Zaaknummer: 4094886

BIJLAGE 1. ONDERDEEL UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL

vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1'

Zienswijzenrapport bestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Raapopseweg 1' heeft van 7 november 2023 tot 19 december 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ondertekend door meerdere omwonenden van het perceel Raapopseweg 1.

In dit zienswijzerapport treft u een samenvatting van de zienswijze aan en de reactie van de gemeente op deze zienswijze. De volledige zienswijze is als bijlage bij de stukken voor de raadsvergadering gevoegd.

Samengevatte zienswijze:

Relatie omliggende bebouwing

Het ontwerp wil een relatie leggen met de omliggende bebouwing. Dit gebeurt door aan de randen van het ontwerp de hoogte aan te passen aan de hoogte van de bestaande bouw. Dit geldt ook voor het hoogteaccent achter de villa. We vinden het hoogteaccent te massief in verhouding tot de villa en de rest van de bebouwing. Door de woontoren valt de bestaande villa en het groen aan de Velperweg geheel in het niet. Het nieuw te bouwen Westgebouw, op de hoek Hoflaan-Velperweg, heeft een maximale bouwhoogte van 6 etages. Dan past de nieuw te bouwen woontoren met 14 etages totaal niet in het straatbeeld.

Er ontstaat een glijdende schaal van hoogbouw aan de Velperweg (voormalig AKZO gebouw en getransformeerd voormalig Postbank gebouw). Het zou beter zijn om een minder hoge woontoren te maken, van maximaal 40 meter (= 56 +NAP).

Groot gebaar

In het OKP staat dat een groot gebaar wenselijk is. Dit wordt gerealiseerd via een hoogteaccent van 14 etage. In het huidige straatbeeld staat al hoogbouw van 6 etages dat 27 meter hoog is. Het nieuwe gebouw wordt hiermee bijna dubbel zo hoog en wijkt enorm af van de omliggende gebouwen. Wij begrijpen de behoefte aan een groot gebaar niet goed, temeer omdat er al twee grote gebaren in de omgeving zijn: het huidige High Park en het voormalige AKZO kantoor.

Opbouw gebied

De Raapopseweg wordt gezien als het einde van het ‘woon-landgoed’. Het is onlogisch om daar een torenflat neer te zetten terwijl er nu een veel natuurlijkere afloop bestaat.
Laat High Park, dat er uitziet als een soort berg, de top van de berg vormen en laat van daaraf in een glooiende lijn het niveau van de Raapopseweg gevonden worden. Bij die gedachte staat maximaal 56 +NAP voor de woontoren veel beter.

Binnenruimte

Het wordt niet duidelijk uit het OKP hoe het in de geprojecteerde binnenruimte voor het publiek duidelijk is dat er een particulier terrein betreden wordt zonder dat het open karakter op den duur door hekken wordt teniet gedaan.

Reactie gemeente:

De gemeente snapt de zorgen en de opmerkingen van de omwonenden van het perceel Raapopseweg 1 over de hoogte die het bestemmingsplan toelaat. De gemeente heeft een zorgvuldige afweging gemaakt bij het toestaan van deze hoogte. Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven waarom deze hoogte passend wordt geacht op deze plek in de stad en waarom de hoogbouw geen onevenredige nadelige effecten heeft voor het woon- en leefklimaat.

Zaaknummer: 4094886

Hoogbouw

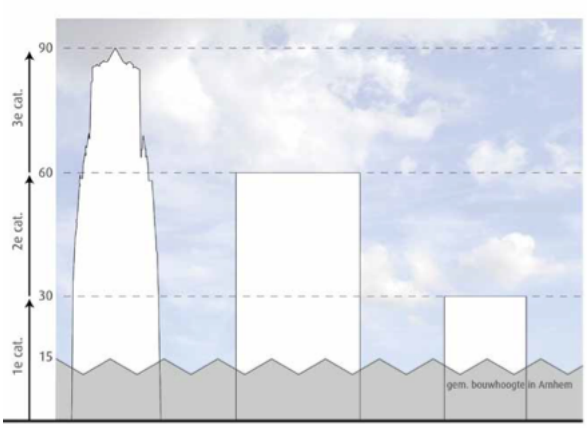
Hoogbouw is geen doel op zich. In de gemeente Arnhem zijn woningen nodig. Deze willen we graag mogelijk maken binnen de bestaande stad. Een manier om een groter aantal woningen mogelijk te maken is hoogbouw. Dat kan alleen op plekken waar dit ruimtelijk ook passend is.

