

Bundel – Politieke Avond van 12 februari 2025

- 1.WG 19.30 uur – 20.45 uur: Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg
Behandeladvies 12 februari 2025, meningsvormende bespreking
Raadsvoorstel 'Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg'
Bijlage 1 – Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg d.d. 10 december 2024
Bijlage 2 – Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek Heijenoordseweg d.d. november 2024
Bijlage 3 – Input grondeigenaren en instellingen – Presentatie 24 juni 2024
Schriftelijke bijdrage van M. Hendriks, d.d. 31-01-2025
Schriftelijke bijdrage van De Onderwijsspecialisten, d.d. 05-02-2025
Schriftelijke bijdrage van LTACV – A. Leijten, d.d. 04-02-2025
Schriftelijke bijdrage van S. Brandt – Ronald McDonald Boshuys Arnhem, d.d. 05-02-2025
Behandelresultaat 5 februari 2025, informatieve en meningsvormende bespreking
Behandelresultaat 12 februari 2025, meningsvormende bespreking



Raadsvoorstel 'Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg'

Fasering

- | | |
|--|---|
| ☐ Informatieve bespreking |  |
| ☒ Meningsvormende bespreking |  |
| ☐ Bespreking Moties & Amendementen |  |
| ☐ Besluitvormende vergadering |  |

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om de startnotitie Westzijde Heijenoordseweg vast te stellen.

Procedure:

Datum vergadering

12-02-2025

Type voorstel

Raadsvoorstel vanuit het college van B&W

Spreekrecht publiek?

Nee

Voorgesteld resultaat:

Afronding meningsvormende ronde.

Meningsvormende fase:

Er wordt in maximaal twee termijn vergadert waarin de raadskamer in gesprek gaat met het college.

Aandachtspunten

Meningsvormende bespreking

Het betreft een vervolgbespreking. In de vorige sessie is de eerste termijn aan de zijde van de raadskamer en het college afgerond. Daarom is het advies om:

- Te starten met tweede termijn aan de zijde van de raad.
- Tweede termijn aan de zijde van het college.
- Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.



Contactgegevens

Portefeuillehouder:
Paul Smeulders

Ambtenaar
Harriet Wansink
harriet.wansink@arnhem.nl
(026) 377 40 81

Raadsadviseur
Willem Lammers
willem.lammers@arnhem.nl
(06) 31 10 79 51

Aandachtspunten

Voorgeschiedenis

- Raadsbrief '[Opstarten planontwikkeling westzijde Heijenoordseweg](#)' d.d. 09-05-2023
- Raadsbrief '[Heijenoordseweg](#)' d.d. 08-11-2023 – openbaar gemaakt op 23 november 2023
- Raadsbrief '[Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten westzijde Heijenoordseweg](#)', d.d. 23-11-2023
- Raadsvoorstel '[Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg](#)', vastgesteld op 7 februari 2024

Aandachtspunten

- Met de startnotitie worden de kaders gesteld waarbinnen de bouw van 500 tot 600 woningen mogelijk kan worden gemaakt. In de Startnotitie wordt voor dit gebied gekozen voor een woonprogramma met 60% sociale huur, 6% betaalbare koop en 34% vrije sector woningen.
- De gebiedsontwikkeling leidt tot een negatief financieel resultaat. In de Begroting 2025 is een gemeentelijke bijdrage van € 4.000.000,- gereserveerd. Dit is echter nog niet voldoende om het tekort te dekken.
- Plangebied ligt naast een natura 2000-gebied (park Mariendaal) en daardoor loopt de ontwikkeling risico op vertraging door stikstofuitstoot. Ook zijn er risico's ten aanzien van netcongestie.
- Arnhem West ervaart al langere tijd leefbaarheidsproblemen door verkeersoverlast en sluisverkeer. Meer woningen toevoegen kan dit probleem mogelijk vergroten.
- De startnotitie volgt op de eerdere vestiging van het voorkeursrecht op 7 februari 2024.

Moties en Toezeggingen

De volgende moties en toezeggingen worden met het raadsvoorstel afgedaan:

Niet van toepassing

Mogelijk resultaat:

- Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase
- Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de Bespreking van Moties en Amendementen.



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4410088

Onderwerp: Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg

Kernboodschap

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg komt bij de zorg- en onderwijsinstellingen ruimte vrij waardoor mogelijkheden ontstaan om woningen toe te voegen en het gebied te transformeren naar een meer gemengde wijk. Het terrein heeft een hoge landschappelijke kwaliteit met veel bomen en groen in een glooiend landschap. De geweldige ligging naast park Mariëndaal en slechts op tien minuten fietsen van het centrum, maakt het gebied zeer interessant om te wonen. In het uitgevoerde Ruimtelijk Programmatische Onderzoek is onderbouwd dat door een slimme manier van verdichten met respect voor het landschap, circa 500 à 600 woningen kunnen worden toegevoegd en daarnaast ruimte is voor de noodzakelijke onderwijshuisvesting. We zetten voor het woonprogramma fors in op sociale huur waarmee we het woningbestand in Arnhem West meer in balans brengen. Het gebied heeft alle potentie om te transformeren naar een inclusieve wijk waar gewoond, gewerkt, verzorgd en naar school gegaan wordt met aandacht voor groen, natuur en biodiversiteit. De uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling worden beschreven in de Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg.

Voorstel

1. De Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg vast te stellen.

Inleiding

In de Omgevingsvisie 2040 is de koers bepaald voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van Het Dorp naar een combinatie van zorg en wonen, zetten we door in dit gebied. In de Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 staat dat in Arnhem West het aantal sociale huurwoningen omhoog moet. Op het gebied van onderwijs is in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Gemeente Arnhem (IHP) d.d. 21 dec. 2023 aangegeven dat in het plangebied een nieuwe school (Parcivalschool Noord) moet komen in combinatie met de uitbreiding van het Prisma College. Voor de bestaande Heijenoordschool is sloop en nieuwbouw gepland.

Op 9 mei 2023 hebben wij besloten om de planontwikkeling voor Westzijde Heijenoordseweg op te starten. In de [bijbehorende raadsbrief](#) is aangegeven dat we kiezen voor een 'proactieve faciliterende gemeentelijke rol' met name vanwege het gewenste woonprogramma en de opgave voor onderwijshuisvesting.

Op 7 februari 2024 heeft de raad vervolgens ingestemd met de vestiging van een voorkeursrecht (WVG) op het gebied. Zie hiervoor het [raadsvoorstel](#).



Door het vestigen van een voorkeursrecht worden prijsopdrijving en ongewenste verkopen voorkomen en heeft de gemeente meer regie op de gebiedsontwikkeling. Met de eigenaren en instellingen in het gebied zijn vervolgens verschillende gesprekken gevoerd o.a. over eventuele verwervingen. Dit heeft op 21 mei 2024 geleid tot ons besluit om de vrijkomende gronden en gebouwen van Klimmendaal aan te kopen. Zie hiervoor de [raadsbrief](#).

Parallel aan dit proces is een Ruimtelijk en Programmatisch Onderzoek uitgevoerd waarbij we de eerste denkrichtingen voor de ontwikkelingen hebben bepaald. Hierbij zijn gesprekken gevoerd met de eigenaren en instellingen in het gebied over hun visie op het gebied en hun wensen hierin, en hebben de eigenaren en instellingen kunnen reageren op concepten. Het Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek is ter informatie als bijlage toegevoegd.

Op basis van het Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek is de Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg opgesteld. De Startnotitie beschrijft de hoofduitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling en vormt, na vaststelling, het kader voor de vervolgitwerkingen: een stedenbouwkundig plan, een omgevingskwaliteitsplan, een grondexploitatie en een omgevingsplan.

Beoogd effect

Integrale gebiedsontwikkeling van Westzijde Heijenoordseweg tot een inclusieve gemengde wijk met wonen, zorg en onderwijs.

Argumenten

1.1 *Vrijkomende ruimte wordt benut voor transformatie naar een inclusieve wijk met wonen, zorg en onderwijs.*

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen zorg- en onderwijsinstellingen waar ruimte vrij komt. De instellingen hebben aangegeven dat ze graag integraal onderdeel uit willen maken van de maatschappij, van een wijk in plaats van de afgezonderde ligging nu. De vrijkomende ruimte op de terreinen kan daarbij ingezet worden om het gebied te transformeren naar een inclusieve wijk met zowel zorg, onderwijs als wonen. Hierbij is het van belang dat er een sterke ruimtelijke structuur wordt ontwikkeld waardoor een goede sociale cohesie ontstaat. In de Startnotitie wordt daarom o.a. ingezet op een juiste menging en situering van functies, goede toegankelijke verbindingen, ontmoetingsplekken, gezamenlijke voorzieningen en samenwerking.

1.2 *Toevoegen van circa 500 - 600 woningen draagt bij aan de woningbouwopgave en zorgt voor de doorstroming.*

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij extra woningen nodig zijn en meer diversiteit. In de woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 wordt Heijenoord West aangeduid als een gebied waar de sociale huur 'flink omhoog' moet en waar voor nieuwbouwprojecten geldt dat afhankelijk van de grootte van het project tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. In de Startnotitie wordt voor dit gebied gekozen voor een woonprogramma met 60% sociale huur, 6% betaalbare koop en 34% vrije sector woningen.



Er zal worden gestuurd op een gemengd programma voor verschillende doelgroepen. Hierbij wordt o.a. gedacht aan een aanzienlijk deel een- of tweepersoonshuishoudens t.b.v. de doorstroming in de wijk, een beperkt aantal eengezinswoningen en mogelijk groepen met specifieke woonwensen en collectieve woonvormen.

