

# Startnotitie

## Gebiedsontwikkeling Kermisland 110



April 2024



## Inhoudsopgave

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Aanleiding en opgave .....                                     | 3  |
| Aanleiding .....                                                  | 3  |
| Locatie .....                                                     | 3  |
| 2. Staande ruimtelijke kaders .....                               | 4  |
| Omgevingsvisie.....                                               | 4  |
| Nationaal Programma Arnhem Oost en de Spoorzone Arnhem-Oost ..... | 4  |
| Gebiedsvisie Presikhaaf 3 .....                                   | 4  |
| Omgevingsplan .....                                               | 5  |
| 3. Analyse huidige situatie.....                                  | 6  |
| Plangebied en ligging.....                                        | 6  |
| Infrastructuur.....                                               | 8  |
| 4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten.....             | 9  |
| Programmatische uitgangspunten .....                              | 9  |
| Ruimtelijke uitgangspunten .....                                  | 10 |
| 5. Vervolgproces.....                                             | 14 |
| Participatieparagraaf.....                                        | 14 |
| Ontwikkel- en/of financieringsparagraaf.....                      | 15 |
| Ruimtelijke procedure .....                                       | 15 |
| Geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie .....                 | 16 |
| 6. Bijlagen .....                                                 | 17 |
| Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen .....                   | 17 |
| Circulariteit .....                                               | 17 |
| Verslag participatiebijeenkomst .....                             | 18 |

# 1. Aanleiding en opgave

## ***Aanleiding***

Kermisland 110 is een voormalige kantoorlocatie. Het pand wordt tijdelijk door de GGD gebruikt als vaccinatie locatie. De locatie met waterpartij is gelegen aan een belangrijke oostelijke invalsweg het Lange Water en vormt mede het beeld aan deze weg. Ook ligt de locatie dichtbij het Winkelcentrum Presikhaaf en aan de zuidzijde van de ROC/onderwijslocatie.

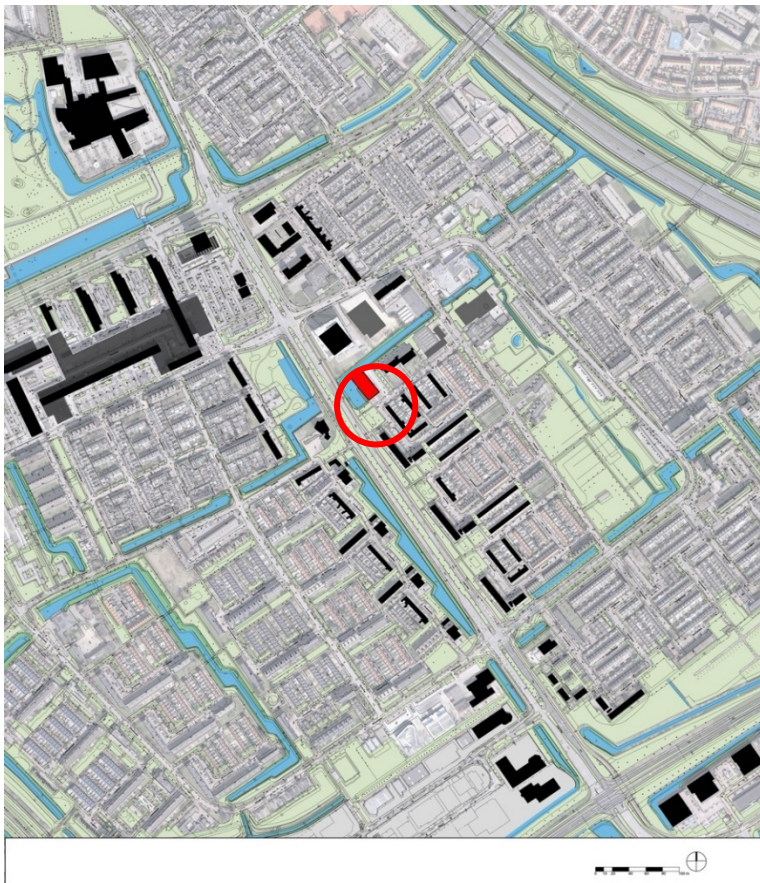
Aanleiding voor deze startnotitie is een initiatief van de nieuwe eigenaar Olymulder Vastgoedontwikkeling om het bestaande kantoorgebouw aan de Kermisland 110 te slopen en daar woningbouw te realiseren.

In de Kantorennota 2022-2030 is aangegeven dat de meeste solitaire kantoorgebouwen een andere invulling kunnen krijgen, omdat deze meestal niet op de toekomstbestendige locaties zijn gelegen. Dit geldt ook voor de locatie Kermisland 110, deze is niet meer geschikt voor grootschalige kantoorachtige bedrijvigheid en kan een andere functie krijgen.

## ***Locatie***

De locatie (rood op onderstaande afbeelding) is met de ingang gelegen aan de Kermisland 110, maar is ook goed te zien vanaf het Lange Water. Het Lange Water is een belangrijke ontsluitingsweg naar het Velperbroek/circuit verbinding A12 en Winkelcentrum Presikhaaf de andere kant op.

De locatie is onderdeel van de oostzijde van het Lange Water en vormt, samen met de andere gebouwen, het beeld aan deze zijde van de weg.



## 2. Staande ruimtelijke kaders

### **Omgevingsvisie**

In de Arnhemse Omgevingsvisie wordt een toekomstbeeld geschetst voor de stad. In de Kantorennota 2022-2030 is aangegeven dat de meeste solitaire kantoorgebouwen een andere invulling kunnen krijgen.

