

Verslag informatieavond - Herontwikkeling Wassenaarweg 20 en 30

Een initiatief van



KondorWessels Projecten

&

JANSSEN & JONG
projectontwikkeling



Inhoud

Inleiding	3
Vorbereiding informatieavond.....	4
Terugblik	5
Vervolg proces tot aan bestemmingsplan	7

Bijlagen

- Bijlage 1 – De uitnodiging voor de informatieavond
- Bijlage 2 – De getoonde panelen
- Bijlage 3 – Inventarisatie opmerkingen omwonenden

Inleiding

In aanloop naar de herontwikkeling van de voormalige CRV kantoorpanden aan de Wassenaarweg 20 en 30 hebben KondorWessels Projecten (KWP) en Janssen de Jong Projectontwikkeling (JJP) een informatieavond georganiseerd. De voorbereiding hiervan gebeurde in samenspraak met gemeente Arnhem. Deze vond plaats op dinsdag 17 januari 2023 in een ruimte van de Baptistengemeente 'De Ontmoeting' aan de Wassenaarweg.

Aanloop naar de informatieavond

Op woensdag 2 november 2022 heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen KWP, JJP en de gemeente Arnhem. Doel van het overleg was om het proces omtrent de ontwikkeling aan de Wassenaarweg te bespreken. Gedurende dit overleg is door de gemeente Arnhem in persoon van wethouder Cathelijne Bouwkamp aangegeven dat de gemeente zeer veel waarde hecht aan participatie met de omgeving. Het voorstel van de ontwikkelaar om een informatieavond te organiseren waarbij de vragen "Wat gaat er goed in de buurt en wat kan beter?" centraal staan, beschouwt de gemeente als prima middel om de kansen en bedreigingen te inventariseren.

De gemeente heeft in het overleg aangegeven dat, mochten er op deze avond grote bedreigingen of kansen door de omgeving kenbaar gemaakt worden, de gemeente zal overwegen om deze punten in een startnotitie voor de ontwikkelfase op te nemen. Op 21 december 2022 zijn de uitnodigingen voor de informatieavond van 17 januari 2023 aan de omgeving en overige belanghebbenden toegezonden.

Vorbereiding informatieavond

Doelstelling

De doelstelling van de informatieavond was vooral het ophalen van informatie onder omwonenden van de Wassenaarweg. KWP en JJP zijn geïnteresseerd welke thema's er leven onder de omwonenden van het gebied. Mogelijke belangrijke thema's zijn bijvoorbeeld: leefbaarheid, voorzieningen, woonwensen, groen, verkeer en veiligheid.

