



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	3948447	Portefeuillehouder(s)	Cathelijne Bouwkamp
Programmamanager/ leidinggevende	Heleen Sauer		
Ambtenaar	Marjolein Strik Arthur Borst	Vertrouwelijk	Nee
Telefoonnummer	06-31102142	Datum in college	7 november 2023
		Datum fataal	

Onderwerp: Stedenbouwkundig Plan De Hes

Kernboodschap

Op de woningbouwlocatie De Hes, gelegen op de grens van Arnhem en Oosterbeek, worden ca. 404 woningen gerealiseerd, waarvan ca. 122 op Arnhems grondgebied. Het plan is gelegen in een uniek landschap met veel groen en hoogteverschillen. Samen met de gemeente Renkum en eigenaar Amvest werken wij sinds 2019 aan deze herontwikkeling, waarvoor nu een stedenbouwkundig plan gereed is.

Voorstel

1. Het stedenbouwkundig plan voor het project De Hes vast te stellen.
2. De raad hierover te informeren met bijgevoegde raadsbrief.

Inleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig plan voor De Hes. De Hes was een onderdeel van de voormalige kantoren- en werklocatie van de KEMA en is in 2018 door Amvest Development Real Estate gekocht. Het gebied is gelegen op de gemeentegrens van Arnhem en Renkum. Bij deze verkoop is er ruimte gecreëerd voor de herontwikkeling van dit gebied naar een groenstedelijk woonmilieu. De kaders voor deze herontwikkeling zijn vastgelegd in het [Ambitiedocument Arnhems Buiten](#), vastgesteld door het College op 18 oktober 2016. De gemeenteraad is hierover via [een raadskamerbrief "herontwikkelingen deelgebieden Arnhems Buiten"](#) geïnformeerd. Dit Ambitiedocument gaat uit van het unieke landschap met vele hoogteverschillen als basis. In 2019 is Amvest op basis van dit document gestart met de planontwikkeling. Als gevolg van o.a. COVID, de zoektocht naar een financieel haalbaar plan wat recht doet aan het landschap en de specifieke kwaliteiten van het gebied in combinatie met tussentijds gewijzigd beleid (o.a. sociaal woningbouwprogramma en bomeninclusief ontwerpen) heeft de planontwikkeling langer geduurd dan verwacht. Voorliggend Stedenbouwkundig plan is het resultaat van een zorgvuldig ontwerp-



en participatieproces, waarbij ontwerp bureau ZUS, Amvest en de gemeenten Arnhem en Renkum intensief hebben samengewerkt.

Het landschap is hierin met recht de baas: alle bebouwing, infrastructuur en het parkeren is zodanig ontworpen, dat het landschap altijd leidend is en de functies wonen, werken en recreëren te gast zijn. Klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en behoud en versterking van biodiversiteit hebben een prominente plek in het plan.

Beoogd effect

Met dit stedenbouwkundig plan worden kaders geboden voor de herontwikkeling van De Hes tot aantrekkelijk woon-werkgebied met ca. 122 woningen, ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan, het uitwerken van de bouwblokken in het landschap en het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Argumenten

1.1 *Met de ontwikkeling wordt een aantrekkelijk woonmilieu toegevoegd aan de stad en het draagt bij aan de woningopgave van Arnhem.*

Arnhem heeft een grote behoefte aan nieuwe woningen. Met deze ontwikkeling wordt een aantrekkelijk woon- en leefmilieu toegevoegd aan de stad op een bijzondere locatie en draagt hiermee bij aan de woningbouwopgave voor de stad. Het voorlopig aantal woningen is ca. 404 voor het gehele plangebied, waarvan 122 in Arnhem. Hiervan is op het Arnhemse gedeelte 59% betaalbaar (72 woningen) en 31% sociale huur (38 woningen). De aantallen woningen kunnen in de verdere uitwerking nog iets afwijken. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van de volgende verdeling:

- 38 appartementen sociale huur
- 34 appartementen betaalbare middenhuur
- 25 appartementen vrije sector koop
- 25 grondgebonden woningen vrije sector koop met beroep of atelier aan huis

De Hes wordt een levendig en gemengd woon-werkgebied. Om dit te realiseren, biedt ieder cluster ruimte om werken te integreren. Daarnaast wordt de centrale bebouwing in gebouw H01/H02 (het voormalige KEMA-gebouw) getransformeerd waarin naast woningbouw ook ca. 1600 m2. maatschappelijke/wijkgerichte functies zoals atelierruimte, (ondergeschikte) horeca, zorg - en wijkfuncties worden gerealiseerd. Er worden ook zorgwoningen gerealiseerd.

1.2 *Het stedenbouwkundig plan past binnen de afspraken naar aanleiding van de Woondeal 2.0*

Op 24 januari 2023 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om de Woondeal 2.0 regio Arnhem – Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij nieuwe ontwikkelingen. Ambitie die benoemd is in de Woondeal 2.0 is het toepassen van 2/3 betaalbaar woningbouwprogramma in de woningbouwprojecten. Het college heeft op 10 mei jl. aan de hand van verschillende criteria een lijst met projecten vastgesteld waarvoor de 2/3 betaalbaarheidseis uit de



Woondeal 2.0 *niet* van toepassing is ([zie hier](#)) en waarbij het Woondeal-regime niet wordt toegepast. Dit geldt voor de Hes omdat dit een ontwikkeling betreft waarover kaderstelling reeds eerder heeft plaatsgevonden. Met Amvest zijn dan ook afspraken gemaakt om te komen tot vlotte realisatie van de woningen. Derhalve ligt voorliggend stedenbouwkundig nu voor ter besluitvorming aan het college en zal volgens de huidige planning de anterieure overeenkomst binnenkort zijn gesloten en het bestemmingsplan gelijk daarna, uiterlijk 31 december 2023 in procedure worden gebracht. Hoewel niet volledig wordt voldaan aan de afspraken uit de Woondeal 2.0 (59% betaalbaar i.p.v. 66%) is dit wel in de lijn met de afspraken die het college in het kader van de Woondeal 2.0 heeft gemaakt.

Daarnaast is goed te melden dat in de Ambitienota uit 2016, waarin de uitgangspunten voor de planontwikkeling voor de Hes zijn beschreven, de verplichting voor de realisatie van 30% sociale huurwoningen uit het Plan van aanpak Woningbouw (2020) niet is opgenomen evenals het uitgangspunt uit Woondeal 1.0 van 50% betaalbare woningen. Bij de aankoop van het terrein heeft Amvest hier dan ook geen rekening mee gehouden. Desondanks is met Amvest tot overeenstemming gekomen dat het aantal woningen voor minimaal 30% uit sociale huurwoningen met een premium partner bestaat en minimaal 50% uit betaalbare woningen. Deze eisen zijn gedurende het ontwikkelproces aanvullend op de Ambitienota opgelegd aan de initiatiefnemer. Dit is een ingewikkelde opgave gebleken en heeft tot een langere planvorming geleid.

1.3. *Het plan past binnen de Arnhemse Ambities, zoals geformuleerd in het Ambitiedocument Arnhems Buiten.*

In het stedenbouwkundig plan is ingezet op een hoogwaardige ontwikkeling die recht doet aan de ligging, historie en landschappelijke waarden van het terrein. Ontwerpbureau Zus heeft gezocht naar een optimaal plan waarin een goed evenwicht is ontstaan tussen het clusteren van de woningen in de bebouwde zones en het behouden van bestaande bomen en aaneengesloten boszones. Voorliggend plan is een bomeninclusief ontwerp waarin het bestaande groen en begroeide taluds blijven behouden met bebouwing op de bestaande verharding, bebouwing en - braakliggende percelen. De woningen zijn gelegen in het landschap met geen - of kleine tuinen en het parkeren zoveel mogelijk ondergebracht onder de woningen. Voor de herontwikkeling van appartementen ter plaatse van cluster B1 en B2 (bestaande gebouw H01/H01 waarin momenteel Jacobiberg is gehuisvest) wordt gebruik gemaakt van het bestaande parkeerterrein op maaiveld aan de Utrechtseweg.