In de Omgevingsvisie zijn een aantal passages opgenomen over Arnhem Oost (incl. Presikhaaf). Arnhem Oost is een aantrekkelijk stadsdeel met een rijk palet aan woon- werk- en onderwijsfuncties. Op dit moment zijn de verschillende functies nog te veel van elkaar gescheiden, waardoor de ruimte niet altijd slim, duurzaam en effectief wordt gebruikt en de samenwerking beperkt is. Ontwikkelingen in dit gebied moeten gepaard gaan met het meer divers maken van de wijken door woningtypes en functies beter te mengen, zodat een mix aan voorzieningen, inkomensgroepen en leefstijlen ontstaat in dit gebied. Vergroening is daarbij een randvoorwaarde.

### **Nationaal Programma Arnhem Oost en de Spoorzone Arnhem-Oost**

De ontwikkeling Kermisland 110 maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie Presikhaaf 3. Deze gebiedsvisie is weer onderdeel van de Spoorzone Arnhem Oost en valt onder de paraplu van het Nationaal Programma Arnhem Oost. Voor deze locatie houdt dit in dat de ontwikkeling inhoudelijk bijdraagt aan de doelen en ambities van Spoorzone Arnhem Oost en Nationaal Programma Arnhem Oost.

### **Gebiedsvisie Presikhaaf 3**

Belangrijk in de gebiedsvisie Presikhaaf 3 en omgeving zijn de ruimtelijke ingrepen die invloed hebben op de leefbaarheid, sociale cohesie, gezondheid etc. binnen de wijk. Denk aan beweegroutes, het biodiverser maken van de groenstructuren, wegen afwaarderen, het realiseren van voorzieningen, maar juist ook woningbouwontwikkeling om doorstroming binnen de wijk op gang te brengen zodat er ruimte ontstaat om o.a. woningzoekenden uit de wijk te kunnen huisvesten.

Het initiatief op de locatie Kermisland 110 dient een bijdrage te leveren aan deze doelstelling.



Visiekaart Presikhaaf 3 2030



Uitsnede "Totaaloverzicht raamwerkkaarten Presikhaaf 2030"

## ***Omgevingsplan***

De locatie Kermisland 110 is gelegen in het bestemmingsplan “Elsweide - over het Lange Water” en heeft daarin de bestemming ‘bedrijf’ met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Dit betekent dat de voorgestelde herontwikkeling naar wonen (woonzorg) niet past binnen deze bestemming.

### 3. Analyse huidige situatie

#### *Plangebied en ligging*

Kermisland 110 ligt in de wijk “Over het Lange Water” (Presikhaaf-Oost) en grenst aan de westzijde aan de wijk Presikhaaf 3.

De locatie, rood op de afbeelding, maakt deel uit van de oostelijke stadsentree Lange Water. Deze stadsentree kenmerkt zich door een breed wegprofiel waarbij de groene randen met de bebouwing het beeld bepalen. Er is een duidelijk onderscheid tussen de oost- en westzijde van het Lange Water. Aan de westzijde is de stedenbouwkundige opzet een aaneenschakeling van gebouwen van 7 bouwlagen (verticaal) in het groen aan een watergang. Aan de zijde van Kermisland bestaat de bebouwing uit langgerekte appartementengebouwen in 4 bouwlagen (horizontaal). Deze verschillen in stedenbouwkundige opzet bepalen het beeld van de oostelijke entree. Nieuwe ontwikkelingen zullen hierbij moeten aansluiten.





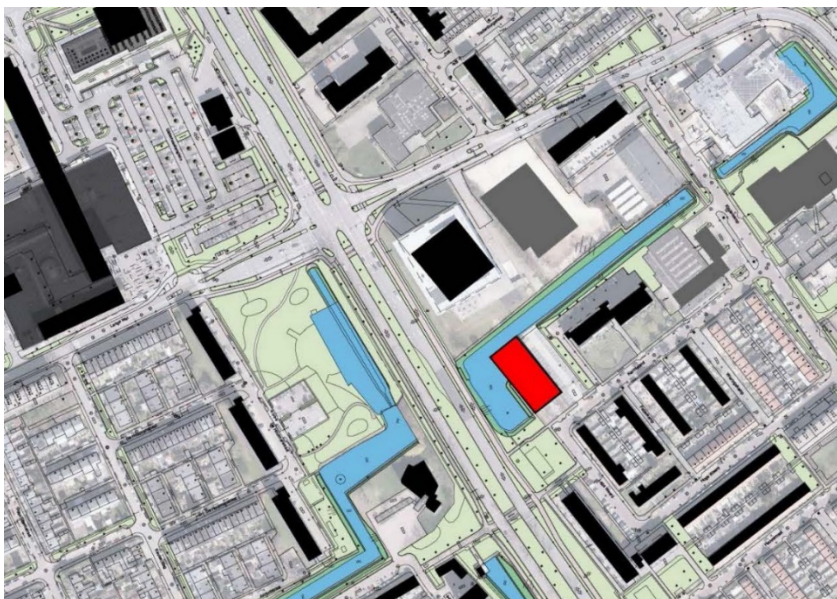
*Zicht vanaf Over het Lange Water*



*Zicht vanaf Kermisland*

*Afbeelding: locatie (rood) gelegen aan het Lange water*

De locatie is gelegen aan de rand van een woonwijk en het is een voormalige bedrijfslocatie. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door een grootschalig ROC schoolgebouw, aan de oostzijde vormt een verzorgingshuis met een grote groene voorruimte de grens. De zuidzijde kenmerkt zich door een woonbuurt met grondgebonden woningen en een appartementengebouw. En aan de westzijde vormt een watergang met taluds de overgang naar de weg Lange Water. In de directe omgeving van de locatie komen de diverse bebouwingsvormen bij elkaar. Belangrijk is dat de locatie gezien de ligging onderdeel is van de oostelijke stadsentree en tegelijkertijd zal moeten inspelen op de aanwezige gebouwen in de omgeving.



