

# Plan van Aanpak Rijnboog/Nieuwstraat e.o. Definitie en Ontwerpfase



## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
	1.1. Aanleiding	
	1.2. Uitkomsten consultatieronde	
	1.3. Projectcontext	
	1.4. Projectopdracht	
2.	Communicatie	6
	3.1. Doelgroepen	
	3.2. Doelstellingen	
	3.3. Strategische uitgangspunten	
	3.4. Communicatieaanpak	
3.	Projectomschrijving	9
	3.1. Probleemstelling	
	3.2. Doelen	
	3.3. Resultaat en programma	
	3.4. Projectgrenzen	
	3.5. Kaders voor het project	
	3.6. Rol gemeente en andere partijen	
4.	Projectaanpak	11
	4.1. Planning en fasering	
	4.1.1. Definitiefase	
	4.1.2. Ontwerpfase	
	4.2. Kwaliteit	
	4.3. Projectorganisatie	
	4.4. Beheer van Vastgoed	
	4.5. Risico's	

## Bijlagen

- I Plangebied
- II Projectorganisatie

## 1. Inleiding

In dit plan van aanpak wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de planontwikkeling van het gebied Nieuwstraat e.o. (voormalig Havenkwartier) wordt vormgegeven. Ook het communicatietraject en de rol van bewoners, ondernemers en andere betrokkenen hierin, wordt uitgebreid beschreven. Vanzelfsprekend wordt aandacht besteed aan de beheersaspecten van het project zoals planning, financiën, organisatie, kwaliteit en risico's.

### 1.1. Aanleiding

In 2004 is het Masterplan Rijnboog vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is in 2006 de Herdefinitie Rijnboog fase 1 vastgesteld, waarna in 2007 de uitkomst van het referendum door de raad is vastgesteld. Van 2008 tot 2009 is gewerkt aan het ontwerp van het Havenkwartier. De nota van randvoorwaarden en het schetsontwerp Havenkwartier zijn in oktober 2009 door de raad vastgesteld, waarna het stedenbouwkundige plan en de planontwikkelings- en realisatieovereenkomst in februari en maart zijn vastgesteld door het toenmalige college. In april 2010 is door het nieuwe college van B&W in het Lenteakkoord de haven uit het Rijnboogplan geschrapt. De raad heeft tegelijkertijd de motie 'Schoon schip maken' aangenomen waarin de haven uit het Rijnboogplan wordt geschrapt.

In het Lenteakkoord is het volgende opgenomen over het Rijnbooggebied:

"We halen de haven uit het Rijnboogplan. Voor dit gedeelte ontwikkelen we een alternatief, dat snel kan worden uitgevoerd en dat steun krijgt van de inwoners, en de bedrijven die in het gebied investeren. Het plan moet betaalbaar zijn en goed passen in de rest van het gebied. De Rijnboog moet een gezellig gebied worden, waar altijd wat te doen is en waar je graag komt. Daarom moeten er als publiekstrekkingen culturele instellingen komen, mits dit financieel haalbaar is. We zetten ons in voor de komst van een kenniscluster.

Actiepunten:

- Geen haven in het Rijnbooggebied;
- Opstellen nieuw plan voor het havengedeelte met draagvlak, snelle uitvoerbaarheid, financiële haalbaar en passend bij de rest van het gebied;
- Culturele trekker en kenniscluster in het Rijnbooggebied."

In mei 2010 is vervolgens de Marsroute Nieuwstraat e.o. (voormalig Havenkwartier) door het college vastgesteld met als doel de stappen om te komen tot een plan van aanpak Nieuwstraat e.o. in beeld te brengen. Een van de voorgenomen stappen was het consulteren van de betrokken marktpartijen, provincie en Rijk. De uitkomsten van deze consultatieronde zijn vastgelegd in de Rapportage consultatieronde Nieuwstraat, die in juni 2010 door het college is vastgesteld. Afgesproken is om de conclusies uit de consultatieronde in het plan van aanpak te verwerken. Deze conclusies worden in paragraaf 1.2. toegelicht.

### 1.2. Uitkomsten consultatieronde

De uitkomst van de gesprekken met betrokken marktpartijen en subsidieverstrekkingen is als volgt samengevat in de rapportage Consultatieronde Nieuwstraat:

- De marktpartijen hebben voldoende vertrouwen in Rijnboog om gezamenlijk met de gemeente tot een nieuw plan voor het gebied Nieuwstraat en omgeving te komen;
- Het Rijk en de provincie houden vast aan de subsidies voor Rijnboog en leggen de opgave bij de gemeente om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige invulling voor het gebied.

Daarbij zijn de volgende kanttekeningen gemaakt:

- marktpartijen leggen de planontwikkeling Bartok en Paradijs tot eind 2010 stil in afwachting van de nieuwe ambitie voor Rijnboog;
- het rijk stelt dat in 2010 gestart moet worden met uitvoerende werkzaamheden in Rijnboog om de BIRK-subsidie te behouden;

- het rijk geeft aan dat het risico bestaat dat de subsidie BIRK in omvang wordt verlaagd indien de nieuwe kwaliteitsdrager kwalitatief als minder dan de haven wordt beoordeeld door VROM.

