

# Startnotitie Kronenburgsingel 525



november 2024



## Inhoudsopgave

<b>1. Aanleiding en opgave .....</b>	<b>3</b>
<i>Aanleiding .....</i>	<i>3</i>
<b>2. Staande ruimtelijke kaders .....</b>	<b>4</b>
<i>Omgevingsvisie .....</i>	<i>4</i>
<i>Ontwikkelperspectief Kronenburg/Omgevingskwaliteitsplan .....</i>	<i>4</i>
<i>Omgevingsplan .....</i>	<i>4</i>
<b>3. Analyse huidige situatie .....</b>	<b>5</b>
<i>Locatie.....</i>	<i>5</i>
<b>4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten .....</b>	<b>6</b>
<i>Stedenbouw en openbare ruimte.....</i>	<i>6</i>
<i>Economie .....</i>	<i>6</i>
<i>Wonen.....</i>	<i>6</i>
<i>Leefomgeving.....</i>	<i>7</i>
<i>Mobiliteit .....</i>	<i>7</i>
<i>Duurzaamheid en klimaatadaptatie .....</i>	<i>7</i>
<i>Energie .....</i>	<i>7</i>
<b>5. Vervolgproces .....</b>	<b>9</b>
<i>Participatieparagraaf .....</i>	<i>9</i>
<i>Ontwikkel- en/of financieringsparagraaf.....</i>	<i>9</i>
<i>Geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie .....</i>	<i>9</i>

# 1. Aanleiding en opgave

## **Aanleiding**

Het pand aan de Kronenburgsingel 525 is tot medio 2025 in gebruik door de Kamer van Koophandel. Onlangs is het pand verkocht en de nieuwe eigenaar wil het pand slopen en op deze locatie woningen bouwen. Met deze startnotitie geven wij de raad de ruimte om voorafgaand aan deze ontwikkeling kaders vast te stellen.

In januari 2022 heeft de raad het ontwikkelperspectief Kronenburg aangenomen. Het ontwikkelperspectief 'Samen werken aan de toekomst van Kronenburg' vormt de basis voor toekomstige plannen in de wijk. Kronenburgsingel 525 (Kamer van Koophandel-locatie) is in het ontwikkelperspectief genoemd als een ontwikkeling 'op lange termijn/nog onbekend' (> 10 jaar). Deze ontwikkeling is niet meegenomen in de aanvraag voor de WBI-subsidie en maakte geen onderdeel uit van het gesprek met de raad over het maximaal aantal woningen.

In de raadsinformatiebrief d.d. 12 maart 2024 is over deze locatie opgenomen:

### *Kronenburgsingel 525*

*Dit pand is op dit moment niet een van de projecten en maakt dus in dat opzicht geen onderdeel uit van het Ontwikkelperspectief Kronenburg. Echter, het bevindt zich wel in het gebied van Ontwikkelperspectief Kronenburg. Het pand wordt nu nog gehuurd door de Kamer van Koophandel. Verschillende partijen hebben interesse getoond om op deze locatie woningen te ontwikkelen. In de kantorennota is Kronenburg als formele kantorenlocatie geschrapt en zijn eigenaren en ontwikkelende partijen uitgenodigd om te komen met plannen voor transformatie naar wonen, waarbij kleinschalige werk- en kantooruimtes ter versterking van de wijk economie passend zijn. Wij zijn dan ook positief over een transformatie naar woningen, en bezien onder welke voorwaarden en met welk programma dat hier mogelijk is. Hierover zullen wij het gesprek in de buurt voeren en vervolgens uiteraard de raad hierbij betrekken.*

In de volgende hoofdstukken worden de bestaande ruimtelijke kaders beschreven. In hoofdstuk 3 wordt er een beknopte analyse gegeven van de huidige situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten die van toepassing zijn voor de nieuwe ontwikkeling en tot slot wordt het vervolgproces beschreven.