*Afbeelding: locatie in zijn directe context*



*Foto's van de omgeving van Kermisland*



## ***Infrastructuur***

Het winkelcentrum ligt op korte loopafstand. Voor de beoogde doelgroep (zie hst. 4 Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten) zal de fiets en scootmobiel ook een belangrijke vervoerwijze zijn. Stallingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een collectieve fietsenstalling naast de toegangsdeur en vanuit de centrale hal te betreden, is essentieel om zwervende fietsen voor de ingang te voorkomen en actieve mobiliteit te faciliteren. Uitgangspunt is dat de meest recente parkeernorm wordt toegepast.

### *De ontwikkelprincipes mobiliteit:*

- Het verbeteren van de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid naar het winkelcentrum en de naastgelegen buurt Presikhaaf 3.
- Het bieden van meer ruimte voor de voetganger en fiets.
- Het verminderen van het gevoel van 'blik op straat'.
- Het voorkomen dat de parkeerdruk op de openbare ruimte toeneemt bij nieuwe ontwikkelingen.

## 4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten

### *Programmatische uitgangspunten*

#### **Wonen**

##### Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling en Woondeal 2.0.

Uitgangspunt van het Arnhemse woonbeleid is dat we de komende jaren vooral woningen wensen te ontwikkelen in het sociale en betaalbare segment. Uit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling volgt dat we inzetten op minimaal 30% sociale huur. Binnen Arnhemse woningbouwprojecten moeten de sociale huurwoningen worden verhuurd door een woningcorporatie, door een toegelaten instelling. In de Woondeal 2.0. is opgenomen dat minimaal 66% van de woningen in het betaalbare segment dient te liggen. Deze eisen zijn van toepassing op de locatie Kermisland.

Gelet op de leeftijdsopbouw in dit deel van Arnhem en de kansen om doorstroming op gang te brengen, liggen er kansen om interessante (levensloopgeschikte) woningen voor senioren te realiseren. De Nota Wonen-en-Zorg geeft (beleidsmatige) invulling aan deze opgave.

##### Visie gemeente Arnhem wonen en zorg

In Maart 2023 is de visie wonen en zorg van de Gemeente Arnhem vastgesteld. Deze visie heeft als doel dat elke Arnhemmer een stabiel en fijn thuis heeft. Dat iedereen woont in een geschikte en betaalbare woning in een buurt met voldoende voorzieningen passend bij diens levensfase en zorgvraag. Voor iedereen is onderdak en de begeleiding of zorg die nodig is om prettig te kunnen wonen.

We streven naar mogelijkheden voor senioren om binnen de wijk door te stromen naar betaalbare passende woningen. Veel senioren wonen in grote eengezinswoningen. Hier zien we als Arnhem kansen om - door het stimuleren van doorstroming van ouderen naar een geschikt wooncomplex - woningen vrij te spelen. Voorwaarde is wel dat deze woningen aantrekkelijk zijn om naar toe te verhuizen. Ouderen zijn namelijk weinig verhuisbereid. Daarom is het van belang om iets extra's te bieden in de vorm van community-vorming en ontmoeten, aanwezigheid van voorzieningen in de buurt en een niet al te hoge woonlastenstijging. De ambitie is dat minstens elke wijk in Arnhem een dergelijk wooncomplex voor senioren met ontmoeten heeft. In wijken waar dit nog niet het geval is willen we dit met diverse partijen de komende jaren stimuleren.

Ouderen worden steeds ouder en blijven langer in hun zelfstandige woning wonen. Pas in de allerlaatste fase van hun leven worden zij eventueel in een verpleeghuis opgenomen. Steeds vaker zal zware zorg in de woning geleverd gaan worden in de vorm van een VPT (volledig pakket thuis). Het is daarom van belang dat de woning, het wooncomplex en directe omgeving levensloopgeschikt zijn.

##### Stedelijke opgave

De opgave voor Arnhem voor het toevoegen van seniorenwoningen in bestaande bouw en nieuwbouw is op basis van cijfers van de Groene Metropoolregio en cijfers van de nationale prestatieafspraken tot en met 2030 als volgt:

Geclusterd zelfstandig wonen voor senioren tussen de 750 en 1150 woningen, waarvan tussen de 370 en 460 sociale huurwoningen voor senioren.

Geclusterde zorggeschikte woningen tussen de 185 en 300 woningen, deels in de sociale huursector. Het beoogde programma op deze locatie kan hier een bijdrage aan leveren.

### Locatie specifiek programma

De initiatiefnemer Olymulder Vastgoedontwikkeling is in verregaande gesprekken met Woonzorg Nederland (WZN) over het sluiten van een "letter of intent". Woonzorg Nederland is een landelijk toegestane woningcorporatie die diverse woonvormen voor senioren realiseert tussen eengezinswoning en verpleeghuis in. Hiervoor hebben zij 5 woonconcepten ontwikkeld met een verschillende leefstijl en verschillende zorgwaarde. Het concept dat WZN hier voor ogen heeft valt onder de woonvorm Buurt G'oud. Een complex dat niet alleen voor bewoners aantrekkelijk is, maar ook voor de buurt en wijk. Een complex waarbij mensen met of zonder zorgvraag en met een laag of een hoger inkomen kunnen wonen. Ook komt er in het complex een ontmoetingsruimte voor de bewoners en eventueel ook voor de buurt. De woningen moeten conform de nota Wonen-en-Zorg levensloopgeschikt zijn.