Deze conclusies leiden tot de volgende aandachtspunten voor het plan van aanpak:

- De planontwikkeling voor het gebied Nieuwstraat wordt in nauw overleg met de marktpartijen uitgevoerd zodat een gedeelde ambitie voor het gebied ontstaat. Dat betekent dat in ateliervorm samengewerkt wordt tussen gemeente, marktpartijen en stedenbouwkundig bureau om een schetsontwerp en vervolgens stedenbouwkundig plan op te stellen. Deze werkvorm is al eerder toegepast en door alle partijen als bevredigend ervaren.
- Provincie en rijk worden in de fase van het opstellen van schetsontwerp en stedenbouwkundig plan tussentijds geïnformeerd en betrokken zodat de toets van de nieuwe kwaliteitsdrager uiteindelijk een formaliteit zal blijken te zijn. Hiertoe worden zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau contacten onderhouden.
- In de planning wordt rekening gehouden met het gegeven dat eind 2010 een schetsontwerp Nieuwstraat en omgeving beschikbaar is voor overleg met provincie en rijk.
- De verzoeken tot wijziging van subsidie BIRK (rijk) en RUP (provincie) worden zo snel mogelijk, maar niet eerder dan vaststelling van het schetsontwerp door de raad, ingediend (eerste kwartaal 2011)
- In de financiële kaders wordt rekening gehouden met een alternatief scenario waarbij het Rijk de BIRK-subsidie verminderd (categorie 2).

Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de paragrafen 4.1. planning en 4.4. financiën.

Tot slot zal inzichtelijk worden gemaakt wat de planningstechnische en financiële gevolgen zijn van het 'on hold' zetten van de planontwikkeling Bartok en Paradijs. Hierover zal in ieder geval gerapporteerd worden in het kader van de FJP (Financiële Jaarrapportage Projecten).

### **1.3. Projectcontext**

Het project Nieuwstraat e.o. is een onderdeel van Rijnboog fase 1. In 2004 is het Masterplan Rijnboog vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is in 2006 de Herdefinitie Rijnboog fase 1 vastgesteld. Met de vaststelling van de herdefinitie is gestart met de planontwikkeling in deelprojecten. In fase 1 zijn de volgende deelprojecten benoemd:

- Havenkwartier (is gewijzigd in Nieuwstraat e.o.)
- Bartok
- Paradijs
- Kop Oeverstraat, bestaande uit Kenniscluster en kantoorontwikkeling
- Coehoorn-zuid
- Coehoorn Noordoost p.m.

Vanaf 2007 is gewerkt aan de planontwikkeling voor de verschillende deelgebieden. Voor Paradijs, Bartok en Havenkwartier zijn tevens startovereenkomsten opgesteld.

Het project Prinsenhof is als studiegebied in het Masterplan opgenomen. De planontwikkeling hiervan is opgestart naar aanleiding van het voornemen van de provincie om nieuwbouw te realiseren. Op dit moment is de planontwikkeling stilgelegd omdat de provincie (voorlopig) afziet van het realiseren van nieuwbouw.

In 2008 is de haalbaarheidsstudie Cultuur in Rijnboog vastgesteld waarin de raad heeft gekozen voor de realisatie van een Kennis- en Kunstencluster in Rijnboog. Het Kunstencluster zal in het deelgebied Nieuwstraat e.o. een plek krijgen. Voor het Kenniscluster wordt al een ontwerp opgesteld.

In 2009 is over een ondergrondse publieke parkeergarage in het gebied Nieuwstraat besloten dat het niet kostendekkende deel (de zogenaamde onrendabele top) financieel gedekt wordt door een bijdrage uit het Bereikbaarheidsfonds.

### **1.4. Projectopdracht**

De projectopdracht voor deze planfase luidt:

- voeren van een communicatietraject met inwoners, ondernemers en overige betrokkenen met als doel draagvlak voor het schetsontwerp en stedenbouwkundige plan

- opstellen van een Nota van Randvoorwaarden Nieuwstraat e.o.;
- opstellen van een schetsontwerp Nieuwstraat e.o.;
- opstellen van een stedenbouwkundig plan (voorlopig ontwerp) Nieuwstraat e.o.;
- bij het stedenbouwkundig plan stellen we ook een sluitende herziene grondexploitatie Nieuwstraat e.o. op, passend binnen de vastgestelde grondexploitatie fase 1 Rijnboog. Door het schrappen van de haven in het plan havenkwartier zullen per saldo extra kosten ontstaan. Hiervoor zal in de jaarrekening 2010 een voorziening worden getroffen;
- komen tot een (gewijzigde) overeenkomst Nieuwstraat e.o. met de bij dit gebied betrokken marktpartijen MAB en Bouwinvest.

De opdracht wordt geknipt in twee fasen:

- definitiefase: opstellen van een nota van randvoorwaarden, een schetsontwerp en financiële haalbaarheidsanalyse in de periode september 2010 – februari 2011
- ontwerpfasen: na besluitvorming door de raad over de nota van randvoorwaarden en het schetsontwerp: stedenbouwkundig plan, (gewijzigde) overeenkomst, sluitende grondexploitatie in de periode maart 2011- december 2011

Het communicatietraject zal in deze gehele periode doorlopen worden en wordt in hoofdstuk 2 nadrukkelijk toegelicht.

Het planontwikkelingstraject tot en de realisatie van het Kunstencluster en publieke parkeergarage behoort niet tot deze opdracht. In deze beide fasen worden wel de toekomstige locaties voor het Kunstencluster en parkeergarage vastgelegd. Ook het opstellen van een plan voor tijdelijke activiteiten in het Rijnbooggebied behoort niet tot opdracht die in dit plan van aanpak wordt vastgelegd.

## 2. Communicatie

De uitgangspunten voor de communicatie over Rijnboog en de betrokkenheid van de stad bij de planvorming zijn beschreven in een communicatieplan. In deze paragraaf zijn de hoofdlijnen van de strategie weergegeven voor de Nieuwstraat en omgeving en is een korte beschrijving gegeven van de activiteiten die plaatsvinden.

