Startnotitie
Gebiedsontwikkeling Houtmanlocatie



April 2024

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en opgave 3

Aanleiding 3

Locatie 3

2. Staande ruimtelijke kaders 5

Omgevingsvisie 5

Gebiedsvisie Presikhaaf 3, Spoorzone Arnhem-Oost en Nationaal Programma Arnhem-Oost 5

Omgevingsplan 6

3. Analyse huidige situatie 7

Plangebied en ligging 7

Landschappelijke inbedding 8

Infrastructuur 9

4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten 10

Programmatische uitgangspunten 10

Ruimtelijke uitgangspunten 12

5. Vervolgproces 15

Participatieparagraaf 15

Geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie 16

6. Bijlagen 17

Klimaatadaptief en Natuurinclusief Bouwen 17

Circulariteit 17

Verslag informatieavond Houtmanlocatie – 6 oktober 2022 19

1. Aanleiding en opgave

Aanleiding

De Gebiedsvisie Presikhaaf 3 geeft de richting voor de lange termijn voor de wijk. In de Gebiedsvisie Presikhaaf 3 is de Houtmanlocatie als ontwikkellocatie voor woningbouw aangewezen. Met deze startnotitie geven we de raad de ruimte om kaders voorafgaand aan de eigenlijke gebiedsontwikkeling vast te stellen.

Locatie

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, zoals op de kaart te zien is. Het Lange Water is een van de hoofd entrees van de stad en een belangrijke ontsluitingsweg naar het Velperbroek/circuitverbinding A12 en Arnhem oost en winkelcentrum Presikhaaf de andere kant op.

Gezien de ligging van de locatie biedt het de kans om wat grootstedelijker te bouwen. Dit met een hoogteaccent dat een samenspel aangaat met de gebouwen in de omgeving zoals de Helix-toren, de ontwikkellocaties aan de overzijde (Middachtensingel 1 en Kermisland 110) en het ROC.



Kaartbeeld: laat de ligging van de locatie zien binnen Presikhaaf 3 e.o.

In de volgende hoofdstukken worden de bestaande ruimtelijke kaders beschreven. In hoofdstuk 3 wordt er een beknopte analyse gegeven van de huidige situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op de

programmatische en ruimtelijke uitgangspunten die van toepassing zijn voor de nieuwe ontwikkeling en tot slot wordt het vervolgproces beschreven.

2. Staande ruimtelijke kaders

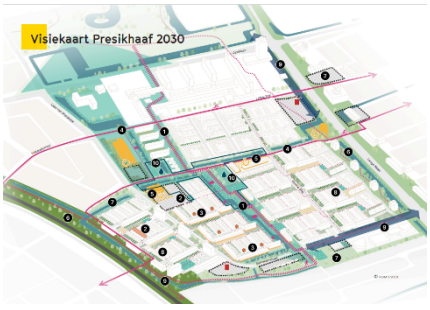
Omgevingsvisie

De Arnhemse Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld voor de stad tot 2040.
In de Omgevingsvisie zijn een aantal passages opgenomen over Arnhem Oost (incl. Presikhaaf). Arnhem Oost is een aantrekkelijk stadsdeel met een ruim aanbod aan woon- werk- en onderwijsfuncties.
Op dit moment zijn de verschillende functies nog te veel van elkaar gescheiden, waardoor de ruimte niet altijd slim, duurzaam en effectief wordt gebruikt en de samenwerking beperkt is. Ontwikkelingen in dit gebied moeten gepaard gaan met het meer divers maken van de wijken door woningtypes en functies beter te mengen. Dit zodat er een mix aan voorzieningen, inkomensgroepen en leefstijlen ontstaan in dit gebied. Vergroening is daarbij een randvoorwaarde.

Gebiedsvisie Presikhaaf 3, Spoorzone Arnhem-Oost en Nationaal Programma Arnhem-Oost

De ontwikkeling Houtman maakt onderdeel uit van de gebiedsvisie Presikhaaf 3. Deze gebiedsvisie is weer onderdeel van de Spoorzone Arnhem Oost en valt onder de paraplu van het Nationaal Programma Arnhem Oost. Voor deze locatie houdt dit in dat de ontwikkeling inhoudelijk bijdraagt aan de doelen en ambities van Spoorzone Arnhem Oost en Nationaal Programma Arnhem Oost.

