

Startnotitie Immerloo II



Juni 2026

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

Inhoudsopgave

Aanleiding en locatie	3
Vastgesteld beleid en omgevingsplan	5
Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten	8
Programmatische uitgangspunten.....	8
Ruimtelijke uitgangspunten.....	10
Verbeelding gebiedsontwikkeling Immerloo II	12
Vervolgproces	13

Aanleiding en locatie

Aanleiding

In Immerloo II staan meerdere ontwikkelingen op stapel:

- Nieuwbouw van een Integraal Kindcentrum (IKC) waaronder de nieuwbouw van openbare basisschool het Mozaïek;
- Nieuwbouw van een gym/sportzaal;
- Aanleggen van een deel van de doorfietsroute Huissen-Arnhem;
- Ambitie voor het realiseren van een gezondheidscentrum;
- Toekomstbestendig onderkomen voor Huis voor de wijk;
- Herinrichten openbare ruimte;
- Openen plinten flats door woningcorporaties;
- Woningbouw.

De nieuwbouw van een IKC en gymzaal is een prioritaire opgave. De nieuwbouw vanuit onderwijshuisvesting is daarmee de directe aanleiding om een integrale visie te maken op de ruimtelijke ontwikkelingen in Immerloo II. De geplande in gebruik name van deze panden is voorzien in 2029. Deze herontwikkeling is een vliegwiel waarmee meerdere ruimtelijke, sociale en programmatische opgaven in Immerloo II aangepakt worden.

Op basis van een ontwerpend onderzoek, dit naar aanleiding van de ambities voor het gebied is met inbreng van professionals, omwonenden en belanghebbenden, het gebiedsperspectief voor Immerloo II opgesteld (zie bijlage). In het gebiedsperspectief is een integraal beeld voor Immerloo II geschetst hoe de verschillende ontwikkelingen in elkaar passen. De beelden uit dit gebiedsperspectief dienen als voorbeelduitwerking, waarbij vooral de locatiekeuze van het nieuw te bouwen IKC en gymzaal centraal staat. De inpassing van nieuwe (woon)gebouwen en (her)inrichting openbare ruimte dienen ter inspiratie en wordt in een vervolgstap nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. Uit het onderzoek blijkt dat er ruimte is om woningbouw in het gebied toe te voegen. Omdat het aantal woningen naar verwachting meer dan 50 bedraagt, er meer dan 3.000m² aan maatschappelijke functies worden toegevoegd én deze locatie in samenhang ontwikkeld moet worden, is deze startnotitie opgesteld.

Locatie

De ontwikkeling vindt plaats in de buurt Immerloo II zoals deze is ingedeeld volgens de CBS-buurtindeling. Grofweg gaat het om het gebied wat begrensd wordt door Immerloo I aan de westkant, de Pleijroute aan de zuidkant en de Huissensestraat aan de noord- en oostkant.

Immerloo II is gerealiseerd in de jaren '70. De onmiskenbare kwaliteit van Immerloo II is de ruime, groene ruimte met volwassen bomen. Het gebied kenmerkt zich door een groot aandeel openbare ruimte rond de flats en een duidelijke scheiding van de functies wonen en voorzieningen. Wat verder opvalt is de overgedimensioneerde infrastructuur voor auto's die zorgt voor een fysieke barrière van functies.

Projectgebiet

Vastgesteld beleid en omgevingsplan

Gebiedsplan "Arnhem-Oost zijn wij samen" (juni 2023)

Immerloo II ligt in Malburgen, één van de vijf Arnhem-Oost wijken, het werkgebied van het Nationaal Programma Arnhem Oost (hierna: NPAO). Er zijn forse sociaaleconomische opgaven; een deel van de bewoners leeft in een kwetsbare situatie met achterstanden qua bestaanszekerheid, gezondheid en toekomstperspectief. Het keren van deze situatie is een belangrijke ambitie in het gebiedsplan 'Arnhem-Oost zijn we samen'. Met de projecten en gebiedsgerichte aanpak uit deze startnotitie, dragen we bij aan de programmalijnen Wonen en Leven en Opvoeden en Opgroeien van het NPAO. Bijvoorbeeld door het bouwen van ontmoetingsplekken zoals scholen en maatschappelijke voorzieningen en het investeren in de openbare ruimte en het realiseren van woningbouw.

Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039 (maart 2024)

Het Integraal huisvestingsplan onderwijs (hierna: IHP Onderwijs) is een plan dat voor de komende 16 jaar voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs een pad uitzet naar vervanging en renovatie van schoollocaties en gymzalen. Ook staan er verschillende beleidsmatige-, en gebouw technische ambities opgenomen in het IHP Onderwijs, in de vorm van beleidsrijke toevoegingen. Deze toevoegingen betreffen bijvoorbeeld verduurzaming, toegankelijkheid, kansengelijkheid, flexibiliteit, gezondheid, sport, etc. Voor Immerloo II is in het IHP Onderwijs de ambitie opgenomen voor de nieuwbouw van school en gymzaal met als verwachte jaar ingebruikname 2029. Met het vaststellen van het IHP Onderwijs zijn de benodigde middelen voor de nieuwbouw beschikbaar gesteld.

Bij de vaststelling van het IHP-onderwijs is uitgegaan van de vestiging van 3 scholen in het gebied: de Johannesschool, het Mozaïek en een nevenvestiging van Kentalis voor kinderen met auditieve beperkingen. Kentalis ging met Johannesschool samen tot een inclusieve school, zowel qua huisvesting als (deels) qua onderwijs. Na het besluit vanuit het Rijk om de financiering van de Johannesschool stop te zetten, omdat drie achtereenvolgende jaren het leerlingenaantal onder de opheffingsnorm verbleef, is de uitgangssituatie voor Immerloo II veranderd. Met het wegvallen van de Johannesschool is ook de basis om Kentalis in het gebied te huisvesten vervallen. Daarom wordt er nu uitgegaan van een Integraal Kindcentrum (IKC) met kinderopvang en/of peuterwerk en basisschool het Mozaïek die ook ruimte biedt aan onderwijs voor nieuwkomers. Voor het bewegingsonderwijs gaan we uit van een gymzaal (één zaaldeel), die op basis van een mogelijke extra behoefte vanuit sport uitgebreid kan worden naar een sportzaal (twee zaaldelen) met een zaaldeel geschikt voor een bovenwijkse voorziening zoals een budo-hal of turnhal.

In het IHP Onderwijs zijn een aantal beleidsrijke toevoegingen opgenomen, inclusief benodigde middelen, die ook gelden voor de nieuwbouw in Immerloo II. Te denken valt aan:

- Opnemen van de in het 'Kwaliteitskader Huisvesting, onderdeel 'binnenmilieu' opgenomen eisen.
- Flexibiliteit en meervoudige inzetbaarheid
- Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST)
- Energie Neutraal Gebouwd (ENG in plaats van BENG)
- Natuurinclusief bouwen
- Circulair bouwen, het Nieuwe Normaal versie 0.5, ambitieniveau 'hoog'
- Beweegvriendelijk schoolplein en groene buitenruimte

Andere ambities en uitgangspunten uit het IHP Onderwijs zijn onverminderd van kracht.

Duurzaam Mobiliteitsplan (maart 2025)

In het Duurzaam Mobiliteitsplan is de aanleg van meerdere doorfietsroutes in Arnhem opgenomen. Een daarvan is de doorfietsroute Arnhem-Huissen. De route van deze doorfietsroute doorkruist Immerloo II. In de verbeelding is daarom de inpassing van deze route door Immerloo II opgenomen. Het vormt een mooie

aanleiding om het gebied beter in te richten voor lopen, fietsen en een goed bereikbaar openbaar vervoer. Bij de realisatie van de plannen voor Immerloo II zal een deel van de doorfietsroute Arnhem-Huissen worden gerealiseerd. In het DMP zijn ook de benodigde middelen voor de aanleg van de doorfietsroute beschikbaar gesteld.

Energie voor Arnhem (november 2025)

Een duurzaam toekomstbestendig energiesysteem is een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen in de stad. Het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in het Programmaplan New Energy Made in Arnhem 2020-2030 en daarna uitgewerkt in het voorlopig ontwerp energieprogramma (als onderdeel van de omgevingsvisie) [Energie voor Arnhem \(EVA\)](#). De gemeente Arnhem kiest voor een bredere aanpak dan alleen warmte omdat Arnhem in netcongestie gebied ligt en het dus belangrijk is dat er integraal gekeken wordt naar het energievraagstuk.

Voor deze ontwikkeling vertaalt het beleid zich naar algemene kaders, kaders op het gebied van warmte- en koude voorziening en kaders op het gebied van elektriciteit en netcongestie.