Op 19 juli is met vertegenwoordigers van ondernemers-, belangen- en bewonersorganisaties gesproken over het proces om te komen tot een nieuw plan voor de Nieuwstraat en omgeving. Centraal stond daarbij de vraag hoe inwoners betrokken kunnen worden bij de planontwikkeling. Dat heeft tot diverse ideeën geleid die zijn verwerkt in het communicatieplan:

- Arnhemmers moeten de mogelijkheid krijgen mee te denken, ideeën aan te dragen en bouw het plan zo op.
- Laat mensen sfeerbeelden zien of aanreiken, maak ze inzichtelijk voor anderen zodat daarop gereageerd kan worden.
- Internet kan in de communicatie een belangrijke rol vervullen.
- Zorg dat er een duidelijk adres is waar mensen kunnen reageren, dat kan via internet.
- Zet wijkverenigingen in om mensen te benaderen.
- Het moet voor iedereen helder zijn hoe het proces verloopt en wat de kaders zijn.

### 2.1. Doelgroepen

Meedenken:	Inwoners Ondernemers (OKA, CCA), belangenverenigingen Horecaondernemers (Koninklijke Horeca) Rijnboogpartners (marktpartijen) Ontwerpers/ creatieve sector/ architecten/ stedenbouwkundigen Jansbeek boven water Cultuurmanifest Culturele instellingen
Meedoen:	MAB/Bouwinvest Culturele instellingen (Cultuur in Rijnboog) Externe bureaus
Meebeslissen:	college Raad(scommissie)
Meeweten:	(Regionale) media Vakbladen

### 2.2. Doelstellingen

1. Met communicatie willen we ten eerste de doelgroepen *informer* over de planontwikkeling, de stappen die worden gezet in het proces etc.
2. Daarnaast willen we met communicatie het proces faciliteren. Door middel van communicatie willen we tot *interactie* komen met de doelgroepen: hen in de gelegenheid stellen mee te denken, reacties en suggesties te geven etc.
3. We willen door middel van communicatie *enthousiasme verkrijgen* voor het project en de negatieve beeldvorming verbeteren/ veranderen.
4. Tot slot willen we ideeën tussentijds *toetsen en terugkoppelen* via communicatiemiddelen.

### 2.3. Strategische uitgangspunten

*Rijnboog is voor heel Arnhem:* de communicatie richt zich niet alleen op de inwoners van het gebied maar op alle inwoners van Arnhem. De binnenstad is immers een gebied waar alle Arnhemmers gebruik van maken.

*Centrale rol voor internet:* Internet biedt veel mogelijkheden om mensen te betrekken bij de plannen. Door middel van het geven van informatie, maar vooral door via internet de mogelijkheid te bieden te reageren en mee te denken.

### *Meedoen in de digitale discussie*

Op diverse plekken op internet, vooral op de site van de Gelderlander en Arnhem Direct, vinden regelmatig discussies plaats over Rijnboog. Tot nu toe heeft de gemeente of het bestuur zich niet in de discussies gemengd. Dat zal vanaf nu wel gebeuren, vooral door feitelijke informatie te leveren.

*Middelenmix van digitaal tot het gesprek:* internet biedt veel kansen maar kan gesprekken en interpersoonlijke discussies niet vervangen. Daarom worden diverse middelen ingezet.

*Geef duidelijkheid over de status van alle plannen in het gebied:* Voor een goede discussie is het belangrijk dat het kader helder is. Niet voor iedereen is helder wat de status van de deelprojecten is. Het is belangrijk dit goed te communiceren.

*Participatiegraad:* In processen waar inwoners worden gevraagd mee te denken en te doen is het van belang van tevoren heel duidelijk de kaders aan te geven. Wat zijn de mogelijkheden: waarover gaan we het hebben en vooral ook wie heeft welke rol (wie adviseert, wie besluit etc.)? Op deze manier wordt verkomen dat er verkeerde verwachtingen worden gewekt. In de nota de Stad aan zet zijn vier participatievormen aangegeven: informeren, raadplegen, meedenken of meebeslissen. Voor de Nieuwstraat e.o. wordt gekozen voor raadplegen en meedenken. Meedenken zal vooral in de beginfase zijn: mensen kan worden gevraagd ideeën aan te reiken in het kader van de nota van randvoorwaarden. In de fase van het stedenbouwkundige plan zal het verschuiven naar raadplegen: plannen worden gepresenteerd en mensen krijgen de mogelijkheid daarop te reageren.

*Communicatie met de raad:* De gemeenteraad zal op een aantal momenten in het proces om besluiten worden gevraagd. Dit is uitgewerkt in paragraaf 4.1. Daarnaast wordt de raad regelmatig tussentijds geïnformeerd en wordt zij uitgenodigd voor alle communicatie activiteiten.

## **2.4. Communicatieaanpak**

Hieronder worden de processtappen uit het plan van aanpak voorzien van de communicatieactiviteiten die daar bij passen.

### **September-oktober: start interactie met de stad: ophalen van ideeën: hoe maken we het een levendig en gezellig gebied?**

- Enquête aan stadspanel (bestaande uit circa 1700 Arnhemmers) en vragen via Rijnboog.nl
- Oproepen om mee te denken en ideeën aan te dragen op de website Rijnboog.nl. Bekendmaking hiervan via Arnhemse Koerier, via twitter, digitale nieuwsbrief, filmpjes via Rijnboog.nl, youtube, Arnhem Direct.
- Op Rijnboog.nl wordt een moodboard ingericht: ideeën kunnen worden aangedragen in de vorm van filmpjes, sfeerbeelden, foto's en tekst. Mensen kunnen via de site op elkaar reageren.
- Discussiebijeenkomst met bewoners, ondernemers, in Arnhem wonende professionals.

