

Raapopseweg 1

Nota van Uitgangspunten



01 oktober 2021



Inhoudsopgave

Hoofdstuk	Pag
1. Doel van deze Nota van Uitgangspunten	5
2. Huidige Ontwikkelingen in de omgeving van de Raapopseweg	6
3. De Arnhemse ambities	7
4. Analyse Raapopseweg 1 in zijn context	8
5. Uitgangspunten	13
6. Vervolgproces	23



1. Doel en plangebied van deze Nota van Uitgangspunten

De omgeving van de voormalige locatie van Novartis aan de Raapopseweg 1 is aan het transformeren van een kantoren en bedrijfslocaties naar hoofdzakelijk woongebieden. Op termijn ontstaat hier een hoogwaardig woongebied dat een kwaliteitsimpuls geeft aan de stad. Ook de locatie Raapopseweg 1 is toe aan transformatie van een ontoegankelijke en zwaar versteende plek naar een prettige en interessante plek om te wonen. De locatie is gelegen in een “woon-landgoed” waar Raapopseweg 1, High Park, House of Arnhem, de Villa en Siza onderdeel van zijn. Landgoederen zijn op verschillende plekken langs de Velperweg aanwezig. Deze compacte uitgangspunten nota geeft de gemeentelijke uitgangspunten, vanuit de verschillende disciplines, weer, en vormt het vertrekpunt voor verdere planvorming van deze locatie, tot een woongebied als onderdeel van een “woon-landgoed”. Waarbij het zo moet zijn dat de transformatie niet alleen een kwaliteitsimpuls is voor de locatie maar ook een echte meerwaarde betekent voor de omgeving.

2. Huidige ontwikkeling in de omgeving van de Raapopseweg 1

2.1. High Park

Momenteel wordt het voormalige ING-kantorencomplex aan de Velperweg stapsgewijs getransformeerd. Er zijn circa 450 appartementen, variërend van 25 tot 160 m2 vloeroppervlak, en circa 5.000 m2 aan commerciële ruimte gerealiseerd. Het terrein rond de bebouwing krijgt een groene, parkachtige inrichting.



Impressie van High Park (bron gebiedsvisie Akzo)

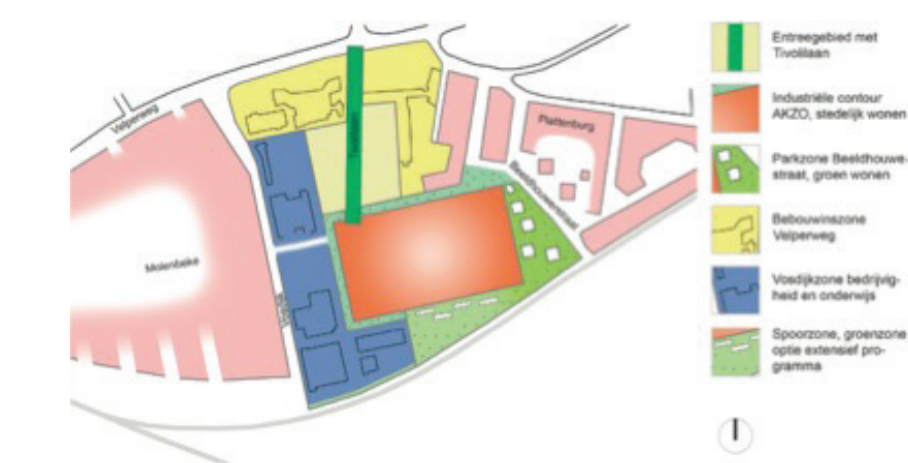
De herontwikkeling gebeurt in vier fasen:
Fase 1: Kruisgebouw (281 appartementen)
Fase 2: Oostgebouw (153 appartementen en 1.100 m2 commerciële ruimte)
Fase 3: Kelders (ca. 4.000 m2 commerciële ruimte)
Fase 4: Westgebouw (ca. 50 appartementen)

De herontwikkeling van het Kruisgebouw en de transformatie van het Oostgebouw naar een tandartsenpraktijk op de begane grond met daarboven woonappartementen is afgerond. Bijna de helft van de woningen in het Oostgebouw worden onder de huurliberalisatiegrens worden aangeboden. De appartementen vormen onderdeel van een voor Arnhem nieuw woonconcept ‘House of Arnhem’. Het concept is gericht op het aanbieden van betaalbare woonruimte met aandacht voor ontmoetingsmogelijkheden voor de bewoners. Ook het Westgebouw is in planvorming evenals de kelders van het Kruisgebouw.

2.2..Akzo-terrein

Het voormalige fabrieksterrein zal hoofdzakelijk een woonfunctie krijgen. De Arnhemse ambitie voor wat betreft wonen is: Een goede, betaalbare en duurzame woning te hebben voor iedere Arnhemmer, in een omgeving die prettig en gezond is. Waar hittestress wordt tegengegaan door verkoelende bomen. Waar regenwater goed wordt opgevangen en meteen ten goede komt aan het groen in de buurt. En waarbij de stad voorbereid is op meer bewoners die in Arnhem hun thuis zoeken.

Deze ambities moeten worden gerealiseerd zonder de bestaande kwaliteiten en waarden aan te tasten. Naar verwachting worden hier 400 tot 600 woningen gerealiseerd.



Bebouwingsconcept (bron gebiedsvisie Akzo)

3. De Arnhemse Ambities

3.1. Aantrekkelijk wonen voor iedereen

Arnhem gaat nog meer dan nu al gebeurt, inzetten op het realiseren van extra woningen. Daarvoor is een woondeal gesloten met de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen, Provincie Gelderland en ministerie van Binnenlandse Zaken. De woondeal bevat afspraken over thema's die voor de hele regio van belang zijn. Die gaan vooral over de woningbouw en het versnellen daarvan. Maar ook over de betaalbaarheid van de woningen, hoe de woningbouw zo circulair mogelijk kan, hoe de leefomgeving groen wordt gehouden en hoe de leefomgeving wordt verbeterd. In de woondeal is onder meer afgesproken dat er tot 2040 in de regio 50.000-60.000 woningen gebouwd gaan worden, waarbij er vooral wordt ingezet op betaalbare woningen. Op verschillende plekken in de stad wordt uitwerking gegeven aan de ambities uit de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en de Verstedelijkingsstrategie Groene Metropoolregio. Naast de regionale woondeal heeft Arnhem in het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling opgenomen hoe we de komende jaren voldoende woningen zullen bouwen voor een breed scala aan doelgroepen: aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, woningen voor kleine huishoudens, sociale woningbouw in het goedkopere en betaalbare segment en woningen voor de middencategorie en in het hogere segment.

3.2. Versterken economisch, creatief en cultureel klimaat

Arnhem zet in op een bedrijvige, ondernemende en aantrekkelijke stad, waar het voor ondernemers goed investeren is en voor de Arnhemmers goed wonen en werken. Samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en overheid moet zorgen voor een betere aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Ook wordt gestreefd naar een stad waar werkgevers én werknemers zich gehoord en bediend voelen in hun vraag naar goed opgeleide arbeidskrachten en passende arbeid, zodat steeds meer Arnhemmers de kans krijgen om mee te doen. De energietransitie kan een vliegwiel zijn voor innovatie, nieuwe bedrijvigheid en extra werkgelegenheid.

