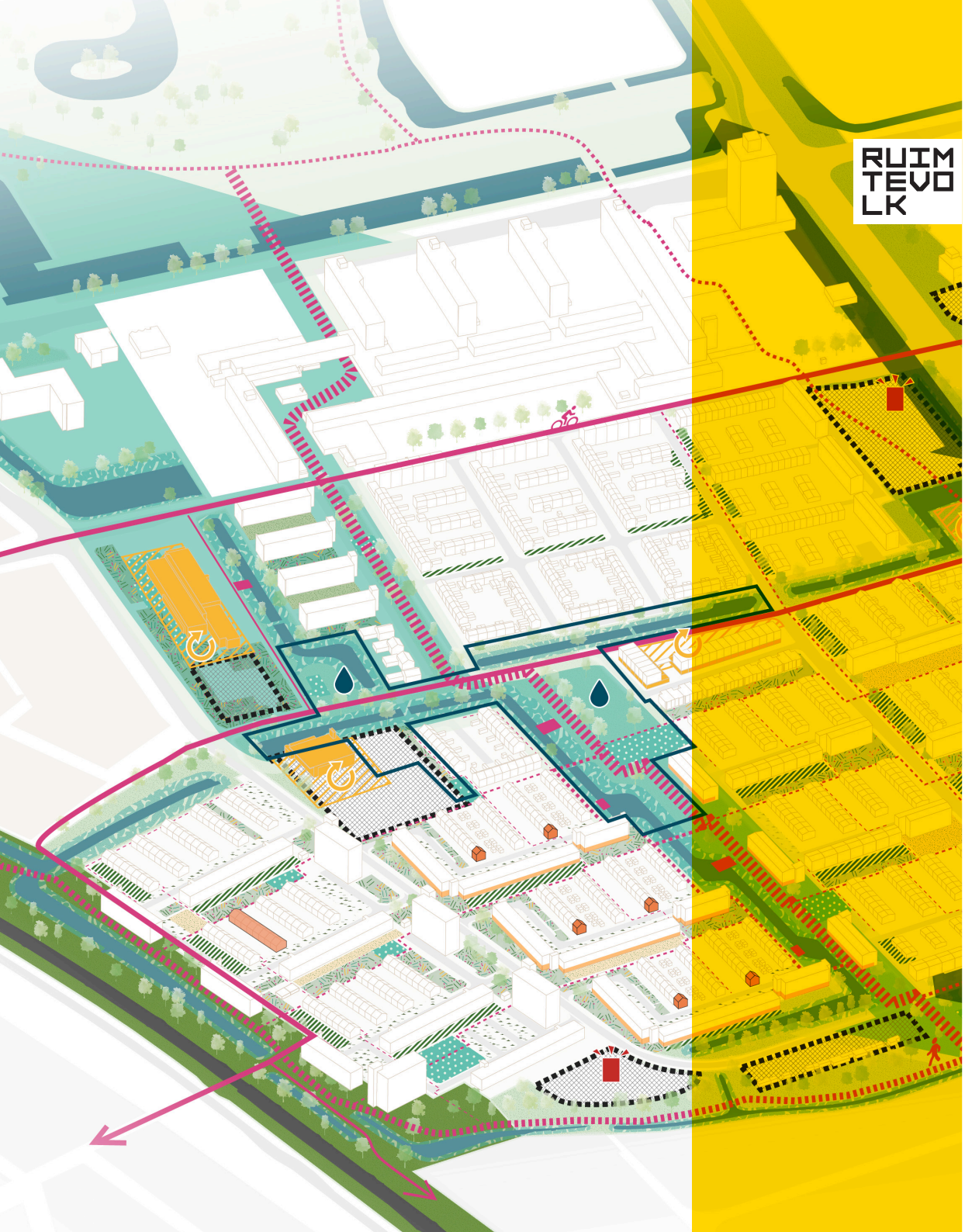


RUIM TEVO LK

BOOM LANDSCAPE

GEMEENTE Arnhem

GEBIEDSVISIE
PRESIKHAAF III

Een nieuw perspectief op de wijk in 2030

April 2024

Colofon

Deze gebiedsvisie is opgesteld door RUIMTEVOLK in samenwerking met BOOM Landscape, in opdracht van de gemeente Arnhem. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK en BOOM Landscape aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid of juistheid van de gegeven informatie.

Teksten, kaartmateriaal en afbeeldingen (tenzij anders vermeld):
Maaike Postma (RUIMTEVOLK)
Anne Seghers (RUIMTEVOLK)
Annemiek Wiggers (RUIMTEVOLK)
Elena Dobretsova (BOOM Landscape)
Philomene van der Vliet (BOOM Landscape)

April 2024

RUIMTE VOLK

BOOM LANDSCAPE

GEMEENTE Arnhem

Inhoud

1. Inleiding **4**

Opgave 5
Context 8
Randvoorwaarden 10

2. Presikhaaf 2030 | Perspectief op wijkniveau **15**

Visiekaart Presikhaaf 2030 16
Raamwerk Presikhaaf 2030 18
Het groenblauwe netwerk 20
De buurt van buurtjes 24
De zones met voorzieningen 26
Het netwerk van infrastructuur 28

3. Ontwikkellocaties | Perspectief op locatieniveau **32**

Nieuwe ontwikkelingen 33
Houtmanlocatie 34
Middachtensingel 37
Werklocatie 40
Kerklocatie 41
Kermisland 42

4. Vervolg **44**

Bijlagen

A – Ruimtelijke en programmatische analyse 48
B – Vergelijking Radburn: New Jersey/Presikhaaf 3 71
C – Gebiedsvisie voor en door de wijk: Klankbordgroepsessies 74



1. Inleiding

De opgave voor Presikhaaf 3

Opgave

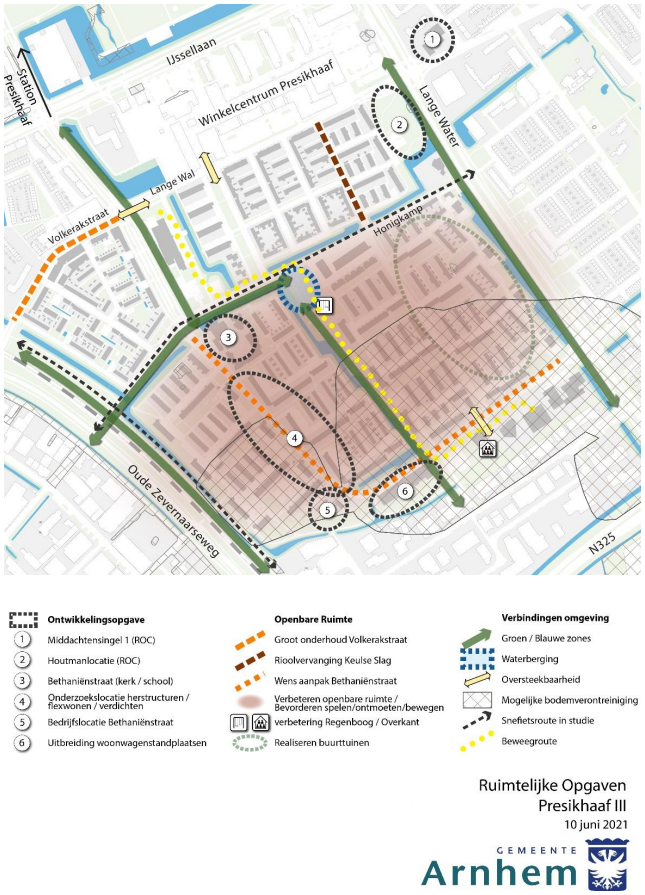
Waarom een gebiedsvisie voor Presikhaaf 3?
De wijk Presikhaaf is gebouwd na de Tweede Wereldoorlog in een tijd waarin grote behoefte was aan veel en goedkope woningen. Een groot deel van de woningen bestaat uit sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. Naarmate de leeftijd van de wijk vorderde, kende de wijk steeds meer opgaven, zowel van ruimtelijke als sociale aard. Begin deze eeuw zijn de buurten Presikhaaf 1 en Presikhaaf 2 aangewezen als Vogelaarwijken en op basis daarvan is er een Ontwikkelingsplan (2003) opgesteld met als doel het verbeteren van de woonvoorraad en de leefbaarheid. Deze plannen (herstructurering, nieuw- en verbouw) zijn uitgevoerd. Nu is Presikhaaf 3 aan de beurt. In Presikhaaf 1 en 2 is toen besloten om grootschalig sloop/ nieuwbouw toe te passen. Dit werd mede ingegeven doordat de sociale huurwoningen toen in zeer slechte technische staten verkeerden en ook qua afmeting niet meer voldeden aan de eisen van de tijd. In Presikhaaf 3 zijn al veel woningen gerenoveerd en voldoen aan de huidige eisen. Grootschalig sloop/ nieuwbouw is hier dus niet van toepassing.

Presikhaaf 3 is een buurt waar veel mensen graag willen blijven wonen. Het is een buurt met veel nationaliteiten en daarbij horende culturen die harmonieus met elkaar samenleven en waar de inwoners hulp en support van binnen hun eigen gemeenschap ervaren. Bewoners maken graag gebruik van het groen in de wijk, de nabijheid van scholen, van het park en de winkelvoorzieningen.

Maar het is ook een buurt waar mensen soms de eindjes aan elkaar moeten knopen, of zelfs dat nauwelijks kunnen. Waar de weg naar het park of de voorzieningen toch net te ver voelt, waar door de opeenstapeling van eigen problemen de zelfredzaamheid of zorg naar anderen soms niet op te brengen is, waar jongeren verleid worden een andere weg in te gaan dan we zouden willen.

Ook de cijfers onderbouwen dit. Presikhaaf 3 kent alle aspecten van de grote stedenproblematiek. Zo liggen er op sociaal vlak grote opgaven: de buurt heeft relatief gezien een lager gemiddeld huishoudensinkomen en kent veel gezinnen in de bijstand, bijna een derde van de kinderen groeit op in armoede. Kortom de leefbaarheid staat onder druk, zoals blijkt uit cijfers en kengetallen Leefbaarheid en Veiligheid (2017 en 2022).

Daarnaast spelen ruimtelijke opgaven. De drie Arnhemse woningcorporaties (Vivare, Portaal en Volkshuisvesting) hebben veel bezit in Presikhaaf 3 en staan voor een duurzaamheidsopgave. Daarnaast is een deel van de grond in Presikhaaf 3 vervuild. De gemeente Arnhem heeft veel eigendom, maar een groot deel hiervan is in erfpachtconstructies uitgegeven aan de corporaties. Daarnaast heeft de gemeente maatschappelijk vastgoed in bezit dat om een (her)bestemming vraagt. Ook ligt er een opgave rond waterberging als gevolg van eerdere ontwikkelingen in P1 en P2.



Bovenstaande kaart toont een samenvatting van alle ruimtelijke opgaven ten tijde van de start van deze gebiedsvisie.

Een gebiedsvisie: wat is dat?

Een gebiedsvisie laat zien welke veranderingen we in een wijk nastreven, om bepaalde doelen te bereiken. We willen bijvoorbeeld dat bewoners meer naar buiten gaan. Dit kunnen we doen door het groen aantrekkelijker te maken met meer wandelpaden en zitplekken te realiseren. We willen dat ouderen in de eigen wijk kunnen blijven wonen, dit kunnen we doen door passender woningen te bouwen. We willen dat bewoners makkelijker kunnen oversteken naar het winkelcentrum of andere buurten. Dit kunnen we doen door veiligere oversteekplaatsen te maken. Maar ook als stad hebben we doelen; we willen minder auto's op straat en een gezondere leefomgeving. Ook willen we meer ruimte geven aan de natuur. Bij nieuwe ontwikkelingen in de stad worden deze ambities meegenomen door bijvoorbeeld te werken met deelmobiliteit en groene gevels te maken.

Om dit te realiseren is een plan nodig waarin al deze opgaven staan beschreven en zijn afgewogen. Een gebiedsvisie bestaat dan ook uit een samenhangende verzameling opgaven en oplossingen voor de openbare ruimte, vastgoed en ontwikkellocaties die op korte termijn (nu en binnen 5 jaar) en middellange termijn (5-10 jaar) worden uitgevoerd. Om te werken aan een wijk die mooier en leefbaarder is.

Waar gaat deze gebiedsvisie over?

In Presikhaaf 3 gaat dus het een en ander gebeuren. We willen lege plekken benutten voor woningbouw, we willen een schone en veilige leefomgeving en ook meer mogelijkheden voor duurzame mobiliteit in de wijk. Het groen willen we aantrekkelijker maken en bruikbaarder maken voor zowel bewoners als voor de natuur. Hiermee lossen we niet alles op, maar hopen we wel de leefomgeving van de bewoners in Presikhaaf 3 te verbeteren.

Om te voorkomen dat dit allemaal afzonderlijk van elkaar gebeurt en we hierdoor ofwel zaken over het hoofd zien of kansen missen, heeft de gemeente besloten om een gebiedsvisie op te stellen. De gebiedsvisie kijkt vooruit tot 2030. In het najaar van 2021 is hiervoor met behulp van de buurtwerkgroep een startnotitie opgesteld. Hierin staan het beoogde proces, de particpatie en de opgaven beschreven.
Als belangrijkste doelstelling staat in de startnotitie: Het vergroten van de leefbaarheid in Presikhaaf 3 als bovenliggende opgave, waarbij nieuwe woningen en voorzieningen en verbeteren van de openbare ruimte en het groen onderliggende doelen zijn.

Deze gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen drie antwoorden op de opgave om de fysieke ontwikkelingen te laten bijdrage aan de sociale opgaven:

1. Het realiseren van ontmoetingsplekken op initiatief van bewoners met en voor bewoners waardoor er meer verbinding ontstaat en meer eigenaarschap bij bewoners
2. Door het opknappen van verschillende plekken en samen met bewoners oppakken van de bestaande problematieken zal de huidige bewoner vooruitgang gaan merken. Zo kan hij weer trots worden op de wijk.
3. De ontwikkeling van nieuwe woningen geeft de mogelijkheid om meer doelgroepen toe te voegen aan de wijk en voor bestaande bewoners maakt het mogelijk om wooncarrière (starters) te maken of door te stromen (senioren).

Er zijn ook veel mooie initiatieven binnen de wijk, zoals onder andere Presikhaaf University. Een groep jonge begeleiders van diverse achtergronden, leeftijden, opleidingsniveau die veelal woonachtig zijn in Presikhaaf. De begeleiders helpen kinderen bij hun huiswerk en sport en geven ze vertrouwen. Jongeren worden zo trots op zichzelf en op de wijk. De ontwikkeling van de jeugd van Presikhaaf stellen ze hierbij centraal.

Of neem het initiatief aan de Doefstraat. Samen met de gemeente heeft een groep bewoners een ontwerp gemaakt voor een collectieve tuin bij hun flat. Ze hebben subsidie aangevraagd bij het platform Burgerkracht en zijn toen samen met bewoners, de aannemer en Wijkonderhoud aan de slag gegaan.

Participatie

Klankbordgroep

Deze gebiedsvisie is mede tot stand gekomen door de inzet van buurtbewoners. Bij de start van het traject is een brede klankbordgroep in het leven geroepen. Hierin nam een groep van ongeveer 30 wijkbewoners deel naast vertegenwoordigers van de corporaties, ondernemers, en maatschappelijke partijen. Er is gekozen voor het participatieniveau 'adviseren*'. Bij de uitwerking van deelprojecten, zoals de buurt- en speeltuinen en ontwikkellocaties, kan waar mogelijk voor intensievere participatievormen zoals (mee)beslissen, samenwerken en faciliteren worden gekozen.

Verloop van het participatieproces 2021-2024

In 2021 heeft de gemeente een enquête afgenomen onder alle bewoners van Presikhaaf 3. De uitkomsten van de enquête zijn bij het opstellen van de Startnotitie meegenomen en in het vervolg van de participatie. Na de enquête hebben verschillende sessies plaatsgevonden met de klankbordgroep. Dit was in de periode 2022-2023. Voor de ontwikkellocaties Houtmanstraat en Middachtensingel is een aparte sessie georganiseerd met direct omwonenden. Daarnaast zijn er bijeenkomsten georganiseerd met specifieke thema's, zoals met jongeren over hoe zij willen leven en wonen in de wijk, een middag met Rijnstad en ouders en kinderen in de speeltuin de Regenboog over de gewenste invulling van zo'n speeltuin. Hierbij waren Team Leefomgeving, Rijnstad, opbouwwerk en jongerencoaches onze vaste aanspreekpunten. Ook is er gesproken met de woningcoroporaties en hebben we een fietstocht met raadsleden georganiseerd langs de beoogde ontwikkellocaties.

In 2023 heeft het project helaas een poosje stilgelegen. De klankbordgroep is hier toen onvoldoende over geïnformeerd, wat tot onvrede bij de leden heeft geleid. Begin 2024 hebben hierom twee extra sessies plaatsgevonden. Eén waarin de 95%-versie van de gebiedsvisie aan de hele buurt is gepresenteerd en er ruimte was voor vragen. En één waarin de klankbordgroep nog opmerkingen kon meegeven op de 95%-versie van de visie.