Belangrijk in de gebiedsvisie Presikhaaf 3 en omgeving zijn de ruimtelijke ingrepen die invloed hebben op de leefbaarheid, sociale cohesie, gezondheid etc. binnen de wijk. Denk aan beweegroutes, het meer biodivers maken van de groenstructuren, wegen afwaarderen, het realiseren van voorzieningen, maar juist ook woningbouwontwikkeling om doorstroming binnen de wijk op gang te brengen zodat er ruimte ontstaat om o.a. woningzoekenden uit de wijk te kunnen huisvesten. Het initiatief op de locatie Houtman dient een bijdrage te leveren aan deze doelstelling.



Visiekaart Presikhaaf 3 2030



Uitsnede ‘’Totaaloverzicht raamwerkkaarten Presikhaaf 2030’’

Omgevingsplan

De locatie Houtman is gelegen in het bestemmingsplan “Presikhaaf 3” en heeft daarin de bestemming “maatschappelijk” met een maximale bouwhoogte van 12 meter (ca. 4 bouwlagen) en een maximaal bebouwingspercentage van 60%. Dit betekent dat de voorgestelde herontwikkeling naar wonen niet past binnen deze bestemming. Voor deze ontwikkeling zal het bestemmingsplan (omgevingsplan) aangepast moeten worden.

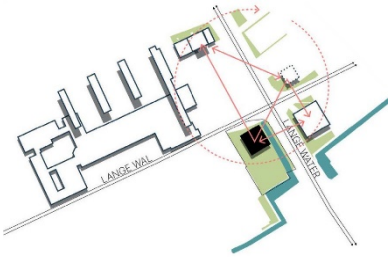


Uitsnede vigerend bestemmingsplan Presikhaaf

3. Analyse huidige situatie

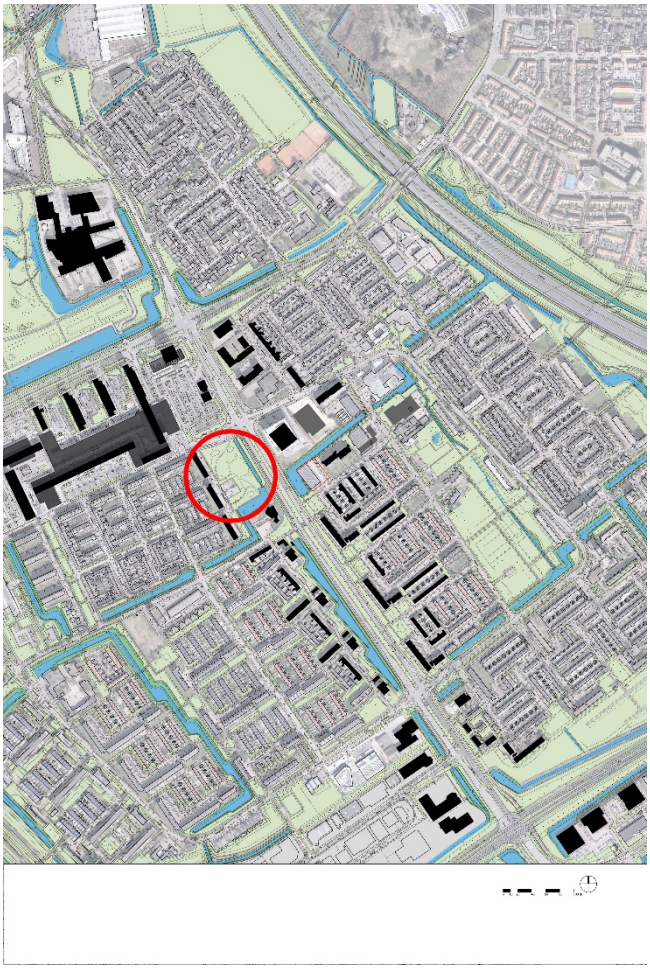
Plangebied en ligging

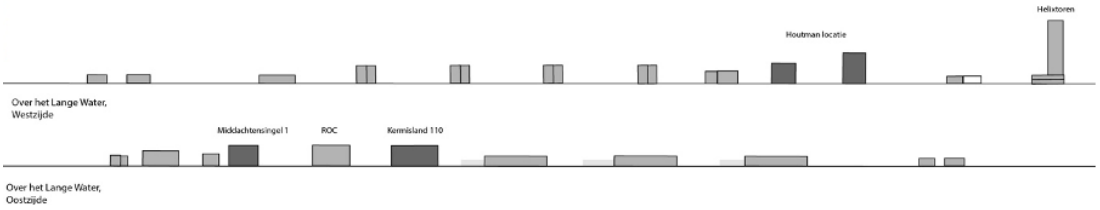
De Houtmanlocatie is gesitueerd op de hoek van de Lange Wal en Lange Water en neemt hiermee een bijzondere positie in binnen de wijk als overgang naar een meer stedelijk gebied met het winkelcentrum. Momenteel is het een begroeid open terrein met er doorheen een wandelpad en is er ruimte om auto's te kunnen parkeren.



