

Startnotitie

Gebiedsontwikkeling Wassenaarweg



Juni 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Ruimtelijke en programmatische kaders
3. Wijze van participatie

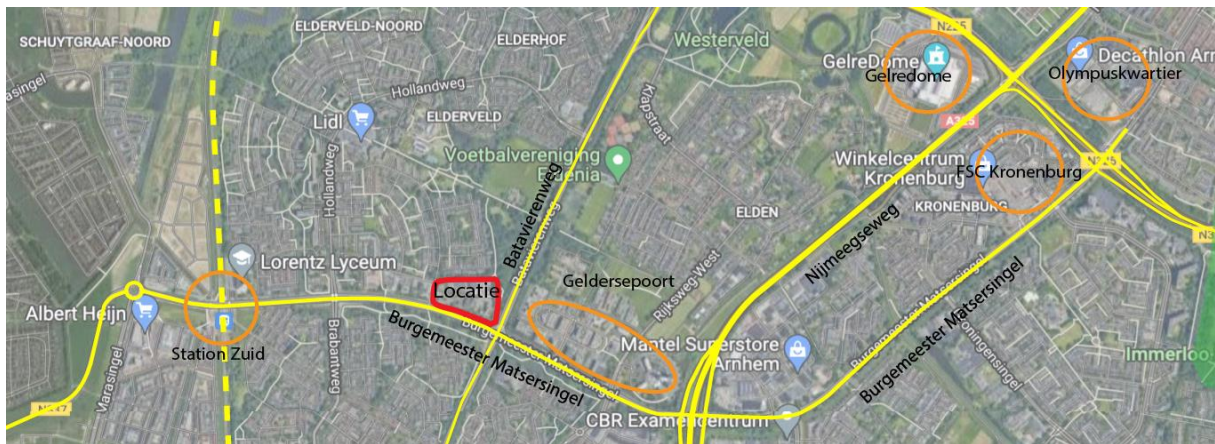
1. Inleiding

Aanleiding

De Wassenaarweg is een werklocatie uit de jaren '80. Dit terrein ligt op een centrale en beeldbepalende plek in Arnhem Zuid, gelegen aan de Batavierenweg en de Burgemeester Matsersingel. Aanleiding voor deze startnotitie is een initiatief van ontwikkelaars om de bestaande kantoorgebouwen gelegen aan de Wassenaarweg 20, 30 en 40 te vervangen door woningbouw. De ontwikkelaars en tevens eigenaren van drie panden is een samenwerkingsverband tussen KonderWessels Projecten, Jansen de Jong Projectontwikkeling en ROQ Vastgoed. De ontwikkelaars hebben het voornemen om deze kantoorgebouwen te vervangen door een nieuwe gebiedsontwikkeling met overwegend woningbouw.

Context

Het gebied is gesitueerd aan de Burgemeester Matsersingel. Zoals op de kaart te zien is, ligt de locatie tussen Station Arnhem Zuid en de Gelderse Poort en vormt mede het gezicht van de wijk Elderveld.



In de Arnhemse Omgevingsvisie wordt een toekomstbeeld geschetst voor de stad. Op een aantal strategische punten mag de stad zich voor de herkenbaarheid en oriëntatie nadrukkelijker tonen zoals aan de Burgemeester Matsersingel. Verder is aangegeven in de Kantorennota dat de werklocatie aan de Wassenaarweg kan transformeren naar wonen. Nadrukkelijk wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de leefbaarheid van Arnhem Zuid. Door vergrijzing en de toename van eenpersoonshuishoudens neemt de vraag naar kleinere woningen toe. Het huidige aanbod is hiervoor beperkt. Daarnaast maakt Elderveld tezamen met Kronenburg-Vredenburg onderdeel uit van de Woondeal. Met de Woondeal zetten Rijk, regio en provincie zich in voor het versneld realiseren van voldoende woningen. Met de gebiedsontwikkeling aan de Wassenaarweg zijn er kansen om invulling te geven aan de woningbouwopgave voor Elderveld.

Opbouw startnotitie

In deze startnotitie zijn de ruimtelijke en programmatische kaders opgenomen die gelden voor de ontwikkeling. Tevens is de beoogde participatie uitgewerkt.

2. Ruimtelijke en programmatische kaders

Plangebied

De panden aan de Wassenaarweg 20, 30 en 40 maken onderdeel uit van een werklocatie. Uit de Kantorennota 2022-2030 blijkt dat de Wassenaarweg geen toekomstbestendige kantorenlocatie is. Dit vanwege de geïsoleerde ligging, de deels sterk verouderde panden en het overige aanbod van kantoorpanden in de omgeving dat wel toekomstbestendig is (Gelderse Poort en Landmark).



