Startnotitie
Gebiedsontwikkeling Middengebied
Kenniscampus Arnhem-Velp



Juni 2025

Inhoudsopgave

Aanleiding en locatie 3
Vastgesteld beleid 4
Relatie met Kenniscampus Regio Arnhem 6
Analyse huidige situatie 8
Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten 9
Programmatische uitgangspunten 9
Ruimtelijke uitgangspunten 10
Verbeelding gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus 15
Vervolgproces 16
Participatie 16
Geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie 16
Bijlage 1. Landschappelijke inbedding 17
Bijlage 2. Verslag informatieavond Startnotitie 19

Aanleiding en locatie

Aanleiding
In het Ambitiedocument Kenniscampus Regio Arnhem zijn de ruimtelijk programmatische ambities van de Kenniscampus vastgelegd. Het Middengebied vormt daarin een belangrijke schakel om de onderwijsinstellingen met elkaar te verbinden. Een van de vervolgstappen uit het Ambitiedocument is een verkenning van een beoogd programma in het Middengebied van de Kenniscampus. Deze verkenning heeft geleid tot deze startnotitie waarin we de raad de ruimte geven om kaders voorafgaand aan de gebiedsontwikkeling vast te stellen.

Het Middengebied is daarnaast onderdeel van de Spoorzone Arnhem-Oost waarin we als gemeente met het Rijk afspraken hebben gemaakt om tot 2030 5.400 woningen toe te voegen (BO-MIRT ’22). Met deze startnotitie wordt gewerkt aan de realisatie van een deel van deze woningen in het Middengebied.

Locatie
Het Middengebied van de Kenniscampus ligt aan de noordzijde van de buurt Elsweide en wordt ingekaderd door de spoorlijn Arnhem-Zutphen, snelweg A12, de weg Lange Water en de woonbuurt Elsweide.



In het volgende hoofdstuk wordt het vastgesteld beleid beschreven. Daarna wordt ingegaan op de relatie met de ontwikkeling van de Kenniscampus Arnhem Velp (hierna: KAV). In hoofdstuk 4 wordt er een analyse gegeven van de huidige situatie. Hoofdstuk 5 gaat in op de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten die van toepassing zijn voor de nieuwe ontwikkeling en tot slot wordt het vervolgproces beschreven.

Vastgesteld beleid

De ontwikkeling van de Intratuin locatie en omgeving is ingegeven vanuit twee stedelijke ambities: de ontwikkeling van Spoorzone Arnhem Oost en KAV. Vanuit deze stedelijke ambities komen verschillende opgaven voor dit gebied naar voren. In meerdere visies is aandacht voor de KAV. Ook in het Regionaal Programma Werklocaties is de KAV benoemd. Daarnaast valt het gebied in Presikhaaf wat onderdeel is van het Nationaal Programma Arnhem-Oost.

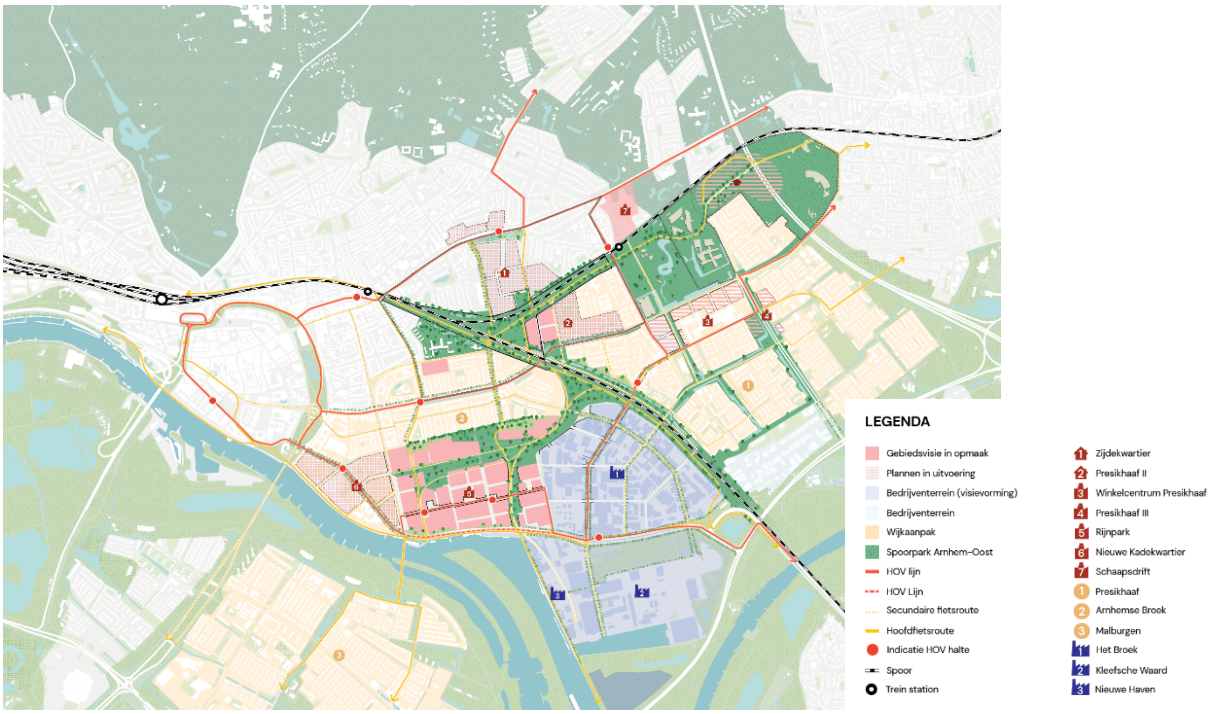
Omgevingsvisie
In de Omgevingsvisie is de KAV benoemd als een van de hotspots. Zo valt te lezen:

"Arnhem Oost is een aantrekkelijk stadsdeel met een rijk palet aan woon- werk- en onderwijsfuncties. (…) Ontwikkeling in dit stadsdeel is mogelijk met (…), toevoeging van woningen aan de (onbenutte) ruimte op de Kenniscampus (…). Deze ontwikkeling gaat gepaard met het diverser 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."



Gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem Oost
In het gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost zijn een aantal ambities benoemd die een plek krijgen in het Middengebied. Zo kent Arnhem een sterk profiel rond energie en campusontwikkeling, deze willen we als stad verder uitbouwen. In de Spoorzone betekent dat onder andere het versterken van de huidige campussen (Kenniscampus Regio Arnhem en Industriepark Kleefse Waard) en de verbinding ertussen ('kennis-kunde as'). Met de ontwikkeling van het Middengebied wordt deze kennis-kunde as verder versterkt voor het Kenniscampus gedeelte van deze as.

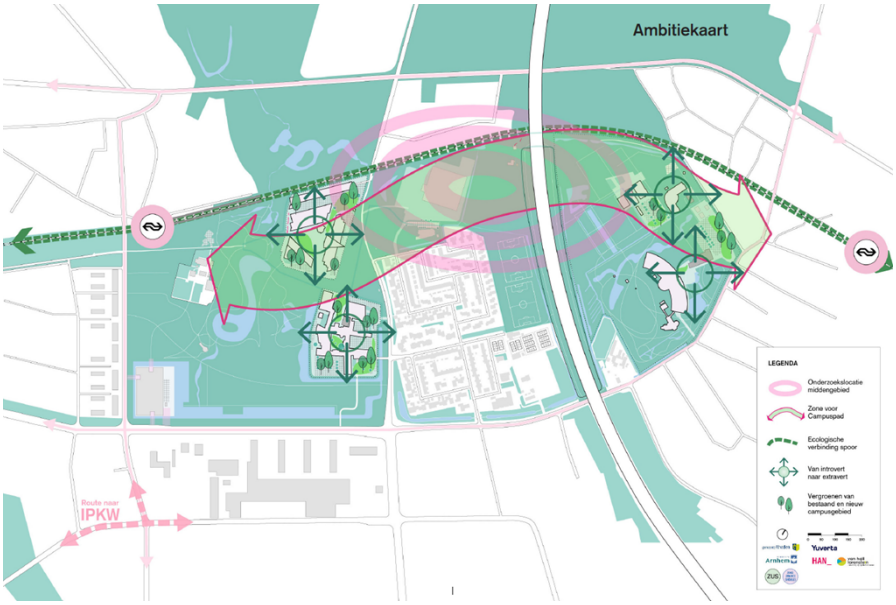
De gemeente zal in de Spoorzone tot 2030 ca 5.400 woningen realiseren. Het vertrekpunt is dat het bouwen van meer woningen altijd onderdeel is van een duurzame leefomgeving met investeringen in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Daarmee dragen we bij aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar het goed wonen en leven is. De locatie Middengebied valt hier ook onder.



Perspectiefkaart Gebiedsprogramma Grootschalige gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem Oost

Ambitiedocument Kenniscampus Regio Arnhem

Het Ambitiedocument brengt de gewenste ontwikkeling van de Kenniscampus Arnhem-Velp in beeld. In het Ambitiedocument is het Middengebied als onderzoekslocatie benoemd, waarbij de ambitie is dat een nieuw gedeeld programma geconcentreerd wordt op een centrale plek/hart van de campus.



Ambitiekaart Kenniscampus

De meerwaarde van het centraal clusteren van nieuwe, gedeelde voorzieningen waar studenten, docenten, bedrijven, wijkbewoners en culturele instanties elkaar kunnen vinden staat centraal in het ambitiedocument. Studentenhuisvesting en mogelijk short stay kunnen in het Middengebied een plek krijgen. Naast studentenhuisvesting wordt bijvoorbeeld gedacht aan gedeelde functies.

Regionaal Programma Werklocaties
De ontwikkelingen in het middengebied van de KAV sluiten ook aan op de ambities voor campussen uit het Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028. Daarin is de ambitie neergelegd voor het versterken van de campussen in zowel economisch als ruimtelijk opzicht. Het middengebied vormt een belangrijke schakel om meer ruimte te creëren voor de Kenniscampus. De profilering van het middengebied, bijvoorbeeld door het realiseren van gedeelde voorzieningen zoals een ontmoetingsplek en/of sportvoorziening levert een bijdrage aan het vormen van een ecosysteem.

Relatie met Kenniscampus Regio Arnhem

De ontwikkeling van het Middengebied is een direct gevolg van de ambities zoals die zijn vastgelegd in het Ambitiedocument Kenniscampus Regio Arnhem. Met deze startnotitie worden onderdelen uit het ambitiedocument vertaald richting uitvoering.

Vervolgonderzoek KAV
In de uitwerking van het ambitiedocument is afgesproken om voor 4 onderdelen vervolgonderzoek uit te voeren:

1. functioneel programma
2. duurzame mobiliteit
3. herkenbare identiteit
4. campusmanagement

Functioneel programma
Er is een verkenning uitgevoerd naar het gewenst programma voor het Middengebied. In samenwerking met de onderwijsinstellingen en de gemeente is gewerkt aan een gedeeld beeld over mogelijke programmering in het Middengebied.

Uit de verkenning is naar voren gekomen dat op dit moment studentenhuisvesting in combinatie met een ondersteunende functie(s) het meest urgent en haalbaar zijn. Voor ondersteunende functies wordt gedacht aan de plint van een dergelijk complex met functies zoals een kleinschalige horecavoorziening, een sportfaciliteit of een boekenwinkel. Ook buitensportfaciliteiten zijn wenselijk.

Met deze startnotitie vertalen we de verkenning van het functioneel programma naar een concrete ontwikkeling. Daarmee geven we invulling aan een van de 4 onderdelen uit het ambitiedocument. Hiermee zetten we concrete stappen om een bijdrage te leveren aan het aantrekkelijker maken van de Kenniscampus en de regio voor studenten.