Positie van de Houtmanlocatie in het stedelijk gebied

Door de positie van de locatie ontstaat hier de mogelijkheid om grootstedelijker te bouwen. In de directe omgeving van de locatie zijn diverse grootschalige programma's gesitueerd zoals de Helix toren, het ROC en winkelcentrum Presikhaaf.





Landschappelijke inbedding

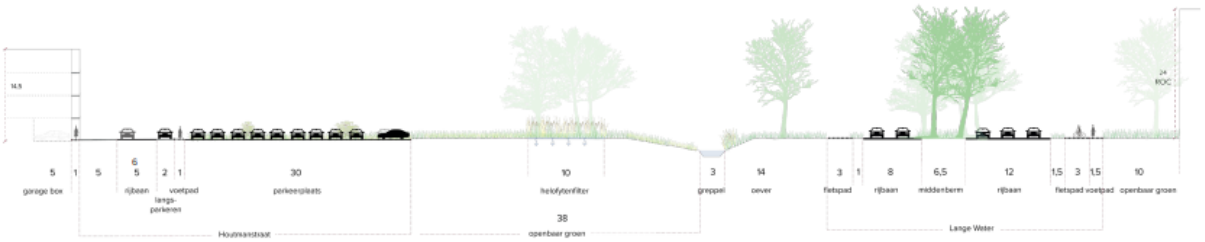
De aaneenschakeling van de aanwezige gebouwen van zeven bouwlagen langs het Lange Water, is kenmerkend voor de westzijde. Ruimtelijk gezien is het passend om qua bebouwingstypologie hier verder op door te bouwen (zie profiel westzijde hierboven). Daarbij versterkt dit het verschil met de stedenbouwkundige opzet tussen de west- en oostzijde van het Lange Water. De oostzijde kenmerkt zich door langgerekte appartementengebouwen in vier bouwlagen; de westzijde kenmerkt zich door compacte verticale bouwvolumes.



Aan de andere zijde van de ontwikkellocatie staat een appartementencomplex in vier bouwlagen waarbij de begane grond (plint) uit garages bestaat. Aan de zuidzijde staat een kerkgebouw (Bethlehemkerk) dat onderdeel uitmaakt van het ‘kralensnoer’ Honigkamp (wordt in de gebiedsvisie





Bestaande doorsnede Houtmanstraat – Lange Water

Presikhaaf 3 omschreven als een zone met maatschappelijke functies, het zogenaamde kralensnoer).

Infrastructuur

Het winkelcentrum ligt op een zeer korte loopafstand. Toch zal de fiets een belangrijke vervoerwijze zijn, zoals richting de binnenstad, voorzieningen, bedrijventerreinen en scholen. Stallingsruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een collectieve fietsenstalling naast de toegangsdeur en vanuit de centrale hal te betreden, is essentieel om zwervende fietsen voor de ingang te voorkomen en actieve mobiliteit te faciliteren. Uitgangspunt is dat de meest recente parkeernorm wordt toegepast. De parkeerplaats die nu op het terrein ligt, wordt gebruikt, maar staat niet vol. Het terugbrengen van een deel van de plaatsen is gewenst.

De ontwikkelprincipes mobiliteit:

- Het verbeteren van de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid naar het winkelcentrum en de buurt Over het Lange Water.
- Het bieden van meer ruimte voor de voetganger en fiets.
- Het verminderen van het gevoel van ‘blik op straat’.
- Directe looproute naar de bushalte Lange Wal.
- Het voorkomen dat de parkeerdruk op de openbare ruimte toeneemt bij nieuwe ontwikkelingen.

Specifiek voor deze locatie wordt de Lange Wal genoemd om om te vormen naar een doorgaande route voor fiets en bus en voor wat betreft de auto alleen bestemmingsverkeer toe te laten. De huidige hoeveelheid (en soms snelheid van) autoverkeer op de Lange Wal zorgt voor onveilige situaties en een slechte oversteekbaarheid voor wandelaars en fietsers van en naar het winkelcentrum. Als de hoeveelheid autoverkeer op de Lange Wal afneemt is het mogelijk om de ontwikkellocatie, middels een doodlopende weg, aan te sluiten op de Lange Wal. Alternatief is een ontsluiting via de bestaande wegenstructuur.