Uitgangspunt is dat de hoogte van de gebouwen onder de boomgrens blijft. Aan de Arnhemse zijde is daarop één uitzondering ter plaatse van de appartementen in gebouw H01/H02 (huidige Jacobiberg), gezien vanuit de bomen vanaf de Hes. Gezien vanaf de Schutterij blijft de bebouwing echter onder de boomgrens van de bomen aan deze weg. (zie dwarsdoorsneden pagina 126 – 127 en de zichtlijnenstudie in de bijlage. Het appartementengebouw ligt als een van de “hoekstenen” in het plan waarmee de hoogteverschillen in het landschap ruimtelijk worden versterkt. Het gebouw is gelegen op een beeldbepalende locatie aan de entree waar een hoogteaccent passend is. Door de



volumes zo rank mogelijk te houden, wordt het zicht op de beboste rand niet geblokkeerd en kan het landschap met het groene silhouet dominant blijven.

Door de parkachtige setting met veel reeds aanwezige landschappelijke waarde, biedt het gebied grote kansen voor natuurinclusieve en klimaatadaptieve ontwikkeling. Dit geldt zowel voor de gebouwen en infrastructuur als voor de private en (semi-)openbare ruimte. Uiteraard wordt waar mogelijk ook aandacht besteed aan circulariteit. Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk gehandhaafd, waarbij herplant in het gebied is meegenomen. De Slijpbeek krijgt een prominente plek in het plan. De aanwezigheid van infrastructuur voor auto's is tot een minimum beperkt door te ontsluiten vanaf de randen. Door deelmobiliteit toe te passen wordt het mogelijk om het aantal (gebouwde) parkeerplaatsen te verminderen.

Op dit moment is de Jacobiberg gehuisvest in het bestaande gebouw H01/H02, ter plaatse van cluster B1 en B2 in het stedenbouwkundig plan. De huidige Jacobiberg wordt verplaatst naar het voormalig Lorentzcollege aan de Groningensingel 1245. De planning voor de herontwikkeling en de verplaatsing van de Jacobiberg worden op elkaar afgestemd.

1.4 *Het stedenbouwkundig plan betreft een integraal plan voor Arnhem en Renkum*

De Hes is voor ca. 1/3 deel gelegen op grondgebied van de gemeente Arnhem en voor 2/3 op grondgebied van Renkum. Het stedenbouwkundig plan betreft dan ook een integraal plan voor zowel het Arnhems als Renkums deel. In het ontwerp zitten keuzes en principes die gemeentegrens overstijgend zijn en/of onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Daarom wordt het plan in z'n geheel (dus inclusief het Renkums deel) aan u voorgelegd. Zo hebben Arnhem en Renkum bv. verschillende systemen voor afvalinzameling. Het streven is om één systeem te kiezen danwel een (innovatief) systeem te ontwikkelen voor het gehele gebied. E.e.a. zal in de uitwerking integraal tussen beiden gemeente, op elkaar worden afgestemd.