3.3. Ontwikkelen naar een gezonde, groene en duurzame stad

Arnhem is een aantrekkelijke stad. De kwalitatief hoogwaardige landschappelijke structuur met groen en water vormt de basis voor de ontwikkeling van de stad. Door vergroenen van de stad maken we de stad aantrekkelijker, klimaatadaptiever en meer biodivers. In groen kunnen bewoners elkaar ontmoeten en groen nodigt bewoners uit om te bewegen. De stad moet gezond zijn, met schone lucht, waarin het ook voor onze kinderen en kleinkinderen nog prettig wonen is. Waardevolle bomen en boomgroepen bepalen de karakteristieken van de stad, de wijk en de buurt. Het groen in de wijk vormt het karakter van de woonomgeving. De wet Natuurbescherming wordt in acht genomen voor werkzaamheden die effect kunnen hebben op de natuurwaarden. Bij de realisatie van (nieuw)bouw is natuur-inclusief bouwen

het uitgangspunt. Arnhem moet ook een stad met een schone economie worden die draait op schone energiebronnen zoals zon en wind. Daarom wordt vol ingezet op de strategie om Arnhem in 2050 onafhankelijk te laten zijn van fossiele brandstoffen. Doordat de stad blijft groeien, zijn er steeds meer grondstoffen nodig terwijl de voorraad afneemt. Duurzaamheid kan daarom niet zonder een circulaire economie, waarin geen afval bestaat en grondstoffen steeds opnieuw worden gebruikt.

3.4 Vergroten van duurzame en innovatieve mobiliteit

Meer inwoners en meer woningen vraagt ook om extra aandacht voor de bereikbaarheid. Arnhem is een goed bereikbare, toegankelijke, aantrekkelijke en vitale stad en wil dat blijven. Om sociale en economische bereikbaarheid te waarborgen wordt naast onderhoud ingezet op het verbeteren van de voorzieningen voor fietsers, voetgangers en OV-reizigers. Ook wordt gekeken naar het verdelen van schaarse parkeer ruimte in en rond de binnen- stad en de bereikbaarheid van de economische kerngebieden in de stad en de regio. De focus ligt ook op de samenhang tussen mobiliteit en milieu/ duurzame energie. Een voorbeeld hiervan is de koppositie van Arnhem op het gebied van elektrisch vervoer met de ontwikkeling van Trolley 2.0.



4. Analyse van de Raapopseweg 1 in zijn context

In dit hoofdstuk wordt een analyse gegeven van de locatie in zijn context. Dit vormt de opstap naar de geformuleerde uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling.

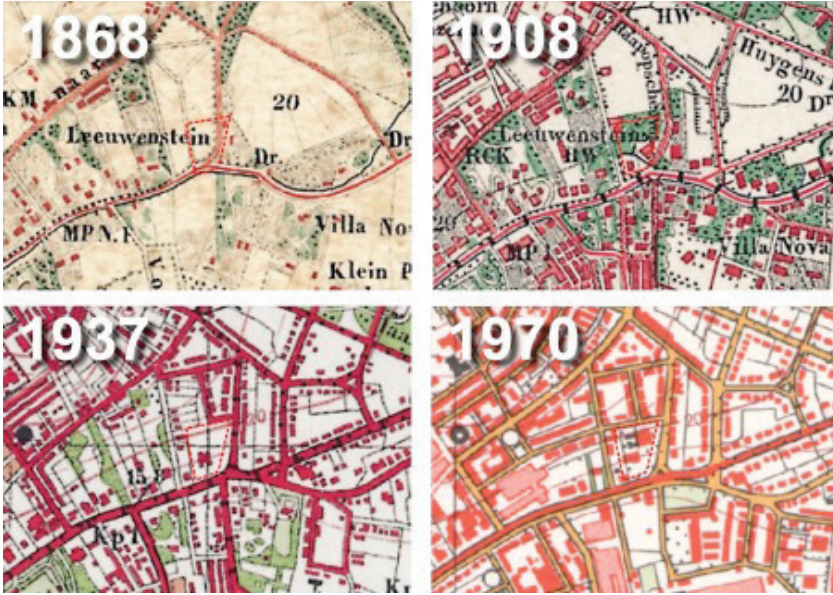
4.1. Stedenbouwkundig/Landschappelijk

Stedelijke ontwikkeling door de tijd
De locatie is onderdeel van een historische landgoederen zone gelegen aan de Velperweg. Kijkende naar de kaart is de ontwikkeling aan de Raapopseweg 1 in combinatie met de ontwikkeling High Park en House of Arnhem te zien als een nieuw “woonland-goed”.



Landgoederenzone aan de Velperweg (bron Zeep Architects and Urban designers)

Uit de kaarten die de stedelijke ontwikkeling in de tijd zetten is duidelijk afleesbaar dat er eerst een verdichting langs de Velperweg heeft plaats gevonden terwijl het achterliggende gebied nog landschap bleef. Vervolgens is langs andere belangrijke ontsluitingswegen zoals de Raapopseweg bebouwing ontwikkeld. Daarna zijn kortsluitingen gemaakt tussen verschillende ontsluitingswegen, de Dr. JC Hartogslaan is daar één van.



Stedelijke ontwikkeling door de tijd, op en om de locatie

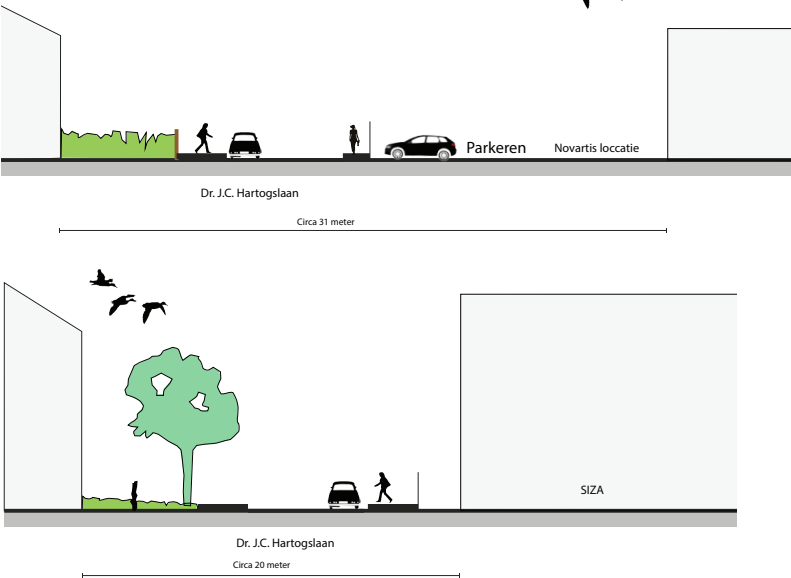
Opvallend is dat er in de omgeving van en op de ontwikkellocatie een schaa sprong is gemaakt in de bebouwing. Toch is het kenmerkende beeld van de losse villa's met de groene voorruimte aan de Velperweg, overeind gebleven. Dit doordat de grote gebouwen in de 2de lijn staan zoals het voormalige Novartis gebouw. Een uitzondering vormt het voormalige ING-gebouw op High Park dat doorsteekt tot aan de Velperweg.