Er wordt nu gedacht aan ongeveer 70% van het complex in het sociale domein te verhuren en 30% in met middeldure huur tot maximaal € 1.200 per eenheid per maand.

Zij ontwikkelen een programma dat past binnen de gewenste stedelijke opgave voor seniorenwoningen in Arnhem, met dit programma kan een wezenlijke bijdrage worden geleverd aan de bovengenoemde doelstellingen.

### **Werken en maatschappelijke voorzieningen**

In het kader van wijkconomie is het belangrijk dat er op deze locatie voldoende ruimte blijft voor werken, om ervoor te zorgen dat Arnhem een groeiende stad in balans is. Het niet-wonen programma moet bestaan uit mengbare functies die zich goed verhouden tot een woonomgeving. Daarbij mag het programma niet concurreren met het nabijgelegen stadsdeelwinkelcentrum Presikhaaf.

Het niet-wonen programma bestaat uit minimaal 500 en maximaal 950 m<sup>2</sup>. De ruimtes zijn bij voorkeur schakelbaar, zodat er flexibiliteit is voor de gebruikers en ook een grotere ruimtevrager (zoals een medisch centrum) zich kan vestigen op deze locatie. Het ligt voor de hand dat deze ruimtes in de begane grond worden gerealiseerd, zodat hiermee een levendige begane grond en aangrenzende buitenruimte ontstaat. Het niet-wonen programma kan bestaan uit (betaalbare) ruimtes voor bedrijven in de lagere milieucategorieën, maatschappelijke functies en creatieve bedrijven.

## ***Ruimtelijke uitgangspunten***

### **Stedenbouw & Openbare Ruimte**

Het programma voor de locatie Kermisland 110 speelt in op de positie die de locatie inneemt in de stad en de woningbouwopgave waar de stad voor staat. Daarbij is het belangrijk dat de ontwikkeling aansluit bij het beeld van de Lange Water en tegelijkertijd inspeelt op de overige directe omgeving. De uitgangspunten zijn:

- De stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van de nieuwe bebouwing sluiten aan op de bestaande bebouwing en de positie aan het Lange Water. Deze kenmerken van bestaande bebouwing aan het Lange Water en de architectuur worden vertaald naar een hedendaags beeldtaal. Bijvoorbeeld in hoe de overgangen naar de omgeving worden gemaakt, materialisatie en kleurgebruik.

- In de basis bestaat de zijde van het Lange water uit 8 bouwlagen. Deze hoogte is inclusief de ondergeschikte bouwdelen zoals installaties, ontluuchtingskanalen, liftschachten etc. Aan de kant van het ROC-gebouw bestaat dit uit 7 bouwlagen en 6 bouwlagen aan de kant van de Driegasthuizengroep. De 8e bouwlaag bestaat uit een setback (terug liggend t.o.v. de ondergelegen verdiepingen) zodat de hoogte en massaliteit wordt genuanceerd. Ook is het aan de kant van 'het Lange Water' denkbaar dat er een verbijzondering in hoogte komt, mits dit in relatie tot de omgeving passend is en daarmee het bouwblok beter aansluit op zijn omgeving, door een andere hoogte/massa opbouw. De overgang naar de bestaande woningbouw is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Inbreng van de omwonenden en architect zijn hier richtinggevend in. Oftewel afwijken van de 'basis' moet verdiend worden.
- Het laadvermogen van de locatie wordt nu ingeschat op circa 140 woningen. Dit aantal is een indicatie. Het daadwerkelijke aantal woningen is afhankelijk van de woninggrootte, parkeeroplossingen en stedenbouwkundige uitwerking en kan dus zowel meer als minder worden.
- De begane grond van de bebouwing zal voor een belangrijk deel moeten worden ingevuld met programma wonen en niet wonen. Gehele dichte gevels zijn niet toegestaan.
- Een bezonningstudie moet worden gemaakt om aan te tonen dat de ontwikkeling geen onevenredige impact (schaduw, privacy) heeft op de bestaande bebouwing.
- De maat van eventuele omsloten tuinen dient zodanig te zijn dat er voldoende daglicht/zonlicht gedurende dag op maaiveld binnenvalt. Dit i.v.m. met de leefbaarheid in dit gebied. Hiervoor geldt de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- Er zal voor een deel een maatschappelijke functie in de begane grond moeten worden gerealiseerd die van toegevoegde waarde is voor de buurt/wijk.
- De buitenruimte rondom en tussen de bebouwing zal zo ingericht moeten worden dat er een goed en aantrekkelijk woon- en leefklimaat ontstaat met ruimte voor ontmoeten.
- Er zullen goede geluidsluwe buitenruimte moeten worden gerealiseerd. Dit voor de woningen die mogelijk hinder onder vinden van de geluidbelasting op de gevel en de mogelijke aanwezige balkons veroorzaakt door het verkeer op het Lange Water. Geluidonderzoek zal dit uit moeten wijzen en mogelijke maatregelen of oplossingen bieden. Denk aan een gezamenlijke binnentuin.
- In de anterieure overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over het verdere ontwerpproces om te komen tot een bouwplan. In dit ontwerpproces worden afspraken gemaakt over de manier waarop de kwaliteiten worden vastgelegd. Bijvoorbeeld over de ontsluiting van het gebied, positie van de entrees van het bouwblok, de overgang tussen privé en openbaar gebied, de massaopbouw, verschijningsvorm en materialisatie. Input voor deze afspraken komt ook voort uit het participatietraject met de omgeving.

