



## Aan burgemeester en wethouders

|                  |                      |                       |                     |
|------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| Zaaknummer       | 644841               | Portefeuillehouder(s) | Roeland van der Zee |
| Programmamanager | Yvonne van der Graaf |                       |                     |
| Ambtenaar        | Marcel van Driel     | Vertrouwelijk         | Nee                 |
| Telefoonnummer   | 026-3773695          | Datum in college      | 8 maart 2022        |
|                  |                      | Datum fataal          |                     |

## Onderwerp: Vaststelling VO Podium 26

### Voorstel

1. Het voorlopig ontwerp Podium 26 vast te stellen
2. De raad hierover te informeren via bijgevoegde raadsbrief

### Inleiding

In 2016 heeft NS voor de ontwikkellocatie K3/K7 een tender uitgeschreven. Op de kavels is de bestemming uitsluitend kantoren maar er waren toen grote twijfels over de afzetkansen. De NS heeft een marktverkenning uitgevoerd en onderzocht welke alternatieve programma's kansrijk zouden zijn. Hieruit bleek vooral interesse in woningbouw, al dan niet in combinatie met andere functies. De gemeente heeft aangegeven open te staan voor het denken over alternatieve programma's maar wilde een grondig onderzoek. Dit onderzoek is destijds uitgevoerd en in juli 2016 ter besluitvorming aan u aangeboden. In opdracht van NS heeft de gemeente samen met het kwaliteitsteam Arnhem Centraal, vervolgens een ambitedocument opgesteld waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling moet passen en dit als uitgangspunt meegegeven in de tender. ABC Vastgoed heeft de tender gewonnen met een gemixt programma, zowel wonen, werken, ontmoeten en verblijven zit in dit programma. Maar ook de verschijningsvorm, de netkous, van de gevel is een belangrijk gegeven in dit ontwerp. Het tender ontwerp is verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Dit voorlopig ontwerp dient als basis voor de verdere uitwerking van onder andere het bestemmingsplan en het definitieve ontwerp.

### Beoogd effect

De realisatie van een woon- en kantoorgebouw waarin ook een functie voor ontmoeten en verblijven is ondergebracht middenin het stationsgebied Arnhem Centraal. Met de realisatie van dit gebouw worden 26 woningen en ca. 8.200 m<sup>2</sup> kantoren toegevoegd. Door de mix in functies ontstaat meer levendigheid in het stationsgebied.



## Argumenten

### 1.1 *Op de kavel K3K7 wordt een aantrekkelijk gebouw toegevoegd aan het stationsgebied*

In de stationsomgeving van Arnhem wordt ingezet op een hoogstedelijk woon-, werk- en verblijfsgebied. Het voornemen bestaat om het plangebied in te richten met een multifunctioneel gebouw voor wonen, werken en ontmoeten. Door de combinatie van woon-, werk- en ontmoetingsfuncties wordt ervoor gezorgd dat op ieder moment van de dag een zekere mate van levendigheid in en rondom het plangebied aanwezig zal zijn. Deze levendigheid past bij het stationsgebied van Arnhem en draagt ook bij aan het realiseren van een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied.

### 1.2 *Het plan past binnen het masterplan Arnhem Centraal en de Arnhemse beleidsafspraken*

In het masterplan Arnhem Centraal is voor de ontwikkellocatie K3/K7 een bouwmassa met een deel hoog- en een deel laagbouw opgenomen. De uitwerking van het ontwerp Podium 26 laat een deel hoog- en een deel laagbouw zien dat daarmee goed past en aansluit op de al aanwezige bebouwing van de Parktoren en de Verkeersleidingspost van ProRail.

Vanwege veranderingen in de markt is een heroverweging van het programma voor Arnhem Centraal noodzakelijk gebleken. Hiertoe is in 2016 een programmatisch onderzoek voor onder andere de kavel K3/K7 uitgevoerd door de Stec Groep. Uit dit onderzoek kwam naar voren om functies en functiemixen toe te voegen die bijdragen aan verbinden, ontmoeten en verblijven. Voor kantoren wordt gewezen op het belang van een goede marketing en acquisitie. Bij wonen is het belangrijk te investeren in de menselijke maat van de woningen in het gebied, bijvoorbeeld een fijne entree en goede buitenruimte. In juli 2016 heeft het college besloten om een deel van het kantoorprogramma, waaronder kavel K3/K7 van Arnhem Centraal om te zetten naar wonen en multifunctionele ruimten.

In de Nota Herijking Kantorenbeleid Arnhem 2008-2020 staat het herstel van het evenwicht in de kantorenmarkt centraal. Hiertoe wordt ingezet op o.a. het prioriteren van nieuwbouwplannen. Nieuw kantorenprogramma wordt beperkt tot een gelimiteerd aantal strategische locaties in het centrum van de stad waaronder Arnhem Centraal.