Alhoewel het nu gaat om een gebiedsontwikkeling van de panden aan de Wassenaarweg 20, 30 en 40, is ervoor gekozen om hierbij de gehele werklocatie Wassenaarweg te beschouwen en daarvoor een ruimtelijk concept te maken dat de basis vormt voor toekomstige ontwikkelingen. De gebouwen en kavels die geen onderdeel uitmaken van dit initiatief blijven in de huidige staat, en ze behouden hun functie. Pas als een herontwikkeling van één van deze locaties zich aandient, zal ook voor dit initiatief deze startnotitie gaan gelden.

Een sociale meerwaarde voor Elderveld

Elderveld ligt in Arnhem Zuid en is een 'bloemkoolwijk' uit de jaren '70-'80. De wijk kent uitdagingen op het gebied van openbare ruimte, energietransitie, veiligheid, wonen, leefbaarheid en sociale vraagstukken als eenzaamheid, vergrijzing en energiearmoede. Hiervoor is een traject gepland om te komen tot een plan voor deze wijk. De belangrijkste opgaven voor Elderveld om met de wijk in gesprek te gaan zijn: wonen, openbare ruimte, energietransitie, voorzieningen en sociale aspecten. Het is van belang dat de gebiedsontwikkeling van de Wassenaarweg een bijdrage levert aan deze belangrijke opgaven voor Elderveld.

Ruimtelijke kaders

- Het programma voor de Wassenaarweg speelt in op de positie die de locatie inneemt in de stad en de woningbouwopgave waar de stad voor staat. Daarbij ontstaat een stedelijk silhouet met een forse maat dat aansluit bij het aanwezige stadssilhouet. De uitgangspunten zijn:
 - De nieuwe gebouwen van het ontwikkelgebied kennen een dynamische opbouw van bouwlagen. De toekomstige bebouwing aan de Burgemeester Matsersingel heeft geen gesloten wandvorming en kent daarnaast een gelaagdheid in hoogtes.
 - Daarbij wordt het grootste volume van woningen langs de Burgemeester Matsersingel en Batavierenweg gebouwd tussen de 6-10 bouwlagen (huidige toegestane bouwhoogte is 25 meter, ca. 7/ 8 bouwlagen). Onderzocht wordt of daarbij één of meerdere accenten passen tot maximaal 16 bouwlagen. Eventuele hoogteaccenten liggen op kenmerkende stedenbouwkundige posities zoals bijvoorbeeld aan belangrijke knooppunten en/of vormen een logisch geheel met de nieuwe gebouwen in het achtergelegen gebied langs de Wassenaarweg.
 - Vanaf de Burgemeester Matsersingel, naar de Wassenaarweg en vervolgens naar de bestaande woningen in Elderveld worden de gebouwen geleidelijk afgebouwd. Zo ontstaat een geleidelijke overgang naar de bestaande woningen van Elderveld
 - Uitgangspunt is bebouwing die met de footprint in het landschap staat met levendige plinten met een woon- en werkprogramma en entrees naar de woningen.
- De parkeeroplossing wordt gebouwd/ ondergronds binnen en onder de bouwopgave gerealiseerd. De parkeeroplossing is niet meegenomen in bovengenoemde lagen. Een opgetild maaiveld behoort ook tot de mogelijkheden.
- Op het moment dat de parkeeroplossing onder de openbare en private ruimte komt, wordt het maaiveld ingericht met een openbaar toegankelijk karakter. Ook kan een beperkte keuze worden gemaakt om gedeelten van het tweede maaiveld toe kennen aan privé tuinen/ terrassen voor de woningen. Uitgangspunt is een zo groen mogelijke inrichting.
- Voor de parkeeroplossing zal een onderzoek worden verricht naar een passende parkeerbehoefte, gezien de ligging op 1 km van het station Arnhem-Zuid (stadsrandhub).
- De verkeersstructuur is ingericht conform de STOMP-methodiek (Volgordelijk: Stappen (lopen), Trappen (de fiets), Openbaar Vervoer (bus, trein), Mobiliteit as a Service (bijvoorbeeld taxi) en particuliere auto), waarbij de paden logisch aansluiten op aanliggende netwerk van paden en bushalte De ontwikkeling is natuur-inclusief, biodivers en klimaatadaptief.
- De Wassenaarweg wordt een groene centrale zone waar de auto te gast is. Het gebied transformeert aansluitend op het bestaande groen naar een landschap waarin natuur inclusieve bebouwing staat.
- Het gebied ondergaat een transformatie van grijs naar groen. De openbare en private ruimte is optimaal ingericht met groene vegetatie, verharding beperkt zich tot een noodzakelijk minimum, waarbij toegankelijkheid niet uit het oog verloren wordt.
- Het gebied in combinatie met de aangrenzende groenstructuren voldoet aan de 3-30-300 groennorm voor een leefbare, klimaatadaptieve en groene stad.
- De wateropgave wordt in het eigen gebied opgelost en sluit aan op de bestaande watersystemen.
- De vergroeningsopgave van het gebied geldt zowel voor de gebouwde omgeving als ook op maaiveld niveau.
- Boom-inclusief ontwikkelen is uitgangspunt, waarbij wordt uitgegaan van de volwassen kroonomschans van de aanwezige bomen.
- Uitgangspunt is om alle voorzieningen t.b.v. energie / verwarming / verkoeling van de gebouwen inpassend op te lossen.