## **Mobiliteit**

- De ontsluiting per voet, fiets en scootmobiel zal plaatsvinden vanaf de Kermisland. De naastgelegen openbare weg, naar de parkeerplaatsen achter het zorgcomplex, kan worden gebruikt als nieuwe toegangsweg voor de ondergrondse stallinggarage;
- Parkeren moet op eigen terrein en ondergronds opgelost worden en is hiermee medebepalend voor de bouwvolumes en het programma dat gerealiseerd kan worden.
- Voor de parkeernorm wordt aangesloten bij het huidige autobezit voor het betreffende woningtype. Daarnaast kan een reductie plaatsvinden van 10% op het moment dat er deelauto's beschikbaar gesteld worden. Een mogelijke toekomstige verlaging van de parkeernormen, kan tot een ander (lager) aantal parkeerplaatsen leiden dan waar nu van wordt uitgegaan.
- Voldoende goede en goed bereikbare inpandige fietsenstalling.

## Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Het Arnhemse Puntensysteem Klimaatadaptief Bouwen is van toepassing ([www.arnhem.nl/klimaatadaptatie](http://www.arnhem.nl/klimaatadaptatie)), zie ook hfst. 6 bijlage bij deze startnotitie. 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 voldoet aan de 3-30-300 groennorm voor een leefbare, klimaat adaptieve en groene stad.
- Boom-inclusief ontwikkelen is uitgangspunt, waarbij wordt uitgegaan van de volwassen kroonomschouw van de aanwezige bomen.
- 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), zie ook hfst. 6 bijlage bij deze startnotitie.
- Alle voorzieningen t.b.v. energie/verwarming/verkoeling van de gebouwen moeten in pandig worden opgelost.
- Hemelwater moet conform wetgeving op eigen terrein worden vastgehouden. Arnhem hanteert hiervoor een bui van 40 mm. in 45 minuten.

## Energie

- Het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in het Programmaplan New Energy Made in Arnhem 2020-2030 en daarna uitgewerkt op het onderwerp warmte, in de Transitievisie Warmte (TVW) van oktober 2021. In de TVW zijn ook de hernieuwde uitgangspunten van de Arnhemse aanpak van de Wijkgerichte Energietransitie opgenomen.
- Voor de ontwikkeling moet door de initiatiefnemer een energievisie opgesteld worden, waarbij energieneutraliteit het streven is. Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. Het energieconcept dat wordt toegepast dient passend te zijn bij nieuwbouw en hierdoor warmte te leveren op lage temperatuur. Er wordt vanzelfsprekend gasloos gebouwd. Ook netneutraliteit (het zo min mogelijk belasten van het elektriciteitsnet) is in huidige tijden van netcongestie belangrijk om in de energievisie op te nemen. De keuze voor het energieconcept heeft ruimtelijke consequenties. Er komen meer of minder in pandige installatieruimtes per woning en collectief, wat medebepalend is voor het bouwvolume. Het is dus van groot belang om al vroeg in het proces een start te maken met de energievisie.
- Voorzieningen en installaties die noodzakelijk zijn voor de energievoorziening van de ontwikkeling én het gebied er omheen (trafo's, warmtepompen, etc.) moeten in de bebouwing worden geïntegreerd. Door over de plangrens heen te kijken naar de ruimtevraag van de noodzakelijke verzwaring van het elektriciteitsnet, draagt de ontwikkeling bij aan het toekomstbestendig maken van het elektriciteitsnet in de directe omgeving.

De hierboven genoemde uitgangspunten voor de herontwikkeling van Kermisland 110 zijn op onderstaande tekening verbeeld in een ruimtelijk concept. De in dit hoofdstuk opgenomen uitgangspunten worden door de initiatiefnemer Olymulder Vastgoedontwikkeling en woningcorporatie WoonzorgNederland in een volgende fase uitgewerkt.



*Alle getoonde afbeeldingen betreffen impressies die gedurende de planvorming nader uitgewerkt worden; de vorm en positie van de bebouwing kunnen derhalve afwijken van het hier getoonde. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleed.*

## 5. Vervolgproces

### **Participatieparagraaf**

In overeenstemming met de motie 'startnotitie bij ruimtelijke ontwikkelingen' is deze startnotitie herontwikkeling Kermisland 110 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'. Er worden meer dan 50 woningen gerealiseerd. Het bouwplan zorgt naar verwachting voor meer drukte.

In het huidige gebruik zijn er vooral verkeersbewegingen aan het begin en het eind van de werkdag. Dit zal wijzigen naar extra bewegingen in de weekends en avonden. Het bouwplan verandert het karakter van de straat of buurt behoorlijk, dit zal wijzigen van een kantoorgebouw naar een woongebouw van een veel grotere omvang. Voor de ontwikkeling aan de Kermisland 110 is daarom participatie-level 2 van toepassing. Onder level 2, gemiddelde participatie, wordt verstaan: het laten meepraten van betrokkenen en belangen van betrokkenen meewegen.

### **Wie erbij betrekken?**

De initiatiefnemer is primair aan zet om de participatie conform deze startnotitie verder op te pakken en vorm te geven. De gemeente is op relevante momenten actief betrokken en wordt op de hoogte gehouden van het verloop van het participatieproces.

Onderstaande afbeelding (rood omkaderd) geeft aan welke buurtbewoners zijn uitgenodigd voor de buurt informatieavond op 2 november 2023:



De omwonenden (woningen aan de een deel van Middachtensingel, Kinderkamp, Heuvelmaat en Lange Water) worden betrokken bij de participatie evenals de eigenaren van de overige panden en instellingen in dit gebied. Overwogen kan worden om ook omwonenden / ondernemers aan de overzijde van het Lange Water uit te nodigen. Het wijkplatform Presikhaaf wordt ook betrokken. De bewoners van het naastgelegen wooncomplex Driegasthuizengroep zal daarnaast de verslaglegging

en verdere communicatie per brief in de brievenbus ontvangen aangezien niet iedereen een e-mailadres heeft.