De bandbreedte van circa 500 - 600 woningen zal nog nader worden onderzocht en indien mogelijk worden opgerekt. Hierbij wordt gekeken naar mogelijkheden voor een lagere parkeernorm in combinatie met parkeerregulering in de omgeving. Anderzijds noodzaakt de stikstofproblematiek mogelijk juist een verlaging van de aantallen woningen. Zie bij kanttkening 1.2.

1.3 *Hierdoor benutten en versterken we de kwaliteit van het landschap.*

Het bijzondere reliëfrijke en bosrijke landschap is een van de belangrijkste kwaliteiten van het plangebied en het benutten en versterken ervan is in de Startnotitie opgenomen als het belangrijkste vertrekpunt voor de gebiedsontwikkeling. Dit uitgangspunt is bepalend voor het laadvermogen van het plangebied en leidt tot een planconcept waarbij de footprint van de bebouwing en de hoeveelheid verharding worden beperkt. De gebouwen zijn met respect ingepast in het unieke landschap, de auto komt zoveel mogelijk uit het zicht binnen de bebouwing en de bosbeleving van de gebruikers staat centraal. De ontwerpen van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte moeten bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Daarbij staat de fietser en de voetganger op één en wordt de auto ontmoedigd. De biodiversiteit en de klimaatbestendigheid van het groen wordt zoveel mogelijk versterkt.

Kantttekeningen en risico's

1.1 *De gebiedsontwikkeling leidt tot een negatief financieel resultaat.*

Voor alle gebiedsontwikkelingen geldt momenteel dat het in de huidige marktsituatie moeilijk is om tot een positief of neutraal financieel resultaat te komen. Dat geldt ook voor deze ontwikkeling. Complexe factoren voor deze ontwikkeling zijn de inpassing in het landschap, beperkt aandeel uitgeefbare grond en het relatief grote aandeel sociale woningen met een relatief hoge parkeernorm. Dit heeft tot gevolg dat er een aanzienlijk negatief resultaat rust op het plangebied waarvoor nog onvoldoende dekking is. In de volgende fases wordt gezocht naar oplossingen hiervoor door bijvoorbeeld aanvullende dekking. Zie verder bij financiën.

1.2 *De gebiedsontwikkeling in de nabije ligging van een Natura 2000 gebied heeft een aanzienlijk risico t.a.v. stikstof.*

De nabije ligging van het prachtige park Mariëndaal is zowel een kans als een bedreiging voor de ontwikkeling van het plangebied. Mariëndaal is een Natura 2000 gebied waar in de omgeving strenge eisen gelden t.a.v. activiteiten en gebruik die leiden tot de verhoging van stikstofdepositie in kwetsbare natuur. Op basis van het Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek is nog niet goed te bepalen hoe groot dit risico is en of en hoe dit oplosbaar is.



Dit wordt nader onderzocht in de volgende fase. Bij het opstellen van het Stedenbouwkundige plan zal getoetst en gestuurd worden op maatregelen die het risico wegnemen of verkleinen waarbij ook extern salderen zal worden onderzocht.

1.3 *Aanvullende mobiliteitsmaatregelen zijn belangrijk.*

Arnhem West ervaart al langere tijd leefbaarheidsproblemen door verkeersoverlast en sluipverkeer door de woonstraten. Belangrijk is dat in combinatie met de gebiedsontwikkeling van de Westzijde Heijenoordseweg, doorgepakt wordt op mobiliteitsmaatregelen. Hierbij gaat het om maatregelen om het sluipverkeer te voorkomen, de inrichting van de Heijenoordseweg tot een 30 km/uur-weg, de aanleg van de snelfietsroute 'Om de Noord' en de inzet op goed openbaar vervoer.

1.4 *Rekening moet worden gehouden met netcongestie.*

Net als bij andere nieuwe projecten is netcongestie een risico dat de ontwikkeling van de woningen en de onderwijshuisvesting kan belemmeren of vertragen. In de vervolgfases zal onderzocht worden hoe we dit risico zoveel mogelijk kunnen verkleinen. Dit zullen wij doen in overleg met Alliander waarmee wij een strategische samenwerking zijn aangegaan.

1.5 *Er is een risicoanalyse nodig.*

Zoals gebruikelijk bij dit soort grote gebiedsontwikkelingen zal, conform de Financiële verordening (art 11), een onafhankelijke, los van de projectorganisatie staande, risicoanalyse voor dit project worden uitgevoerd. Deze wordt uitgevoerd door de eenheid 'Auditing & Risicomanagement' van de afdeling Financiën & Control. Op basis van de beschikbare documentatie en een risicosessie worden de belangrijkste risico's geïnterpreteerd en voorzien van beheersmaatregelen. Daarnaast zal de omvang van het risicoprofiel gekwantificeerd worden, wat zich vertaalt in een beslag op de beschikbare weerstandscapaciteit. De uitkomsten van de risicoanalyse zullen worden opgenomen in het investeringsvoorstel dat aan de raad ter vaststelling van de grondexploitatie zal worden voorgelegd.

Participatie

Tijdens het Ruimtelijk en Programmatisch Onderzoek en de totstandkoming van de startnotitie is gesproken met de huidige grondeigenaren en instellingen in het gebied om aan de voorkant van het ontwikkelproces de input op te halen. Eigenaren en instellingen staan positief tegenover het combineren van de functies zorg en wonen en het delen van voorzieningen en parkeerplaatsen. Ze willen graag onderdeel uitmaken van een wijk en/of ze willen een buurtfunctie zijn. De groene omgeving wordt als de belangrijkste kwaliteit benoemd en de zorgen hebben betrekking op de financiële haalbaarheid, op snelheid van realisatie en mobiliteit.

Een van de grondeigenaren, LTA Beheer bv, heeft enkele jaren geleden het noordelijke deel van het gebied op risico aangekocht zonder vooraf afspraken te maken met de gemeente. Door Woondeal



2.0 en Woonvisie is LTA Beheer bv nu met uitgangspunten geconfronteerd die aanzienlijke financiële consequenties hebben.

De input van de grondeigenaren en instellingen is verwerkt in de Startnotitie en daarnaast zijn de uitvoeriger reacties ter informatie weergegeven in de bijlage.

Naast de gesprekken met de eigenaren zijn ook verkennende gesprekken gevoerd met de Arnhemse woningbouwcorporaties. Dit heeft mede geholpen om het globale programma te bepalen.

De echte start van de participatie met de omgeving begint na vaststelling van de Startnotitie. Er zullen o.a. informatiebijeenkomsten worden georganiseerd waarin bewoners worden uitgenodigd om mee te denken en te reageren. Bij de besluitvorming van de planuitwerkingen zal de raad worden geïnformeerd over het doorlopen participatieproces en hoe de inhoudelijke inbreng van de betrokkenen is meegewogen.

Financiën

Op basis van het Ruimtelijk Programmatische Onderzoek en het daaruit volgende indicatieve bouwprogramma is een globale doorrekening gemaakt. Uit de doorrekening blijkt dat het project een aanzienlijk negatief financieel resultaat heeft. In de Begroting 2025 is een gemeentelijke bijdrage van € 4.000.000,- gereserveerd. Dit is echter nog niet voldoende om het tekort te dekken. In de volgende fase zal op basis van een Stedenbouwkundig plan een nauwkeuriger financieel beeld kunnen worden gemaakt. Dan zal worden bepaald welke aanvullende dekking nodig is. Hierbij zal ook worden verkend wat de mogelijkheden zijn voor cofinanciering door het Rijk en/of de provincie. In de afgelopen jaren hebben we op veel plekken in de stad cofinanciering gekregen vanuit de hogere overheden en dat maakt ons optimistisch over het verkrijgen van cofinanciering op dit project.

De kosten voor het opstellen van de startnotitie zijn gedekt uit het hiervoor beschikbare budget voor de verstedelijkingsopgave. Na vaststelling van de startnotitie door de raad zullen vanaf dat moment de te maken gemeentelijke plankosten geactiveerd worden, conform paragraaf 3.4. van de nota grondbeleid. Hiermee houden we zicht op de totale kosten van de ontwikkeling. Op moment dat de grondexploitatie wordt vastgesteld, zullen deze kosten alsnog toegerekend worden aan de grondexploitatie.

Uitvoering

Na de startnotitie stellen we een stedenbouwkundig plan en een omgevingskwaliteitsplan op. Op basis hiervan wordt een grondexploitatie opgesteld. Daarna zal een omgevingsplan worden opgesteld dat samen met de grondexploitatie aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd. Het omgevingsplan moet zijn vastgesteld door de raad, uiterlijk drie jaar na het onherroepelijk besluit WVG (februari 2027) maar het streven is om het omgevingsplan rond de zomer 2026 te hebben vastgesteld. De daadwerkelijke ontwikkeling zal in fases starten vanaf circa 2027/2028.