Netbewust bouwen

Netbewust bouwen van woningen zal vanaf 1 januari 2027 via de provinciale verordening worden genormeerd door een netbudget op te nemen in het omgevingsplan. Het is goed om hier bij de verdere uitwerking van deze ontwikkeling alvast rekening mee te houden. Deze norm zal een totaal maximaal gelijktijdige netbelasting in kW voor de totale ontwikkeling vaststellen. Het gaat hierbij om een theoretisch netbudget dat via bestaande rekenmethode zal moeten worden aangetoond bij aanvraag omgevingsvergunning bouwactiviteit (en dus niet om een netbudget van de netbeheerder). Het budget per woning zal afhankelijk zijn van het type woning (grondgebonden of gestapeld) en of er op de locatie de grond in gegaan kan worden voor bodemenergie. Het budget in eW/m² vermenigvuldigt met het oppervlak van de woning en het aantal woningen bepaalt het netbudget.

Ontwikkelperspectief Malburgen Samen Vooruit (januari 2026)

Het ontwikkelperspectief Malburgen Samen Vooruit schetst de ruimtelijke ontwikkelingen in Malburgen tot 2040. Het idee is dat ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het verbeteren van de sociaal-maatschappelijke status van de wijk. Uit de analyse van de wijk zijn 7 agendapunten voor Malburgen opgesteld. Deze agendapunten vormen de koers waarop nieuwe ontwikkelingen worden opgepakt. Met deze startnotitie wordt invulling gegeven aan de ambities voor Immerloo II.

In het ontwikkelperspectief is per buurt inzichtelijk gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen bekend zijn en welke ambities er zijn voor de komende jaren. In het Ontwikkelperspectief Malburgen Samen Vooruit is ook een gebiedsgerichte aanpak voor een drietal gebieden voorgesteld, waaronder Immerloo II. De uitwerking van de ambities uit het gebiedsprofiel naar een gebiedsperspectief voor Immerloo II (zie bijlage) is het startpunt van de gebiedsgerichte aanpak.



Waar willen we heen?

Nieuw hart Immerloo II

- Herontwikkeling scholen tot Integraal Kind Centrum
- Nieuw medisch centrum
- Onderzoeken of er bedrijfses of voorzieningen in plaats van de garageboxen onder de flats kunnen komen
- Wens: bestaande maatschappelijke voorzieningen als onderdeel van het Nieuw hart Immerloo II

Verkennen kansen toevoegen van woningen

- Onderzoeken toevoegen van woningen
- Vooral voor gezinnen en ouderen

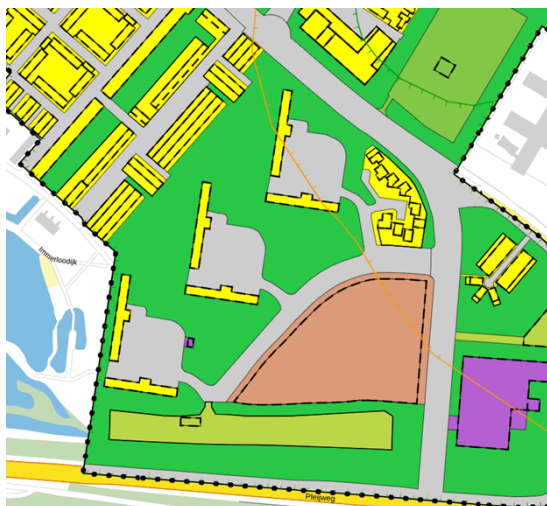
Nieuwe routes & aanpak openbare ruimte

- Nieuwe fietsroute Arnhem - Huissen (via Immerloo II)
- Groene en veilige wandel- en fietsroute naar sportpark de Bakenhof
- Openbare ruimte veiliger maken en meer ruimte om te bewegen
- Meer plek voor wandelen en fietsen en minder voor de auto

Omgevingsplan

De locatie van het huidige voorzieningencluster in Immerloo II heeft de bestemming 'maatschappelijk' (kleur bruin hieronder). Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: onderwijs, welzijn, sport, cultuur, zorg en groen, speel- en parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. Daarnaast valt het gebied in het grondwaterbeschermingsgebied en in een WKO-vrije zone.

Buiten het voorzieningencluster zijn de bestemmingen vastgelegd in lijn met het huidige gebruik: wonen (geel), groen (groen) en verkeer (grijs). De voorgestelde woningbouw in Immerloo II past niet binnen het vigerende omgevingsplan en zal hiervoor aangepast moeten worden. De nieuwbouw van de school, gymzaal en het gezondheidscentrum passen naar verwachting ook niet binnen huidige planologisch kader vanwege de maximale toegestane bouwhoogte van 8 meter.



Uitsnede omgevingsplan

Programmatistische en ruimtelijke uitgangspunten

Programmatistische uitgangspunten

Het is de ambitie om van Immerloo II een vitaal, veilig en sociaal gebied te maken met een mix aan functies. Bij ontwikkelingen is het creëren van maatschappelijke meerwaarde een belangrijk principe. Dat willen we bereiken door in de uitwerking van de ruimtelijke uitgangspunten aandacht te hebben voor sociale opgaven in de buurt die een fysieke component hebben zoals veiligheid, ontmoeting, gezondheid, sporten en bewegen.