4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten

Programmatische uitgangspunten

Wonen

Woonvisie
Voor Presikhaaf 3 (valt onder Presikhaaf West) is in de Woonvisie 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. Dat 'minimum' is voor deze locatie het uitgangspunt. Het totale aandeel sociale huur in Presikhaaf 3 (nu 62 %) gaat hiermee naar beneden. Ook is vastgelegd dat we in wijken met veel sociale huurwoningen bij nieuwbouwprogramma's opnemen dat minimaal de helft een koopwoning moet zijn, waarvan het overgrote deel een betaalbare koopwoning moet zijn.

Nota Wonen-en-Zorg
In Arnhem staan we voor een inclusieve samenleving. Een ongedeelde stad, waarin iedereen fijn kan leven. 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 iemand 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 om de komende jaren vol in te zetten op levensloopgeschikte bouw. De ambitie is om in elke wijk een geclusterd wooncomplex voor senioren te realiseren, met aandacht voor ontmoeten.

Locatie specifiek programma
Er is ruimte voor ca. 100 woningen. Het beoogd programma is 50% sociale huur en 50% betaalbare koop in twee prijscategorieën. Dit programma moet in samenhang worden bezien met het programma voor de Middachtensingel[1]. Op deze manier kunnen beide ontwikkelingen haalbaar gemaakt worden. Het sociale programma van beide locaties komt volledig (en in één gebouw) op de Houtmanlocatie en wordt door Vivare gerealiseerd. De corporatie kan hier bijvoorbeeld een geclusterd wooncomplex voor ouderen met ontmoetingsruimte realiseren. Beide locaties samen voldoen aan het beleid (66% betaalbaar waarvan 30% sociaal).

De woningen zijn naast senioren, onder andere voor 1-2 persoonshuishoudens, hiermee wordt doorgroei in de wijk mogelijk gemaakt voor de bestaande bewoners, zowel jong als oud. Woningen in het betaalbare koopsegment zijn bijvoorbeeld geschikt voor de koopstarters uit de wijk. Zij kunnen op deze manier in de wijk blijven wonen. De woningen moeten conform de nota Wonen-en-Zorg levensloopgeschikt zijn.

[1] Het bestemmingsplan voor de Middachtensingel 1 laat drie appartementenblokken toe van in totaal ca. 60 woningen. Als we hier 30% sociale huur willen realiseren betekent dat een appartementenblok met minder dan 20 woningen. Dit is voor de corporatie financieel onhaalbaar. Door het sociale huurprogramma van de Middachtensingel te verplaatsen naar de Houtmanlocatie ontstaat er op de Houtmanlocatie een gebouw van ca. 50 sociale huurwoningen.

Naast het woonprogramma moet in de begane grond van het woongebouw aan de Lange Wal niet-woonprogramma worden gerealiseerd.

Werken en maatschappelijke voorzieningen
In het kader van wijkeconomie is het belangrijk dat er op deze locatie voldoende ruimte blijft voor werken, om ervoor te zorgen dat Arnhem een groeiende stad in balans is. Het niet-wonen programma moet bestaan uit mengbare functies die zich goed verhouden tot een woonomgeving. Daarbij mag het programma niet concurreren met het nabijgelegen full service winkelcentrum Presikhaaf.

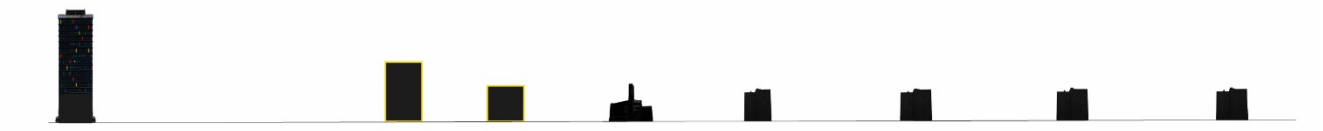
Het niet-wonen programma kan in het noordelijke woongebouw direct aan de Lange Wal. De ruimtes zijn bij voorkeur schakelbaar, zodat er flexibiliteit is voor de gebruikers en ook een grotere ruimtevrager (zoals een medisch centrum) zich kan vestigen op deze locatie. Het ligt voor de hand dat deze ruimtes in de begane grond worden gerealiseerd, zodat hiermee een levendig voorplein ontstaat. Het niet-wonen programma kan bestaan uit (betaalbare) ruimtes voor bedrijven in de lagere milieucategorieën, maatschappelijke functies en creatieve bedrijven.

In het omgevingsplan wordt hiervoor een gemengde functie opgenomen. Zo wordt geborgd dat de ruimtes flexibel ingezet kunnen worden en dat de locatie een bijdrage blijft leveren aan de wijkeconomie.