De uitkomsten zijn meegenomen in deze gebiedsvisie en de verslagen zijn opgenomen in de bijlage van deze gebiedsvisie. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie, behouden we de klankbordgroep, uiteraard kunnen bewoners zich hier nog voor aanmelden. Daarnaast worden bewoners uitgenodigd om mee te denken en mee te doen in de verschillende deelprojecten zoals groen, mobiliteit en de ontwikkellocaties.

Een complete verslaglegging van de participatiemomenten binnen dit proces is te vinden vanaf pagina 72.

Klankbordgroep #4 - 16 juni 2022



*in eerdere stukken heette dit 'participeren'. Op basis van het "Arnhems stappenplan participatie" betreft dit de participatievorm 'adviseren'. Adviseren betekent dat de gemeente in gesprek gaat met participanten om oplossingen te horen met de intentie die te verwerken.

Context

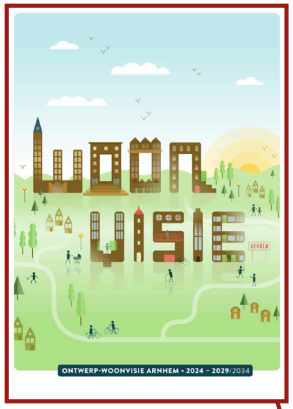
Dit nemen we mee uit andere stukken

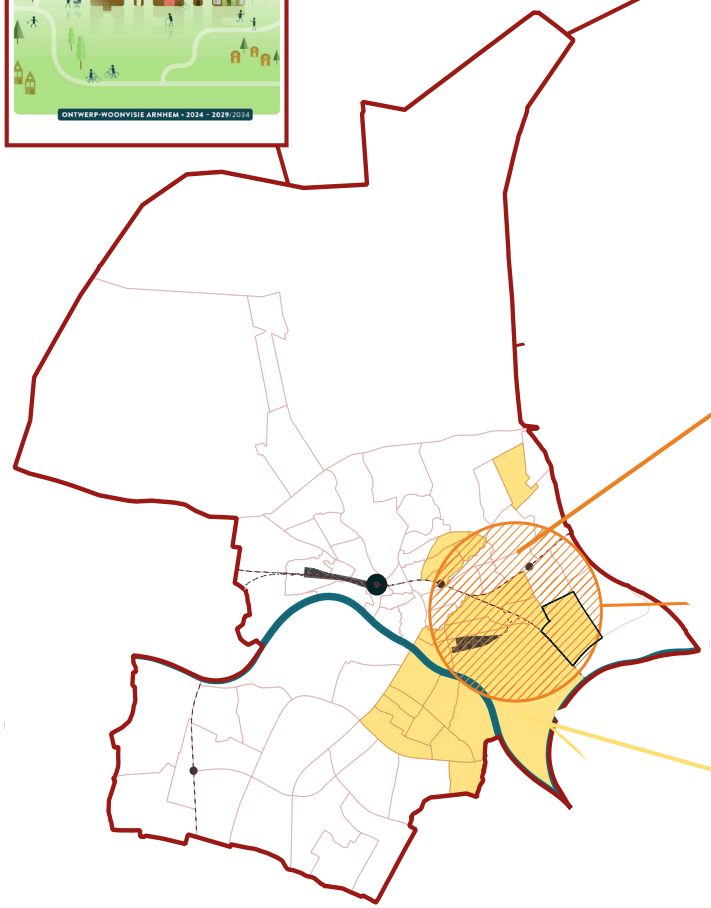
Het maken van plannen voor een bestaande wijk gebeurt nooit uit het niets. Er is al veel geschreven en besloten over grotere plannen voor Arnhem en Arnhem-Oost. Dit heeft invloed op de plannen die gemaakt worden. Hieronder gaan we in op wat dit betekent aan uitgangspunten voor Presikhaaf 3.

Omgevingsvisie Arnhem 2040

In 2023 is de omgevingsvisie vastgesteld. Hierin is naast de totale visie voor Arnhem ook specifiek naar Arnhem-Oost gekeken waarbinnen Presikhaaf 3 valt. Voor Arnhem-Oost is een ambitie-agenda opgesteld waarvan de volgende punten relevant zijn voor Presikhaaf 3:

- We werken samen met het Rijk aan het versterken van de leefbaarheid, veiligheid en duurzaamheid in Arnhem-Oost. En streven naar het vergroten van de ruimtelijke samenhang tussen wijken door bestaande infrastructurele barrières zoveel mogelijk op te heffen.
- We ontwikkelen multifunctionele stedenbouwkundige concepten, die bijdragen aan de gewenste Arnhemse mix (wonen/werken/voorzieningen) en die gebruik maken van duurzame vormen van mobiliteit.
- We investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte door toevoeging van meer groen voor leefbaarheid, gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.











Nationaal Programma Arnhem-Oost
Arnhem is met het gebied Arnhem-Oost één van de twintig stedelijk focusgebieden binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid van het ministerie van Binnenlandse zaken & Koninkrijksrelaties. Het Nationaal Programma Arnhem-Oost (NPAO) heeft als doel om de achterstanden op het gebied van onderwijs, werk & inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in de vijf Arnhem Oost wijken, waar onder Presikhaaf, aan te pakken. We willen huidige en nieuwe generaties een eerlijke en gelijke keuze én kans bieden om hun talenten te ontwikkelen. Vertrekpunt voor de aanpak is het versterken van de driehoek(punten): kind (jongere), gezin (huishouden) en wijk. Daarmee versterken we de wijk als sociale gemeenschap. Het NPAO organiseert dit langs drie lijnen. Binnen iedere lijn is er specifieke aandacht voor veiligheid, gezondheid en leefbaarheid:

- Opvoeden en Opgroeien | Een kansrijke en inclusieve ontwikkeling voor ieder kind en iedere jongere ('min 10 maanden' tot 27 jaar).
- Werk en Inkomen | Bestaanszekerheid voor ieder gezin en huishouden.
- Wonen en Leven | Leven in een duurzame woning en in een gezonde en veilige buurt.

Deze ontwikkellijnen gaan inmiddels van lange termijn doelen naar uitvoering in de praktijk van nu, door er concrete projecten en interventies aan te verbinden. Ook deze gebiedsvisie vloeit hieruit voort. In deze visie richten we ons op die zaken en doelen waar het fysieke en sociale elkaar kunnen versterken. Het draagt daarmee direct bij aan de opgaven van Arnhem-Oost, voornamelijk aan de doelen geformuleerd in het gebiedsplan onder de lijn 'Wonen en leven'.

Spoorzone Arnhem-Oost
Daarnaast is de landelijke woningnood groot en hebben we ook in Arnhem de opgave om extra woningen te bouwen. In de woondeal heeft de gemeente hierover afspraken gemaakt met het Rijk. De omgevingsvisie geeft aan waar deze nieuwe woningen in de stad grotendeels terecht zullen komen. Binnen deze visie zijn op het niveau van de stad afwegingen gemaakt tussen bereikbaarheid van de nieuwe woningen, aanwezigheid van voorzieningen, maar ook waar letterlijk ruimte is.
Het komt er op neer dat er gekozen is om vooral in de nabijheid van stations en winkelcentra woningen op grote schaal toe te voegen. Een van de gebieden in de stad waar een groot deel van deze toekomstige woningen terecht komen is het gebied Spoorzone Arnhem-Oost, waartoe ook Presikhaaf 3 behoort. Spoorzone Arnhem-Oost is een van de 17 NOVEX-gebieden van Nederland. Dit houdt in dat we langjarige afspraken hebben met het Rijk en ons gezamenlijk inspannen om hier ook daadwerkelijk een vernieuwd stadsdeel te kunnen realiseren, waarbij het groeien van de stad automatisch bijdraagt aan het groen, voorzieningen, werkgelegenheid en sport en recreatievoorzieningen. Vanuit de Spoorzone Arnhem-Oost zijn de volgende ambities van toepassing voor Presikhaaf 3:

- Verbonden: We zetten in op het versterken van de verbinding tussen de wijken onderling, en in samenhang met de spoorse opgave met de gehele metropoolregio. Hiermee geeft het richting aan de spooragenda; betere (inter)nationale bereikbaarheid van de stad en het tegengaan van de barrièrewerking van het spoor in de Spoorzone Arnhem-Oost.
- Nieuwe Arnhemse Mix: We willen de groei van de stad op een gezonde, groene en aantrekkelijke wijze accommoderen met het toevoegen van nieuwe woon-werkmilieus in balans met de huidige stad. Het biedt perspectief op de programmering van 8.000 tot 10.000 woningen en het streven naar meer werkgelegenheid in de periode tot 2040 in de verschillende deelgebieden.
- Trots op Oost: De groeiopgave van de stad wordt ingezet voor het versterken van de leefbaarheid van de huidige bewoners en de leefomgeving in en om de wijken. Niet alleen met het vergroten van het aanbod van passende woon- en werkmilieus maar ook met het ontwikkelen van het spoorpark Arnhem-Oost. Het vormt de 'leeflijn' van de spoorzone en vormt een plek voor ontmoeting en beweging, het verbindt de verschillende wijken en geeft ruimte voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Bij de uitwerking van deze gebiedsvisie sluiten we verder aan bij de richtinggevende thema's uit het gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost (leefomgeving, mobiliteit, wonen, economie & energie, duurzaamheid en circulariteit). Deze gebiedsvisie gaat meer in op de concrete ambities en opgaven voor Presikhaaf 3.

Randvoorwaarden

Wonen

Woonvisie

Arnhem staat voor flinke opgaven op het gebied van wonen. We hebben een groot woningtekort en er moeten de komende jaren veel woningen bij komen. De opgaven voor Arnhem liggen niet enkel in de aantallen, maar ook - en vooral - in de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. We streven naar een eerlijke stad, waar iedere Arnhemmer goed kan wonen. In de Woonvisie zetten we in op verbetering van woningen en hun leefomgeving en op sociale en betaalbare woningbouw. Dat betekent onder andere dat, in navolging op de Woondeal 2.0, ten minste 30% van woningbouwontwikkelingen sociale corporatiehuur dient te zijn en dat in totaal 66% een betaalbare woning moet zijn.

Voor Presikhaaf III is het volgende relevant:

- In de Woonvisie is opgenomen dat het wenselijk is dat het aandeel sociale huurwoningen in de wijk wat naar beneden gaat. Zo realiseren we een ongedeelde stad met veerkrachtige wijken. Daarbij is vastgelegd dat we in deze wijk bij nieuwbouwprojecten streven naar minimaal 30% sociale huur (en dus niet minimaal 35% of minimaal 60%, zoals in andere wijken). Ook is vastgelegd dat we in wijken met veel corporatiehuur bij nieuwbouwprogramma's opnemen dat minimaal de helft een koopwoning moet zijn, waarvan het overgrote deel een betaalbare koopwoning moet zijn.
- We benutten de bestaande voorraad intensiever, dat betekent onder andere dat we corporaties, bouwers en ontwikkelaars bekijken waar mogelijkheden liggen om woningen op te toppen of te splitsen. Via het rendement dat behaald kan worden met optoppen, bestaan koppelkansen om verduurzaming van gebouwen te financieren.
- De komende jaren krijgt Arnhem steeds meer oudere inwoners en steeds meer kleinere huishoudens. Dit stelt ons voor een opgave om aantrekkelijke, levensloopgeschikte woonruimte en buitenruimte voor ouderen te realiseren.
- Als gemeente werken we al een aantal jaar goed samen met onze kennisinstellingen om Arnhem op de kaart te zetten als studiestad. Bij een studiestad hoort uiteraard ook een passend woningaanbod voor studenten. Binnen gebiedsontwikkelingen houden we rekening met de vraag naar studentenwoningen.
- We werken gebiedsgericht aan kansrijke wijken. Dit betekent onder andere een gebiedspecifieke intensivering van de inzet op zorg, welzijn en op het tegengaan ondermijnende criminaliteit in die wijken waar het voor de inwoners het hardst nodig is. Het betekent ook het gebiedsgericht investeren en beheren van de gebouwde omgeving (zowel openbare ruimte, groen als vastgoed) waar het voor de leefbaarheid het hardst nodig is.
- Een deel van de huidige en toekomstige inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen en zeggenschap hebben over hun woonomgeving. Collectieve woninitiatieven, bijvoorbeeld in de vorm van collectieve zelfbouw of een beheer- of wooncoöperatie, zijn woonvormen waarbij de bewoner zelf aan zet is. Bij deze woonvormen is vaak veel aandacht voor sociale cohesie, betaalbaar en duurzaam wonen en samen ouder worden.

Woondeal 2.0

In de Groene Metropoolregio werken gemeenten, provincie, rijk, corporaties en marktpartijen samen aan de woningbouwopgave. Op 8 maart 2023 is de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Deze Woondeal vormt de concretisering van het partnerschap tussen gemeenten in de Groene Metropoolregio, de provincie en het Rijk.
In de Woondeal 2.0. staan afspraken over een aantal grote belangrijke onderwerpen. De afspraken gaan bijvoorbeeld over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, leefbaarheid, en klimaat adaptieve en circulaire woningbouw.

De Woondeal vormt hiermee een belangrijk instrument om de wooncrisis tegen te gaan.
We staan voor een enorme uitdaging om voldoende woningen en voldoende betaalbare woningen te bouwen. In april 2023 heeft de gemeenteraad besloten de Woondeal 2.0. als uitgangspunt te nemen bij de uitwerking van ruimtelijke projecten en bij de doorontwikkeling van beleid.

Nota Wonen-en-Zorg

Arnhem streeft naar een inclusieve samenleving. Een ongedeelde stad, waarin iedereen een plek kan vinden. Dit betekent dat mensen met een zorgvraag zo passend mogelijk kunnen wonen in alle buurten en wijken, met oog voor het goed kunnen faciliteren van de begeleidings- of zorgvraag. De sociale cohesie en samenredzaamheid in buurten en wijken draagt daaraan bij.

Iedereen heeft recht op een thuis en de begeleiding of zorg die nodig is om prettig te kunnen wonen. Vanuit regie op het eigen leven of als je door een toenemende of afnemende zorgvraag een ander (t)huis wenst, is dit binnen een acceptabele termijn te vinden. In de nota Wonen-en-Zorg is vastgesteld dat we de komende jaren vol inzetten op levensloopgeschikte bouw. We hebben de ambitie om in elke wijk een geclusterd wooncomplex voor senioren te realiseren, met aandacht voor ontmoeten.

Het programma over de locaties zal 30% sociale huur, 36% betaalbare koop 34% duurdere koop bedragen en vooral inzetten op levensloopgeschikte bouw.

Economie
We willen de groei van de stad op een gezonde, groene en aantrekkelijke wijze realiseren met het toevoegen van nieuwe woon-werkmilieus in balans met de huidige stad. Presikhaaf 3 ligt te midden van gebieden waar veel werkgelegenheid is van gevarieerd aanbod; ten noorden van Presikhaaf 3 ligt het Winkelcentrum Presikhaaf, ten zuiden liggen de bedrijventerreinen van IJsseloord 1 en 2 en aan de westkant van Presikhaaf 3 ligt bedrijventerrein het Broek. Ook ligt de kenniscampus (HAN en van Hall Larenstein) dichtbij. In deze gebieden is ruimte voor voorzieningen met een wijkoverstijgende aantrekkingskracht. Dit willen we waar mogelijk uitbreiden en versterken om de werkgelegenheid te behouden voor de stad. In Presikhaaf 3 is ruimte voor kleinschalige en maatschappelijke voorzieningen in het kader van de wijkeconomie.

In Presikhaaf is al veel werkgelegenheid en vrijwilligerswerk in de maatschappelijke sector. Er zijn scholen en sportvoorzieningen en er zijn veel voorzieningen waar ook vrijwilligers uit de wijk bij zijn betrokken. Zoals het jongerenwerk onder Presikhaaf University en maatschappelijke bedrijven als voedselbank, kledingbank en bijlesinstituut onder de Rafael stichting in de kerk aan de Bethaniënstraat. Deze ordening van wijk overstijgende functies aan de randen en kleinschalige wijk economie in de wijk biedt houvast voor de programmatische invulling van nieuwe ontwikkelingen of transformaties in de toekomst.

Mobiliteit
De gemeente werkt aan een nieuw Duurzaam Mobiliteitsplan. Doelen zijn het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid. Hiervoor wordt het STOMP-principe ingezet als prioriteitsvolgorde. Eerst Stappen (lopen), dan Trappen (fiets), dan Openbaar Vervoer, MaaS (Mobility as a Service), denk daarbij aan deelmobiliteit en auto's op afroep en als laatste de prive-auto. Verwachting is dat de gemeenteraad het plan vaststelt in 2024. Direct daaropvolgend wordt het nieuwe Parkeerbeleidsplan ter besluitvorming voorgelegd. Het streven daarbij is ook dat de auto minder ruimte krijgt. Met gereguleerd parkeren en lagere parkeernormen kan beter worden gestuurd op het ruimtegebruik in de stad.

