



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4950265

Onderwerp: Startnotitie Immerloo II Malburgen

Kernboodschap

In Immerloo II, de meest kwetsbare buurt van Arnhem, gaan we aan de slag met een nieuw Hart van Immerloo. Hier komt een nieuw Integraal Kindcentrum (IKC) met een basisschool, kinderopvang, peuterwerk, een nieuwe gymzaal en woningbouw. Ook streven we naar een toekomstbestendig onderkomen voor het Huis voor de Wijk en een gezondheidscentrum. Hiernaast komt er een doorfietsroute en willen wij fors investeren in de openbare ruimte voor ontmoeten en spelen.

Voorstel

1. De startnotitie Immerloo II vast te stellen.

Inleiding

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

We hebben als doel om het Hart voor Immerloo te ontwikkelen tot een rijke schoolomgeving; een autoluwe en groene omgeving waar ruimte is voor activiteiten voor kinderen, jongeren en volwassenen. Waar een gemengd aanbod is aan voorzieningen waar onderwijs, sporten, bewegen en ontmoeten gefaciliteerd wordt. Door de nabijheid van maatschappelijke voorzieningen stimuleren we samenwerking tussen de maatschappelijke partners.

De meeste ontwikkelingen in Immerloo II vinden plaats in het huidige voorzieningencluster waar wij werken aan een nieuw Hart van Immerloo. Het Hart van Immerloo biedt ruimte voor:

- Een IKC (school met kinderopvang/peuterwerk)
- Een gymzaal (met jongerenwerk)
- Een toekomstbestendig onderkomen voor het Huis voor de Wijk
- Het aanleggen van de doorfietsroute Arnhem-Huissen
- Het toevoegen van woningen voor het versterken van de buurt en die ook zorgen voor meer sociale controle.
- De ambitie om een gezondheidscentrum te realiseren



- De ambitie tot het afschalen van de Eimerssingel-Oost zodat de voetganger en fietser op 1 komt

Omdat het aantal woningen meer dan 50 bedraagt, er meer dan 3.000m² aan maatschappelijke functies wordt toegevoegd én deze locatie in onderlinge samenhang ontwikkeld moet worden, leggen wij de startnotitie aan uw raad voor.

Beoogd effect

Met het vaststellen van en de startnotitie Immerloo II worden de ruimtelijke en programmatische kaders vastgelegd voor deze gebiedsontwikkeling. Met de gebiedsontwikkeling beogen we een nieuw Hart van Immerloo te realiseren dat bijdraagt aan de versterking van en sociale cohesie in de wijk.

Argumenten

1.1 *We geven invulling aan de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan (IHP)-Onderwijs.*

Bij de vaststelling van het IHP-onderwijs is uitgegaan van de vestiging van drie scholen in het gebied: de Johannesschool, het Mozaïek en een nevenvestiging van Kentalis voor kinderen met auditieve beperkingen. Kentalis ging met de 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, 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 nu uitgegaan van een Integraal Kindcentrum (IKC) met kinderopvang en/of peuterwerk en basisschool het Mozaïek. 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).

1.2 *We versterken de kwaliteit van de leefomgeving en zetten in op het stimuleren van sporten en bewegen.*

Immerloo II kenmerkt zich door veel groen en open ruimtes. Tegelijkertijd is de openbare ruimte in het gebied sleets en te autogericht. Ook zijn er onveilige plekken, zowel rond de flats als in het huidige maatschappelijk cluster. De voorgenomen ontwikkelingen in Immerloo II geven ruimte en bieden kansen om een kwaliteitsverbeteringen te realiseren. Het gebied wordt hiermee toekomstbestendig ingericht en levert een grote bijdrage aan het verbeteren van de woon- en leefomgeving van de inwoners.

1.3 *We geven invulling aan de uitvoering van het DMP en stellen de voetganger en fietser op 1 in het gebied.*

In het Duurzaam Mobiliteitsplan staat de doorfietsroute Arnhem-Huissen opgenomen, die door het gebied komt. Daarnaast wordt de fietsverbinding met de Bakenhof verbeterd en maken we het Hart van Immerloo autoluw. De Eimerssingel-Oost willen we op termijn afwaarderen naar een buurtontsluitingsweg zonder parkeerplaatsen. Met deze maatregelen stellen we de voetganger en fietser op één.