Randen van de locatie

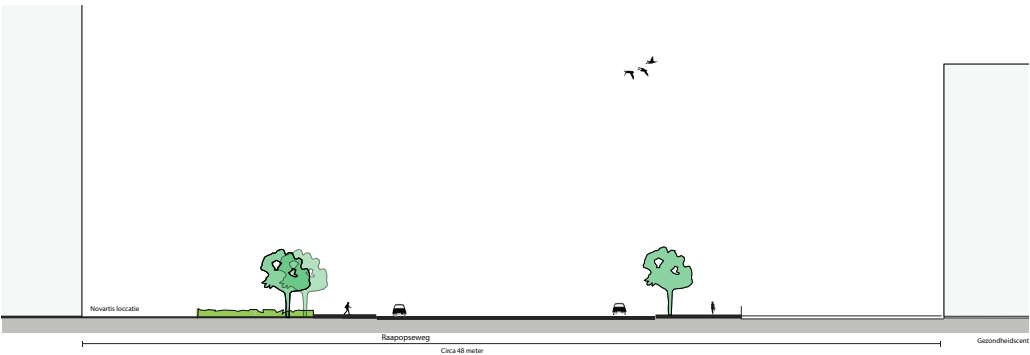
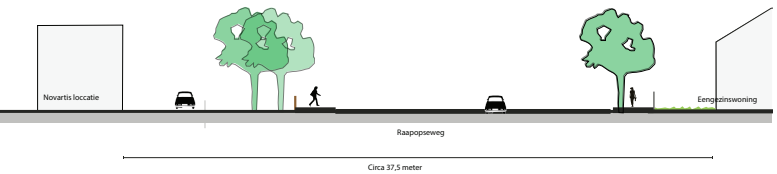
Dr. J.C. Hartogslaan

De Dr. J.C. Hartogslaan is een “groene” woonstraat met een bebouwingsmassa van overwegend 4 woonlagen dat als basis een half verdiepte berging laag heeft. De bebouwing is parallel aan de straat gesitueerd. Ter hoogte van de locatie Raapopseweg 1 is er geen sprake van een groene beleving maar van een versteend desolaat beeld dat versterkt wordt door de aanwezige hekwerken. Tegenover de locatie is een school gevestigd met daarnaast woningen die op een verhoogd perceel zijn gesitueerd. Het profiel van de straat past bij een woonstraat. Op de locatie zelf is de bebouwing op afstand van de openbare weg gelegen.



Raapopseweg

De woonbebouwing aan de oostzijde van de Raapopseweg bestaat uit twee bouwlagen met een flauwe kap. De woonbebouwing staat parallel aan de weg en voortuinen met tuinmuren vormen de overgang naar de openbare ruimte. Op de hoek Raapopseweg-Velperweg staat een gebouw in 5 lagen met op maaiveld een huisartsenpraktijk. De Raapopseweg kent een ruim profiel, dat past bij een ontsluitingsweg, waarbij de belevingskwaliteit wordt bepaald door bebouwing met de groene voortuin met tuinmuur. Aan de zijde van de ontwikkellocatie geldt dit eveneens.



Velperweg

De Velperweg is een van de groene radialen van Arnhem met daar aangelegen de landgoederen. Maar het is ook de weg die zich kenmerkt door grote percelen met daarop vrijstaande villa's en ruime voortuinen. Dit groene beeld wordt verder versterkt door de rij bomen langs de Velperweg. Deze ruimtelijke kwaliteit en beleving is ook terug te zien op de locatie waarbij de groene voorruimte en het zicht op de aan de westzijde gelegen villa het beeld bepalen. Het bestaande gebouw, 6-7 bouwlagen, is op ruime afstand van de weg gesitueerd en staat in de tweede lijn.



De erfgrans met de Villa
De westelijke rand van de locatie bestaat uit een zone die aansluit op de Römerselaan waar de villa aan de Velperweg en het woonzorgcomplex van Siza, dat haaks op de Dr. J.C. Hartogslaan staat, onderdeel van is.

Het gebied kenmerkt zich in hoofdzaak door hekwerken en parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen achter de villa hebben nog enigszins kwaliteit door de aanwezige grote bomen. Vanaf de Römerselaan is toegang tot de parkeerplaats van het Siza gebouw. Deze toegang is een logische plek om de locatie Raapopseweg 1 ruimtelijk (zichtlijnen) en functioneel te verbinden met de het gebied House of Arnhem en High Park. De gebieden functioneel met elkaar te verbinden is alleen mogelijk met medewerking van de eigenaar van de Siza locatie en de eigenaren van House of Arnhem. De aanwezige hekwerken zullen dan, in ieder geval in daglichturen opengesteld moeten worden.



Groen, Bomen, Water en natuurinclusief
In de groenzone aan de Velperweg, naast de bestaande villa, staan 2 waardevolle beukenbomen. Op de hoek met de Raapopseweg staat een jonge suikeresdoorn (in de openbare ruimte). Langs de Raapopseweg is een strook gemeentegroen met een groepje beukenbomen en oude taxusbomen. Net buiten het perceel staan aan de westzijde een waardevolle kastanjeboom en wat kleinere bomen. Deze bomen zijn niet alleen een meerwaarde voor de plek maar zeer zeker ook voor de ruimtelijke beleving vanuit de omgeving en vanuit de aangrenzende woningen. De locatie kent een groot hoogte verschil tussen de hooggelegen Hartogslaan en de Velperweg. Het huidige beleid is erop gericht om het water op locatie te infiltreren en vast te houden. Momenteel stroomt het water over de locatie naar de Velperweg en zijn er geen voorzieningen om het water vast te houden.



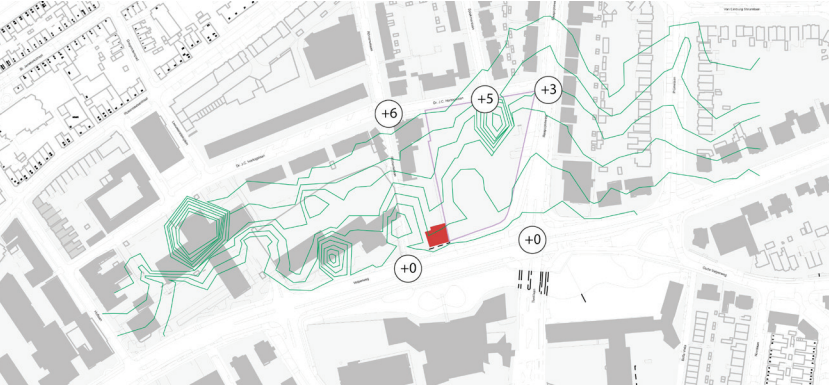
Bestaande groene raamwerk

Op 11 mei 2021 zijn de beleidsregels Natuurinclusief Bouwen door het college vastgesteld. Voor nieuwbouwplannen moet gewerkt worden met een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. In de Arnhemse groenvisie (2018) zijn gebieden benoemd met kenmerkende soorten waar een leefgebied voor gewenst is: gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw, egel, wilde bijen. Dit leefgebied kan goed i.c.m. klimaatadaptief en natuur-inclusief bouwen. Daarbij gebruik makend van gevelgroen, groene daken en verblijven voor vogels en vleermuizen. Dit kan worden versterkt door natuurvriendelijke (openbare) onbebouwde ruimte. De Natuurkalender Arnhem wordt gebruikt als leidraad bij ontwikkelingen.