- Op dit moment is het uitgangspunt “minimaal 10% gebruik circulaire bouwmaterialen” van toepassing. Voor harde plancapaciteit van 1 januari 2030 of later is het uitgangspunt “minimaal 50% gebruik circulaire bouwmaterialen” van toepassing.

Programmatiese kaders

- Het plan omvat voor de locaties Wassenaarweg 20, 30 en 40 ca. 500 woningen. Dit aantal is een indicatie van het laadvermogen. Het daadwerkelijke aantal woningen is afhankelijk van de woninggrootte, parkeeroplossingen en stedenbouwkundige uitwerking en kan dus zowel meer als minder worden. In het op te stellen stedenbouwkundig plan wordt een bandbreedte van het te realiseren aantal woningen opgenomen.
- Voor de Wassenaarweg is het uit de markt halen van incurante kantoorruimtes van belang. Daarnaast bevindt zich in het gebied een courant kantoorpand (Zuidpoort). Er is geen compensatie nodig van de kantoorruimtes. Wel zal er in de ontwikkeling ruimte moeten zijn voor zogenaamde mengbare functies, zodat er geen monofunctioneel woongebied ontstaat en het gebied ook ruimte biedt voor werken. Dit kunnen zowel functies in het kader van wijk economie zijn (zoals betaalbare kleinschalige bedrijfs- of kantoorruimten en dienstverleners) als maatschappelijke functies (zoals gezondheidscentrum en sportschool). In het bestemmingsplan zullen hiervoor verschillende bestemmingen worden opgenomen. Deze wijk economische- en maatschappelijke functies hebben een ondergeschikt karakter. Mocht blijken dat hiertoe niet voldoende vraag uit de markt voor zal zijn, zullen deze functies alsnog omgezet kunnen worden in woningbouw (hybride bestemmen).
- Aan de noordzijde van de Wassenaarweg zitten diverse maatschappelijke functies (kerk, sportclub, etc.). Bij de toekomstige ontwikkeling aan de noordzijde zullen de aanwezige vierkante meters maatschappelijk, ingepast moeten worden. Hiervan kan worden afgeweken als aangetoond is, door middel van onderzoek, dat er hieraan in de wijk Elderveld geen behoefte is. Voor de kerk geldt dat het verzorgingsgebied bestaat uit Arnhem Zuid en omgeving, niet enkel de wijk Elderveld.
- Uitgangspunten voor het woningbouwprogramma:
 - 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd met een premium partner.
 - Met de premium partner afspraken maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen; waarbij we als 'bijzondere doelgroep' in dit geval ook specifiek ouderen bedoelen, waarbij we het inzetten op (geclusterde) woonvorm met levensloopgeschikte woningen.
 - Binnen het project moet minimaal 50% een koopwoning zijn, waarvan ongeveer de helft in het betaalbare segment (maximaal 355k). Het verplichte aandeel 50% betaalbaar bestaat daarmee uit sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.
 - Bij de definitie van betaalbaar wordt aangesloten bij de definitie die door de Rijksoverheid wordt gehanteerd.
- Deze ontwikkeling kan een goede bijdrage leveren aan doorstroming binnen de wijk Elderveld. De gemeente heeft de ambitie om bewoners uit de omgeving voorrang te geven bij het kopen of huren van een nieuwe woning in dit project. In afstemming met de ontwikkelende partijen werken wij dit verder uit. Is dit mogelijk dan is het uitgangspunt dat 25% van alle woningen eerst aangeboden worden aan bewoners uit Elderveld.