### **Oktober-december: opstellen nota van randvoorwaarden en schetsontwerp**

- Terugkoppeling van de ideeën via Arnhemse Koerier, via de website Rijnboog.nl etc.
- Enkele open atelierssessies waar mensen een kijkje in de keuken kunnen krijgen van het proces en waar met aanwezigen gesproken wordt over diverse vragen/ dilemma's.
- Ook via de website wordt de mogelijkheid geboden om te reageren op de vragen/dilemma's.
- Terugkoppeling over de inbreng via onder andere de website
- Slotbijeenkomst met presentatie van het schetsontwerp met mogelijkheid tot reageren
- Op een nader uit te werken manier wordt het schetsontwerp op diverse plekken in de stad (bijvoorbeeld door een markt te bezoeken) gepresenteerd zodat inwoners er nog op kunnen reageren.
- Tentoonstelling (panelen) van het schetsontwerp in het stadhuis en vervolgens op mogelijk andere plekken in de stad

### **Januari: besluitvorming nota van randvoorwaarden en schetsontwerp**

- Terugkoppeling over verwerking van inbreng vanuit de stad.
- Informatievoorziening via website, persberichten etc. zodat betrokkenen het besluitvormingsproces kunnen volgen.

### **Januari-september: opstellen stedenbouwkundig plan**

- Enkele open atelierssessies waar gesproken wordt over diverse onderwerpen en voorstellen.
- Ook via de website wordt de mogelijkheid geboden om te reageren.
- Terugkoppeling over de inbreng via onder andere de website

- Slotbijeenkomst met presentatie van stedenbouwkundig plan met mogelijkheid tot reageren
- Op een nader uit te werken manier wordt het stedenbouwkundige plan op diverse plekken in de stad gepresenteerd zodat inwoners er nog op kunnen reageren.
- Tentoonstelling (panelen) van het stedenbouwkundige plan in het stadhuis en vervolgens op mogelijk andere plekken in de stad

### 3. Projectomschrijving

#### 3.1. Probleemstelling

De zuidelijke binnenstad van Arnhem is hard toe aan een ingrijpende opknappbeurt. Nut en noodzaak van de aanpak in dit gebied zijn onomstreden, maar over de vorm van de ingreep zijn veel plannen gemaakt en debatten gevoerd. Het Masterplan Rijnboog kende tot op heden twee hoofdingrepen; een hoogwaardige verbindingroute van het nieuwe Arnhem Centraal naar het bestuurscentrum rond het Kerkplein en een verbinding van de historische binnenstad met de Rijn en de Rijnkade door middel van een haven en Havenkwartier. In het Lenteakkoord is de haven uit het Rijnboogplan geschrapt, waardoor er een opgave is ontstaan om een nieuwe invulling voor deze verbinding te ontwerpen.

#### 3.2. Doelen

De doelen van Rijnboog staan beschreven in het Masterplan Rijnboog en zijn nog steeds actueel:

- Versterk de samenhang tussen Rijn, binnenstad en Arnhem Centraal
- Zorg voor impuls voor de binnenstad en de economie van de stad
- Verbeter de kwaliteit van de openbare ruimte en zorg voor beter ruimtegebruik
- Maak aantrekkelijke binnenstedelijke woonmilieus
- Maak ruimte voor culturele functies
- Zorg dat het een gebied wordt waar Arnhemmers trots op zijn

Deze doelen zijn ook van toepassing op het project Nieuwstraat e.o..

Het specifieke doel van dit Plan van Aanpak is om het proces te beschrijven om tot een nieuwe invulling te komen van de verbinding tussen binnenstad en de Rijn en vervolgens dit deelgebied zover te ontwerpen dat er goede investeringsafspraken met de marktpartijen gemaakt kunnen worden, op basis waarvan het gebied gefaseerd gerealiseerd kan worden.

#### 3.3. Resultaat en programma

De producten die in deze fasen worden opgeleverd zijn:

- een communicatietraject met inwoners, ondernemers en overige betrokkenen met als doel draagvlak voor het schetsontwerp en stedenbouwkundige plan;
- Nota van Randvoorwaarden en schetsontwerp Nieuwstraat e.o.;
- Financiële haalbaarheidsanalyse (inclusief brief van MAB en BPF over de potentiële grondopbrengsten);
- stedenbouwkundig plan (voorlopig ontwerp) Nieuwstraat e.o.;
- een sluitende herziene grondexploitatie Nieuwstraat e.o. passend binnen de vastgestelde grondexploitatie fase 1 Rijnboog;
- een (gewijzigde) overeenkomst Nieuwstraat e.o. met de bij dit gebied betrokken marktpartijen MAB en Bouwinvest.

Het programma voor het plangebied Nieuwstraat e.o. is:

##### Richtinggevend programma

horeca	4.000
detailhandel	10.000
cultuur	20.000
hotel	5.000
wonen	31.660
kantoren	8.000
totaal	78.000
Parkeren (publiek)	550

Hierbij is het programma uit de Nota van randvoorwaarden Havenkwartier als uitgangspunt genomen. Het programma voor kantoren en hotel heeft geen betrekking op het plangebied zoals omschreven in bijlage I.

In de op te stellen nota van randvoorwaarden en schetsontwerp Nieuwstraat e.o. worden de resultaten verder uitgewerkt.

### **3.4. Projectgrenzen**

Het projectgebied is gelegen tussen de historische binnenstad van Arnhem en de rivier. Het is circa 4,35 hectare. De projectgrenzen zijn:

- Nieuwstraat
- Broerenstraat
- Rodenburgstraat
- Rijnkade

In bijlage I is het plangebied op kaart aangegeven.