Ruimtelijke uitgangspunten



Het toe te voegen volume voor de locatie Houtman speelt in op de woningbouwopgave die we in Arnhem hebben. Daarbij is het belangrijk dat de ontwikkeling met zijn volume zich voegt in zijn omgeving. Dit is een samenspel van factoren zoals: inspelen op de ruimtelijke opzet aan de westzijde van het de Lange Water, losse gebouwen in zeven bouwlagen in het groen met de Helix-gebouw van 19 lagen als een beëindiging. De bebouwing in de directe omgeving en de oriëntatie van de leefruimten in deze bestaande bebouwing. Maar ook de nabijheid van een winkelcentrum, de HAN en het ROC speelt hier in een rol. Denk aan de jongeren die het belangrijk vinden om in hun eigen wijk hun wooncarrière te kunnen starten of ouderen die een eengezinswoning willen verruilen voor een appartement.



Indicatief Nieuw silhouet

Alle getoonde afbeeldingen betreffen impressies die gedurende de planvorming nader uitgewerkt worden; de vorm en positie van de bebouwing kunnen derhalve afwijken van het hier getoonde. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleed.

Het hierboven getoonde ruimtelijk schema moet gelezen worden in relatie tot de hierna geformuleerde uitgangspunten. Het vormt de basis voor de verdere planvorming. Zoals het opstellen van het stedenbouwkundig-, architectonisch, inrichtings- en omgevingskwaliteitsplan.

Stedenbouw & Openbare Ruimte

- Bouwhoogtes van 12 bouwlagen aan de zijde van Lange Wal en aan de zijde van de kerk 8 bouwlagen. De hoogtes en het aantal woningen zijn gekoppeld aan de benodigde parkeervoorziening.
- Een van de twee gebouwen is bedoeld voor de sociale huurwoningen.
- De begane grond laag van de bebouwing is minimaal 3,5 meter hoog en moet worden ingevuld door (naast eventuele bergingen en entreepartijen) een niet-woonprogramma toe te voegen. In beide woongebouwen zijn geheel dichte gevels niet toegestaan.
- Er zal in het noordelijke gebouw aan de Lange Wal voor minimaal 50% een niet woonprogramma op de begane grond moeten worden gerealiseerd die van toegevoegde waarde is voor de buurt/wijk.
- Een bezonningstudie moet worden gemaakt om aan te tonen dat de ontwikkeling geen onevenredige impact (schaduw, privacy) heeft op de bestaande bebouwing.
- Indien er door een te hoge geluidsbelasting op de gevel aan de kant van het Lange Water geen geluidsluwe individuele buitenruimte kan worden gerealiseerd, zal dit op een ander wijze binnen het bouwblok opgelost moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld ook door een gezamenlijke binnentuin.
- De openbare ruimte rondom de bebouwing moet zo ingericht worden dat deze prettig, aantrekkelijk en goed toegankelijk is.

Mobiliteit

- Ontsluiting van de locatie is onderdeel van nader onderzoek; de wens is om de locatie direct op de Lange Wal te ontsluiten. Dit is mede afhankelijk van de toekomstige verkeersfunctie van de Lange Wal.
- Parkeren moet op eigen terrein halfverdiept opgelost worden en is hiermee medebepalend voor het mogelijk te realiseren programma. Het parkeren zal (grotendeels) gecombineerd moeten worden met een groene en functionele (ontmoetings) ruimte zoals bijvoorbeeld een groen terrasdek.
- Voor de parkeernorm wordt aangesloten bij het huidig autobezit voor het betreffende woningtype. Daarnaast kan een reductie plaatsvinden van 10% op het moment dat er deelauto's beschikbaar gesteld worden. Een mogelijke toekomstige verlaging van de parkeernormen, kan tot een ander (lager) aantal parkeerplaatsen leiden dan waar nu van wordt uitgegaan.
- Een groot deel van de bestaande parkeerplaats wordt gecompenseerd in het gebied.
- Voldoende goede en goed bereikbare inpandige fietsenstalling(en).
- Directe looproutes naar bushalte en winkelcentrum Presikhaaf.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- De groene zone met watergang aan de zijde van het Lange Water in combinatie met de zuidelijk gelegen groenzone met watergang vormt een belangrijke drager in het landschappelijk raamwerk van Presikhaaf 3. De nieuwe ontwikkeling moet inspelen op de bestaande kwaliteiten en deze versterken door een landschappelijk- en natuurinclusieve overgang te maken. In het nog op te stellen Omgevingskwaliteitsplan worden hiervoor nadere uitgangspunten zoals afstanden etc. opgenomen.
- Het gebied in combinatie met de aangrenzende groenstructuren voldoet aan de 3-30-300 groennorm voor een leefbare, klimaat adaptieve en groene stad.