Hoogbouw is beeldbepalend in het stadsbeeld en heeft daarmee invloed op de kwaliteit van de stad, positief of negatief. Hoogbouw dient weloverwogen plaats te vinden.

<u>Wat is hoogbouw (in Arnhem)?</u>
Per gemeente wordt hoogbouw verschillend gedefinieerd. Maar over het algemeen geldt dat een gebouw hoog is, als het duidelijk uitstijgt boven de gemiddelde bouwhoogte van een stad.

In Arnhem is deze gemiddelde bouwhoogte 15 meter. In de Arnhemse context wordt van hoogbouw gesproken bij een bouwhoogte van tweemaal de gemiddelde bouwhoogte of meer: 30 meter of hoger.

Hoogtegradaties kunnen worden gerelateerd aan het meest beeldbepalende hoge gebouw van de stad: de Eusebiustoren:
• eerste categorie: tot 30 meter (= 2 x gemiddelde gebouwhoogte van de stad, geen hoogbouw);
• tweede categorie: tussen de 30 meter en 60 meter;
• derde categorie: hoger dan 60 meter.



Categorieën bouwhoogte Arnhem; hoogbouw is de categorie 30m. en hoger

'Hoog' is niet alleen een relatief begrip vanwege de relatie met de gemiddelde bouwhoogte in de stad. Het is ook een relatief begrip gezien het bestaande reliëf in Arnhem.

Voor de locatie van Novartis betekent dit dat het accent, maximaal 15 lagen (maximumbouwhoogte van 66 meter t.o.v. NAP +17 m), valt in de 2de categorie .

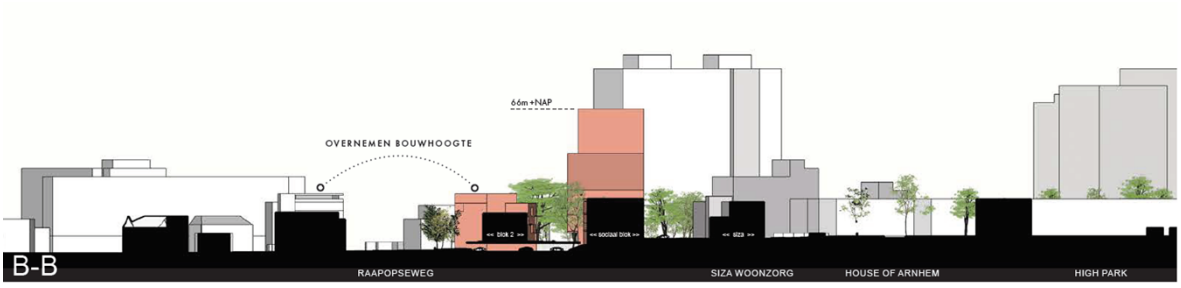
<u>Waarom hoogbouw in Arnhem?</u>
Bij de keuze voor de inzet van hoogbouw gelden zowel ruimtelijk-programmatische als stedenbouwkundige overwegingen.

Ruimtelijk-programmatisch is hoogbouw een middel tot intensivering van het stedelijk ruimtegebruik. Deze intensivering kan meerdere doelen dienen:
- vergroting van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen, commercieel en non-profit
- mobiliteit en bereikbaarheid: stapeling van programma op (mobiliteits-)knooppunten
- rendabele grondexploitaties bij dure transformaties in bestaand stedelijk gebied
- door intensiever grondgebruik (kleinere footprint) kan groen en landschap in en rond de stad worden gespaard
- door intensiever ruimtegebruik (kleinere footprint) is er meer openbare ruimte in de stad met meer stedelijkheid
- ontzien van waardevolle open ruimten (bijvoorbeeld de groene wiggen)
- ontzien van cultuurhistorisch waardevolle gebieden (zoals de historische binnenstad)

Intensief ruimtegebruik kan op allerlei manieren bereikt worden. Hoogbouw is daarbij een middel en geen doel op zich. Er kunnen echter ook andere motieven zijn om hoog te bouwen, zoals beeldkwaliteit, het stadssilhouet, ruimtelijke accenten op bijzondere plekken, of de oriëntatie voor bewoners en bezoekers van de stad.