Op langere termijn zijn er mogelijkheden om, in aanvulling op een ontwikkeling in het Middengebied, de locatie van het huidige kantoorpand van de HAN ten zuiden van de Intratuin in te zetten. Op die manier kan het Middengebied versterkt worden, bijvoorbeeld door middel van een triple helix ontwikkeling (ten denken valt aan een onderwijs- of kennis- en expertisecentrum).

In de uitwerking van de plannen voor het Middengebied kan in het ontwerp rekening gehouden met een mogelijke herontwikkeling ten behoeve van de ambities van KAV op deze plek. Met deze stap bouwen we mogelijkheden in voor een verdere uitbreiding van de kenniscampus en kan het middengebied in de toekomst een centrale plek vormen tussen de onderwijsinstellingen.

Duurzame Mobiliteit
Er wordt een gebiedsstudie uitgevoerd in relatie tot het Duurzaam Mobiliteitsplan (DMP). Daarin is aandacht voor fietsen, wandelen, verbinding met OV-locaties, autobereikbaarheid en parkeren. Ook wordt gekeken naar de positie van het ‘Kennispad’: een verbindend pad tussen de onderwijsinstellingen waaraan gemeenschappelijke functies liggen. Het ‘Kennispad’ loopt over het middengebied heen en kan daarmee de verbinding tussen de onderwijsinstellingen verbeteren.

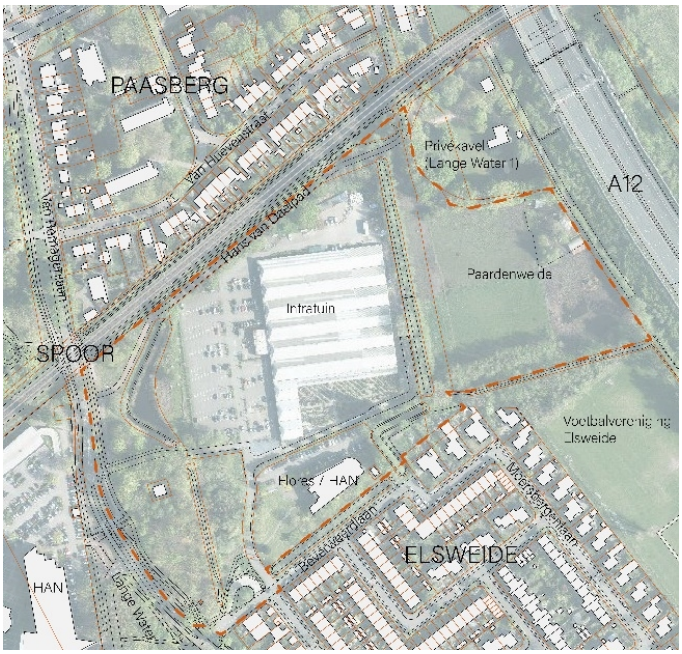
De gebiedsstudie resulteert, op basis van een inventarisatie van huidige bereikbaarheid en voorzieningen en toekomstige ontwikkelingen, welke maatregelen mogelijk de mobiliteit op en naar de campus kunnen versterken.

Herkenbare Identiteit en campusmanagement
Voor identiteit en campusmanagement wordt een voorstel gedaan voor een aanpak waarmee de partijen de kenniscampus sterker kunnen positioneren en profileren (bijvoorbeeld met signing) en een sociaaleconomisch programma kunnen opzetten (o.a. gezamenlijk activiteiten, community-building). De ontwikkeling van het middengebied kan een aanjager zijn om de identiteit van de kenniscampus als geheel te positioneren, juist vanwege het gemeenschappelijk karakter van het voorgestelde programma op deze plek.

Analyse huidige situatie

Ligging

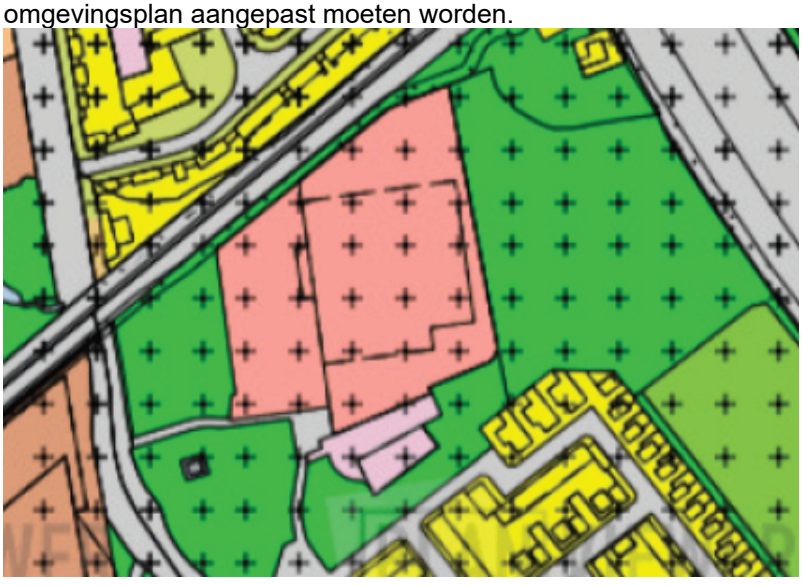
Het Middengebied wordt ruimtelijk duidelijk begrensd door infrastructuur met de A12, het spoor en de weg Lange Water. Daarnaast vormt de bebouwingsrand van de wijk Elsweide een duidelijk grens. Het bekensysteem en de bomenclusters zorgt binnen het plangebied voor ruimtelijke begrenzingen. In de bijlage Landschappelijke inbedding is de positie van het plangebied verder geduid.



Projectlocatie met de belangrijkste functies en plekken.