Het voorgenomen woonprogramma bestaat uit appartementen, die bereikbaar zullen zijn via een lift, waarmee met name wordt bijgedragen aan de tweede pijler van de Arnhemse Woonprincipes. Het meest recente bouwplan gaat uit van 24 luxe koopappartementen en 2 penthouses, variërend in grootte van circa 139 m<sup>2</sup> tot 355 m<sup>2</sup>. Verder wordt voorzien in een hoogstedelijk woonmilieu met hoge duurzaamheidsambities, passend bij de karakteristieken van het dynamisch stationsgebied. Zodoende wordt eveneens bijgedragen aan de overige pijlers. Daarmee draagt dit bouwplan bij aan een kwalitatieve toevoeging voor de Arnhemse woningvoorraad. Tot slot wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve opgave van de gemeente Arnhem. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.



### *1.3 Het voorlopig ontwerp biedt een goede opzet voor verdere uitwerking naar een definitief ontwerp*

ABC Vastgoed heeft destijds de tender, uitgeschreven door de NS, gewonnen op basis van ruimtelijke en functionele kwaliteit. Elementen die erbij uitspringen zijn het gevelbeeld maar ook de functiemix van wonen, werken en ontmoeten. In het voorlopig ontwerp dat nu ter vaststelling voorligt zijn deze elementen op voldoende niveau uitgewerkt. Op details zijn door het Kwaliteitsteam Arnhem Centraal nog wel opmerkingen geplaatst. Deze opmerkingen zijn van dien aard dat die in de uitwerking naar het definitief ontwerp kunnen worden meegenomen. Kavel K3/K7 is een belangrijk element bovenop het station. Dit gebouw zal dan ook die uitstraling moeten gaan krijgen als blikvanger van Arnhem.

## Kanttekeningen en risico's

### *1.1 Door het hoge ambitieniveau van het gevelbeeld bestaat een risico op te hoge bouwkosten*

Door de complexe constructie van het gebouw en de stijgende bouwkosten kan het risico ontstaan dat het gevelbeeld vereenvoudigd wordt ten opzichte van het tenderbeeld en de uitwerking van het voorlopig ontwerp. Het is van belang dat tijdens het ontwerpproces hierop goed gemonitord wordt door onder andere de projectgroep en het kwaliteitsteam Arnhem Centraal.

### *1.2 Het voorgestelde programma past niet binnen het huidige vastgestelde gemeentelijk beleid*

In het woonprogramma voor Podium 26 is geen 30% sociale huur opgenomen. Een A-locatie zoals boven het Station Arnhem Centraal is heel geschikt om het woonprincipe wijken met een identiteit toe te passen. Arnhem Centraal heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. In de stationsomgeving van Arnhem Centraal wordt ingezet op een hoogstedelijk woon-, werk- en verblijfsgebied. De ontwikkelaar vult dit in door grote luxe appartementen op deze locatie te realiseren.

Het plan levert een bijdrage aan de Arnhemse woningbouwopgave. Daarbij geldt dat de start (2016) van de planvorming van voorliggend plan ligt vóór de vaststelling van de verplichting om minimaal 30% sociaal in het programma te hanteren en daarom niet van toepassing is op voorliggende ontwikkeling.

## Financiën

Alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Met ABC Vastgoed wordt hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin wordt onder meer geregeld dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de aanheling van de openbare ruimte en dat deze een financiële bijdrage aan de gemeente voldoet ter dekking van de te maken projectkosten.



## **Uitvoering**

Op basis van het VO zal in het tweede kwartaal 2022 een bestemmingsplan worden voorgelegd aan het college. Vervolgens gaat de ontwikkelaar het VO verder uitwerken naar een definitief ontwerp. Aan de hand van dit definitieve ontwerp wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Start bouw wordt verwacht 2e kwartaal 2023.

## **Communicatie**

ABC Vastgoed hanteert voor het participatieproces de handreiking betrek de buurt bij uw bouwplan. De omwonenden participeren op level 2, gemiddelde participatie. Op 9 maart 2022 wordt een inloopavond georganiseerd voor alle omwonenden en belanghebbenden. Op deze avond worden de plannen gepresenteerd en is er gelegenheid met de architect en ontwikkelaar in gesprek te gaan en te reageren op de plannen. Naast een inloopbijeenkomst worden middelen zoals een online enquête en een omgevingswebsite ingezet.

De communicatie over het plan ART Podium 26 wordt gedaan door de ontwikkelaar en wordt afgestemd met de gemeente. Zij zullen vooruitlopend op de publicatie van het bestemmingsplan, stakeholders en de direct omliggende bedrijven en bewoners informeren. De ontwikkelaar heeft een website in het leven geroepen voor omwonenden en toekomstig geïnteresseerde bewoners: [www.arnhemtoren.nl](http://www.arnhemtoren.nl).

## **Bijlagen**

### **Stukken voor college**

- VO Podium 26
- Raadsbrief voorlopig ontwerp Podium 26

### **Stukken voor gemeenteraad**

- Raadsbrief voorlopig ontwerp Podium 26
- VO Podium 26