- Boom-inclusief ontwikkelen is uitgangspunt, waarbij wordt uitgegaan van de volwassen kroonomvang van de aanwezige bomen, zowel bovengronds als ondergronds.
- Het puntensysteem van natuurinclusief/klimaatadaptief bouwen is van toepassing, dit is in de bijlage (hfst. 6 van dit document) opgenomen. Het advies is om dit vroegtijdig mee te nemen in de verdere planvorming.
- Biodiversiteit heeft aandacht bij het ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte.
- Ontwikkelingen die worden gerealiseerd voor 2030 dienen voor 25% circulair te zijn. Na 2030 wordt dit 50%. Wat we hieronder verstaan is in de bijlage opgenomen.
- Alle voorzieningen t.b.v. energie/verwarming/verkoeling van de gebouwen moeten inpandig worden opgelost.
- Hemelwater moet conform wetgeving op eigen terrein worden vastgehouden. Arnhem hanteert hiervoor een bui van 40 mm. in 45 minuten.

Energie

- Het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in het Programmaplan New Energy Made in Arnhem 2020-2030 en daarna uitgewerkt op het onderwerp warmte, in de Transitievisie Warmte (TVW) van oktober 2021. In de TVW zijn ook de hernieuwde uitgangspunten van de Arnhemse aanpak van de Wijkgerichte Energietransitie opgenomen.
- Voor de ontwikkeling aan de Houtmanlocatie 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. Ook netneutraliteit (het zo min mogelijk belasten van het elektriciteitsnet) is in huidige tijden van netcongestie belangrijk om in de energievisie op te nemen. De keuze voor het energieconcept heeft ruimtelijke consequenties. Er komen meer of minder inpandige installatieruimtes per woning en collectief, wat medebepalend is voor het bouwvolume. Het is dus van groot belang om al vroeg in het proces een start te maken met de energievisie.
- Voorzieningen en installaties die noodzakelijk zijn voor de energievoorziening van de ontwikkeling én het gebied er omheen (trafo’s, warmtepompen, etc.) moeten in de bebouwing worden geïntegreerd. Door over de plangrens heen te kijken naar de ruimtevraag van de noodzakelijke verzwaring van het elektriciteitsnet, draagt de ontwikkeling bij aan het toekomstbestendig maken van het elektriciteitsnet in de directe omgeving.

5. Vervolgproces

Participatieparagraaf

Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie Presikhaaf 3 heeft een uitgebreid participatie traject plaatsgevonden. Met een klankbordgroep (samengesteld uit bewoners en ondernemers uit de wijk) zijn verschillende thema's zoals wonen, groen, leefbaarheid en mobiliteit besproken. Ook de ontwikkellocaties, waaronder deze, zijn daar meermaals aan de orde gekomen. Daarnaast is voor de Houtmanlocatie een specifieke bijeenkomst gehouden voor omwonenden, eigenaren en belangstellenden waarin hierin genoemde uitgangspunten zijn besproken.

In overeenstemming met de motie 'startnotitie bij ruimtelijke ontwikkelingen' is deze startnotitie herontwikkeling Houtman het startpunt van het ontwikkelproces. Op basis van deze startnotitie kan de raad vooraf kaders stellen en gaat het participatietraject van start met heldere voorwaarden.

Wijze van participatie
Het participatie-level is bepaald conform de handreiking 'Betrek de buurt bij uw bouwplan'. Er worden meer dan 50 woningen gerealiseerd. Het bouwplan zorgt naar verwachting voor meer drukte.
De huidige locatie was een voormalige schoollocatie die echter al jaren gebruikt wordt als 'reizende tuin'. Deze groene locatie is een plek die niet intensief gebruikt wordt. Met de toekomstige ontwikkeling ontstaat meer levendigheid en druk op het gebied, ook verandert naar verwachting de ontsluiting. Voor de Houtman is daarom gekozen voor participatielevel 3. Onder level 3, intensieve participatie wordt verstaan "betrokkenen laten meedenken, ideeën van betrokkenen meenemen in het ontwerp, bijvoorbeeld brainstorm, webinar, werksessie, digipanel".