Voorzieningen

De grootste herontwikkeling in Immerloo II vindt plaats in het huidige maatschappelijke voorzieningencluster. We gaan werken aan een nieuw Hart van Immerloo met ruimte voor een Integraal Kindcentrum (IKC) met kinderopvang en/of peuterwerk en basisschool het Mozaïek die ook ruimte biedt aan onderwijs voor nieuwkomers, gymzaal (met jongerenwerk). Ook is er de ambitie om een gezondheidscentrum te realiseren. Voor het Huis voor de Wijk is er ruimte voor deze voorziening zijn huidige vorm, maar onderzoeken we ook mogelijkheden voor verbouwing of nieuwbouw.

Het doel is om het Hart van Immerloo te ontwikkelen tot een rijke schoolomgeving; een autoluwe, gezonde en groene omgeving waar ruimte is voor (educatieve) activiteiten voor kinderen, jongeren en volwassenen. Een schoolomgeving die ook ruimte biedt voor de Rijke schooldag aanpak. Waar een gemengd aanbod is aan voorzieningen gecentreerd rond een centraal ontmoetingsplein. En waar naast onderwijs, ook sporten en bewegen en ontmoeten gefaciliteerd wordt in een ecosysteem van samenwerkende maatschappelijke partners.

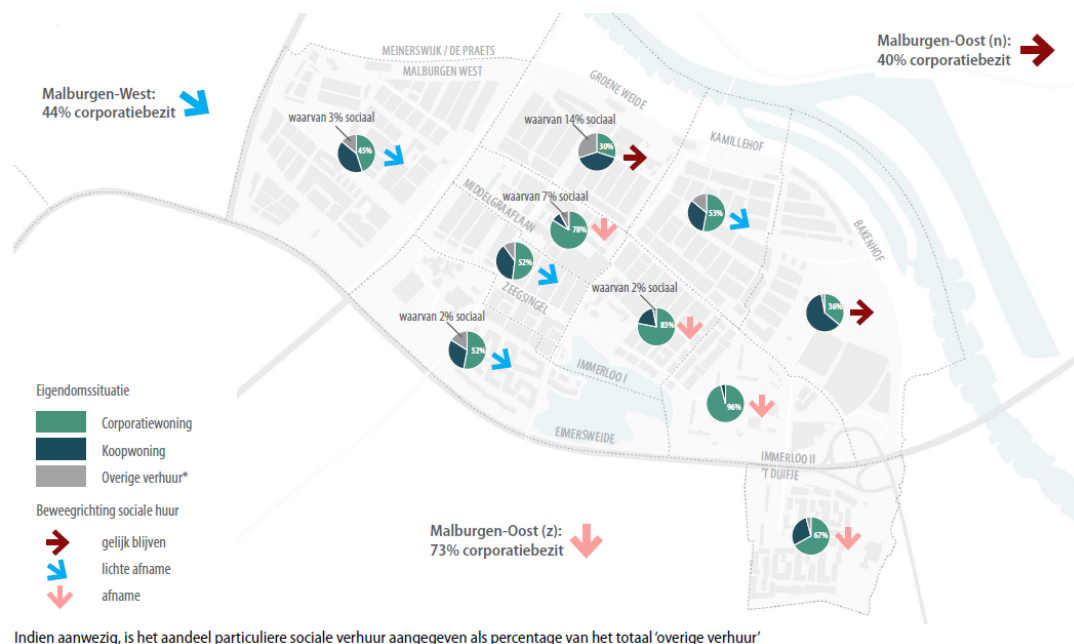
De definitieve omvang van het nieuwe IKC is op dit moment nog niet bekend. Zo wordt er nog gekeken naar de behoefte voor peuterwerk en/of kinderopvang. Deze behoefte hangt direct samen met het aantal leerlingen en de extra ruimte voor de leerlingen in het nieuwkomers onderwijs en de vraag of en waar extra m² landen in het kader van de Rijke schooldag. In de verdere planvorming worden de ambities voor de Rijke schooldag concreet gemaakt voor dit gebied. Ook is de omvang van de gymzaal nog niet bekend. Voor het bewegingsonderwijs gaan we uit van een gymzaal (één zaaldeel), die op basis van een mogelijke extra behoefte vanuit sport uitgebreid kan worden naar een sportzaal (twee zaaldelen) met een zaaldeel geschikt voor een stedelijke sportvoorziening zoals een budo-hal of turnhal. Deze ambitie wordt nog nader uitgewerkt in het nog op te stellen IHP Binnensport en bewegingsonderwijs.