- Per locatie wordt onderzocht wat de beste ontsluitingsstructuur is van de locatie.
- Het uitgangspunt voor het parkeren is dat deze op eigen terrein wordt gerealiseerd. En per locatie zal worden gezocht naar een passende oplossing.
- Op het moment dat de parkeeroplossing onder de openbare en private ruimte komt, wordt het maaiveld ingericht met een openbaar toegankelijk karakter. Ook kan een beperkte keuze worden gemaakt om gedeelten van het tweede maaiveld toe kennen aan privé tuinen/ terrassen voor de woningen. Er wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke inrichting.
- Voor de parkeeroplossing moet worden voldaan aan het vigerend parkeerbeleid. Bij de huidige ontwikkellocaties is op basis van recent onderzoek al rekening gehouden met een kleine verlaging van de norm. Vooruitlopend op de vaststelling van het duurzaam mobiliteitsplan en de parkeernota, wordt bij de uitwerking van de plannen onderzocht op welke manier de parkeernorm verder omlaag kan. Het invoeren van gereguleerd parkeren en het gebruik van deelauto's kunnen hieraan bijdragen. Maar ook het gebruik van alternatieve vervoersmogelijkheden dan de auto wordt gestimuleerd. Dit is nodig in het belang van een gezonde omgevingskwaliteit, om voldoende ruimte te houden voor groen en andere functies op maaiveld én om financieel haalbare plannen te kunnen maken.

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 Klimaat-adaptief 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 infiltratiekratten 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 tóch 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 CO2-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 2025 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, gerecyled)
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 CO2 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’.

Energietransitie
De in 2021 vastgestelde Arnhemse Transitievisie Warmte (TVW) geeft een beeld van de mogelijkheden om Arnhem aardgasvrij te verwarmen. Het schetst een eindbeeld in 2050, met de kennis van nu, en beschrijft hoe we daar stap voor stap naar toe werken. De Arnhemse aanpak bestaat uit twee sporen: de **wijkgerichte** aanpak en de **stadsbrede** aanpak.

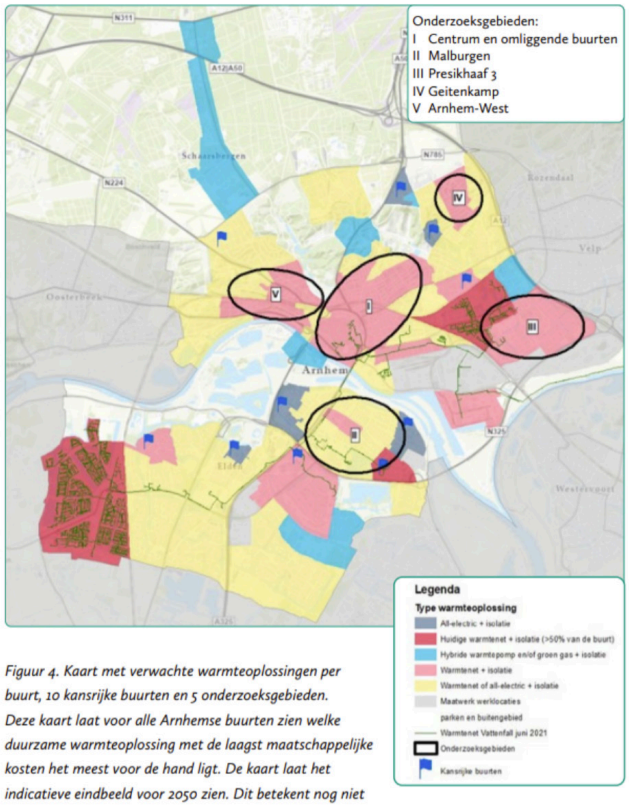
De **wijkgerichte** aanpak in het kort:
- Het voortzetten van de integrale aanpak in 10 kansrijke buurten en het uitwerken van een uitvoeringsplan per buurt waarin isoleren, inzet van een duurzame bron en bijpassende warmte-infrastructuur wordt beschreven.
- Onderzoek doen naar de kansrijkheid van een collectief warmtenet in combinatie met isolatie in de vijf onderzoeksgebieden.
- Waar zich kansen voordoen buiten de kansrijke wijken en onderzoeksgebieden, deze benutten.

De **stadsbrede** aanpak in het kort:
- We stimuleren isolatie woningen en gebouwen. Zo bereiden we ons voor op de transitie.
- We verkennen en ontwikkelen duurzame warmtebronnen, zoals geothermie.
- We geven de rol van de gemeente in warmtenetten vorm.

We hanteren negen uitgangspunten bij de keuzes en de uitvoering van de transitievisie. Deze gebruiken we in de uitvoering van projecten, zie hiervoor de Arnhemse Transitievisie Warmte (TVW).

Presikhaaf 3 is in de TVW aangewezen als **onderzoeksgebied**:

In Presikhaaf 3 zijn naar verhouding veel woningen in een klein gebied. Dit zorgt voor een hoge warmtevraag. Daarom onderzoeken we hier de mogelijkheid voor een collectieve warmteoplossing. Corporaties hebben plannen voor renovatie. Presikhaaf 3 is onderdeel van de Arnhem-Oost aanpak.Hier willen we ook de warmtetransitie koppelen aan plannen voor sloop, renovatie en isolatie. Bovendien ligt in Presikhaaf 3 al het bestaande warmtenet van Vattenfall dat meekoppelmogelijkheden geeft. In 2024 zal dit onderzoek naar verwarmen zonder aardgas worden opgestart.



Figuur 4. Kaart met verwachte warmteoplossingen per buurt, 10 kansrijke buurten en 5 onderzoeksgebieden. Deze kaart laat voor alle Arnhemse buurten zien welke duurzame warmteoplossing met de laagst maatschappelijke kosten het meest voor de hand ligt. De kaart laat het indicatieve eindbeeld voor 2050 zien. Dit betekent nog niet dat alle woningen en gebouwen in de buurten overschakelen naar dezelfde warmteoplossing.

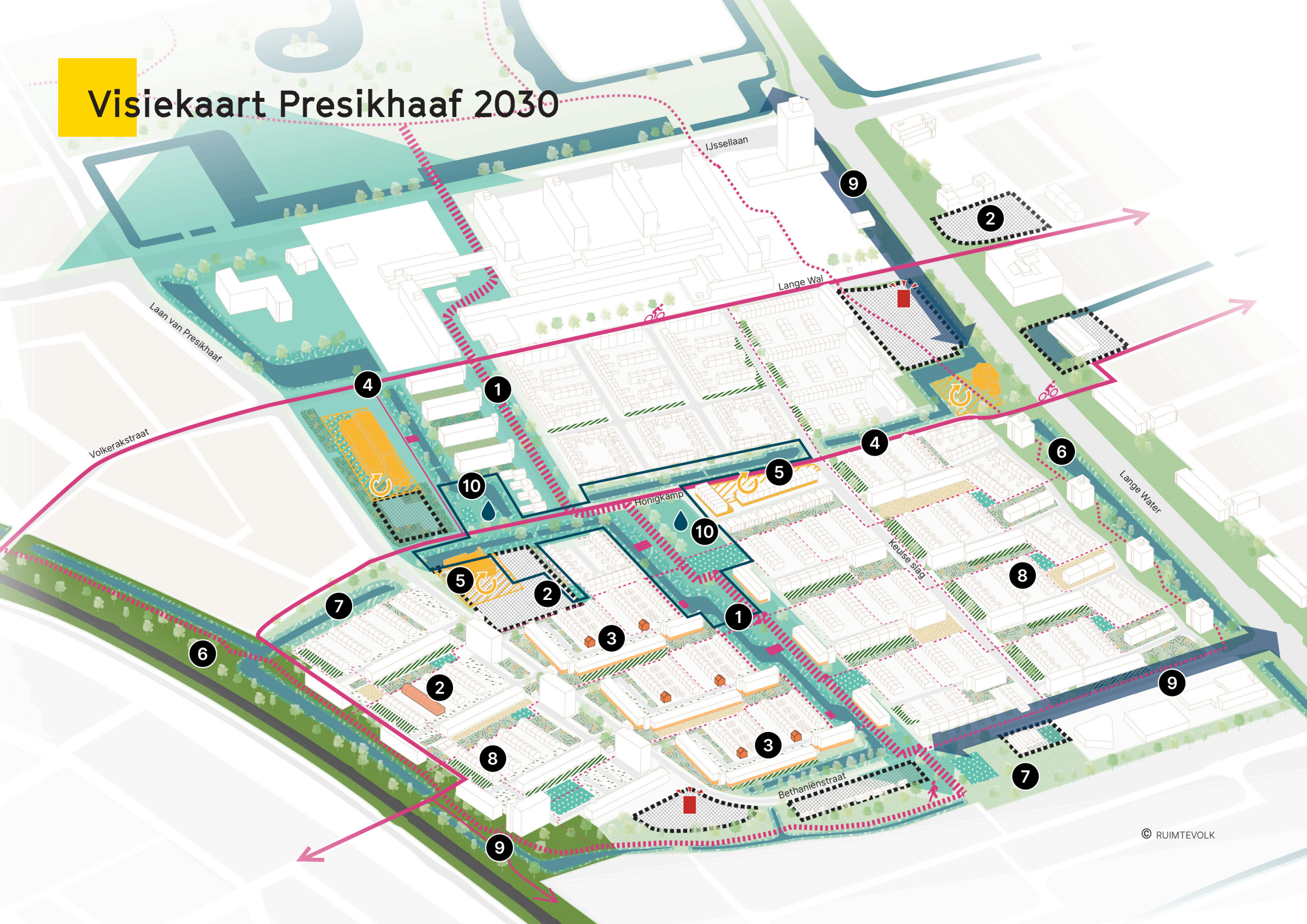
Bron: Arnhemse Transitievisie Warmte (oktober 2021)


MUNCKHOF
99-PT-VG

2. Presikhaaf 2030

Gebiedsvisie op wijkniveau

Visiekaart Presikhaaf 2030



Visiekaart Presikhaaf 2030

Met de conclusies, kansen en kernkwaliteiten uit de analyse (bijlage A) als vertrekpunt, en de inbreng van de klankbordgroep uit de wijk, is een gebiedsvisie opgesteld op het schaalniveau van de wijk Presikhaaf 3. De gebiedsvisie bestaat uit een visiekaart en vier thematische raamwerkkaarten. De visiekaart laat in één oogopslag zien wat de belangrijkste ruimtelijke accenten en ingrepen zijn waar de komende jaren op wordt ingezet om de openbare ruimte te verbeteren en meer diverse doelgroepen te introduceren. De raamwerkkaarten geven hier een thematische verdieping op. Daarnaast wordt in het volgende hoofdstuk de positie van de ontwikkellocaties nader toegelicht.

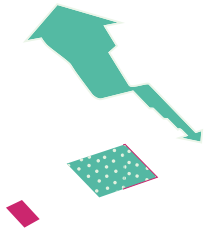
10 speerpunten voor Presikhaaf 3

1 Ontwikkelen Centrale groene as

Inzet op een groene as met hoge gebruiks- en belevingswaarde, die functies verbindt en bestaat uit een variatie aan groene ruimtes om te ontmoeten en bewegen.

- speelplek / sportveld

- steiger

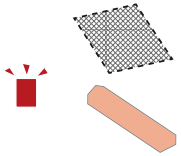


2 Sleutelen aan ontwikkellocaties

Plekken voor nieuwbouw en transformatie

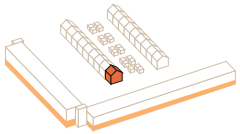
- hoogteaccent

- sloop-nieuwbouw na brand



3 Onderzoek plinten, verdichten, verduurzamen, vergroenen

Plinten activeren, opknappen bestaande rijtjes woningen, leefbaarheid en uitstraling verbeteren. Mogelijk verdichting op lange termijn.



4 Transformatie tot fietsstraat

Aantrekkelijke veilige inrichting voor fietsers en veilig oversteken conform STOMP-principe



5 Versterken kralensnoer Honigkamp

Inzet op duidelijk herkenbare aaneenschakeling van kleinschalige buurtfuncties in het hart van de wijk

- Maatschappelijke functies in gebouwen

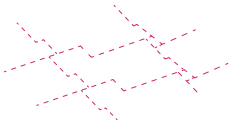
- Transformatie naar woningen

- Programma en/of vergroenen in openbare ruimte



6 Versterken fijnmazig langzaamverkeersnetwerk

Kenmerkende hiërarchische stedenbouwkundige structuur voor de voetganger behouden en functionaliteit en beleving versterken.



7 Inzet op biodivers wijkgroen

Meer aandacht voor verschillende soorten beplanting:

- langs de randen van de wijk

- langs de oevers van het water



8 Aanpak buitenruimte buurtjes

Verbeteren openbare en semi-private buitenruimte t.b.v. klimaatadaptatie:

- vergroenen overgangen openbaar-privé

- biodiverse beplanting

- gezamenlijke tuinen t.b.v. ontmoeten (als optie, locatie is indicatief)

- vergroenen parkeerplaatsen



9 Nieuwe waterverbindingen

Aanpassen en uitbreiding van het watersysteem ter voorkoming van wateroverlast

- aanpassen/vervangen van duikers

- open water



10 Ontwikkelen refugium

Vergroten van het vermogen om water vertraagd te laten infiltreren bij piekbelasting (tijdelijke berging)



Raamwerk Presikhaaf 2030

Het raamwerk voor Presikhaaf 3 is een verdieping op de gebiedsvisie en bestaat uit vier thematische, ruimtelijke kaarten met ontwikkelprincipes die houvast bieden voor het werken aan de toekomst van de wijk. Daarnaast is steeds een serie principedoorsnedes gemaakt die als voorbeeld dienen om te illustreren hoe de ontwikkelprincipes hun doorwerking kunnen krijgen.

- Het groenblauwe netwerk
- De buurt van buurtjes
- De zones met voorzieningen
- Het netwerk van infrastructuur

Het groenblauwe netwerk
Presikhaaf 3 ligt tussen twee grote groenblauwe zones: het Wijkpark Presikhaaf en de uiterwaarden van de IJssel, beide zijn belangrijk voor de gebruiksmogelijkheden en de biodiversiteitswaarde. In de wijk zelf is een krachtige hoofdgroenstructuur aanwezig: de groene assen door het midden van de wijk (van noord naar zuid en van west naar oost) én het groen aan de randen van de wijk dat er als een mantel omheen ligt en zo typisch is voor de opbouw van jaren '60 wijken. Deze groene rand heeft langs het spoor een ander karakter dan aan de zijde van het Lange Water.

De ontwikkelprincipes in dit raamwerk richten zich op:
- Het versterken van de hoofdgroenstructuur in de wijk en het onderscheid daarbinnen in een centrale groene as door de wijk met hoge gebruikswaarde, een groene as langs het spoor met hoge ecologische waarde en een waterrijke as langs het Lange Water.
- Het verbinden van de hoofdgroenstructuur in de wijk aan het Wijkpark Presikhaaf en de uiterwaarden van de IJssel. Het verbinden van deze structuren sluit aan op de ambities die genoemd worden in de omgevingsvisie van Arnhem en spoorzone Arnhem-Oost.
- Het verbeteren van de waterstructuur om wateroverlast te voorkomen en de -kwaliteit te verbeteren.
- Het verhogen van de kwaliteit, zowel qua gebruik en beleving, als biodiversiteit, ecologie en recreatie.
- Het verbeteren van (het gevoel van) de veiligheid.

De buurt van buurtjes
De stedenbouwkundige stempels en de configuratie van meerdere stempels tot één buurtje is een krachtige structuur in Presikhaaf 3. De verschillende buurtjes zijn te lezen als verschillende leden van dezelfde familie. Elk buurtje ademt een eigen sfeer en heeft specifieke kenmerken, tegelijkertijd zijn veel elementen op dezelfde principes gestoeld. Met name in de openbare ruimte en de overgangen publiek - privé liggen onbenutte ontwikkelkansen om deze buurtjes nog beter tot hun recht te laten komen.

De ontwikkelprincipes in dit raamwerk richten zich op:
- Het versterken van het onderscheidend vermogen van de buurtjes en het verbeteren van de aantrekkelijkheid voor verschillende (nieuwe) doelgroepen.
- Het zorgvuldig inpassen van nieuwe ontwikkelingen, die aansluiten bij de maat, de schaal en het karakter van het buurtje.
- Bij de invulling van de ontwikkellocaties: inzetten op het vergroten van de diversiteit aan woningen in de wijk en op doorstroming in de wijk (starters, senioren).
- Het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte, het verbeteren van de overgangen openbaar-privé en het toevoegen van mogelijkheden voor ontmoeting en sociale binding.
- Het aanwakkeren van de trots op de wijk, bijv. door initiatieven vanuit bewoners te faciliteren.

De zones met voorzieningen
In Presikhaaf zijn relatief veel voorzieningen te vinden. De functionaliteit en de reikwijdte van de voorzieningen verschillen. We onderscheiden drie zones. De zone aan de Lange Wal, de zone aan de Bethaniënstraat-Zuid en als laatste het kralensnoer langs de Honigkamp. Het is van belang om deze zones met voorzieningen toekomstbestendig te ontwikkelen.