Omgevingsplan

De locatie Middengebied Kenniscampus Arnhem Velp heeft de bestemming Detailhandel. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: tuincentrum, ondergeschikte horeca en parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming. De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter. De voorgestelde herontwikkeling past niet binnen deze bestemming. Voor deze ontwikkeling zal het omgevingsplan aangepast moeten worden.



Uitsnede omgevingsplan

Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten

Programmatische uitgangspunten

Het is de ambitie om van het Middengebied een vitaal, veilig en sociaal gebied te maken met een mix van functies. Bij ontwikkelingen is het creëren van maatschappelijke meerwaarde een belangrijk principe. Daarbij voorzien ze niet alleen in goede woon-, winkel- of werkruimte, maar moeten ook iets ‘teruggeven’. Dat kan door het toevoegen van functies die bijdragen aan de sociale cohesie, de veiligheid en de leefbaarheid van de wijk

Wonen

We hebben als gemeente de ambitie om kwalitatief goede studentenwoningen toe te voegen aan de Arnhemse woningvoorraad. Hiertoe is tevens een motie door de gemeenteraad aangenomen die oproept om tenminste 100 studenteneenheden toe te voegen in de stad. Daarnaast liggen er kansen om koopappartementen toe te voegen in het Middengebied.

Locatie specifiek programma

We hebben de ambitie om tussen de 250 en 350 woningen te realiseren in het Middengebied. Randvoorwaarde is dat bij de verdere uitwerking van het programma, minimaal 66% betaalbaar moet bedragen én minimaal 35% sociale huur moet bedragen (het aandeel sociale huur telt mee in de eis van minimaal 66% betaalbaar). Binnen het woningbouwprogramma is maximaal 34% vrije sector koop toegestaan. Onderdeel van het woonprogramma is de ambitie om 200 woningen te realiseren ten behoeve van studentenhuisvesting. Deze woningen worden afgenomen door SSH& als premium partner. Het woningaanbod op deze locatie is daarmee geschikt voor een brede doelgroep; namelijk studenten, starters én senioren. Met deze mix zorgen we voor een programma die aansluit op de aangrenzende buurt Elsweide én de bredere behoefte in de stad. Daarnaast kan worden onderzocht of het delen van woonvoorzieningen mogelijk is, bijvoorbeeld ruimtes voor apparatuur zoals wasmachines, ruimtes om te koken (bijvoorbeeld voor grotere groepen) en/of te ontspannen.

Economie en voorzieningen

Naast het woonprogramma wordt op (een gedeelte van) de begane grond niet-woonprogramma gerealiseerd en behouden we de Intratuin op deze plek in een vernieuwde, verduurzaamde en verbeterde winkel, als onderdeel van deze ontwikkeling. Dat leidt tot het volgende programma:

- Intratuin als functie Tuincentrum in het gebied, 10.000 m2 BVO (inclusief buitenwinkel en laad- en losruimte) en beschikbaarheid van 240 parkeerplaatsen voor de winkelfunctie. Voldoende parkeerplaatsen op verschillende momenten per jaar zijn voor de (klanten van) Intratuin van groot belang, het huidige aantal voldoet. In de uitwerking van de plannen wordt afgestemd tussen gemeente, ontwikkelaar en Intratuin hoe de parkeerbehoefte van de Intratuin gewaarborgd kan worden in relatie tot ontwikkeling van parkeernormering en nieuwe functies op en om het terrein.
- Ruimte voor kleinschalige voorzieningen ten behoeve van de Kenniscampus (bijvoorbeeld in de plinten van woningen/tuincentrum). Te denken valt aan ruimte voor ontmoeting, of sportvoorziening, die tevens beschikbaar is voor de buurt. Maximale omvang 1.000 m2 BVO.
- In relatie tot bovenstaande, het creëren van een centrale ontmoetingsplek door het slim positioneren van de verschillende functies in het Middengebied. Dit draagt ook bij aan de

ambitie van de Kenniscampus om meer verbinding en uitwisseling tussen studenten, onderwijs en omgeving te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld het slim positioneren van de horeca-functie van de Intratuin en deze te koppelen aan de voorzieningen. Maar ook in de buitenruimte kunnen voorzieningen als sporttoestellen worden geplaats wat bijdraagt aan ontmoeten tussen jong en oud en een gezonde leefomgeving.

Ruimtelijke uitgangspunten

Slim omgaan met de ruimte in de stad is essentieel. Door te bouwen in passende dichtheden voegen we substantieel woon- en werkruimtes toe in de stad. Door middel van het mengen en delen van functies op gebouwniveau, zoals wonen boven winkels of voorzieningen, wordt de ruimte beter benut en de sociale veiligheid verhoogd. Met het benutten van de hoogte te benutten vinden we een balans tussen bebouwde ruimte en open ruimte.

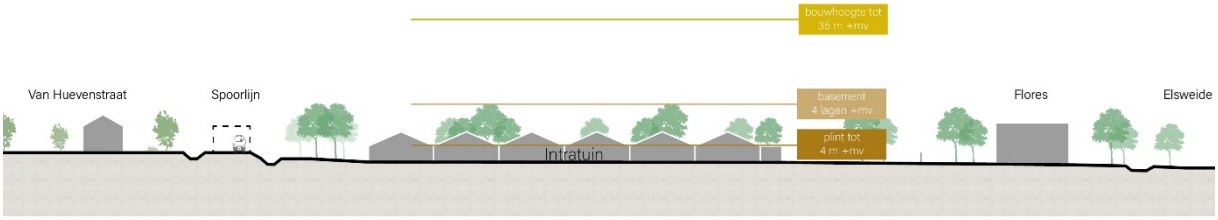
Voorwaarde voor de ontwikkeling van de locatie is dat de natuurwaarden in dit gebied toenemen, de klimaatmaatregelen een plek krijgen en dat een groene leefomgeving bijdraagt aan het welbevinden van mens en dier. Daarnaast draagt een goed en groen ingerichte leefomgeving bij aan het voorkomen van gezondheidsklachten. Dit betekent dat we bij nieuwe woningen ruimte maken voor groen, water en natuur, voor ontmoeten en spelen, voor klimaatmaatregelen en duurzame mobiliteit (lopen en fietsen). Hergebruik van materialen vermindert de vraag naar grondstoffen. Duurzaam ruimte- en energiegebruik geldt ook ondergronds, met aandacht voor drinkwaterbescherming, archeologische waarden, boomgroei en bodemenergie. Op deze manier zorgen we ervoor dat de ontwikkellocatie niet alleen ecologisch en economisch duurzaam is, maar ook bijdraagt aan de leefbaarheid en het welzijn van alle Arnhemmers.