### **3.5. Kaders voor het project**

De belangrijkste basisdocumenten en kaders voor het project zijn:

- Masterplan Rijnboog, vastgesteld in de raad in 2004
- Herdefinitie fase 1 Rijnboog, vastgesteld in de raad in 2006
- De Grondexploitatie Havenkwartier, onderdeel van de grondexploitatie fase 1
- Haalbaarheidsstudie Cultuur in Rijnboog vastgesteld in de raad in 2008
- Het Lenteakkoord (coalitieakkoord), april 2010
- Marsroute Nieuwstraat e.o. vastgesteld in het college in juni 2010
- Rapportage Consultatieronde vastgesteld in het college in juni 2010
- Relevante door de Raad aangenomen moties inzake Rijnboog

### **3.6. Rol gemeente en andere partijen**

De gemeente vervult in het project Rijnboog diverse rollen:

- de gemeente voert de grondexploitatie en verwerft al het benodigde (on)roerend goed;
- de gemeente stelt ruimtelijke kaders in de vorm van een nota van randvoorwaarden, schetsontwerp en stedenbouwkundig plan en uiteindelijk in een bestemmingsplan;
- de gemeente sluit privaatrechtelijke overeenkomsten met betrokken marktpartijen;
- de gemeente is opdrachtgever voor het een publieke parkeergarage
- de gemeente is opdrachtgever voor het kunstcluster.

De marktpartijen hebben de volgende rollen:

- zij voeren de bouwexploitatie (met uitzondering van het Kunstcluster en parkeergarage)
- stellen bouwplannen op (met uitzondering van het Kunstcluster en parkeergarage)
- realiseren de opstallen (met uitzondering van het Kunstcluster en parkeergarage)
- werken samen met de gemeente aan de planontwikkeling.

De rol van bewoners, ondernemers en andere betrokkenen is beschreven in hoofdstuk 2.

## 4. Projectaanpak

### 4.1. Planning en fasering

De gemeentelijke projectfasering die gehanteerd wordt bestaat uit de volgende fasen:

- Initiatief (plan van aanpak)
- Definitie (nota van randvoorwaarden)
- Ontwerp (stedenbouwkundig plan, bouwplannen)
- voorbereiding realisatie (bestemmingsplan, bestekken)
- realisatie (sloop, bouw)
- nazorg (beheerplan)

In dit plan van aanpak wordt de definitie- en de ontwerpfase toegelicht. De vervolgfases worden in een in beeld gebracht nadat besluitvorming over het stedenbouwkundige plan heeft plaatsgevonden.

#### 4.1.1. Definitiefase (september 2010 – februari 2010)

- selectie stedenbouwkundig bureau
- nota van randvoorwaarden
- schetsontwerp
- rapportage financiële haalbaarheid

- **Selectie stedenbouwkundig bureau (september 2010)**

Er worden meerdere bureaus uitgenodigd om een schetsontwerp te ontwerpen. De selectie gebeurt in overleg met het Kwaliteitsteam Rijnboog en MAB/Bouwinvest. Deze bureaus moeten voldoen aan de volgende criteria:

- beheersen van de disciplines stedenbouw, architectuur en openbare ruimte;
- ervaring met participatie van inwoners, ondernemers etc;
- in staat zijn om in ateliervorm samen met gemeentelijke organisatie en marktpartijen een coproductie tot stand te brengen;
- In staat zijn om ateliersessies vanuit de eigen deskundigheid te inspireren, ondersteunen en te faciliteren, gericht op een gezamenlijk gedragen product;
- kunnen ontwerpen met respect voor de bestaande kwaliteiten van de locatie en de samenhang ervan met de rest van de stad;
- affiniteit hebben met de stad Arnhem;
- uitgaan van een traditionele benadering van stedenbouw en architectuur maar met een eigentijdse en verrassende invulling;
- beschikbaar zijn in de periode september – december 2010.

Een combinatie van bureaus wordt daarbij niet uitgesloten.

De selectieprocedure van het stedenbouwkundige bureau wordt in de zomermaanden in gang gezet zodat in september een bureau geselecteerd kan worden.

- **Nota van randvoorwaarden (september – december 2010)**

In de nota van randvoorwaarden worden de randvoorwaarden opgesteld voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De door de raad vastgestelde nota van randvoorwaarden van oktober 2009 is hierbij in beginsel leidend voor wat betreft het programma en de uitgangspunten. De ruimtelijke visie en randvoorwaarden zullen echter voor zover ze betrekking hebben op de haven worden herijkt. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen en vaststellen van deze nota, maar zal hierover overleggen de marktpartijen

Onderdelen van de nota zijn:

- de relatie met het totale project Rijnboog
- het programma
- de ruimtelijke randvoorwaarden
- de randvoorwaarden van de overige disciplines, waaronder verkeer, milieu, cultuurhistorie etc.
- de financiële haalbaarheid

De nota van randvoorwaarden wordt voor advies voorgelegd aan de Kwaliteitsteam Rijnboog, ter fiattering aan de Stuurgroep Nieuwstraat e.o. en daarna ter besluitvorming aan het College van B&W en de raad.

- **Schetsontwerp (september – december 2010)**

De nota van randvoorwaarden en het schetsontwerp worden gelijktijdig opgesteld. Het schetsontwerp moet een nieuwe invulling geven aan de doelen van Rijnboog in het plangebied Nieuwstraat e.o.

