolg van het project. Onderstaand zijn de belangrijkste weergegeven.

*Voor het ontwerp en de financiering van de ontsluiting is nog geen definitieve oplossing.*

In het Masterplan zijn drie varianten voor de ontsluiting opgenomen: één variant met een volledige aansluiting aan de westzijde van de Eldenseweg en twee varianten met een volledige aansluiting aan de oostzijde van de Eldenseweg. Voor het bestemmingsplan en de REA is de oostelijke ontsluiting conform variant 2a uit het Masterplan uitgangspunt. Deze ontsluiting heeft echter een gelijkvloerse kruising met het Rijn-Waalpad. Voor een ongelijkvloerse kruising zijn extra middelen noodzakelijk. In de REA is opgenomen dat partijen voor de definitieve uitwerking van deze variant nog een allonge sluiten.

*De REA heeft geen ontbindingsmogelijkheden voor de gemeente.*

KWP heeft diverse ontbindingsmogelijkheden ten aanzien van de REA, terwijl de gemeente deze niet heeft. Dit is gelegen in het feit dat de verplichtingen van de gemeente gericht zijn op het mogelijk maken van de ontwikkeling (het in procedure brengen en vaststellen van het bestemmingsplan) en er daarmee geen tot weinig kosten of risico's mee gemoeid zijn, terwijl KWP de uitvoerende partij is en de kosten en risico's voor haar aanzienlijk zijn. De ontbindingsmogelijkheden voor KWP hebben betrekking op het niet, niet tijdig of gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan of excessieve kosten bij de realisatie van de nevengeul. Bij ontbinding vallen partijen terug op het Hoofdlijnenakkoord.

*De bodem in de over te dragen percelen Natuur is nog niet volledig onderzocht.*

Afspraak is dat de gronden die worden overgedragen geschikt zijn voor de beoogde functie van het perceel. Om de gemeente Arnhem nu al inzicht te geven of de gronden geschikt zijn voor de functie natuur is afgesproken dat KWP, voor overdracht van een perceel zorgdraagt voor bodemonderzoeksgegevens. Op basis van deze bodemonderzoeksgegevens lijken de gronden geschikt voor de bestemming natuur middels de aangebrachte afdeklaag.

Bij definitieve overdracht zal middels bodemonderzoeken worden aangetoond dat alle gronden geschikt zijn voor het beoogd gebruik.



*Het plan kent geen realisatieplicht voor de ontwikkelaar.*

KWP is niet verplicht de deelgebieden in ontwikkeling te nemen. Indien KWP het deelgebied Haven van Workum, dat naar verwachting minder opbrengsten in relatie tot de kosten met zich meebrengt, niet ontwikkelt, dan bestaat de kans dat dit gebied (verder) verrommelt en daarmee niet de impuls krijgt die partijen nu voor ogen hebben. Bovendien wordt er dan geen passantenhaven gerealiseerd.

*Het evenemententerrein wordt geen eigendom van de gemeente.*

Over het evenemententerrein is afgesproken dat KWP zorg draagt voor een duurzame inrichting en dat het minimaal 10 jaar als zodanig kan worden gebruikt. De gemeente wordt geen eigenaar van het Evenemententerrein en heeft op lange termijn geen garantie dat het als zodanig gebruikt wordt, terwijl dat wel de wens is van de gemeente. Overigens zijn andere functies hier niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan en is het gebied niet hoogwatervrij vergund. Het risico richt zich er in die zin meer op dat het in zijn geheel niet gebruikt wordt en dat er onvoldoende ruimte is voor evenementen in Arnhem. Gezien het feit dat de exploitatie van een Evenemententerrein over het algemeen rendabel is, wordt dit risico als klein gezien.

## **Communicatie**

In het voortraject zijn veel gesprekken gevoerd met bewoners, ondernemers en belanghebbenden uit het plangebied zelf en uit de stad. Ook tijdens het opstellen van het bestemmingsplan zijn er gesprekken geweest met belanghebbenden in het plangebied. Zo zijn er gesprekken gevoerd met het bewonersplatform Stadsblokken Meinerswijk, wijkplatform Malburgen West, Watersportcentrum Arnhem, de stichting Stadsblokkenwerf, de bewoners van de Haven van Coers, bewoners van Meinerswijk, bewoners van de woonboten Onderlangs en de organisatoren van de verschillende festivals die op Stadsblokken worden gehouden.

Daarnaast is nauw samengewerkt met Rijkswaterstaat Oost Nederland en is er overlegd met provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland.

Hoogachtend

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,  
de secretaris, de burgemeester,

## **Bijlage(n)**

- Ontwerpbestemmingsplan en het MER
- Notitie "Toelichting rivier verruimende maatregelen Stadsblokken Meinerswijk"
- Notitie "Woningbouwprogramma Stadsblokken Meinerswijk"



**KONDORWESSELS  
PROJECTEN**



**REALISATIEOVEREENKOMST STADSBLOKKEN MEINERSWIJK**

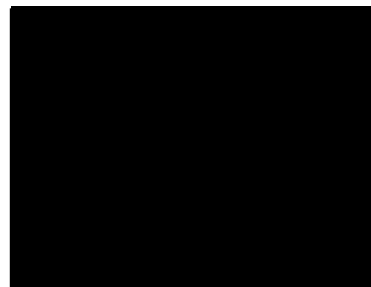
**DE ONDERGETEKENDEN:**

1. De Gemeente Arnhem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]  
[REDACTED] gelet op het besluit van het college van burgemeester en wethouders daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op 13 juni 2017 genomen Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit Gemeente Arnhem 2017, zaaknummer 152988 en het Algemeen Ondermandaat-, Ondervolmacht- en Ondernemingsbesluit Gemeentesecretaris Gemeente Arnhem 2017 d.d. 27 juni 2017, zaaknummer 154407, zoals nadien gewijzigd, hierna te noemen: de "Gemeente";

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rijnrovers Arnhem B.V., statutair gevestigd te Rijssen, aldaar kantoorhoudende aan de Reggesingel 4 (7461 BA) en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65603907, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Kondor Wessels Projecten B.V. welke op haar beurt wordt vertegenwoordigd door de [REDACTED] en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland B.V., welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de [REDACTED] in zijn hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde, hierna te noemen: de "Ontwikkelaar".

De Gemeente en de Ontwikkelaar hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".



**NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

1. Partijen hebben in het voorjaar van 2016 een Intentieovereenkomst gesloten (**BIJLAGE 1**) om samen verdere uitvoering te geven aan het "Uitwerkingskader Gebiedsvisie Fase 2 Stadsblokken Meinerswijk" en te investeren in Stadsblokken Meinerswijk.
2. De Gemeente heeft conform afspraak in de Intentieovereenkomst en gelet op de uitslag van het op 30 november 2016 gehouden referendum, haar visie ten aanzien van het Project vastgesteld en vastgelegd in de Kaderstellende Nota "Uitwerkingskader Fase 2 Gebiedsvisie Stadsblokken en Meinerswijk" (hierna: Kaderstellende Nota). De Kaderstellende Nota is op 19 december 2016 vastgesteld door de Gemeenteraad (**BIJLAGE 2**).
3. Ter uitvoering op hoofdlijnen van de Intentieovereenkomst, het referendum en de Kaderstellende Nota hebben Partijen op 19 september 2017 het "Hoofdlijnenakkoord Gebiedsontwikkeling Stadsblokken – Meinerswijk" (hierna: Hoofdlijnenakkoord) gesloten (**BIJLAGE 3**).
4. Zoals in het Hoofdlijnenakkoord afgesproken, heeft Ontwikkelaar in goed overleg met de Gemeente en belanghebbenden het Masterplan opgesteld dat voldoet aan de Kaderstellende Nota. Het Masterplan is op 18 december 2017 door de Gemeenteraad vastgesteld. Het Masterplan is als **BIJLAGE 4** aan de Realisatieovereenkomst gehecht.
5. Op 18 september 2018 heeft het College het Ontwerp Bestemmingsplan goedgekeurd. Het Ontwerp Bestemmingsplan is als **BIJLAGE 5** bij de Realisatieovereenkomst gevoegd.
6. De besluitvormingsprocedure ten aanzien van de Ontgrondingenwet, de Wet Natuurbescherming en de Waterwet zullen door de Gemeente worden gecoördineerd volgens het besluit van de Gemeenteraad d.d. 18 december 2017, zaaknummer 196397.
7. Ter uitvoering van het Hoofdlijnenakkoord wensen Partijen de onderhavige Realisatieovereenkomst aan te gaan waarin zij de afspraken vastleggen over de verdere planontwikkeling en de planrealisatie van het Project, waarbij hun wederzijdse belangen worden geborgd om zodoende tot een duurzame samenwerking te komen ten behoeve van de exploitatie en realisatie van het Project.

**EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**



## **Artikel 1 Doel van de Realisatieovereenkomst en definities**

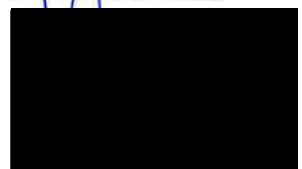
### *Doel van de Realisatieovereenkomst*

- 1.1. De Realisatieovereenkomst is de vervolgovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7 van de Intentieovereenkomst en artikel 2 van het Hoofdlijnenakkoord.
- 1.2. De Realisatieovereenkomst heeft, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, tot doel het vastleggen van (financiële) afspraken ter zake van de verdere planvorming en realisatie van het Project, de daarvoor benodigde grondoverdrachten, alsmede de taken en verantwoordelijkheden van Partijen daarbij.

### *Definities*

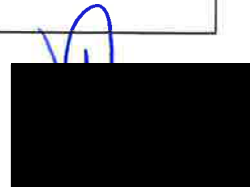
- 1.3. Definities kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gebruikt zonder verlies van betekenis. In de Realisatieovereenkomst wordt hierna verder verstaan onder:

Beeldkwaliteitsplan	Het plan aanvullend op het Masterplan en het Bestemmingsplan waarin de na te streven beeldkwaliteit voor het Plangebied beschreven is voor zowel de Bebouwing als de Openbare Ruimte.
Bebouwing	Het, als onderdeel van het Programma, geheel van de door Ontwikkelaar te realiseren gebouwen en de te behouden gebouwen die een nieuwe (gebruiks-)functie krijgen, aldus met uitzondering van de te behouden gebouwen in het Ontwikkelgebied Haven van Workum en Ontwikkelgebied ASM Haven die geen andere gebruiksfunctie krijgen.
Bestemmingsplan	Een plan als bedoeld in artikel 3.1. Wet op de ruimtelijke ordening, inclusief MER.
Bestemmingsplanprocedure	De procedure die een Bestemmingsplan en m.e.r. doorloopt volgens de regels van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.
Bouwrijp maken	Het (gefaseerd) geschikt maken van het Plangebied voor de verdere inrichting en bebouwing door middel van het slopen van bestaande bebouwing, het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, bomen, struiken etc., het saneren van grond, het voorbelasten (ophogen en aanvullende maatregelen), het aanleggen of doen aanleggen van bouwwegen en de aansluiting op de bestaande weginfrastructuur (inclusief alle bijkomende aanpassingen), het aanleggen van (hoofd)rioleringen, drainagesystemen, kabel – en leidingnetwerken voor nutsvoorzieningen (zoals gas, water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie en overige telecommunicatievoorzieningen conform de eisen die de desbetreffende leidingbeheerder(s) daaraan redelijkerwijze stellen), inclusief het (doen) plaatsen van randvoorzieningen (zoals trafo- en regel/verdeelstations, brandkranen en toebehoren) en inclusief aansluiting op de bestaande netwerken, het eventueel (uit de ondergrond) (doen) verwijderen van overbodig



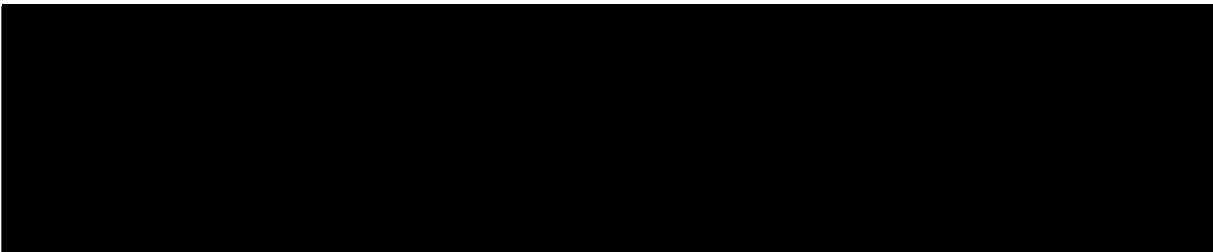
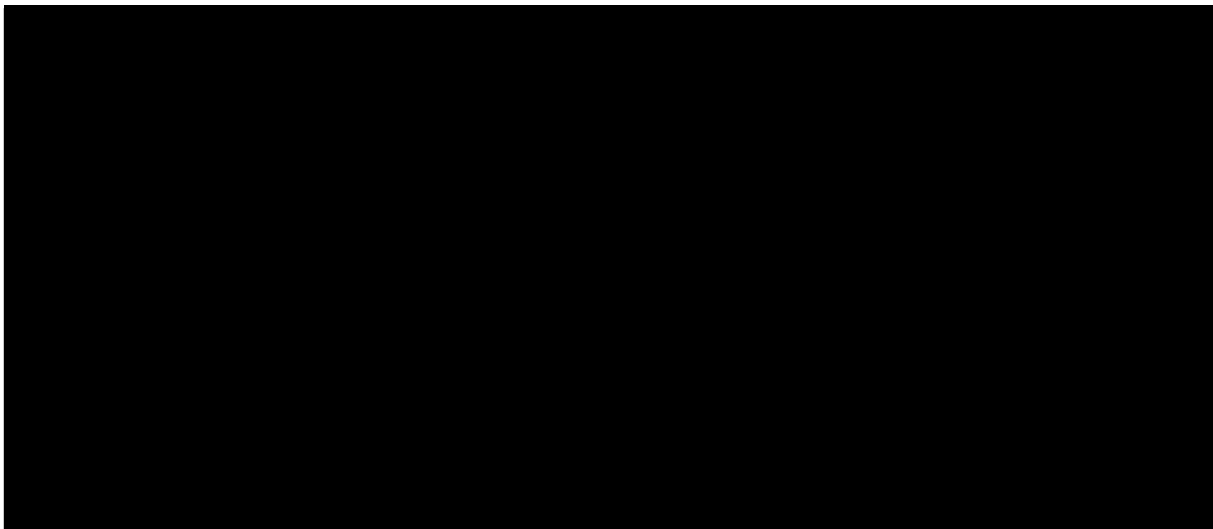
	geworden netwerken.
College	Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem.
Evenemententerrein	Het terrein dat onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelgebied ASM haven en gelegen is binnen het gebied zoals nader aangegeven op de Projectkaart ( <b>BIJLAGE 6</b> ).
Gelders Natuurnetwerk	Het natuurnetwerk zoals aangeduid in paragraaf 2.1.1. van de Omgevingsverordening Gelderland zoals vastgesteld op 24 september 2014.
Gemeentelijke projectgroep	De interne gemeentelijke projectgroep die specifiek is opgericht ten behoeve van het intern gemeentelijke overleg en afstemming ter zake het Project, zoals nader beschreven in <b>BIJLAGE 11</b> .
Gemeente	De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Arnhem.
Gemeenteraad	De gemeenteraad van de gemeente Arnhem.
Gids Openbare Ruimte	De technische en kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten waaraan de inrichting van de Openbare Ruimte dient te voldoen. De Gids Openbare Ruimte 1 januari 2018 is als <b>BIJLAGE 10</b> bij de Realisatieovereenkomst gevoegd.
Hoofdlijnenakkoord	De op 19 september 2017 tussen Partijen overeengekomen overeenkomst, die als <b>BIJLAGE 3</b> bij de Realisatieovereenkomst is gevoegd en welk document geldt als aanpassing en aanvulling op de Intentieovereenkomst.
Hoofdwegen	Doorgaande Openbare Wegen als onderdeel van de Openbare Ruimte naar, tussen en over de Ontwikkelgebieden.
Integraal Stedenbouwkundig Plan	Het plan waarin de totale inrichting van het Plangebied in beeld gebracht wordt. Hieruit blijkt de integrale verkaveling, bebouwd/onbebouwd, uitgeefbaar/niet uitgeefbaar, schetsontwerp inrichting en beeldkwaliteit van de Bebouwing en de Openbare Ruimte.
Inrichtingsplan	Het plan waarin is aangegeven op welke wijze de Openbare Ruimte binnen een Ontwikkelgebied wordt ingericht. Voorts is in het Inrichtingsplan de maatvoering van de Openbare Ruimte binnen het Ontwikkelgebied aangegeven.
Intentieovereenkomst	De als <b>BIJLAGE 1</b> bij de Realisatieovereenkomst gevoegde op 14 april 2016 tussen Partijen overeengekomen intentieovereenkomst.

