



Startnotitie

10-12-2024

Westzijde Heijenoordseweg

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en opdracht

2. Analyse plangebied

3. Opgave voor het gebied vanuit de huidige kaders

4. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

4.1 Het landschap is leidend

4.2 Gemengde inclusieve wijk met sociale cohesie

4.3 Mobiliteit

4.4 Duurzaamheid, Klimaatbestendigheid, Energie en Milieu

5. Ontwikkelproces

5.1 Ontwikkelstrategie

5.2 Stappenplan proces

5.3 Participatie

1. Aanleiding en opdracht

In de omgevingsvisie 2040 is vastgelegd dat het gebied westzijde Heijenoordseweg getransformeerd wordt naar een gemengd gebied met zorg, onderwijs en wonen dat zorgvuldig is ingepast in het landschap. Op 9 mei 2023 heeft het college besloten om de planontwikkeling te starten. Er heeft een Ruimtelijk en Programmatisch Onderzoek plaatsgevonden, dat aan de basis ligt van deze startnotitie.

In februari 2024 heeft de gemeenteraad een voorkeursrecht gevestigd op percelen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. Dit geeft de gemeente meer grip op grondtransacties, voorkomt prijsopdrijvend effect en helpt bij het realiseren van gemeentelijke doelen. Er zijn gesprekken met verschillende eigenaren gaande, wat inmiddels heeft geleid tot de strategische aankoop van gebouwen en grond van Klimmendaal.

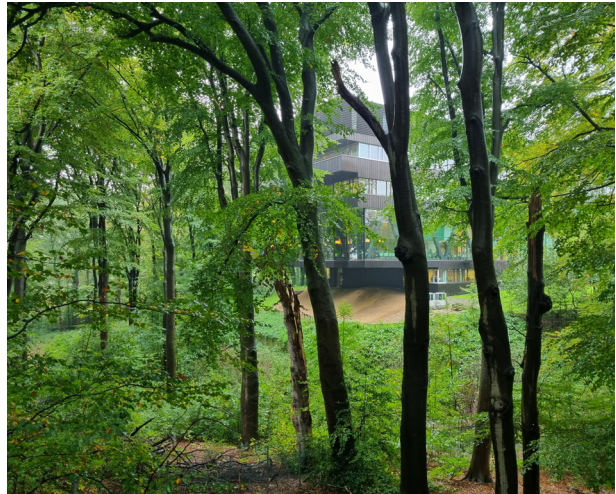


De Westzijde van de Heijenoordseweg vormt de overgang van het onbebouwd groene buitengebied in de westelijke groene wig van Arnhem

2. Analyse plangebied

Het plangebied westzijde Heijenoordseweg ligt aan de westrand van Arnhem, omgeven door het park Mariëndaal, de woonwijk Heijenoord en de zorginstelling Het Dorp en is goed bereikbaar binnen 10 minuten fietsen van het Centraal Station en de binnenstad. Het gebied kenmerkt zich door hoogteverschillen en een bosrijk karakter en vormt een belangrijke schakel in één van de groene wiggens van Arnhem.

Geologisch gezien is het gebied ontstaan tijdens de laatste ijstijden, met diepe dalen (slenken) als gevolg van smeltwater. Dit heeft invloed op de bodemsoorten en het watersysteem, met een flora en fauna die typerend zijn voor het (winter)eiken-beukenbos. Cultuurhistorisch maakt het plangebied deel uit van een zone van buitenplaatsen en landgoederen in Arnhem, waarbij de Heijenoordseweg sinds de 19e eeuw grotendeels ongewijzigd is gebleven, terwijl andere elementen van het



De Slenk vormt een krachtig landschappelijk element midden in het plangebied met een hoge ecologische waarde en spectaculaire zichten

voormalige landgoed zijn verdwenen. Sinds de jaren '50 is het gebied ontwikkeld door de Johannastichting voor kinderen met een anders werkend lichaam. Ook was de Johannastichting betrokken bij de oprichting van Het Dorp in 1962. De villa van Johanna Kinderfonds (Huis De Pasch) is een van de weinige historische panden in het gebied dat nog herinnert aan die tijd.

Momenteel bevinden zich in het plangebied diverse zorginstellingen en scholen: Klimmendaal, het Ronald McDonald huis, Entrea Lindenhout, Johanna Kinderfonds, de Heijenoordschool en het Prisma College. De instellingen zijn omheind en de natuurlijke hellingen zijn op veel plaatsen aangepast voor de huidige bebouwing.