RAADSVOORSTEL

Communicatie

De vaststelling van de Startnotitie wordt gecommuniceerd met de grondeigenaren en instellingen in het plangebied en er zal een bericht uitgaan naar de omgeving.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg
- Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg d.d. 10 december 2024
- Ruimtelijk Programmatisch Onderzoek Heijenoordseweg d.d. november 2024
- Input grondeigenaren en instellingen – Presentatie 24 juni 2024



RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4410088

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 december 2024;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,



Startnotitie

10-12-2024

Westzijde Heijenoordseweg

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en opdracht

2. Analyse plangebied

3. Opgave voor het gebied vanuit de huidige kaders

4. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

4.1 Het landschap is leidend

4.2 Gemengde inclusieve wijk met sociale cohesie

4.3 Mobiliteit

4.4 Duurzaamheid, Klimaatbestendigheid, Energie en Milieu

5. Ontwikkelproces

5.1 Ontwikkelstrategie

5.2 Stappenplan proces

5.3 Participatie

1. Aanleiding en opdracht

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

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

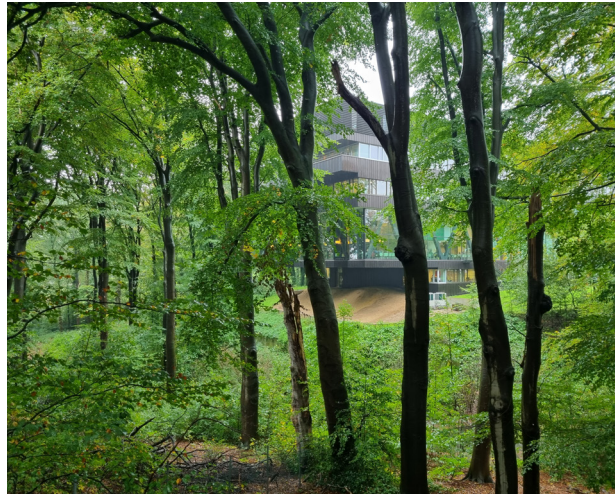


De Westzijde van de Heijenoordseweg vormt de overgang van het onbebouwd groene buitengebied in de westelijke groene wig van Arnhem

2. Analyse plangebied

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

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



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

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

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

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

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



Waarderingskaart analyse

3. Opgave voor het gebied vanuit de huidige kaders

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

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

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

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

4. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

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

4.1 Het landschap is leidend

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

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

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



Rood-Groen balans in huidige situatie



Rood-Groen balans in nieuwe situatie

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

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

4.2 Gemengde inclusieve wijk met sociale cohesie

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

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

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

Daarnaast komt er nieuw programma:

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

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

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



Planconcept Westzijde Heijenoordseweg

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

Op gebiedsniveau kan de sociale cohesie worden versterkt door:

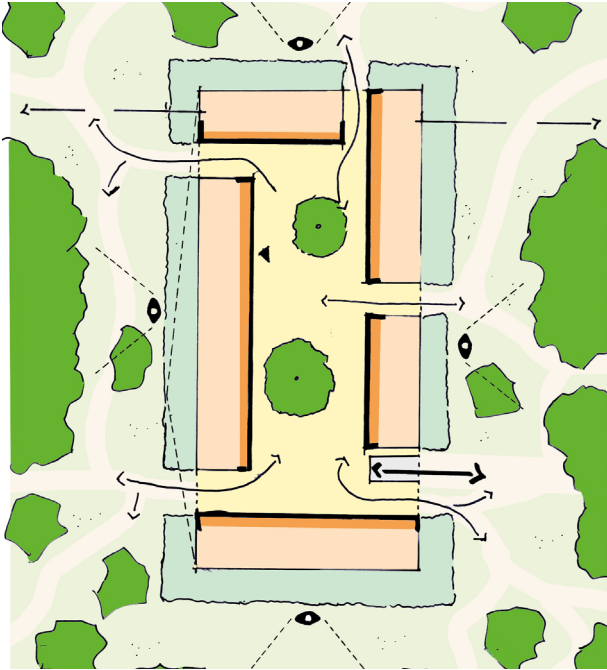
- **Integratie van onderwijs, zorg en wonen** door hoofdentrees te situeren in gemeenschappelijke zones of pleinen.
- **Toegankelijke sociale en aantrekkelijke langzaamverkeersroutes** die langs meerdere gebouwen lopen en verbindingen maken met omliggende gebieden zoals Mariëndaal, Het Dorp en Heijenoord,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

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

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

Op gebouwniveau kan de sociale cohesie worden versterkt door:

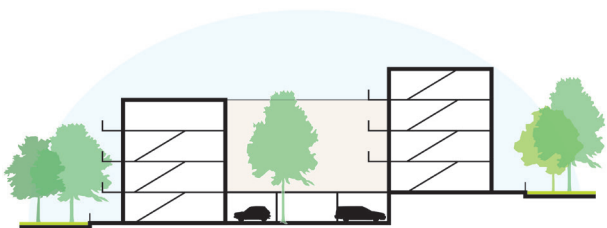
- **Diverse bouwblokken.** Die huishoudens van diverse doelgroepen en woningtypes huisvesten (mix sociaal en vrije sector) met binnenhoven waarin de entrees van de woningen uitkomen met ruimte voor ontmoeting en spel, rekening houdend met groen, bezonning en geluidsoverlast. Met een duidelijke overgang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



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

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

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



Het hoogteverschil benutten om parkeeroplossingen te integreren uit het zicht

4.3 Mobiliteit

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

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

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

4.4 Duurzaamheid, klimaatbestendigheid, energie en milieu

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

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

5. Ontwikkelproces

5.1 Ontwikkelstrategie

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

5.2 Stappenplan proces

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

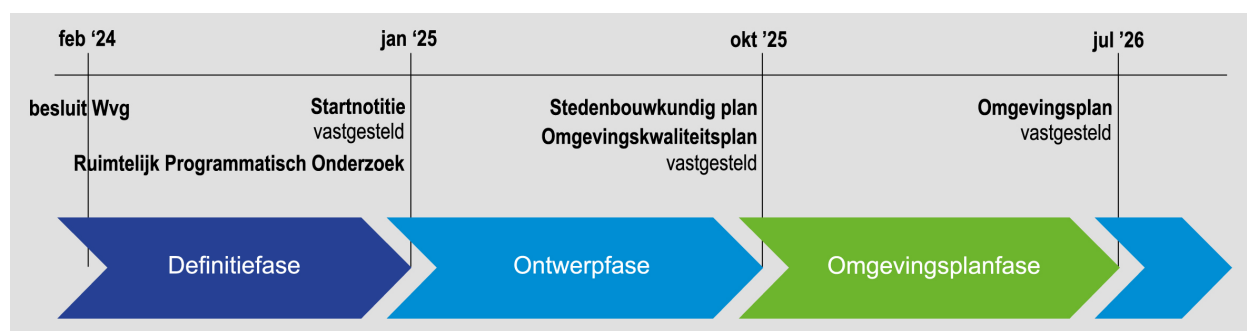
Onderhavige Startnotitie heeft na vaststelling een geldigheid van maximaal 3 jaar en wordt vervangen door het Stedenbouwkundige plan en Omgevingskwaliteitsplan zodra deze zijn vastgesteld.

5.3 Participatie

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

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

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



Planning



RUIMTELIJK & PROGRAMMATISCH ONDERZOEK

**Heijenoordseweg
Arnhem**

November, 2024



1	Beleid	
1.1	Plangebied binnen de stad Arnhem	08
1.2	Natuur en landschap	10
1.3	Bereikbaarheid	14
2	Gebiedsgenese	
2.1	Landschappelijke opbouw	18
2.2	Historie en ontwikkeling	20
2.3	Cultuurhistorisch rijkdom	22
2.4	Conclusie gebiedsgenese	26
3	Ruimtelijk programmatische analyse	
3.1	Ruimtelijke analyse Heijenoordseweg	30
3.2	Mobiliteit	32
3.3	Hoogte verschillen	33
3.4	Programma	34
3.5	Ons Dorp	38
3.6	Waardering	39
3.7	Conclusie ruimtelijke programmatische analyse	41
4	Ruimtelijk en programmatische uitgangspunten	
4.1	Uitgangspunten voor ontwerp	44
4.2	Uitgangspunt 1 - Verbindende bosweide	46
4.3	Uitgangspunt 2 - Krachtige stedelijke bouwblokken	48
4.4	Uitgangspunt 3 - Benutting condities	50
4.5	Uitgangspunt 4 - Voorzieningen centraal	52
4.6	Uitgangspunt 5 - Ruimte voor voetganger en fietser	54
4.7	Uitgangspunt 6 - Heijenoordseweg afwaarderen	56
4.8	Uitgangspunt 7 - Bevorderen sociale cohesie	58
4.9	Uitgangspunt 8 - Natuurinclusief bouwen, versterken natuurwaarden	60
4.10	Uitgangspunt 9 - Gebruik hoogteverschillen	62
4.11	Uitgangspunt 10 - Telmodel bebouwing en parkeren in bosrijk omgeving	64

PLANGEBIED & OPGAVE

Het te ontwikkelen plangebied vormt de overgang van het onbebouwde groene buitengebied aan de westzijde van Arnhem en andere bebouwde gebieden zoals Het Dorp ten oosten van het plangebied. Het plangebied wordt begrensd door de Amsterdamseweg aan de noordzijde en het spoor aan de zuidzijde.