Kaderstellende Nota	Het "Uitwerkingskader Fase 2 Gebiedsvisie Stadsblokken en Meinerswijk", zijnde de door de Gemeente, op basis van de uitkomst van het op 30 november 2016 gehouden referendum, opgestelde visie ten aanzien van het Project welke nota op 19 december 2016 is vastgesteld door de Gemeenteraad en als <b>BIJLAGE 2</b> bij de Realisatieovereenkomst is gevoegd.
Kernteam	Het kernteam dat onderdeel uitmaakt van de in <b>BIJLAGE 11</b> beschreven projectorganisatie.
Kwaliteitsteam	Het team, samengesteld uit afgevaardigden van zowel de Gemeente als de Ontwikkelaar, ingesteld door het College bij besluit van 3 oktober 2017 (met kenmerk zaaknummer 183137), bij de Overeenkomst gevoegd als <b>BIJLAGE 15</b> , dat is gericht op het stimuleren van het bereiken van optimale integrale kwaliteit voor de totale planvorming van het Project. De samenstelling en werkwijze van het kwaliteitsteam is nader beschreven voornoemd collegebesluit.
Maatschappelijke prestaties	De in artikel 8.2 t/m 8.8 en artikel 9.2, 9.6, 9.7, 9.8, 9.9, 9.10, 9.11 en 9.12 beschreven prestaties.
Masterplan	Het integrale ruimtelijke plan voor het Plangebied dat een globaal eindbeeld geeft van het Project en dat als <b>BIJLAGE 4</b> bij de Realisatieovereenkomst is gevoegd.
Nevengeul	De nieuw te graven nevengeul in het verlengde van de Plas van Bruil tot aan de Praets, een en ander zoals aangegeven op de Projectkaart.
Omgevingsvergunning	Een vergunning verleend op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Ontwerp Bestemmingsplan	Het als <b>BIJLAGE 5</b> bij de Realisatieovereenkomst gevoegde ontwerp bestemmingsplan. In het Ontwerp Bestemmingsplan zijn directe bouw- en gebruiksregels opgenomen.
Ontwikkelgebied(en)	De in op de Projectkaart ( <b>BIJLAGE 6</b> ) aangeduide onderdelen in het Plangebied, te weten: het Ontwikkelgebied Natuur het Ontwikkelgebied Meinerseiland het Ontwikkelgebied Haven van Workum het Ontwikkelgebied ASM Haven
Openbare Ruimte	Alle gronden gelegen binnen het Plangebied die na herinrichting naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik telkens toestemming van de rechthebbende is vereist en die eigendom van de Gemeente zijn of zullen zijn, een en ander zoals aangegeven in het Integraal Stedenbouwkundig Plan en het Inrichtingsplan. Het Evenemententerrein maakt geen onderdeel uit van de Openbare Ruimte.

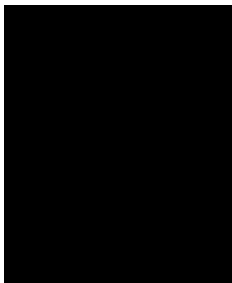


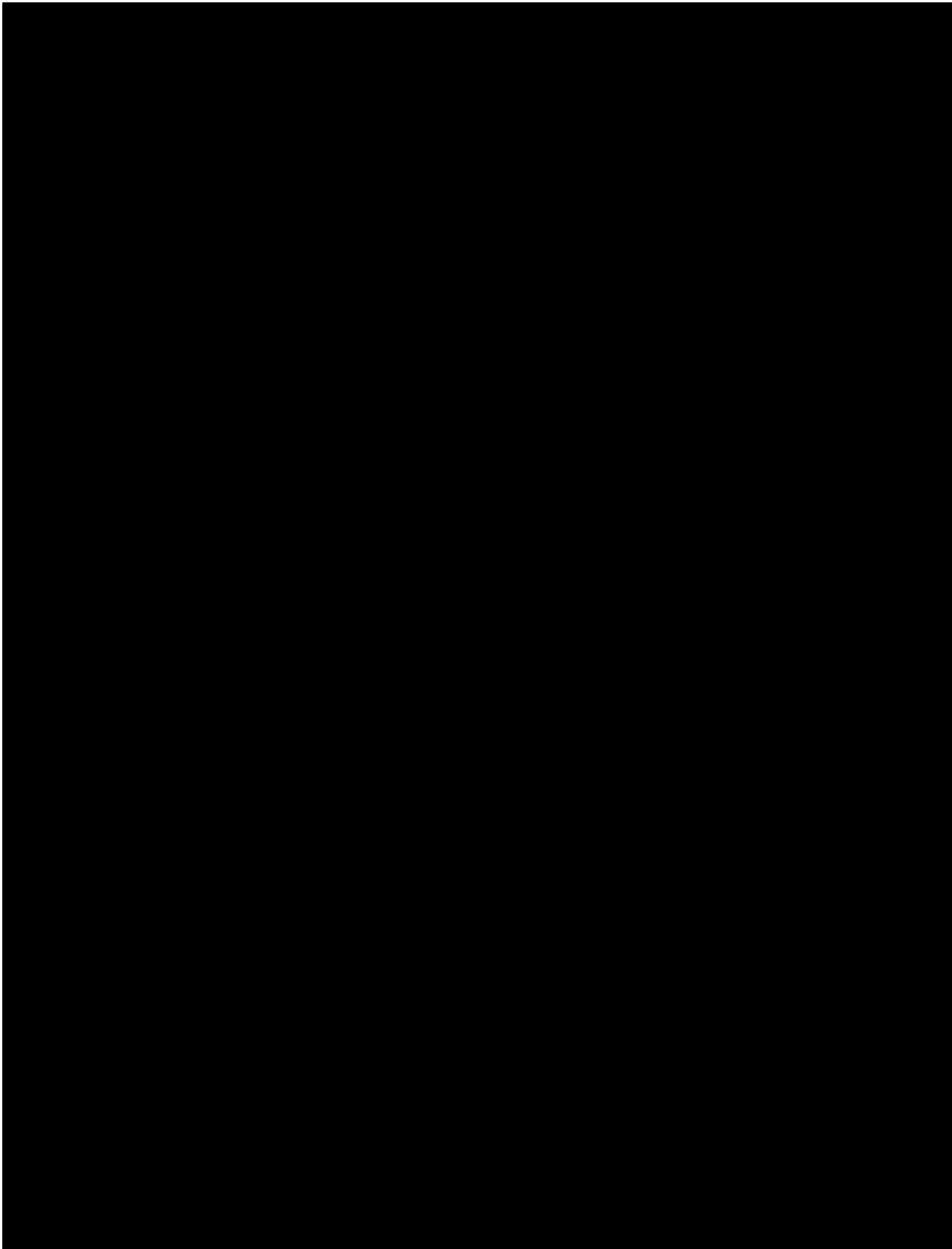
Openbare Voorzieningen	de binnen de Openbare Ruimte: (gefaseerd) aan te leggen of aan te passen ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur, daaronder tevens begrepen Openbare Wegen, werken ten behoeve van verkeersontsluitingen en de aansluiting van de gronden behorende tot het Plangebied op de omliggende plaatselijke en regionale (verkeers-)hoofdinfrastructuur, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, riolering met inbegrip van bijbehorende werken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, openbare verlichting, speelvoorzieningen, brandkranen, waterhuishoudkundige voorzieningen en alle overige werken als genoemd in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening met een openbaar karakter, het een en ander inclusief de ondergrond, alles voor zover zulks niet is inbegrepen in het Bouwrijp maken, alsmede het binnen Ontwikkelgebied Meijerseiland te realiseren doorlaatwerk en de fietsbrug voor hulpdiensten (beiden nader aangegeven op de Projectkaart).
Openbare Weg(en)	Alle wegen die overeenkomstig de Wegenwet openbaar zijn en op de legger der wegen van de gemeente Arnhem zijn aangebracht conform hoofdstuk V van de Wegenwet.
Oplevering	De acceptatie van de Gemeente van de bouwkundige oplevering van (een deel van) de Openbare Ruimte in een Ontwikkelgebied, een en ander zoals bedoeld in het Overdrachtsprotocol dat als <b>BIJLAGE 13</b> bij de Overeenkomst is gevoegd.
Overdrachtsprotocol	Het protocol dat als <b>BIJLAGE 13</b> bij de Overeenkomst is gevoegd en waarin het proces is beschreven om te komen tot Oplevering en eigendomsoverdracht van de Openbare Ruimte en Openbare Voorzieningen.
Plangebied	Het geheel aan gronden gelegen binnen het gebied Stadsblokken – Meijerwijk, inclusief de Ontwikkelgebieden, zoals aangegeven op de Projectkaart die als <b>BIJLAGE 6</b> bij de Realisatieovereenkomst is gevoegd.
Planning	De als <b>BIJLAGE 7</b> aangehechte Planning.
Privé Buitenruimte	De niet bebouwde ruimte in het Plangebied, niet zijnde Openbare Ruimte.
Programma	Het in artikel 5 lid 3 omschreven programma.
Project	De binnen het Plangebied te realiseren Bebouwing, Openbare Voorzieningen, Maatschappelijke prestaties, natuur en overige functies een en ander zoals beschreven in het Masterplan.

Projectkaart	De als <b>BIJLAGE 6</b> bij de Realisatieovereenkomst gevoegde kaart waarop verschillende onderwerpen zoals nader benoemd in de Realisatieovereenkomst (al dan niet schematisch) zijn aangegeven, zoals de Ontwikkelgebieden en de Nevengeul.
Realisatieovereenkomst	De onderhavige realisatieovereenkomst Stadsblokken Meinerswijk.
Stadsblokkenwerf	De werf die bij ondertekening van de Realisatieovereenkomst in gebruik is bij de Stichting Stadsblokkenwerf, een en ander Partijen genoegzaam bekend.
Stuurgroep	De stuurgroep die onderdeel uitmaakt van de in <b>BIJLAGE 11</b> beschreven projectorganisatie.
Tribunepark	Het binnen Ontwikkelgebied ASM Haven door Ontwikkelaar te realiseren 'hellingpark' dat als Openbare Ruimte aan de Gemeente zal worden overgedragen, een en ander zoals beschreven op pagina 93 van het Masterplan en zoals nader aangegeven op de Projectkaart ( <b>BIJLAGE 6</b> ).
Voldoende Borgend Bestemmingsplan	Een Bestemmingsplan dat de realisatie planologisch mogelijk maakt van minstens 50% (vijftig procent) van de Bebouwing in het Plangebied of 100% (honderd procent) van de Bebouwing binnen Ontwikkelgebied Meinerseiland, waarbij geldt dat het Bestemmingsplan een bouwhoogte planologisch mogelijk dient te maken binnen Ontwikkelgebied Haven van Workum en Ontwikkelgebied ASM Haven van gemiddeld 15 (vijftien) meter en binnen Ontwikkelgebied Meinerseiland van maximaal 7,5 (zeveneneenhalve) meter.
Vrijwel Volledig Borgend Bestemmingsplan	Een Bestemmingsplan dat de realisatie planologisch mogelijk maakt van minstens negentig procent (90%) van de totale Bebouwing, waarbij geldt dat het Bestemmingsplan een bouwhoogte planologisch mogelijk die te maken binnen Ontwikkelgebied Haven van Workum en Ontwikkelgebied ASM Haven van gemiddeld 15 (vijftien) meter en binnen Ontwikkelgebied Meinerseiland van maximaal 7,5 (zeveneneenhalve) meter, tenzij een lager percentage het gevolg is van een wijziging van het Bestemmingsplan welke wijziging in overleg tussen Partijen is vastgesteld of welke wijziging rechtstreeks veroorzaakt wordt door wet en/of regelgeving.