### **Kennismaking met de buurt**

Op 2 november 2023 is door de initiatiefnemer op de locatie zelf (Kermisland 110) een bewonersavond gehouden. Deze avond was erop gericht om kennis te maken en informatie over het gebied op te halen bij omwonenden en belangengroepen. Van de ca. 243 uitgenodigde omwonenden en belangengroepen waren er 19 van hen op deze avond aanwezig. Verder gaven 7 buurtbewoners niet aanwezig te kunnen zijn bij de buurtinformatieavond, maar graag per e-mail op de hoogte te willen worden gehouden. De sfeer op deze avond was goed en constructief.

Vragen en opmerkingen die uit de buurt naar voren kwamen hadden vooral betrekking op de bouwhoogte, de verkeerssituatie (parkeren en bereikbaarheid), schaduwwerking, de doelgroep (zijn woningen ook geschikt en betaalbaar voor buurtbewoners), de functie en het gebruik van begane grond. Ook waren er vragen over de planning. Het verslag is teruggekoppeld aan de buurt en is als bijlage aan deze startnotitie toegevoegd.

### **Vervolgproces participatie**

Nadat deze startnotitie door de Raad is vastgesteld, wordt de inhoud hiervan besproken met de buurtbewoners aan de hand van een 2e buurtinformatieavond. Eventuele op- en aanmerkingen van de buurtbewoners kunnen dan worden meegenomen in de verdere planvorming. Nadat deze eventuele op- en aanmerkingen zijn verwerkt in het plan, wordt nog een buurtinformatie avond gehouden en zo nodig nog een of meerdere.

Bij elk participatiemoment wordt een terugkoppeling gegeven wat er met de opmerkingen vanuit de buurt wordt gedaan. De uitkomsten van het participatietraject worden (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.

### ***Ruimtelijke procedure***

De voorgestelde herontwikkeling naar wonen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling moet een juridische procedure gevoerd worden. Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Hiervoor zijn twee mogelijkheden:

1. Een wijziging van het omgevingsplan.
2. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Dit is een vergunning om af te wijken van het omgevingsplan.

Het opstellen van alle benodigde onderzoeken worden in opdracht van de initiatiefnemer gedaan. De gemeente heeft hierbij een toetsende rol. De gemeente is geen opdrachtgever van externe onderzoeken.

### ***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.

## 6. Bijlagen

### ***Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen***

Door het veranderende klimaat krijgt Arnhem steeds vaker te maken met langdurige periodes van hitte en/of droogte. Ook vallen er vaker hevige regenbuien, die kunnen resulteren in wateroverlast als we de stad daar niet op hebben ingericht. Daarnaast is Arnhem omgeven door prachtige natuur, die we graag steeds meer de stad in willen trekken. Door de natuur een volwaardige plek te geven in bouwprojecten en daarbij ook aanvullende 'grijze' maatregelen te nemen die de gevolgen van hitte, droogte en wateroverlast beperken, ontstaat een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier.

Eind 2023 zijn daarom de beleidsregels Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen door het college vastgesteld. Dit houdt in dat voor nieuwbouwplannen moet worden gewerkt met een puntensysteem voor klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Er zijn allerlei maatregelen waarmee punten gescoord kunnen worden, zoals het plaatsen van buitenzonwering of slim geplaatste bomen zodat gebouwen minder opwarmen. Of door het toevoegen van infiltratiekragen in het dak of onder de grond om water in op te slaan tijdens natte periodes, dat weer kan worden hergebruikt in droge periodes. Om de nieuwbouw ook aantrekkelijk te maken voor zoveel mogelijk diersoorten, zijn in de Arnhemse Groenvisie (2018) gebieden benoemd met kenmerkende soorten waar een leefgebied voor gewenst is. In de Arnhemse woonwijken zijn dat de gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw, egel, en wilde bijen. Dit leefgebied kan ontstaan als er natuurinclusief gebouwd wordt. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van gevelgroen, groene daken en verblijven voor vogels en vleermuizen aan en op de nieuw te bouwen gebouwen. Dit kan worden versterkt door de aanwezigheid van natuurvriendelijke en klimaatadaptieve openbare ruimte.

Daarnaast hanteren we de 3 – 30 – 300 groennorm voor nieuwe ontwikkelingen en streven deze na. Deze groennorm houdt in dat elke inwoner vanuit zijn raam minimaal 3 bomen ziet, dat er 30 procent bladerdak in de wijk is en dat er voor iedereen binnen 300 meter van zijn, haar of hun huis een park of stuk groen van minimaal één hectare aanwezig is. Voor het behouden en planten van bomen en inrichten van koele groene plekken zijn in het puntensysteem ook punten te behalen. De Natuurkalender Arnhem uit de Groenvisie wordt gebruikt als leidraad bij ontwikkelingen voor wat betreft de meest geschikte periode van het jaar waarin werkzaamheden mogen plaatsvinden.

### ***Circulariteit***

Eind 2020 is de visie 'Circulaire Economie Arnhem' door de raad vastgesteld. Daarnaast is door het college het plan van aanpak 2020-2023 'Op weg naar een circulair Arnhem' vastgesteld. In algemene zin hanteren we bij circulair bouwen de volgende uitgangspunten, gebaseerd op de 'R-ladder':

- Het verminderen van materiaal & grondstoffengebruik, bijvoorbeeld door verdichting en renovatie i.p.v. nieuwbouw (R1 & R2).
- Het vergroten van het aandeel hergebruikte en gerecyclede materialen, in plaats van nieuwe materialen (R3, R4, R5).
- Wanneer er toch nieuwe materialen nodig zijn, het inzetten op biobased materialen met weinig milieu-impact zoals hout.
- Ontwerp toekomstbestendig: zorg ervoor dat componenten in de toekomst kunnen worden gedemonteerd zodat ze opnieuw te gebruiken zijn en zorg dat er

materiaalpaspoorten en/of een gebouwpaspoort is waardoor informatie hierover te ontsluiten is.