Voor de locatie Raapopseweg 1 is gekozen om een accent toe staan in de 2de lijn als oriëntatie en aankondiging van de 'binnen"stad. Dit ook in relatie tot de aanwezige hoogbouw: De Enk en High Park en de ontwikkeling op het AKZO-terrein.

De locatie als onderdeel van het nieuwe 'woon-landgoed' vormt de overgang tussen de monumentale villa langs de Velperweg en het meer stedelijke gebied, met zijn intensievere ''moderne'' bebouwing. Binnen deze intensievere bebouwing staan een aantal hoogte accenten zoals High Park en Enka gebouw, die in de toekomst aangevuld worden met accenten op het te ontwikkelen Zijdekwartier. Om het samenspel van hogere accenten verder te versterken en ruimte te geven aan groen is het ruimtelijk gewenst op deze locatie eveneens een accent/hoogbouw te realiseren. Waarbij het woord groot gebaar moet worden gelezen als een zorgvuldig vormgegeven accent dat integraal onderdeel is van de gehele woningbouwcomplex op deze locatie. Daarbij is de locatie op een steenworp afstand gelegen van de binnenstad.
Er is bewust gekozen om het accent op deze locatie ondergeschikt te maken aan High Park. Het getransformeerde gebouw High Park moet en zal gezien zijn verschijningsvorm en de bijzondere verankering met het maaiveld altijd de boventoon voeren in het spel van accenten.



Omgevingsvisie en Structuurvisie
In december 2023 is de Omgevingsvisie Arnhem 2040 vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen moeten in lijn zijn met deze omgevingsvisie. De omgevingsvisie vervangt de structuurvisie grotendeels. Het hoogbouwbeleid uit de structuurvisie blijft wel van kracht. In paragraaf 2.11.2 van de Structuurvisie staan zes principes voor hoogbouw in Arnhem.

Om de kwaliteit van het beeld van de stad te waarborgen zijn er spelregels voor hoogbouw in Arnhem. Onderstaande principes zijn bedoeld om richting te geven zonder de gedetailleerde oplossing voor te schrijven. In de praktijk zal er meestal sprake zijn van een combinatie van verschillende principes. De principes geven spelregels voor te hanteren hoogtes van bouwvolumes en beperken zich daarbij niet uitsluitend tot 'hoogbouw' (gebouwen van 30 m. en hoger). Voor hoogbouw kunnen extra beperkingen gelden uit oogpunt van veiligheid, milieu (waaronder windhinder en schaduwwerking), cultuurhistorie (beschermde stadsgezichten) en ecologie, en vanwege de aanwezigheid van straalpaden, windmolenbiotoop, aanvliegroutes en hoogspanningslijnen. Deze aspecten vragen altijd om systematisch onderzoek en een nadere beoordeling. Voor de categorie hoogbouw hoger dan 60 meter geldt bovendien dat er naast toepassing van de principes een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden op het schaalniveau van de stad als geheel.

Niet alle al bestaande hoogbouw in Arnhem voldoet aan de principes. Voorbeelden zijn de flats aan de Kluizeweg aan de noordrand van Arnhem en het (voormalige) Delta Lloyd gebouw bij het Roermondsplein. Deze gevallen zijn een erfenis uit verleden en zijn niet maatgevend voor nieuwe ontwikkelingen.

De locatie Raapopseweg 1 valt in categorie 2 (tussen de 30 meter en 60 meter) en onderstaand worden de principes voor de locatie uitgewerkt.