In het Bomenplan Arnhem 2020 zijn ambities ten aanzien van bomen vastgesteld. We willen meer (Buitengewone) bomen in Arnhem, meer groenmassa en dus een nog groenere stad. Uitgangspunt daarbij is kwaliteit en toekomstbestendigheid: de juiste boom op de juiste plek. Dit geldt zowel voor bestaande als nieuw te planten bomen. En we willen een betere bescherming van bomen. Behoud en bescherming (tijdens bouw) van de bomen is daarom uitgangspunt. Daar waar mogelijk bomen toevoegen. Met andere woorden er dient bomen-inclusief ontworpen te worden.



Hoogteverloop van het terrein
De gehele omgeving loopt vanaf de Velperweg op richting de Dr. J.C. Hartogslaan. Op de bijgevoegde kaart is op hoofdlijnen het hoogteverloop van het gebied weergegeven. Vanaf de Velperweg is dit hoogteverloop over de locatie niet te ervaren omdat het bestaande gebouw het zicht op het achterterrein blokkeert. Het geaccidenteerde van het terrein zou in een nieuwe ontwikkeling juist zichtbaar en voelbaar moeten worden gemaakt.



Bestaande terreinverloop indicatief

Bebouwingskorrel/massa
In de omgeving van de locatie is er in hoofdzaak sprake van een hoogte van 3 - 5 bouwlagen die als S-M op de kaart zijn aangegeven. Het Kruisgebouw, House Of Arnhem, Akzo en Raapopseweg 1 zijn qua hoogte en bebouwingskorrel incidenten en staan in hoofdzaak in de tweede lijn. Uitzonderingen in deze structuur vormen het Kruisgebouw en House of Arnhem.



Bestaande bebouwingskorrel en massa



4.2. Mobiliteit

In de ambitie van de gemeente wordt vooral ruimte gegeven voor nieuwe vormen van mobiliteit. Het stimuleren en bevorderen van het openbaar vervoer, de fiets en andere vormen van mobiliteit heeft prioriteit. Er dient echter uiteraard ook een goede infrastructuur te komen voor het autoverkeer en parkeren.

De locatie wordt op drie plekken (auto)ontsloten. Namelijk twee aansluitingen op de Raapopseweg en één aansluiting vanaf de Dr. J.C. Hartogslaan. Deze toegangen voor de locatie zijn voor alle verkeersdeelnemers. De koppeling met de rest van de omgeving is functioneel niet aanwezig omdat alle percelen omzoomd zijn door hoge hekwerken.

Aan de zijde van de Velperweg is een bushalte gesitueerd waarmee de locatie ook met het openbaar vervoer goed ontsloten is. Wat momenteel ontbreekt, is een goede rechtstreekse loopverbinding vanaf en door de locatie naar de bushalte.



- Plangebied
- Bestaande gevellijnen
- Villa als oriëntatiepunt in/aan het groen

Bestaande ontsluiting van de locatie



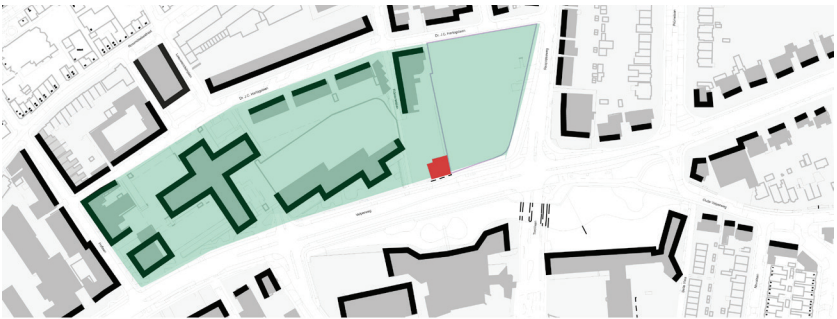
5. Uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten op hoofdlijnen geformuleerd op basis van de bevindingen in de voorgaande hoofdstukken. De uitgangspunten vormen de basis voor de verdere integrale planontwikkeling met de initiatiefnemer.

5.1. Stedenbouwkundig/landschappelijk

Hoofdstructuur

De locatie vormt de schakel tussen de Velperweg en de achterliggende woonwijk. Belangrijk is dat op de locatie beide werelden ervaarbaar zijn maar dat binnen de locatie wel ruimtelijke samenhang ontstaat. Ook vormt de locatie de kop van het “woon-landgoed”, dat gevormd wordt door High Park, House of Arnhem en Raapopseweg 1. Dit nieuwe “woon-landschap” vormt de overgang tussen de monumentale villa bebouwing langs de Velperweg en het meer stedelijke gebied, met zijn intensievere “moderne” bebouwing.



- Plangebied
- Bestaande gevellijnen
- Villa als oriëntatiepunt in/aan het groen

Nieuw “woon-landgoed”

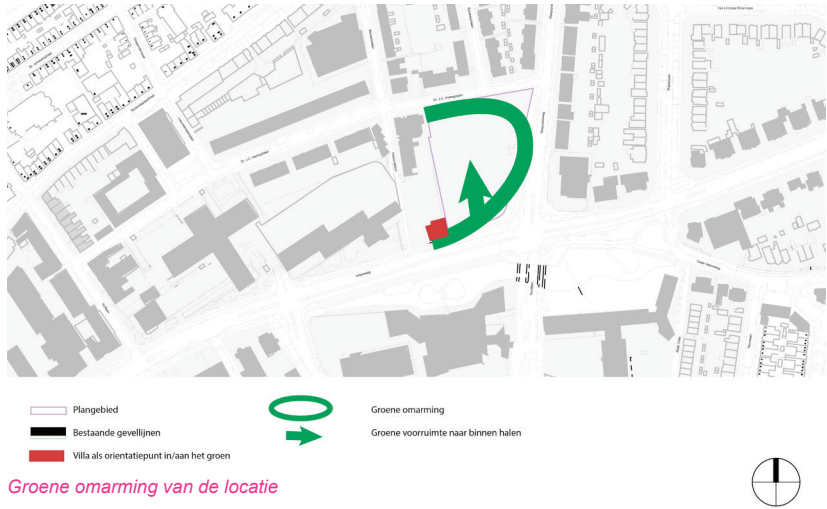


- Plangebied
- Bestaande gevellijnen
- Villa als oriëntatiepunt in/aan het groen
- Samenhang met de wijk
- Samenhang met de Velperweg
- Samenhang binnen het plangebied

Ruimtelijke hoofdstructuur

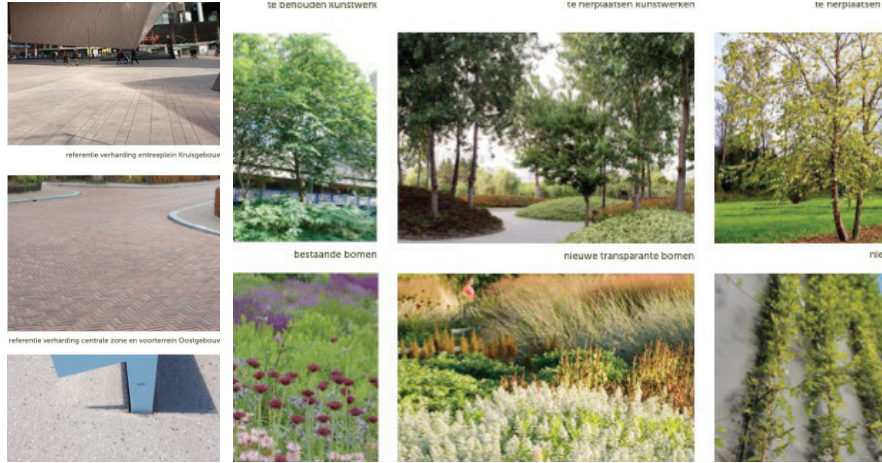
Groen Bomen en Water

De hoofdopzet van het groen is de groene omarming van de locatie. Daarmee krijgt de Dr. JC Hartogslaan ook een groene voorruimte ter hoogte van de locatie. Daarnaast is belangrijk het doorlaten dringen van de groene voorruimte aan de Velperweg naar het binnen gebied. Verder is het uitgangspunt dat:



Groene omarming van de locatie

- Het behoud, verbeteren en versterken van de bestaande groenwaliteiten.
- Boomkronen geven we de ruimte geven, dat wil zeggen: Niet bouwen op 2 meter van de (volwassen) kroondiameter van deze bomen.
- Verharding onder boomkronen zoveel mogelijk verwijderen.
- Voor alle bomen op het perceel zullen voorafgaand aan het stedenbouwkundig plan de bomen exact moeten worden ingemeten en door een boomspecialistisch bureau op toekomstwaarde en vitaliteit onderzocht moeten worden,
- Ook de kroondiameter in de volwassen-fase van de boom zal moeten worden aangegeven. Mede aan de hand van dit onderzoek (=eis) zal bepaald moeten worden welke bomen (naast de waardevolle bomen) duurzaam behouden blijven op het terrein en welke niet.
- De afvoer en buffering van regenwater moet worden ingepast in het landschappelijk ontwerp van het terrein en groene daken kunnen daarbij ook als buffer dienen.

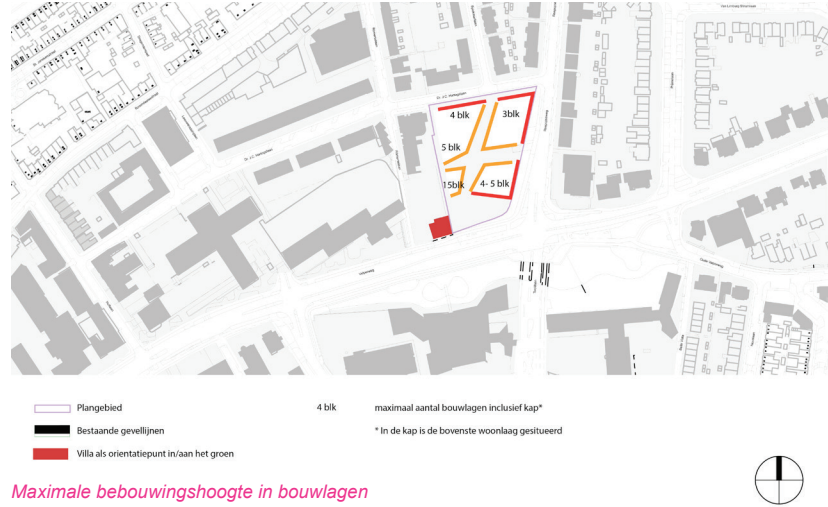


Referentie High Park (bron Veenenbos en Bosch)

Bebouwing/Massa

Randen

- De bebouwing aan de randen volgt in hoofdzaak de ruimtelijke hoofdstructuur en is georiënteerd op de aangrenzende straten.
- De afstand tot de perceelgrens openbare wordt mede bepaald door de inrichting en de maat van de groene voorruimte die een samenspel heeft met de gebouwde massa.
- De bebouwingshoogte aan de Dr.J.C. Hartogslaan kent een maximale hoogte van 4 lagen plat en/of met kap. (dit ten opzichte van het aangrenzende terrein). Indien een kap dan is de bovenste woonlaag daarin gesitueerd. Waarbij specifieke plekken kunnen worden geaccentueerd door de kap iets extra hoogte te geven.
- De bebouwing hoek Dr. J.C. Hartogslaan – Raapopseweg ken een maximale hoogte van 3 lagen inclusief kap (dit ten opzichte van het aangrenzende terrein). Indien een kap dan is de bovenste woonlaag daarin gesitueerd. Waarbij specifieke plekken kunnen worden geaccentueerd door de kap iets extra hoogte te geven.
- Aan de Velperweg kan een rank accent in de 2de lijn worden gerealiseerd. De bouwhoogte is maximaal 15 woonlagen (dit ten opzichte van het aangrenzende terrein) waarbij de 15de woonlaag mogelijk geaccentueerd kan worden door een specifieke kapvorm. Het aangegeven aantal woonlagen is inclusief een eventuele onderliggende parkeergarage op maaiveld of half-verdiept. Deze hoogte zal verdiend moeten worden door zorgvuldige architectuur en hoogwaardige materialisatie van de gebouwde en onbebouwde ruimte. Deze hoogte moet verdiend worden door zorgvuldige architectonische invulling en hoogwaardige materialisatie van de gebouwde en onbebouwde ruimte.
- Op de hoek Raapopseweg-Velperweg is de bouwhoogte maximaal 5 bouwlagen (dit ten opzichte van het aangrenzende terrein) waarbij de hoek geaccentueerd kan worden met een specifieke kapvorm. Indien een kap dan is de bovenste woonlaag daarin gesitueerd.



Maximale bebouwingshoogte in bouwlagen

Binnengebied

- De richting van de bebouwing moet een logisch gevolg zijn vanuit het integrale ontwerp en de gevellijn op de kaart kan daarom vrijelijk geïnterpreteerd worden.
- De bebouwing zal in moeten spelen op het hoogteverloop van het terrein en dit op een of andere wijze afleesbaar moeten maken.
- De hoogte van de bebouwing kent een bandbreedte van 3 – 5 bouwlagen eventueel met een accentuering middels een kap. Deze hoogte moet een logisch gevolg zijn van de positie in het plan en
- In het binnen-gebied is het van belang dat de bebouwing met de voorzijde en de buitenverblijfsruimten gericht zijn op de (centrale) verblijfsruimte.
- Entrees van de woningen zijn in hoofdzaak gesitueerd aan de (centrale) verblijfsruimte. Hierdoor ontstaat een dynamisch gebied met op een natuurlijke wijze ook sociale controle.

Algemeen

- Er zal via een bezonningstudie aangetoond moeten worden dat er een goed woon- en leefklimaat ontstaat op de locatie en blijft bestaan op de naastgelegen percelen.
- Ook zal onderzocht moeten worden wat de bebouwing, zeker het accent, voor consequenties heeft voor de stroming van de wind in de onbebouwde ruimte.
- De buitenruimte, balkons, dakterrassen behorende bij de appartementen moeten zo georiënteerd zijn dat de privacy, beleving en gebruik van de omliggende percelen niet in het geding is.
- Extra bebouwingshoogte is te verdienen door extra woon- en leef kwaliteit aan het plan toe te voegen. Hierbij kan gedacht worden aan een gebouwde parkeervoorziening, extra klimaat-adaptieve maatregelen zoals vegetatiedaken etc.
- Benodigde kasten voor glasvezel, elektra, voorzieningen om panden te verwarmen/koelen etc. dienen inpandig ingepast te worden.