Landschap en ecologie

- De landschappelijke/ecologische structuren samen met de cultuurhistorische waarden vormen de basis voor het ontwerpproces van het ontwikkelgebied.
- Herstellen van de landschappelijke eenheden; barrières zo goed mogelijk oplossen door met wandelroutes verbinding te maken tussen de landgoederen.
- Bestaande bekensystemen en bomenclusters (Bomenplan 2020) vormen de ruimtelijke begrenzingen. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat bestaande bomen blijven behouden (of worden verplant). Het oude beukenbos wordt beschermd en waar mogelijk vergroot.
- De huidige groenstructuur verbindt de Groene Wig oost (park Presikhaaf) met de ecologische zone langs de A12. De zone moet minimaal 40 m breed zijn, zoals ook de Ecologische zone langs de spoorzone bij Presikhaaf 1 en 2. Gidssoorten waarvoor het gebied als leefgebied moet functioneren: gewone dwergvleermuis, oranjetipje, boomklever en knautiabij. Naast een ecologische waarde heeft deze zone ook een landschappelijke en een recreatieve waarde.
- In het gebied achter de Intratuin ligt het vastgestelde zoekgebied voor de uitbreiding van de ecologische zone 2 hectare (Ecozone Presikhaaf III). De verbinding moet aan de huidige ecozone van 40 meter liggen. Het realiseren van een poel zorgt voor extra biodiversiteit en draagt bij aan de vestiging van bovengenoemde doelsoorten. De ecozone zien wij als een kans om te borgen dat de plek kwaliteit krijgt voor mens en dier. Ontwikkeling van het gebied achter de Intratuin zal in het kader van de plannen voor Presikhaaf III zijn beslag krijgen.

Bouwen met een passende dichtheid

- Het basement van de gebouwen is 3-4 bouwlagen hoog (op plekken waar de plint een belangrijke interactie maakt tussen binnen en buiten is deze extra hoog vormgegeven met een minimale hoogte van 4 meter.
- Daarboven zijn extra bouwlagen mogelijk tot een hoogte van 35 meter met een maximum van 10 bouwlagen.
- De positie en de oriëntatie van de bebouwing speelt in op de context, waarbij binnen de mogelijkheden rekening wordt gehouden met privacy voor omwonenden. Het volume moet onderbouwd worden volgens de TNO-bezonningsnorm.
- In het ontwerpproces wordt rekening gehouden met het HAN kantoorpand aan de zuidzijde van het Middengebied, zodat deze integraal onderdeel wordt van het Middengebied van de Kenniscampus.





Projectie bouwhoogte

Mobiliteit

- De verkeerstructuur is ingericht conform de STOMP-methodiek (volgordelijk: Stappen (lopen), Trappen (de fiets), Openbaar Vervoer (bus, trein), Mobiliteit as a Service (bijvoorbeeld taxi) en particuliere auto), waarbij de paden logisch aansluiten op het aanwezige netwerk van paden en de bushalte.

- De huidige secundaire uitrit naar de Intratuin is een oude landweg. Ambitie is deze te behouden en op te waarderen tot hoofdentree van het gebied.
- Ontsluiting van de locatie is onderdeel van nader onderzoek. De grijze pijlen voor auto-ontsluiting weergegeven in het ruimtelijk concept is indicatief en kan wijzigen. Het scheiden van de verkeersstromen voor snel- en langzaam verkeer is het uitgangspunt.
- Voor de verkeersontsluiting van het gebied zal overleg gepleegd moeten worden met de brandweer over het aantal vereiste toegangswegen voor hulpdiensten (één of twee) en hoe deze ingericht moeten worden.
- De dan vigerende parkeernormen zijn leidend. Vanwege een mix aan functies kan er tevens een reductie plaatsvinden in het kader van dubbelgebruik. Parkeren moet op eigen terrein opgelost worden. Zoveel als mogelijk buiten het zicht van de kwalitatieve openbare ruimtes.
- De ontwikkeling van het Middengebied moet een bijdrage leveren aan het ‘Kennispad’, een verbindende route tussen de onderwijsinstellingen van HAN en Van Hall Larenstein via het middengebied. Dit is een aantrekkelijke openbare ruimte waar ontmoeting tussen de gebruikers plaats kan vinden. Ook worden entrees van voorzieningen hieraan georiënteerd. De huidige routing van het ‘Kennispad’ in de ontwikkelvisie is indicatief. Bij de uitwerking van de plannen zal naar de mogelijkheid van een zuidelijke route gekeken worden.
- Goede en goed bereikbare fietsenstalling(en), zoveel als mogelijk inpandig met daarbij plek voor (deel)scooters, bakfietsen en andere vormen van schone mobiliteit.