## 2. Staande ruimtelijke kaders

### **Omgevingsvisie**

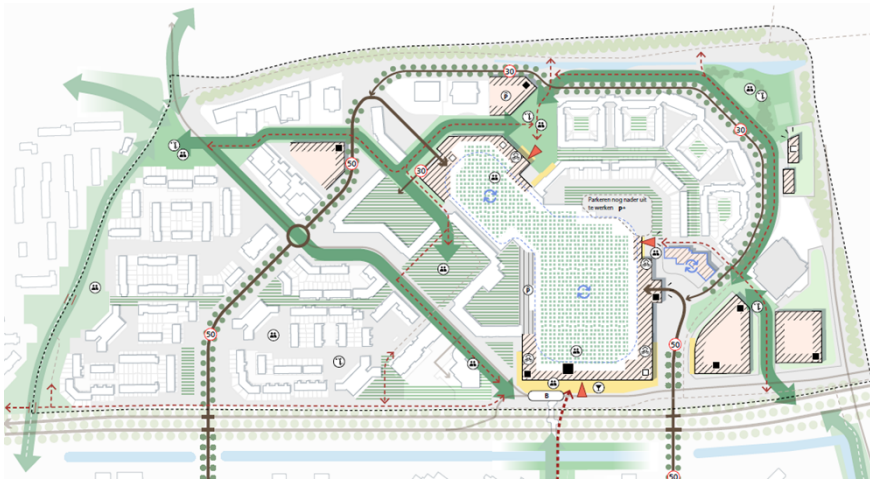
In de Arnhemse omgevingsvisie wordt een toekomstbeeld geschetst voor de stad. In de omgevingsvisie zijn een aantal passages opgenomen over Kronenburg. Kronenburg is het centrum van Zuid en is van lokale en regionale betekenis. Het gebied is vol in ontwikkeling, maar heeft ook problemen als het gaat om leefbaarheid, eenzaamheid en ruimte om elkaar te ontmoeten. Kronenburg is aangewezen als versnellingslocatie (woondeal Arnhem-Nijmegen). Dit biedt kansen om op korte termijn meer woningen te bouwen met een divers en aanvullend woningaanbod. Daarbij zijn klimaatadaptatie, verbetering van de leefomgeving en vermindering van sociale problematiek noodzakelijke voorwaarden.

In de kantorennota is Kronenburg als formele kantorenlocatie geschrapd en zijn de eigenaren en ontwikkelende partijen uitgenodigd om te komen met plannen voor transformatie naar wonen.

### **Ontwikkelperspectief Kronenburg/Omgevingskwaliteitsplan**

De gemeenteraad van Arnhem heeft in januari 2022 het ontwikkelperspectief vastgesteld. Het is een visie op hoofdlijnen. De concrete plannen worden later uitgewerkt.

Om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren komt er minder verharding en meer groen, worden er meer en betere verbindingen voor fietsers en voetgangers gemaakt en komen er meer ontmoetingsplekken. Het woningaanbod wordt meer divers door toevoeging van woningen in verschillende categorieën en nieuwe woonconcepten. Het winkelcentrum verandert in een Full Service Center (FSC) en auto's worden efficiënter naar de plek van bestemming geleid.



Visiekaart Kronenburg

### **Omgevingsplan**

De locatie Kronenburgsingel 525 is gelegen in bestemmingsplan Arnhem Zuidoost en heeft daarin de bestemming kantoor met een maximale bouwhoogte van 20 meter. Dit betekent dat de voorgestelde herontwikkeling naar wonen niet past.

### 3. Analyse huidige situatie

#### **Locatie**

Kronenburgsingel 525 is onderdeel van een kleinschalige kantoorlocatie tussen de A325 en het winkelcentrum Kronenburg. Aanliggende adressen Kronenburgsingel 505 en 515 en de achterzijde van het winkelcentrum zijn of worden getransformeerd naar wonen binnen het kader van het ontwikkelperspectief.

De huidige locatie bevat een kantoorpand met parkeervoorzieningen voor personenauto's op het maaiveld, garageboxen, een transformatorstation, groen en een fietsenstalling.



*Afbeelding: Locatie (centrale pand) tussen andere kantoorpanden, A325 en Winkelcentrum Kronenburg*

Tussen het winkelcentrum en de A325 staan diverse (voormalige) kantoorpanden. De trend is dat dergelijke kleine clusters niet meer houdbaar zijn als kantoorlocatie en dat deze gebouwen worden getransformeerd of gesloopt ten behoeve van woningbouw. De ligging aan de A325 heeft invloed op de ontwikkeling en vraagt extra aandacht voor een kwalitatieve en gezonde woon- en leefomgeving.