Zaaknummer: 4094886

Principe 1: Nieuw Arnhems Peil

Arnhem is een groene stad die het oorspronkelijke landschap in en om het stedelijk gebied respecteert. Deel van dit landschap zijn de grote hoogteverschillen in het noorden van de stad en het vlakke polderlandschap in het zuiden. De beleving van het natuurlijke hoogteverschil is een belangrijke kwaliteit van Arnhem. Gezien vanuit de Veluwe is Arnhem de 'verborgen stad in het groen', vanuit het open rivierengebied in het zuiden is Arnhem de 'zichtbare stad aan de rivier'. Dit is vertaald naar het volgende principe: de maximum bouwhoogte in Arnhem (zowel in noord als in zuid) bedraagt 100 m boven NAP (hoogte gebouw + hoogte maaiveld boven NAP = max. 100 m). Dit principe kan worden aangeduid als "Nieuw Arnhems Peil". Het betekent dat in de lagere delen van de stad een grotere bouwhoogte kan worden toegestaan dan in de hogere delen van de stad. Nieuw Arnhems Peil': hoogte gebouw + hoogte maaiveld boven NAP = max. 100 m.

De toekomstige massa inclusief het accent past binnen het "Nieuw Arnhemse Peil". De hoogte van het accent bedraagt 66 meter t.o.v. NAP. Het NAP is hier +17 m daarmee kent het gebouw een hoogte van maximaal 49 meter

Principe 2: In groene vestigingsmilieus is het groene silhouet bepalend

De locatie Raapopseweg 1 is niet gelegen in een groen vestigingsmilieu zoals bijvoorbeeld het Dorp en tast daarmee het groen silhouet niet aan.

Principe 3: In de binnenstad is het historisch stadssilhouet bepalend

De locatie is niet gesitueerd in de binnenstad.

Principe 4: Hoogteaccenten in wijken

In overige delen van de stad kan er sprake zijn van een hoogteaccent binnen de wijk. Het gaat hier in de regel om een omgeving met een fijnere korrelgrootte en kleinere schaal. Een hoog gebouw, als individueel object in een kleinschalige omgeving, is zelden een succes, nog daargelaten de effecten op het woonklimaat (schaduw, uitzicht en inkijk, windhinder). Daarom wordt in de wijken in de regel niet uitgegaan van solitaire, hoge elementen maar wel van de mogelijkheid van hoogteaccenten als onderdeel van de omgeving. Eenheid in ontwerp en beeldensemble is daarbij het uitgangspunt. Daarbij geldt als principe dat de hoogte niet meer bedraagt dan 2x de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing van het bouwblok en de wijk.

Bij de verdere planontwikkeling zal er een eenheid en beeldensemble moeten worden ontworpen, als onderdeel van het "nieuwe woonlandgoed" en aan de randen passend in de context. Dat is ook de reden dat de mogelijkheid voor het accent geprojecteerd is in de 2de lijn van de bebouwing als onderdeel van het totale ensemble met zijn context. In de huidige stedenbouwkundige opzet is gekozen om met de gebouwde massa aan te sluiten bij de massa van de bestaande woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn. Om een goede verhouding te krijgen tussen de nieuwe lagere woonbebouwing en het accent is gekozen voor deze hoogte. Deze hoogte blijft bewust nog wel onder de gebouwhoogte van High Park. Het accent staat in de tweede lijn, gezien vanaf de Velperweg, waardoor op ooghoogte het accent minder "prominent" aanwezig is. Het kondigt wel het "nieuwe" landgoed vanaf de zijde vanaf de renaissance Velperweg aan.
De bebouwing is zo gepositioneerd dat de bestaande villa goed zichtbaar is vanaf de Velperweg. De nieuwbouw aan deze zijde van het plan moet een samenspel aangaan qua hoogte/massa met deze villa als de bestaande bebouwing op de hoek Velperweg/Raapopseweg (6 bouwlagen). Om deze reden is het accent in de tweede lijn schuin achter de villa in de tweede lijn geplaatst. Ook het accent zal in dit samenspel van bebouwing mee gaan doen door het accent in hoogte goed op te bouwen door een basement, middenstuk en kroon maken. Een setback aan de voorzijde zorgt mede voor een relatie met de villa.