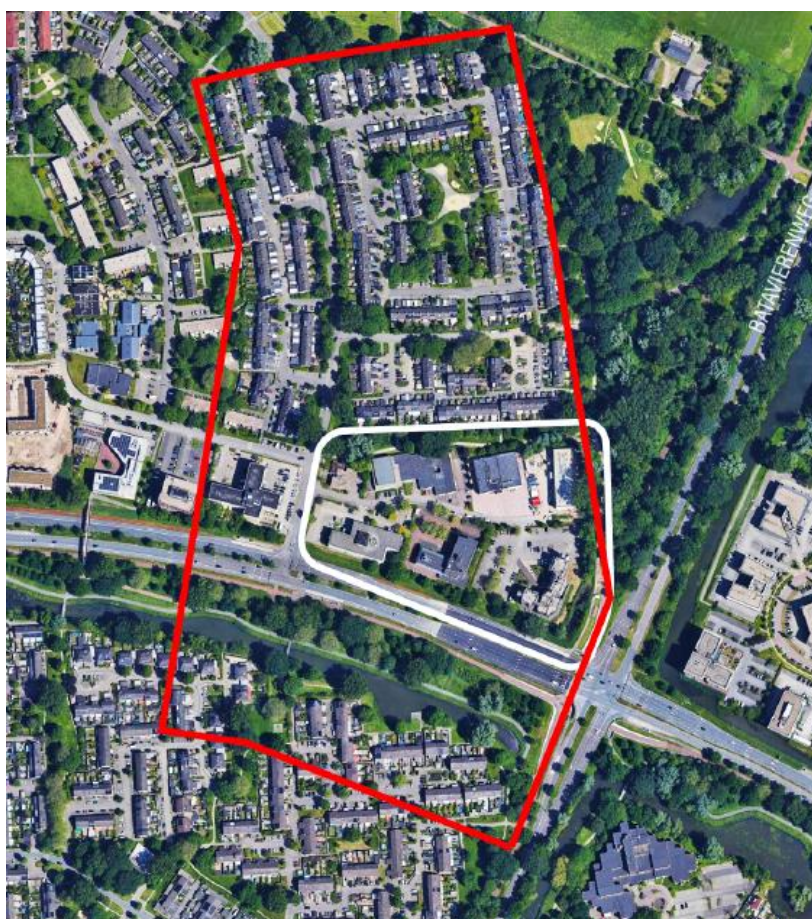
Genodigden

De genodigde stakeholders waren:

- Omwonenden van de Wassenaarweg aan de zijde Elderveld
- Omwonenden van de Wassenaarweg aan de zijde De Laar West
- Ondernemers aan de Wassenaarweg inclusief de direct omliggende bedrijven
- Belangengroepen en werkgroepen vanuit Wijkplatform Elderveld
- Gebruikers van de gebouwen aan de Wassenaarweg (o.a. bezoekers van de kerk Baptistengemeente 'De Ontmoeting').
- College B&W en raadsleden gemeente Arnhem

Bereik van de uitnodigingen

De uitnodigingen zijn per post huis-aan-huis verspreid bij circa 450 adressen, zowel woonadressen als bedrijven. De uitnodiging treft u in bijlage 1.



Afbeelding: bereik genodigden informatieavond Wassenaarweg

De belangen van de genodigden

Het belang van de aanwezigen van de informatieavond is dat zij voorafgaande aan de ontwikkeling van de plannen in de gelegenheid zijn gesteld om eventuele kansen en of zorgen kenbaar te maken bij de initiatiefnemers. Bij het verdere vervolg zullen de geïnventariseerde punten worden geanalyseerd en waar mogelijk worden meegenomen in de planvorming.

Terugblik

Invulling en organisatie

Vanuit KWP en JJP waren vier personen aanwezig om met de bezoekers in gesprek te gaan. Vanuit gemeente Arnhem was de projectleider actief aanwezig, ook hij heeft diverse gesprekken gevoerd met genodigden. Tevens werd de avond bezocht door de fractievoorzitter van BurgerBelang Arnhem (Nico Wiggers) en de fractievolger van D66 (Marnix Wiechers).

In de ruimte werden bezoekers ontvangen met koffie of thee. Daarna konden ze op twee plekken naar panelen lopen met afbeeldingen over de huidige situatie aan de Wassenaarweg. Deze panelen toonden onder andere bovenaanzichten en situatietekeningen. Zie bijlage 2 voor meer informatie over de panelen.

Tot slot kon men Post-its beschrijven met ideeën, suggesties, opmerkingen, vragen of bezwaren over de ontwikkeling. Deze kon men vastplakken op twee blanco panelen waar een verdeling in thema's was gemaakt.



Afbeelding 1: blanco panelen met Post-its ingedeeld op thema

Geschat aantal aanwezigen

Na tellen en schatten blijkt dat circa 80 personen de bijeenkomst hebben bezocht. Een deel van deze bezoekers bleken leden van de baptistengemeente te zijn die zich zorgen maakten over het voortbestaan van hun kerk op deze locatie.

Oogst

In bijlage 3 treft u een inventarisatie van de opmerkingen, vragen en suggesties van de bezoekers aan de informatieavond. De onderwerpen die het meest aan bod kwamen betroffen:

- Overgang ontwikkeling naar bestaande bouw (inkijk in achtertuinen omwonenden, privacy, bouwhoogtes).
- Verkeer en infrastructuur, aansluiting op Burgermeester Matsersingel.
- Behoeftte aan behoud van groen en de wens voor meer groen.
- Behouden kerk op deze locatie.