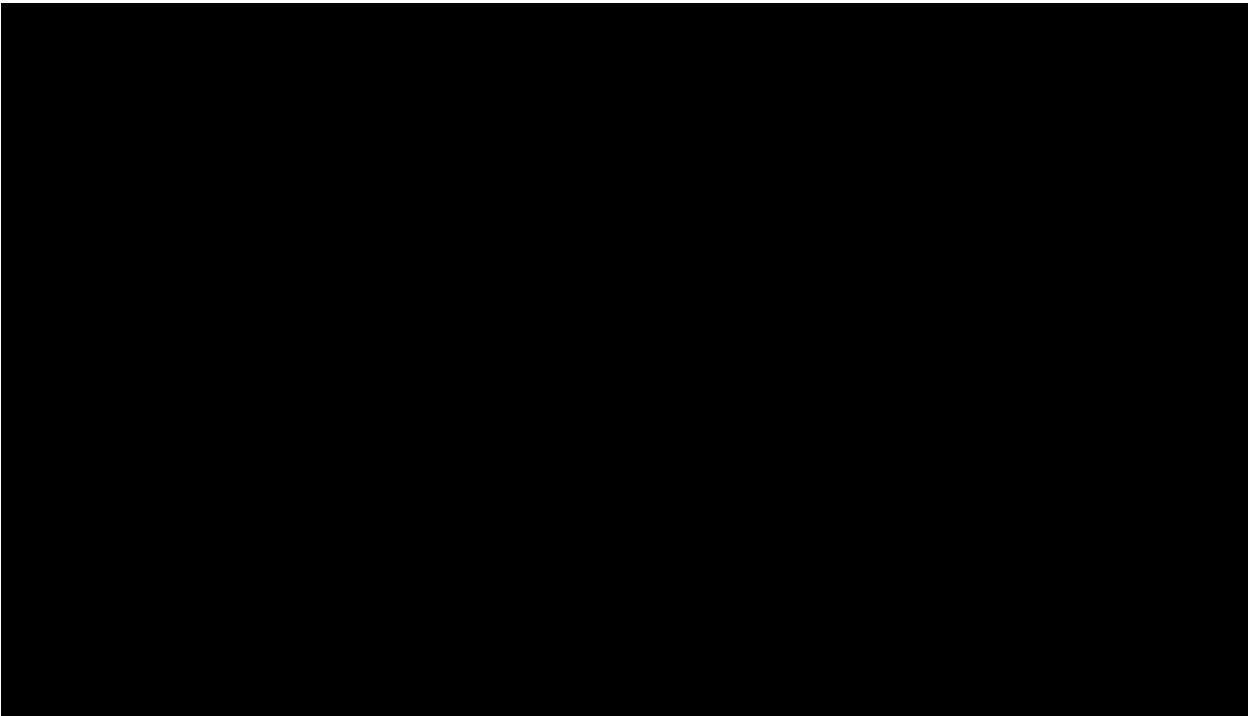
Paraaf Gemeente





Paraaf Gemeente



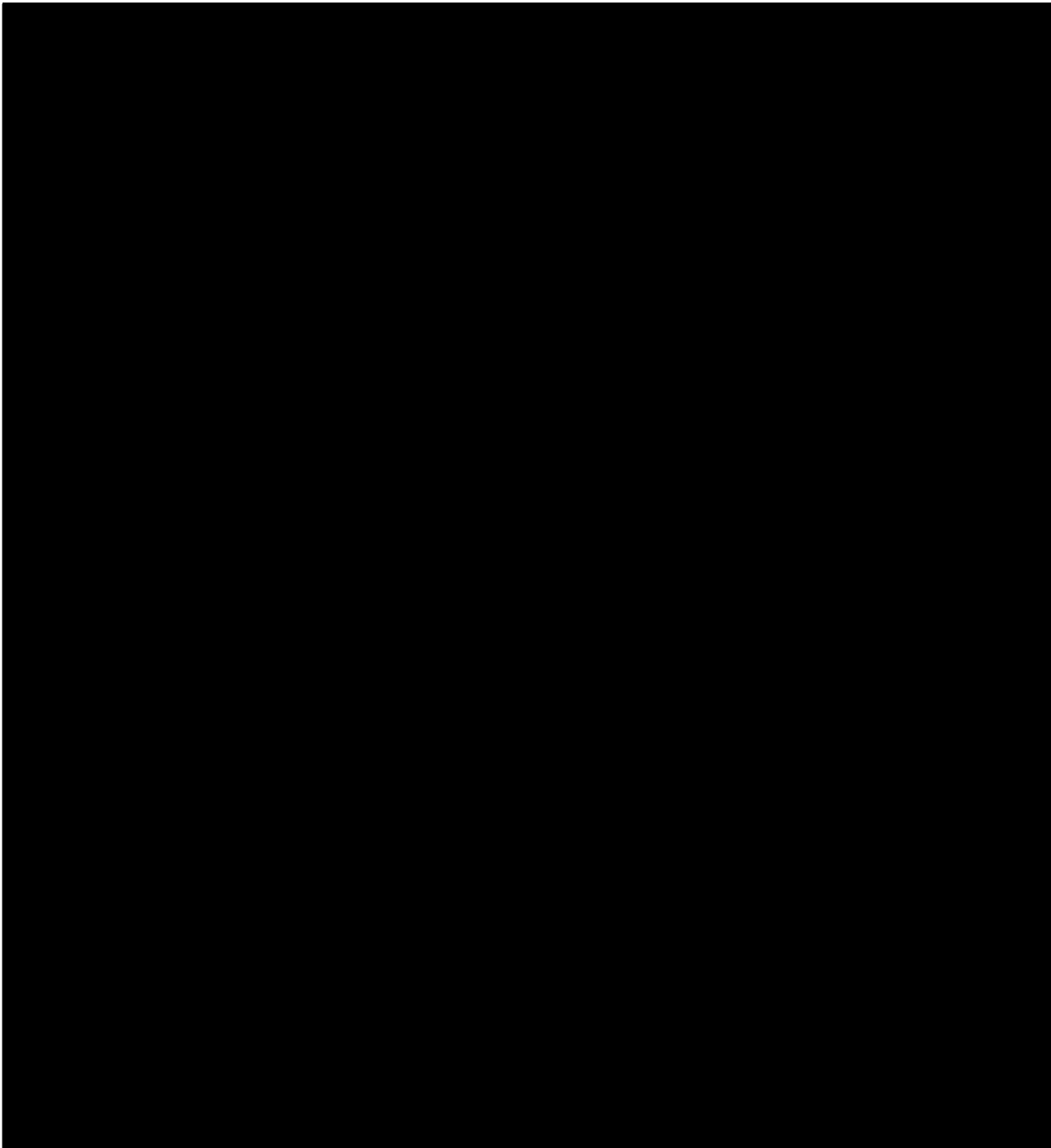


Paraaf Gemeente

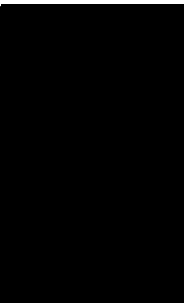
Paraaf 0







Paraaf Gemeente

Paraaf  1

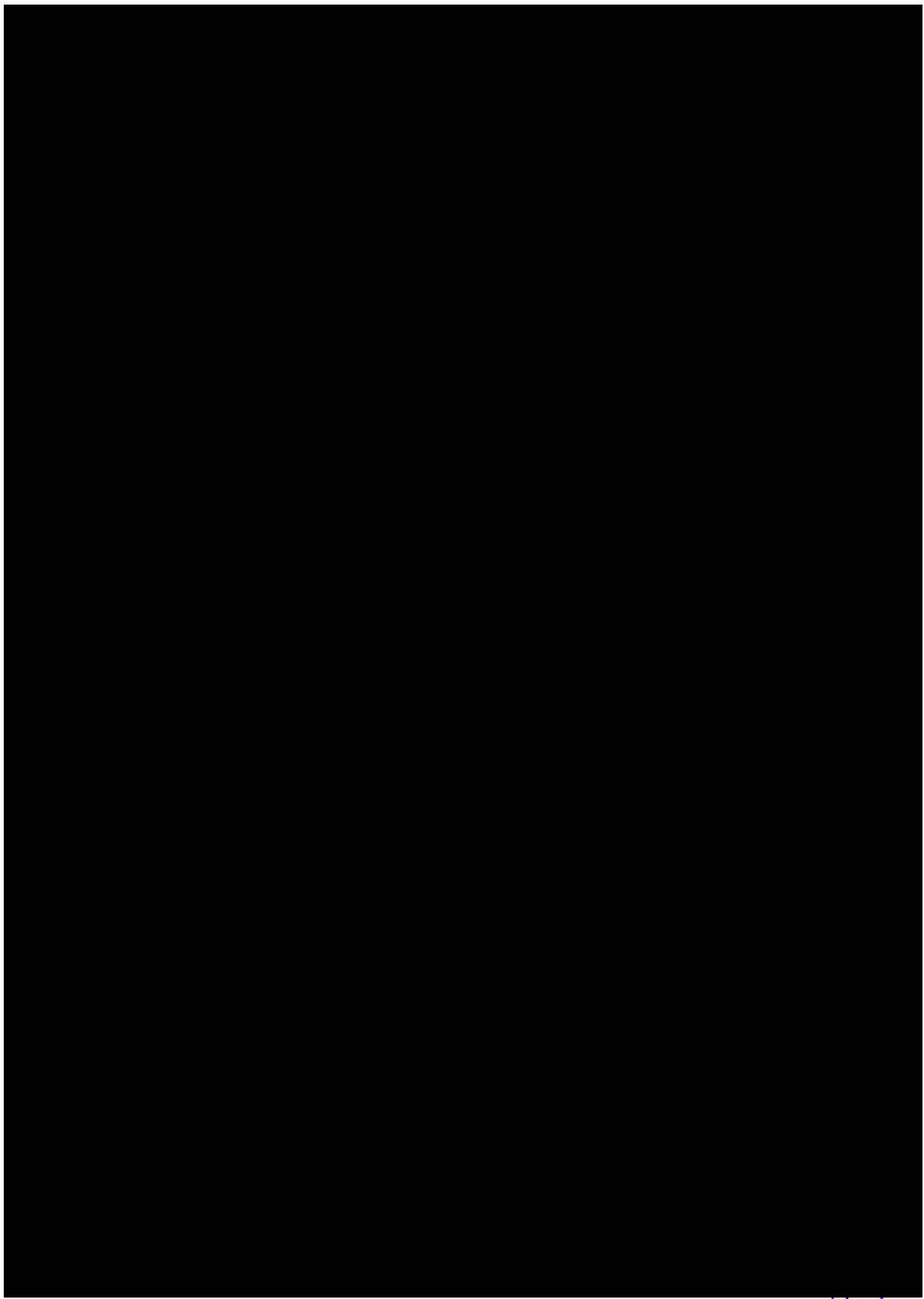
**Artikel 5      Algemene uitgangspunten voor ontwikkeling en realisatie**

*Plangebied*

- 5.1 De Realisatieovereenkomst ziet op de binnen het Plangebied gelegen gronden die in eigendom van elk van Partijen zijn. Partijen beogen om bij de ontwikkeling, realisatie en het beheer van het Project ook gronden die in eigendom van de Staat der Nederlanden of andere derden zijn te betrekken, maar hebben daarvoor jegens elkaar geen resultaatsverplichting of verwervingsverplichting.
- 5.2 Als **BIJLAGE 6** aan deze Realisatieovereenkomst is de Projectkaart gehecht met daarop de begrenzing van het Plangebied inclusief de begrenzing van de vier Ontwikkelgebieden in het Plangebied, te weten:
- a) Ontwikkelgebied Natuur
  - b) Ontwikkelgebied Meinerseiland
  - c) Ontwikkelgebied Haven van Workum
  - d) Ontwikkelgebied ASM-haven