PARK
ZYPENDAAL

KLARENBEK

SONSBEEK
PARK

AMSTERDAMSEWEG

ONS DORP

ARNHEM
CENTRAAL

CENTRUM
GEBIED

NEDERRIJN

ELDENSEWEG

NIJMEEGSEWEG



BELEID

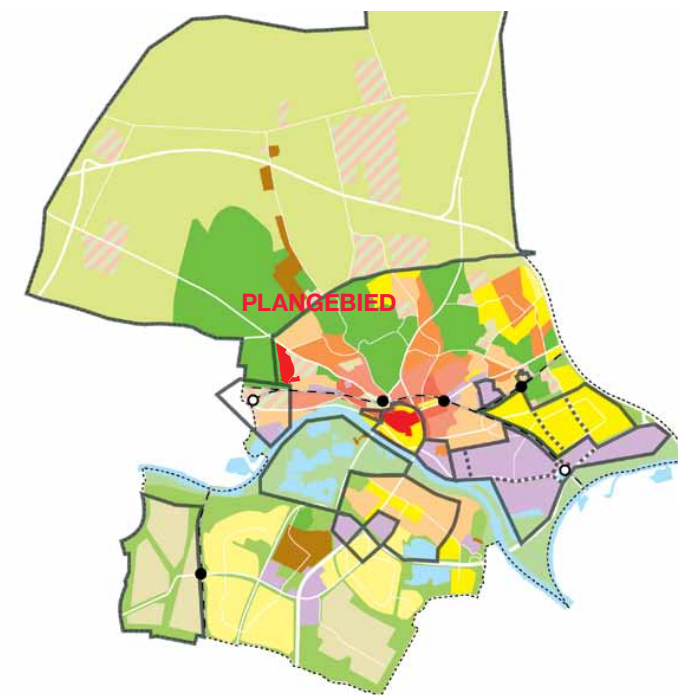
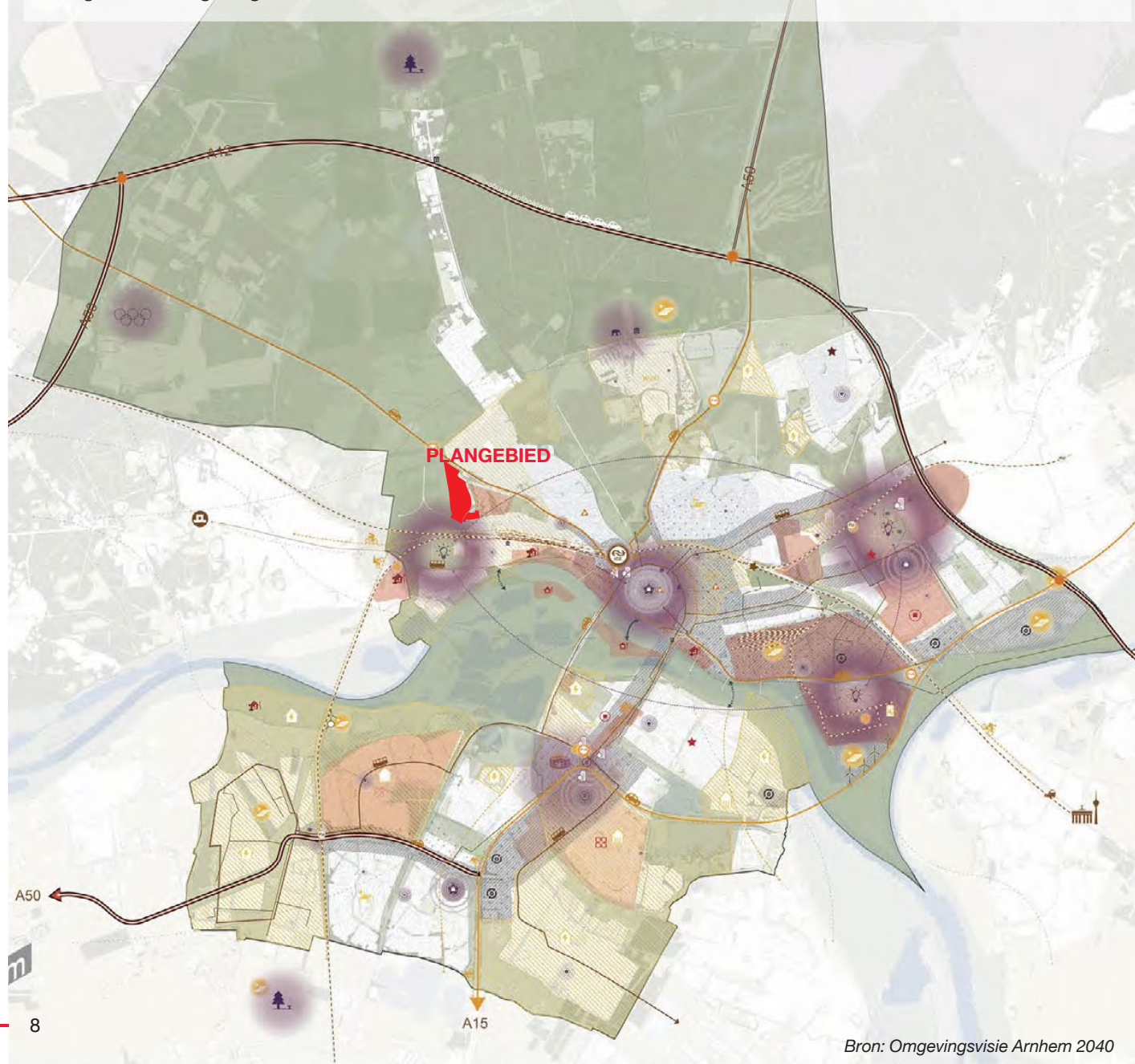


Eiken-beukenbos typerend voor de groenstructuur binnen het gebied

1.1

PLANGEBIED BINNEN DE STAD ARNHEM

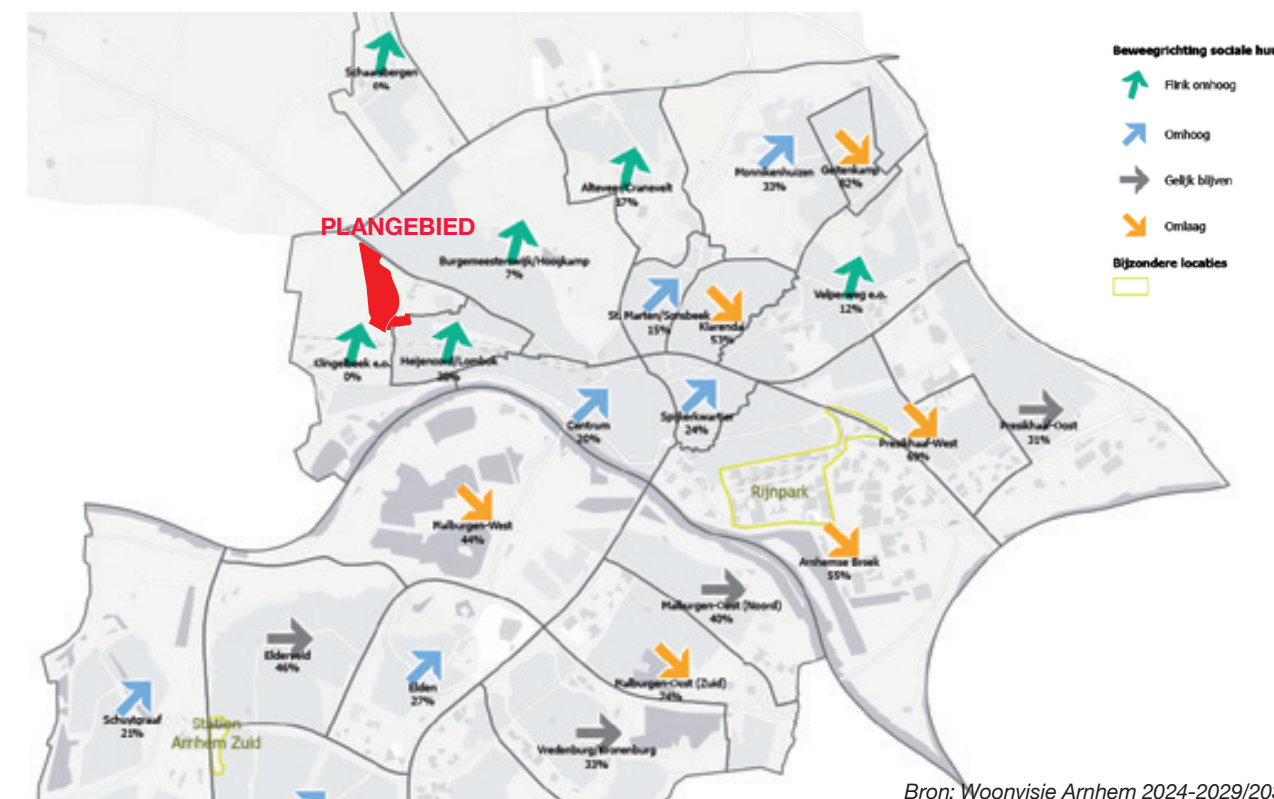
Voor Arnhem is kort geleden de omgevingsvisie Arnhem 2040 vastgesteld, waarin het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor Arnhem is vastgelegd. Uit de omgevingsvisie en andere beleidsstukken komt het plangebied Heijenoordseweg naar voren als een belangrijke schakel tussen (binnen) stad en de hoogwaardige bosrijke omgeving ten westen van Arnhem. Het plangebied, "aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen zorgterreinen die een landschappelijke verbinding vormen met Het Dorp en die kansen bieden voor woon-zorg combinaties." ingezette transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg zetten we door. Daarbij verkennen we ook de kansen die er liggen voor de instellingsterreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. Om te zorgen dat ontwikkelingen van toegevoegde waarde zijn voor het gebied bekijken we deze in samenhang." "Daarbij willen we ook de kansen verkennen die er liggen voor de terreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. Omdat we streven naar een gevarieerd woningaanbod in diverse woonwijken, zetten we in op bouwen voor de doorstroming en sociale woningbouw." Omgevingsvisie Arnhem 2040, 2023.



Bron: Structuurvisie Arnhem 2020 - 2040

Verbindend ruimtelijk milieu

Het plangebied wordt getypeerd als 'verspreide bebouwing in het groen'; met vooral zorginstellingen in bosrijk gebied. Ten westen en (deels) ten oosten van het plangebied ligt het milieu gedefinieerd als 'stad van groene weelde (de oude landgoederen)', en ten noorden en zuiden wordt aangesloten op 'stad van tuinwijk en landschap (1930-1940)' en 'stad van tuindorp en villapark' (1905-1930). Het plangebied fungeert met de 'verspreide bebouwing in het groen' dus als schakel tussen het bosrijke en het meer stedelijke milieu.