De kern van de opgave is een schetsontwerp te maken dat:

- leidt tot een levendig gebied met een aantrekkelijke openbare ruimte;
- bestaande kwaliteiten in het gebied benut, zoals de Rijnkade;
- een impuls betekent voor de directe omgeving
- logisch aansluit bij de rest van de binnenstad;
- de samenhang versterkt tussen de historische binnenstad en de Rijn;
- plaats biedt aan het indicatieve programma, waaronder het Kunstencluster als prominente trekker;
- bijzondere openbare ruimte(s) bevat;
- faseerbaar is in de uitvoering;
- financieel haalbaar is.

Het schetsontwerp zal in ieder geval de volgende elementen bevatten:

- Een helder ruimtelijk concept voor de versterking van de samenhang tussen de Rijn en de historische binnenstad;
- De globale bouwblokken;
- Globale omvang en ligging van het te realiseren programma (waaronder het Kunstencluster en publieke parkeergarage);
- Ontwerpprincipes voor de bebouwing, waaronder bouwhoogtes en typologieën;
- Ontsluitingsprincipe en inrichtingsprincipes van de openbare ruimte.

Het schetsontwerp wordt opgesteld in ateliersessies. Dat betekent dat de gemeente, het geselecteerde bureau en de marktpartijen intensief met elkaar samenwerken aan het schetsontwerp. Er worden tweewekelijks ateliers gehouden waarin met elkaar wordt gesproken over inhoud en voortgang van het ontwerp. Vanzelfsprekend worden bewoners, ondernemers en andere betrokkenen geraadpleegd tijdens het opstellen van het schetsontwerp. Dit is nader uitgewerkt in de communicatieparagraaf (hoofdstuk 3).

Het schetsontwerp wordt ter toetsing voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Rijnboog. Eveneens zullen provincie en Rijk periodiek geïnformeerd worden over de voortgang. Ook de inhoudelijk betrokken vakmensen van provincie en Rijk zullen uitgenodigd worden om tussentijds hun mening te geven over het ontwerp. Ten behoeve van de gewijzigde subsidiebeschikking zullen ook provincie en Rijk een toets uitvoeren op het schetsontwerp.

Het schetsontwerp wordt tegelijkertijd met de nota van randvoorwaarden ter fiattering voorgelegd aan de Stuurgroep Nieuwstraat e.o. en daarna ter besluitvorming aan het College van B&W en de raad.

- **Rapportage financiële haalbaarheid (september – december 2010)**

Het schetsontwerp dient te passen binnen de financiële kaders van de grondexploitatie. Met het opstellen van het schetsontwerp, wordt gelijktijdig gerekend aan kosten en opbrengsten van het project. De conclusies hiervan zullen worden neergelegd in een rapportage financiële haalbaarheid. Op basis hiervan zal een herziene grondexploitatie worden opgesteld.

De marktpartijen wordt gevraagd hun bevindingen over de potentiële grondopbrengsten weer te geven in een brief aan de gemeente. Daarnaast zal de gemeente een onafhankelijke taxatie uit laten voeren om de actuele grondwaarde voor het nieuwe plan vast te stellen.

De rapportage financiële haalbaarheid Nieuwstraat wordt tegelijkertijd met de nota van randvoorwaarden en het schetsontwerp ter besluitvorming aangeboden aan het College.

**Besluitvorming over de Nota van randvoorwaarden en het Schetsontwerp Nieuwstraat e.o., inclusief financiële haalbaarheid is gepland in januari-februari 2011.**

*4.1.2. Ontwerpfase (maart 2011 – december 2011)*

Nadat de raad de nota van randvoorwaarden en het schetsontwerp heeft vastgesteld wordt gewerkt aan de volgende producten:

- VO Stedenbouwkundig plan, inclusief beeldkwaliteitplan
- Overeenkomst gemeente met MAB/Bouwinvest
  
- **VO Stedenbouwkundig plan, inclusief Beeldkwaliteitplan (maart – september 2011)**

Het schetsontwerp en de nota van randvoorwaarden wordt uitgewerkt in een Voorlopig Ontwerp (VO) stedenbouwkundig plan. Onderdelen van dit VO zijn:

- Structuurbepalende elementen: hoofdstructuur, bebouwing, openbaar gebied
- Rooilijnen
- Principe profielen openbare ruimte
- Omvang en ligging van het programma
- Gewenste beeldkwaliteit
- Ontsluiting, parkeren

Het stedenbouwkundige plan wordt ter toetsing voorgelegd aan het Kwaliteitsteam Rijnboog. Het stedenbouwkundige plan wordt ter fiattering voorgelegd aan de Stuurgroep Nieuwstraat e.o. en daarna ter besluitvorming aan het College van B&W en de raad.

- **Overeenkomst MAB/Bouwinvest (tot en met december 2011)**

Als gevolg van de voorgenomen planaanpassing zal nu niet worden overgegaan tot (ongewijzigde) uitvoering van de Planontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Havenkwartier waarmee op 2 maart 2010 door het toenmalige College van B&W is ingestemd. De gemeente zal in overleg met Bouwinvest en MAB op basis van het aangepaste plan tot een hernieuwde overeenkomst trachten te komen. Wat daarbij de meest geëigende wijze van contractering is, zal op basis van het nieuwe plan in onderling overleg nader worden bekeken. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat eerst een planontwikkelingsovereenkomst en pas in een later stadium een realisatieovereenkomst zal worden gesloten. Ook kan wederom direct worden ingezet op één overeenkomst die zowel de verdere planontwikkeling als de realisatie omvat.

De te sluiten nieuwe overeenkomst zal vóór of gelijktijdig met het stedenbouwkundige plan ter besluitvorming worden voorgelegd aan het College. Dit is afhankelijk van de keuze welk type contract partijen wensen te sluiten.