Afbeelding: genodigden in gesprek met Robbert Heuven van KWP (links) en Willie van de Kamp van gemeente Arnhem (rechts)

Vervolg proces tot aan bestemmingsplan

In het bestuurlijk overleg van woensdag 2 november 2022, is door zowel de gemeente Arnhem als de initiatiefnemer de ambitie uitgesproken om plannen voor herontwikkeling van Wassenaarweg 20 - 30 voor de zomer van 2023 in procedure te brengen voor het verkrijgen van de benodigde bestemmingsplanwijziging. Deze ambitie is ingegeven door het grote tekort aan beschikbare woningen in de gemeente Arnhem en de wens van de initiatiefnemers om op korte termijn te kunnen bouwen.

Uitwerking en terugkoppeling

De informatieavond is het startpunt geweest van de route naar de indiening van bovengenoemde bestemmingsplanwijziging. De geïnventariseerde opmerkingen van de bezoekers worden meegenomen in de verdere planvorming. Daarbij worden de opmerkingen beoordeeld op inhoud en haalbaarheid. Het is onvermijdelijk dat niet alle punten in de planvorming kunnen worden verwerkt.

Desondanks worden de geïnventariseerde punten voorzien van een antwoord waarom het betreffende punt wel of niet is meegenomen in de planvorming. Deze antwoorden zullen bij de presentatie van de plannen tijdens een tweede informatieavond in aanloop naar de indiening van het verzoek tot bestemmingsplanwijziging aan de omwonenden worden teruggekoppeld. Op de beoogde website van de ontwikkeling zal eveneens een document met beantwoording van de geïnventariseerde opmerkingen worden opgenomen.

Planning

Met gemeente Arnhem is de volgende planning besproken:

- Afronden startnotitie medio februari 2023
- Opstellen anterieure overeenkomst februari – april 2023
- Teken anterieure overeenkomst medio april 2023
- Tweede informatieavond omwonenden medio april 2023
- Starten ontwerp bestemmingsplan april 2023
- Vaststellen startnotitie mei 2023

Bijlage 1 – De uitnodiging voor de informatieavond

Aan de bewoner(s) van dit adres

Datum: 21 december 2022

Onderwerp: Uitnodiging kennismakingsgesprek Wassenaarweg

Beste omwonende,

Graag willen wij ons aan u voorstellen als nieuwe burens: wij, Wassenaarweg B.V., zijn eigenaar geworden van de kantoorpanden van CRV aan de Wassenaarweg 20 en 30 in Amhem. Wassenaarweg B.V. is een samenwerkingsverband tussen KondorWessels Projecten en Janssen de Jong Projectontwikkeling (gevestigd in Amhem). Beide organisaties hebben al meerdere projecten in uw mooie stad gerealiseerd.

In overleg met Gemeente Amhem onderzoeken we nu de mogelijkheden voor woningbouw op deze plek. Samen met gemeente werken we hierbij aan de kaders en regelgeving om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Ook zitten we aan de tekentafel met een architect en een stedenbouwkundige om te bekijken in welke vorm woningbouw kan ontstaan op deze markante locatie.

Belangrijk bij een dergelijke ontwikkeling is de afstemming met de omgeving en u als omwonende of ondernemer in het gebied. We zijn benieuwd naar uw kijk op deze locatie. Daarom nodigen we u bij deze van harte uit voor een kennismakingsgesprek. De kennismaking willen we vormgeven door een inloop te organiseren waarbij u langs panelen kunt lopen die de huidige situatie van de locatie laten zien. Bij de panelen gaan we graag met u in gesprek over thema's zoals leefbaarheid, voorzieningen, woonwensen, verkeer, groen en veiligheid.

Nadere informatie

Datum: Dinsdag 17 januari 2023
Aanvang: Inloop tussen 18.30 en 20.00 uur
Einde: 20:30 uur
Locatie: De kerk van Baptistengemeente 'Ontmoeting'
Adres: Wassenaarweg 5 in Amhem

Mocht u naar aanleiding van de brief vragen of op een andere manier met ons in contact komen, dan kunt u een e-mail sturen naar info@kwp.nl. De woningbouw die uiteindelijk gerealiseerd zal worden komt mede tot stand met behulp van uw input. We hopen dan ook u op 17 januari a.s. te mogen verwelkomen.