## 4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten

### *Stedenbouw en openbare ruimte*

- Het ontwikkelperspectief Kronenburg is leidend voor de ontwikkeling. Voor de ontwikkeling van Kronenburgsingel 505-515 zijn in samenhang met de transformatie van het winkelcentrum afspraken gemaakt. De onderhavige locatie grenst ook direct aan het winkelcentrum. Voor bestaande bebouwing geldt een transformatiekader. Hierbij is stap één onderzoek naar eventuele transformatie van het bestaande pand. Als dit niet voor de hand liggend is omdat, bijvoorbeeld de structuur van het gebouw niet passend is voor woningen dan kan nieuwbouw onderzocht.
- Bij de toekomstige bebouwing wordt onderscheidt gemaakt tussen het basement (tot 15 meter) en hoogteaccenten. De maximale hoogte van het gebouw is 35 meter. Er zal aandacht moeten zijn voor een groene verbinding met de omgeving, bijvoorbeeld door een haagstructuur of een verticale groenoplossing. Het kwaliteitsteam Arnhem-Zuid wordt bij alle stappen betrokken voor kwaliteitsborging.
- Een van de meest beeldbepalende plannen voor de wijk is de doorgaande parkstrook. Deze strook grenst aan deze locatie. Om de benodigde breedte van de parkstrook op deze plek te kunnen realiseren is een stuk grond nodig van de initiatiefnemer. Er wordt onderzocht of deze strook aan de andere kant van het perceel gecompenseerd kan worden.

### *Economie*

- Uit de eerste ruimtelijke verkenning is gebleken dat de locatie geschikt is voor kleinschalige werk- en kantoorruimtes op de begane grond. Bij de integrale afweging is echter besloten om geen kleinschalige werk-kantoorruimtes op te nemen in het programma. Het heeft de voorkeur dat dit type functies een plek krijgt in de plannen voor het Full Service Center Kronenburg.

### *Wonen*

- Op de ontwikkeling van deze locatie is het beleid uit de Woondeal 2.0 en de recent vastgestelde Woonvisie van toepassing.
- Voor deze locatie geldt minimaal 30% sociale huur en 36% betaalbaar, waarvan minimaal 20% betaalbare koop (conform de definitie van het Rijk en de Woondeal 2.0 Groene Metropool Regio). Hiermee invulling gevende aan de 2/3 betaalbaarheid uit de Woondeal en Woonvisie. 50% van de te bouwen woningen dient een koopwoning te zijn.
- Voor de Kronenburgsingel 525 is de Doelgroepenverordening van toepassing, ter verduidelijking:
  - We gaan uit van twee prijscategorieën: goedkope c.q. betaalbare koop is tot maximaal € 278.000 en betaalbare koop tot maximaal € 390.000 (prijspeil 2024).
  - De prijscategorieën van doelgroepenverordening wordt jaarlijks geïndexeerd conform het percentage van het Rijksbeleid.
  - Over de oppervlakte van de betaalbare koopwoningen worden nog nadere afspraken gemaakt.
- Het maximale aantal woningen dat ruimtelijk inpasbaar is op deze plek is 85 woningen.

## **Leefomgeving**

- Deze locatie kent een hoge geluidsbelasting. Hoger dan de toegestane grenswaarde. Er worden voorwaarden gesteld aan het gebouw qua geluidwering en indeling.
- Het advies van de GGD is om hier alleen nieuwe gebouwen te ontwikkelen voor niet kwetsbare groepen. Dit kan volgens het advies alleen als kan worden aangetoond dat deze geen gezondheidsgevolgen opleveren. Dit omdat de locatie zich bevindt binnen 150 meter van een snelweg.
- Voor nieuwbouw in de omgeving van Gelredome gaat gelden (via een planregel in het omgevingsplan) dat, bij woongebouwen hoger dan 14 meter, een trillingsonderzoek moet worden uitgevoerd en dat mogelijk bij de bouw trillingsmaatregelen getroffen moeten worden om trillingsoverlast te voorkomen.

## **Mobiliteit**

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, en het aantal parkeerplekken dat gerealiseerd wordt moet voldoen aan de dan geldende norm.
- Adressen die binnen deze ontwikkeling vallen worden uitgesloten van aanvraag parkeervergunning openbare parkeerplaatsen.