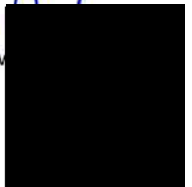
Paraaf Gemeente

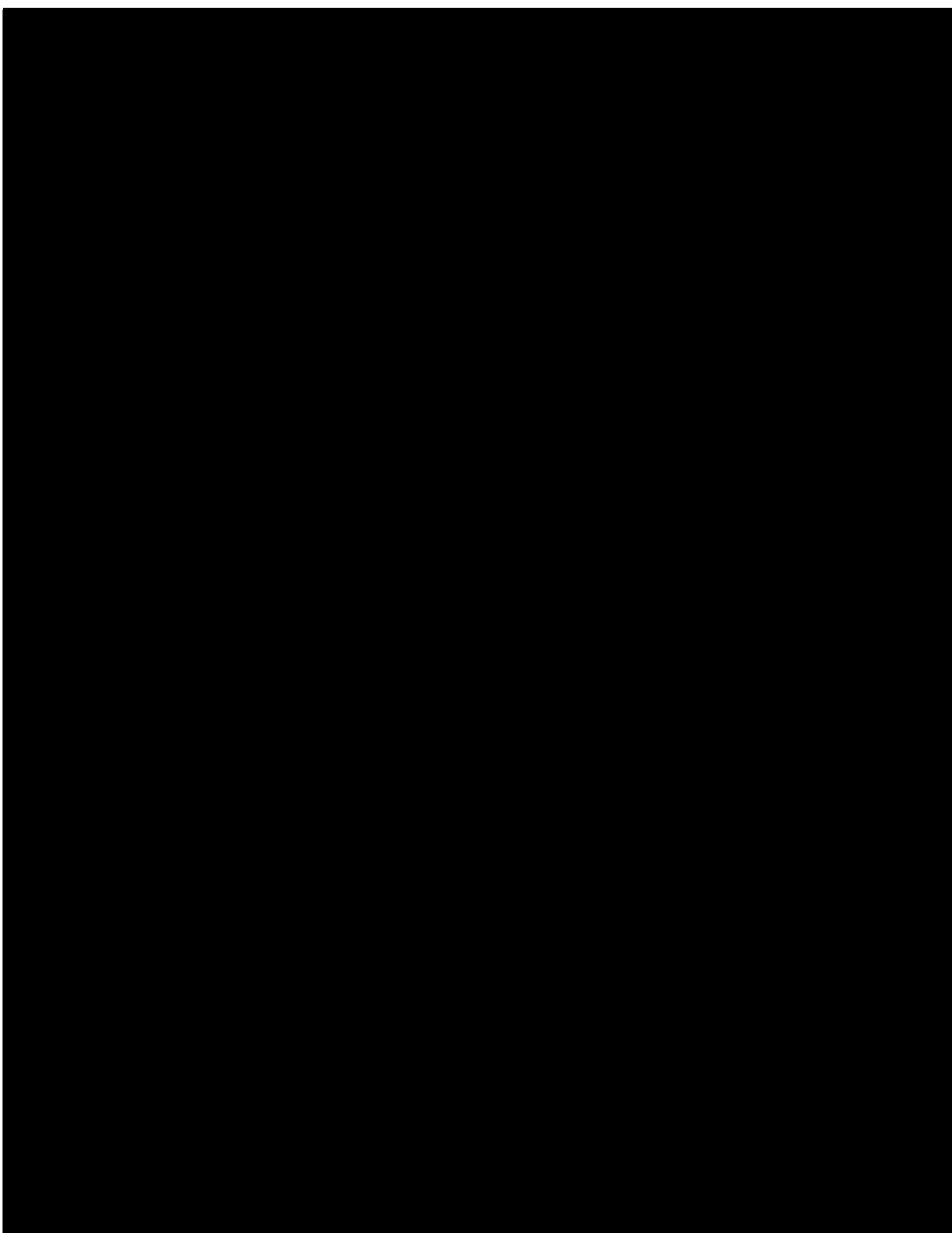
Paraaf



Paraaf Gemeente

Paraaf Ontv

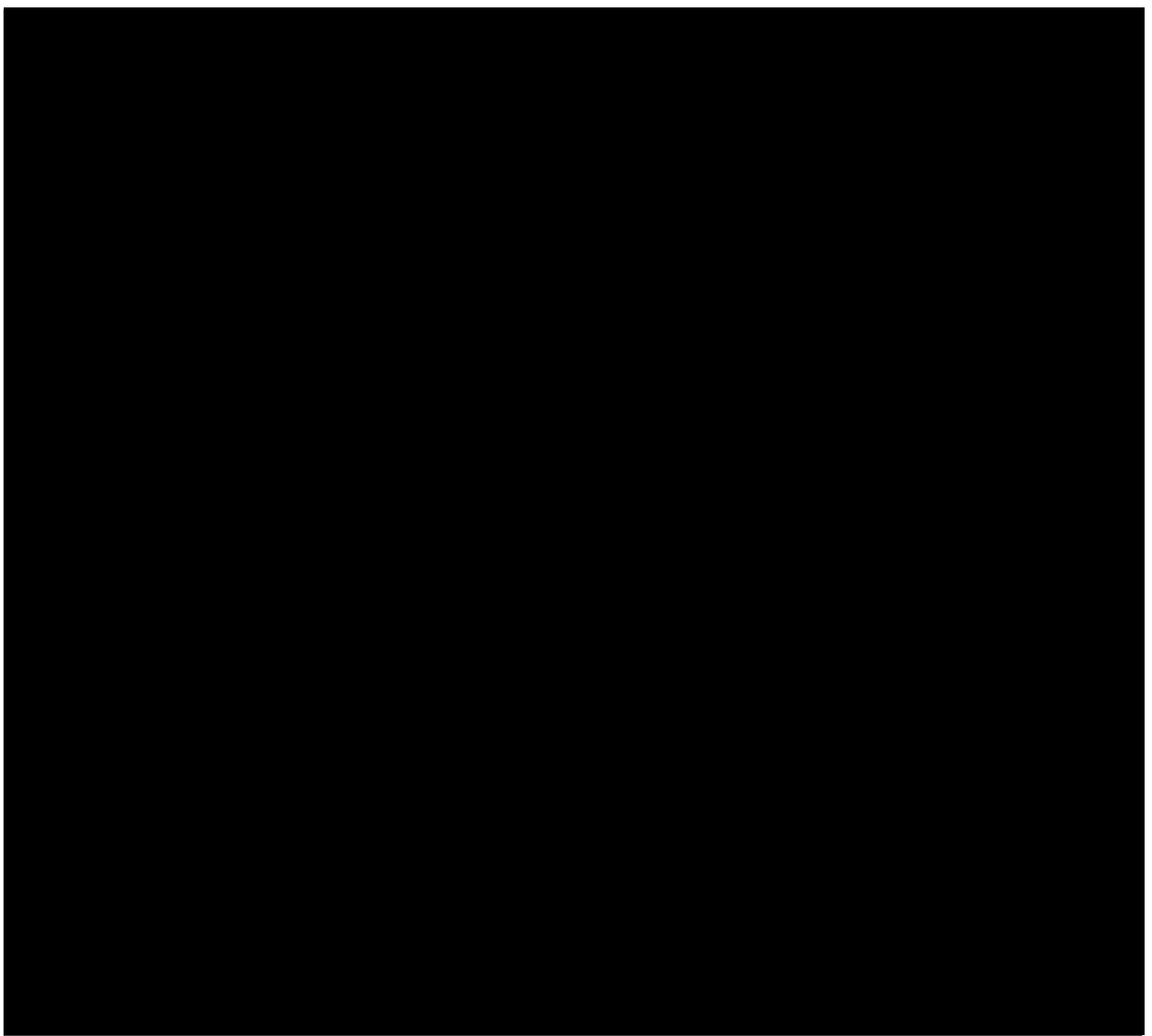




Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwikke

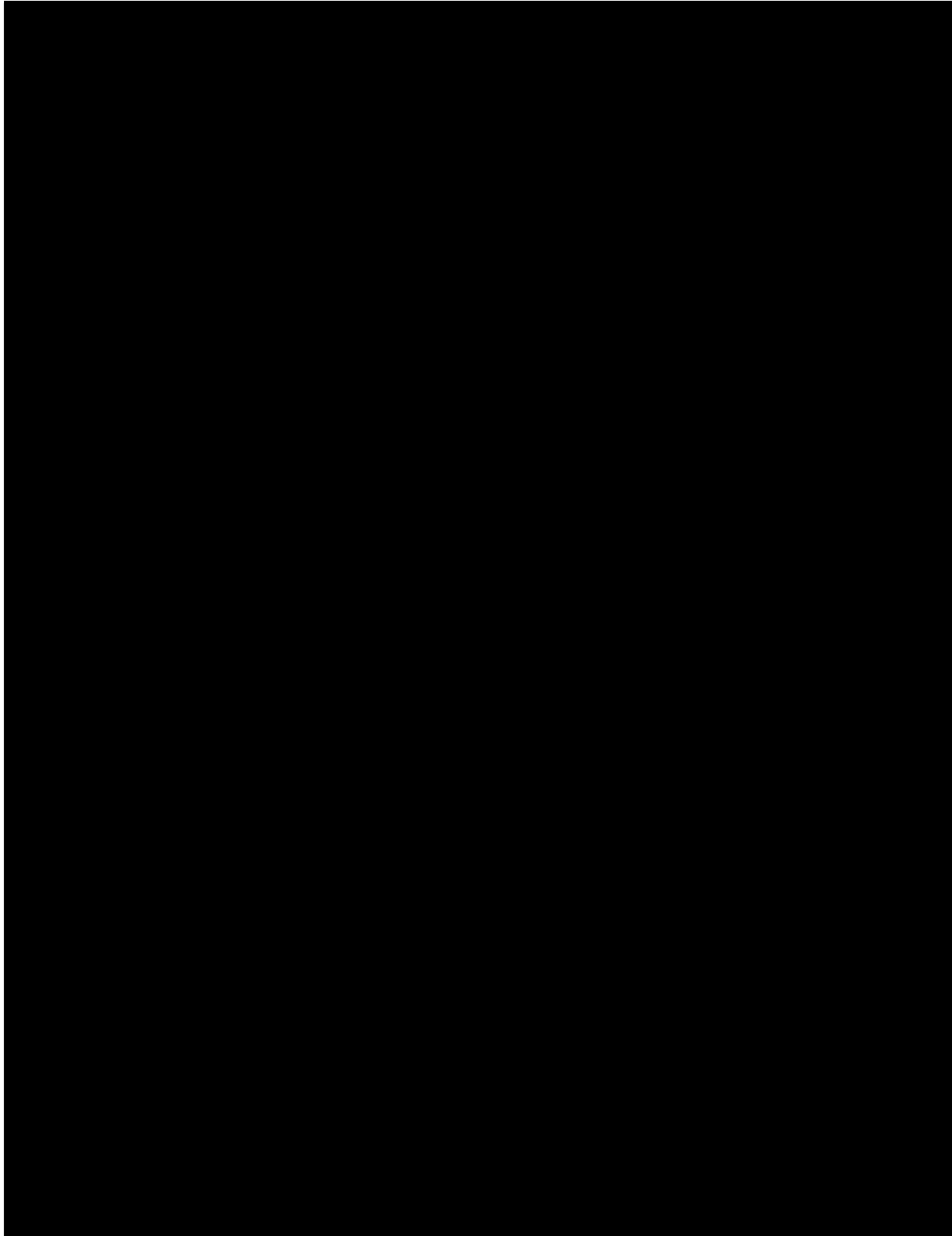




Paraaf Gemeente

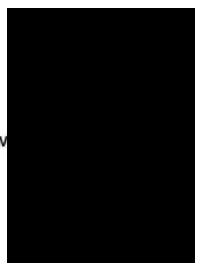
Paraaf Ontwik





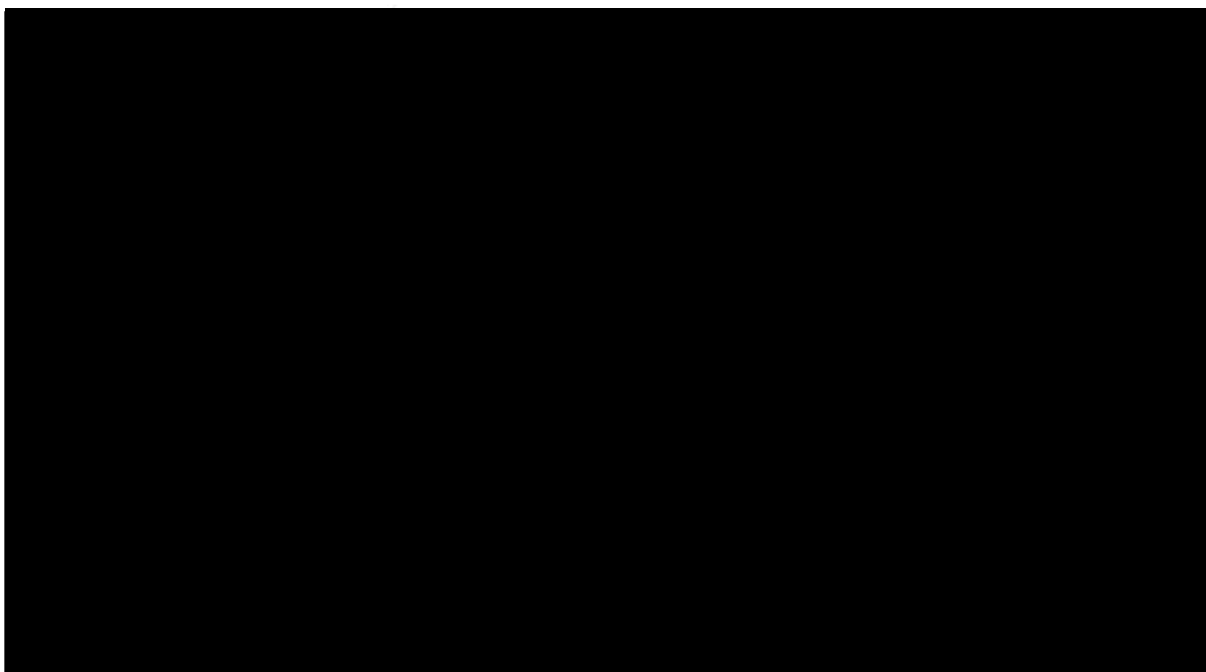
Paraaf Gemeente

Paraaf Ontw

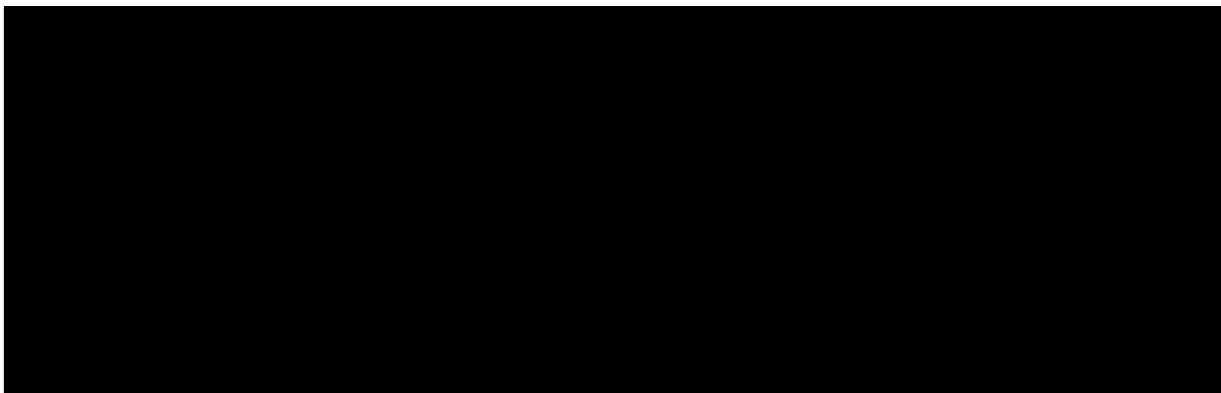


Paraaf Gemeente

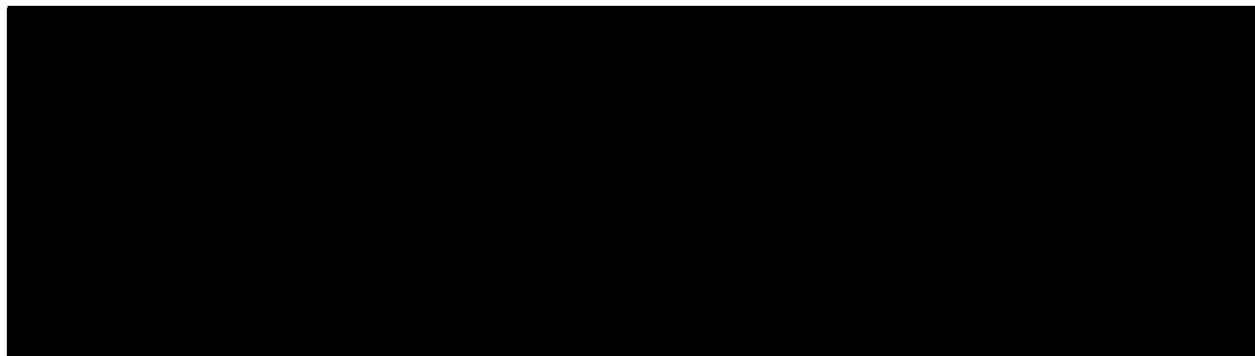
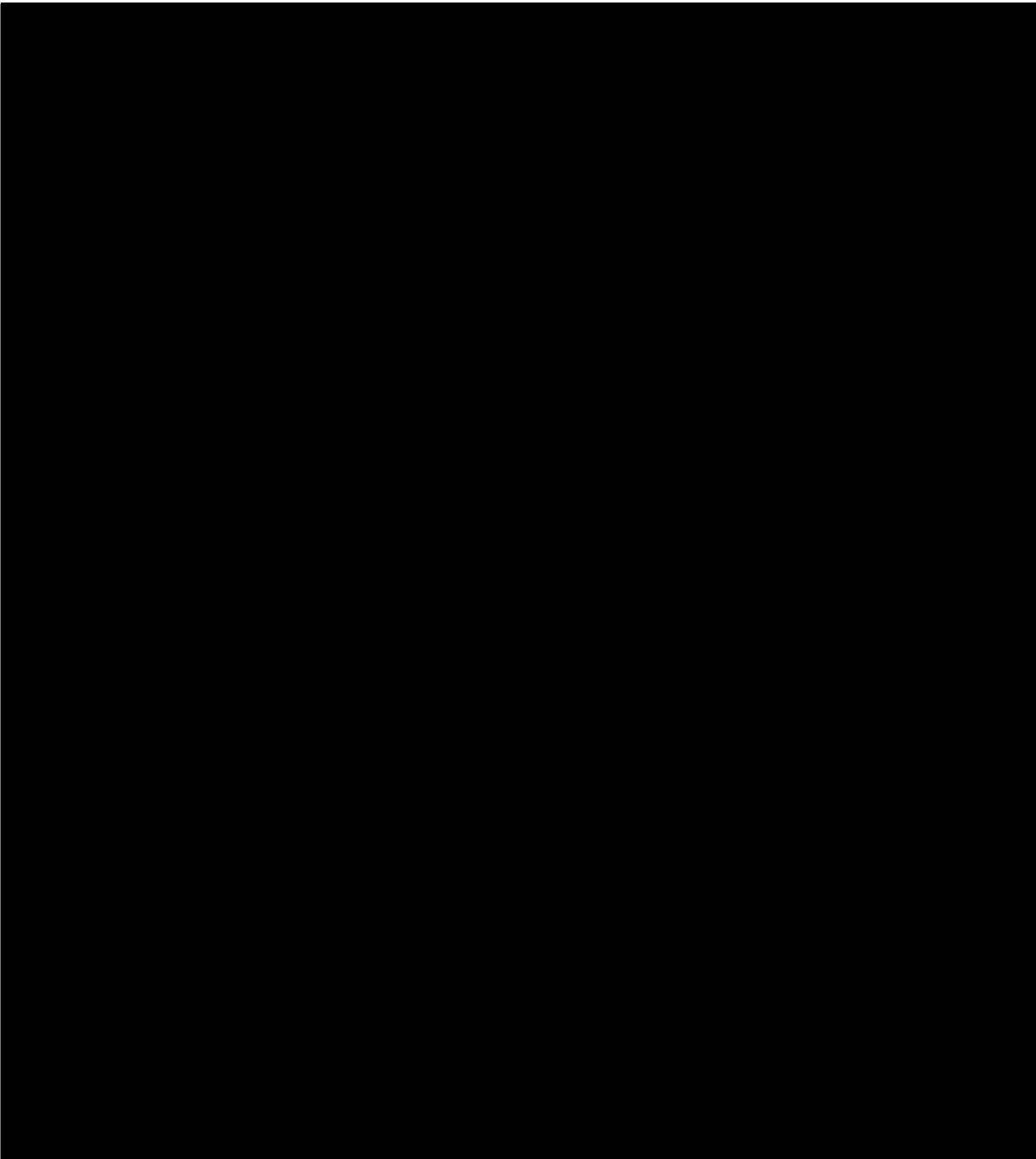
Paraaf Ontv



- 7.14 In het kader van de realisatie van de Openbare Voorzieningen maakt Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico de gronden die bestemd zijn om te worden gebruikt als Openbare Ruimte Bouwrijp en legt de bijbehorende Openbare Voorzieningen (gefaseerd) aan conform het Inrichtingsplan, het definitief technisch ontwerp en de uitwerkingstekeningen zoals deze conform het bepaalde in het overdrachtsprotocol dat als **BIJLAGE 13** bij de Realisatieovereenkomst is gevoegd, zijn goedgekeurd. Ontwikkelaar zal voorzien in de directievoering en toezicht. Indien tijdens uitvoering van de werken blijkt dat er noodzakelijke aanpassingen moeten worden verricht of dat er omissies in het bestek naar voren komen, zal Ontwikkelaar deze voor zijn rekening en risico uitvoeren na consultatie van het Kwaliteitsteam en in overleg met de Gemeentelijke projectgroep.