Een aanzienlijk deel van de gebouwen van de instellingen voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, staat leeg of wordt tijdelijk verhuurd. Uitzonderingen hierop zijn het hoofdgebouw van Klimmendaal waar het Ronald McDonald huis ook gevestigd is, het net gerealiseerde Prisma College en de villa van Johanna Kinderfonds. In het noordelijkste deel van het plangebied heeft Trebbe Leyten (LTA) het eigendom verkregen van de oude school Mariëndaal met als doel om dit gebied te ontwikkelen tot woningbouw.

De huidige eigenaren van de terreinen hebben aangegeven dat zij graag zien dat het gebied transformeert van een instellingenterrein naar een inclusieve wijk waar zorg en onderwijs worden gemengd met wonen. Zij zouden willen dat het gebied zich opent en beter doorwaadbaar is, dat er nog meer samenwerking is tussen de instellingen en dat voorzieningen worden gedeeld. In het Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek is de visie van de huidige eigenaren op het gebied en hun eigen ambities daarbinnen, terug te lezen.



Waarderingskaart analyse

3. Opgave voor het gebied vanuit de huidige kaders

In de **Omgevingsvisie Arnhem 2040** is de koers bepaald voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg wordt ook hier doorgezet. De vrijkomende ruimte op bestaande instellingsterreinen wordt benut, waarbij de ambities van zorg- en onderwijsinstellingen worden gecombineerd met het toevoegen van woningen om een inclusieve wijk te creëren. Landschappelijke waarde en ervaring staat daarbij voorop. Er wordt ingezet op versterking en doorontwikkeling van de landschapsstructuur. Slimme verdichting met behoud van het groene karakter en cultuurhistorische waarden en doorgaande wandel- en fietsroutes voor een betere verbinding tussen stad en buitengebied zijn daarbij van belang.

In de **Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034** staat benoemd dat in elke wijk een gevarieerd woningaanbod moet zijn voor alle doelgroepen en ook voor de doorstroming binnen de wijk. In de Woonvisie wordt Heijenoord West aangeduid als een gebied waar de sociale huur ‘flink omhoog’ moet en waar voor nieuwbouwprojecten geldt dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af in hoeverre het een geïsoleerde ligging betreft. Binnen grotere projecten vinden we een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. In het gebied Westzijde Heijenoordseweg wordt ingezet op 60% sociale huur. Er komt een gevarieerd woonaanbod voor alle doelgroepen en doorstroming wordt mogelijk gemaakt door kleinere 1-2 persoons woningen toe te voegen.

Het **Integraal Huisvestingsplan Onderwijs** Gemeente Arnhem (IHP) d.d. 21 dec. 2023 geeft aan dat in het plangebied een nieuwe school (Parcivalschool Noord) moet komen. Dit gebouw zal tevens een deel van de uitbreiding van het bestaande Prisma College huisvesten. De huidige Heijenoordschool wordt gesloopt en er komt nieuwbouw voor in de plaats. De schoolgebouwen worden als middelpunt van de wijk beschouwd, voor leerlingen en buurtgenoten. Ook wordt onderzocht of schoolgebouwen beter benut kunnen worden, tijdens en na schooltijd.

In de **Fietsagenda 2022-2025** d.d. 15 november 2022 is de fietsverbinding “Om de Noord” die ten zuiden van het plangebied komt te liggen, als prioriteit benoemd. De beoogde fietsstraat kan gaan functioneren als ruggengraat voor de ontsluiting van het plangebied voor fietsers en draagt daarmee bij aan de aantrekkelijkheid van het gebruik van de fiets en dringt tevens het autogebruik terug.

4. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

Er zijn vier hoofduitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied geformuleerd die gebaseerd zijn op de ruimtelijke en programmatische studie. De vier uitgangspunten staan in volgorde van belangrijkheid zodat bij een afweging van belangen in principe gekozen wordt volgens onderstaande hiërarchie.