De ontwikkelprincipes in dit raamwerk richten zich op:
- Het versterken van de levendige mix in de wijk (wonen, werken, voorzieningen).
- Het versterken van het onderscheid tussen de drie zones, in type voorzieningen (commercieel, maatschappelijk) en schaal en reikwijdte (voor de wijk of wijkoverstijgend)

Het netwerk van infrastructuur
Het infrastructurele netwerk in Presikhaaf 3 kent een duidelijke hiërarchie en structuur, in lijn met het Radburn-principe. In navolging hiervan zijn de verkeersstromen in veel gevallen ontvlochten. Er is een fijnmazig voetgangersnetwerk aanwezig. Tegelijkertijd mist er een aantal logische aansluitingen en routes, zoals de aansluiting op de oversteekplaatsen naar het winkelcentrum en een doorlopende wandelroute in het groen.

De ontwikkelprincipes in dit raamwerk richten zich op:
- Het verbeteren van de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid.
- 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.

Totaaloverzicht raamwerkkaarten Presikhaaf 2030



Legenda

Het groenblauwe netwerk

- Verbindende groenstructuren
- Verbindende blauwstructuren
  (versterken bestaande duikers)
- Ontbrekende schakel water
- Ecologische as
- Centrale groene as
- Blauwe rand
- Groene laan
- Buurtgroen
- Refugiumzone

De zones met voorzieningen

- Ontwikkellocatie
- Kennisas
- Zone Lange Wal
  (wijkoverstijgend, retail)
- Kralensnoer Honigkamp
  (buurt, maatschappelijk)
- Zone Bethaniënstraat
  (wijk, sport & educatie)

De buurt van buurtjes

- Karakteristieke stempel
- Vervuilde grond aanpakken
  nu: fytoremediatie in openbare ruimte
  later: saneren bij nieuwe ontwikkeling

Het netwerk van infrastructuur

- Spoorlijn
- Bushaltes
- Gebiedsontsluitingswegen
- Route auto (wijk)
- Hoofdroutes fiets
- Hoofdroute te voet
- Doorfietsroute
  (omgevingsvisie)
- Fietsstraat
  (bus en bestemmingsverkeer)
- Ontbrekende schakel
- Veilige oversteekplaats
- Voetgangersbrug

Het groenblauwe netwerk

De ontwikkelprincipes in dit raamwerk richten zich op:

- **Het versterken van de hoofdgroenstructuur in de wijk en het onderscheid daarbinnen in een centrale groene as door de wijk met hoge gebruikswaarde, een groene as langs het spoor met hoge ecologische waarde en een waterrijke as langs het Lange Water.**
- **Het verbinden van de hoofdgroenstructuur in de wijk aan het Wijkpark Presikhaaf en de uiterwaarden van de IJssel. Het verbinden van deze structuren sluit aan op de ambities die genoemd worden in de omgevingsvisie van Arnhem en spoorzone Arnhem-Oost.**
- **Het verbeteren van de waterstructuur om wateroverlast te voorkomen en de waterkwaliteit te verbeteren.**
- **Het verhogen van de kwaliteit van het groen, zowel qua gebruik en beleving, als biodiversiteit, ecologie en recreatie.**
- **Het bijdragen aan een gezonde leefomgeving.**
- **Het verbeteren van (het gevoel van) de veiligheid.**

Ontwikkelprincipes

- Ontbrekende schakels in de groenstructuur worden aangelegd. Dit geldt voor verbindingen met het Wijkpark Presikhaaf aan de noordzijde en de zuidelijke verbinding over IJsseloord richting de IJssel.
- Zichtlijnen tussen de bebouwing en het groen worden vrijgehouden. Dit voorkomt barrièrewerking van zicht op en gebruik van de groenstructuur.
- De beplanting is divers en draagt significant bij aan de biodiversiteit en de ecologische waarde van het groen.
- Een netwerk van groene ruimtes verbindt de verschillende zones met voorzieningen (Lange Wal, Honigkamp en Bethaniënstraat Zuid).
- Er is een duidelijk onderscheid in gebruiks- en belevingswaarde tussen de verschillende groene assen door de wijk heen en langs de randen.
- De groennorm 3-30-300 is van toepassing. 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 huis een park of stuk groen van minimaal één hectare aanwezig is.

Centrale Groene As: kennis, cultuur, activiteiten, ontmoeting en beweging door de wijk heen

- De Centrale Groene As verbindt de verschillende maatschappelijke functies in de buurt zoals het MFC, de kerklocatie en het winkelcentrum.
- De Centrale Groene As heeft een belangrijke recreatieve functie. Belevingswaarde en gebruikswaarde gaan hier dan ook hand in hand. Dit betekent dat bijvoorbeeld wandelpaden, sport- en speelplekken en picknickplekken afgewisseld worden met groene zones waar de beplanting dominanter is.
- De Centrale Groene As nodigt uit tot bewegen, waaronder via het toevoegen van sport- en spelelementen.
- De Centrale Groene As stimuleert ontmoeting, bijvoorbeeld door het aanleggen van groene ommetjes, het plaatsen van bankjes en kruisende voetpaden.
- De beplanting versterkt de beleefbaarheid van de aanwezige bajonetten (verspringingen) in het groen evenals de zichtlijnen naar en over het water.
- Ter hoogte van de Honigkamp, wordt een waterrijke plek ontwikkeld die (ten dele) voorziet in de benodigde waterberging.
- Bebouwing langs de Centrale Groene As staat met ‘de voeten in het groen’.

Ecologische As: langs het spoor

- In deze as wordt ingezet op het versterken van de ecologische waarde en het leggen van de ecologische verbinding op hoger schaalniveau.
- Deze as biedt ruimte voor enkele extensieve recreatieve functies zoals wandelpaden, maar de natuur heeft hier het primaat. Deze wandelpaden sluiten aan op de route in de centrale groene as, zodat een volwaardig wandelrondje gemaakt kan worden.

Blauwe Rand: langs het Lange Water

- Deze as heeft een waterrijk karakter en vormt een belangrijke ontbrekende schakel in de waterstructuur, waarbij de verbinding met de uiterwaarden wordt gelegd.
- Er wordt ingezet op een extra natte verbinding langs het Lange Water naar Wijkpark Presikhaaf
- Langs de voorzieningenstrook aan de Bethaniënstraat wordt gezocht naar een extra natte verbinding in oost-westelijke richting om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.











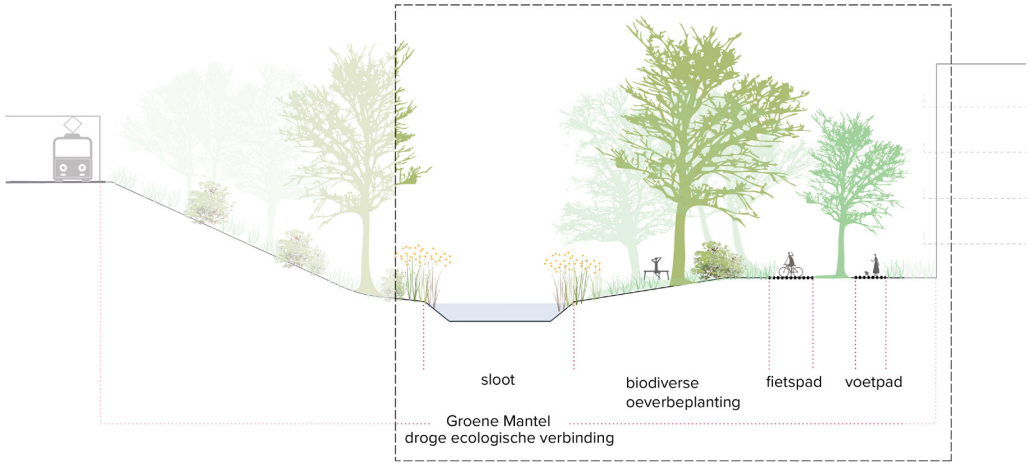




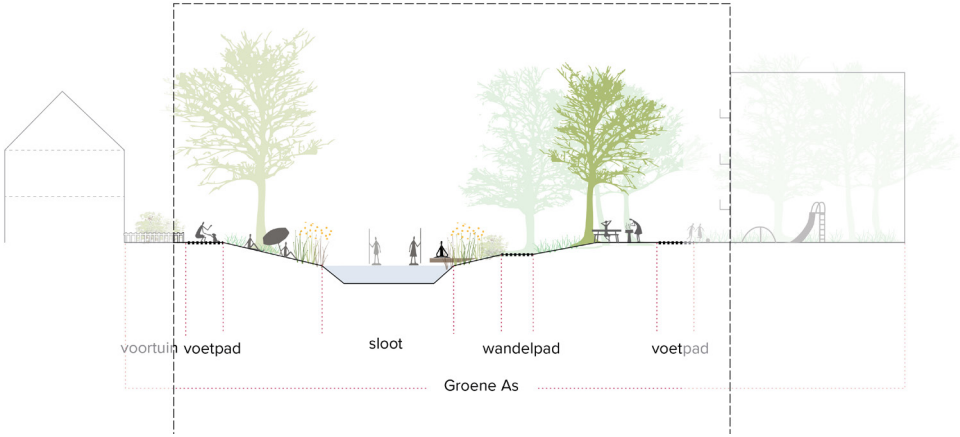


De referentiebeelden op pagina's 40 en 41 dienen ter inspiratie voor de ontwikkelprincipes binnen het thematische raamwerk: Het Groenblauwe netwerk

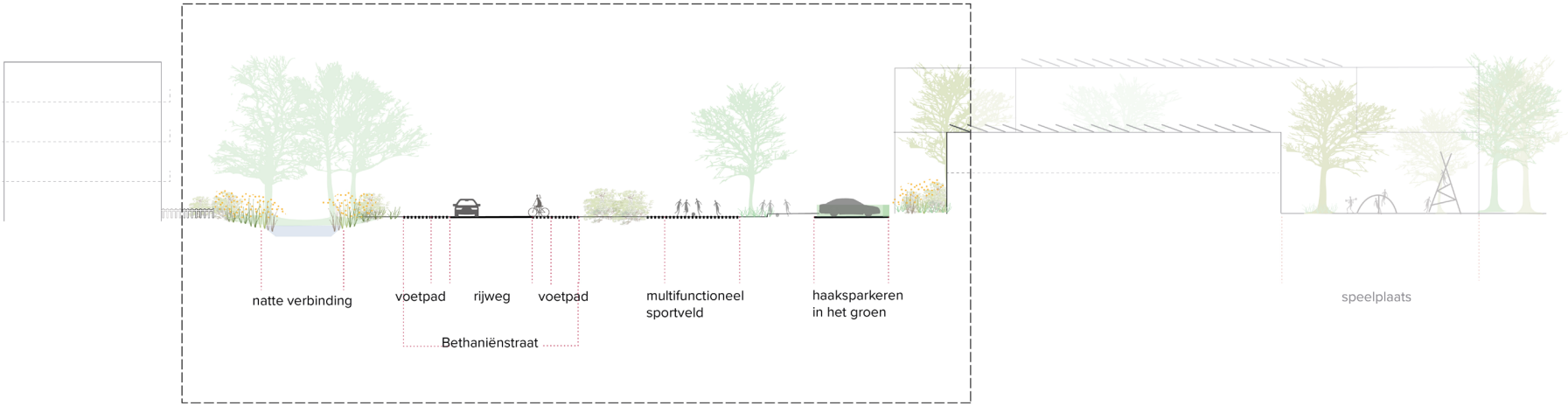
Principedoorsnede Ecologische as A-A’



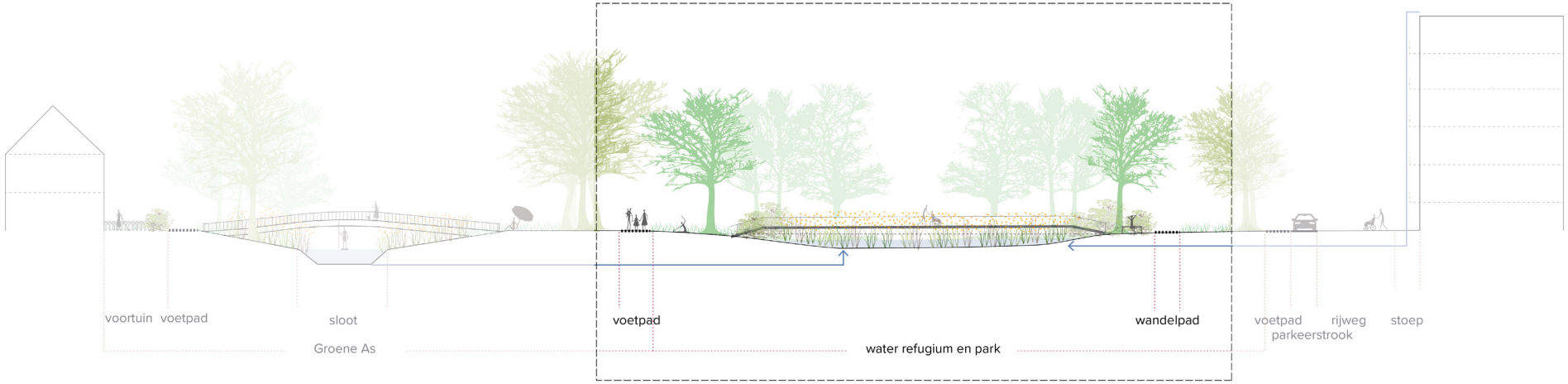
Principedoorsnede Centrale Groene As B-B’



Principedoorsnede Bethaniënstraat: Nieuwe waterschakel C-C’



Principedoorsnede Refugiumzone D-D’



Principedoorsnede Centrale Groene As E-E’



De buurt van buurtjes

De ontwikkelprincipes in dit raamwerk richten zich op:

- **Het versterken van het onderscheidend vermogen van de buurtjes en het verbeteren van de aantrekkelijkheid voor verschillende (nieuwe) doelgroepen.**
- **Het zorgvuldig inpassen van nieuwe ontwikkelingen, die aansluiten bij de maat, de schaal en het karakter van het buurtje.**
- **Bij de invulling van de ontwikkellocaties: inzetten op het vergroten van de diversiteit aan woningen in de wijk en op doorstroming in de wijk (starters, senioren).**
- **Het aantrekkelijker maken van de openbare ruimte, het verbeteren van de overgangen openbaar-privé en het toevoegen van mogelijkheden voor ontmoeting en sociale binding.**
- **Het aanwakkeren van de trots op de wijk, bijvoorbeeld door toevoeging kunst.**

Ontwikkelprincipes

Nieuwe ontwikkelingen:

- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan het vergroten van de diversiteit van het woningaanbod in de wijk. Nieuwe woningen richten zich op de kleinere huishoudens, seniorenwoningen met en zonder zorgvraag en kleine appartementen of studio's voor starters en studenten. Daarnaast biedt de wijk mogelijkheden voor een kleinschalig CPO-project.
- Nieuwbouw draagt bij aan een groene, klimaatadaptieve en duurzame inrichting.
- Bij nieuwe woningbouwprojecten wordt inspiratie gehaald uit de bestaande stedenbouwkundige stempelstructuren en/of de grotere ruimtelijke context en wordt het Radburnprincipe benadrukt. Hierbinnen wordt nadrukkelijk gezocht naar vernieuwende architectuur om de trots van Presikhaaf 3 aan te wakkeren.
- Bij nieuw toe te voegen woningen is minimaal 30% binnen het sociaal segment, naar Arnhemse afspraken. Daarnaast omvat nieuwbouw ook koopwoningen en woningen in het (middel)dure huursegment, waarvan minimaal 20% betaalbaar.
- Verdichten gebeurt zorgvuldig en binnen de eenheid van de betreffende stedenbouwkundige stempel. Denk hierbij aan optoppingen, transformaties op blokniveau of het toevoegen van woningen (sloop-nieuwbouw).
- Dode plinten worden zoveel mogelijk geweerd. Hiertoe worden mogelijkheden onderzocht voor het transformeren, koppelen en openbreken van plinten, om er kleine woningen of studio's in te ontwikkelen.

Openbare ruimte:

- Sanering van grond gebeurt zoveel mogelijk integraal, in combinatie met een kwaliteitsverbetering voor de woonomgeving en openbare ruimte. Mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw van de bouwblokken op vervuilde grond zijn onderzocht, maar op dit moment nog niet reëel. Dit omdat de bestaande bebouwing via aanpassingen nog voldoende toekomstbestendig kan worden gemaakt. Op het moment dat dit niet langer mogelijk is, is de inzet om bij sloop-nieuwbouw tegelijkertijd bodemsanering te laten plaatsvinden. Bij ingrepen in de openbare ruimte kan het verbeteren van de bodem wel al op korte termijn plaatsvinden, via fytoremediatie. Hierbij worden specifieke planten ingezet om de bodem op langere termijn te zuiveren van giftige stoffen.
- De openbare ruimte in Presikhaaf 3 is herkenbaar als één familie, maar elk buurtje kent zijn eigen stijlkenmerken, waarmee het zijn eigen identiteit vormt. Denk daarbij aan accentverschillen in beplantingsplan en erfafscheidingen. Hiertoe wordt onderzocht of een stijlboek openbare ruimte Presikhaaf 3 ontwikkeld kan worden. Hierin is ook een gereedschapskist opgenomen voor passende varianten aan erfafscheidingen.
- In alle buurtjes wordt werk gemaakt van vergroening van de openbare ruimte, door het toevoegen van beplanting en bomen, maar ook door het vergroenen van de overgangen openbaar-privé.
- Collectief beheer en onderhoud van (semi-)private tuinen wordt gefaciliteerd. Hierbij wordt nadrukkelijk de samenwerking opgezocht met partijen uit de wijk, zoals Presikhaaf University en de woningcorporaties, maar ook wordt gekeken of er kansen liggen in de samenwerking met Hogeschool Larenstein.
- De openbare ruimte is een belevenis voor alle leeftijden, er is voldoende (speel)aanbod voor kinderen én er is ruimte voor jongeren om elkaar te ontmoeten.