Kanttekeningen en risico's

- 1 *De keuze voor een bomeninclusief plan heeft consequenties voor het aantal te ontwikkelen woningen op deze bijzondere locatie.*

Om te komen tot voorliggend, optimaal en bomeninclusief plan zijn verschillende stedenbouwkundige varianten onderzocht. Uit de studies blijkt dat intensivering van het aantal woningen mogelijk is maar direct zal leiden tot het kappen van aanzienlijke hoeveelheden bomen (ca. 220) en aantasting van de aaneengesloten beboste zones- en taluds op het terrein. Dit o.a. als gevolg van de vergroting van het bebouwingsoppervlak en de ruimtevrage van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen (uit het zicht). Er is daarom gekozen voor voorliggend bomeninclusieve plan waarin het huidige landschap met de bestaande bomen en bestaande open ruimtes en verharding als uitgangspunt wordt genomen. Deze variant houdt daarnaast rekening met de bebouwingszone uit het Ambitiedocument en geeft de meeste ruimte voor een brede beekzone in het landschap. Op het Arnhemse gedeelte van de Hes worden bestaande bebouwde zones, verharde plekken



of open zones benut voor de stedelijke verdichting en daarmee het realiseren van woningen en andere functies.

Financiën

Alle (plan)kosten die samenhangen met deze ontwikkeling zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer Amvest. Hiertoe zal met Amvest een anterieure overeenkomst worden gesloten. Daarin wordt onder meer afgesproken dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de herinrichting van de openbare ruimte en dat deze een financiële bijdrage aan de gemeente voldoet ter dekking van de te maken projectkosten.

Met de overdracht van het ingerichte openbaar gebied aan de gemeente zal het gemeentelijke beheerareaal toenemen. Op basis van de beheermiddelen die jaarlijks beschikbaar worden gesteld kunnen wij de toename van het beheerareaal opvangen binnen onze beheerbudgetten.

Uitvoering

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt de anterieure overeenkomst opgesteld. Deze wordt gesloten voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan (begin december o.b.v. de huidige planning). In december wordt naar verwachting het bestemmingsplan voorgelegd aan het college. Dit bestemmingsplan betreft alleen het Arnhems grondgebied. De gemeenteraad van Renkum besluit over haar eigen grondgebied. Een Beeldkwaliteitsplan zal als onderdeel van het bestemmingsplan worden vastgesteld. Vervolgens zullen de verschillende deelgebieden worden uitgewerkt. Hiervoor worden gefaseerd inrichtingsplannen opgesteld en bouwblokken uitgewerkt waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De woningbouwontwikkeling zal in verschillende fasen plaatsvinden. Op basis van de huidige planning is de verwachting dat gestart wordt met de herontwikkeling van het noordelijke bouwblok A1 en B. De start bouw wordt verwacht Q1 2025 met oplevering in Q3 2026. Vervolgens zal in Q1 2027 op basis van de huidige planning gestart worden met de bouw van het zuidelijk gelegen bouwblok, oplevering Q1 2028.

Communicatie

Communicatie over de ontwikkeling en het stedenbouwkundig plan voor de Hes wordt verzorgd door de eigenaar/ontwikkelaar Amvest en wordt afgestemd met de gemeente op basis van de uitgangspunten die zijn beschreven in de handreiking "[betrek uw buurt bij uw bouwplan](#)". Amvest heeft een website voor toekomstig geïnteresseerden: www.dehes.nl.

Participatie:

In bijlage 8 van het stedenbouwkundig plan wordt een toelichting gegeven op de doorlopen participatie, wordt beschreven wat er met de opbrengst uit de participatieavonden is gedaan en is het verslag van de participatieavond van 3 juli jl. opgenomen. N.a.v. deze bewonersavond hebben wij twee schriftelijke reacties ontvangen:



1. Bedenkingen omwonenden Hoogstede over stedenbouwkundig plan en gebrek aan participatie

Er zijn schriftelijke bedenkingen ingediend door de omwonenden van de Hoogstedelaan, De Schutterij, De Haspel en het Maisveld. Hierin worden zorgen beschreven o.a. met betrekking tot m.b.t. buurtparticipatie, zichtbelemmering en inbreuk van privacy als gevolg van de bebouwing boven op het bestaande gebouw H01 en H02 en zorgen ten aanzien van de verkeerveiligheid (zie brief in de bijlage).