Dit zijn allemaal middelen tot het verminderen van de primaire grondstoffenvraag van de bouw en het verlagen van de milieuprestatie gebouw (MPG), inclusief CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het bereiken van deze doelen staat centraal. Tot 2025 is het streven om 10% circulair te bouwen, na 2025 wordt het 25% en na 2030 wordt het 50% (in lijn met Woondeal 2.0). Het percentage circulaire bouwmaterialen toetsen we in de eenheid kilogram (kg). We hebben de circulaire impactladder beschikbaar voor het toetsen van het percentage circulariteit in projecten. Deze impactladder maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten op 4 onderdelen:

1. Materiaalgebruik (percentage hernieuwbaar (biobased), hergebruikt, gerecycled)
2. Hergebruikpotentie
3. Losmaakbaarheid (kan een gebouw bij uiteindelijke sloop weer uit elkaar?)
4. Toxiciteit van materialen

Op dit moment wordt landelijk en in GMR-verband gewerkt aan een breder monitoringsinstrumentarium voor circulariteit waarbij aanvullend op deze 4 onderdelen ook gestuurd kan worden op bijvoorbeeld CO<sub>2</sub> impact van bouwmaterialen, adaptief vermogen van gebouwen of de omgang van restmateriaal bij de bouw of sloop. Hierbij volgen we de nationale ontwikkelingen van het Nieuwe Normaal (HNN) van Cirkelstad en het ministerie van BZK. HNN is hierbij nadrukkelijk geen nieuwe tool/berekeningsmethode voor circulariteit of duurzaamheid (er zijn er immers al genoeg) maar een samenvoeging van meerdere methodes tot één gemeenschappelijke 'taal.'

## ***Verslag participatiebijeenkomst***



## NOTULEN BUURTPARTICIPATIE

project  
22041 Nieuwbouw zorgwoningen Hooghwater aan Kermisland 110 te Arnhem  
opdrachtgever  
Olymulder Real Estate

Werknummer: 22041  
Datum: 02-11-2023  
Behandeld : Mart Hooiveld  
Betreft: Buurtparticipatie

### 1. Algemeen

Locatie: Kermisland 110, Arnhem  
Tijd : 17:00-18:00

Genodigden buurt: 243 adressen  
Aanwezigheid buurt: 19 personen

Verder gaven 7 buurtbewoners niet aanwezig te kunnen zijn bij de buurtinformatie avond, maar graag per email op de hoogte te willen worden gehouden.

Onderstaande afbeelding (rood omkaderd) geeft aan welke buurtbewoners zijn uitgenodigd voor de buurt informatie avond:



Aanwezigheid vanuit projectteam:  
Mart Hooiveld (notulist Te Kliefte Architecten)  
Rob, Robert en Frank Olymulder (Initiatiefnemers)

Aanwezig namens de gemeente (toehoorder):  
Bart Lichtenberg (Team Leef Omgeving gemeente Arnhem)  
Samantha Volgers (projectmanager gemeente Arnhem Gebiedsvisie Presikhaaf 3)

## **2. Opening en Presentatie**

Frank Olymulder heet iedereen welkom en opent de buurtinformatie avond met een kennismaking presentatie.

De buurt bijeenkomst vindt plaats in het gebouw op de projectlocatie, wat op het moment van de bijeenkomst nog gebruikt wordt als vaccinatie locatie van de GGD.

In de kennismaking presentatie werden de volgende punten door Frank Olymulder besproken:

- Kennismaking met Olymulder Real Estate
- Wat de aanwezigen kunnen verwachten van deze buurt bijeenkomst.
- Wat de algemene mening is op betrekking van de leefbaarheid binnen de wijk.
- De startnotitie, het proces van de herontwikkeling wordt doorsproken en welke rol de buurt hierin heeft.
- Plan specifieke wensen worden besproken waarin globaal de omkadering van het plan wordt doorgenomen.
- Wat het plan kan bijdragen in de wijk en waarin de leefbaarheid van de wijk kan worden vergoot.
- Afsluiting van de bijeenkomstafpraak waarin wordt aangegeven dat de opmerkingen en vragen worden gebundeld en worden teruggekoppeld aan de aanwezige bewoners.

## **3. Opmerkingen en vragen bewoners**

Tijdens de presentatie van Frank Olymulder zijn meerdere opmerkingen en vragen naar voren gekomen van de aanwezige buurtbewoners. De vragen/opmerkingen hadden betrekking op de leefbaarheid in de wijk in het algemeen of hadden betrekking op het plan van de herontwikkeling. Hieronder zijn deze vragen/opmerkingen van elkaar geschieden.

### **Bewoners geven aan in het algemeen:**

- Aanwezige buurtbewoners geven aan al meer dan 50 jaar in de buurt te wonen.
- Meerdere nieuwbouw woonprojecten in de buurt waardoor er een slechte verkeerssituatie ontstaat met te weinig parkeerplaatsen.
- Scholen in de buurt geven regelmatig overlast in de wijk.
- Verzorgend personeel voor de verzorgingspenden in de buurt moeten regelmatig parkeren in de wijk, hierdoor wordt de parkeersituatie verslechterd.
- Aanwezige buurthuizen worden al ervaren als genoeg in de wijk, ze nemen namelijk ook verkeersoverlast met zich mee.
- Delen van de wijk zijn in de afgelopen jaren gerenoveerd en de huidige bewoners zijn hier zeer tevreden over.
- Bewoners geven aan dat er vermoedelijk drugs wordt verhandeld in enkele onoverzichtelijke situatie's in de buurt met onbekende personen/auto's.
- Bewoner geeft aan dat er een te kort aan parkeerplaatsen 1 van de grote problemen in de wijk is. Kermisland wordt al gebruikt als extra parkeerplaats. Piekmomenten zijn te groot.