Ruimte voor groen, water en natuur:

- De gezonde leefomgeving is een uitgangspunt in stedelijke ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de plannen, wordt daarom gewerkt volgens de uitgangspunten van het Plan Gezonde Leefomgeving.
- Het gebied in combinatie met de aangrenzende groenstructuren voldoet aan de 3-30-300 groennorm voor een leefbare, klimaatadaptieve en groene stad.
- Boominclusief ontwikkelen is uitgangspunt, waarbij wordt uitgegaan van de volwassen kroonomvang van de aanwezige bomen.
- De wateropgave wordt in het eigen gebied opgelost en sluit aan op de bestaande watersystemen.
- Verbeteren van de waterkwaliteit en bescherming van grondwater.
- Tijdelijk en langer vasthouden van neerslagwater om verdroging van de bodem te voorkomen.
- Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen volgens het vastgestelde puntensysteem. Voorkomen moet worden dat er plekken met hitte-eilanden ontstaan of dat gebouwen worden gerealiseerd die te sterk opwarmen (dag en/of nacht).
- Klimaatadaptief bouwen is meer dan het puntensysteem. Klimaatadaptief bouwen begint al met locatiekeuze en positionering van de gebouwen. Daarna komen materiaal- en kleurgebruik van de gebouwen. Tegelijk moet de openbare ruimte zo ingericht worden dat deze aantrekkelijk is om daar ook op hete dagen te verblijven; dus creëren van beschaduwde routes en koele plekken. Een hulpmiddel hiervoor is de Nationale maatlat ‘Groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving’.



Circulair bouwen
Bij de sloop van bestaande gebouwen vergroten we het aandeel te hergebruiken en te recyclen materiaal, hierbij focussen we ons op materialen met de meeste milieuimpact, zoals beton en staal en op materialen die in de huidige vorm kunnen worden hergebruikt, door middel van een materialenbank of materialen-marktplaats. Er moet circulair gebouwd worden volgens de richtlijnen van **Het Nieuwe Normaal** (of op dat moment vigerend beleid), met in ieder geval de volgende onderdelen:

- Milieu-impact materialen (MPG);
- Materiaalgebonden CO2 (paris proof);
- Herkomst van materialen (percentage niet hernieuwbaar – gemeten met de circulaire impactladder);
- Toekomstwaarde (losmaakbaar).

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. Deze wordt momenteel herijkt in de energietransitievisie Energie voor Arnhem (EvA). Hiertoe hebben we Arnhem opgedeeld in 150 energiegebieden. Voor eind van 2025 willen we dat elke inwoner en elk bedrijf weet wat het toekomstbestendig energiesysteem is in haar of zijn energiegebied. Met toekomstbestendig bedoelen wij aardgasvrij en maximaal zelfvoorzienend, waardoor een zo minimaal mogelijk transport van elektriciteit nodig is. In een energiesysteem zijn isolatie, warmte, elektriciteit en mobiliteit op elkaar afgestemd en geoptimaliseerd.

Het plangebied valt binnen energiegebied Elsweide (nr. 15) waar ook de bestaande wijk Elsweide in valt. De energie-oplossing voor deze gebiedsontwikkeling kan ook ten gunste komen van het energiegebied waarin het ligt. In het project wordt gevraagd over de grens van het plangebied te kijken. Daarnaast vormt Presikhaaf een onderzoeksgebied voor een collectief (lage temperatuur) warmtenet, wat ook een mogelijke optie is (als dit in tijd, techniek en capaciteit passend is).

Netcongestie blijft in de voorzienbare toekomst een factor om rekening mee te houden. Duurzaam netbewust bouwen, in combinatie met een reeks maatregelen die de netbeheerders nemen, zorgen ervoor dat er meer kans is dat de geplande woningbouw door kan gaan. Daarom is duurzaam netbewust bouwen een randvoorwaarde voor de haalbaarheid van (gebieds-)ontwikkelingen.

Omdat toekomstbestendige energiesystemen ruimte vragen, zal voor deze gebiedsontwikkeling een onderzoek uitgevoerd moeten worden naar een geschikt energiesysteem. Een breder onderzoek naar het energiesysteem voor de gehele Kenniscampus Arnhem-Velp kan inzicht geven in de benodigde energieoplossing voor het middengebied, mits dit niet tot vertraging leidt van de ontwikkeling van het middengebied. De combinatie van woningen en Intratuin zal daarin onderdeel van zijn. Het onderzoek naar het energieconcept moeten gelijktijdig worden uitgevoerd met het uitwerken van het stedenbouwkundig plan. In het onderzoek vormen de volgende uitgangspunten de basis voor de prestaties van een haalbaar, betaalbaar en toekomstbestendig energiesysteem:

- Lage Temperatuur Verwarming (35 – 50 graden Celsius) of Zeer Lage Temperatuur;
- Zelfvoorzienend in de maanden maart en april (voldoende eigen opwek van duurzame elektriciteit en duurzame warmte voor eigen gebruik);
- Door oogsten van duurzame elektriciteit en warmte gedurende de maanden mei t/m september vullen van lokale seizoensopslag en warmtebuffering om te gebruiken in de wintermaanden, waarbij zo min mogelijk gebruik wordt gemaakt van het elektriciteitsnet om elektriciteit aan te voeren;
- Warmtevraag per woning < 30 W/m^2;
- Netbewust bouwen, volgens de uitgangspunten van de trias energetica:
    - Reduceer maximaal de vraag (van energie en vermogen);
    - 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).
- 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.

Verbeelding gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus

De hiervoor uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Middengebied Kenniscampus zijn op onderstaande tekening uitgewerkt in een ruimtelijk concept. De ontwikkelaar zal in afstemming met de verschillende stakeholders en de gemeente dit concept uitwerken tot een stedenbouwkundig plan inclusief kaderstellende randvoorwaarden waarbinnen de verdere ontwikkeling moet plaatsvinden. Hierna volgt het wijzigen van het omgevingsplan. Het opstellen van het bestemmingsplan en alle benodigde onderzoeken worden in opdracht van de ontwikkelaar gedaan. De gemeente heeft hierbij een toetsende rol.



Ontwikkelvisie

Binnen de ruimte die is aangegeven als bebouwbaar gebied moeten alle gebouwen een plek krijgen. Ook het gebouwd parkeren valt hierbinnen. Een footprint van 13.500 m2 is daarbij het uitgangspunt, maar als het het totale plan ten goede komt, kan hier onderbouwd van worden afgeweken. Hoe dit een plek krijgt zal in overleg en vanuit het ontwerp worden onderzocht.