4.1 Het landschap is leidend

Het bijzondere reliëfrijke en bosrijke landschap is een van de belangrijkste kwaliteiten van het plangebied en maakt onderdeel uit van de westelijke groene wig die bijna tot in het centrum rijkt. Binnen het projectgebied is de Slenk het meest krachtige en unieke landschapsonderdeel. Deze bestaande kwaliteiten worden benut en versterkt bij de ontwikkeling van het plangebied. Dit uitgangspunt is bepalend voor het laadvermogen van het plangebied en leidt tot een planconcept waarbij de footprint van de bebouwing en de hoeveelheid verharding, zoveel mogelijk worden beperkt; de gebouwen zijn te gast in het unieke landschap.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Binnen het gebied staat de Slenk centraal. Rond de slenk wordt bebouwing en andere ingrepen vermeden om dit bijzondere landschap te beschermen en beleefbaar te maken.
- Daarnaast wordt een centrale bosweide gecreëerd als ontmoetingsplek, waaraan zoveel mogelijk de maatschappelijke functies van de bebouwing worden gesitueerd. Uitzondering kan hier o.a. het speelplein zijn tussen de twee scholen vanwege het hoogteverschil. Dit zal bij verdere uitwerking nader onderzocht moeten worden.
- Het plan benadrukt de aanwezigheid van het bos en bij de uitwerking van de gebouwen staat de bosbeleving van de gebruiker centraal. Bebouwing wordt geconcentreerd in gebieden waar nu weinig of geen bomen staan. Waar mogelijk wordt het oorspronkelijke landschap hersteld.
- Er wordt gestreefd naar versterking van de biodiversiteit en klimaatbestendigheid van het bos en ecologische verbindingen waardoor de omliggende gebieden zoals Het Dorp en Mariëndaal worden beschermd en verbeterd. De natuur en het landschap staan centraal; gebouwen worden gezien als ‘te gast’ en moeten harmonieus aansluiten bij de krachtige volumes van Klimmendaal, Prisma College.
- Deze krachtige gebouwen hebben bouwhoogtes tot onder de boomkruinen op een enkele uitzondering na. Binnen deze volumes wordt zo veel mogelijk de



Rood-Groen balans in huidige situatie



Rood-Groen balans in nieuwe situatie

- eigen parkeerbehoefte opgelost en daarbij wordt slim gebruik gemaakt van het aanwezige hoogteverschil.
- Verstedelijking van het gebied wordt zoveel mogelijk op bestaande bouwvlakken ingepast waarbij het totaal aan verharding (bebouwing, wegen en parkeervelden) niet toeneemt.

- Heijenoordschool: sloop bestaande panden, nieuwbouw op huidige locatie aan de oostzijde
- Johanna Kinderfonds: Johanna Kinderfonds is voornemens om het gebied te verlaten. De Villa willen we voor het gebied behouden vanwege de cultuurhistorische verwijzing en vanwege de kansen die het biedt voor een publieksfunctie.

4.2 Gemengde inclusieve wijk met sociale cohesie

De huidige zorg- en onderwijsinstellingen willen integraal onderdeel uitmaken van de maatschappij, van een wijk in plaats van de afgezonderde ligging nu. Deze transformatie naar geïntegreerde woonzorgwijken is onderdeel van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Woonvisie. Samen met de woningbouwopgave en vernieuwingsbehoefte vanuit zorg en onderwijs, ligt hier een kans om het gebied te transformeren naar een inclusieve wijk.

Het plangebied zal een mix van maatschappelijke functies en diverse woningtypes voor verschillende doelgroepen bevatten, wat het bestaande zorg- en onderwijsprogramma aanvult. Voorgenomen ontwikkelingen van de bestaande instellingen:

- Revalidatiecentrum Klimmendaal: huidige gebouw A blijft, andere gebouwen worden gesloopt
- Prisma College: wordt uitgebreid
- Jeugdzorg Entrea Lindenhout: sloop bestaande panden en nieuwbouw van de eigen kantoorfuncties en enkele woningen in het plangebied
- Ronald McDonald: wenst uitbreiding en nieuwbouw in de nabijheid van Klimmendaal

Daarnaast komt er nieuw programma:

- Parcival school in combinatie met de uitbreiding van het Prisma College
- Woningen (ca. 500 tot 600 woningen van gemiddeld 90 m² bvo)
 - 66% betaalbaar waarvan 60% sociale huur en 6% sociale koop
 - 34% vrije sector

In een gemengd programma voor verschillende doelgroepen waaronder een aanzienlijk deel 1-2 persoons huishoudens en beperkt aantal gezinswoningen. Bij de uitwerking wordt onderzocht of en hoe ruimte kan worden geboden aan groepen met specifieke woonwensen conform de nota Wonen en Zorg en collectieve woonvormen.

Het totaal aantal toe te voegen woningen is een resultante van een aantal uitgangspunten: het totaal aan verharding mag niet toenemen, bouwen tot onder de boomkruinen op een enkele uitzondering na, de gemiddelde grootte van de woning, de vigerende parkeernorm, het parkeren op maaiveld onder dek en de benodigde ruimte voor overige toe te voegen functies.