Uit de participatie rond Malburgen Samen Vooruit, analyses van aanbod van zorg in de wijk en een inventarisatie onder zorgverleners in Malburgen, is er een behoefte naar boven gekomen om in Malburgen Oost een gezondheidscentrum te realiseren. De ambitie is om eerstelijnszorg (bijv. huisarts, tandarts, fysiotherapeut) en mogelijk aanbod vanuit het sociaal domein in het gezondheidscentrum te realiseren. Het gezondheidscentrum kan gecombineerd worden met wonen.

Wonen

In de beleidsvisie Wonen van de gemeente Arnhem is het gebied Immerloo II onderdeel van het wijkdeel Malburgen Oost Zuid. In dit wijkdeel is het de ambitie om het aandeel sociale huur omlaag te brengen. De ontwikkeling van Immerloo II biedt ruimte om deze beweging in gang te zetten.

Woningbouw is integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Immerloo II en wordt in samenhang met maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Het draagt bij aan een meer evenwichtige ruimtelijke opzet, is een financiële drager en kan de start van de transformatie versnellen. Bovenal draagt woningbouw bij aan de leefbaarheid en veiligheid in het gebied. Op dit moment ontbreken oren en ogen in het gebied waar de maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd en mist na sluitingstijd van de functie de sociale controle. Nadat de maatschappelijke functies in het gebied (nieuwbouw IKC en gymzaal en gezondheidscentrum) zijn uitgewerkt wordt bepaald waar en welk woningbouwprogramma ruimtelijk inpasbaar is en het waar deze het beste bijdraagt aan de leefbaarheid en veiligheid.



Het ontwerpend onderzoek van het gebiedsperspectief laat zien dat er mogelijkheden zijn voor een aantal woongebouwen die in de verbeelding zijn weergegeven. In het op te stellen stedenbouwkundige plan zal dit verder worden uitgewerkt, waarbij een minimum van 100 woningen wordt aangehouden.

Randvoorwaarde bij de kwalitatieve uitwerking van het woningbouwprogramma, is de ambitie dat er verbinding ontstaat tussen huidige en toekomstige bewoners. Dat willen we door een aanvulling op de huidige woningvoorraad te realiseren. Gezien de leeftijdsopbouw van Immerloo, zetten we alleen in op het realiseren van maximaal 30% sociale huurwoningen geschikt voor ouderen. Hiermee stimuleren we doorstroming vanuit de bestaande flats. Het gaat om levensloopbestendige sociale huurwoningen (gelabeld voor 55+) en/of sociale huurwoningen met zorgaanbod. Daarnaast zetten we zo veel mogelijk in op het verbeteren van de balans in de woningvoorraad, bij voorkeur door toevoeging van koopwoningen in betaalbare segmenten. Uitgangspunt is daarom het aantal sociale huurwoningen voor ouderen niet hoger is dan noodzakelijk. We gaan daarom uit van maximaal 30% sociale huurwoningen geschikt voor ouderen.

Wanneer er onderbouwd geen sociale huurwoningen voor deze doelgroep gerealiseerd kunnen worden, vervalt de eis van 30% sociale huur. Dit omdat het toevoegen van eenzelfde huurwoningaanbod niet gewenst is in deze buurt.

Vanwege het aandeel sociale huur van 94% in de buurt, bouwen we de koopwoningen overwegend in betaalbare segmenten die 1 of 2 stappen hoger liggen dan de huidige voorraad. Hiermee stimuleren we sociale cohesie en leefbaarheid. Bij de uitwerking van de plannen staan deze kwalitatieve ambities met het woningbouwprogramma centraal.

We waarborgen toegankelijkheid en inclusie voor iedereen in het Hart van Immerloo.

Alle nieuwe voorzieningen (Integraal Kindcentrum, gezondheidscentrum, Huis voor de Wijk, gymzaal) voldoen aan de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (Wgbh/cz) en zijn rolstoeltoegankelijk, inclusief aangepaste sanitaire voorzieningen, ingangen en routes.

De openbare ruimte (speelplekken, pleinen, fietsroutes) wordt barrièrevrij ingericht, met aandacht voor brede paden, verlaagde stoepjes, tactiele tegels voor slechtzienden en aangepaste speeltoestellen.

In het participatieplan worden mensen met beperkingen actief betrokken, onder andere via samenwerking met belangenorganisaties zoals Ieder(in), APCG.

De leefomgeving wordt inclusief en toegankelijk ingericht, zodat alle inwoners – inclusief mensen met een fysieke of lichamelijke beperking – volwaardig kunnen deelnemen aan het maatschappelijk leven in Immerloo II.