Beweegrichting sociale huur per wijk

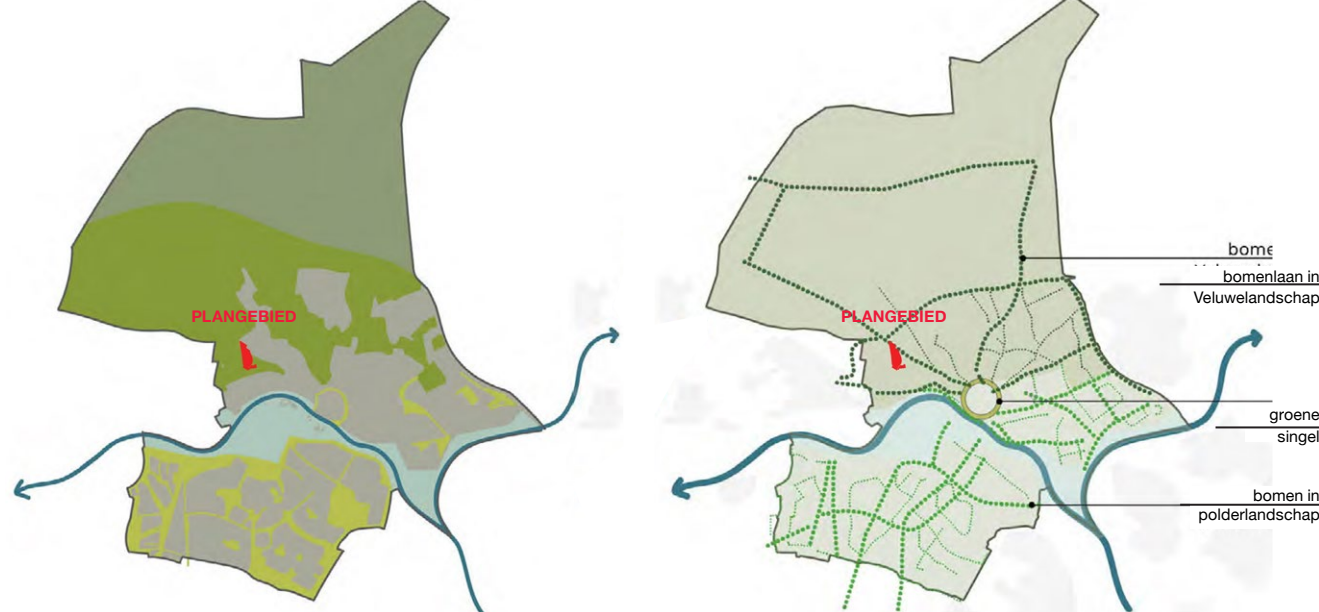
Per wijk heeft de gemeente beleid vastgesteld voor wat betreft sociale huur in de stad; met een indicatie van de programmatische insteek voor sociale huur- en koopwoningen binnen nieuwe woningbouwprojecten. Voor dit project is de ambitie om minimaal 60% sociale huur- en koopwoningen te realiseren.

1.2

NATUUR EN LANDSCHAP

Bestaand groen karakteriseert Arnhem en wordt verbonden

In Arnhem worden de bestaande groene gebieden in en rondom Arnhem gekoesterd en beschermd, en behouden als Groen-Blauwe vlakken een belangrijke rol in de leefbaarheid en identiteit van de stad. Met lange doorlopende Groen-Blauwe lijnen worden deze gebieden met elkaar verbonden voor mens en dier.

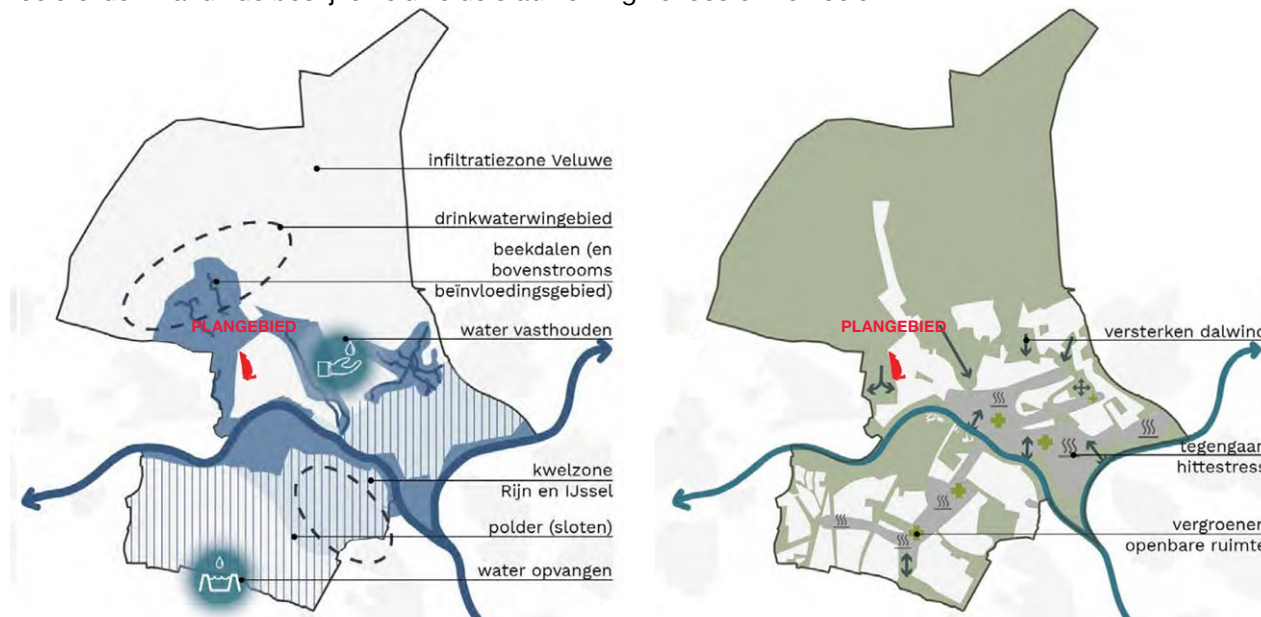


Bron: Omgevingsvisie Arnhem 2040, Groen-Blauwe vlakken

Bron: Omgevingsvisie Arnhem 2040, Groen-Blauwe lijnen

Water en hittestress in Arnhem

Het plangebied is een onderdeel van het beïnvloedingsgebied van de beekdalen en is met zijn zandige ondergrond een ideaal gebied om hemelwater op te vangen en te bergen. Tijdens warme zomers kan de koelere lucht vanuit de bosrijke Veluwe de stad richting het oosten verkoelen.