Planconcept Westzijde Heijenoordseweg

Vanwege het gekozen programma met daarin relatief veel sociale huur in combinatie met de onderwijs en zorgfuncties, is het van belang dat er een sterke ruimtelijke structuur ligt die in staat is een sterke wijk met een goede sociale cohesie te maken. De inrichting van de openbare ruimte en het ontwerp van de gebouwen moeten bijdragen aan een gezonde leefomgeving. De ervaring van de aanwezige natuur mag juist maximaal zijn, de belasting van de natuur minimaal. De menging en clustering van functies moet zorgvuldig gebeuren voor een balans tussen levendigheid en rust. Voor de toekomstbestendigheid van de nieuwe gebouwen is flexibiliteit in gebruik en ruimtereserveringen voor groei of aanvullende voorzieningen essentieel.

Op gebiedsniveau kan de sociale cohesie worden versterkt door:

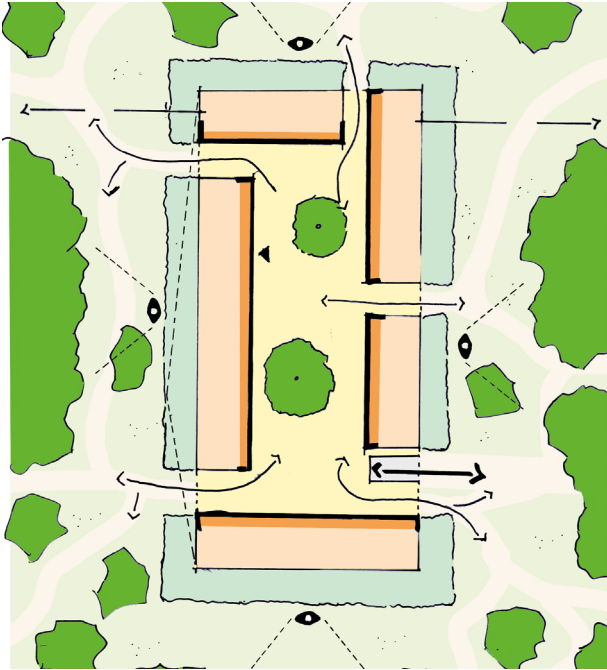
- **Integratie van onderwijs, zorg en wonen** door hoofdentrees te situeren in gemeenschappelijke zones of pleinen.
- **Toegankelijke sociale en aantrekkelijke langzaamverkeersroutes** die langs meerdere gebouwen lopen en verbindingen maken met omliggende gebieden zoals Mariëndaal, Het Dorp en Heijenoord, voor zowel praktische routes als recreatieve ommetjes. Over de slenk een voetgangersbrug realiseren die de deelgebieden met elkaar verbindt zonder de ecologisch waardevolle slenk te verstoren.
- **Inclusieve ontmoetingsplekken** in het bos te

realiseren, met speel- en beweegmogelijkheden. Ruimtes voor zowel levendigheid als rust, rekening houdend met de behoefte van verschillende doelgroepen en het beschermen van ecologische waarden.

- **Gemeenschappelijke voorzieningen** te delen tussen woonbuurten, zorgvoorzieningen en scholen, zoals speelplaatsen, parkeerplaatsen, en vergaderplekken, waarbij aandacht is voor geluidsoverlast (onderzoek of Villa een publieksfunctie kan zijn zoals een koffiehuis of werkplek).

Op gebouwniveau kan de sociale cohesie worden versterkt door:

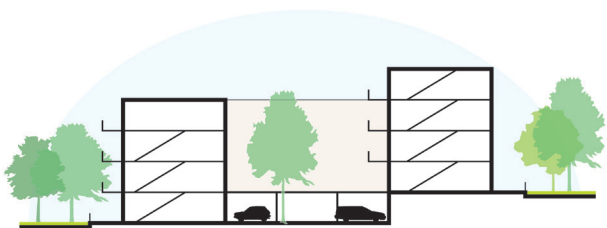
- **Diverse bouwblokken.** Die huishoudens van diverse doelgroepen en woningtypes huisvesten (mix sociaal en vrije sector) met binnenhoven waarin de entrees van de woningen uitkomen met ruimte voor ontmoeting en spel, rekening houdend met groen, bezonning en geluidsoverlast. Met een duidelijke overgang tussen openbaar- en privé. Prive buitenruimtes en erfafscheidingen worden mee ontworpen en maken onderdeel uit van de bouwblokken.
- **Gedeelde voorzieningen** zoals (fiets)bergingen, parkeerplekken en faciliteiten als een wasruimte of eventueel gastenverblijf t.b.v. kleinere woningen of collectieve woonvormen.