Ruimtelijke uitgangspunten

Immerloo II kenmerkt zich door veel groen en open ruimtes. Tegelijkertijd is de openbare ruimte in het gebied sleets en te veel gericht op de auto. Ook zijn er onveilige plekken, zowel rond de flats als in het maatschappelijk cluster. Met de voorgenomen ontwikkelingen in Immerloo II is er de kans om een aantal ruimtelijke verbeteringen te realiseren, waardoor het gebied toekomstbestendig wordt ingericht en een bijdrage kan leveren aan het verbeteren van de woon- en leefomgeving en veiligheid van de inwoners. De ontwikkeling van het Hart van Immerloo II wordt opgebouwd vanuit een gefaseerde ontwikkeling waarbij de volgende principes leidend zijn:

1. Nieuwbouw van het IKC en gymzaal leidend is voor de verdere uitwerking van de overige functies (woningbouw en gezondheidscentrum).
2. Een structuur van bebouwing rond een centraal ontmoetingsplein, een nieuw hart van Immerloo II.
3. Ontwikkeling draagt bij aan sociale veiligheid van Immerloo II.
(Extra aandacht voor veiligheid in de openbare ruimte volgend op: Document Arnhem - Raadsbrief 'Eerste inventarisatie van plekken die door vrouwen als onveilig worden ervaren in de openbare ruimte' (motie 25M176), d.d. 04-11-2025 - iBabs Publieksporaal)
4. Ontwikkeling biedt ruimte voor de ambities uit het Duurzaam Mobiliteitsplan.
5. Doorontwikkeling van het bredere groen in Immerloo om de flats heen, om dit groen natuurrijker te maken, en te voorzien in sociale behoeftes zoals recreatie en ontmoetingsplekken.

Hieruit volgen de onderstaande ruimtelijke uitgangspunten.

Stedenbouw:

- Alzijdige en compacte gebouwen met open/actieve plinten aan de openbare ruimte.
- Hoofdentrees van maatschappelijke voorzieningen zoveel als mogelijk gepositioneerd aan het centrale ontmoetingsplein.
- Positionering van gebouwen gericht op sociale controle en 'ogen op straat'.
- Het realiseren van een tussenschaal aan woningbouw waarmee de overgang van de flats (10 en 14 bouwlagen) en de maatschappelijke voorzieningen (2 bouwlagen) wordt gerealiseerd.
- Onderzoek naar 1-laagse woningbouw aan de zuidkant van de flat aan het Brandenburgseplein.
- Aandacht voor een passende woningdichtheid aansluitend op de kwaliteiten van gebied.

Landschap:

- Ontwerpen met behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten.
- Het verbeteren van de variatie in het aanwezige groen, de biodiversiteit (bijv. door het toevoegen van inheemse bomen en planten) en de groenwaarden.
- Ontwerpen naar een wijk met afwisseling en een levendig centrum, waarin functies goed verbonden zijn met de omgeving.
- Ontwikkeling biedt ruimte aan ambities uit de Groenvisie, Strategie Klimaatadaptatie en het Programma Radicaal Vergroenen.
- Bij de uitwerking van de plannen wordt gewerkt volgens het Plan Gezonde Leefomgeving.
- Open verbinding van sport en beweegvoorzieningen (inclusief schoolplein) met het landschap.
- Het gebied voldoet aan de 3-30-300 groennorm.
- Boominclusief ontwerpen is uitgangspunt.
- De wateropgave wordt in het gebied opgelost en sluit aan op de bestaande watersystemen.

- Aandacht voor verbinding met de bestaande groenblauwe structuren.
- Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen volgens het vastgestelde puntensysteem.

Mobiliteit:

- Een autovrij/-luw centraal ontmoetingsplein voor Immerloo II.
- Centrale maaiveld parkeervoorzieningen waar dubbelgebruik van parkeerplaatsen het uitgangspunt is.
- Aansluiten op de bestaande structuren (zowel functioneel als recreatief), waarbij de nadruk ligt op lopen en fietsen (STOMP principe).
- De doorfietsroute Huissen-Arnhem als belangrijke oost-west verbinding in het gebied met aandacht voor een goede afstemming tussen snelheid en verblijfskwaliteit.
- Afwaarderen van de Eimerssingel-Oost waarbij de singel wordt gedimensioneerd op het gewenst gebruik.
- De vigerende parkeernormen zijn leidend.
- Onderzocht moet worden of en hoe laadinfrastructuur zal moeten worden toegevoegd in dit gebied.