Vervolgproces

Participatie

Het Ambitiedocument Kenniscampus Arnhem-Velp is op 9 april 2024 gepresenteerd aan de buurten (Elsweide en Velperweg e.o.) tijdens een bijeenkomst bij de HAN. Hier zijn geïnteresseerden ook meegenomen in de ambities voor het Middengebied. Tijdens deze bijeenkomst is aangekondigd dat er een informatiebijeenkomst georganiseerd wordt zodra een startnotitie gereed is.

In overeenstemming met de ‘Leidraad startnotities ruimtelijke ontwikkelingen’ is deze startnotitie 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.

Voor het Middengebied Kenniscampus is op 19 juni 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, eigenaren en belangstellenden waarin de in deze startnotitie opgenomen uitgangspunten zijn gepresenteerd.

Wijze van participatie
Het participatieniveau voor de uitwerking van de plannen 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.
De huidige locatie is al jaren in gebruik als Intratuin. Met de toekomstige ontwikkeling ontstaat meer levendigheid en druk op het gebied. Voor het Middengebied is daarom gekozen voor participatieniveau 3; intensieve participatie. Hieronder wordt verstaan “betrokkenen laten meedenken, ideeën van betrokkenen meenemen in het ontwerp, bijvoorbeeld brainstorm, webinar, werksessie, digipanel”.

Wie erbij betrekken?
Omwonenden, de huidige ondernemer op de locatie en de onderwijsinstellingen worden uitgenodigd om mee te doen met de participatie.

Vervolgproces participatie
Nadat deze startnotitie door de Raad is vastgesteld wordt het participatieproces opgestart. Dit vervolgproces zal door de ontwikkelaar getrokken worden. Met de bewoners worden afspraken gemaakt over het vervolgproces van de participatie. De inbreng van buurtbewoners wordt op die manier geborgd in de verdere planvorming.

Bij elk participatiemoment wordt een terugkoppeling gegeven van het vorige participatiemoment. De uitkomsten van het participatietraject worden verwerkt in een participatiedocument. Op die manier wordt de participatie betrokken bij de besluitvorming door de Raad/College.

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.

Bijlage 1. Landschappelijke inbedding

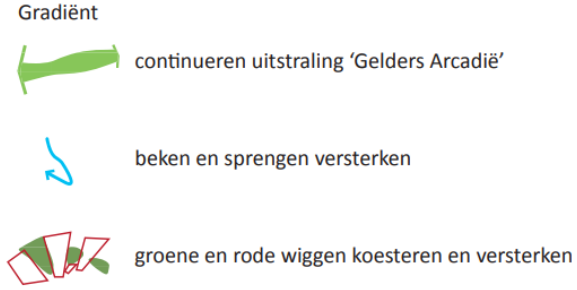
Het Middengebied Kenniscampus is gelegen op de grens van het gradiëntlandschap, dat zich heeft gevormd op de overgang van de Veluwe en de beken, naar het polderlandschap van Presikhaaf. Hierdoor ligt het gebied aangrenzend aan verschillende, bestaande en deels verdwenen cultuurhistorische landgoederen zoals Park Presikhaaf, landgoed Larenstein, Park Sacré Coeur en Bronbeek.

Het Middengebied heeft de potentie om de groene vingers vanuit de Veluwe te verbinden langs ecologische zones. De huidige groene structuur verbindt de Groene Wig oost (o.a. park Presikhaaf) met de ecologische zone langs de A12. De zuidzijde van het spoor geldt als een ecologische zone. Daarnaast zijn er veel bestaande hoogwaardige bomenrijen en zijn enkele bomen erkend als 'waardevol'. De Bronbeek stroomt op een natuurlijke manier die niet op veel plekken in Arnhem voor komt door het westelijke gelegen bosje. De twee takken van Bronbeek vormen een belangrijk element in dit gebied die de twee gebieden verbindt.

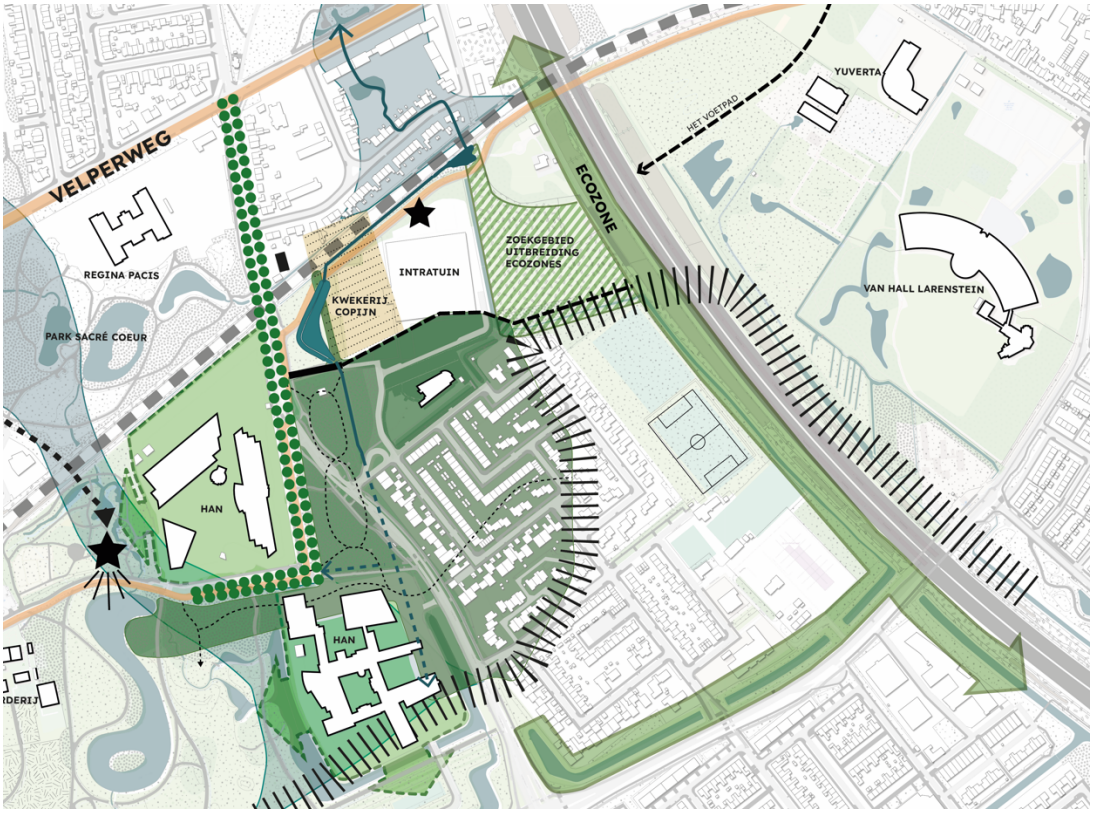
De cultuurhistorische hoofdstructuur van de gradiënt bestaat uit beken en sprengen, landgoederen en buitenplaatsen, villa's met een rijke architectonische uitstraling, reliëfrijke stadswijken, panorama's en zichtlijnen en spoorlijnen wat aansluit op dit gebied.