Naar aanleiding hiervan heeft Amvest overleggen met deze bewoners. De zorgen over de hoogte van de bebouwing zijn begrijpelijk omdat het drukker wordt en de nieuwe woonlagen op de twee gebouwen zichtbaar zijn en daarom impact hebben op de bestaande woonomgeving. Hierbij speelt echter in de afweging ook het belang van verdichten en toevoegen van woningen op plekken in de stad die daarvoor geschikt zijn. Uit de zichtlijnenstudie (zie bijlage) wordt geconcludeerd dat de impact van de bebouwing in relatie tot het groene omliggende landschap in verhouding is. De gebouwen liggen verborgen in het groen. In de zomer (als men buiten zit en gesteld is op onze privacy) liggen de nieuwe lagen grotendeels achter groene boomkronen.

N.a.v. zorgen over verkeerseffecten en de verkeerveiligheid op de Schutterij en de rotonde; uit diverse verkeeronderzoeken blijkt dat de verkeerintensiteiten op zowel de Schutterij als de rotonde weliswaar (beperkt) zullen toenemen maar dat de intensiteiten onder de bovengrond blijven en geen zorgelijke verkeersknelpunten zal opleveren. Met Amvest is afgesproken dat in de uitwerking bekeken zal worden hoe de aansluitingen van de Hes aan de noordoostzijde op de Schutterij en de zuidzijde op de Klingelbeekseweg zodanig worden aangelegd dat deze voldoende verkeersveilig zijn. Op 2-11 jl. heeft de portefeuillehouder gesproken met een vertegenwoordiging van de omwonenden. De zorgen rondom uitzicht en privacy als gevolg van de optopping van H01/ 02 zijn besproken. Hierbij speelt in de afweging ook het belang van verdichten en toevoegen van woningen op plekken in de stad die daarvoor geschikt zijn. De zorgen zijn ook nog na dit gesprek aanwezig. Ook de zorgen rondom verkeersveiligheid van de aansluiting van de Hes op de Schutterij en de aansluiting van de Hoogstedelaan op de Schutterij zijn besproken. De gemeente onderzoekt hoe de verkeerssituatie verbeterd kan worden en betreft hier de omwonenden bij.

2. Brief herbouw Korenmolen

De initiatiefgroep de Bekenstichting en Bewonersgroep Klingelbeek (Renkums deel) heeft zowel in Renkum als in Arnhem een verzoek ingediend de ruimtelijke mogelijkheid van de herbouw van de voormalige korenmolen aan de zuidzijde van het plangebied mee te nemen in de besluitvorming over het stedenbouwkundig plan en de verkeerssituatie m.b.t. de aantakkingen van de Hes op de Schutterij en de Klingelbeekseweg nader te beschouwen. Deze brief is als bijlage bijgevoegd.

De voormalige Korenmolen is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied waar na een integrale afweging (ruimte voor de Slijpbeek, bomeninclusief plan) het ruimtelijk gezien niet mogelijk is om de Korenmolen weer als gebouw op te bouwen. Met Amvest, Renkum en de initiatiefgroep is afgesproken in de vervolgfase te onderzoeken of er mogelijk een referentie en/of kenmerk in het uiteindelijke ontwerp langs/rondom de beek kan komen die verwijst naar de Korenmolen (bv.



kunstwerk, speelaanleiding, waterrad, slijpsteen). Met betrekking tot de veiligheid is aangegeven dat de toename van het verkeer geen zorgelijke verkeersknelpunten zal opleveren (zie tevens onder 1).

Bijlagen

Stukken voor college

- Stedenbouwkundig plan (incl. bijlagen)
- bewonersbrief De Hes omwonenden Hoogstede
- brief De Hes Korenmolen
- Raadsbrief Stedenbouwkundig plan De Hes

Stukken voor gemeenteraad

- Stedenbouwkundig plan (incl. bijlagen)
- bewonersbrief De Hes omwonenden Hoogstede
- brief De Hes Korenmolen
- Raadsbrief Stedenbouwkundig plan De Hes