Buurtjes met eigen stempel

Kerken van de wederopbouw

Speelplekken

Verdichten/optoppen

Blinde plint aanpakken

Overgang openbaar-prive aanpakken

Vervuilde grond aanpakken
nu: fytoremediatie in openbare ruimte
later: saneren bij nieuwe ontwikkeling

















De referentiebeelden op pagina's 44 en 45 dienen ter inspiratie voor de ontwikkelprincipes binnen het thematische raamwerk: De buurt van buurtjes

De zones met voorzieningen

De ontwikkelprincipes in dit raamwerk richten zich op:

- **Het versterken van de levendige mix in de wijk (wonen, werken, voorzieningen).**
- **Het versterken van het onderscheid tussen de drie zones, in type voorzieningen (commercieel, maatschappelijk) en schaal en reikwijdte (voor de wijk of wijkoverstijgend)**

Ontwikkelprincipes

Zone Lange Wal (rondom Lange Wal en IJssellaan):

- Volop ruimte voor wijkoverstijgende functies, zoals commerciële voorzieningen aanvullend op het aanbod van het winkelcentrum Presikhaaf en onderwijsfuncties (ter aansluiting op de Kennisas, het ROC, Leerpark Arnhem en de HAN).
- Bouwvolumes kennen een hoogstedelijk karakter, waarbij grotere bouwvolumes mogelijk zijn. Hierbij kunnen bouwhoogtes variëren, passend bij de omgeving en is op prominente zichtlocaties is een hoogteaccent mogelijk, zoals de Houtmanlocatie en de ontwikkellocatie aan de Middachtensingel.
- De voorzieningen zijn uitstekend bereikbaarheid per voet, fiets, OV en auto.
- De aansluiting met winkelcentrum Presikhaaf 3 is veilig en aantrekkelijk. Daarbij wordt onderzocht of het mogelijk is de Lange Wal af te waarderen als doorgaande autoroute en de fietser hier prioriteit te geven. De route blijft wel bereikbaar voor bus en bestemmingsverkeer. De oversteekplaatsen over de Lange Wal zijn aantrekkelijk en veilig. Daarnaast zijn de zichtlijnen overzichtelijk en is er sprake van doorlopende groenstructuren (zie raamwerk Groenblauw Netwerk).

Zone Bethaniënstraat-Zuid:

- In deze zone is volop ruimte voor kwalitatief (primair en voortgezet) onderwijs en sportvoorzieningen met een wijkoverstijgende functie (een pedagogische ontmoetingsplek).
- Interdisciplinaire educatie staat centraal: kinderen en jongeren leggen hier een stevige basis voor verdere ontwikkeling. Samenwerking tussen verschillende organisaties wordt optimaal gestimuleerd en gefaciliteerd.
- De gebouwkorrel is hier middel tot groot. Bouwvolumes sluiten qua schaal aan op de bestaande nieuwbouw (Briant College, De Ommezwaai en Sporthal Bethaniën).
- De voorzieningen zijn uitstekend en veilig aangetakt op het wandel- en fietsnetwerk door de wijk. Dit betekent bijvoorbeeld meer en veiligere oversteekplekken over de Bethaniënstraat, een schoolzone en betere zichtlijnen ter hoogte van de Centrale Groene As.

Kralensnoer Honigkamp:

- Inzet op een duidelijke en herkenbare aaneenschakeling van kleinschalige buurtfuncties in het hart van de wijk.
- Voorzieningen kennen een kleinschalig karakter, gericht op het schaalniveau van de wijk. De voorzieningen in deze zone dragen bij aan het versterken van de sociale samenhang in de wijk. Zo spelen maatschappelijke en religieuze functies en voorzienigen gericht op ontmoeting een belangrijke rol, maar er is ook ruimte voor kleinschalige commerciële voorzieningen of horeca (buurtcafé). Multifunctioneel gebruik van maatschappelijke voorzieningen geniet de voorkeur boven monofunctioneel gebruik.
- Voor huidige voorzieningen in deze zone die een wijkoverstijgende aantrekkingskracht hebben, wordt gezocht naar een passende oplossing. Hierbij wordt in de eerste plaats verkend of verplaatsing naar het winkelcentrum Presikhaaf mogelijk is.
- Maatschappelijke voorzieningen hebben hun entree aan de Honigkamp en zijn goed vindbaar en zichtbaar.
- De voorzieningen zijn goed aangetakt op het langzaamverkeersnetwerk en de openbare ruimte voor de voorzieningen is aantrekkelijk en goed toegankelijk (drempelloos) ingericht.
- Deze zone biedt de mogelijkheid voor werkunits en/of woonwerkunitsvoor de vestiging van kleinschalige maakindustrie (ambacht) en ondernemers in de creatieve sector.
- Als beeldbepalende gebouwen krijgen de kerken, indien deze niet langer een religieuze functie behuizen, een toekomstbestendige (her)bestemming met behoud van de waardevolle architectuur.

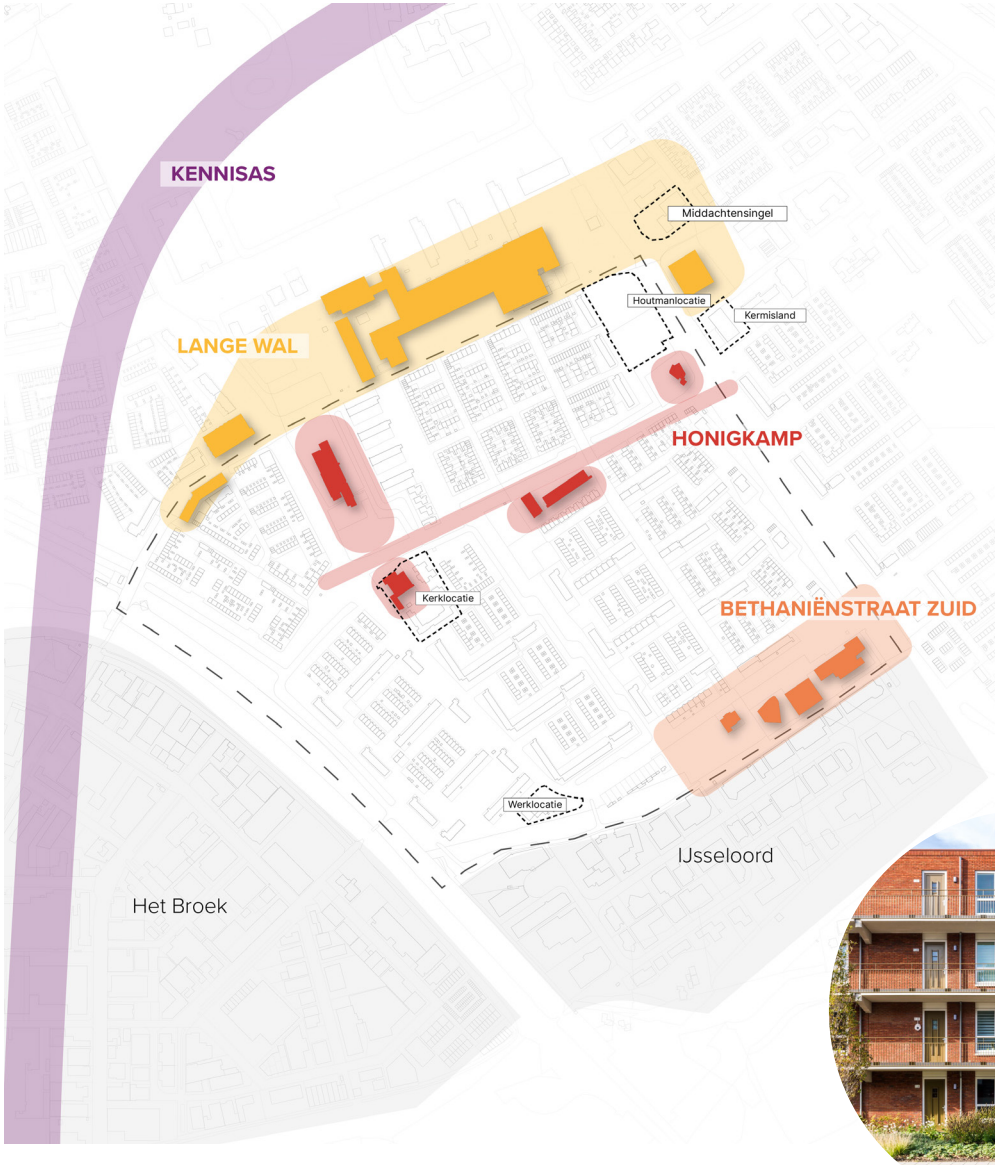


Zone Lange Wal (wijkoverstijgend, retail)

Zone Bethaniënstraat (wijk, sport & educatie)

Kralensnoer Honigkamp (buurt, maatschappelijk)

Ontwikkellocatie













De referentiebeelden op pagina's 46 en 47 dienen ter inspiratie voor de ontwikkelprincipes binnen het thematische raamwerk: De zones met voorzieningen

Het netwerk aan infrastructuur

De ontwikkelprincipes in dit raamwerk richten zich op:

- **Het bieden van meer ruimte voor de voetganger en fiets om een gezonde leefomgeving te stimuleren.**
- **Het verbeteren van de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid zodat de keuze om te fiets of te voet te gaan gemakkelijker wordt.**
- **Het verminderen van het gevoel van 'blik op straat' ter bevordering van een groene en sfeervolle openbare ruimte.**
- **Het voorkomen dat de parkeerdruk op de openbare ruimte toeneemt bij nieuwe ontwikkelingen.**

Ontwikkelprincipes

Originele hiërarchie naar Radburn-principe:

- De Keulse Slag en de Bethaniënstraat zijn belangrijke erftoegangswegen (hoofdstraten) voor de buurtjes. Vanuit deze hoofdstraten zijn inprikkers voor auto en fiets aanwezig.
- Verschillende type straten (buurtstraten, woonstraten, binnenstraten) kennen hun eigen, herkenbare straatprofiel. Dit versterkt de logica en hiërarchie van de infrastructuur in de wijk. Bij een eventueel stijlboek openbare ruimte (zie raamwerk Buurt van buurtjes) wordt hiermee rekening gehouden.

Meer ruimte voor langzaam verkeer:

- Het fijnmazige voetgangersnetwerk blijft behouden, waarbij looproutes naar de voorzieningen, naar het groen in de wijk en daarbuiten aantrekkelijker worden gemaakt.
- Verbeteren van twee doorfietsroutes binnen de bestaande infrastructuur die Presikhaaf verbinden met omliggende wijken en de rest van de stad, conform omgevingsvisie.
- Honigkamp inrichten als straat waar auto te gast is, zodat er meer ruimte ontstaat voor de fietser, voetganger en verbinding met de Centrale Groene As.
- STOMP-principe toepassen (stappen, trappen, OV, MaaS (Mobility as a Service), privéauto)

Verbeterde veiligheid:

- De Keulse slag en de Bethaniënstraat bieden meer (veilige) ruimte voor de fietser en krijgen vertragende maatregelen voor de automobilist. Bijvoorbeeld door (vrijliggende) fietspaden, versmalling van de rijbaan of obstakels in de vorm van drempels of zelfs een knip. Daarnaast wordt de oversteekbaarheid van deze straten verbeterd door veilige en aantrekkelijke oversteekplaatsen toe te voegen. Het deel van de Keulse Slag tussen de Lange Wal en de Juinbolstraat krijgt een integrale herinrichting, in combinatie met rioolvervanging.
- De verkeersveiligheid van de Lange Wal wordt verbeterd. Hiertoe wordt onderzocht of de Lange Wal als doorgaande route voor autoverkeer kan worden afgewaardeerd en hier prioriteit te geven aan de fiets. Uiteraard blijft dit deel wel toegankelijk voor de bus en de parkeerplaatsen van het winkelcentrum. Hieraan gekoppeld is de inzet om de oversteekplaatsen over de Lange Wal aantrekkelijk en veilig te maken, met overzichtelijke zichtlijnen en aantakking op de doorlopende groenstructuren.

Duurzaam omgaan met parkeren:

- Bij verbetering station Presikhaaf (Arnhem Spoorzone-Oost) de mogelijkheden van ontwikkeling als belangrijk overstappunt verder verkennen. Dit maakt overstappen op verschillende (deel) modaliteiten laagdrempelig en kan de parkeerdruk in Presikhaaf 3 verminderen.
- Bewoners kunnen nog altijd parkeren in de directe woonomgeving. Bij opwaardering van de openbare ruimte worden parkeerkoffers zoveel mogelijk groen en klimaatbestendig ingepast om overmaat aan verharding te voorkomen en de dominantie van 'blik op straat' te verminderen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen neemt de parkeerdruk op de openbare ruimte niet verder toe. Daartoe dient parkeren altijd op eigen terrein te worden opgelost.
- Bij nieuwbouwontwikkelingen wordt pro-actief onderzocht of en hoe deelmobiliteit een plek kan krijgen, bijvoorbeeld door voldoende deelauto's beschikbaar te stellen aan huurders en kopers.



Spoorlijn

Bushaltes

Gebiedsontsluitingsweg

Route auto (wijk)

Hoofdroute fiets

Hoofdroute te voet

Fietsstraat
(bus en bestemmingsverkeer)

Doorfietsroute
(omgevingsvisie)

Voetgangersbrug

Veilige oversteekplaats (voetganger)

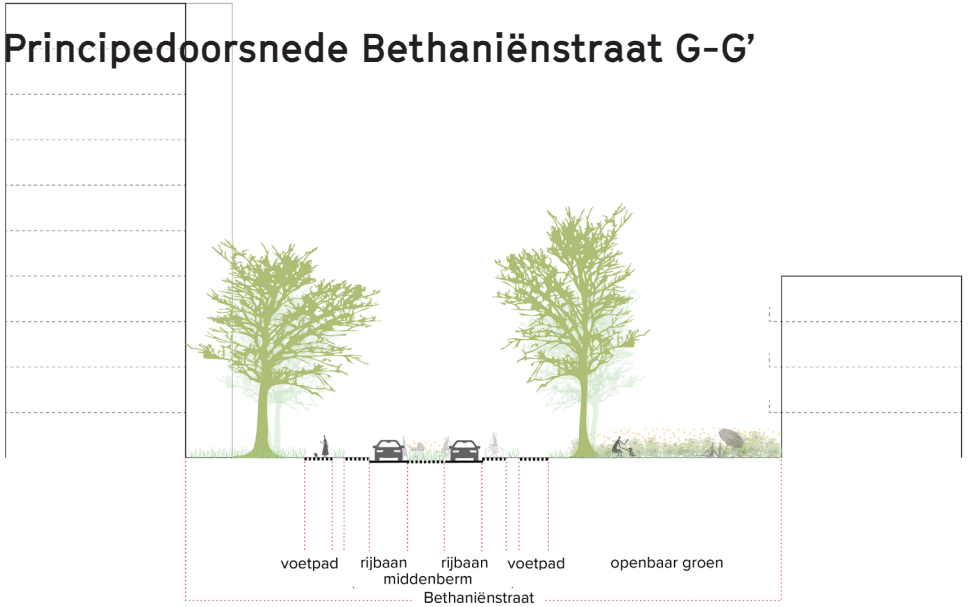
Ontbrekende schakel



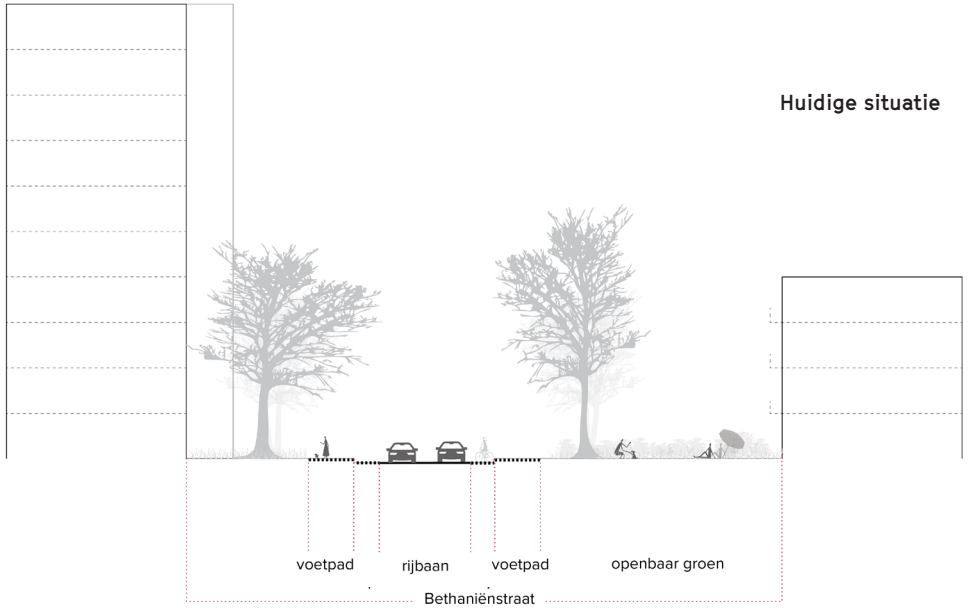


De referentiebeelden op pagina's 48 en 49 dienen ter inspiratie voor de ontwikkelprincipes binnen het thematische raamwerk: Het netwerk aan infrastructuur

