

Bestedingsvoorstel Arnhem CentrumZuid

Ambtelijk concept 21.05.2026

Algemeen

Arnhem CentrumZuid bestaat uit de wijken Malburgen-Kronenburg-Vredenburg. Wijken waar de komende jaren veel staat te gebeuren; van woningbouw, investeringen in de voorzieningen, aanpak van de openbare ruimte en met speciale aandacht voor de leefbaarheid. Hier ontstaat een nieuw centrum ten zuiden van de Rijn.

Wijk Malburgen

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.

Recent is door de raad het [Ontwikkelperspectief Malburgen Samen Vooruit](#) vastgesteld. Het is een ruimtelijk-fysieke visie op Malburgen tot aan 2040. Een wijk waar het goed wonen, ondernemen en leven is staat centraal. Met de ambitie om met ruimtelijk fysieke ingrepen een bijdrage te leveren aan de sociaal-maatschappelijke opgaven in de wijk, geven we invulling aan de sociale ambities van het NPAO. In het ontwikkelingsperspectief 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 is uitgewerkt naar een gebieds perspectief voor Immerloo II en kaders zijn vastgelegd in een startnotitie die door het college is vastgesteld en rond de zomer 2026 door de raad in behandeling wordt genomen.



Waar willen we heen?

Nieuw hart Immerloo II



- Herontwikkeling scholen tot Integraal Kind Centrum
- Nieuw medisch centrum
- Onderzoeken of er bedrijven 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 - Hulsen (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

Locatie: Immerloo II

In Immerloo II, het meest kwetsbare deel van Malburgen en de armste postcode van Nederland, komt het nieuwe 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. Ook komt er een nieuwe gymzaal (met jongerenwerk) en een toekomstbestendig onderkomen voor Huis voor de Wijk (HvdW). Het buurtcentrum HvdW vervult een belangrijke wijkfunctie. Verschillende maatschappelijke partners werken vanuit hier aan een betere en leefbare wijk. Ontmoeting, ontspanning, welzijn en educatie komen hier samen.

Het stimuleren van de wijk economie is een van de pijlers van het ontwikkelperspectief Malburgen Samen Vooruit. Onderdeel van de plannen in Immerloo II is het verbouwen van garageboxen onder de flats naar ruimtes voor (sociale) ondernemers voor en door de buurt. Ondernemers als buurtklubbedrijf, baanbureau, groenonderhoud, schoolmaaltijden service. Deze partij blijven meerjarig betrokken bij het activerend werken, verzorgen van leerwerkplekken en stageplekken voor mensen uit de buurt. Hiermee wordt lokaal ondernemerschap gestimuleerd en wordt tevens een opgave met sociale veiligheid aangepakt. Het zorgt voor reuring op een verder anonieme plant bij de bestaande flats.

Ook is er de ambitie om een gezondheidscentrum te realiseren en worden er 100 tot 150 woningen toegevoegd. Het toevoegen van woningen zorgen voor meer zicht op straat en vormt een meer evenwichtige samenstelling van inwoners.

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. Waar een gemengd aanbod is aan voorzieningen en woningen gecentreerd rond een centraal ontmoetingsplein.

Beschrijving maatregel:

Om de leefbaarheid en veiligheid verbeteren is er een aantal maatregelen noodzakelijk in en rondom het Hart van Immerloo. Hiernaast vraagt het gebied om de aanleg van een kwalitatieve openbare ruimte voor ontmoeten, groen, sporten en spel in het nieuwe Hart van Immerloo én rondom de Immerloo flats. De bestaande inwoners en ook de bewoners van de nieuwbouw zijn voor ontmoeten, spelen en ontspannen afhankelijk van de openbare ruimte. We moeten hier extra investeringen doen om onze ambities te kunnen waarmaken en aan te sluiten bij de behoefte vanuit de Rijke schoolomgeving.

Verantwoording

Wanneer start de voorbereiding van het uitvoeren van de maatregel: medio 2027

Wanneer start de uitvoering van de fysieke werken voor het realiseren van de maatregel: medio 2029

Wanneer wordt voorzien dat de uitvoering van de fysieke werken gereed is: voor 2030

Kwalitatief kader

Draagt direct bij aan de realisatie van woningen (in aantallen woningen, per project):

Project	Aantal woningen	Start bouw
Immerloo II	100-150 woningen	Voor 2030

Draagt indirect bij aan de realisatie van woningen (in aantallen woningen):

Maximaal 150 woningen waarvan maximaal 30% sociaal t.b.v. doorstroming ouderen en 70% betaalbare koopwoningen.