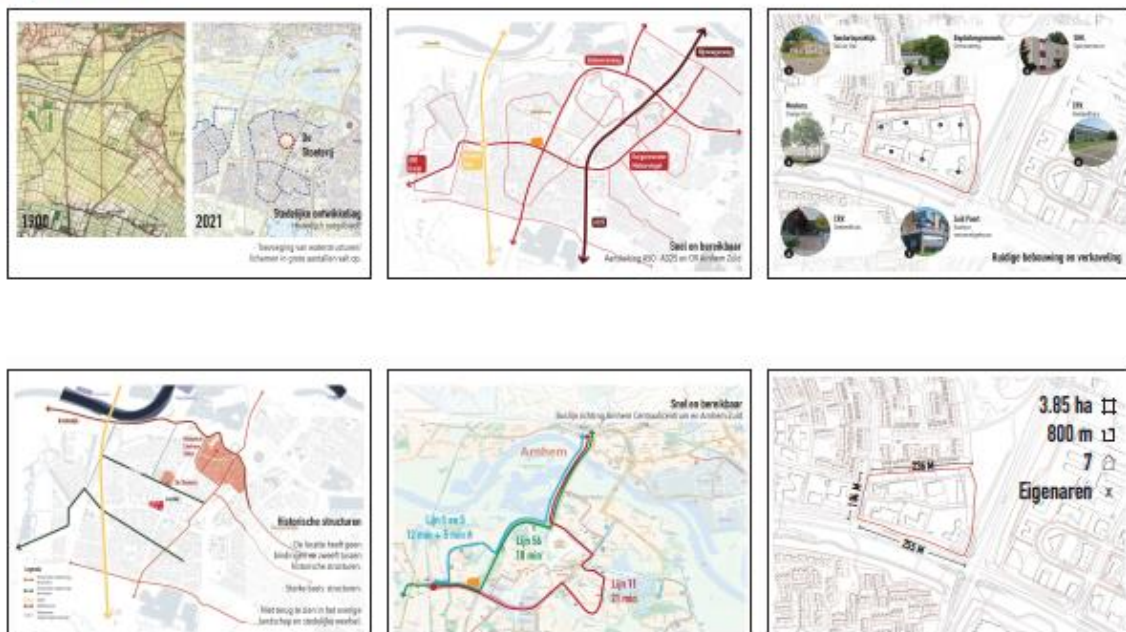
Wij wensen u hele fijne feestdagen en een gelukkig en gezond nieuwjaar!

