

Marssteden 66
7547 TD Enschede
Postbus 461
7500 AL Enschede
Telefoon 053 - 460 06 00
Fax 053 - 460 06 22
info@koopmans.nl
www.koopmans.nl

IBAN NL61ABNA0468151532
BIC ABNANL2A

KvK 06051197
BTW NL006540703B01

Schriftelijk betoog Koopmans voor het raadsvoorstel 'vaststelling bestemmingsplan Whemedreef'

Beste voorzitter, beste raadsleden,

Wat fijn om te mogen inspreken bij deze raadsvergadering. Als ontwikkelaar zijn wij sinds de selectie al betrokken bij de ontwikkeling van dit mooie project. De ontwikkeling conform het huidige bestemmingsplan blijkt voor Volkshuisvesting en de gemeente Arnhem financieel niet haalbaar. Onderstaand vindt u een uiteenzetting waarom het bestemmingsplan Whemedreef moet worden vastgesteld zodat de ontwikkeling op deze locatie doorgang vindt.

Stedenbouwkundig plan:

Voor deze ontwikkeling is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt waarbij een samenwerking is gezocht met landschapsarchitectuurbureau Rob Aben en het architectenbureau opZoom, beiden gevestigd in Arnhem. In dit nieuwe stedenbouwkundige plan wordt de groene hoogwaardige landschappelijke structuur versterkt. Er wordt namelijk veel groen, tientallen inheemse boomsoorten en bloemrijke grasstroken geïntroduceerd. Ook wordt de nieuwbouw omgeven door een groene zoom van riet. De auto's worden 'verzameld' in landschappelijk ingerichte parkeerkeers in de dwarsstraatjes. Het parkeren is landschappelijk ingepast.

We versterken de fysieke en visuele verbindingen tussen de wijk en de plas. Hiervoor herstellen we de zichtlijnen en richten we de nieuwe bouwblokken op het water. Er is een zitmogelijkheid bij het appartementencomplex gecreëerd. Er worden dwarsstraatjes aangelegd tussen de Whemedreef en de plas. In de plas worden steigers aangelegd en zelfs een brug naar de dijk. De wijk en het water worden met elkaar in verbinding gebracht.

Qua stedenbouwkundige structuur past het plan goed in de wijk. Dit ziet men terug in de bouwmassa (beperkte bouwhoogte, kleinschalige en menselijke schaal) en korrelgrootte (korte en lange rijen). Dit plan oogt minder massief dan het huidige bestemmingsplan waarin 7 appartementencomplexen van 7 bouwlagen/20 meter hoog zijn opgenomen.

Woningtypes en doelgroep:

Bij de selectie hebben wij een marktonderzoek gedaan naar de vraag en haalbaarheid van verschillende woningtypen. Het uitgangspunt van het huidige bestemmingsplan met duurdere appartementen met parkeren op eigen terrein (dus ondergronds) is niet haalbaar. Er is veel vraag naar huurwoningen en naar grotere eengezinswoningen die voor meerdere doelgroepen betaalbaar is. Daarom hebben wij hierop ingestoken. Dit is financieel wel haalbaar.

Op de locatie worden een drielaags appartementencomplex van 21 appartementen (sociale huur) en 39 betaalbare grondgebonden koopwoningen gerealiseerd. Het appartementencomplex is gelegen in de noord-oost hoek van de locatie en staat vrij in het landschap. De ruime twee- en driekamerappartementen zijn toegankelijk met rollator en rolstoel en zijn dus levensloopbestendig. Alle woonruimten zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Hierbij worden de sociale veiligheid en leefbaarheid van de wijk versterkt.

De zeer ruime grondgebonden woningen liggen aan de plas de Wheme en bestaan uit drie (150m² woonoppervlak) of vier bouwlagen (200m²

Datum
23 maart 2021

Referentie
2103.007515

Versie
0.1

Behandeld door
K. Makkinga

Blad
1 van 2

Project
Arnhem, Ontwikkeling 'De Kijkers' Whemedreef, Malburgen (5199)

woonoppervlak). Het betreffen zeer ruime woningen, het woonoppervlak van 200m², komt normaliter alleen voor bij vrijstaande woningen en is nu bereikbaar voor bredere doelgroepen. De vierde bouwlaag is tijdens de selectieprocedure geïntroduceerd op nadrukkelijke wens tijdens het participatietraject vanuit omwonenden. De motivatie vanuit de bewoners om grote grondgebonden woningen te realiseren is tweeledig. Enerzijds om de doorstroom van starterswoningen naar volwaardige gezinswoningen mogelijk te maken en anderzijds om aan de vraag vanuit de wijk aan grote grondgebonden woningen te voldoen. Er zijn verschillende woningtypes mogelijk, zo kunnen bewoners zelf kiezen hoe ze willen wonen. Het is bijvoorbeeld mogelijk om wonen met goede thuiswerkplek te combineren. Daarnaast is het ook mogelijk om bij dit soort grote woningen (later) een kangoeroewoning of mantelzorgwoning op de begane grond te combineren met een gezinswoning op de verdieping.

Dat er veel vraag is naar deze woningtypes blijkt wel uit het aantal inschrijvingen wat momenteel is binnengekomen. Momenteel hebben meer dan (400!) geïnteresseerden (grotendeels uit de wijk Malburgen) zich gemeld voor deze woningen, zonder hier nog actieve marketingcampagnes aan te koppelen. Meerdere keren per week worden wij gebeld en gemaïld wanneer de verkoop van deze woningen start en waar mensen zich kunnen inschrijven om in aanmerking te komen voor een sociaal huurappartement.

Gelet op de huidige woningnood vinden wij het onvoorstelbaar om zoveel mensen in de wacht te zetten. Er is behoefte aan 60 woningen, waarvan 21 sociale huurappartementen, hier moet naar onze mening gehoor aan gegeven worden ook in maatschappelijke en sociale context.

Kortom:

- De markt laat zien dat er veel behoefte is voor deze woningtypes;
- Woningtypes die voortkomen uit de behoefte vanuit de buurt;
- een goed stedenbouwkundigplan met oog voor natuur en respect voor de bestaande buurt;
- Een financieel haalbaar plan.

Wij vragen u dan ook om het bestemmingsplan vast te stellen zodat er weer 60 mensen blij gemaakt kunnen worden met een nieuwe woning waar zij al lange tijd op wachten.

Wij ontmoeten elkaar op woensdagavond 24 maart, tot dan.

Met vriendelijke groet,

Kristian Makkinga