Verbeelding concept voor de gebiedsontwikkeling Wassenaarweg

De hierboven genoemde ambities vormen het uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling Wassenaarweg. Op onderstaande tekening is dit uitgewerkt in een ruimtelijk concept wat uitgangspunt is voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De in dit hoofdstuk opgenomen ambities worden door

de gemeente en ontwikkelaar in een volgende fase uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan inclusief kaderstellende randvoorwaarden waarbinnen de verdere ontwikkeling moet plaatsvinden. Hierna volgt het opstellen van het bestemmingsplan.

Het opstellen van het bestemmingsplan en alle benodigde onderzoeken worden in opdracht van de ontwikkelaars gedaan. De gemeente heeft hierbij een toetsende rol. De gemeente is geen opdrachtgever van externe onderzoeken.



Noot. Alle getoonde afbeeldingen betreffen impressies die gedurende de planvorming nader uitgewerkt worden. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleed

3. Wijze van participatie

In overeenstemming met de motie 'startnotitie bij ruimtelijke ontwikkelingen' is deze startnotitie gebiedsontwikkeling Wassenaarweg het startpunt van het ontwikkelproces. Op basis van deze startnotitie kan de raad vooraf kaders stellen en gaat het participatietraject van start met heldere voorwaarden.

Wijze van participatie

Het participatie-level 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. In het huidige gebruik zijn er vooral verkeersbewegingen aan het begin en het eind van de werkdag. Dit zal wijzigen naar extra bewegingen in de weekends en avonden. Het bouwplan heeft bijna geen gevolgen voor het groen: het groen in het gebied wordt verbeterd en uitgebreid. Het bouwplan verandert het karakter van de straat of buurt behoorlijk, dit zal wijzigen van kantoorgebouwen naar woongebouwen. Voor de gebiedsontwikkeling Wassenaarweg is daarom participatie-level 2 van toepassing. Onder level 2, gemiddelde participatie, wordt verstaan: het laten meepraten van betrokkenen en belangen van betrokkenen meewegen, bijvoorbeeld via een website, een enquête of een informatieavond.

Wie erbij betrekken?

De ontwikkelaar is de initiatiefnemer en primair aan zet om de participatie conform deze startnotitie verder op te pakken en vorm te geven. De gemeente wordt op de hoogte gehouden van het verloop van het participatieproces.

De omwonenden (woningen aan de Leidenweg, de Delftweg, de Kaaghof en de Rotterdamsingel) worden betrokken bij de participatie evenals de eigenaren van de overige panden aan de Wassenaarweg (tandarts, kerk, sportcentrum etc.). De wijkvereniging/ platform Elderveld wordt ook betrokken. Tevens zullen de bewoners van de aanliggende woningen van de Laar aangehaakt worden. Tijdens de planontwikkeling zullen ook toekomstige bewoners/ woningzoekenden worden betrokken bij de participatie.

Kennismaking met de buurt

Op 17 januari 2023 is op initiatief van de ontwikkelaar in de kerk van baptisten gemeente 'Ontmoeting' (Wassenaarweg) een kennismakingsavond gehouden. Deze avond was erop gericht om informatie over het gebied op te halen bij omwonenden en belangengroepen. Twee vragen voor de aanwezigen stonden op deze informatieavond centraal. 'Wat gaat momenteel goed in de buurt' en 'Hoe kan de gebiedsontwikkeling bijdragen in het verbeteren van de buurt'. Door opmerkingen/suggesties te plaatsen bij de thema's leefbaarheid, voorzieningen, woonwensen, verkeer, groen, veiligheid hebben de genodigden hun suggesties en zorgen kenbaar gemaakt.

Van de ca. 500 uitgenodigde omwonenden en belangengroepen waren er tussen de 80 en 100 van hen op deze avond aanwezig. De sfeer op de avond was gemoedelijk en positief. In open gesprekken met de gemeente en ontwikkelaars konden de genodigden in gesprek over de gebiedsontwikkeling Wassenaarweg. Naast de punten privacy, verkeer en groen is het opvallende dat een groot aantal gesprekken met omwonenden ging over de woonwens om vanuit de huidige woning door te stromen naar een appartement in deze buurt. Elderveld wordt over het algemeen als een zeer prettig woongebied ervaren. Om deze reden willen mensen woonachtig in Elderveld ook graag in Elderveld

blijven. Een ontwikkeling van het gebied waarbij aandacht is voor de zorgpunten en ruimte biedt voor de woonwensen, wordt dan ook positief ontvangen.

Dezelfde groep genodigden wordt betrokken bij de plannen voor de uitwerking van de locatie Wassenaarweg 20, 30 en 40. Per moment wordt een terugkoppeling gegeven wat er met hun opmerkingen is gedaan. De uitkomsten van het participatieproces worden per fase verwerkt in een participatiedocument dat betrokken wordt bij de besluitvorming door het college of de raad.