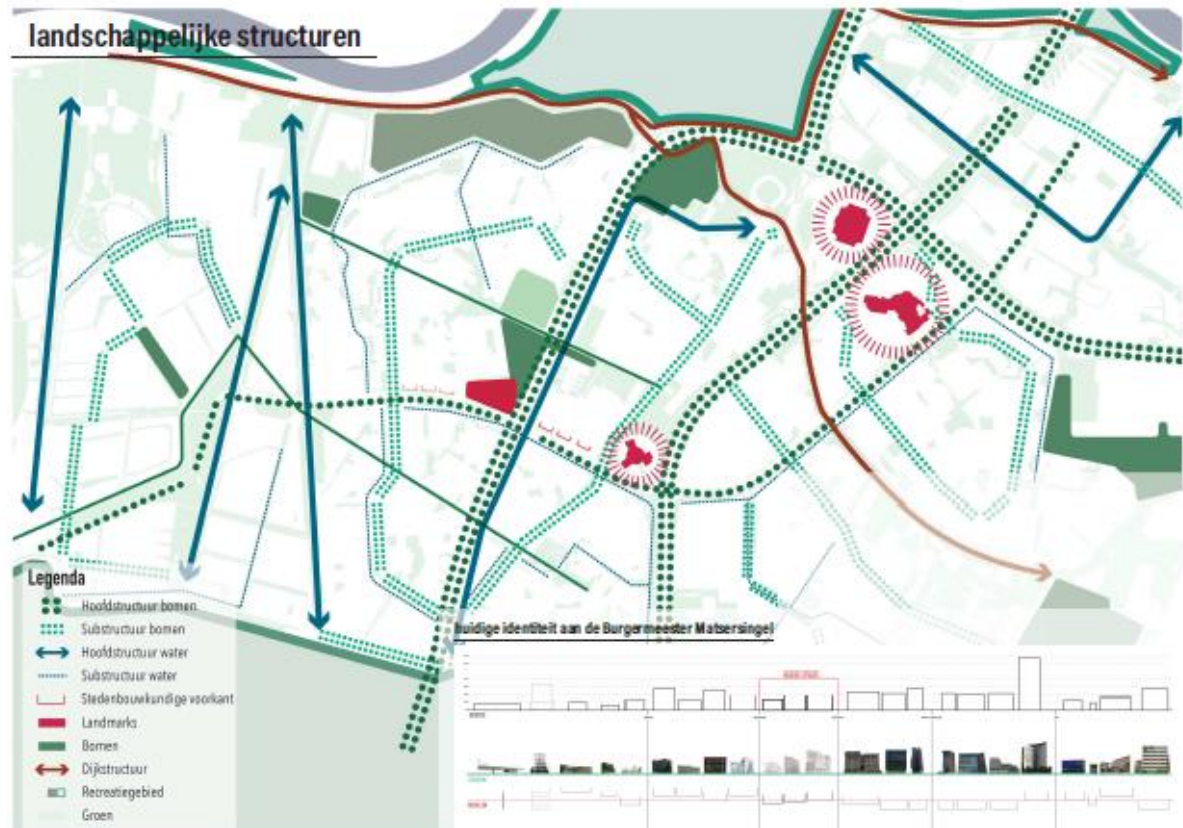
Met vriendelijke groet,
Namens team Wassenaarweg B.V.,

Janssen de Jong Projectontwikkeling
KondorWessels Projecten

PS Ons kantoor is van 23 december 2022 t/m 6 januari 2023 gesloten.

Bijlage 2 – De getoonde panelen

analyse en inventarisatie



huidige situatie



bestemmingsplan



bestemmingsplan in combinatie met huidige situatie



Bijlage 3 – Inventarisatie opmerkingen omwonenden

Nr.	Thema	Opmerking
1.	Leefbaarheid	Als bewoner wil ik dat de huizen aansluiten bij de identiteit van de wijk qua type bewoners. Geen studenten bijvoorbeeld.
2.	Leefbaarheid	Consequenties meenemen voor inpassing van bewoners in het sociaal cultureel domein.
3.	Leefbaarheid	Wij willen niet verkopen! <i>Waarschijnlijk ingegeven door bezoekers/gebruikers van het kerkgebouw. Tijdens de informatie avond is aangegeven door enkele aanwezigen angst te hebben dat de gemeente de kerk gedwongen zal uitkopen. Deze stelling is tijdens de avond door gemeente en ontwikkelaar ontkracht.</i>
4.	Leefbaarheid	Bushalte hoek Batavierenweg Matzersingel verbinden via voetpad met goede verlichting zodat een veilige route ontstaat.
5.	Leefbaarheid	Sociale functie in de wijk handhaven!
6.	Voorzieningen	Sociale rol van de Baptistengemeente 'Ontmoeting' In de wijk houden.
7.	Voorzieningen	Kerk gebruikt parkeerplaatsen aan de overkant. Graag aandacht voor voldoende parkeerruimte op zondag.
8.	Voorzieningen	Nieuw gebouw/complex met ker/ontmoetingsruimte Geïntegreerd • Wonen • Werken • Kerken
9.	Voorzieningen	Prullenbakken tegen zwervuul
10.	Voorzieningen	Horeca gelegenheid
11.	Voorzieningen	Bruine kroeg
12.	Woonwensen	Niet hoger dan bestaande bouw. Ik wil de privacy en zon in mijn tuin behouden (Kralingenpad)
13.	Woonwensen	Betaalbare woningen! Geen winstmaximalisatie voor projectontwikkelaars
14.	Woonwensen	Graag betaalbare koop appartementen voor senioren (€ 300.000,-). Doorstroming van de wijk
15.	Woonwensen	Seniorenwoning €250.000,- à €300.000,- met parkeermogelijkheid
16.	Woonwensen	Knarrenhof
17.	Woonwensen	Bij hoogbouw rekening houden met de hoeveelheid zon in de tuinen van Kralingenpad
18.	Woonwensen	Geen hoogbouw boven 4 etages
19.	Woonwensen	Betaalbare woningen voor senioren
20.	Woonwensen	Privacy voor tuinen op Kralingenpad waarborgen (d.m.v. Groenstrook of balkons aan andere zijde)
21.	Woonwensen	Te bouwen nieuwbouw betaalbaar +/- €250.000,- voorrang voor wonende in grote huizen in Elderveld
22.	Woonwensen	Niet hoger dan 4/5 woonlagen (i.v.m. inkijk/aanzicht) zon-licht inval in tuinen van Kralingenpad.
23.	Woonwensen	Ik heb nu een vrij gevoel in mijn achtertuin en hoop dat ik straks niet tegen zo'n hoog gebouw aan zit te kijken.
24.	Woonwensen	Ik heb in 2022 mijn woning aan het Kralingenpad gekocht met het idee geen achterburen te hebben. Als er iets anders moet komen, dan met behoud van privacy en zon en zicht
25.	Woonwensen	Aangrenzende wijk veel 1 ^e bewoners, 65+ . (In reactie is hierop een opmerking geplaatst door een 2 ^e persoon "Knarrenhof verticaal")