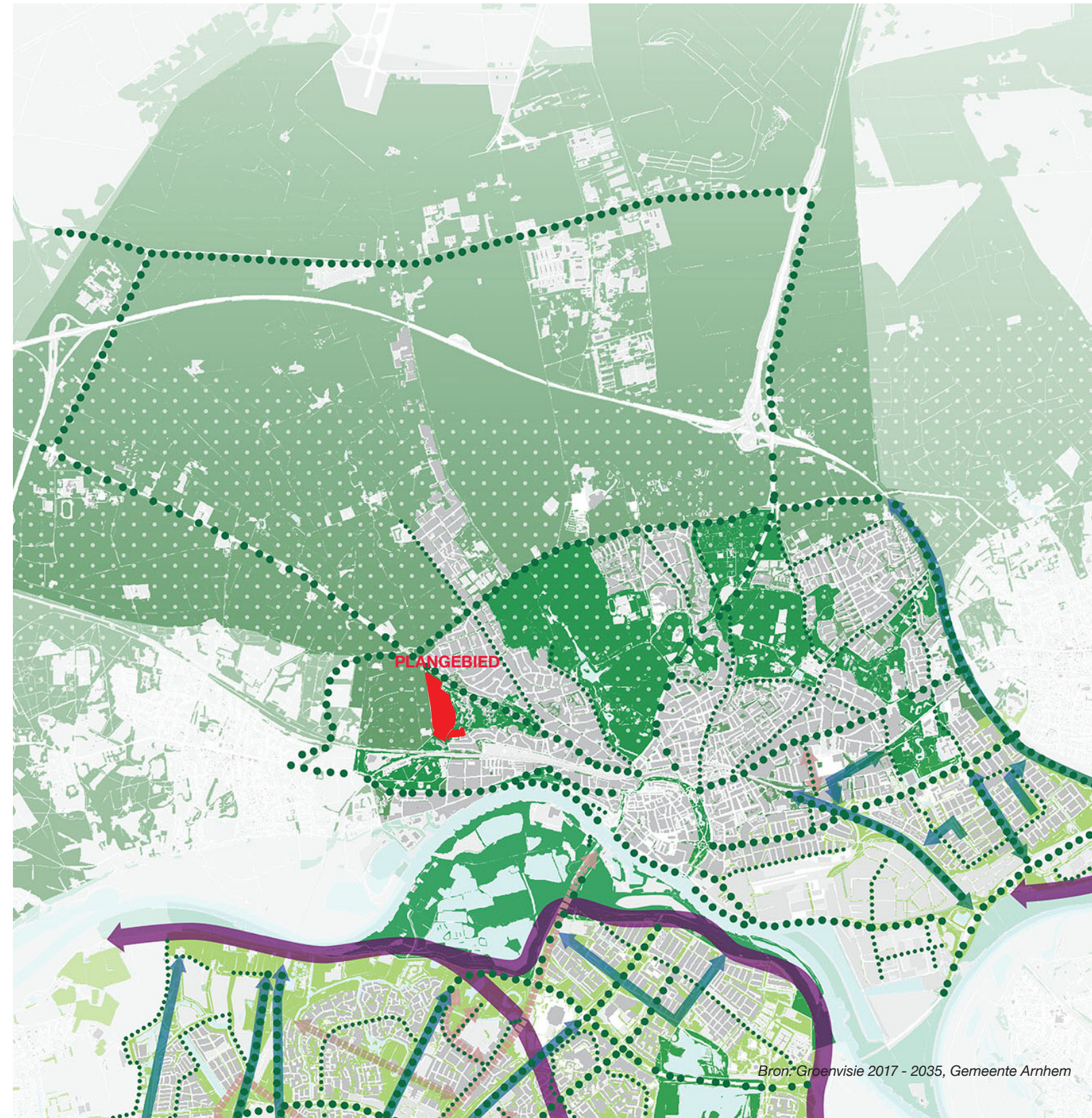


Bron: Omgevingsvisie Arnhem 2040, Water

Bron: Omgevingsvisie Arnhem 2040, Hittestress

Groenvisie Gemeente Arnhem

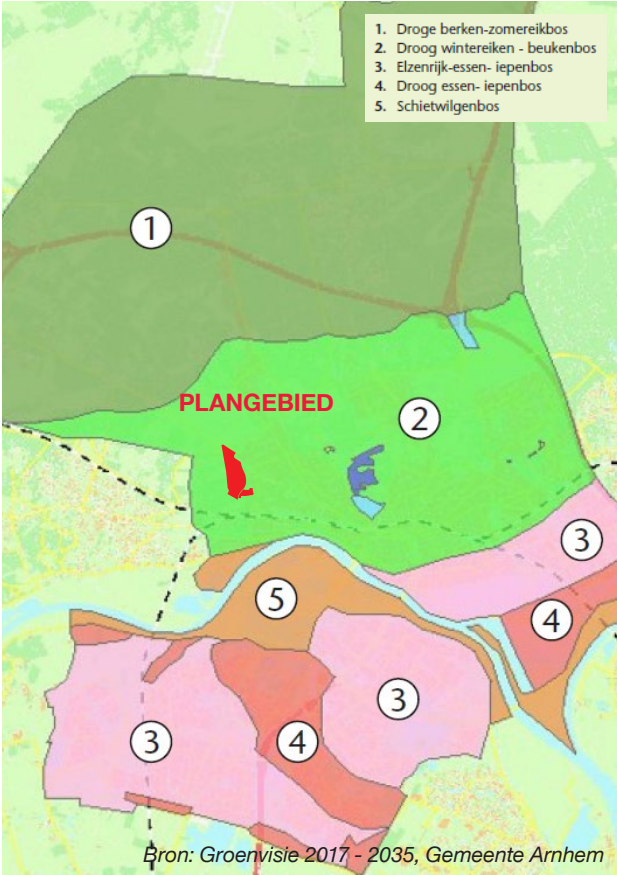
Het plangebied grenst aan de westzijde aan een gebied aangeduid als de 'gradiënt Geldersch Arcadië'; het groen in het plangebied zelf wordt omschreven als te behouden en versterken 'stadspark'. Daarnaast is er ten noorden van het plangebied een te behouden en versterken bomenrij (Amsterdamseweg) die onderdeel vormt van de groene hoofdstructuur die de bosrijke omgeving verbindt met de stad.



Bron: Groenvisie 2017 - 2035, Gemeente Arnhem

Potentiële Natuurlijke Vegetatie

De potentiële natuurlijke vegetatie (PNV) is de vegetatie die ontstaat als de mens niet zou ingrijpen. Vanwege de droge zandgrond is de PNV hier volgens de Groenvisie een droog Wintereiken-Beukenbos, met voornamelijk Wintereik & Haagbeuk, met in mindere mate Ratelpopulier, Zoete kers, Zomereik en Winterlinde. Aangevuld met de struiken; Hazelaar, Hulst, Kampergoelie, Wilde liguster, Wilde appel, Vuilboom, Bergvlier en Lijsterbes. Het gemeentelijk beheer is erop gericht om de bestaande bosrijke kwaliteit te behouden. Het groene 'bosrijke' karakter is een natuurlijk gevormde situatie, met voornamelijk beuken en eiken, zoals de PNV aangeeft.



Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden

In dit bosrijke gebied bevinden zich ook enkele lanen van zowel beuken- als eikenbomen. In de Groenvisie is opgenomen:

- De niet verplaatsbare, rijke en mooie landschappelijke structuren en cultuurhistorische terreinen en lanen blijven behouden en worden versterkt.
- Groen blijft groen, volgens de Arnhemse regels van de groencompensatie 2017.

In het Bomenplan van de gemeente Arnhem wordt dit o.a. aangevuld met het inzetten op Boominclusief ontwerpen.



Natura 2000

Aan de westzijde van Arnhem ligt een grote groene uitloper van de veluwe, met veel natuurwaarden en talloze recreatieve mogelijkheden. De gehele uitloper is aangeduid als Natura 2000 gebied. De aanwezigheid van Natura 2000 gebied zorgt voor een unieke leefomgeving met de natuur in de "achtertuin". Bij de ontwikkeling wordt de kwetsbare natuur gerespecteerd.



Fauna waarnemingen

In het plangebied komen diverse soorten voor: vleermuizen, vogels en zoogdieren (bv eekhoorns, egels en vossen). In de groenvisie wordt aangegeven dat Arnhem een natuurvriendelijke stad wil zijn waarin "de leefgebieden van inheemse soorten in en om de stad zijn versterkt".



1.3

BEREIKBAARHEID

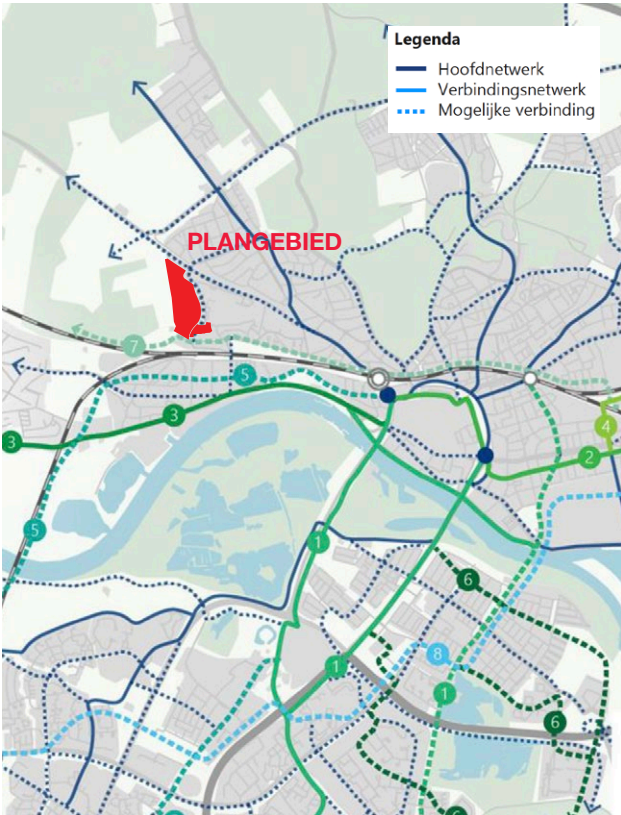
Gewenste mobiliteitsnetwerken vanuit de gemeente

Binnen het concept Duurzaam Mobiliteits Plan (DMP) dat ter besluitvorming voorligt in de raad, is het plangebied aangeduid als gebiedstype B, met 'een breed aanbod van vervoerswijzen, ruim baan voor de fiets'. Binnen het plangebied is alleen de Heijenoordseweg aangeduid als belangrijke route voor voetganger, fietser, auto (30 km/uur) & OV. Daarnaast wordt ten Noord-westen van het plangebied een 'Stadsrand Hub' gepland: Arnhem West; een grote overstap-locatie om autoverkeer af te vangen aan de rand van de stad. Zij kunnen ter plekke gebruik maken van voorzieningen en overstappen op de bus of (deel)fiets. Gemeente gaat onderzoeken of het mogelijk is om rond de Oranjebrug voor het autoverkeer selectieve toegang toe te passen om het doorgaande verkeer te weren en daarmee de wijk te ontlasten. In de huidige situatie en in het beleid is binnen het plangebied geen infrastructuur opgenomen voor langzaam verkeer in oost-westelijke richting. Maar dit zou mensen vanuit het plangebied en oostelijk daarvan wel de mogelijkheid geven om de stad uit te wandelen en fietsen, richting het bosrijke gebied ten westen van Arnhem. De gemeente Arnhem onderzoekt daarnaast de mogelijkheid voor een oost-west fietsroute (Om de Noord) die onderlangs het plangebied loopt.



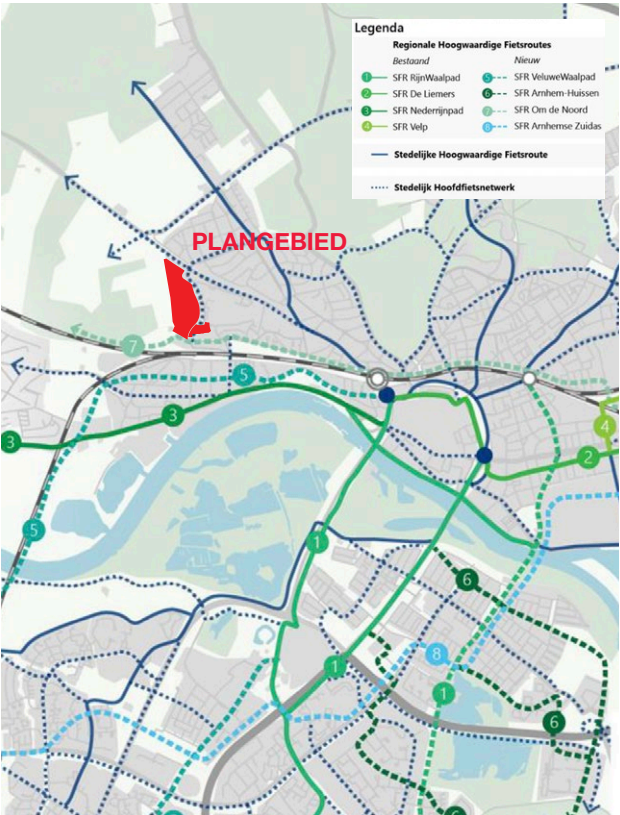
Bron: Omgevingsvisie Arnhem 2040, Bewegen en ontmoeten