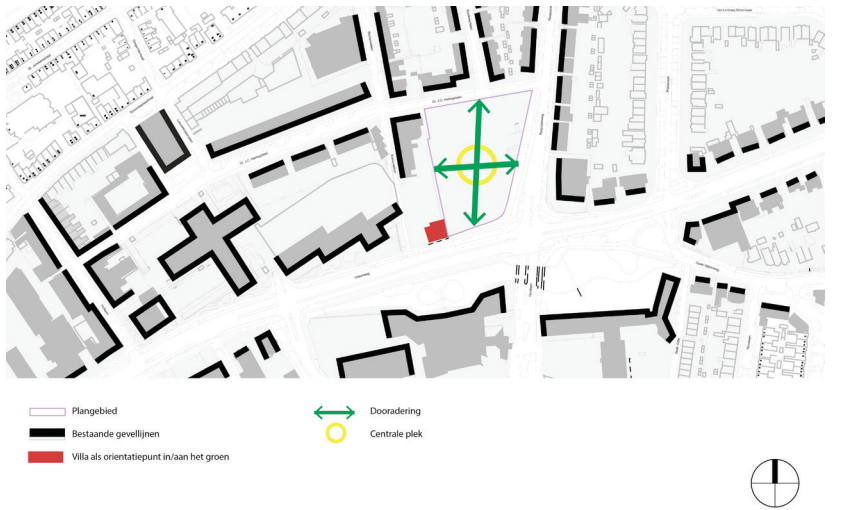
Onbebouwde ruimte

Groene omranding

- De groene omranding zal een opzet krijgen waarin de toekomstbestendige bestaande bomen zijn ingepast en waarbij er een samenspel is met de toekomstige bebouwing.
- Aan de zijde van de Raapopseweg en de Velperweg moet het aantal doorsnijdingen van deze groene omranding worden geminimaliseerd.
- Bij de invulling zal het ambitieniveau en uitstraling van deze ruimte moeten aansluiten bij het ambitieniveau van High Park. Hiermee wordt deze totale zone een eenheid en is op termijn te zien als een nieuw “woon-landgoed”.

(centrale)Verblijfsruimte

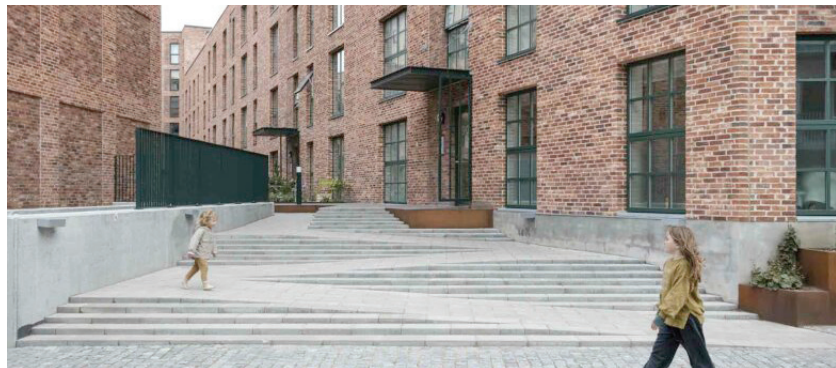
- De (centrale)verblijfsruimte kent een inrichting en ambitie die aansluit bij het ambitieniveau van High Park.
- Het verblijfsgebied is bedoeld voor bewoners van het gebied maar is, in elk geval overdag, wel doorwaadbaar voor passanten.
- De centrale plek in het gebied vormt de schakel tussen de wijk en de Velperweg. Dit moet afleesbaar zijn in het ontwerp. Dit zou ingevuld kunnen worden door de groene voorruimte aan de Velperweg door te laten spoelen het gebied in.
- Het hoogteverloop op de locatie zicht- en voelbaar te maken.
- De verblijfsruimte dient ook zo ingericht te zijn dat deze levensloopbestendig is.
- Aan deze plek en verbindingen ernaartoe, liggen ook entrees van de gebouwen en mogelijk andere functies die kunnen zorgen voor levendigheid en de verblijfsfunctie benadrukken.



Dooradering met centrale verblijfsruimte

Overig

- Er dient rekening gehouden te worden met opstelplaatsen voor brandweer, hulpdiensten, verhuis- en vuilniswagens.
- De grondgebonden woningen krijgen 3 minicontainers die zij op eigen terrein kwijt moeten kunnen. Daarnaast moeten er 5 ondergrondse containers binnen het plangebied geplaatst worden. Houd hier rekening mee bij het ontwerp.



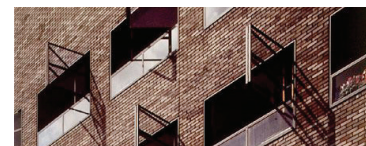
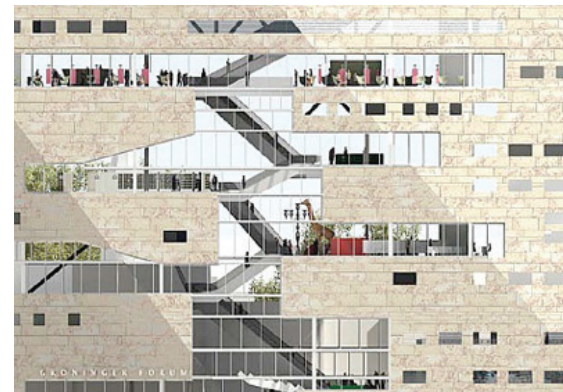
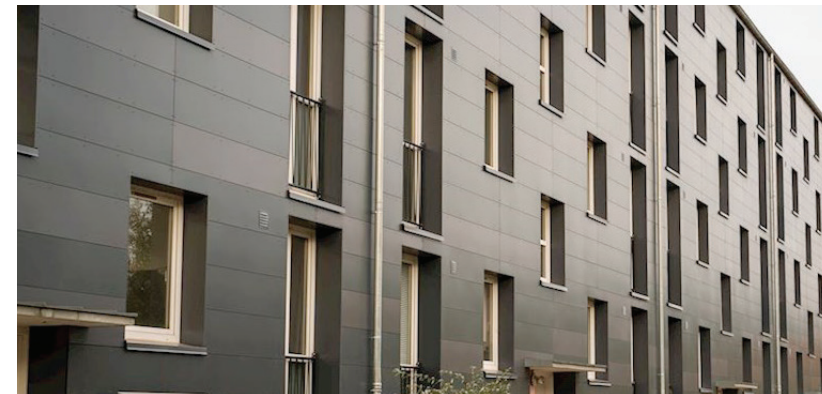
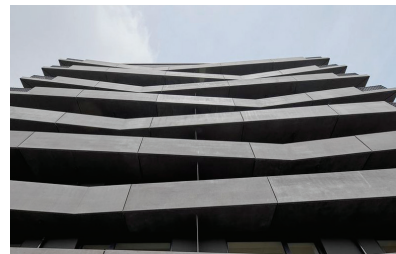
Entrees en openheid aan de verblijfsruimte



