Aan de gemeenteraad

Datum : 9 mei 2023
Zaaknummer : 180288
Contactpersoon : Kirsten van Rijen
Telefoonnummer : 026 3773583

Onderwerp: Overzicht ontwikkelingen Kronenburg

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van onderstaand overzicht van ontwikkelingen in Kronenburg.

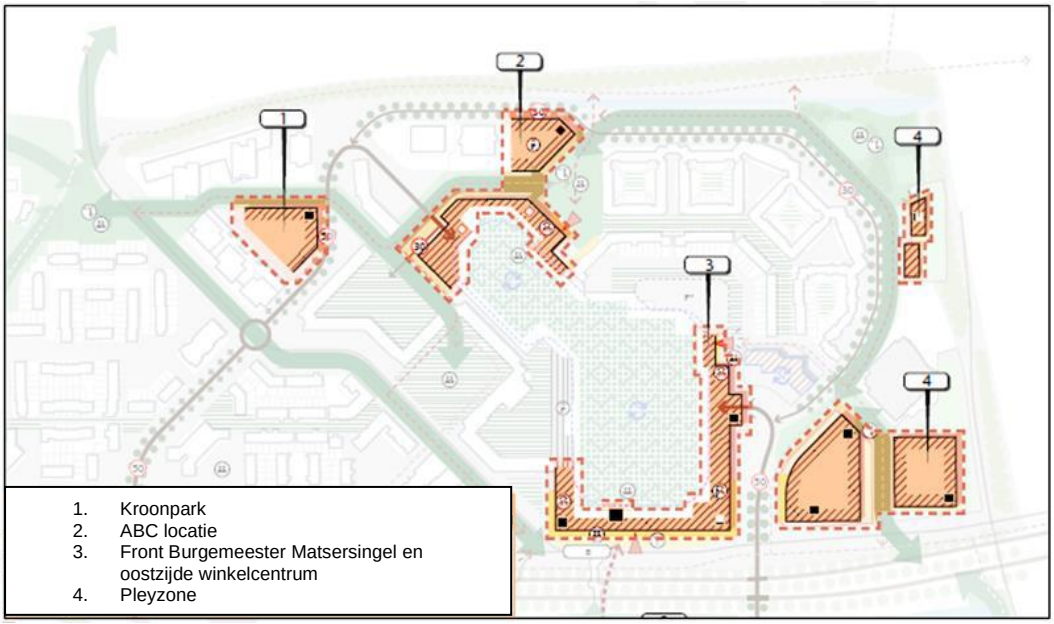
**Inleiding**
In januari 2023 heeft de raad de gebiedsexploitatie van Kronenburg vastgesteld. Bij het vaststellen van deze gebiedsexploitatie heeft de raad gevraagd om inzicht in de stand van zaken van Kronenburg in relatie tot de ontwikkelingen op gebied van kostenstijging en rentestijging. Wij willen u hier graag in meenemen. Hiermee geven we tevens invulling aan toezegging 1268.

**Stand van zaken Kronenburg**
Conform het door de gemeenteraad vastgestelde ‘Ontwikkelperspectief Kronenburg’ en de daarbij aangenomen moties en amendementen is er ruimte voor 1.100 nieuwe woningen in de wijk. Ondanks dat de marktomstandigheden sinds de vaststelling in januari 2022 sterk zijn veranderd, is de motivatie vanuit eigenaren/ontwikkelaars en gemeente om van Kronenburg het hart van Arnhem-Zuid te maken onveranderd groot. Dat neemt niet weg dat de kostenstijgingen in de markt wel degelijk effect hebben op de mogelijke woningbouwprojecten.

Bij het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Kronenburg heeft de raad met het aannemen van motie 21M274 aangegeven dat het aantal van 1.100 woningen in principe leidend is voor de ontwikkeling van de wijk Kronenburg. In de gesprekken met de ontwikkelende partijen in Kronenburg hebben wij conform de motie gehandeld en de plannen beoordeeld met dit maximum in als leidraad.

Voor alle locaties geldt dat 30% sociale huur, streven naar zoveel mogelijk koop, voldoen aan de huidige duurzaamheidsnormen, parkeerplaatsen bieden op eigen terrein en een groene buitenruimte uitgangspunt is.

Onderstaand gaan we in op de stand van zaken per woningbouwproject. Conform toezegging 1268 geven we daarnaast ook inzicht in de stand van zaken van de projecten in de openbare ruimte.




**Kroonpark**
Het betreft hier een kantoorpand aan de Kronenburgsingel. Aanvankelijk was op deze locatie ruimte voor 75 woningen. De huidige eigenaar geeft met de huidige omstandigheden en kaders de voorkeur aan het langjarig verhuren van het pand als kantoor. Hiermee komen op de korte termijn de woningen te vervallen.

**Winkelcentrum Kronenburg**
Onderverdeeld in:

- ABC-locatie (winkelcentrum aan de kant van de Nijmeegseweg)
- Front Burgemeester Matsersingel en oostzijde winkelcentrum

Verbonden met het winkelcentrum zijn zowel aan de zijde van de Nijmeegseweg als aan de Burgemeester Matsersingel nieuwbouwwoningen voorzien. Verdeeld over deze locaties zou hier ruimte kunnen ontstaan voor in totaal 720 woningen. Dit wijkt enigszins af van de aantallen in het ontwikkelperspectief. Met de eigenaar wordt momenteel gesproken om tot een overeenkomst te komen voor het eerste deel, de ABC-locatie. Deze locatie is goed voor circa 180 woningen. De ontwikkeling aan de Burgemeester Matsersingel en de oostzijde van het winkelcentrum (totaal circa 540 woningen) zal gefaseerd hier achteraankomen. Het komen tot overeenstemming en contractvorming is complex, maar verloopt constructief.