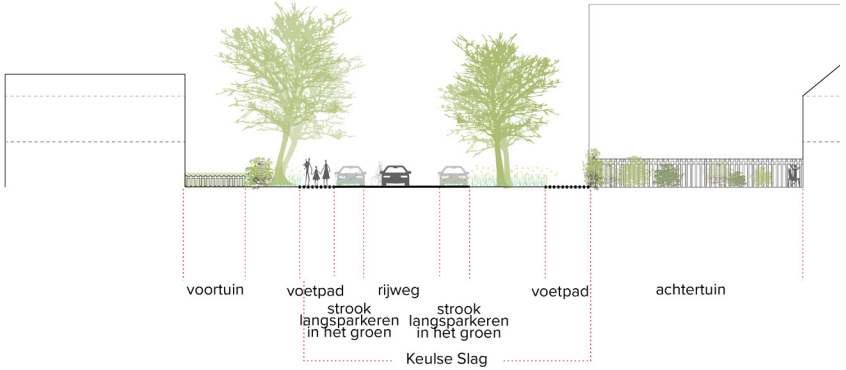
Principedoorsnede Bethaniënstraat G-G’



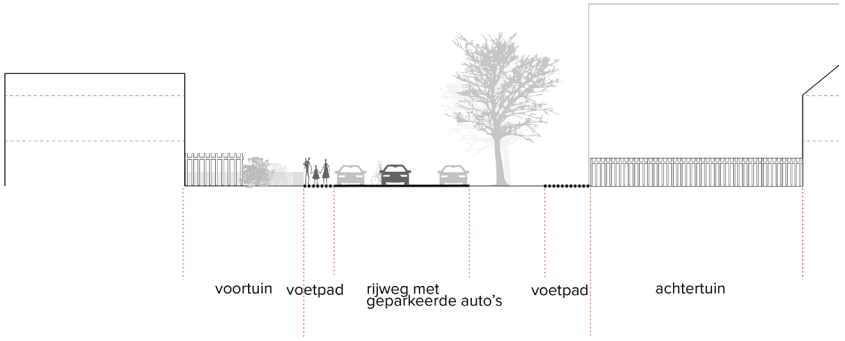
Huidige situatie



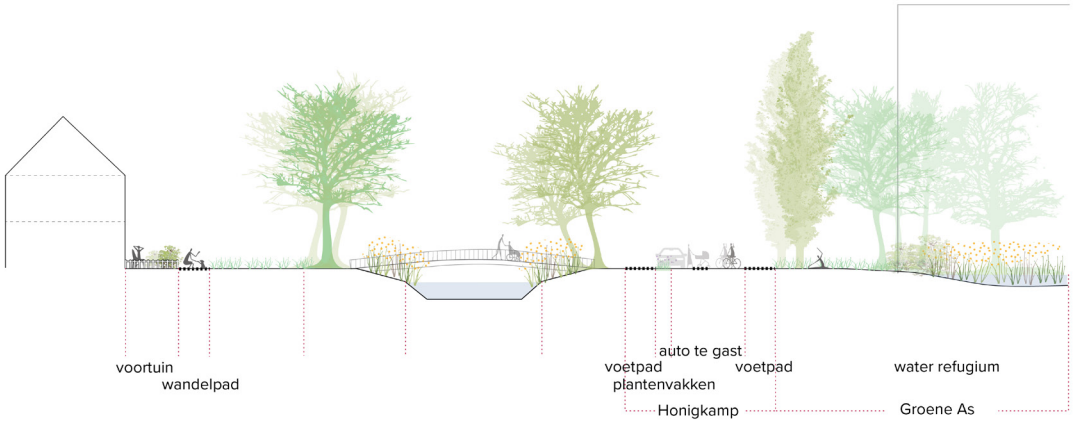
Principedoorsnede Keulse Slag H-H’



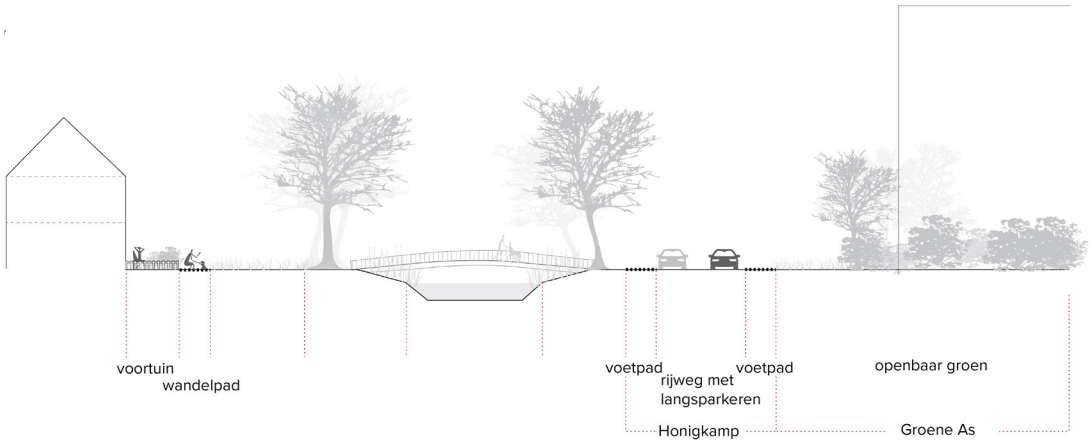
Huidige situatie



Principedoorsnede Honigkamp I-I’



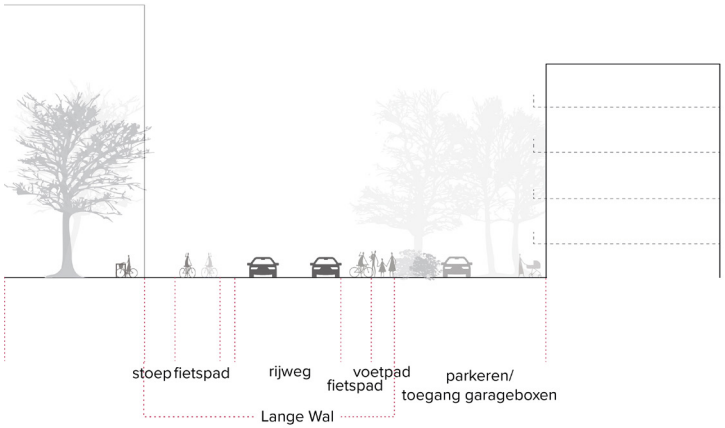
Huidige situatie



Principedoorsnede Lange Wal J-J’



Huidige situatie



3. Ontwikkellocaties

Gebiedsvisie op locatieniveau

Nieuwe ontwikkelingen

In dit hoofdstuk staat de ruimtelijke context voor ontwikkellocaties op hoofdlijnen beschreven. De gebiedsvisie is hierbij steeds het vertrekpunt. De ontwikkellocaties krijgen in het proces na vaststelling van de gebiedsvisie een verdieping. Er zijn in Presikhaaf III vijf ontwikkellocaties:

- Houtmanlocatie
- Middachtensingel
- Werklocatie
- Kerklocatie
- Kermisland 110

Voor elke ontwikkellocatie is de huidige ruimtelijke context in beeld gebracht. Daarbij is de positie van de locatie binnen het ruimtelijk raamwerk op wijkniveau beschreven en geven referentiebeelden een impressie van een toekomstige sfeer.

Hoewel het reeds beschreven staat in het raamwerk op wijkniveau, is het goed om hier nog een keer te onderstrepen dat het werken aan een toekomstbestendig en aantrekkelijk Presikhaaf 3 niet kan zonder duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie voorop te stellen. Meer specifiek leidt dit tot een aantal algemene, duurzame uitgangspunten:

- Nieuwe ontwikkelingen versterken het groen-blauwe netwerk in de wijk volgens beleid klimaatadaptief puntensysteem en bomeninclusief ontwerpen.
- Om de klimaatrobuustheid van de wijk te vergroten, moeten nieuwe ontwikkelingen ervoor zorgen dat regenwater op eigen terrein wordt opgevangen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen kan mogelijk een lage parkeernorm worden gehanteerd en wordt parkeren op eigen terrein opgelost.
- Waar er al een warmtenet is, moet hierop aangesloten worden.

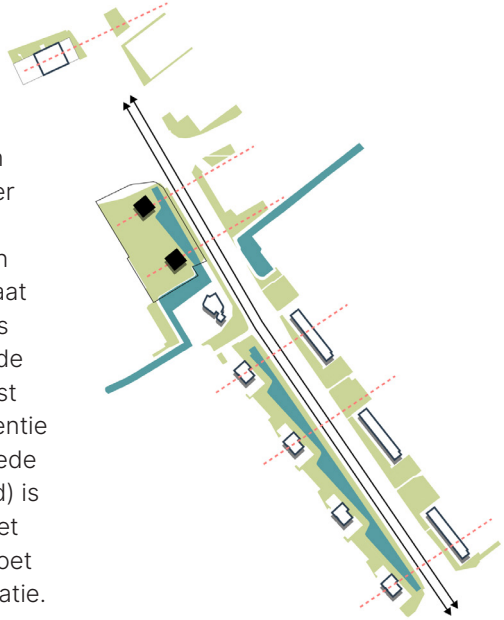


Huidige plattegrond Presikhaaf 3 met de vijf ontwikkellocaties die in dit hoofdstuk worden besproken

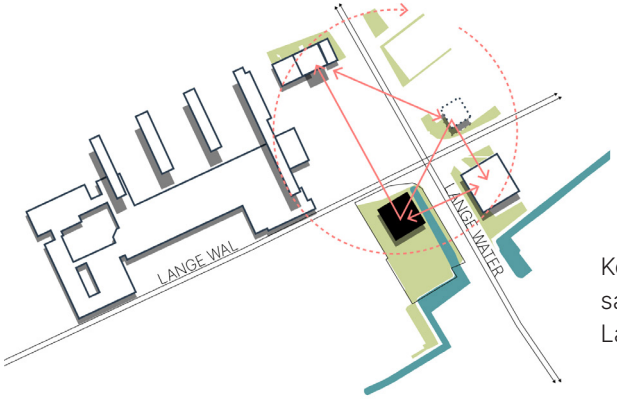
Houtmanlocatie

Stedenbouwkundige context

De Houtmanlocatie ligt op de hoek van de Lange Wal en het Lange Water en neemt hiermee een bijzondere positie in binnen de wijk als schakel naar een meer stedelijk gebied. Dit biedt de kans om wat grootstedelijker te bouwen, met een hoogteaccent dat een samenspel aangaat met de gebouwen in de omgeving, zoals de Helix toren, de ontwikkellocatie aan de Middachtensingel en het ROC. Daarnaast kan er worden aangesloten op de sequentie van torens aan de Lange Water. Een goede inbedding in de groene as (Blauwe Rand) is bij deze ontwikkeling van belang voor het grotere geheel van de wijk. Daarvoor moet ruimte worden ingecalculeerd op de locatie. Daarnaast moet de bebouwing zo worden gepositioneerd dat de huidige bewoners goede doorzichten behouden over de locatie.

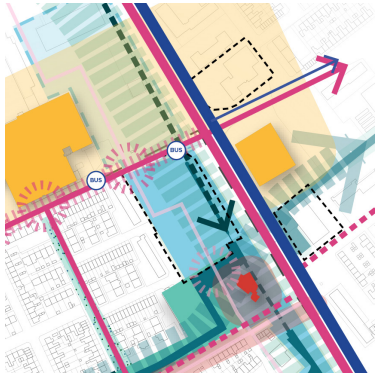


Sequentie van blokken langs Lange Water doorzetten en groene as (Blauwe Rand) voortzetten in bajonetstructuur.



Kenmerkend volume in samenspel aan assenkruis Lange Wal/Lange Water.

Positie binnen het ruimtelijk raamwerk



- Aan de noordzijde grenst de Houtmanlocatie aan de voorzieningenzone Lange Wal met bovenwijkse functies.
- De ontwikkellocatie is onderdeel van de ontbrekende schakel in de groenstructuur. Bij ontwikkelingen moet voldoende robuust groen worden gewaarborgd.
- Aan de zuidzijde kijkt de locatie uit op een van de twee kerken in Presikhaaf 3. Deze is iconisch voor de jaren ‘60 architectuur en bevat maatschappelijke functies.

Context in beeld

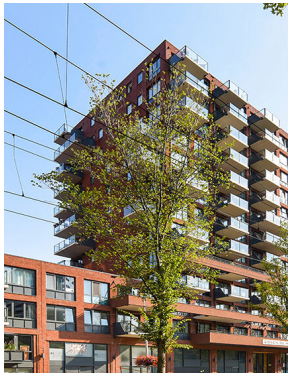








Referentiebeelden



Aandacht voor buitenruimtes



Expressieve architectuur



Parkeerdek met waterberging en biodiverse beplanting



Groene gevels



Levendige plint

Landschappelijke inbedding

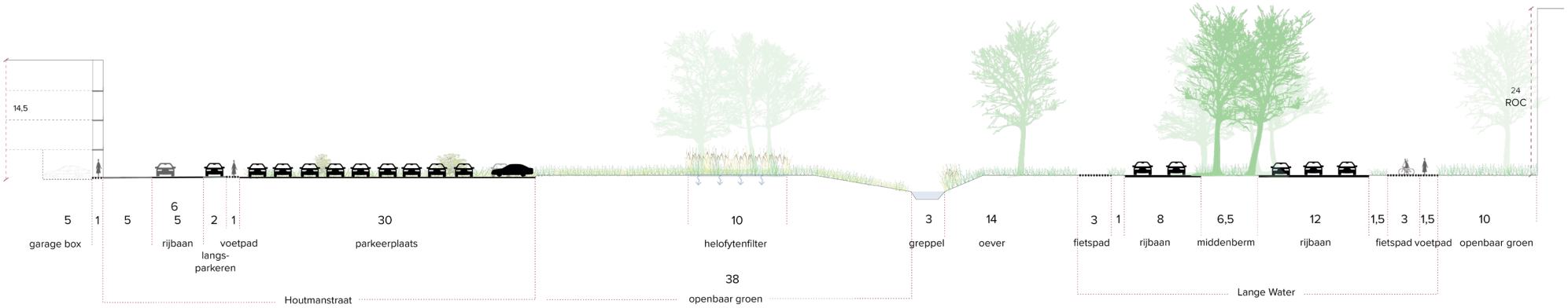


Kanteling van de bouwvlakken langs de weg om zicht naar de wijken te behouden

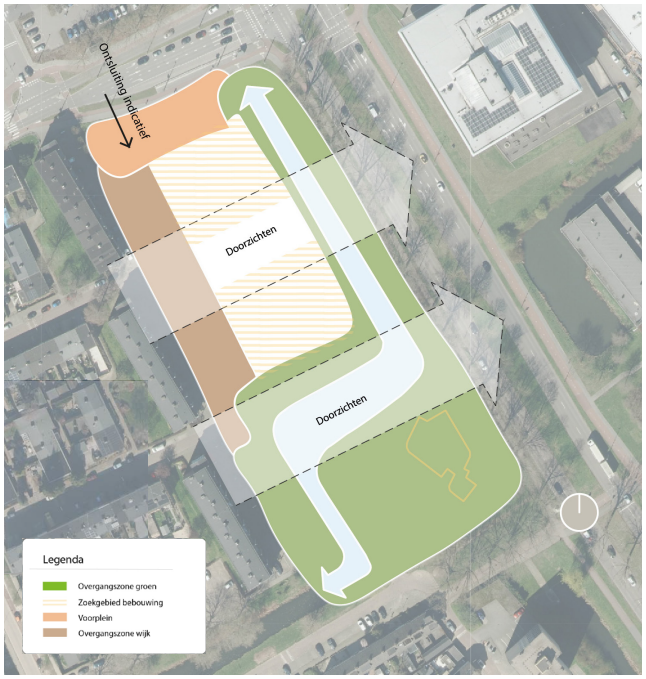
Terugleggen van de bouwvlakken in het groen

Gebouwen met entrees georiënteerd op de wijk.

Profiel bestaande situatie



Het ruimtelijk kader



Beeld: Gemeente Arnhem

Op de kaart is de eerste aanzet voor het ruimtelijk kader weergegeven. Belangrijk is dat er een groen omlijsting komt, dat de bestaande groenblauwe lijn wordt versterkt en dat er doorzichten blijven bestaan vanaf de Houtman naar het Lange Water. De nieuwe bebouwing mag qua hoogte van elkaar verschillen en sluit qua ritme en aan bij de bestaande appartementengebouwen langs het Lange Water. Belangrijk is dat er levendige plinten worden gerealiseerd, zeker aan de zijde van Lange Wal.