26.	Woonwensen	Als er tzt iets aan de gebouwenstrook aan het Kralingenpad gewijzigd zou worden dan niet hoger dan het nu is.
27.	Woonwensen	Groenstrook grenzend aan Kralingenpad hoe dan ook behouden.
28.	Woonwensen	Stadsverwarming in pand Moviera
29.	Verkeer	Meer woningen betekend meer verkeer. Op dit moment is er al een lastige drie-splitsing. Als dit veranderd kan worden in veiligere situatie.
30.	Verkeer	Veilige kruising realiseren m.b.t. verkeer vanuit de nieuwbouw – hoek
31.	Verkeer	Parkeergelatenheid behouden. (kerk)
32.	Verkeer	Toegang tot het Matserhuis is nu al zeer problematiek deze ingang moet aangepast worden nu al in de bestaande situatie, laat staan straks na realisatie project.
33.	Verkeer	Verkeersdrukte goed analyseren en verkeersstromen vanaf Rotterdamsingel naar project goed analyseren op intensivering van verkeersdrukte.
34.	Verkeer	• Niet hoger dan de bestaande gebouwen dus maximaal 25m • Zoveel mogelijk groen • Geen platte daken bij lagere gebouwen / huizen. • Voldoende parkeerplaatsen omlijst met groen (graag ook bloeiende struiken hier en daar).
35.	Verkeer	Ontsluiting nu al een probleem in de spits. Hoe oplossen?
36.	Groen	Milieuvriendelijk en duurzaam bouwen (b.v. geen beton maar hout)
37.	Groen	Zoveel mogelijk groen in/op/aan de nieuwbouw
38.	Groen	Graag nog (wat) groen erom heen
39.	Groen	Groen zoveel mogelijk behouden of aanleggen
40.	Groen	Grote bomen laten staan
41.	Groen	Groen in de wijken behouden
42.	Groen	Meer groen dan wat er nu is
43.	Groen	• Vleermuiskasten • Vogel broedplaatsen inbouwen in woningen
44.	Groen	Groenstrook tussen kralingenpad en visie-gebied behouden
45.	Groen	Groene aankleding in buitenruimtegebouw zeker vanaf burg.matsersingel kant op aantrekkelijkheid en verzorgdheid
46.	Veiligheid	Ik heb nu een veilig gevoel als bewoner. Als er heel veel sociale huur of andere bestemming komt ben ik bang dat dit minder wordt.