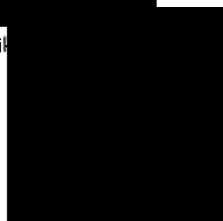


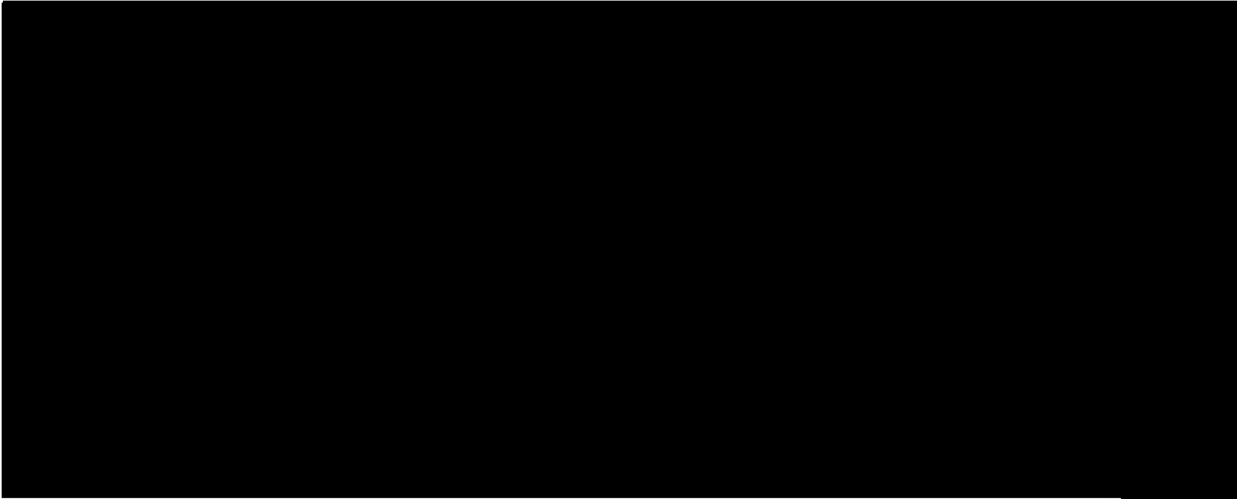
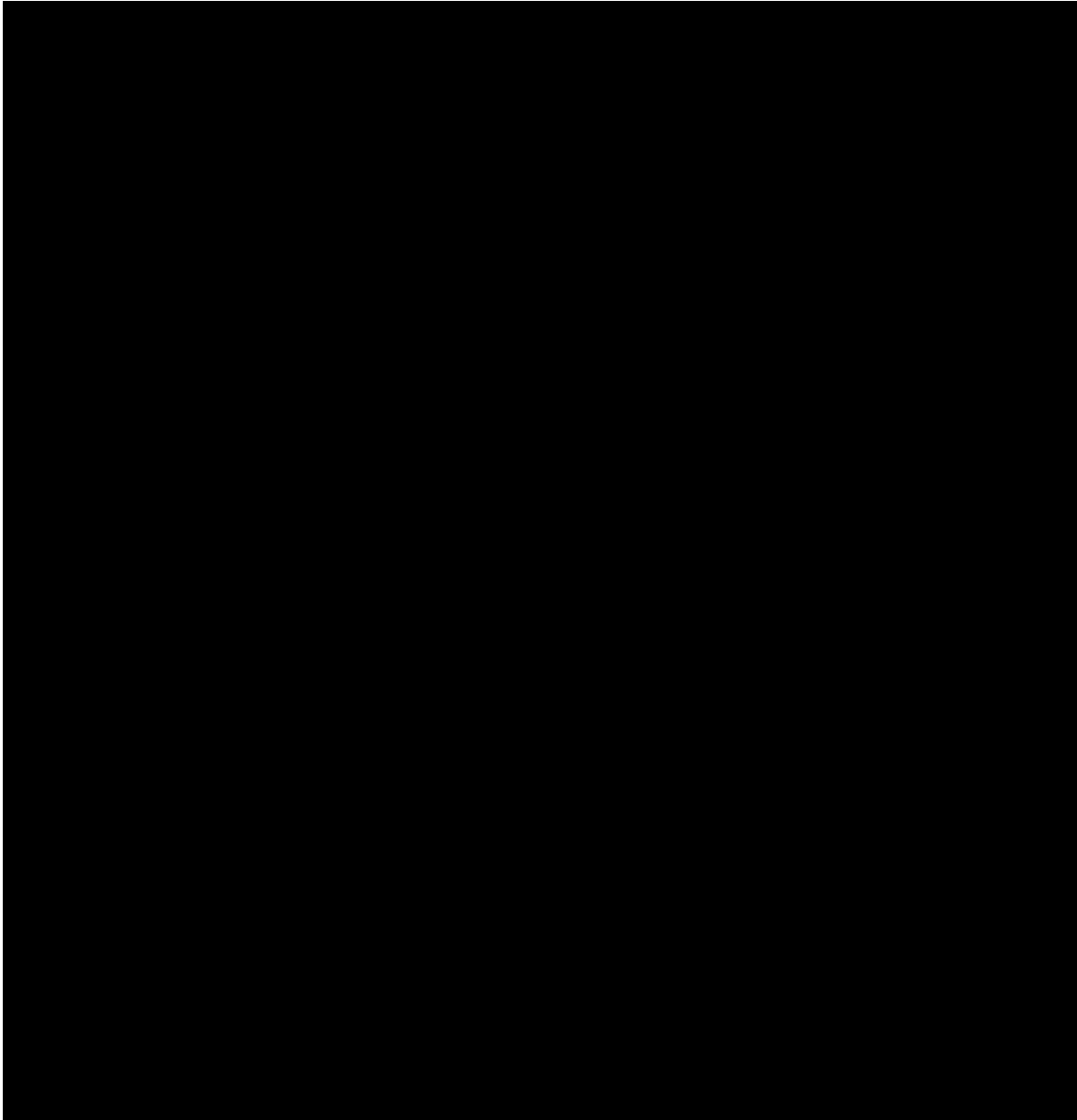