Mobiliteit

Het gebied wordt bij voorkeur en indien mogelijk ontsloten vanuit de Lange Wal. Onderzoek moet uitwijzen of dit, na de herinrichting van de Lange Wal, mogelijk is. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Programma

Op deze locatie zijn woningen voorzien met ruimte voor maatschappelijk programma in de plint. De doelgroep voor het woonprogramma sluit aan bij het gemeentelijk beleid voor Presikhaaf zoals opgenomen in de woonvisie. Het is ook de bedoeling dat met de nieuwe woningen doorgroei in de wijk mogelijk wordt gemaakt voor de huidige bewoners van Presikhaaf.

Startnotitie

Het voorgaande krijgt een verdieping in de startnotitie. De startnotitie beschrijft de aanleiding van het initiatief, de ruimtelijke kaders, een analyse van de situatie, de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten en het beoogde participatieproces. De startnotitie wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Bestemmingsplan



Momenteel ligt er over het gehele gebied een maatschappelijke bestemming. Het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) moet worden gewijzigd.

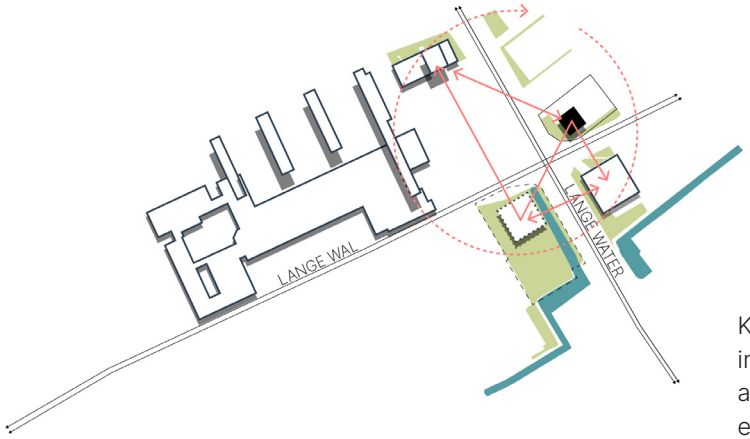
Middachtensingel

Stedenbouwkundige context

De ontwikkellocatie Middachtensingel ligt aan de stedelijke hoofdroutes op de hoek van de Lange Wal en het Lange Water en tegenover het Winkelcentrum Presikhaaf. Officieel valt de locatie buiten de wijk Presikhaaf 3. Omdat de locatie stedenbouwkundig gezien meedoet in de ruimtelijke ervaring is hij meegenomen in deze gebiedsvisie.De Middachtensingel functioneert enerzijds als entree van de wijk, anderzijds als eindpunt van de wijkoverstijgende voorzieningenzone aan de Lange Wal. Er is een vigerend bestemmingsplan waarbij een wooncomplex gerealiseerd kan worden die past bij de ambities van de gebiedsvisie. Belangrijk is de groene omlijsting waarbij het volume aan het Lange Water de horizontaliteit krijgt die past bij deze kant van de weg. Het parkeren moet binnen het bouwblok opgelost worden.

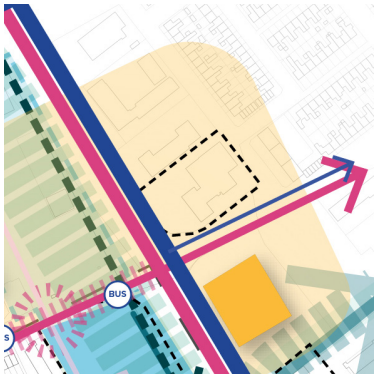


Horizontaliteit van volumes langs Lange Water doorzetten en afstand houden tot Lange Water door overnemen groene maat.



Kenmerkend volume in samenspel aan assenkruis Lange Wal en Lange Water.

Positie binnen het ruimtelijk raamwerk



- Middachtensingel is de afsluiting van de voorzieningenzone aan de Lange Wal met bovenwijkse functies.
- De locatie ligt aan groot infrastructureel kruispunt.

Context in beeld









Referentiebeelden



Collectieve binnenruimte



Compacte, gemengde en expressieve volumes

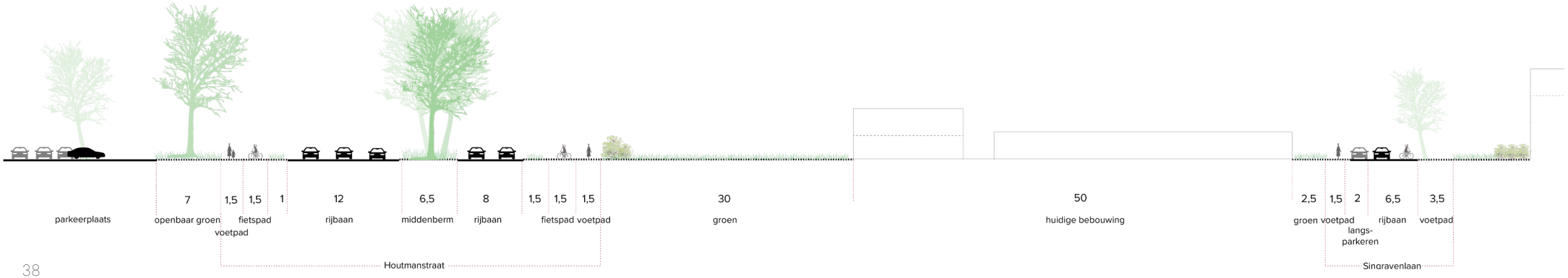


Collectieve binnenruimte met parkeerdek

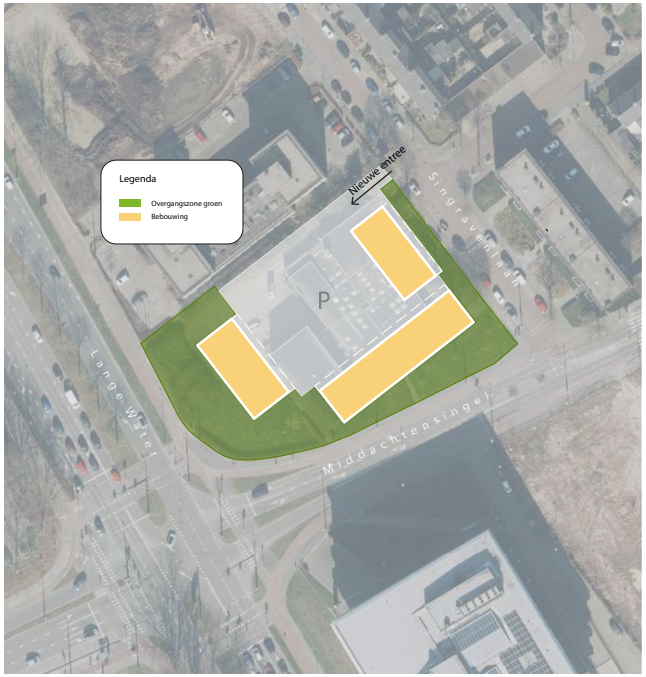


Groen parkeerdek

Profiel bestaande situatie



Het ruimtelijk kader



Beeld: Gemeente Arnhem

Op de kaart is het ruimtelijk kader weergegeven. Belangrijk is dat de groene omranding behouden blijft. Er zal aandacht moeten zijn voor de massaopbouw en daarmee de schaduwwerking en bezonning.

Mobiliteit

Het gebied zal worden ontsloten vanuit de Singravenlaan. Het parkeren vindt plaats aan de binnenzijde van het wooncomplex, met uitzondering van parkeren voor bezoekers en deelmobiliteit.

Programma

Er is ruimte voor ca. 60 woningen. Het beoogd programma is 100 % koop (waarvan 50/50 betaalbaar en vrij). De woningen zijn onder andere bedoeld voor starters en ouderen (1-2 persoonshuishoudens). Op deze manier wordt doorgroei in de wijk mogelijk gemaakt voor de bestaande bewoners waardoor zij in een volgende levensfase een plek behouden in de wijk. Het is de bedoeling dat er een entree met een gemeenschappelijke lobby/ontmoetingsruimte komt.

Omgevingskwaliteit

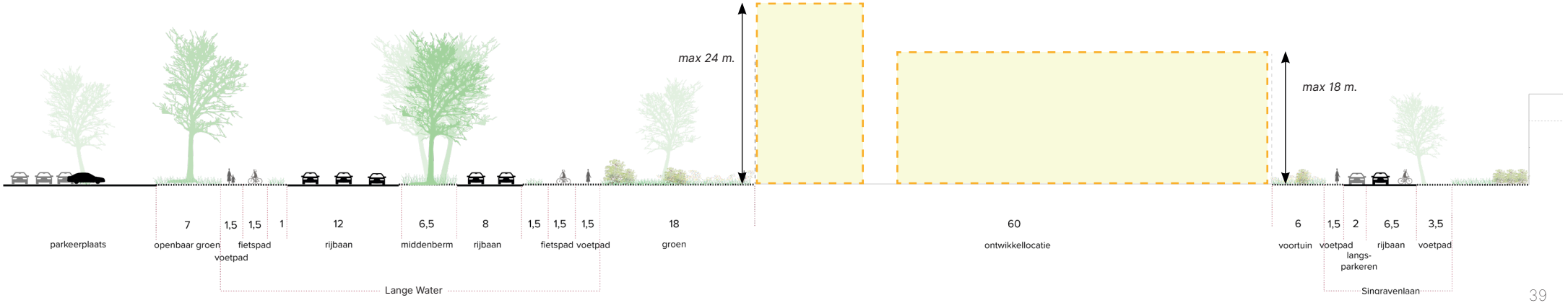
Omdat er al een bestemmingsplan is hoeft voor deze locatie geen startnotitie te worden opgesteld. Om de beeldkwaliteit op deze prominente locatie te borgen, wordt een aanvullend beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit wordt een bijlage van de huidige welstandsnota. Ambities op het gebied van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, duurzaamheid en warmtetransitie worden in het verdere planproces meegenomen

Bestemmingsplan



De planvorming kan plaatsvinden binnen het vigerende bestemmingsplan.

Profiel nieuwe situatie, indicatief



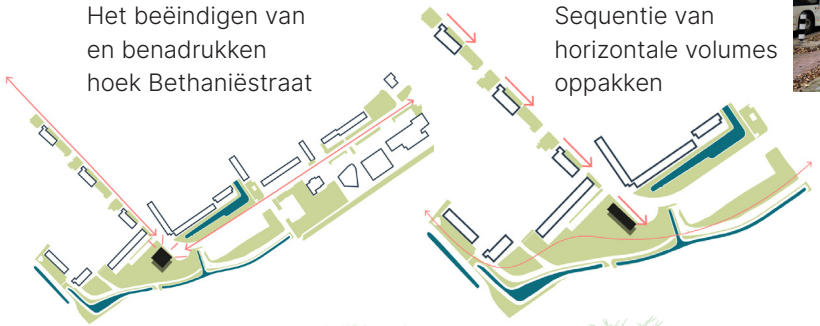
Werklocatie

Stedenbouwkundige context

De Werklocatie is gelegen in het zuiden van Presikhaaf 3, in de bocht van de Bethaniënstraat. Deze straat is belangrijk voor de ruimtelijke hoofdstructuur en de oriëntatie in de wijk. Momenteel heeft de locatie een groene setting met bomen. Er is een autogarage en een woonruimte. De plek valt nauwelijks op terwijl het een schakel is aan de Bethaniënstraat. Deze locatie heeft de potentie om onderdeel te worden van de zuidelijke voorzieningenzone en daarmee wordt deze zone dan ook beëindigd. Tegelijkertijd is de locatie ook onderdeel van de stedenbouwkundige structuur waarbinnen 9 laagse appartementengebouwen aan de westzijde van de Bethaniënstraat zijn gesitueerd. De locatie is daarmee een schakel tussen drie structuren; stedenbouw, voorzieningen en groene zone (Groene Mantel). In de volgende fase wordt onderzocht welke invulling (programmatisch en ruimtelijk) wenselijk en financieel haalbaar is.

Het beëindigen van en benadrukken hoek Bethaniëstraat

Sequentie van horizontale volumes oppakken

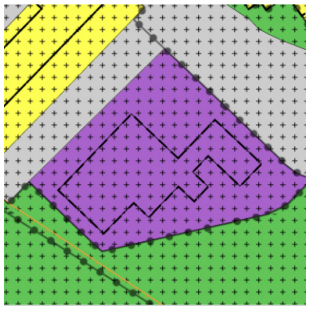


Positie binnen het ruimtelijk raamwerk



- Op de hoek van hoofdinfrastructuur van de wijk.
- Locatie ligt aan de Groene Mantel, deze meenemen in de inrichting van de omliggende openbare ruimte.

Bestemmingsplan



De planvorming kan plaatsvinden binnen het vigerende bestemmingsplan.

Context in beeld

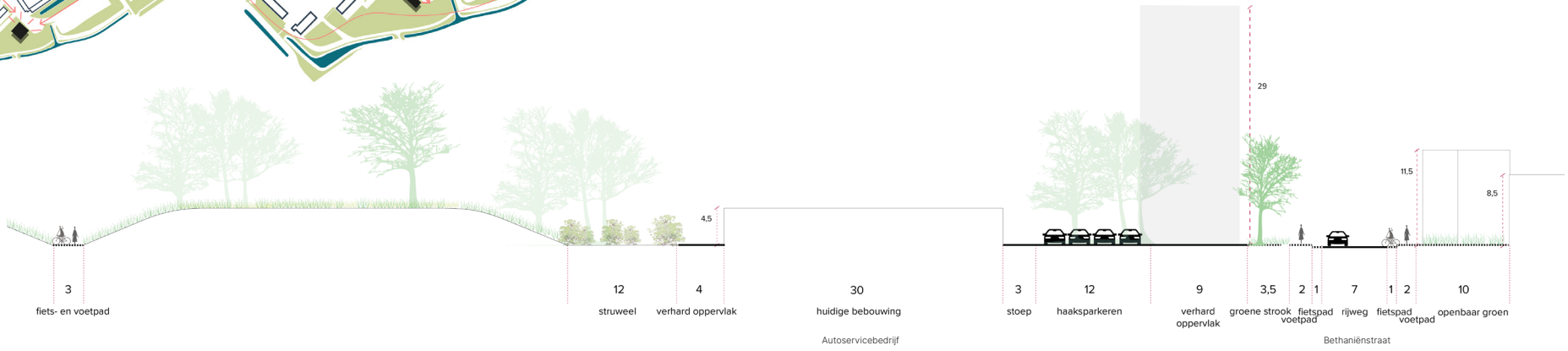








Profiel bestaande situatie

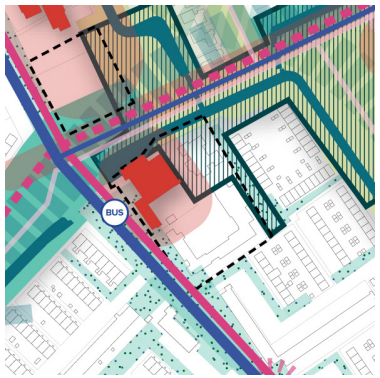


Kerklocatie

Stedenbouwkundige context

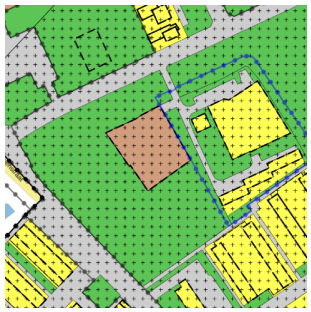
De Kerklocatie ligt op de hoek van de Honigkamp en de Bethaniënstraat. De huidige kerk is een van de twee kenmerkende wederopbouw kerken die de wijk rijk is. Daarnaast staat er een (oud) schoolgebouw en een verenigingsgebouw. Deze plek is vanwege de maatschappelijke functie in de originele opzet een uitzondering op de strakke stempelstructuur van de buurtjes. Dit is aanleiding om de locatie te behandelen als een bijzondere plek binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Momenteel is de kerk in zijn groene setting een goed functionerend ankerpunt in de wijk. Bij toekomstige ontwikkelingen moet de bijzondere plek binnen de stedenbouwkundige structuur worden versterkt. In de volgende fase wordt onderzocht welke invulling (programmatisch en ruimtelijk) wenselijk en financieel haalbaar is.

Positie binnen het ruimtelijk raamwerk



- Minder ruimte voor autoverkeer en ontwikkeling hoogwaardig fietspad aan noordzijde van de Kerklocatie, de Honigkamp.
- Locatie ligt op het knooppunt van de groene assen en is ook bestemd als groen.
- De kerklocatie is onderdeel van de functionele zone Honigkamp waar ruimte is voor (maatschappelijke) voorzieningen op buurtniveau. Op dit moment huizen er drie kerken, drie muziekverenigingen en een school voor bijzonder onderwijs.