Wie erbij betrekken?
Alle omwonenden en ondernemers in de nabije omgeving van de locatie, worden uitgenodigd om mee te doen met de participatie.
Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie P3 is in klankbordsessie 4 (16 juni 2022) met bewoners gesproken over de ontwikkelprincipes van deze ontwikkellocatie. De inbreng van de bewoners is in voorliggende startnotitie reeds meegenomen. Zo is het behouden van de doorkijk tussen de gebouwen vanuit de woonstraten geborgd en de wens om het gebied te ontsluiten op de Lange Wal wordt gesteund en nader onderzocht. Het verslag van deze sessie is als bijlage bij deze startnotitie opgenomen.

Vervolgproces participatie
Nadat deze startnotitie door de Raad is vastgesteld, wordt de inhoud hiervan besproken met de buurtbewoners aan de hand van een buurtinformatieavond. Samen met de aanwezigen worden dan ook afspraken gemaakt over het vervolgproces van de participatie. De inbreng van buurtbewoners wordt op die manier geborgd in de verdere planvorming.

Bij elk participatiemoment wordt een terugkoppeling gegeven wat er met de opmerkingen vanuit de buurt wordt gedaan. De uitkomsten van het participatietraject worden (per fase) verwerkt in een participatiedocument. Op die manier wordt de participatie betrokken bij de besluitvorming door de Raad/College.

Geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie

Deze startnotitie is tot stand gekomen op basis van huidige wet- en regelgeving en vastgesteld gemeentelijk beleid. Het kan zijn dat bij een eventuele uitwerking van een aangepast plan nadere onderwerpen naar voren komen die een nieuwe afweging noodzakelijk maken.

Deze startnotitie is (in principe) maximaal 3 jaar geldig.

6. Bijlagen

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 Klimaatadaptief 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 2030 wordt het 50% (in lijn met Woondeal 2.0). Om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Deze verschuiving leidt onder meer tot een betere betaalbaarheid, kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie. 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, gerecycled)
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 onder- delen 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.’

Verslag informatieavond Houtmanlocatie – 6 oktober 2022

Verslag

GEMEENTE Arnhem

Notulen van	:	Informatieavond Houtmanlocatie – project Presikhaaf 3
Verslagnummer	:	01
Gehouden op	:	6 oktober 2022
Locatie	:	MFC Presikhaven Arnhem

Het doel van vanavond is om de bewoners een idee te geven van de mogelijke ontwikkelingen op de Houtmanlocatie. Aan de hand van een maquette willen wij verschillende modellen met elkaar bespreken. Uiteindelijk heeft dit als doel dat we willen bespreken welke ontwerpregels we mee willen geven aan een ontwikkelaar en dus opnemen in het ontwikkelperspectief.

Deel 1

Aan de hand van de maquette bespreken we met de groep een aantal mogelijke ideeën.

1. **Plan OD 205 – 3 hoge appartementengebouwen**

We beginnen de interactieve presentatie met het oude plan van OD 205 van ca 10 jaar geleden. Dit plan is toen niet doorgegaan en de bewoners gaven aan dat deze 3 torens te hoog zijn.

- Afstand houden van bestaande bebouwing.
- Ging hier eerst om 160 woningen, later veranderd naar 140 woningen.
- Deze torens waren hoger dan de bestaande flats.
- Bewoners geven aan dat ze liever niet tegen een muur opkijken.
- Trapsgewijs opbouwen
- Liever een speelsere vorm



2. **Plan Knarrenhof zoals gepresenteerd aan de gemeenteraad**





- Op de afbeelding links zie je 2 lagen, op de afbeelding rechts zit je op 4 lagen.
- 4 lagen betekent ongeveer 100 woningen.
- Bewoners hebben voorkeur voor de open kant aan de straatkant. Dit zorgt voor meer openheid en hierdoor betrek je het bij de Houtmanstraat.
- Parkeren wordt een lastige opgave. Ondergronds parkeren wordt eigenlijk te duur. 50k per plek.
- Liever een gezamenlijke tuin dan iets wat onderhouden wordt door bijv. de gemeente.
- Mooie groene straat creëren waar prettig aan gewoond wordt.
- Gemeente geeft aan dat het twee lagen plan een te lage grondopbrengst heeft dus er zal meer woningen gemaakt moeten worden.

3. Plan met 3 smallere torens





- Dit idee gaat over 3 smallere torens van verschillende hoogtes (bijv. 50, 30, 20 meter).
- Smaller dan de torens van idee 1. Hierdoor geeft het een ruimtelijker gevoel en meer doorkijk-mogelijkheden naar de overkant.
- Levert zo'n 120-140 woningen op.
- Deze optie zorgt relatief voor de minste oppervlakte op het perceel per flat.
- Bewoners geven aan dat 3 van deze torens naast elkaar te veel is. Een model van twee torens past beter.