Gewenst voetgangerennetwerk



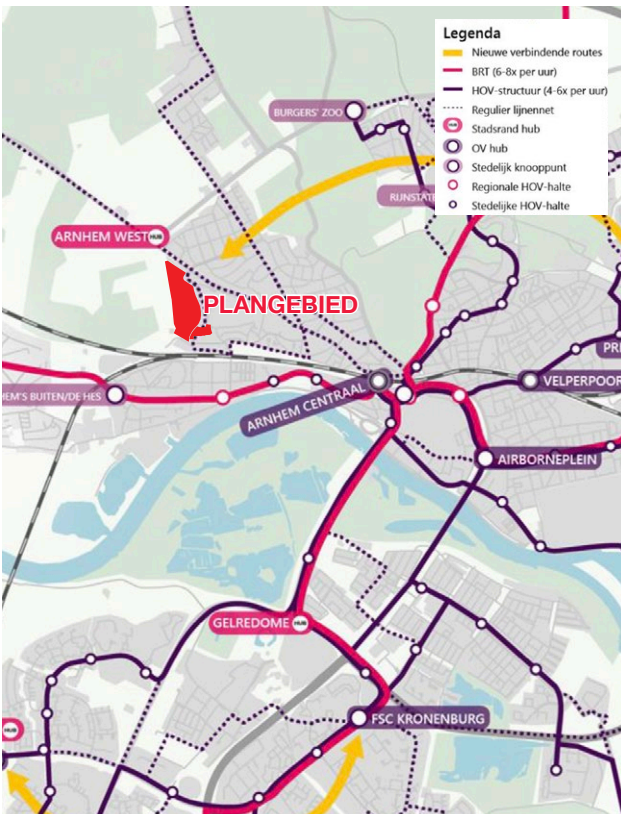
Bron: Duurzaam mobiliteitsplan Arnhem

Gewenst fietsnetwerk



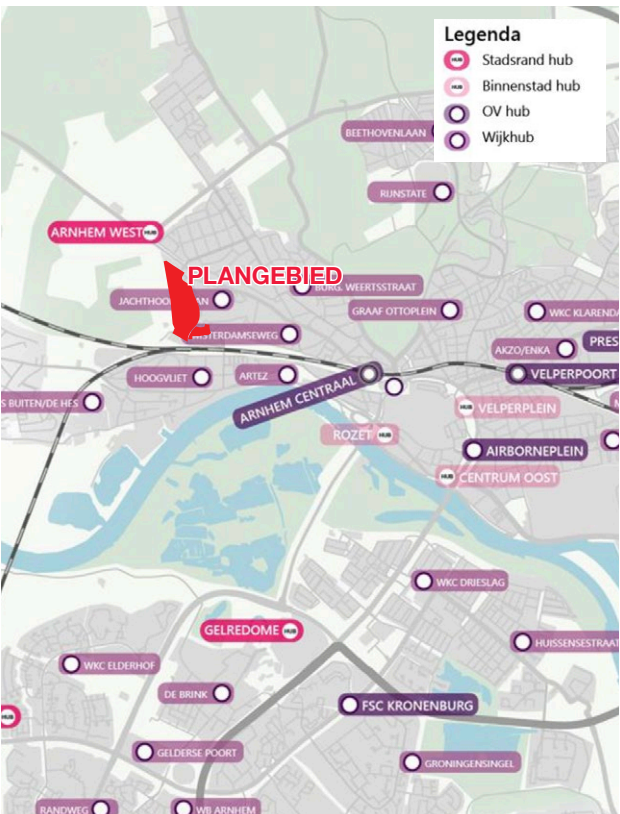
Bron: Duurzaam mobiliteitsplan Arnhem

Gewenst busnetwerk



Bron: Duurzaam mobiliteitsplan Arnhem

Indicatieve hubs/overslagpunt



Bron: Duurzaam mobiliteitsplan Arnhem



02

GEBIEDSGENESE



Uitzicht over de glooiende akker ten Westen van
het plangebied

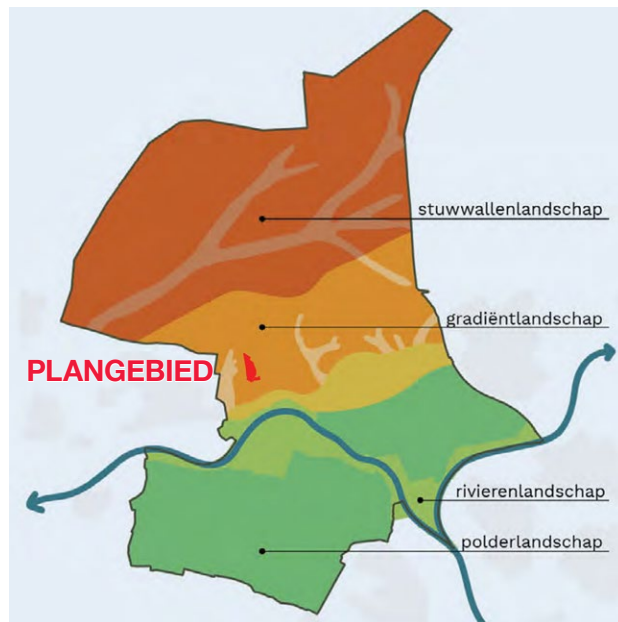
2.1

LANDSCHAPPELIJKE OPBOUW

Het landschap aan deze Noord-west zijde van Arnhem is vrij bijzonder binnen Nederland vanwege de relatief grote hoogteverschillen. De landschappelijke vorming van het gebied zoals dat gedurende het pleistoceen heeft plaatsgevonden, is nog steeds intact. Bij de ontwikkeling van bebouwing in het plangebied is de oorspronkelijke constante hellingshoek aangepast tot verschillende terrassen met steilranden daartussen. Maar over het algemeen is de oorspong van dit landschap nog goed zichtbaar en beleefbaar. De bodemsoort en het watersysteem zijn het directe gevolg van de oorspronkelijke landschappelijke opbouw. Deze natuurlijke situatie met bijpassende flora en fauna; het (winter)eiken-beukenbos, levert een belangrijke kwaliteit op die het gebied kenmerkt.

Gradiëntlandschap met slenk

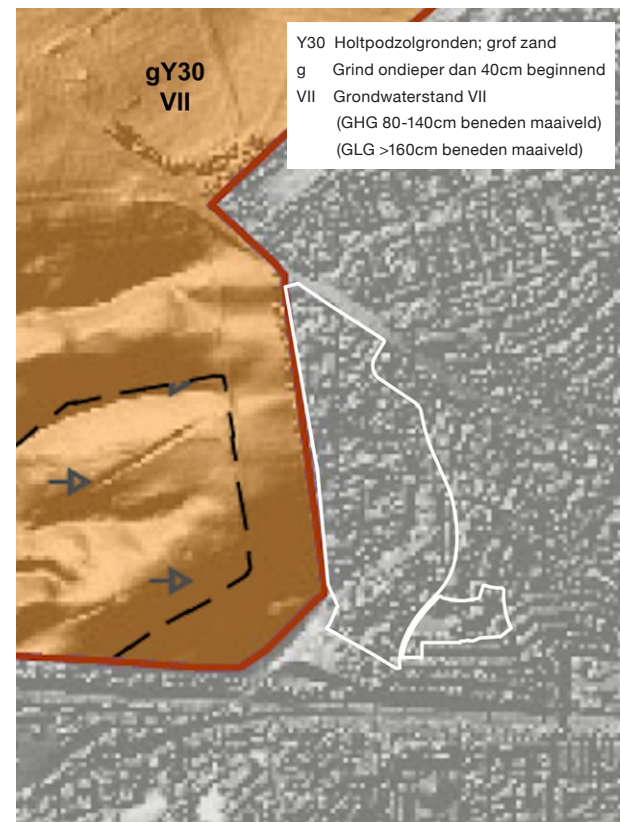
Ten noorden-westen van Arnhem ligt een grote stuwwal, bestaande uit een gestuwde pleistocene afzetting. Het plangebied ligt op de rand van die stuwwal, in het gradiëntlandschap. In het stuwwallenlandschap zijn in de (voorlaatste en laatste) ijstijden een aantal droogdalen (slenken) ontstaan, doordat smeltwater van de gletsjers niet in de bevroren bodem kon wegzakken. Het water sleet geulen in de hard bevroren ondergrond en vormde zo dalen. Dwars door het plangebied loopt zo'n slenk, nog goed zichtbaar door de bestaande hoogteverschillen.



Bron: Omgevingsvisie Arnhem 2040, Landschapstypologieën

Bodem & grondwater

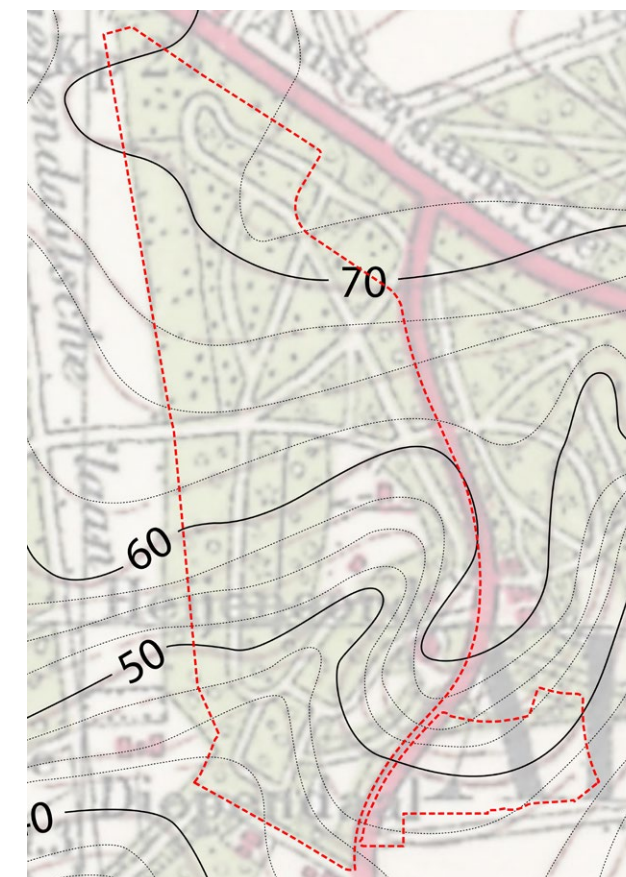
De gestuwde pleistocene afzetting bestaat veelal uit rivierzand en -grind. De bodem die hierbij is gevormd noemt men een Holtpodzolgrond, deze bestaat uit grof zand. Deze zanderige ondergrond zorgt ervoor dat het water makkelijk infiltreert in de bodem, waardoor het grondwater erg diep zit, namelijk vanaf 80 cm tot ongeveer 2 meter beneden maaiveld. Daarnaast komen er plaatselijk leemlagen of bodems met lemig zand voor, waardoor de bodem plaatselijk minder doorlatend kan zijn.