Circulair bouwen:

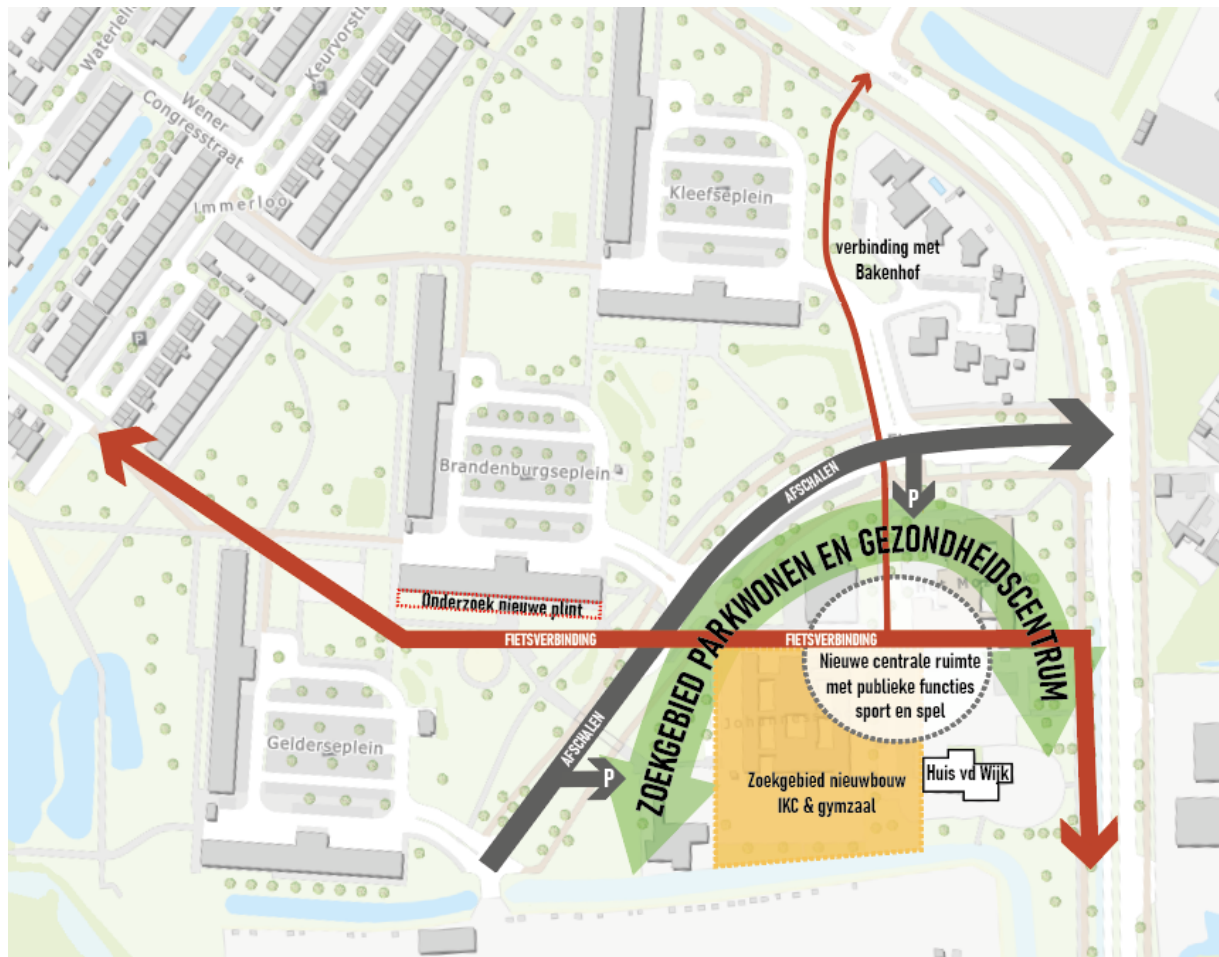
- Bij de sloop van bestaande gebouwen vergroten van het aandeel te hergebruiken en te recycleren materiaal, door middel van een materialenbank of materialen-marktplaats.
- Er moet circulair gebouwd worden volgens de richtlijnen van Het Nieuwe Normaal (vigerend),
- Voor onderwijshuisvesting heeft Het Nieuwe Normaal nog geen meetbare richtlijnen. In het IHP Onderwijs zijn de ambities benoemd. Deze moeten verder uitgewerkt worden, gedacht kan worden aan modulaire bouw of houtbouw.