4. Combinatie van programma





- Combinatie van appartementen, en grondgebonden woningen.
- Zorgt voor veel tussenruimte. Schuif dus de hogere bebouwing zoveel mogelijk naar het Lange Water.
- Deze optie moet je doen met veel groen.
- De hoge toren moet in dit geval niet hoger zijn dan de Helix toren.

Deel 2

Tijdens dit gedeelte kijkt de groep naar impressie beelden over de plint, het groen en de maatschappelijke functies. Daarbij worden enkele randvoorwaarden besproken.



Ontsluiting nieuwe bewoners

- De gemeente zet in op de ontsluiting via de bestaande wegen. Dit betekent dat er meer verkeersbewegingen zullen ontstaan.
- Eigenlijk willen bewoners dit niet. In het verleden heeft dit al tot discussies geleid met de gemeente.
- De huidige wegen kunnen deze hoeveelheid auto's aan, maar het wordt zeker drukker dan nu.
- Er wordt gevraagd of er de bestaande wegen aangepast en opgeknapt kunnen worden als handreiking. De gemeente neemt dit mee,

Gevolgen bouw:

- In het verleden zijn er verzakkingen geweest na veel verkeer.
- Bij zwaar bouwverkeer opletten bij het bouwen.
- Actiepunt: Klein onderzoekje doen m.b.t. verzakkingen. Hoe verhoudt de bodem zich? Aanvulling: inmiddels zijn oude bodemonderzoeken bekeken en blijkt de grond veelal uit veen te bestaan. Dit heeft inderdaad gevolgen voor zakkingen. In de volgende fase zal dit verder onderzocht moeten worden.

Gevels:

- Transparante gevel
- Groen op de gevel zichtbaar
- Liever metselwerk dan grijs beton
- Warme uitstraling
- Inspringende gevels/balkon
- Geen open balkons, maar dichte muurtjes

Levendige plint:

- Niet alleen woningen in de plint
- Overkant houtmanstraat: geen horeca
- Ontmoetingsruimte, serviceruimte, gezamenlijke ruimtes, voor workshops etc.
- Kleine hub voor fiets/auto
- Zorgen dat de ruimtes niet voor 1 grote partij zijn
- Winkels kunnen hier niet echt vanwege gebrek aan ruimte voor bevoorrading.

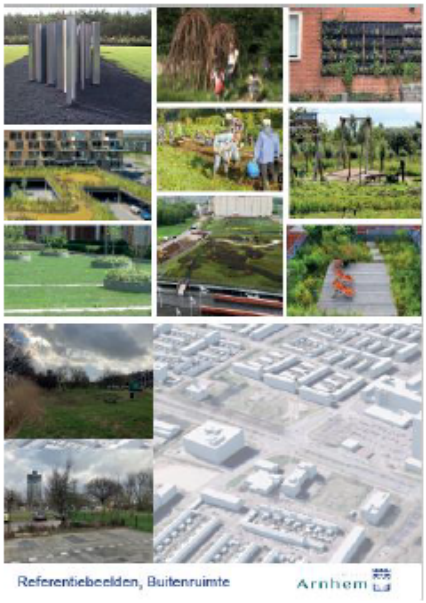


Groen:

- Rustig houden
- Moestuintje
- Onderhouden door bewoners zelf
- Speelruimte voor kinderen. Voornamelijk voetbal en algemene speelruimte dus geen speeltoestellen
- Functionele kunst
- Mozaïek banken
- Functionele kunst zoals in Duitse steden vaak staat.

Parkeren:

- Bij sociale woningen is het huidige autobezit 0,5. Bij andere type is dat hoger. Dus op basis van het uiteindelijke programma en het nieuwe parkeerbeleid zal het aantal parkeerplaatsen bepaald moeten worden. De ontwikkeling moet immers voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
- Gemiddeld 30 auto's op het parkeerplaatsje bij oude schooltje. Deze moeten gecompenseerd worden



Referentiebeelden, Buitenruimte Arnhem

Doelgroep:

- Plan maken hoe de doelgroep aansluit bij de wijk
- 50% mag eventueel naar mensen uit eigen wijk gaan

Hoe nu verder:

- De opmerkingen worden verwerkt in het ontwikkelperspectief en dat wordt voorgelegd aan de klankbordgroep. Daarna gaat het stuk door naar de gemeenteraad.
- Bestemmingsplan in samenwerking met bewoners
- Bewoners meenemen in vervolgfase.
- Communicatie via de VVE, de stoere Houtman en direct naar de aanwezigen van deze avond.