



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4639157

Onderwerp: **Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp**

Kernboodschap

De ontwikkeling Middengebied Kenniscampus is deelgebied van de Spoorzone Arnhem en betreft een herontwikkeling van de Intratuin-locatie in Presikhaaf naar een gemengd gebied met woningen, studenteneenheden en kleinschalige voorzieningen mét behoud van de Intratuin. Met deze ontwikkeling leveren we een bijdrage aan de ambities voor de Kenniscampus Arnhem Velp en de woningbouwopgave in de stad. De startnotitie gaat over de kaders waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.

Voorstel

1. De startnotitie voor de Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp vast te stellen.

Inleiding

Het Middengebied Kenniscampus ligt aan de noordzijde van de buurt Elsweide en wordt ingekaderd door de spoorlijn Arnhem-Zutphen, snelweg A12, de weg Lange Water en de woonbuurt Elsweide.

Het Middengebied is daarnaast onderdeel van de Spoorzone Arnhem-Oost waarin we als gemeente met het Rijk afspraken hebben gemaakt om tot 2030 5.400 woningen toe te voegen (BO-MIRT '22). Met deze startnotitie wordt gewerkt aan de realisatie van een deel van deze woningen in het Middengebied.

In het [Ambitiedocument Kenniscampus Regio Arnhem](#) (bijlage bij raadsbrief van 5 december 2023) zijn de ruimtelijk programmatische ambities voor de Kenniscampus Arnhem Velp (hierna: Kenniscampus) vastgelegd. Het Middengebied vormt daarin een belangrijke schakel om de onderwijsinstellingen met elkaar te verbinden. Een van de onderdelen uit het Ambitiedocument is een verkenning van een beoogd programma in het middengebied van de Kenniscampus. Deze verkenning heeft geleid tot de startnotitie Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp.

Het Middengebied ligt ook in Presikhaaf, een van de Arnhem Oost wijken (Nationaal Programma Arnhem oost). Belangrijk is daarom dat de fysieke ingrepen bijdragen aan een verbeterde leefomgeving voor de toekomstige en de bestaande bewoners.



Beoogd effect

Met het vaststellen van en de startnotitie Middengebied Kenniscampus worden de ruimtelijke en programmatische kaders vastgelegd voor deze ontwikkeling. Met de ontwikkeling beogen we een bijdrage te leveren aan de aantrekkelijkheid van de Kenniscampus, voegen we woningen toe én behouden we de Intratuin.

Argumenten

1.1 *In de Omgevingsvisie is de Kenniscampus benoemd als een van de hotspots*

Zo valt te lezen in de Omgevingsvisie: *“Arnhem Oost is een aantrekkelijk stadsdeel met een rijk palet aan woon- werk- en onderwijsfuncties. (...) Ontwikkeling in dit stadsdeel is mogelijk met (...), toevoeging van woningen aan de (onbenutte) ruimte op de Kenniscampus (...). Deze ontwikkeling gaat gepaard met het diverser maken van de wijken door woningtypes en functies beter te mengen, zodat een mix aan voorzieningen, inkomensgroepen en leefstijlen ontstaat in dit gebied. Vergroening is daarbij een randvoorwaarde.”*

De startnotitie voor het Middengebied geeft invulling aan de ambities uit de Omgevingsvisie door de toevoeging van woningbouw (studenteneenheden en reguliere woningen).

1.2 *Met het vaststellen van de startnotitie leveren we een bijdrage aan de ambities voor de Kenniscampus*

Het Ambitiedocument brengt de gewenste ontwikkeling van de Kenniscampus Arnhem-Velp in beeld. In het Ambitiedocument is het Middengebied als onderzoekslocatie benoemd, waarbij de ambitie is dat een nieuw gedeeld programma geconcentreerd wordt op een centrale plek/hart van de campus.

Door het toevoegen van functies die de aantrekkelijkheid van de Kenniscampus verbeteren, zoals studenteneenheden, ontmoetingsplek en voorzieningen levert de ontwikkeling van het middengebied een bijdrage aan de ambities uit het Ambitiedocument. Dit sluit ook aan op de ambities voor campussen uit het Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028. Daarin is de ambitie neergelegd voor het versterken van de campussen in zowel economisch als ruimtelijk opzicht. Het middengebied vormt een belangrijke schakel om meer ruimte te creëren voor de Kenniscampus. De profilering van het middengebied, bijvoorbeeld door het realiseren van gedeelde voorzieningen levert een bijdrage aan het vormen van een ecosysteem.

Met deze startnotitie vertalen we de verkenning van het functioneel programma naar een concrete ontwikkeling. Daarmee geven we invulling aan een van de 4 onderdelen uit het ambitiedocument. Hiermee zetten we concrete stappen om een bijdrage te leveren aan het aantrekkelijker maken van de Kenniscampus en de regio voor studenten.