Principe 5: Respecteer bijzondere stadspanorama's

De kwaliteit en herkenbaarheid van Arnhem wordt voor een deel bepaald door karakteristieke panorama's. De bekendste zijn het zicht op de stad vanaf het westen langs de Rijn, het zicht richting de binnenstad vanaf het zuiden en het uitzicht over de stad vanaf de Stenen Tafel in park Klarenbeek. Voor deze en andere panorama's geldt dat de oriëntatie en vrij zicht op de Eusebiustoren en andere beeldbepalende elementen gekoesterd moet worden en dat de landschappelijke en stedelijke context (zoals de unieke confrontatie tussen stuwwal en rivier bij Onderlangs en het 'decor' van de stuwwal voor rivier en stad vanaf het zuiden) gehandhaafd blijft of juist versterkt wordt. Voorkomen moet worden dat karakteristieke landschappelijke contrasten nivelleren of dat herkenbare blikvelden versmallen.

De locatie en de bebouwing maken geen onderdeel uit van de bijzonder stadspanorama's maar er is wel met zorgvuldigheid gekeken wat de betekenis van deze ontwikkeling op de omgeving is. Dit is onderdeel van de nota van uitgangspunten en vertaald in het OKP.

Principe 6: Voor wat, hoort wat

Hoogbouw eist de aandacht voor zichzelf op, het drukt een stempel op de omgeving. Hoogbouw moet dan ook wat 'terugdoen' voor de stad. Allereerst vraagt hoogbouw om die reden extra zorg voor een goede beeldkwaliteit. Het gaat hierbij zowel om het gebouw in de omgeving (situering, zichtlijnen, onderdeel van een ensemble), het gebouw op zichzelf (architectuur) en detaillering, kleur en materiaalgebruik. De plint en de beëindiging van het gebouw vragen daarbij extra aandacht. Slankheid van hoogbouw kan een kwaliteit op zichzelf zijn.

Daarnaast ligt er een extra verantwoordelijkheid voor de omgeving bij hoogbouw omdat het een concentratie van gebruik van een locatie met zich mee brengt. Hoogbouw biedt kansen voor intensief ruimtegebruik, maar voorkomen moet worden dat hoogbouw een 'gesloten wereld' wordt. Het is essentieel dat hoogbouw functioneel deel uitmaakt van de stedelijke omgeving en bijdraagt aan de levendigheid van de openbare ruimte. Met name de plint, als onderdeel van de publieke ruimte, vraagt aandacht.

In de nota van uitgangspunten is aangegeven dat de het accent van 15 lagen verdiend moet worden door o.a. te zorgen voor:
Doorwaarbaarheid van de locatie
Onbebouwde ruimte die van hoogwaardige kwaliteit is qua materiaal en gebruik
Een parkeeroplossing die meer is dan alleen maar op maaiveld, denk aan half-verdiept, overdekt etc.
Inzetten van klimaatadapatieve maatregelen.

Ook in het OKP zijn kwaliteitseisen opgenomen voor het hoogte accent. Op basis van het OKP gaat een architect een ontwerp maken voor het gebied in samenspraak met een landschapsarchitect. De getoonde massa's in het OKP zijn geen definitieve architectonische ontwerpen maar geven de denkrichting aan qua massaopbouw. Dit zijn indicaties hoe de bebouwing eruit komt te zien. De bebouwing moet wel voldoen aan de beeldkwaliteitseisen uit het OKP. Dit is geborgd in de planregels.

Binnenruimte
Juist het doorbreken van een afgesloten locatie is van toegevoegde waarde voor de omgeving. De doorwaardbaarheid zorgt voor interactie tussen nieuwe – en bestaande bewoners. Het creëren van een prettige, groene en veilige binnenruimte waarin de hoogte logisch wordt overbrugd is een ontwerpopgave. Onderdeel van deze ontwerpopgave is ook om er zorg voor te dragen dat er een goede overgang wordt gerealiseerd tussen (semi) openbaar en privé-gebied. Dit is geborgd in het OKP en de planregels.

Conclusie
In deze zienswijze worden geen redenen gevonden die leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.