Effect op de bereikbaarheid:

Belangrijk onderdeel van het hart van Immerloo is het verbeteren van langzaam verkeer verbindingen volgens het STOMP-principe. Aanleg van de doorfietsroute Huissen-Arnhem zorgt voor betere, duurzame bereikbaarheid tussen Huissen en het centrum van Arnhem. Nieuwe voet- en fietsverbindingen naar het Hart van Immerloo en sportpark de Bakenhof zorgt voor betere verkeersveiligheid en het stimuleren van deze vervoersopties ten opzichte van het autogebruik.

Bijdrage aan ruimte voor gezonde gedrag, beweging en recreatie:

De herinrichting van de openbare ruimte zorgt voor meer plekken voor recreatie, sport en beweging. Kijk groen veranderd in verblijfsgroen, nieuwe speeltoestellen en een Urban sports plein zorgen voor meer uitdaging en sluit beter aan bij de behoefte. Het centrale ontmoetingsplein in het Hart van Immerloo zorgt voor het stimuleren van ontmoeting en biedt ruimte voor het organiseren van kleinschalige bijeenkomsten en evenementen.

Financiën

Voor de hele gebiedsontwikkeling wordt op dit moment een gemeentelijke grondexploitatie (GREX) ingericht. Alle kosten en opbrengsten landen in deze GREX. Hieronder al een eerste overzicht welke onderdelen daarin opgenomen worden.

<u>Financieel:</u> <u>Maatregel:</u>	Dekking door	Bedrag/aandeel
Zorgcentrum	Marktpartij	opbrengsten
Woningbouw (75-150)	Marktpartijen en corporaties	opbrengsten
IKC en gymzaal	Gemeente, Integraal Huisvestingsplan Onderwijs	100%
Toekomstbestendig huis voor de wijk	Gemeente, investering Vastgoed (regulier investeringsbudget)	100%
Doorfietsroute Arnhem-Huissen	Gemeente (Duurzaam Mobiliteitsplan/DMP)	67%
Doorfietsroute Arnhem-Huissen	Provincie	33%
Openbare ruimte	Zie hieronder bij totale kosten uitvoer maatregel	€7.000.000,-

De planvorming voor dit gebied, verdere stedenbouwkundige uitwerking is gestart. In de tweede helft van 2026 is een eerste inzicht in een grondexploitatie bekend. Oplevering scholen is gepland voor 2029, Aanpak Huis voor de Wijk gereed in 2028 en start bouw eerste woningen voor 2030.

Is de maatregel daarmee volledig financieel gedekt: Ja; mits voldoende opbrengsten in de GREX worden gerealiseerd en overige kosten ten aanzien van de maatregelen in Immerloo II niet kunnen worden opgevangen binnen de GREX. Beoogd is de GREX voor dit gebied in 2027 open te stellen (ovb raadsbesluit).

Randvoorwaarden

Welke uitvoeringsrisico's zijn er voor het uitvoeren van de maatregelen:

Aansluiting op het warmtenet en netcongestie vanwege de toenemende elektriciteitsvraag zijn aandachtspunten. In een vroeg stadium wordt een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige elektriciteitsvraag en zal met de netwerkbeheerder netwerkverzwaring/plaatsen van aanvullende trafo's vanaf de start meegenomen worden.

Welke beheersmaatregelen worden getroffen:

Er is periodiek overleg op strategisch niveau inzake netcongestie en ruimtelijke ontwikkelingen in het voorkomen van problemen met betrekking tot netwerkcapaciteit en aansluitmogelijkheden. In de uitwerking van vastgoedontwikkeling wordt het vraagstuk energie naar voren gehaald om benodigde netcapaciteit in het vroeg stadium in beeld te brengen waarbij netbewust bouwen het uitgangspunt is.

Waar nodig kunnen maatregelen getroffen worden om impact op het elektriciteitsnet te beperken. In de ruimtelijke plannen wordt daarnaast voorzien in voldoende locaties voor het plaatsen van trafo's.

Welke stappen zijn nog nodig om te starten met uitvoering:

Voor het realiseren van de nieuwbouw in het Hart van Immerloo is een omgevingsplanwijziging nodig. Het huidige omgevingsplan voorziet niet in de bouw van woningen. De huidige opstallen in het gebied worden gesloopt en in een gefaseerde aanpak zal er gewerkt worden aan het vormgeven van het nieuwe Hart van Immerloo, startend met de sloop en nieuwbouw van de school en gymzaal. Voor de aanleg van de openbare ruimte dient het ontwerp te worden uitgewerkt tot uiteindelijk een uitvoering gereed ontwerp.

[Invullen provincie] wordt er voldaan aan de regels voor staatssteun?:

Bijlage(n)

Kaart:



Projectgebied Immerloo II

4. GEBIEDSPERSPECTIEF

Het gebiedsperspectief voor Immerloo II bevat de belangrijkste keuzes en het kader voor ontwikkelingen, met name voor het hart van Immerloo. Het gebiedsperspectief bestaat uit vijf principes.