## **Duurzaamheid en klimaatadaptatie**

- Het Arnhemse Puntensysteem Klimaatadaptief Bouwen is van toepassing ([www.arnhem.nl/klimaatadaptatie](http://www.arnhem.nl/klimaatadaptatie)). Het advies is om dit vroegtijdig mee te nemen in de verdere planvorming.
- Biodiversiteit heeft aandacht bij het ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte.
- Het gebied in combinatie met de aangrenzende groenstructuren moet voldoen aan de 3-30-300 groennorm voor een leefbare, klimaat adaptieve en groene stad. Via een (GIS-) analyse met kaartjes aantonen dat er wordt voldaan aan de norm.
- Boom-inclusief ontwikkelen is uitgangspunt, waarbij vitale gezonde bestaande bomen worden ingepast, waarbij wordt uitgegaan van de volwassen kroonomschans die de aanwezige bomen kunnen bereiken.
- Tot 2025 is het streven om 10% circulair te bouwen, na 2025 wordt het 25% en na 2025 wordt het 50% (in lijn met Woondeal 2.0.), gemeten in kg gebruikt materiaal. We toetsen dit aan de hand van de Circulaire Impactladder en Het Nieuwe Normaal,.

## **Energie**

- In lijn met de Transitievisie Warmte (TVW, vastgesteld door de raad in februari 2022) dient voor de ontwikkeling door de initiatiefnemer een energievizie opgesteld te worden. De uitgangspunten voor de presentaties van dit energiesysteem zijn als volgt:
- Lage Temperatuur Verwarming (35 – 50 graden Celsius) of Zeer Lage Temperatuur;
- Zoveel mogelijk eigen opwek van energie;
- Duurzaam netbewust ontwerpen en bouwen, volgens de uitgangspunten van de trias energetica:
  - Reduceer maximaal de vraag (van energie en vermogen, warmtevraag per woning zo laag mogelijk ( $< 30 \text{ W/m}^2$ ));
  - 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).
- In Kronenburg wordt een nieuw warmtenet ontwikkeld (Smartpolder), waar een deel van de bestaande woningen én nieuwe woningen binnen het projectgebied op kunnen worden aangesloten. Kronenburgsingel 525 valt binnen het projectgebied, waarmee aansluiten op SmartPolder de meest efficiënte warmte en koude oplossing lijkt. SmartPolder bestaat uit een ZLT-netwerk, aangesloten op een aantal WKO's langs de Kronenburgersingel. Vanuit dit net worden zowel warmte als koude geleverd.
- De keuze voor het energieconcept heeft ruimtelijke consequenties. Er komen meer of minder inpandige installatieruimtes per woning en collectief, wat medebepalend is voor het bouwvolume. Voorzieningen en installaties die noodzakelijk zijn voor de energievoorziening van de ontwikkeling én het gebied er omheen ((wijk)trafo's, warmtepompen, etc.) moeten in de bebouwing worden geïntegreerd.



## **5. Vervolgproces**

### ***Participatieparagraaf***

In overeenstemming met de motie 'startnotitie bij ruimtelijke ontwikkelingen' is deze startnotitie Kronenburgsingel 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'. Participatie vindt plaats op trede 2 'adviseren'. Er worden meer dan 50 woningen gerealiseerd.

### **Wie erbij betrekken?**

De initiatiefnemer is primair verantwoordelijk voor het participatieproces en dient hiertoe een participatieplan op te stellen. De gemeente is op relevante momenten actief betrokken en wordt op de hoogte gehouden van het verloop van het participatieproces.

De initiatiefnemer kan gebruik maken van de communicatiemiddelen die door de gemeente zijn opgezet om de bewoners van de wijk Kronenburg te informeren over alle ontwikkelingen die er spelen rondom de uitvoering van het ontwikkelperspectief. Er worden hiervoor in ieder geval 4 algemene bewonersavonden per jaar georganiseerd, en er wordt 4 keer per jaar een nieuwsbrief verstuurd. Ook kan de initiatiefnemer gebruik maken van het informatiecentrum om impressies te tonen.

### **Vervolgproces participatie**

Nadat deze startnotitie door de raad is vastgesteld wordt de inhoud hiervan besproken met de buurtbewoners op de volgende bewonersavond. Advies van de buurtbewoners kan worden meegenomen in de verdere planvorming.

Bij elk participatiemoment wordt een terugkoppeling gegeven wat er met de opmerkingen vanuit de buurt wordt gedaan. De uitkomsten van het participatieproject worden door de initiatiefnemer (per fase) verwerkt in een participatiedocument. Op die manier wordt de participatie betrokken bij de besluitvorming door de raad/college.

### ***Ontwikkel- en/of financieringsparagraaf***

Nadat de startnotitie door de raad is vastgesteld wordt een afspraak gemaakt met de initiatiefnemer over de anterieure overeenkomst. Daarin worden de afspraken opgenomen over de afwenteling van o.a. de plankosten, grondruil en de bijdrage aan de publieke maatregelen.

### ***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) maximaal 3 jaar geldig.