Bestemmingsplan



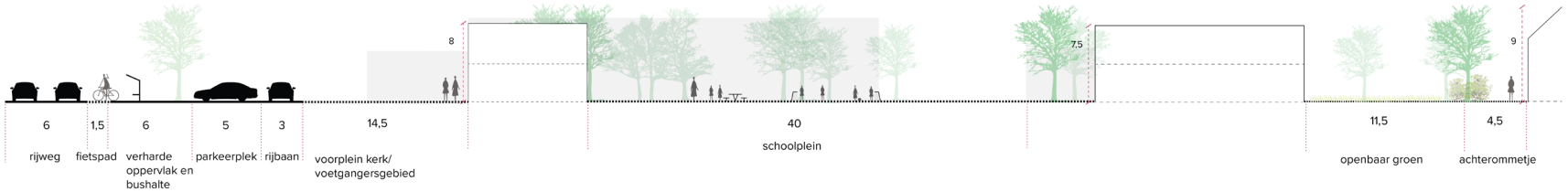
Momenteel heeft het gebied een groenbestemming en een maatschappelijke bestemming.

Context in beeld






Profiel bestaande situatie

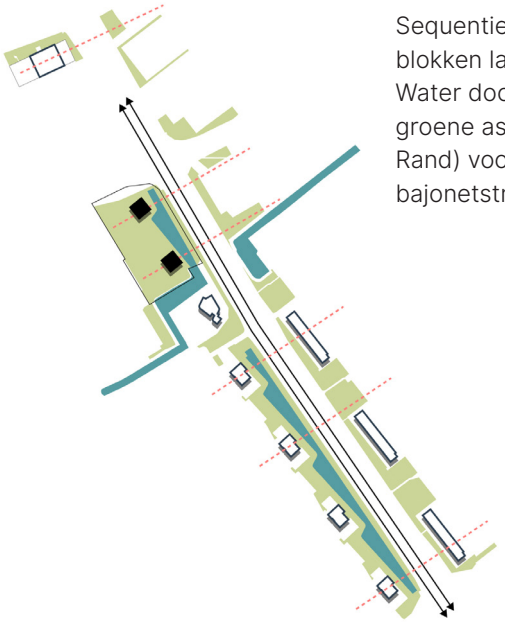


Kermisland

Stedenbouwkundige context

De locatie Kermisland 110 is nu aan de gebiedsvisie toegevoegd omdat in een eerder stadium van de gebiedsvisie de gedachten over de toekomstige invulling op deze locatie nog niet zo ver was. Nu de ideeën voor deze locatie vorm krijgen is het een logisch moment om Kermisland wel toe te voegen aan de gebiedsvisie. Zeker ook omdat de locatie ruimtelijk invloed heeft op de directe omgeving.

Locatie Kermisland is gelegen in de wijk over Het Lange Water, gesitueerd aan de westzijde van het Lange Water ten zuiden van de ROC en aan dezelfde zijde als de locatie Middachtensingel. De ligging aan de ruimtelijke hoofdstructuur en schuin tegenover de Houtmanlocatie, zorgt ervoor dat de locaties ruimtelijk invloed op elkaar hebben. De uitgangspunten zo opgesteld dat er een totale ruimtelijk, functioneel en programmatisch meerwaarde ontstaat aan het Lange Water. Belangrijk is dat de toekomstige bebouwing horizontaliteit kent en daarmee in lijn is met de bebouwing aan deze zijde van het Lange Water. Ook is het nieuwe gebouw de schakel qua massa en uitstraling tussen de bestaande appartementen en het ROC.



Sequentie van blokken langs Lange Water doorzetten en groene as (Blauwe Rand) voortzetten in bajonetstructuur.

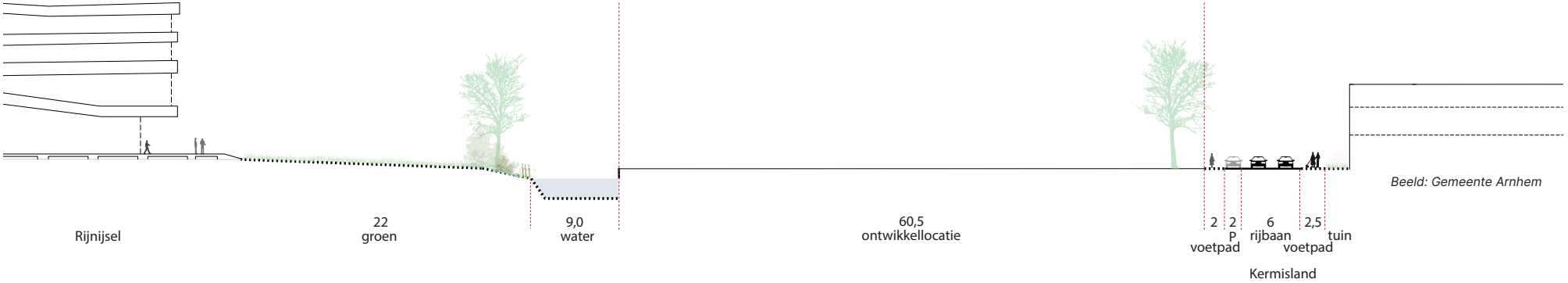
Context in beeld





Beelden: Gemeente Arnhem

Profiel huidige situatie



Beeld: Gemeente Arnhem

Het ruimtelijk kader



Beeld: Gemeente Arnhem

Op de kaart is de eerste aanzet voor het ruimtelijk kader weergegeven. Belangrijk is dat er een groene/blauwe omlijsting blijft langs het Lange Water. De gebouwen krijgen een stedenbouwkundige opzet die de lange lijn van het Lange Water benadrukt (horizontaliteit). De kant van de locatie die grenst aan de straat Kermisland, wordt begeleid door bebouwing.

Mobiliteit

De locatie wordt vanuit de wijk ontsloten, onderzoek moet uitwijzen of de bestaande ontsluiting benut kan en moet worden. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

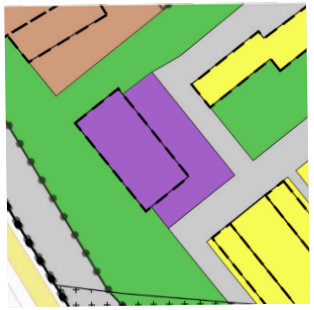
Programma

Er is ruimte voor (zorg)wonen en voorzieningen in de plint van het gebouw. Binnen Arnhemse woningbouwprojecten moeten de sociale huurwoningen worden verhuurd door een woningcorporatie (een toegelaten instelling). In de Woonvisie is opgenomen dat minimaal 66% van de woningen in het betaalbare segment moet liggen en dat daarvan minimaal 30% sociale huur is.
Gelet op de leeftijdsopbouw in dit deel van Arnhem en de wens om doorstroming op gang te brengen, liggen er kansen om levensloopgeschikte woningen voor senioren te realiseren. De Nota Wonen-en-Zorg geeft (beleidsmatige) invulling aan deze opgave.

Startnotitie

Het voorgaande krijgt een verdieping in de startnotitie. De startnotitie beschrijft de aanleiding van het initiatief, de ruimtelijke kaders, een analyse van de situatie, de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten en het beoogde participatieproces. De startnotitie wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Bestemmingsplan



Momenteel ligt er over het gebied een bedrijfsbestemming. Het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) moet worden gewijzigd.

Nieuw silhouet, indicatief



Beeld: Gemeente Arnhem

4. Vervolg

Aan de slag met de wijk

Na de gebiedsvisie

We gaan de komende jaren intensief aan de slag met Presikhaaf III. Met de bestaande wijk én met nieuwe ontwikkelingen. We maken een toekomstbestendige wijk, voor inwoners en voor het klimaat. Deze gebiedsvisie geeft richting aan de fysieke maatregelen die nodig zijn om dit voor elkaar te krijgen. De verdere uitwerking van de deelprojecten kunnen we niet alleen, daar hebben we elkaar voor nodig. Bewoners en andere belanghebbenden worden daarom nauw betrokken bij deze uitwerkingen. Ook met het team van Het Nationaal Programma Arnhem-Oost en het Team LeefOmgeving wordt nauw samengewerkt. Per deelproject wordt gekeken op welke manier bewoners en andere stakeholders het beste kunnen worden betrokken. Daarbij wordt het stappenplan burgerparticipatie gevolgd en is het uitgangspunt steeds om de wijk zo actief mogelijk te betrekken.

Na het vaststellen van de gebiedsvisie wordt gestart met het uitwerken van de verschillende deelprojecten. Deze kennen ieder hun eigen dynamiek en tijdspad. Sommige projecten gaan direct van start, anderen wat later. In dit hoofdstuk worden de deelprojecten toegelicht en aangegeven op de kaart. Grofweg zijn de deelprojecten verdeeld over vier thema's/opgaven:

- Ontwikkellocaties voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen.
- Veiliger en aantrekkelijker maken van de infrastructuur.
- Toevoegen en verbeteren van speel- en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte.
- Klimaatadaptiever maken van de wijk.

Financiële middelen

Financiering is van belang om ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorliggende visie geeft de prioritering aan voor investeringen in de openbare ruimte, woningbouw en de ontwikkeling van maatschappelijke functies. Ook biedt het kaders voor ontwikkellocaties en voor initiatieven van marktpartijen. De gemeente probeert haar eigen investeringen te bundelen zodat de middelen zo efficiënt mogelijk kunnen worden ingezet en er meer mogelijk is. Daarnaast is deze gebiedsvisie een onderlegger voor het verkrijgen van cofinanciering en subsidies bij andere overheden. Voor een aantal deelprojecten is al dekking beschikbaar aldanniet middels subsidie van provincie of Rijk. Voor andere projecten moet dat nog gebeuren. Er bestaat een kans dat er geen of onvoldoende dekking is. In dat geval wordt onderzocht op welke manier de projecten toch doorgang kunnen vinden. Een project start niet eerder dan wanneer de dekking rond is.

Fasering

In de kaart op de volgende pagina zijn de verschillende deelprojecten weergegeven die voortkomen uit de gebiedsvisie. De kaart geeft aan welke deelprojecten al lopen en wanneer de verwachting is dat de overige deelprojecten worden uitgevoerd.

Ontwikkellocaties

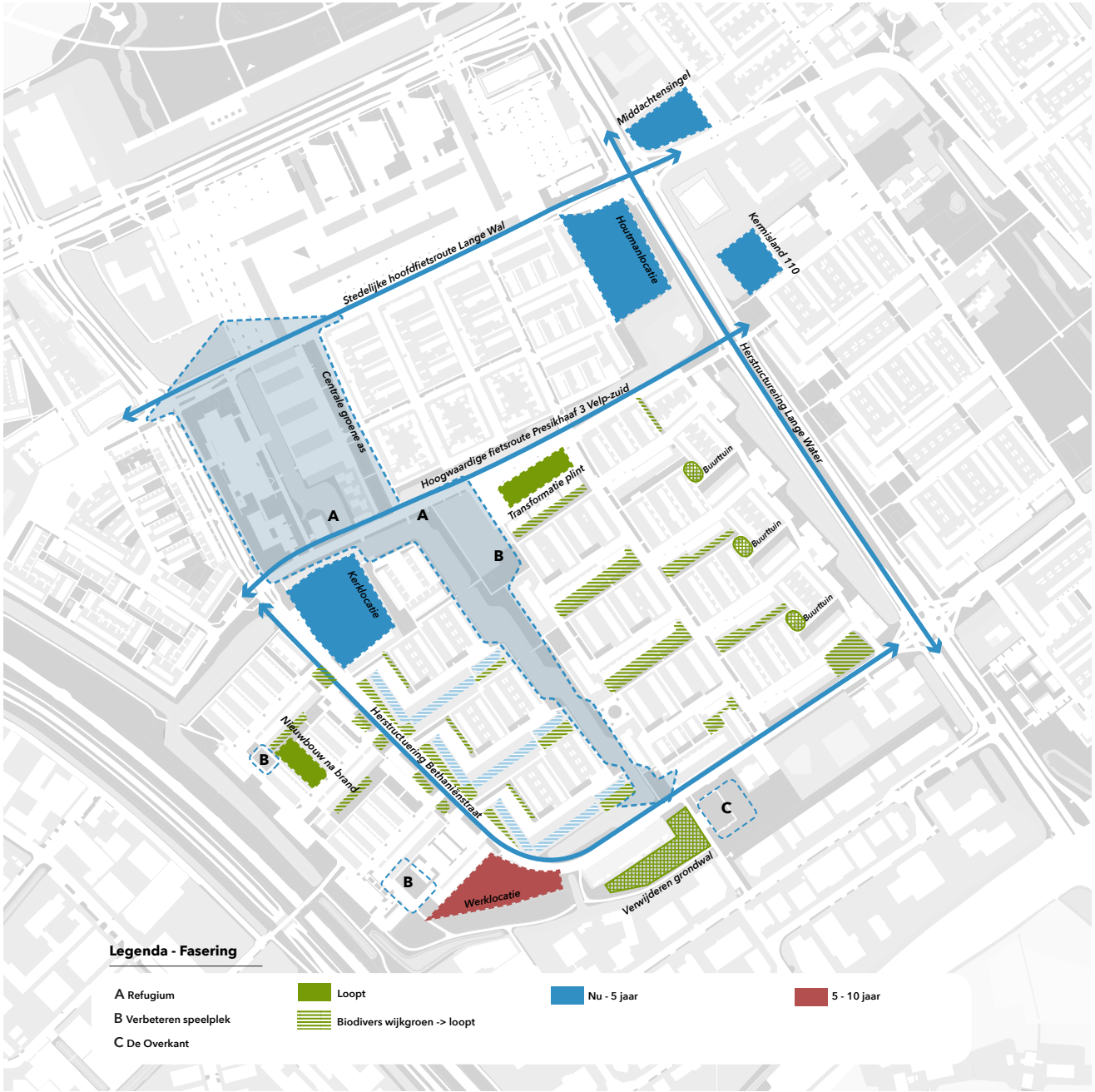
- Houtmanlocatie
- Middachtensingel
- Werklocatie
- Kerklocatie
- Kermisland 110
- De Overkant

Voor de ontwikkellocaties Houtmanstraat en Kermisland worden startnotities opgesteld. De startnotities bevatten de ruimtelijke ambities en de beoogde participatievorm die het vertrekpunt zijn voor de verdere uitwerking van deze locaties. Startnotitie worden ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Voor de Middachtensingel is het vertrekpunt de het vigerende bestemmingsplan Elsweide-Over het Lange Water. Naast dit bestemmingplan wordt nog een beeldkwaliteitsplan gemaakt die de ambities vastlegt ten aanzien van de gebouwde en onbebouwde ruimte.

De Werklocatie en de Kerklocatie zijn in de gebiedsvisie aangemerkt als mogelijke potentiële ontwikkellocaties. Voor beide locaties wordt op een later moment een startnotitie opgesteld indien dat voor dan de beoogde ontwikkeling aan de orde is.

Supermarkt Güven is verhuisd naar het winkelcentrum. Het pand aan de Honigkamp is eigendom van Güven. De gemeente wil voorkomen dat er in de toekomst weer een overlast gevende situatie ontstaat. Daarom wordt er bij de toekomstige actualisatie van het Omgevingsplan voor gezorgd dat zich hier geen grote supermarkt meer kan vestigen. Het is wel mogelijk dat de functie detailhandel blijft. Indien de gemeente tot aankoop van supermarkt Güven overgaat, worden op de huidige supermarktlocatie woningen ontwikkeld. De planuitwerking wordt opgepakt zodra er zekerheid is omtrent de eventuele aankoop van het pand door de gemeente. Tevens wordt dan gezorgd voor een tijdelijke invulling om verloedering te voorkomen. De tijdelijke invulling



Deelprojectenkaart Presikhaaf 3, gemaakt door Gemeente Arnhem.

mag niet leiden tot (verkeers)overlast voor de buurt en heeft idealiter een maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. Een financiële bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds en Nationaal Programma Arnhem Oost maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Voor buurtcentrum de Overkant zijn door VHF 2e tranche en Nationaal Programma Arnhem Oost middelen beschikbaar gesteld om het buurtcentrum te vernieuwen. We zetten in op sloop nieuwbouw, sanering en opnieuw inrichten van het omliggende terrein. We zijn inmiddels gestart met het proces om te komen tot een programma van eisen. Om vervolgens de planvorming met de buurt en partners de aankomende tijd verder uit te werken.

Veilige en aantrekkelijke infrastructuur

De toegekende subsidie vanuit het BO-MIRT is een belangrijke bijdrage voor de investeringen in de infrastructuur van Presikhaaf III. De financiering is nog niet helemaal rond. Als de extra benodigde financiering er is, worden deze deelprojecten voor 2030 uitgevoerd.

Klimaatadaptatie, ontmoetingsplekken en openbare ruimte

De voorgestelde investeringen in de openbare ruimte vinden plaats zodra er financiële middelen voor zijn gevonden. Potentiële dekkingsbronnen komen uit Nationaal Programma Arnhem Oost aanpak, het programma Radicaal Vergroenen, sport en spelen en kunst in de openbare ruimte. Voor de realisatie van het Refugium is subsidie toegekend vanuit het Volkshuisvestingsfonds en het gemeentelijk Klimaatfonds. Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt het plan hiervoor verder uitgewerkt. Voor het deelproject ‘herinrichting buurttuinen’ zijn ook financiële middelen beschikbaar; dit project loopt al.