Relatie onder- en bovenwereld

Architectuur

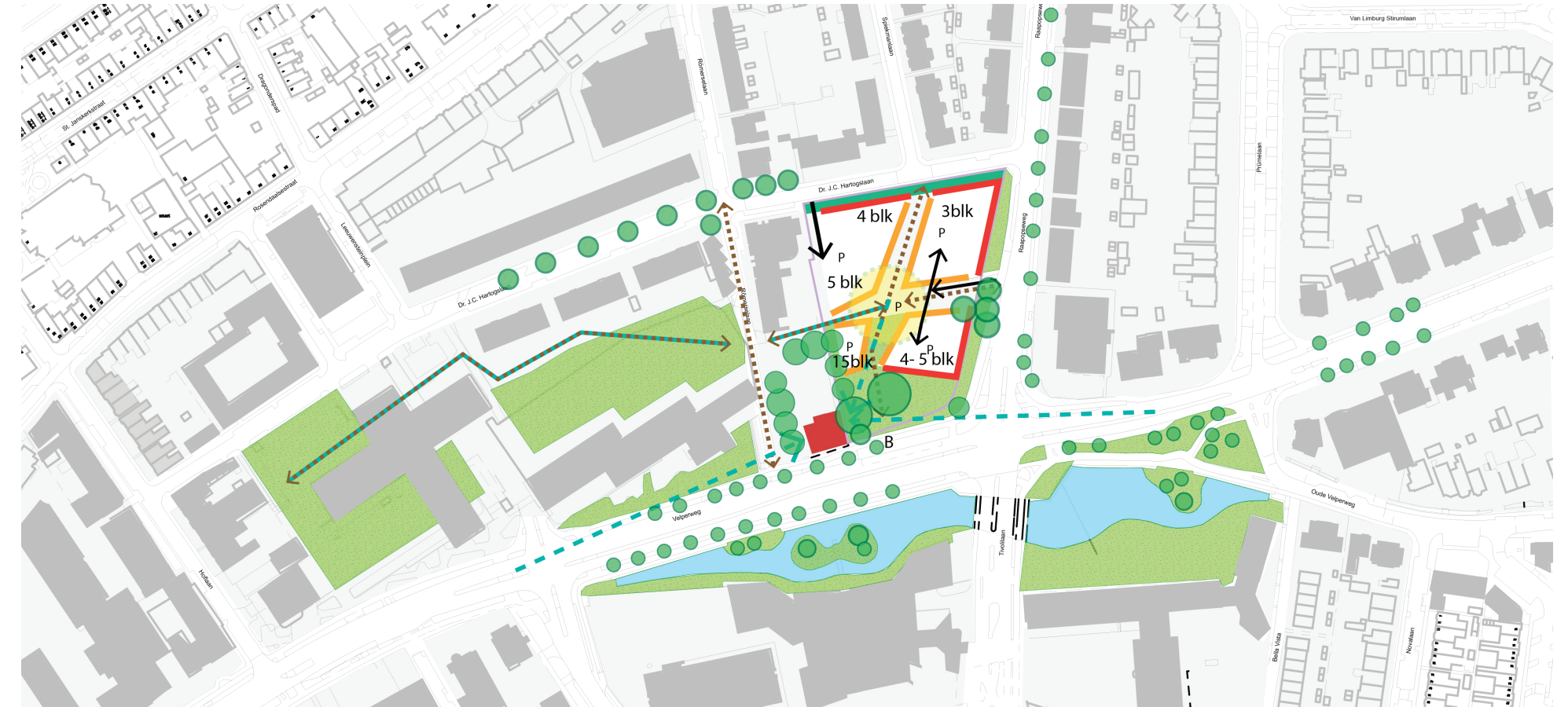
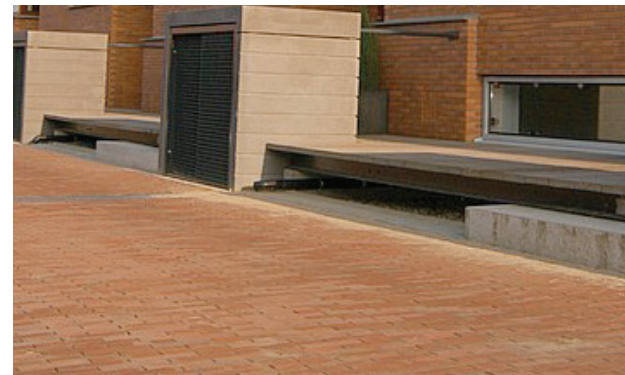
- Het gebied moet straks een eigentijdse, duidelijke en heldere architectonische eenheid vormen die mag afwijken van de bestaande bebouwing rond het gebied.
- Op deze plek zal de architectuur van een "eenvoud", lichtheid en terughoudendheid moeten zijn die kenmerkend is voor de direct omliggende gebouwde omgeving.
- De architectuur moet een goede en zorgvuldige gedetailleerdheid en plasticiteit krijgen die voor de menselijke maat zorgt als men door het gebied loopt.
- Voorkomen moet worden dat er logge gebouwen ontstaan die zich onttrekken aan de context
- De architectuur moet een samenspel aangaan met de onbebouwde ruimte. De functie van de onbebouwde ruimte, zoals bijvoorbeeld de centrale zone is de plek waar de twee stedelijke gebieden bij elkaar komen (Velperweg en achterliggende woonwijk). Groen versus steen, entree en buitenruimten georiënteerd op de (semi) openbare ruimte
- Belangrijk is ook dat het groene en geaccidenteerde perceel zichtbaar en voelbaar blijft in de architectuur.



Referentie architectuur, plasticiteit van de gevel, kapvorm, aansluitingen op het maaiveld, vergroening

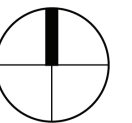


Uitgangspunten Raapopseweg 1



Afbeelding: Nota van Uitgangspunten

- | | | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|---|--|
|  | Bestaande gevelwand |  | Zichtlijnen |  | Gevelwand indicatief maar georiënteerd op de verblijfsruimte |
|  | Structureel bestaande groene ruimte |  | Ontsluiting (indicatief) |  | Centrale verblijfsruimte |
|  | Nieuwe groene voorruimte |  | Looproutes (indicatief) | B | bushalte |
|  | Bomen (kroondiameter indicatief) |  | Onthekking gewenst minimaal zichtlijn | blk | Maximaal aantal bouwlagen incl. kap |
|  | Villa als oriëntatiepunt in/aan het groen | P | Pakeren |  | Plangebied |



5.2. Woonprogramma

- Op de locatie gaat het om een gemixt programma van grondgebonden woningen en appartementen. Verdere uitgangspunten zijn:
- Een gedifferentieerd woningbouwprogramma qua oppervlakte, prijsniveau en doelgroep (ouderen, starters, doorstromers, werkenden). Diversiteit in doelgroepen en woningtypologieën levert de basis voor een interessant woonmilieu.
- In het plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is vastgelegd dat ten minste 30% van de te realiseren woningen binnen projecten een sociale huurwoning dient te zijn.
- Voor de sociale huurwoningen vragen wij de ontwikkelaar een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft die sociale huurwoningen te exploiteren en/of te beheren.
- Wat betreft de vrije sector woningen ziet de gemeente hier graag met name (betaalbare) koopwoningen. Naas het sociale programma, sluit de realisatie van (betaalbare) koopwoningen aan bij de Arnhemse behoefte (woonbehoefte onderzoek 2019).
- Daarnaast is het uitgangspunt dat de woningen levensloopgeschikt zijn.
- Uit het woonbehoefte onderzoek (Companen 2019) blijkt dat er behoefte is aan woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens.
- Het woningbouwprogramma af te stemmen op de bestaande omgeving en op de behoefte vanuit de omliggende wijken om de doorstroming te bevorderen.

5.3. Mobiliteit

In de ambitie van de gemeente wordt vooral ruimte gegeven aan nieuwe vormen van mobiliteit. Het stimuleren en bevorderen van het openbaar vervoer, de fiets en andere vormen van mobiliteit heeft prioriteit. Er dient echter ook een goede infrastructuur te komen voor het autoverkeer, de ontwikkeling dient te passen binnen de huidige verkeersstructuur.