Een collectieve autovrije leefruimte op een verhoogd parkeerdek met zicht op de publieke groenzone

Naast de harde kant van gebiedsontwikkeling is het ook van belang de zachte kant goed in te vullen. Dit vergt voortdurende inzet van de betrokken partijen door te delen en samen te werken. Enkele belangrijke aspecten zijn:

- **Openstellen school-speelplaatsen** voor de wijk
- **Integratie van maatschappelijke functies** in de wijk, zoals:
 - Openstellen gebouwen voor wijkbewoners (vergaderlokalen/sportzalen school, restaurant Klimmendaal etc.)
 - Stageplekken van de scholen in de wijk (Klimmendaal, Villa, schoonmaak wijk etc.)
 - Gemeenschappelijke voorzieningen in de Villa ((repair)café, buurthuis, etc.)
- **Opbouwen en onderhouden van een sociaal netwerk** tussen bewoners, instellingen en scholen in de buurt.



Het hoogteverschil benutten om parkeeroplossingen te integreren uit het zicht

4.3 Mobiliteit

Voor de mobiliteit in het gebied ligt de focus op het terugdringen van autoverkeer en het stimuleren van voetgangers- en fietsverkeer, volgens het STOMP-principe. De nabijheid van het centraal station en de binnenstad (slechts op 10 minuten fietsen) ondersteunt dit uitgangspunt. De hoogteverschillen zijn daarbij een uitdaging om het gebied voor iedereen toegankelijk te krijgen.

Het doel is een aantrekkelijk wandel- en fietsgebied te realiseren met doorgaande recreatieve wandelverbindingen van oost naar west en van noord naar zuid door het plangebied. Fietsroutes worden aangetakt op de nog te realiseren oost-west fietsroute "Om de Noord", die net ten zuiden van het plangebied komt te liggen. De fiets en de voetganger staan op één en de auto is te gast.

De auto wordt ontmoedigd, maar is ook minder aanwezig in de wijk. Dit wordt bereikt door directe ontsluitingen vanaf de Heijenoordseweg. Gezocht wordt naar slimme oplossingen voor het halen en brengen bij scholen en de overige logistiek rondom de voorzieningen. In het ruimtelijk programmatische onderzoek is gerekend met een lagere parkeernorm (1,1 voor de vrije sector en 0,8 voor sociale huur). In de vervolguutwerkingen gaan we uit van de dan geldende norm en dat er zoveel mogelijk dubbelgebruik wordt toegepast. Het is hierbij van belang dat er in de omgeving parkeerregulering is en dat er voldoende alternatieven voor de auto zijn: goede OV-verbindingen en extra inzet op het faciliteren van de fietser. Voor het fietsparkeren wordt extra ruimte gereserveerd in centrale ruimtes nabij entrees van woningen en voorzieningen.

4.4 Duurzaamheid, klimaatbestendigheid, energie en milieu

Ten aanzien van duurzaamheid, klimaatbestendigheid, energie en milieu is de wereld nog sterk aan het veranderen. Om nog ruimte te hebben om te bepalen wat het beste is voor dit gebied worden de uitgangspunten op dit vlak, slechts op hoofdlijnen geformuleerd:

- **Klimaatbestendige en onderhoudsarme inrichting** van de openbare ruimte.
- **Waterretentie** op groenblauwe daken en terrassenlandschap.
- **Duurzame energiesystemen** waarbij bij voorkeur ingezet wordt op collectieve systemen die in pandig worden opgelost en waarvoor ruimtereserveringen worden gemaakt.
- **Circulaire bouw** conform geldend beleid met voorkeur voor bio-based en lichte, demontabele constructies voor parkeerdekken.
- **Hergebruik van materialen** (zoals verharding, stenen en beton) uit het gebied.

