



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

222142

Onderwerp: Startnotitie Wassenaarweg

Kernboodschap

De werklocatie Wassenaarweg is een gedateerde bedrijfslocatie met veel leegstand. De bestaande kantoorgebouwen aan de Wassenaarweg 20, 30 en 40 worden vervangen door een gebiedsontwikkeling met ca. 500 woningen, waarvan een groot aandeel betaalbare woningen en sociale huurwoningen is. Deze ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwproductie in Arnhem en zorgt voor doorstroming in de wijk Elderveld. Het college vraagt de raad om met deze startnotitie de kaders mee te geven voor deze nieuwe ontwikkeling.

Voorstel

1. De startnotitie voor de gebiedsontwikkeling van de Wassenaarweg vast te stellen.

Inleiding

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 om de bestaande kantoorgebouwen gelegen aan de Wassenaarweg 20, 30 en 40 te vervangen door overwegend woningbouw. De ontwikkelaar en tevens eigenaren van deze panden is een samenwerkingsverband tussen KondorWessels Projecten, Jansen de Jong Projectontwikkeling en ROQ Vastgoed.

In de Arnhemse Omgevingsvisie wordt een toekomstbeeld geschetst voor de stad. Verder is in de Kantorennota aangegeven dat de werklocatie aan de Wassenaarweg kan transformeren naar wonen. De panden aan de Wassenaarweg 20, 30 en 40 maken onderdeel uit van deze werklocatie.

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 eventuele toekomstige ontwikkelingen. De gebouwen en kavels die geen onderdeel uitmaken van dit initiatief blijven in principe de huidige staat en functie behouden. Pas als een herontwikkeling van één van deze locaties zich aandient, zal ook voor deze initiatieven deze startnotitie en het daaruit volgende perspectief gaan gelden.



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

Beoogd effect

Met dit voorstel willen we een transformatie van de werklocatie Wassenaarweg in gang zetten naar een gemengd woon-werkgebied. Deze ontwikkeling kan daarmee een goede bijdrage leveren aan de realisatie van de woningbouwdoelstellingen van de gemeente.

Argumenten

1.1 *De startnotitie is de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking*

De Omgevingsvisie vormt de basis en is in de startnotitie aangevuld met uitgangspunten ten aanzien van de gewenste programmering, verdichting, groen en mobiliteit. Op basis van de startnotitie wordt de planontwikkeling door de initiatiefnemers verder opgepakt.

1.2 *Bijdrage aan de Arnhemse woningbouwopgave*

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave. De locatie Wassenaarweg kan met een woningbouwcapaciteit van ca. 500 woningen hieraan een wezenlijke bijdrage leveren. Uitgangspunt qua woningbouwprogrammering is 30% sociale huur met een premium partner. Ook komt er ruimte voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waarbij we in dit geval ook specifiek ouderen bedoelen, waarbij we inzetten op een (geclusterde) woonvorm met levensloopgeschikte woningen. Daarnaast dient het plan te bestaan uit minimaal 50% koop (waarvan weer de helft betaalbare koop). Het aandeel betaalbaar bestaat daarmee uit sociale huur en betaalbare koop (en niet uit middenhuur).

1.3 *Meerwaarde voor Elderveld*

Deze ontwikkeling kan een goede bijdrage leveren aan doorstroming binnen de wijk Elderveld. We hebben 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 gaan wij onderzoeken hoe we dit kunnen realiseren.

Bij de planuitwerking worden ook de mogelijkheden verkend voor de inpassing van niet-woonfuncties zodat er geen monofunctioneel woongebied ontstaat en het gebied ook ruimte biedt voor werken en voorzieningen. 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). De uitkomsten hiervan worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er is sprake van een gefaseerde ontwikkeling*

Het ruimtelijk concept dat neergelegd is in de startnotitie geeft een visie op de gehele Wassenaarweg. De ontwikkeling van de locatie Wassenaarweg 20, 30 en 40 is hierin een



eerste stap. Het ruimtelijk concept biedt mogelijkheden dat er vervolgfases komen, maar biedt ook voldoende kwaliteit als deze vervolgfases niet tot uitvoering komen.

1.2 *Er verdwijnen kantoren*

Met deze ontwikkeling verdwijnen bestaande kantoren. Echter, de Wassenaarweg is geen toekomstbestendige kantorenlocatie. Dit wordt veroorzaakt door 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). In de Kantorennota is aangegeven dat de locatie Wassenaarweg kan transformeren naar wonen.

Participatie

Het participatieniveau is bepaald conform de handreiking 'Betrek de buurt bij uw bouwplan'. Voor de gebiedsontwikkeling Wassenaarweg is 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.

De omwonenden en het wijkplatform Elderveld zijn door de initiatiefnemers over het initiatief geïnformeerd tijdens een kennismakingsavond. 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.

Bij het vervolgproces en de planuitwerking wordt door de initiatiefnemers de omgeving betrokken. We zijn ons er van bewust dat enkele jaren geleden de huisvesting van Moviera en het verwijderen van groen aan de Wassenaarweg heeft geleid tot onrust bij omwonenden. We zijn in goed overleg met de initiatiefnemers zodat gekomen wordt tot een zorgvuldig participatieproces.



Financiën

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

Uitvoering

De startnotitie wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Vervolgens wordt door de initiatiefnemers gestart met de stedenbouwkundige uitwerking en de benodigde onderzoeken, zoals naar flora en fauna. Het stedenbouwkundig plan wordt planologisch vertaald in een bestemmingsplan dat ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Communicatie

De initiatiefnemers verzorgen na vaststelling de communicatie naar derden.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Startnotitie Wassenaarweg



Besluit van

Zaaknummer

222142

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juni 2023, nummer: 222142;

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

besluit:

1. De startnotitie voor de gebiedsontwikkeling van de Wassenaarweg vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,