



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4087312

Onderwerp: Startnotitie gebiedsontwikkeling Kermisland 110

Kernboodschap

De startnotitie voor Kermisland 110 maakt de bouw van ca.140 appartementen mogelijk. Woonzorg Nederland wil hier graag een complex realiseren die niet alleen voor nieuwe bewoners aantrekkelijk is, maar ook voor de buurt en voor de wijk. Woningen waar mensen met of zonder zorgvraag en met een laag of hoger inkomen kunnen wonen. Ook komt er een ontmoetingsruimte die voor de buurt toegankelijk is. De initiatiefnemer wil de woningen zo snel mogelijk realiseren.

Voorstel

1. De startnotitie voor het project "Kermisland 110" vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding voor deze startnotitie is een initiatief van eigenaar Olymulder Vastgoedontwikkeling om samen met Woonzorg Nederland (WZN) ca. 140 duurzame appartementen te realiseren volgens de vijf woonconcepten voor 50-plussers van Woonzorg Nederland. Het bestaande kantoorgebouw aan Kermisland 110 moet hiervoor worden gesloopt. Deze locatie ligt niet in Presikhaaf 3, maar grenst er wel aan en heeft zowel ruimtelijk als programmatisch invloed op de ontwikkeling van Presikhaaf 3. Daarom is deze ontwikkeling als ontwikkellocatie opgenomen in de gebiedsvisie Presikhaaf 3.

In de Arnhemse Omgevingsvisie wordt een toekomstbeeld geschetst voor de stad. In de Kantorennota 2022-2030 is aangegeven dat de meeste solitaire kantoorgebouwen een andere invulling kunnen krijgen. Dit geldt ook voor deze locatie.

Het pand wordt nu tijdelijk door de GGD gebruikt als vaccinatie locatie. De locatie met waterpartij is gelegen aan een belangrijke oostelijke invalsweg het Lange Water en vormt mede het beeld aan deze weg. Ook is de locatie gesitueerd in de directe nabijheid van het Winkelcentrum Presikhaaf en aan de zuidzijde van de ROC/onderwijslocatie. Deze stedelijke context biedt aanleiding om hier grootstedelijk te bouwen passend binnen de opzet van de gebouwen aan deze zijde van het Lange Water.

Met voorliggende startnotitie willen we de raad de ruimtelijke en programmatische kaders vast laten stellen zodat de initiatiefnemer met het project kan starten binnen het voorgestelde participatie niveau.



Beoogd effect

Vooraf duidelijkheid geven aan bewoners en initiatiefnemers over de ruimtelijke en programmatische kaders en de beoogde vorm van participatie voor deze locatie. Met als uiteindelijk doel het realiseren van ca. 140 woningen van hoge kwaliteit voor de beoogde doelgroepen.

Argumenten

1.1 *De startnotitie Kermisland geeft de omgeving en de initiatiefnemers duidelijkheid over de kaders van de planvorming.*

De startnotitie geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke, functionele en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van deze locatie. Hierdoor weten de omgeving en de initiatiefnemers aan welke randvoorwaarden het plan moet voldoen en binnen welke kaders het plan uitgewerkt mag worden. Op basis van de startnotitie wordt de planontwikkeling door de initiatiefnemers verder opgepakt. Conform de handreiking "Betrek de buurt bij uw bouwplan" is participatielevel 2 van toepassing.

1.2 *De ontwikkeling van zorg- en seniorenwoningen draagt bij aan de Arnhemse woningbouwopgave.*

De ontwikkelaar heeft met Woonzorg Nederland (WZN) afspraken gemaakt over het te realiseren programma. Met ca. 140 zelfstandige woon-zorg appartementen van diverse formaten voor ouderen kan een wezenlijke bijdrage worden geleverd aan de behoefte in Presikhaaf. De woningen zijn ook bereikbaar voor bewoners uit Presikhaaf waardoor er doorstroming op gang kan komen. Minimaal 66% van de woningen komt in het betaalbare segment, waarvan minimaal 30% sociaal. Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de woningbouwcategorieën worden vastgelegd.

Het concept dat WZN hier voor ogen heeft valt onder de woonvorm Buurt G'oud: "Een complex dat niet alleen voor bewoners aantrekkelijk is, maar ook voor de buurt en wijk. Een complex waarbij mensen met of zonder zorgvraag en met een laag of een hoger inkomen kunnen wonen."