**Besluitvorming over het Stedenbouwkundig plan Nieuwstraat e.o. en de (gewijzigde) overeenkomst met MAB/Bouwinvest is gepland in december 2011.**

**4.2. Kwaliteit**

Rijnboog is na de Herdefinitie opgedeeld in deelgebieden. Dit is noodzakelijk om het plan faseerbaar en hanteerbaar te maken. Het roept echter direct de vraag op naar kwaliteitsborging en samenhang en afstemming tussen de deelgebieden. Daarom is er voor Rijnboog in 2007 een kwaliteitsteam ingesteld. In 2010 is een doorstart gemaakt met een nieuw Kwaliteitsteam Rijnboog.

Het doel van het kwaliteitsteam is:

Het stimuleren van het bereiken van optimale integrale kwaliteit voor de totale planvorming (stedenbouw, architectuur en openbare ruimte) van Rijnboog zoals die is vastgelegd in het Masterplan Rijnboog en de eerste herdefinitie ervan, voor deelgebieden en de onderlinge samenhang daartussen.

Het Kwaliteitsteam adviseert in deze fasen over de nota van randvoorwaarden, schetsontwerp en het stedenbouwkundige plan.

#### **4.3. Projectorganisatie**

Het Nieuwstraatproject is een deelproject van Rijnboog. Voor Rijnboog is een projectorganisatie opgezet met de onderstaande structuur (zie ook bijlage II):

Bestuurlijk opdrachtgever:	Wethouder G. Elfrink
Ambtelijk opdrachtgever:	Y. van der Graaf
Opdrachtnemer:	Projectmanager I. van der Coelen.

De inhoudelijke werkzaamheden voor zowel het schetsontwerp als het stedenbouwkundige plan worden verricht in ateliervorm samen met de marktpartijen.

Besluitvorming en voortgangscontrole gaan via het ambtelijke en bestuurlijke projectberaad. Voor afstemming tussen de deelprojecten Rijnboog functioneert een projectgroep en kernteam Rijnboog.

Het deelproject Nieuwstraat e.o. wordt geleid door projectleider P. van Hoof

De organisatie tussen gemeente en marktpartijen in Rijnboog en specifiek rondom het project Nieuwstraat is weergegeven in bijlage 2.

#### **4.4. Beheer van het vastgoed**

Het beheer van de panden in verschillende deelgebieden in Rijnboog was afgestemd op sloop eind 2010. Dit betekent dat het groot onderhoud minimaal werd uitgevoerd, enkel het hoognodige. Door het schrappen van de haven en de nieuwe planontwikkeling, zoals in dit plan beschreven, zal de termijn van sloop met circa 2 jaar verschuiven. Hierdoor zal er groot onderhoud gepleegd dienen te worden. Uitgangspunt van het beheer is nog steeds om zolang mogelijk het gebied leefbaar te houden via verhuur omdat sloop midden in het centrum ver voor de daadwerkelijke nieuwbouw niet wenselijk is. Dit betekent wel dat de gemeente als verhuurder moet zorgen dat de panden veilig, wind en waterdicht zijn.

Om een goed beeld te kunnen krijgen van de bouwkundige staat van de verschillende gebouwen wordt dit najaar voor het projectgebied een grondige inspectie wordt uitgevoerd. Aan de hand van de uitkomsten van de inspecties wordt een gedetailleerder beheerplan opgesteld.

#### **4.5. Risico's**

Voor het totale gebied Rijnboog worden periodiek risicoanalyses gehouden. De geïnventariseerde risico's worden voorzien van maatregelen om de risico's te verkleinen c.q. beheersbaar te maken. Een nieuwe risicoanalyse zal worden opgesteld naar aanleiding van het besluit om de haven uit het Rijnboogplan te schrappen.