Ambitiekaart Kenniscampus Arnhem-Velp

- 1.3 *Met het vaststellen van de startnotitie behouden we de sociale functie van de Intratuin duurzaam voor bewoners en werknemers van Arnhem*

De Intratuin is een belangrijke functie voor Arnhem binnen het sociaal ontwikkelbedrijf. Scalabor exploiteert de Intratuin, waar werknemers van Scalabor werken in een reguliere winkel. De gewenste omvang van de Intratuin is in nauwe samenwerking met Scalabor opgenomen als uitgangspunt in de startnotitie. Met de ontwikkeling van het middengebied borgen we dat Scalabor deze Intratuin voor een langere termijn kan exploiteren in een verduurzaamd en verbeterd pand.

- 1.4 *Met de ontwikkeling van het middengebied realiseren we een belangrijke schakel in het kennispad tussen de verschillende onderwijsinstellingen*

Onderdeel van het ruimtelijk concept is het positioneren van het kennispad; een verbindend langzaam verkeer element tussen de HAN en Yuverta/ Hogeschool Van Hal Larenstein. Door de verschillende voorzieningen slim te positioneren zien we mogelijkheden om aan dit kennispad een centrale ontmoetingsplek voor studenten, omwonenden en bezoekers te creëren in het middengebied. Daarmee levert de ontwikkeling van het middengebied ook een bijdrage aan de leefomgeving in dit deel van Presikhaaf.

Kanttekeningen en risico's

- 1.1 *Er zijn mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van het middengebied Kenniscampus*

In het ruimtelijk concept voor het middengebied wordt rekening gehouden met het bestaande



kantoorgebouw van de HAN direct grenzend aan de ontwikkellocatie. Door in het ontwerp van het middengebied onderdelen slim te positioneren, bieden we mogelijkheden voor het toekomstig activeren van het kantoorpand door de HAN als onderdeel van de Kenniscampus. Met deze stap bouwen we uitbreidingsmogelijkheden in voor een verdere uitbreiding van de kenniscampus en kan het middengebied in de toekomst een centrale plek vormen tussen de onderwijsinstellingen. Onduidelijk is wanneer en of dit technisch en financieel haalbaar is in de toekomst.

1.2 *Onzekerheid vanwege netcongestie in relatie tot het programma*

Vanwege de toevoeging van 250 tot 350 woningen en kleinschalige voorzieningen in het gebied, is het onduidelijk of de realisatie van de ambities haalbaar zijn vanwege netcongestie. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het uitwerken van een energieconcept voor deze ontwikkeling waarbij de impact van netcongestie en mogelijkheden voor duurzame opwek en opslag van energie verkend worden.

Participatie

Het participatieniveau is bepaald volgens de handreiking 'Betrek de buurt bij uw bouwplan'. Voor de ontwikkeling Middengebied Kenniscampus is participatie-level 3 van toepassing. Onder level 3 intensieve participatie, wordt verstaan: betrokkenen laten meedenken en ideeën van betrokkenen meenemen in het ontwerp.

Voorafgaand aan de besluitvorming in college van B&W is er op 19 juni 2025 een informatieavond georganiseerd waarin omwonenden en belanghebbenden op de hoogte zijn gebracht van de inhoud van de startnotitie. Van de ongeveer 500 verstuurde uitnodigingsbrieven, waren er ca.120 op de avond aanwezig. Een verslag van de avond is als bijlage bij de startnotitie toegevoegd.

Bewoners toonden begrip voor de woningbouwopgave en ambities met de kenniscampus. Ze vroegen aandacht voor de toegestane bebouwing en hoogte en de impact daarvan op privacy en schaduw. Ook werd aandacht gevraagd voor omgevingsgeluid en het zorgen voor voldoende parkeermogelijkheden om overlast in de omgeving te voorkomen. Over de ontwikkeling van het groene gebied achter de Intratuin waren omwonenden positief.

Bij het vervolgproces en de planuitwerking wordt door de ontwikkelaar van het gebied de omgeving betrokken. We zijn in goed overleg met de ontwikkelaar zodat gekomen wordt tot een zorgvuldig participatieproces.

Financiën

De gemeentelijke kosten worden betaald door de ontwikkelaar. Voordat het bestemmingsplan ter inzage gaat zal er een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Hierin worden ook afspraken gemaakt over de gemeentelijke kosten.



RAADSVOORSTEL

Voor de ontwikkeling van het gebied aan de A12 is de gemeente aan zet. De kosten voor herinrichting van dit gebied wordt bekostigd uit bestaande budgetten voor openbare ruimte. Uitvoering wordt verwacht in 2027.

Uitvoering

Na vaststelling van deze startnotitie zal er een ontwerp- en participatieproces starten om de plannen voor dit gebied verder uit te werken.

Communicatie

Na vaststelling van deze startnotitie is de ontwikkelende partij verantwoordelijk voor het participatie- en communicatieproces rondom deze ontwikkeling volgens niveau 3 uit de handreiking 'Betrek de buurt bij uw bouwplan'.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Startnotitie Gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus Arnhem-Velp



RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4639157

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juli 2025, nummer 4639157;

gelet op artikel 147, tweede lid, van de Gemeentewet;

besluit:

De startnotitie voor de gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,