5. Ontwikkelproces

5.1 Ontwikkelstrategie

Eerder is besloten om WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) te vestigen (februari '24) en om als gemeente in te zetten op strategische verwerving van gronden in dit gebied. Met grondeigendom heeft de gemeente meer regie op de gebiedsontwikkeling en maakt het behalen van gemeentelijke doelen makkelijker. Inmiddels is een deel van het terrein en gebouwen van Klimmendaal verworven en lopen er gesprekken met de andere grondeigenaren. Grondeigendom is geen voorwaarde om te komen tot de gewenste gebiedsontwikkeling, het maakt het alleen makkelijker. Indien geen grondeigendom kan worden verkregen zal de gemeente op basis van anterieure overeenkomsten of anderszins met de grondeigenaren afspraken maken voor de deelontwikkelingen. Het gebied zal naar verwachting gefaseerd ontwikkeld worden waarbij urgenties worden meegewogen bij de volgorde van de deelontwikkelingen.

5.2 Stappenplan proces

Na de startnotitie zullen er een stedenbouwkundigplan, omgevingskwaliteitsplan en omgevingsplan opgesteld worden. Uit deze drie plannen zullen deelplannen volgen om de gebiedsontwikkeling gefaseerd te realiseren. Het omgevingsplan moet zijn vastgesteld door de raad uiterlijk 3 jaar na het onherroepelijk besluit WVG

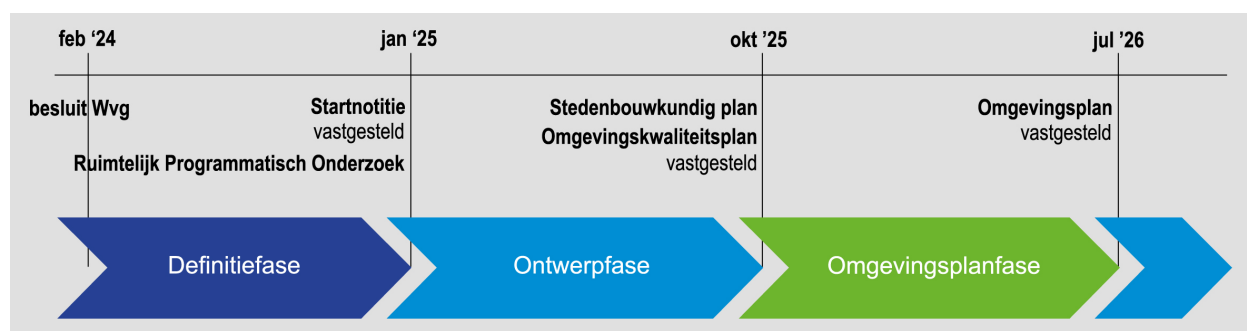
Onderhavige Startnotitie heeft na vaststelling een geldigheid van maximaal 3 jaar en wordt vervangen door het Stedenbouwkundige plan en Omgevingskwaliteitsplan zodra deze zijn vastgesteld.

5.3 Participatie

Tijdens het Ruimtelijk en Programmatisch Onderzoek en de totstandkoming van de startnotitie is gesproken met de huidige grondeigenaren/gebruikers in het gebied: Klimmendaal, Entrea Lindenhout, Prisma College, Ronald McDonald, LTA en Johanna kinderfonds. De eigenaren hebben hun visie op de ontwikkeling en hun ambities daarin kenbaar gemaakt en dit is als input opgenomen en gebruikt in het onderzoek en de startnotitie.

Naast de direct belanghebbende grondeigenaren, wordt ook de omgeving betrokken in de gebiedsontwikkeling. Hiervoor wordt het participatielevel bepaald aan de hand van de handreiking 'Betrekt de buurt bij uw bouwplan'. Het betreft hier een ontwikkeling van meer dan 50 woningen waarbij sprake is van een intensivering van het gebied dat zal leiden tot meer drukte in de omgeving. Het participatie-level komt volgens de richtlijn uit op 'gemiddeld' wat betekent dat betrokkenen kunnen meepraten en dat hun belangen worden meegewogen.

Zodra de startnotitie door de raad is vastgesteld, zullen betrokkenen worden geïnformeerd over het vervolgproces en hoe ze hierin kunnen participeren. Participeren kan bijvoorbeeld tijdens informatiebijeenkomsten waarin bewoners worden uitgenodigd om mee te denken en te reageren. Hiervan zal verslaglegging plaatsvinden. Daarnaast zullen andere middelen worden ingezet zoals: een bericht in de wijkkrant, nieuwsbrief, website of een (online) enquête. Bij de besluitvorming van de planuitwerkingen zal het college en de raad worden geïnformeerd over het doorlopen participatieproces en hoe de inhoudelijke inbreng van de betrokkenen is meegewogen.



Planning