Ontsluiting.

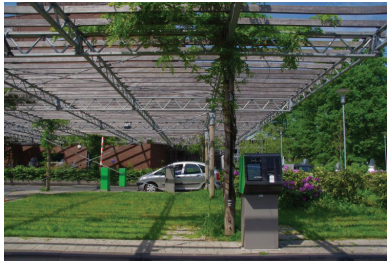
- Er zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt moeten worden van de bestaande ontsluiting van de locatie. Mocht er vanuit plankwaliteit andere ontsluiting moeten worden gemaakt is dit uiteraard bespreekbaar.
- Een voetgangersverbinding vanaf de Dr. J.C. Hartogslaan via de centrale verblijfsruimte richting de Velperweg/busstation is gewenst al is het maar dat deze route overdag openbaar toegankelijk is waardoor de plek zich ook functioneel hecht aan de omgeving.

Parkeren

- Het parkeren is onderdeel van het programma en daarmee onderdeel

van de ontwerpopgave. n het ontwerp staat de (verblijfs-)kwaliteit van de (openbare) buitenruimte altijd voorop.

- Het 'laadvermogen' van het te ontwikkelen gebied zal in de praktijk voor een groot deel afhangen van de oplossing voor het parkeren (zie paragraaf mobiliteit).
- De parkeergelegenheid dient conform het facetplan parkeren te worden opgelost. Dit betekent dat de parkeeroplossing binnen de plangrenzen moet worden gerealiseerd. De huidige norm is hierbij het uitgangspunt. De parkeeroplossing dient voor bewoners en bezoek ten allen tijden gebruikt te kunnen worden, de openbaarheid van de parkeeroplossing moet gegarandeerd zijn.
- Voor het fietsparkeren heeft Arnhem geen vastgestelde normen. Wel vragen wij, aanvullend op de verschillende fietsverbindingen en -aansluitingen, aandacht voor mogelijkheden to fietsparkeren(bezoekers), fietsenstalling mogelijkheden (bewoners) en nieuwe deelfiets mogelijkheden. Er wordt hiervoor verwezen naar de CROW kencijfers fiets-parkeren.
- Het parkeren zal zodanig ontworpen moeten worden dat het aan het zicht is onttrokken en waarbij de verblijfsruimte autovrij is.



Referenties parkeren

verbinden van de benedenwereld met de bovenwereld, bijvoorbeeld door uitsparing in het dak, licht, bomen en entrees

Dooradering/Looproutes

- Voor de Raapopseweg 1 moet goed gekeken worden naar de looproutes en fietsroutes over het terrein en waar deze aansluiten op de naastgelegen woonvelden en de openbare weg (bijvoorbeeld de looproute richting de bushalte).
- Van belang is eveneens om in het ontwerp minimaal een zichtlijn te creëren richting de Römerselaan, via de SIZA kavel. Hierdoor zou mogelijk op termijn een onthekking plaats kan vinden waardoor er een functionele koppeling kan worden gemaakt met het verderop gelegen High Park. Dit via het perceel van House of Arnhem.

5.4. Economie

- Er zal aandacht moeten zijn voor andere voorzieningen die ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en aanvullend moeten zijn aan de andere programma's in de omgeving.
- Sporten hoeft niet in de plint plaats te vinden, sommige maatschappelijke functies ook niet. Wellicht kan Team Leef Omgeving hierin meedenken.
- Op de locatie van High Park is nog commerciële ruimte beschikbaar, wellicht kan hier door de ontwikkelaars samen naar gekeken worden om de wijk te versterken.

5.5. Circulariteit

- De Visie circulaire economie Arnhem is op 3-11-2020 door het college vastgesteld. Voor nieuwbouwplannen is minimaal 25% toepassen van circulaire bouwmaterialen in projecten opgenomen. Hoe dit wordt toegepast is aan de ontwikkelaar om aan te tonen.
- Bij het ontwerp en materiaalgebruik van zowel de bebouwing als in de openbare ruimte rekening gehouden te worden met onder meer levensduur, circulair ontwerp, herbruikbaarheid van materialen en toekomstige demontage.
- Het is van belang aandacht te besteden aan de flexibiliteit en toekomstbestendigheid van de gebouwen, om te zorgen dat ze langdurig in staat zijn om huisvesting te bieden aan mogelijk andere manieren van gebruik of zelfs andere functies in de toekomst.
- Bij circulariteit hoort ook dat aanwezige materialen op het terrein, zoals bestrating, bij voorkeur opnieuw worden gebruikt.

5.6. Energietransitie

- Het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in het Programmaplan New energy made in Arnhem 2020-2030 (op 29 januari 2020 vastgesteld door de gemeenteraad) en De Arnhemse Aanpak van de wijkgerichte Energietransitie (op 15 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad).
- Voor de ontwikkeling aan de Raapopseweg 1 moet door de initiatiefnemer een energievisie opgesteld worden, waarbij energieneutraliteit het streven is. Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. Het energieconcept dat wordt

toegepast dient passend te zijn bij nieuwbouw en hierdoor warmte te leveren op lage temperatuur.

- Er wordt vanzelfsprekend gasloos gebouwd.

5.7. Bodem

Voor het plangebied is een inventarisatie uitgevoerd naar de bekende (mogelijke) gevallen van ernstige bodemverontreiniging in het betreffende plangebied. Verder zijn de beschikbare bodemkwaliteits- en historische gegevens in het plangebied bekeken. Daarbij is gebruik gemaakt van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Arnhem en zijn bodemrapporten/-documenten geraadpleegd.

Uit deze inventarisatie is gebleken dat:

- In het plangebied geen gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn.
- In/nabij het plangebied liggen voor zover bekend geen grondwaterverontreinigingen. Wel hebben in het plangebied twee ondergrondse huisbrandolietanks, een stookolietank en twee ondergrondse benzinetanks gelegen. Hiervan is niet duidelijk of ze allen buiten gebruik en/of verwijderd zijn. In eerder onderzoek is bij één van de tanks een beperkte verontreiniging aangetroffen met minerale olie, deze is ontgraven.
- Verder is op basis van bodemonderzoek en/of de bodemkwaliteitskaart licht tot matig verontreinigde grond te verwachten. Verdere informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem kunt u vinden op de internetsite www arnhem.nl/bodem.
- Bij functiewijziging of bij nieuwbouwplannen kan voor aanpassing van het bestemmingsplan en/of aanvraag van een (bouw)vergunning om een recent bodemonderzoek worden gevraagd.
- De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen gevaar voor de volksgezondheid bij de aanwezige bestemmingen/functies in het ontwikkelgebied.
- De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan. Wel moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat nog ondergrondse brandstoftanks aanwezig zijn die verwijderd moeten worden.

5.8. Lucht/geluid

- Er moet voldaan worden aan de eisen zoals gesteld in de Wet Geluidhinder en het Arnhemse beleidsplan geluid.

5.9. Archeologie

- Volgt uit toets rapport Hamaland advies (reeds bij Ter Steege bekend)

6.0 Vervolgproces

Op basis van de Nota van Uitgangspunten zal een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan worden ontworpen en een bestemmingsplan worden opgesteld. Deze stappen zullen in zeer nauwe samenwerking met de gemeente Arnhem worden gedaan waar het participatieproces met de omgeving nadrukkelijk onderdeel is.