Paraaf Gemeente

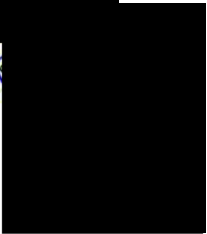
Paraaf Ontwik

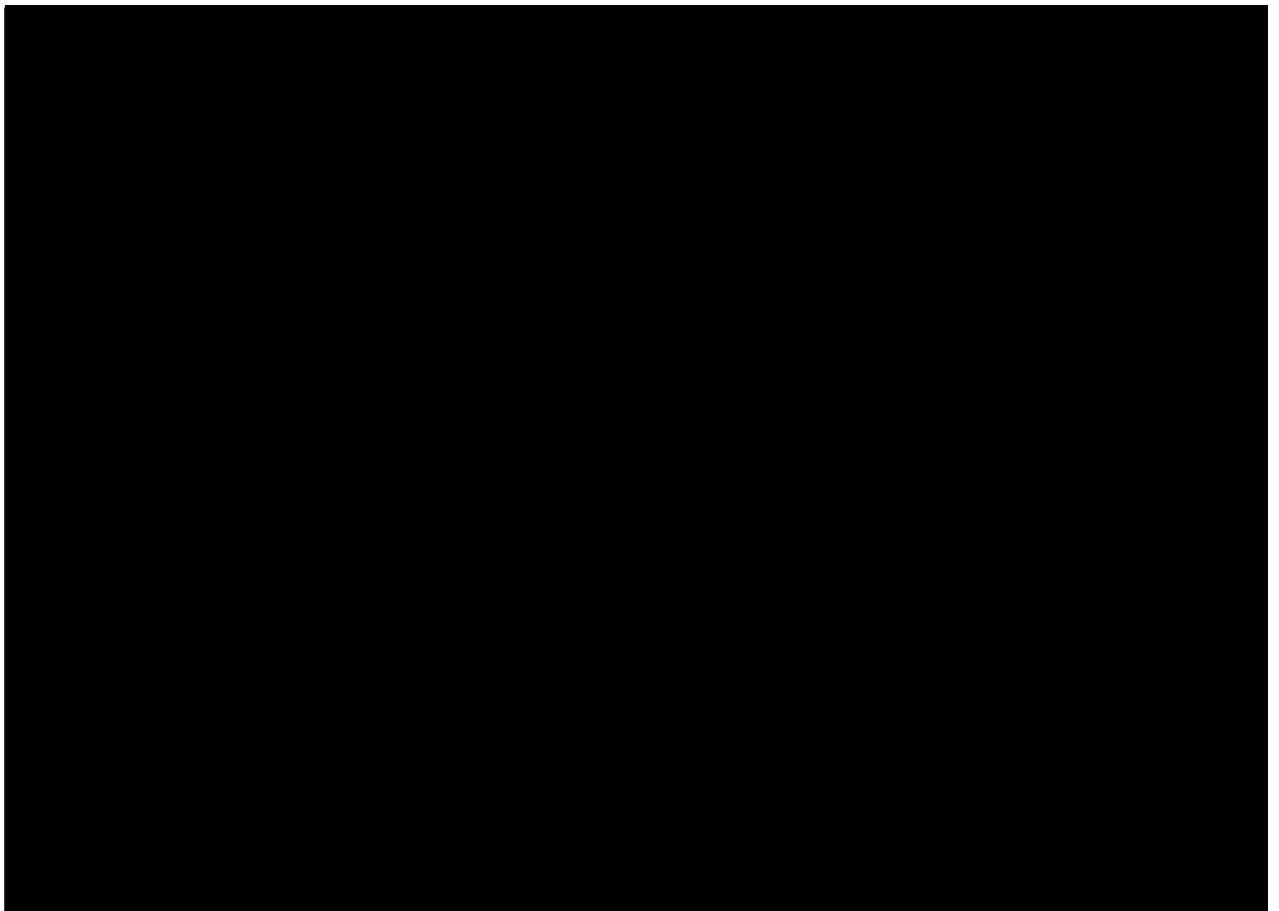




Paraaf Gemeente

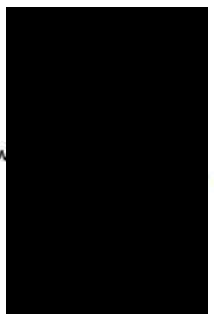
Paraaf Ontwik

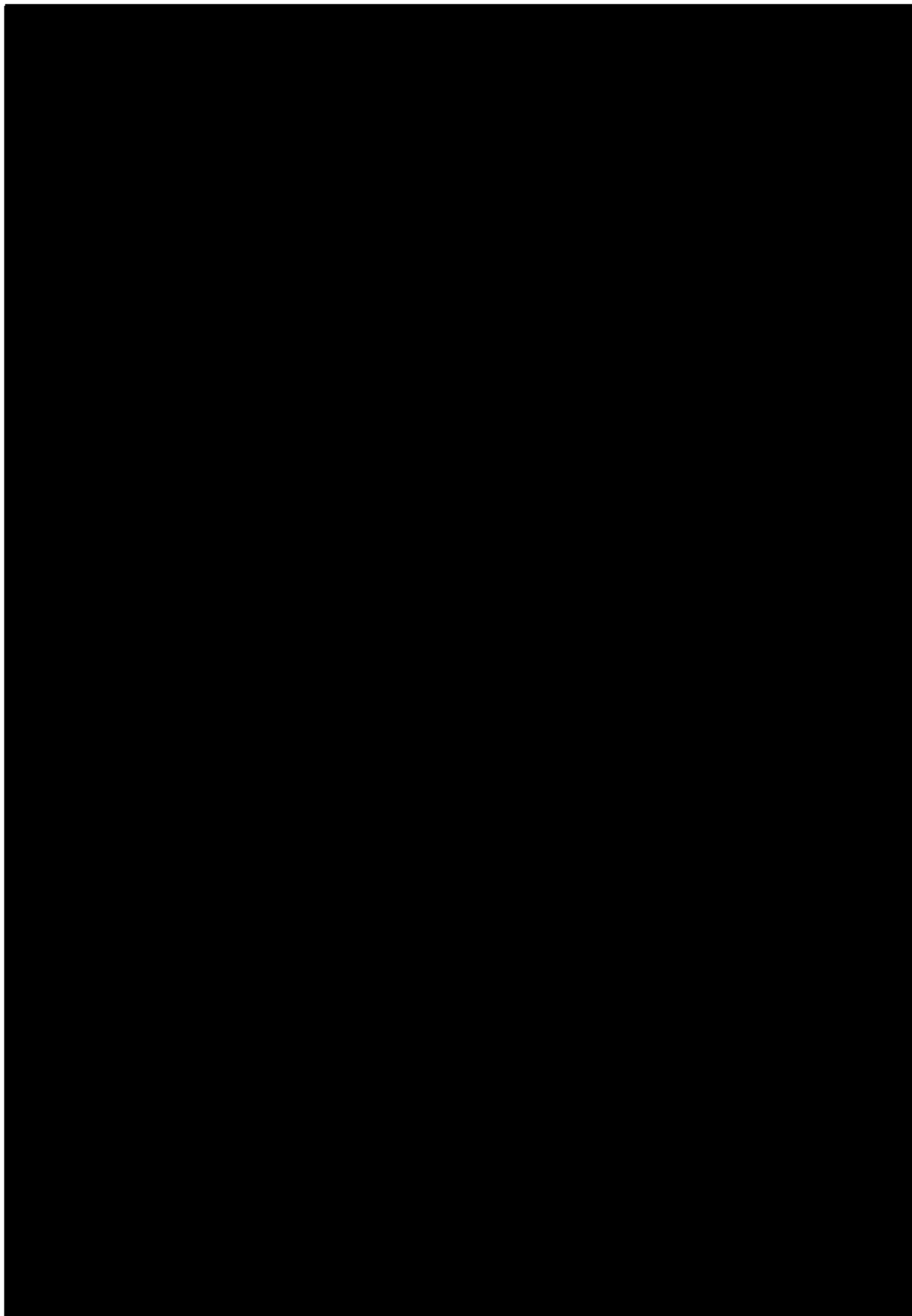




Paraaf Gemeente

Paraaf Ontw

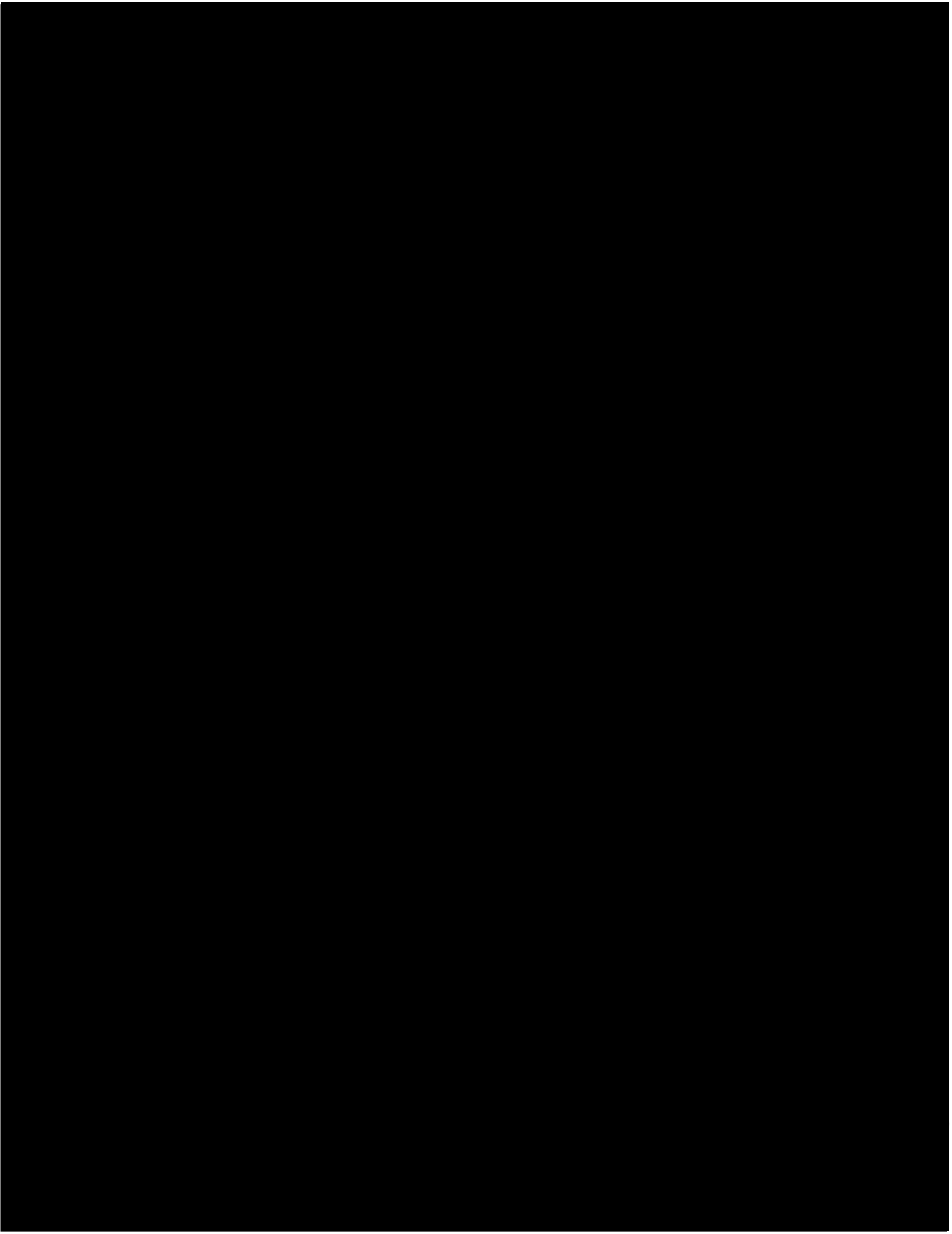




Paraaf Gemeente

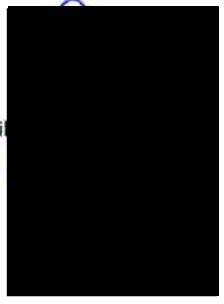
Paraaf Ontw





Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwik



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontwi

[Redacted]



Paraaf Gemeente

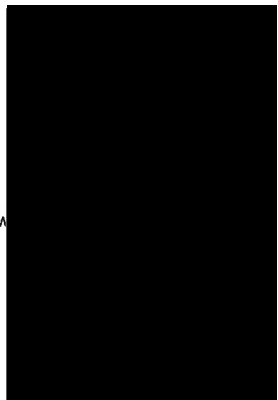
Paraaf Ontv





Paraaf Gemeente

Paraaf Ontw



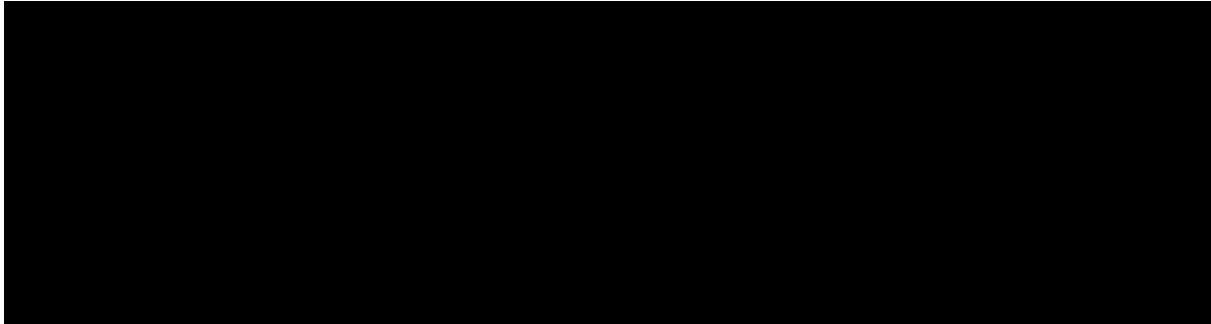


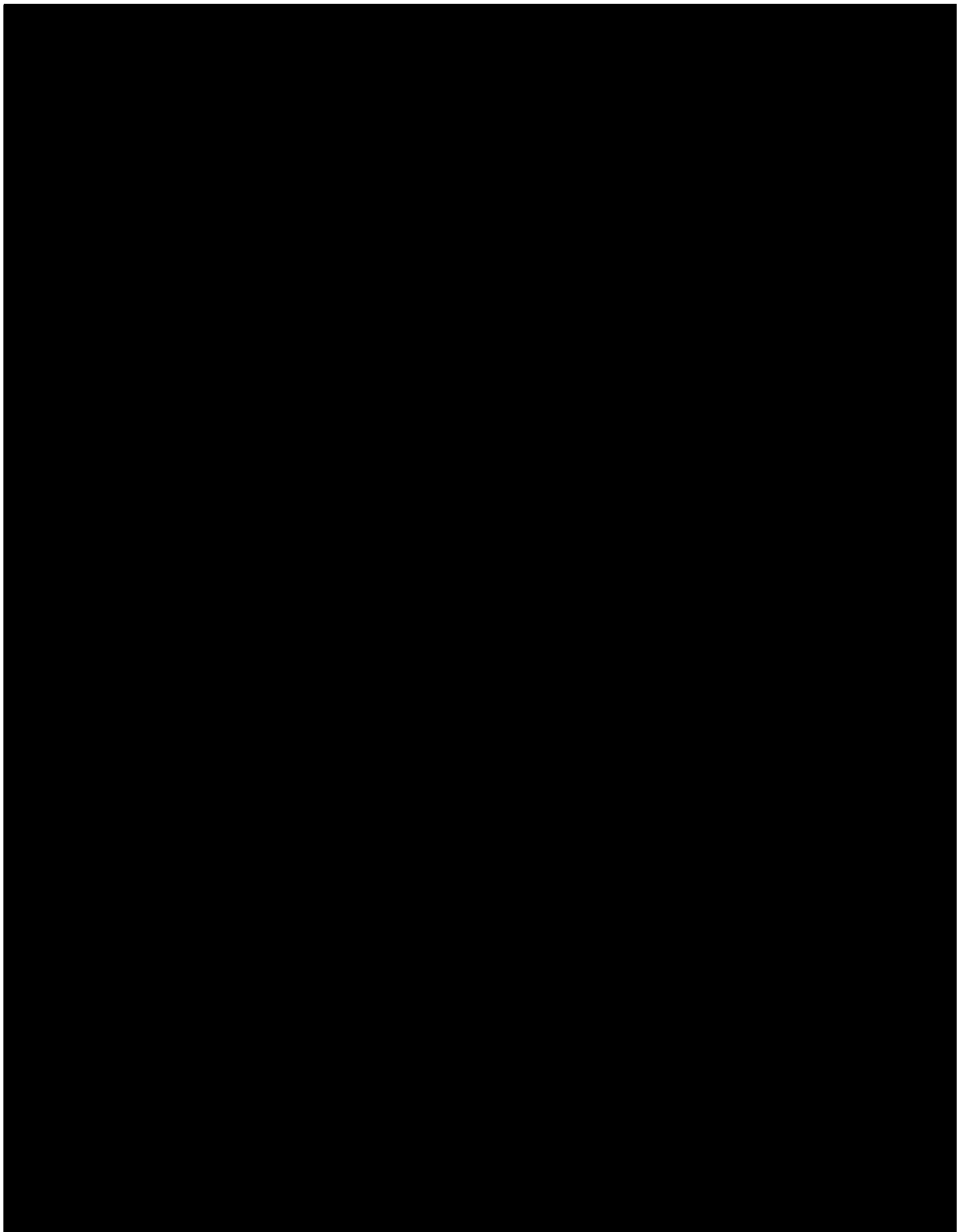
**Artikel 11 Overdracht van gronden tussen Partijen, bodemgesteldheid van over te dragen gronden**

*Grondoverdrachten*

- 11.1 Eigendomsoverdracht van percelen Openbare Ruimte door Ontwikkelaar aan de Gemeente vindt plaats tegen een koopsom van € 1,- (één euro) vrij op naam.
- 11.2 Ten behoeve van de ontwikkeling van het Ontwikkelgebied Haven van Workum, worden de in het Inrichtingsplan opgenomen percelen die bij ondertekening van de Realisatieovereenkomst als Openbare Ruimte in eigendom van de Gemeente zijn, door de Gemeente op eerste verzoek aan Ontwikkelaar in eigendom overgedragen ten behoeve van de realisatie van Bebouwing en Privé Buitenruimte met de functie bedrijventerrein. De in het Inrichtingsplan opgenomen percelen die bij ondertekening van de Realisatieovereenkomst in eigendom van Ontwikkelaar zijn en de functie bedrijventerrein hebben, worden door Ontwikkelaar in het kader van de realisatie van Ontwikkelgebied Haven van Workum als Openbare Ruimte aan de Gemeente in eigendom overgedragen. Een en ander is schematisch weergegeven op de kaart 'grondruilprincipe Haven van Workum' die als **BIJLAGE 17** bij de Realisatieovereenkomst is gevoegd. Partijen komen overeen dat deze eigendomsoverdrachten tegen gesloten beurs plaatsvinden voor zover sprake is van een gelijk aantal vierkante meters. Eigendomsoverdracht vindt plaats uiterlijk voor de start van de werkzaamheden door of in opdracht van Ontwikkelaar. Voor zover Ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van Bebouwing en Privé Buitenruimte een groter aantal vierkante meters perceel van de Gemeente overgedragen krijgt dan zij aan de Gemeente overdraagt, betaalt Ontwikkelaar voor die extra vierkante meters de grondprijs die op grond van de Nota Grondprijzen 2018 van de gemeente Arnhem geldt gezien de functie die de extra vierkante meters in het Bestemmingsplan hebben. Op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan voor Ontwikkelgebied Haven van Workum wordt het aantal extra vierkante meters vastgesteld.
- 11.3 Naast de in lid 1 van dit artikel bedoelde percelen, zal de Gemeente op eerste verzoek van Ontwikkelaar aan Ontwikkelaar die percelen in eigendom overdragen die Ontwikkelaar benodigd heeft ten behoeve van:
- a. de realisatie van Bebouwing en Privé Buitenruimte binnen Ontwikkelgebied Haven van Workum; en
  - b. de realisatie van steigers ten behoeve van de commerciële passantenjachthaven als bedoeld in artikel 9 lid 7, welke percelen Ontwikkelaar op haar verzoek ook in erfpacht overgedragen kan krijgen.
- Op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan voor Ontwikkelgebied Haven van Workum wordt vastgesteld hoeveel vierkante meter perceel in eigendom aan Ontwikkelaar wordt overgedragen. Eigendomsoverdracht van de percelen in sub a en b zal plaatsvinden tegen de grondprijs die op grond van de Nota Grondprijzen 2018 van de gemeente Arnhem geldt gezien de functie die de betreffende percelen in het Bestemmingsplan hebben.
- 11.4 Onverminderd het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel geldt dat, indien Ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van een Ontwikkelgebied percelen nodig heeft die bij ondertekening in eigendom zijn van de Gemeente en de Gemeente is bereid om die percelen in eigendom over te dragen, eigendomsoverdracht zal plaatsvinden tegen de grondprijs die op grond van de Nota Grondprijzen 2018 van de gemeente Arnhem geldt gezien de functie die de betreffende percelen in het Bestemmingsplan hebben.