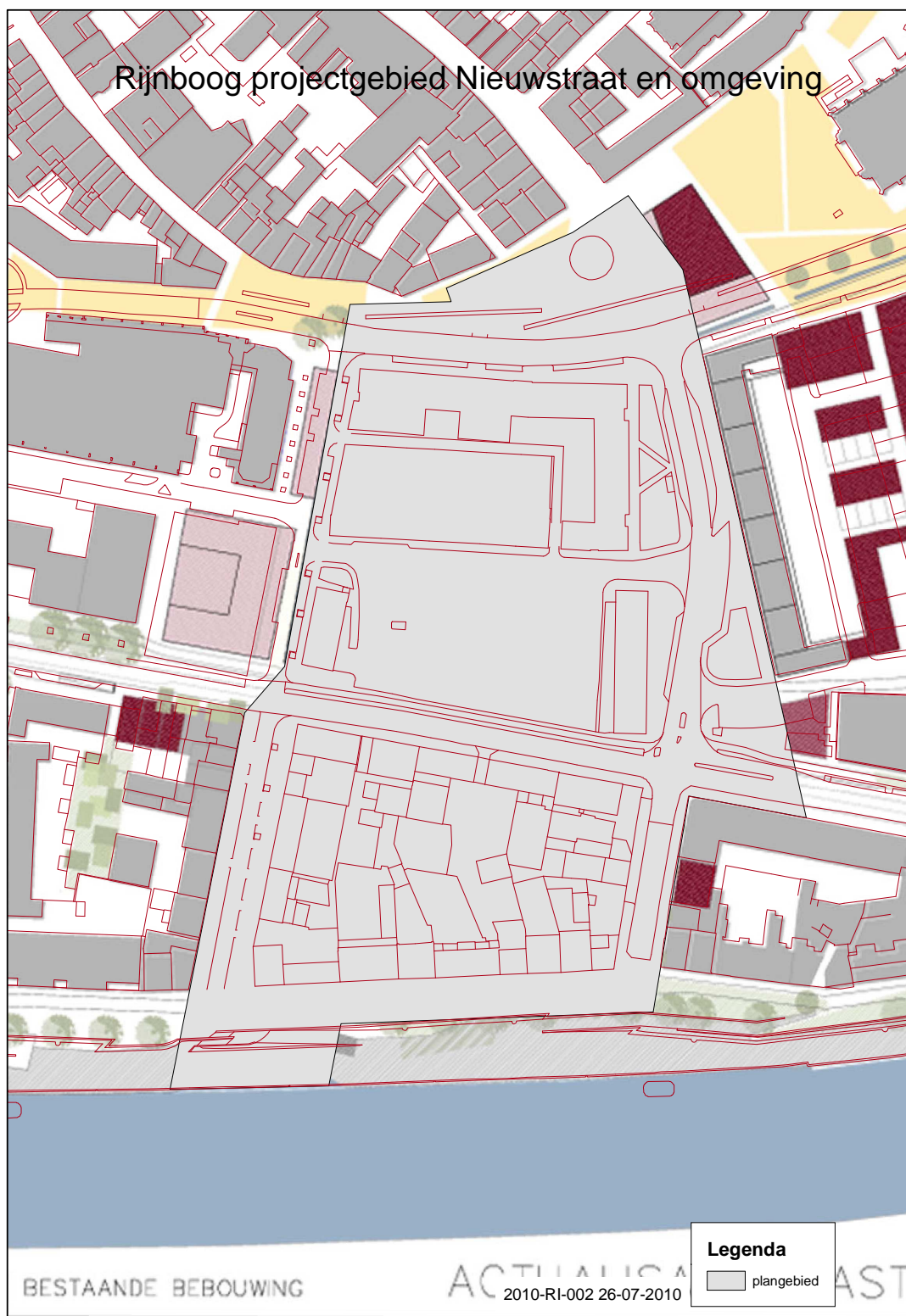
Bestaande en nieuwe risico's die op dit moment voorzien zijn, zijn:

- subsidies: een mogelijke vermindering van de BIRK-subsidie van VROM voor Rijnboog;
- indien in 2010 niet gestart wordt met uitvoerende werkzaamheden in Rijnboog zal VROM de BIRK-subsidie terugtrekken;
- de grondwaarde: op basis van een actuele taxatie dient een nieuwe grondwaarde behorend bij het nieuwe plan overeengekomen te worden;
- huidige marktontwikkelingen;

- er bestaat de kans dat onteigening nodig is van benodigd vastgoed, waarmee proceduretijd aanzienlijk verlengd kan worden;
- er bestaan hoge archeologische verwachtingen voor het gebied waardoor de planning van de realisatie kan uitlopen.

Daar tegenover staat dat er mogelijk minder kosten voor civieltechnische werken gemaakt hoeven te worden en mogelijk meer ruimte beschikbaar is vanwege het wegvallen van de haven.

## Bijlage 1 Projectgebied Nieuwstraat e.o.



## Bijlage 2

### Projectorganisatie Nieuwstraat e.o. Rijnboog

<b>Bestuurlijk overleg Rijnboog</b>	
Deelnemers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Arnhem: wethouder, directeur dienst stadsontwikkeling, hoofd Gebiedsontwikkeling, projectmanager Rijnboog</li> <li>Marktpartijen: BouwinvestRegiomanager Midden-Oost, directeur MAB, directeur Blauwhoed, directeur Portaal, directeur Vesteda Project BV</li> </ul>
Doel	Partijen informeren elkaar over de voortgang van het project Rijnboog en bewaken de samenhang tussen de diverse deelprojecten
Frequentie	3x per jaar
Voorzitter/secretariaat	Gemeente Arnhem

<b>Stuurgroep Rijnboog Nieuwstraat e.o.</b>	
Deelnemers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente Arnhem: wethouder, Hoofd Gebiedsontwikkeling/ambtelijk opdrachtgever, projectmanager Rijnboog</li> <li>MAB: directeur</li> <li>Bouwinvest: Regiomanager Midden-Oost</li> </ul>
Doel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partijen informeren elkaar over de voortgang van de werkzaamheden Nieuwstraat e.o.</li> <li>Fiatteren van beslisdocumenten tbv besluitvorming in de eigen besluitvormingsorganen</li> <li>Knelpunten in de voortgang bespreken en oplossen aan de hand van ingebrachte voorstellen</li> <li>Bewaken van de planning en besluiten over afwijkingen in de planning</li> </ul>
Frequentie	1 x per drie maanden
Voorzitter/secretariaat	Gemeente Arnhem

<b>Projectleidersoverleg Rijnboog Nieuwstraat e.o.</b>	
Deelnemers	<ul style="list-style-type: none"> <li>projectleider Nieuwstraat e.o. gemeente Arnhem</li> <li>Sr. Ontwikkelingsmanager MAB</li> <li>Sr. Ontwikkelmanager Bouwinvest</li> <li>projectmanager Rijnboog</li> </ul>
Doel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informeren over voortgang werkzaamheden</li> <li>Afstemmen werkzaamheden</li> <li>Vorbereiden Stuurgroep Nieuwstraat e.o.</li> <li>Zorgdragen voor informatieverstrekking</li> <li>Coördineren communicatie</li> <li>Bewaken planning</li> <li>Signaleren knelpunten</li> <li>Voorstellen ontwikkelen voor fiattering beslisdocumenten, afwijking planning, oplossen knelpunten</li> </ul>
Frequentie	Maandelijks
Voorzitter/secretariaat	Gemeente Arnhem