Ordening van de grote landschappelijke eenheden in Arnhem (bron: ...).



Het Middengebied Kenniscampus Arnhem heeft een unieke identiteit die verankerd is in het DNA van Arnhem. Bij ruimtelijke keuzes staan de kenmerken en de identiteit van het gebied voorop. Het Middengebied Kenniscampus is gelegen op de grens van het gradiëntlandschap. Dit betekent dat het gebied een rol speelt in de beleefbaarheid van de overgang van verschillende landschapstypen. Het behoud en de versterking van groenstructuren en cultuurhistorische waarden zijn daarom belangrijk bij ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied.



Groenstructuur en cultuurhistorische waarden kaart


Legger watergangen Waterschap Rijn en IJssel


Beeldbepalende structuren: bomenlanen en bomenclusters.

Bijlage 2. Verslag informatieavond Startnotitie

Datum: 19 juni 2025
Locatie: Intratuin Presikhaaf

De bijeenkomst is bijgewoond door circa 120 bewoners. De avond is afgetrapt met een introductie over de ontwikkeling van de locatie. Uit de eerste reacties bleek dat veel bewoners zich zorgen maken over de keuze voor deze plek als bouwlocatie. Ze vroegen zich af of het al besloten is zonder inbreng van bewoners. Hier is uitgebreid over gesproken. Vervolgens zijn de omwonenden geïnformeerd over de aanleiding van deze ontwikkeling, is uitgelegd wat een startnotitie is en waar we staan in het proces. Daarna is door middel van panelen de inhoud van de startnotitie op hoofdlijnen gedeeld.



Tijdens de bijeenkomst kwamen zorgen, ideeën en suggesties naar voren. Hieronder een overzicht van de hoofdpunten die bewoners hebben gedeeld:

Wensen voor de invulling en sfeer

- Bouw in een stijl die aansluit bij de sfeer van Elsweide
- Neem het kantoorpand van HAN/Flores mee in de totale ontwikkelplannen. De routing wordt daarmee logischer.
- Verbind het groen in en rond het gebied tot een samenhangend ecologisch park.
- Zorg dat wandelpaden door of langs het bouwvlak lopen en aansluiten op de omgeving.

Zorgen over de ruimtelijke kwaliteit en impact

- Zorgen over massa en hoogte van de nieuwe gebouwen: vrees voor verlies van privacy, schaduw, geluidsoverlast en uitzicht.
- Specifiek verzoek om bij de oriëntatie van balkons rekening te houden met privacy van huidige bewoners.
- Zorgen over de ontsluiting en verkeersdrukte: kan de bestaande infrastructuur de nieuwe bebouwing aan?

- Bij nieuwe ontwikkeling voldoende parkeergelegenheid realiseren, voor zowel auto's als fietsen. Dit om problemen in de nabije omgeving (Elsweide) te voorkomen.
- Er is vanuit de wijk behoefte aan een meer passende ov-dienstregeling. De huidige dienstregeling is beperkt, toegespitst op de HAN (na 20:00 uur en in het weekend rijdt de bus niet vanaf halte Elsweide/HAN).
- Behoefte aan veilige wandelroutes, scheiding van autoverkeer en langzaam verkeer.
- Nachtelijke distributie van de Intratuin levert nu al overlast op; hoe wordt dit opgelost bij intensiever gebruik?

Proces en participatie

- Veel bewoners ervaren onduidelijkheid over het proces: waarom nu wel bebouwen terwijl dit in het verleden is tegengehouden.
- Bewoners willen op tijd, eerlijk en transparant geïnformeerd worden.
- Duidelijk verzoek om als omwonenden te kunnen meepraten over massa, architectuur en groeninrichting in de volgende fasen.
- Wens om meer informatie over de planning en duur van het gehele traject.

Functies en gebruik van de plek

- Vragen over hoe de Intratuin behouden blijft; duidelijkheid over functie, grootte en eventuele aanpassing van de huidige vorm.
- Behoud van de oude bomen in het gebied en versterken van biodiversiteit worden als belangrijke voorwaarden gezien.
- Vragen over de precieze functies naast Intratuin: wat kunnen bewoners zelf gebruiken of beleven? Suggesties voor een horecavoorziening zoals een koffieplek of restaurant die vanaf de buitenzijde van het gebouw bereikbaar is.
- Suggestie om te kijken naar het betrekken van de voetbalvelden bij de groenstructuur en recreatiemogelijkheden.
- Zorg voor voldoende sociale veiligheid in het groen en voorkom hangplekken. Het doorfietspad wordt ervaren als een (sociaal) onveilige fietsroute met overlast van geluid en afval.