### *Bodemgesteldheid*

- 11.5 De overdragende eigenaar van percelen draagt voor overdracht van een perceel zorg voor bodemonderzoeksgegevens, in beginsel op het niveau van een verkennend/oriënterend bodemonderzoek. Oude beschikbare gegevens kunnen ook worden gebruikt als voldoende aannemelijk is dat er na het laatste bodemonderzoek op het betreffende perceel geen significante (potentieel) verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Als **BIJLAGE 18** is een memo opgenomen waarin een overzicht is opgenomen van de reeds bestaande rapportages en waarin een samenvatting is gegeven van de conclusie uit die rapportages.
- 11.6 De verkrijgende eigenaar heeft het recht om ter zake het over te dragen perceel zelf aanvullend onderzoek te laten uitvoeren of een second opinion op de reeds bestaande rapportages te laten uitvoeren.
- 11.7 De overdragende eigenaar voert, voor zover dat is afgesproken is of noodzakelijk is voor de beoogde functie van het perceel, werkzaamheden uit (bijvoorbeeld aanleggen Nevengeul, saneren, aanleg Openbare Voorzieningen, Bouwrijp maken grond). Daarna vindt de overdracht van het perceel plaats waarbij alle (rest) risico's voor de kwaliteit van de bodem overgaan op de verkrijgende eigenaar.
- 



Paraaf Gemeente

Paraaf Ontv

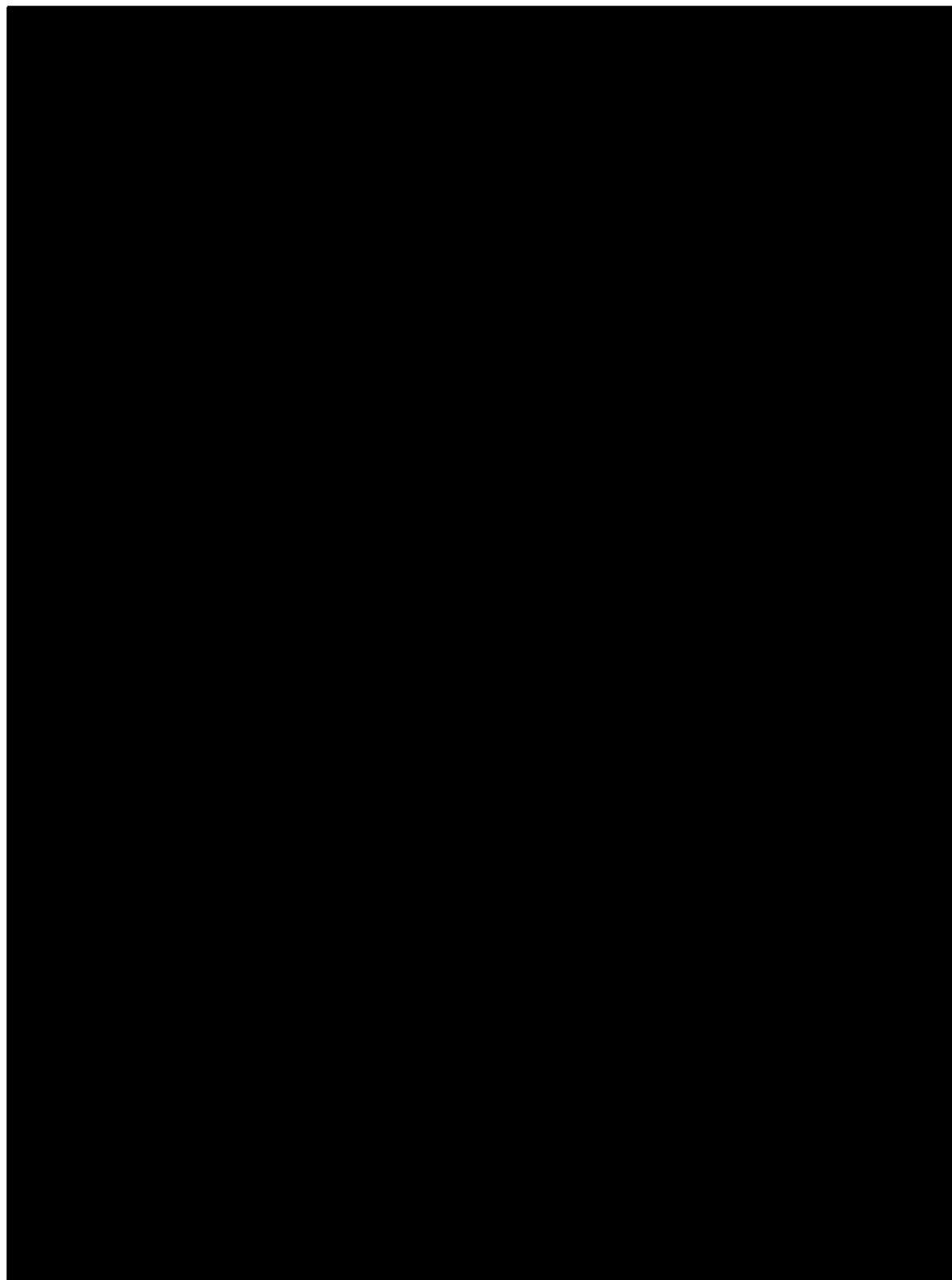


[REDACTED]

Paraaf Gemeente

Paraaf Ontv

[REDACTED]