**Pleijzone**

Het gebied ‘Pleijzone’ bestaat uit drie woningbouwprojecten. Gezamenlijk bestaat hier ruimte voor ongeveer 360 woningen. De stand van zaken per project:

- Kronenburgsingel 8 en 12: Dit vastgoed is onlangs verkocht aan een nieuwe eigenaar. Deze eigenaar van de twee leegstaande kantoorgebouwen heeft een voorstel voor duurzame en kwalitatieve transformatie. Dit voorstel bevat ingrediënten die recht doen aan de ambities voor Kronenburg. Een woningbouwprogramma met sociale huur en betaalbare koop, groene ruimtes en een fietsverbinding. In totaal gaat het in dit project om circa 144 woningen. Het betreft hier een ontwikkeling die relatief snel kan starten. Afhankelijk van de ruimte om mee te bewegen met het transformeren in plaats van sloop-nieuwbouw, volgt het proces om ook met de omgeving over deze transformatie met nieuwbouwkwaliteiten te spreken. Aansluitend kan het planologisch mogelijk maken van dit traject worden opgestart.
- Kronenburgsingel 4: De eigenaar heeft een plan dat ruimtelijk past binnen de kaders van het ontwikkelperspectief. Het wijkt echter fors af van het aantal gedachte woningen en heeft ook een programma dat wij niet passend vinden in de wijk. Op deze locatie vinden we transformatie geen optie. Voor de kwaliteitsverbetering die wij voor ogen hebben, achten wij het belangrijk dat de ontwikkeling hier van de grond komt. De ontwikkelaar heeft al eens een plan besproken met bewoners, dat niet negatief ontvangen is in de wijk. Qua woningbouwprogramma en woningaantallen is dit wat ons betreft nog niet goed genoeg, maar de gesprekken vallen nu stil omdat er geen ruimte is om te bewegen in aantallen woningen.
- Camera Express: Voor deze locatie zijn nog geen concrete plannen. Een deel van de locatie is in gemeentelijk eigendom en een deel in eigendom van een belegger. Gesprekken over aankoop van de locatie lopen. Gezien de ontwikkelingen bij de andere woningbouwprojecten en dan met name de plannen rondom het winkelcentrum, kiezen we er nu voor om voor deze locatie de planontwikkeling nog niet verder op te starten, mede omdat we dit oppakken als grondexploitatie en daarmee we niet andere ontwikkelende partijen blokkeren door deze ontwikkeling niet op te starten. Dit geeft ruimte, om de voor de kwaliteitsverbetering van de wijk zeer belangrijke ontwikkeling van het winkelcentrum naar Full Service Centrum (FSC) van Wereldhave en Amvest qua aantal woningen doorgang te laten vinden.

**Openbare ruimte**

*Busstation*

Het aanpassen van het busstation tot een hoogwaardig OV-knooppunt is in 2022 uitgewerkt en aanbesteed. In maart is de uitvoering gestart en deze loopt tot eind 2023. De inrichting kenmerkt zich door duidelijke looppaden naar de haltes en een uitnodigende uitstraling met bankjes in een decor van meerdere perken met bomen en planten. De haltes komen in het nieuwe ontwerp dichterbij de huidige passerelle te staan. Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling bij het winkelcentrum. Met het nieuwe busstation blijft Kronenburg nu en in de toekomst goed bereikbaar met het openbaar vervoer,

*Dubbelzijdig fietspad Burgemeester Matsersingel*
Dit betreft verbreding en aanleg van een fietspad langs de Matsersingel. De voorbereiding (ontwerp en aanbestedingstraject) is gestart en medio 2023 verwachten we deze af te ronden, zodat de uitvoering in het najaar van 2023 kan plaatsvinden.

*Vergroeningsopgave*
Croydonplein/ Schepen van Ommerenstraat (busbaan)
Het Croydonplein en de Schepen van Ommerenstraat wordt als één gebied ontworpen. Met bewoners in de omgeving wordt gewerkt aan een nieuwe inrichting. Rond de zomer van dit jaar willen we het ontwerp afgerond hebben waarna in de 2e helft van dit jaar de technische uitwerking Croydonplein plaatsvindt. Naar verwachting kan de aanleg van het plein dan in 2024 gebeuren. Ambitie is om de aanleg van de Schepen van Ommerenstraat (busbaan) direct aansluitend aan de oplevering Croydonplein te starten.

*Kleinere initiatieven*
De bestaande openbare ruimte waar geen ontwikkelingen zijn, willen we op zoveel mogelijk plekken verharding die niet noodzakelijk is, vervangen door groen. Zo is in het najaar 2022 een start gemaakt met het ontwerp voor vergroening van de Schepen van der Camerstraat. Bewoners worden hier uiteraard altijd bij betrokken.

**Consequenties**
Zoals eerder verwoord, geven eigenaren/ontwikkelaars aan dat hun businesscase niet haalbaar te maken is in de combinatie van maximale aantallen, kwaliteit en omvang van de producten en de gestegen bouwkosten.

Het risico dat zich nu voordoet is dat ontwikkelingen stil komen te liggen, dat er geen transformatie van kantoren naar woningen plaatsvindt of dat de kwaliteit van de ontwikkeling naar beneden wordt bijgesteld. Doordat er een hard maximum is, zou ruimte voor de ene ontwikkeling meteen minder ruimte voor de ander betekenen met als gevolg dat projecten stilvallen of onder het maximum uitkomen.

Naar aanleiding van de stand van zaken zouden wij graag in gesprek willen met de raad over de ambitie om 1100 woningen te realiseren in Kronenburg en over de verschillende projecten.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas A. Marcouch