**Bewoners vragen / opmerkingen plan specifiek met beantwoording voor zover mogelijk**

- Vragen over de toekomstige verkeerssituatie, wordt het niet veel te druk met auto's tijdens de piekuren, de huidige situatie is al zeer slecht. Olymulder gaf aan dat de doelgroep die wordt gehuist in het zorgcomplex niet zullen "meedraaien" in de piekmomenten van het verkeer. De doelgroep zullen namelijk ouderen zijn die ofwel gepensioneerd zijn of zodanige zorg nodig hebben dat zij niet de piekmomenten in het woon/werk-schoolverkeer verder zullen belasten. Verder werd er aangegeven vanuit het publiek dat de huidige verkeersproblematiek wordt veroorzaakt doordat de parkeerplaatsen van de nieuwe scholen nog niet gereed zijn. Hierdoor parkeren auto's op de stoep of op de weg om de scholieren op te halen en weg te brengen.
- Vragen over de hoogte van het gebouw: Bewoners gaven aan dat er in de directe omgeving meerdere appartementengebouwen in de toekomst zullen worden gebouwd bestaande uit 5 bouwlagen. Hoe hoog wordt het nieuwe zorggebouw aan de Kermisland 110? Olymulder gaf aan dat er zorgvuldig wordt gekeken naar de inpasbaarheid van het nieuwe gebouw. Daarbij wordt er gekeken naar de bestaande omliggende bebouwing. Daarnaast zal het nieuwe gebouw richting de straat Het Lange Water worden gebracht zodat het in 1 lijn met de bestaande omliggende bebouwing wordt gebracht.
- Vragen over de schaduw val van de gebouwcomplex. Enkele bewoners zijn bezorgd dat het pand schaduw over hun appartement geeft. Olymulder gaf aan dat de nieuwbouw geen schaduw tot nauwelijks schaduw zal opleveren op het naastgelegen DrieGasthuizengroep. De schaduw van het nieuwe woonzorggebouw zal namelijk vallen op de aanliggende straat het Lange Water.
- Een buurtbewoner vroeg zich wanneer het gebouw meer richting de straat Het Lange Water wordt gebracht wat er gebeurt met het voorliggende water. Olymulder gaf aan dat het oppervlakte dat benodigd is voor de nieuwe bebouwing dat ten koste gaat van het voorliggende water, in de directe nabijheid wordt gecompenseerd. De gesprekken hierover lopen met desbetreffende bevoegd gezag, namelijk Waterschap Rijn IJssel.
- Welk termijnlengthe hoort bij dit bouw / herontwikkeling proces? Olymulder gaf aan nog geen tijdsindicatie te kunnen afgeven. Zodra er iets bekend is worden bewoners op de hoogte gebracht.
- Zijn de woningen geschikt voor de aanwezige buurtbewoners en wat zullen de kosten van de woningen zijn? Olymulder gaf aan dat er zeker buurtbewoners huisvesting kunnen krijgen in het gebouw. Er wordt namelijk zowel sociaal als het middensegment aangeboden. Een aantal aanwezige buurtbewoners gaven aan geïnteresseerd te zijn in een woning in het nieuwe woonzorggebouw.
- De ontmoetingsruimte, wat wordt hiermee bedoelt? Welke doelgroepen zijn hier welkom? Het moet geen onnodige overlast veroorzaken. De wens van de aanwezige buurtbewoners is dat een recreatieruimte voor de buurt hier gecentreerd wordt op de begane grond. Olymulder gaf aan dat de ontmoetingsruimte zowel voor de bewoners van het woonzorggebouw zijn als voor de buurt. De ontmoetingsruimte wordt gepland op de begane grond.
- Welke doelgroepen worden verwacht in het gebouwcomplex? Olymulder gaf aan in gevorderde gesprekken te zijn met een landelijk opererende coöperatie die zowel ouderen met en zonder zorgvraag huisvesten.

**Verder:**

- Bewoners waren verder zeer tevreden met het idee om het parkeren ondergronds op te lossen.



### **4. Afsluiting :**

Frank Olymulder geeft aan dat de vragen en opmerkingen worden gebundeld en de komende weken terug worden gekoppeld met de buurt. Ook bij volgende participatiemomenten wordt een terugkoppeling gegeven wat er met de opmerkingen vanuit de buurt wordt gedaan. De uitkomsten van het participatietraject worden per fase verwerkt in een participatiedocument volgens de handreiking "Betrek de buurt bij uw bouwplan". Op die manier wordt de participatie betrokken bij de besluitvorming door de Raad/College. Volgens de handreiking Betrek de buurt bij uw Bouwplan is het participatielevel "gemiddelde participatie". Dit houdt in dat betrokkenen, waaronder buurtbewoners, kunnen meepraten tijdens het proces. Belangen en wensen van betrokkenen worden gewogen en bekeken of dit een plek kan krijgen in het ontwikkelproces. Terugkoppeling met betrokken zal gebeuren per email. Voor meer informatie hierover, zie de gemeentelijke website: [www.arnhem.nl](http://www.arnhem.nl) en zoek naar "Participatie en de Omgevingswet". De bewoners van het naastgelegen wooncomplex Driegasthuizengroep zal daarnaast de verslaglegging en verdere communicatie per brief in de brievenbus ontvangen aangezien niet iedereen een email adres heeft.