Energietransitie:

- Volgens het voorlopig ontwerp energieprogramma is het voorkeurssysteem een individueel systeem met warmtepompen.
- Onderzoek naar mogelijkheid tot aansluiting op het bestaande warmtenet vanwege het aanwezige warmtenet.
- De volgende algemene uitgangspunten zijn van toepassing:
 - Een aardgasvrij en maximaal zelfvoorzienend (zoveel mogelijk eigen opwek en opslag/ buffering) energiesysteem.
 - Integratie van voorzieningen en installaties (trafo's, warmtepompen, etc.) die noodzakelijk zijn voor de energievoorziening van nu en in de toekomst (voor zowel de ontwikkeling én het gebied er omheen), in de bebouwing.
 - Lage warmte- en koude vraag van nieuwe gebouwen, die genoeg hebben aan aanvoer van warmte met een lage temperatuur (35-50 graden), bij voorkeur in combinatie met aanbod van koude.
- Duurzaam, netbewust bouwen volgens de uitgangspunten van de trias energetica:
 - Reductie van de vraag van energie (bij woningen: warmtevraag per woning < 30 W/m²) en vermogen;
 - Efficiënte omzetting van warmte (lage temperatuur, voorkeur bodem over lucht);
 - Afstemmen vraag en aanbod (gebouwniveau: Energie Management Systeem, slim laden van elektrische voertuigen);
 - Opslag en buffering (o.a. warm tapwater en warmte);
 - Afstemmen vraag en aanbod (extern, bv groepscontracten, gebruiksbeperkende contracten).

Verbeelding gebiedsontwikkeling Immerloo II

De hiervoor geschetste uitgangspunten voor Immerloo II zijn op onderstaande tekening uitgewerkt in een ruimtelijk concept. In het ruimtelijk concept vormt de ontwikkeling van het IKC en gymzaal de basis. Op basis van de uitkomsten van de ambitie voor het gezondheidscentrum en een toekomstbestendig Huis voor de Wijk wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt.



RUIMTELIJK CONCEPT IMMERLOO II

Vervolgproces

Participatie

In het opstellen van het gebiedsperspectief zijn er meerdere momenten geweest waarop geparticipeerd is met de buurt en de maatschappelijke partners uit Immerloo II. Zowel in het voorjaar van 2025 als in het begin van 2026 zijn de plannen voor Immerloo II gedeeld met betrokkenen. Zie voor een uitgebreider overzicht bijgevoegd de resultaten van de participatieronde in april 2025.

Voor de uitvoering van de plannen in Immerloo II wordt een participatieplan gemaakt waarin nadrukkelijk aandacht is voor het betrekken van de inwoners van Immerloo II in de verdere uitwerking van de verschillende onderdelen uit de startnotitie.

Wijze van participatie

Het participatieniveau voor de uitwerking van de plannen is bepaald in lijn met de handreiking 'Betrek de buurt bij uw bouwplan'. Er worden meer dan 50 woningen gerealiseerd.

Met de toekomstige ontwikkeling ontstaat meer levendigheid in het Hart voor Immerloo II. Daarom is gekozen voor participatieniveau 3; intensieve participatie. Hieronder wordt verstaan "betrokkenen laten meedenken, ideeën van betrokkenen meenemen in het ontwerp, bijvoorbeeld brainstorm, webinar, werksessie, digipanel". Het niveau van participatie zal per ontwikkeling en processtap verschillend zijn. Uitgangspunt daarbij is dat we in onze aanpak zoveel mogelijk aansluiten op de leefwereld van de bewoners in Immerloo II.

Wie erbij betrekken?

Omwonenden en de huidige maatschappelijke partners in het gebied worden uitgenodigd om mee te doen met de participatie.

Vervolgproces en participatie

Nadat deze startnotitie door de Raad is vastgesteld wordt het vervolg ontwerpproces gestart. Er wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het Hart van Immerloo. Hierna volgt het wijzigen van het omgevingsplan voor de bouw van de school en gymzaal, gezondheidscentrum en woningen in het gebied. Het opstellen van het omgevingsplan en alle benodigde onderzoeken worden in opdracht van de gemeente gedaan. In dit vervolgproces zal participatie ook een plek krijgen. De inbreng van buurtbewoners wordt op die manier geborgd in de verdere planvorming.

De uitkomsten van het participatietraject worden verwerkt in een participatiedocument. Op die manier wordt de participatie betrokken bij de besluitvorming door de Raad/College van B&W.

Geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie

Deze startnotitie is tot stand gekomen op basis van huidige wet- en regelgeving en vastgesteld gemeentelijk beleid. Het kan zijn dat bij een eventuele uitwerking van een aangepast plan nadere onderwerpen naar voren komen die een nieuwe afweging noodzakelijk maken. Deze startnotitie is (in principe) 5 jaar geldig.