Paraaf Gemeente

Paraaf On

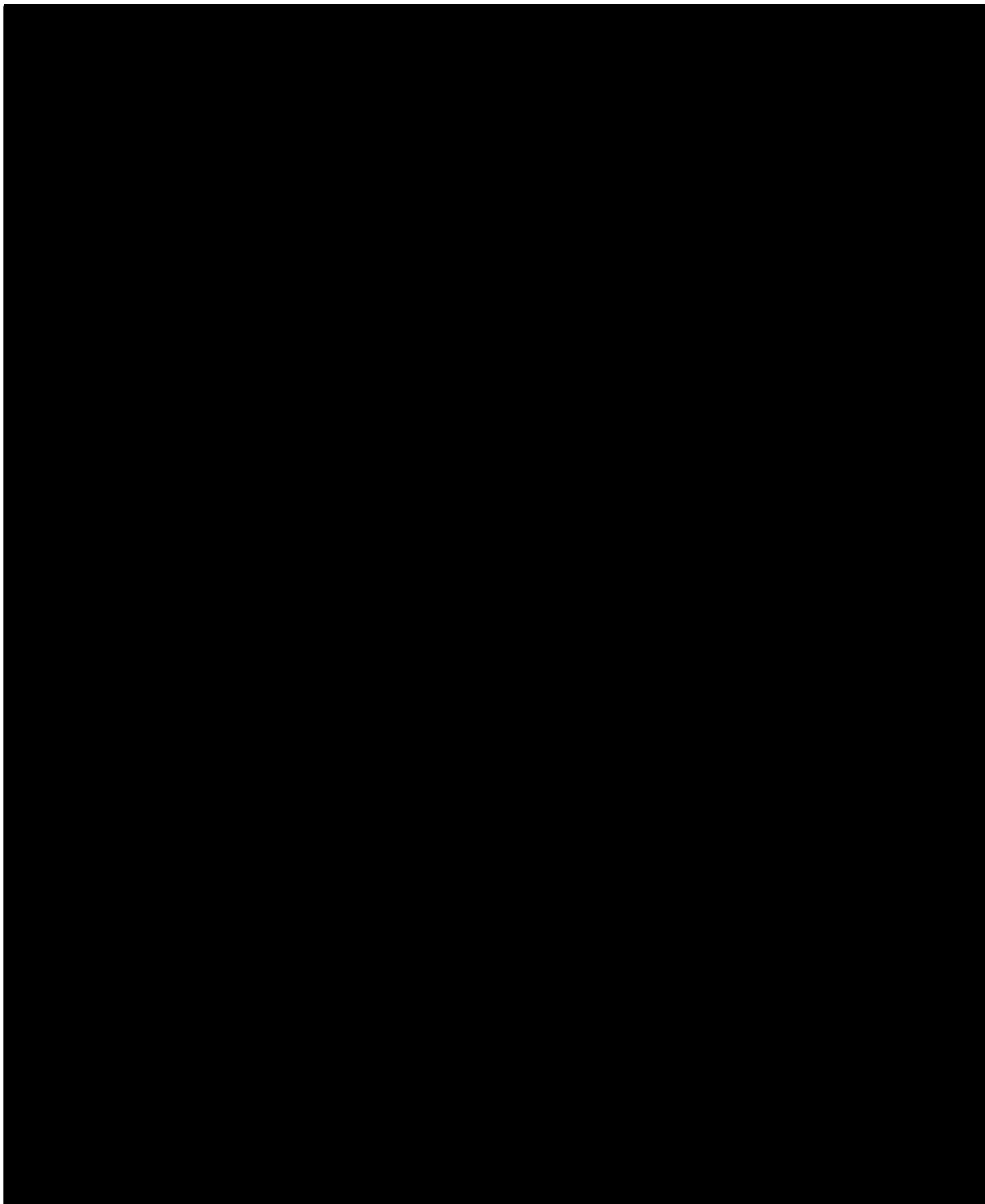




Paraaf Gemeente

Paraaf Ontv

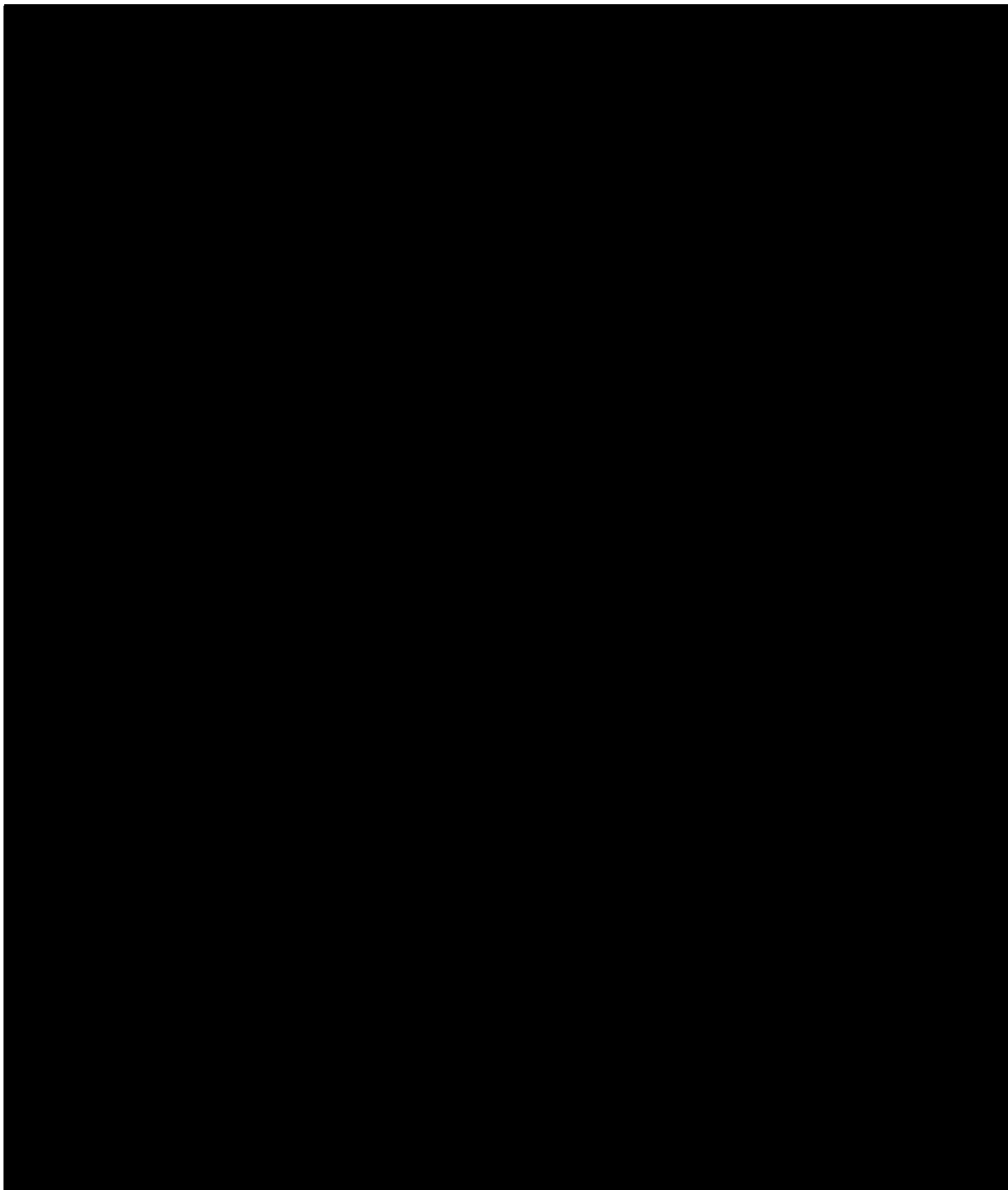




Paraaf Gemeente

Paraaf Or



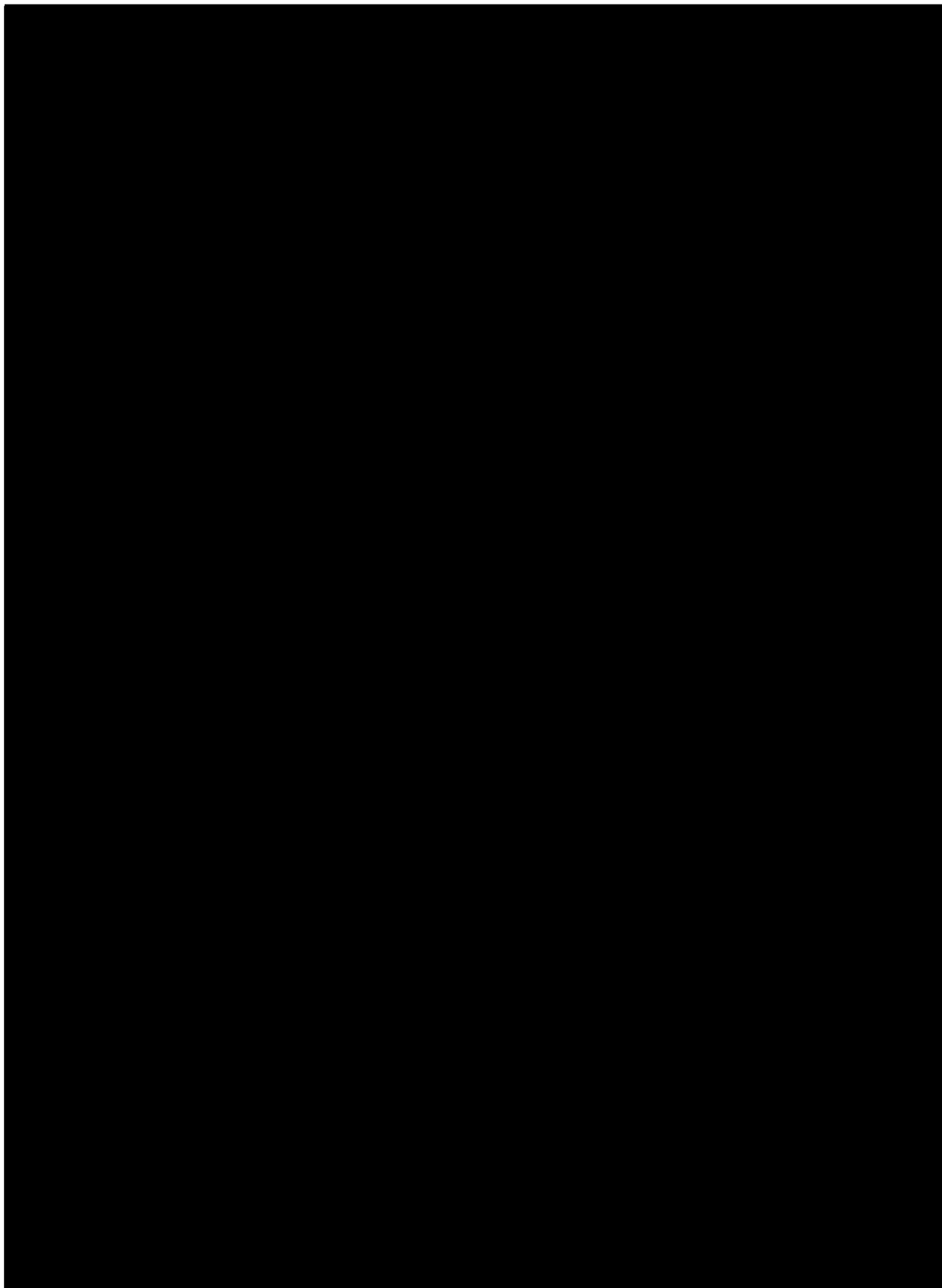


Paraaf Gemeente

Paraaf Ontw

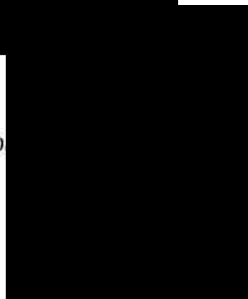


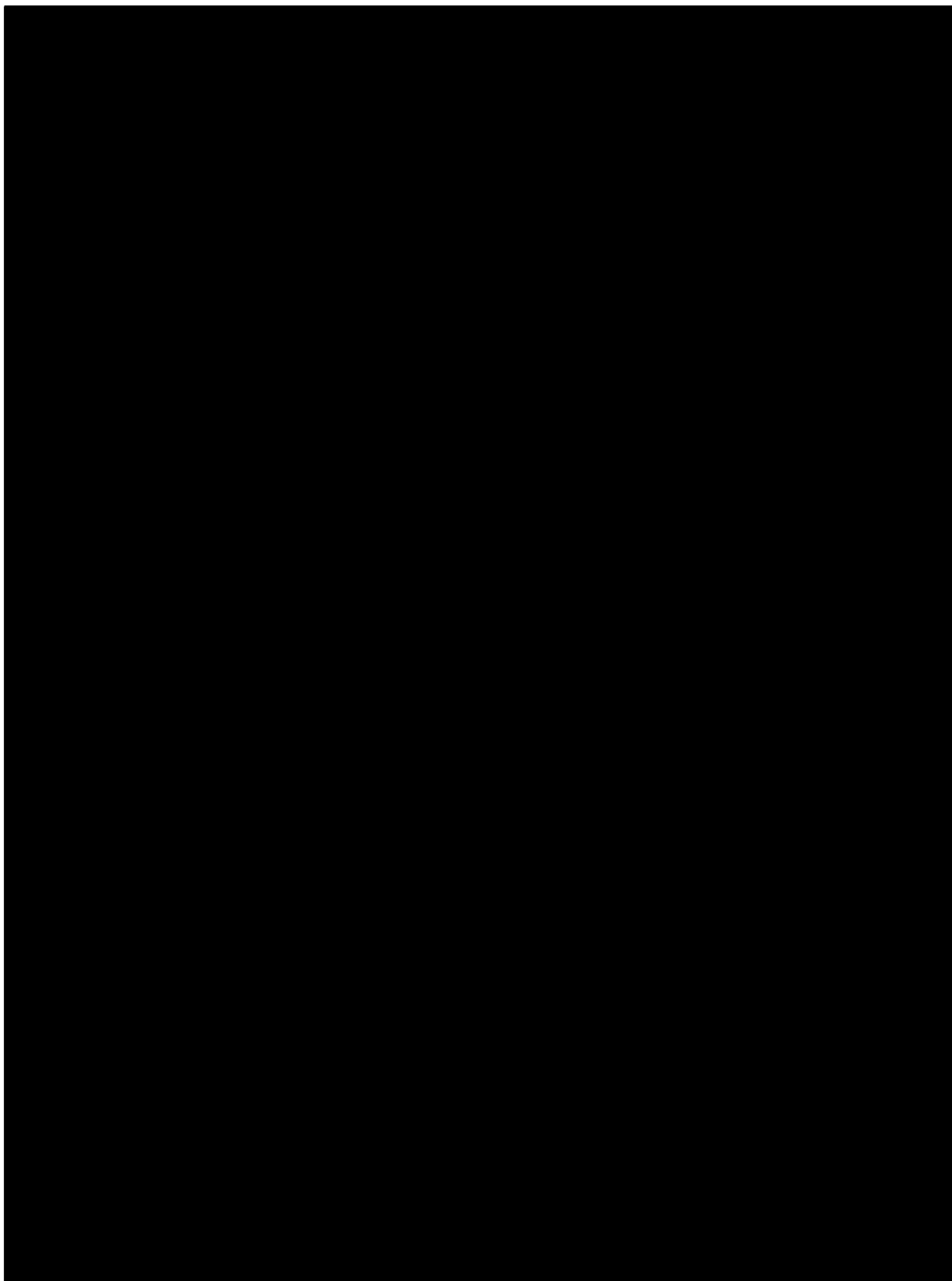




Paraaf Gemeente

Paraaf O

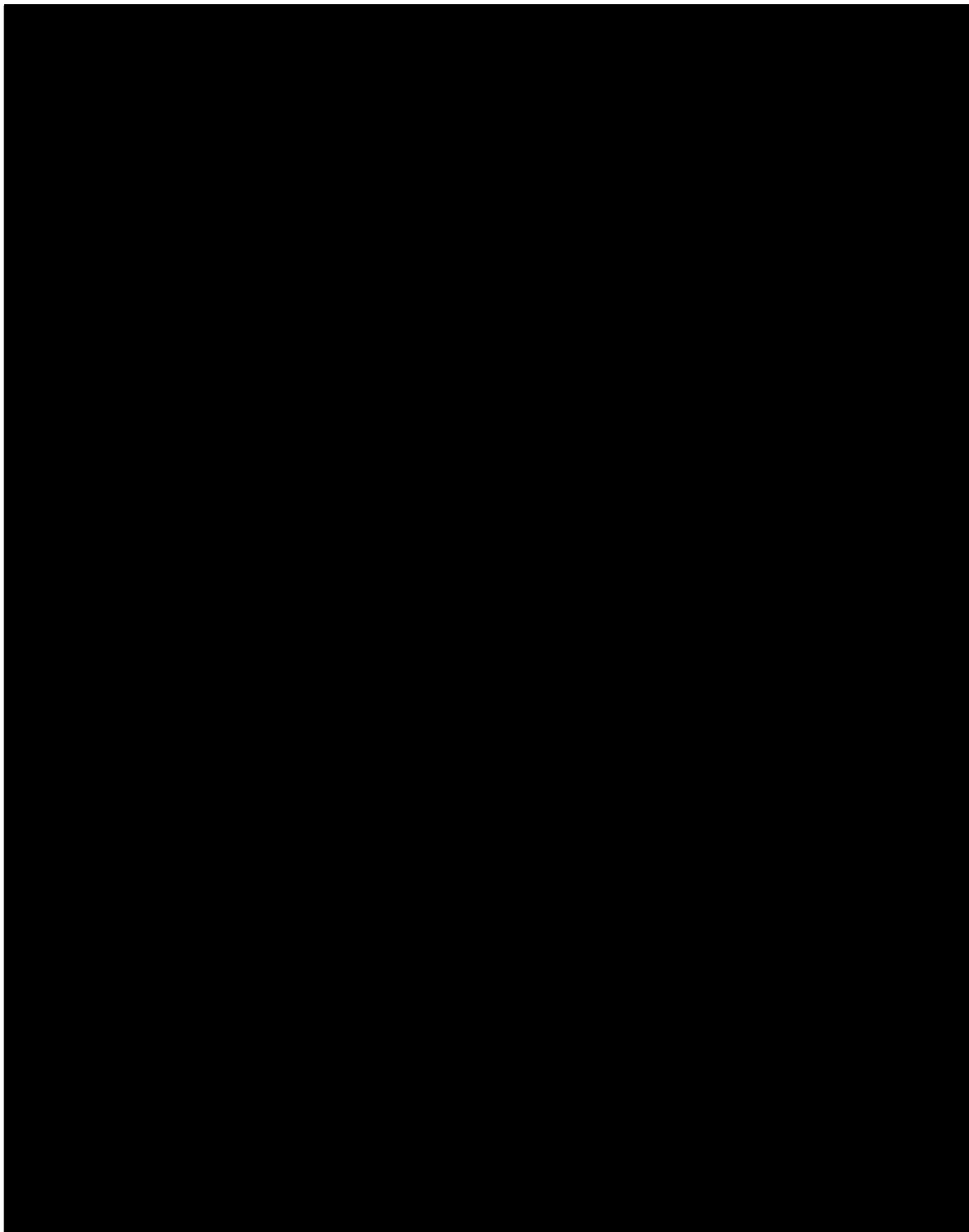




Paraaf Gemeente

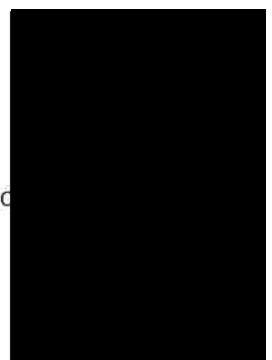
Paraaf Ontw

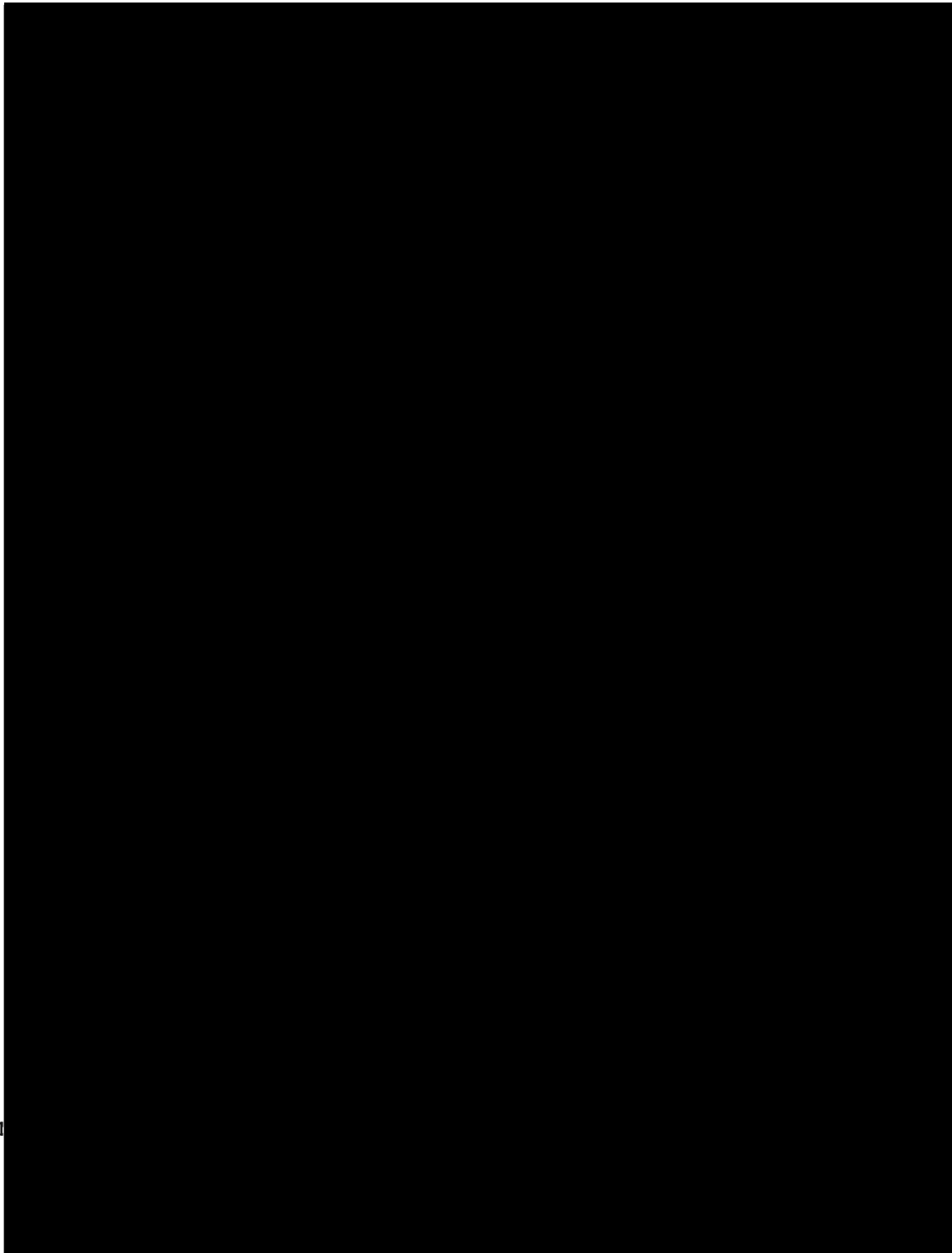




Paraaf Gemeente

Paraaf C



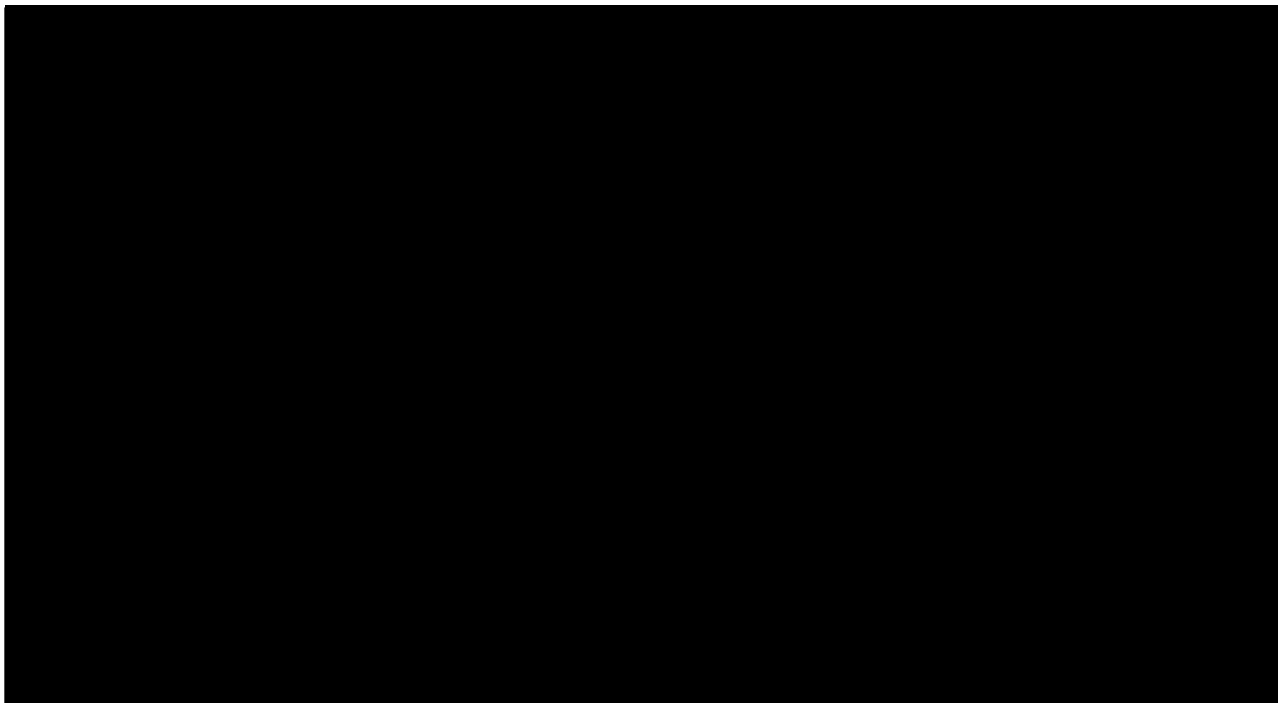


1

Paraaf Gemeente

Paraaf





Paraaf Gemeente

Paraaf Ontv