- 1.4 *We proberen invulling te geven aan de ambitie uit het ontwikkelperspectief Malburgen Samen Vooruit om in Malburgen-Oost een gezondheidscentrum te realiseren.*

Uit de participatie rond het ontwikkelperspectief Malburgen Samen Vooruit én een inventarisatie onder huidige zorgaanbieders, is naar voren gekomen dat er een behoefte is aan uitbreiding van zorgverleners in Malburgen en dat er behoefte is aan een gezondheidscentrum in het oosten van Malburgen. Om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken wordt gestart met een onderzoek naar zorgpartijen die zich in Immerloo II willen vestigen en partijen die een gezondheidscentrum kunnen realiseren.

- 1.5 *Met het toevoegen van woningbouw verbetert de sociale controle en de balans in de woningvoorraad.*

Het gebiedsperspectief laat zien dat er mogelijkheden zijn voor een aantal woongebouwen. We gaan uit van een bandbreedte van 75 tot 150 woningen in totaal. Woningbouw is geen doel op zich. Het is een gevolg van de ruimte die er resteert nadat de maatschappelijke functies in het gebied zijn ontwikkeld. De woongebouwen worden zo gepositioneerd dat de sociale controle in het Hart van Immerloo wordt verbeterd.

- 1.6 *We werken aan toekomstbestendige huisvesting van het Huis voor de Wijk.*

In de ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met het behoud van het Huis voor de Wijk voor Immerloo II. We gaan in basis uit van de huidige plek in het Hart van Immerloo. In een gezamenlijk proces met het Huis voor de Wijk worden drie scenario's verkend om voor de huisvesting van het Huis voor de Wijk een langjarig perspectief te bieden. Deze zijn:

1. Verduurzamen en verbeteren huidig pand
2. Uitbreiden huidig pand in combinatie met scenario 1.
3. Nieuwbouw in het Hart van Immerloo

Kanttekeningen en risico's

- 1.1 *Uitvoering van een aantal onderdelen in deze startnotitie is onzeker.*

Voor een aantal ambities is nog geen financiële dekking, zoals de mogelijke uitbreiding en toekomstbestendig maken van het Huis voor de Wijk en investeringen in de openbare ruimte rond de Immerloo-flats. De ambities voor een Rijke schooldag zijn nog niet concreet uitgewerkt. Ook vindt er nog onderzoek plaats naar de komst van een gezondheidscentrum. Dat betekent dat het integrale beeld zoals dat getoond wordt in het gebiedsperspectief op onderdelen onzeker is. Bijsturing in de planvorming als hiervoor geen dekking wordt gevonden is te verwachten.

- 1.2 *De startnotitie is op hoofdlijnen geschreven, uitgangspunten kunnen wijzigen.*

De in de startnotitie opgenomen uitgangspunten ten aanzien van programma en ambities zijn geformuleerd op hoofdlijnen. Dit geeft ons ruimte om daar waar nodig te kunnen



bijsturen op actualiteiten en nieuwe inzichten. Dit kan het eindbeeld beïnvloeden. Het gebiedsperspectief is een bijlage bij de startnotitie en moet daarom niet gezien worden als een blauwdruk maar als een perspectief op de herontwikkeling van het gebied.

Participatie

Bij de totstandkoming van het gebiedsperspectief is er op verschillende momenten geparticipeerd 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 overzicht hiervan de bijgevoegde resultaten van de participatieronde in april 2025.

Voor het vervolg wordt een participatieplan opgesteld. Omwonenden en belanghebbenden zullen wij verder betrekken bij planvorming. De inbreng van bewoners en betrokkenen vinden wij belangrijk en nemen wij serieus. We werken samen volgens de Malburgse manier, in de driehoek gemeente, bewoners en initiatiefnemer, open en eerlijk en met respect voor elkaars belangen.