1.3 *Er is draagvlak voor de ontwikkeling.*

Tijdens de consultatieronde (2 november 2023) bleek vanuit de omgeving draagvlak voor de ontwikkeling van woningen voor de betreffende doelgroep. Een ontmoetingsruimte op de begane grond voor de bewoners en voor mensen uit de omgeving werd als positief punt genoemd. Ook het oplossen van parkeren op de eigen locatie werd belangrijk gevonden en gewaardeerd.

Kanttelingen en risico's

1.1 *De netbeheerders TenneT en Liander verwachten in ieder geval vanaf 2026 tot 2030 netcongestie op het elektriciteitsnet. Hierdoor moet ook deze ontwikkeling op een andere manier gerealiseerd worden, of er kan vertraging optreden.*



Bij de netbeheerder van het hoogspanningsnet is de verwachting dat er netcongestie is van 2026 tot 2030. Er is nu en in de nabije toekomst sprake van schaarste. Het is daarom belangrijk om de netbelasting van deze ontwikkeling zo laag mogelijk te houden, omdat daarmee innovatieve oplossingen voor een aansluiting makkelijker zijn. Daarnaast blijft er meer ruimte over voor andere ontwikkelingen in de stad, als alle ontwikkelingen zich inspannen om de netbelasting zo laag mogelijk te houden.

We vragen de initiatiefnemer goed in de gaten te houden wat er qua netcongestie mogelijk is voor deze ontwikkeling. Dat doen we op drie vlakken:

- manieren om de netbelasting zo laag mogelijk te houden.
- manieren om op een innovatieve aansluiting te realiseren.
- de mogelijkheden voor een 'gewone', maar wel kleinere, aansluiting. Kleiner dan in de tijd voordat we netcongestie hadden.

1.2 De omgeving maakt zich zorgen over verkeersdrukte.

Bewoners gaven tijdens de consultatieronde aan dat zij zorgen hebben over de huidige parkeeroverlast. Dit blijkt te komen doordat de nieuwe parkeerplaatsen van de school verderop nog niet gereed zijn. De verwachting is dat de beoogde doelgroep minder op piekmomenten (spits) deelneemt in het verkeer.

1.3 De omgeving maakt zich zorgen over het verminderen van zonlicht op hun woningen.

Er is een zon-schaduw studie gedaan waaruit blijkt dat door de ligging en de verdeling massa ruimte zodanig is dat het nauwelijks tot geen schaduw oplevert op het naastgelegen gebouw van de Driegasthuizengroep. Een van de uitgangspunten in de startnotitie Kermisland is dat er een bezonningsstudie moet worden gemaakt om aan te tonen dat de ontwikkeling geen onevenredige impact heeft op de bestaande bebouwing en op de toekomstige woningen.

Participatie

Op 2 november 2023 is door de initiatiefnemer een bewonersavond georganiseerd. Deze avond was erop gericht om kennis te maken, de buurt te informeren over het voornemen voor woningbouw en om informatie over het gebied op te halen bij omwonenden. Het verslag met daarin de inbreng van de bewoners, is teruggekoppeld aan de buurt en als bijlage opgenomen bij de startnotitie.

Bij de verdere planvorming wordt geparticipeerd op basis van participatie level 2. Dit participatie niveau is bepaald conform de handreiking 'betrek de buurt bij uw bouwplan'; er worden meer dan 50 woningen gerealiseerd, het bouwplan zorgt naar verwachting voor meer drukte en het bouwplan verandert het karakter van de buurt behoorlijk, dit zal wijzigen van een bestaand laag kantoorgebouw naar een grootstedelijk appartementencomplex. Onder participatie level 2 wordt verstaan het laten meepraten van betrokkenen en belangen van betrokkenen meewegen.



Financiën

De gemeente maakt kosten om de ontwikkeling mogelijk te maken. Deze kosten worden door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer.

Uitvoering

De startnotitie wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Na vaststelling zal de ontwikkelaar de uitgangpunten uit de startnotitie in een participatietraject met omwonenden uitwerken naar een stedenbouwkundig plan.

Na vaststelling van de startnotitie ligt de uitvoering bij het college. Via een raadsbrief wordt de raad geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan. De raad is weer aan zet bij de ruimtelijke procedure.

Communicatie

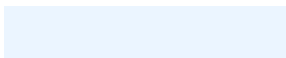
Informatie over het project wordt vermeld op [Toekomst Presikhaaf 3 - Gemeente Arnhem](#).

Bijlagen

- Bijlage 1 - Startnotitie Kermisland 110



Besluit van



Zaaknummer

4087312

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 april 2024, zaaknummer 4087312;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

De startnotitie voor het project “Kermisland 110” vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,