Het niveau van participatie zal per ontwikkeling en processtap verschillend zijn. Bij de planvorming zal dit adviserend zijn, maar bijvoorbeeld bij de uitwerking van spelen en ontmoeten kunnen (toekomstige) bewoners en gebruikers binnen de financiële en ruimtelijke kaders meebeslissen. Uitgangspunt daarbij is dat we in onze aanpak zoveel mogelijk aansluiten op de leefwereld van de bewoners van Immerloo II.

Financiën

Voor verschillende onderdelen is geld beschikbaar. De investering voor de nieuwbouw van het IKC en de gymzaal komt uit het budget IHP – Onderwijs. De aanleg van de doorfietsroute uit het uitvoeringsbudget DMP. De grondopbrengsten die gerealiseerd worden vanuit woningbouw kunnen ingezet worden om de herinrichting van de openbare ruimte te financieren. De komst en de vorm van het gezondheidscentrum is afhankelijk van vervolgonderzoek en het daadwerkelijk vinden van mogelijke afnemers. Voor de mogelijke uitbreiding/nieuwbouw en het toekomstbestendig maken van het onderkomen van het Huis voor de Wijk is nog geen volledige dekking.

Voor de gebiedsontwikkeling zal een grondexploitatie opgesteld gaan worden. In de volgende fase zal op basis van een stedenbouwkundig plan en het programma, een financieel beeld worden gemaakt. Uitgangspunt is dat budgetten gereserveerd voor onderwijshuisvesting, zoals opgenomen in het IHP-onderwijs, ingezet worden voor de ontwikkeling van het schoolgebouw en de gymzaal. Voor de Rijke schooldag is de financiële impact nog onbekend.

Na vaststelling van deze startnotitie door de raad zullen vanaf dat moment de te maken gemeentelijke plankosten voor deze ontwikkeling (GREX) geactiveerd worden, volgens paragraaf 3.4 van de nota grondbeleid. Op moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld, zullen deze kosten alsnog toegerekend worden aan de grondexploitatie. De besluitvorming over het vaststellen van de grondexploitatie zal uiterlijk plaatsvinden bij de besluitvorming over de wijziging omgevingsplan voor het gebied.



RAADSVOORSTEL

Voor de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte die niet kan worden toegerekend aan de gebiedsontwikkeling, zoals de herinrichting openbare ruimte en speelvoorzieningen rond de flats en de herinrichting van de Eimerssingel-Oost, is nog geen dekking.

In de volgende fase zal een nauwkeurig financieel beeld worden gemaakt zodat inzichtelijk is of en hoeveel aanvullende dekking nodig is voor zowel een sluitende grondexploitatie als de overige ontwikkelingen. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar mogelijkheden van subsidie door het Rijk en/of de provincie.

Uitvoering

Vooruitlopend op de vaststelling van de startnotitie spreken wij met Flores Onderwijs over de nieuwbouw in Immerloo II. Er wordt een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor het Hart van Immerloo, en het ontwikkelproces voor de nieuwbouw van het IKC en de gymzaal wordt opgestart. Het Hart van Immerloo zal gefaseerd worden ontwikkeld. De bouw van een nieuw IKC zal als eerste plaatsvinden. Daarmee ontstaat namelijk de ruimte om de overige functies in te passen. Ook zorgen we ervoor dat Het Mozaïek en de gymzaal gedurende de nieuwbouw in bedrijf kunnen blijven.

Hieronder het tijdspad op hoofdlijnen van de verschillende ontwikkelingen:

- 2026 – startnotitie
- 2027 – werkruimtes in plinten flats
- 2029 – nieuw schoolgebouw en gymzaal
- < 2030 – fietsroute
- > 2030 – woningen en gezondheidscentrum
- Onbekend – spelen en bewegen, pleinen flats

Communicatie

Er zal actief gecommuniceerd worden bij vervolgstappen met de buurt. Communicatie-uitingen worden in de huisstijl van Malburgen Samen Vooruit gedaan en er zal gebruik gemaakt gaan worden van www.malburgensamenvooruit.nl om inwoners op de hoogte te houden van de voortgang van de plannen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Startnotitie Immerloo II
- Gebiedsperspectief Immerloo II
- Verslag participatie voorjaar 2025



RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4950265

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2026;

gelet op artikel 147, tweede lid, van de Gemeentewet;

besluit:

1. De startnotitie Immerloo II vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,