Bron: Alterra, Wageningen 2009

Geomorfologie 1931

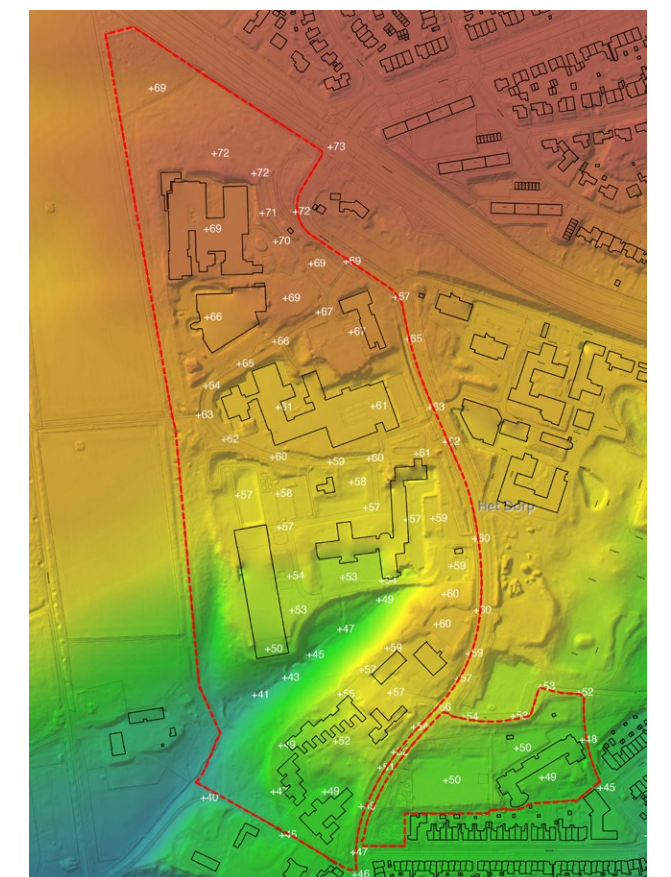
Het plangebied bevat grote hoogteverschillen door de ligging aan de rand van een stuwwal. De slenken (droogdalen) bevatten de grootste hoogteverschillen, met de meest steile steilranden. Op de kaart van 1931 is zichtbaar dat de helling van de (rand van de) stuwwal destijds vrij geleidelijk en constant was, evenals de hellingen van de slenk.



Bron: Topotijdreis

Geomorfologie 2024

Die vroegere constante hellingshoek in het plangebied is aangetast bij de aanleg van bebouwing en infrastructuur in het gebied, omdat delen van het gebied zijn afgegraven om redelijk vlakke bouwvlakken te creëren. Hierdoor liggen er in het plangebied op dit moment een aantal terrassen met steilranden daartussen.



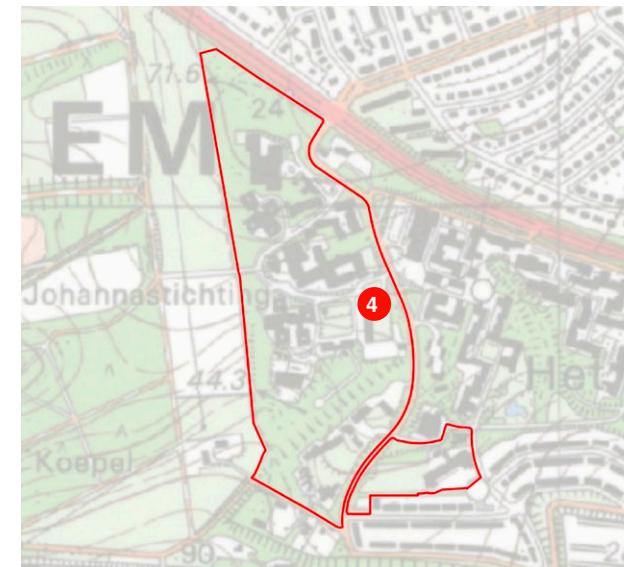
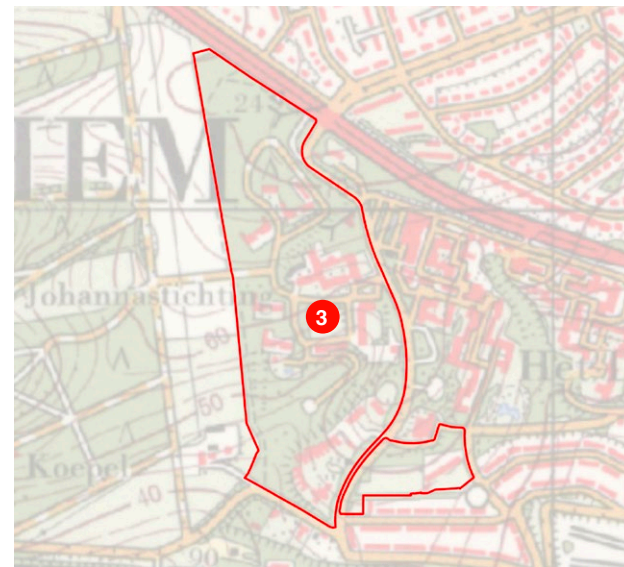
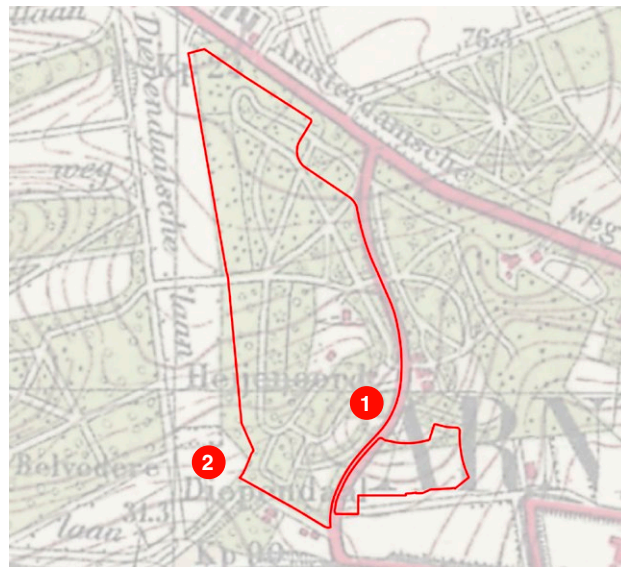
Bron: AHN

2.2

HISTORIE EN ONTWIKKELING

Transformaties door functies en bebouwing

Het plangebied was sinds het eind van de 19e eeuw in gebruik als een landgoed, maar heeft daarna door de jaren heen verschillende transformaties meegemaakt. Zo is er veel gesloopt maar na de oorlog ook weer veel terug gebouwd. De padenstructuur van het landgoed is grotendeels verdwenen door de vele uitbreidingen. Alleen de slingerende Heijenoordseweg is ongewijzigd gebleven sinds de 19e eeuw. Het is vooral het landschap met bosrijke hellingen die bewaard is gebleven en veel waarde bevat.



1930

1972

1985

HEDEN

?



1. Jeugdherberg Heijenoord | Dit prachtige gebouw gelegen op het landgoed is helaas verloren gegaan



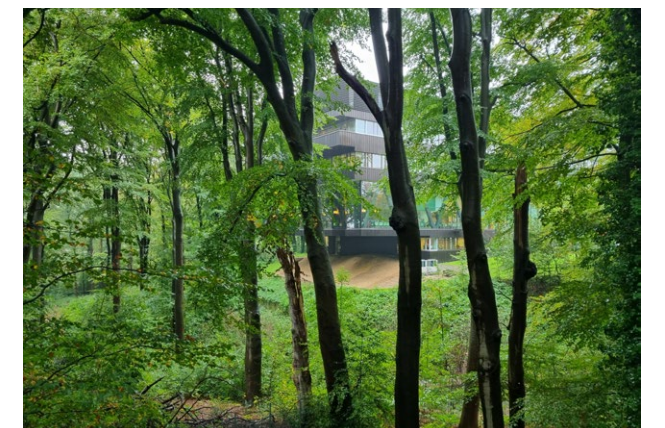
2. Diependal | Is onderdeel van het historische ensemble en buitenplaats 'Mariëndaal'. Tegenwoordig een zorgboerderij en theeschenkerij.



3. JKF kinderkoninkrijk | Dit gebouw, gebouwd in 1950, zal worden behouden in de te ontwikkelen plannen



4. Heijenoordseweg 5 | In 1985 is de Heijenoordseweg 5 ontwikkeld. Het gebouw heeft door de tijd meerdere aanpassingen en uitbreidingen gehad.

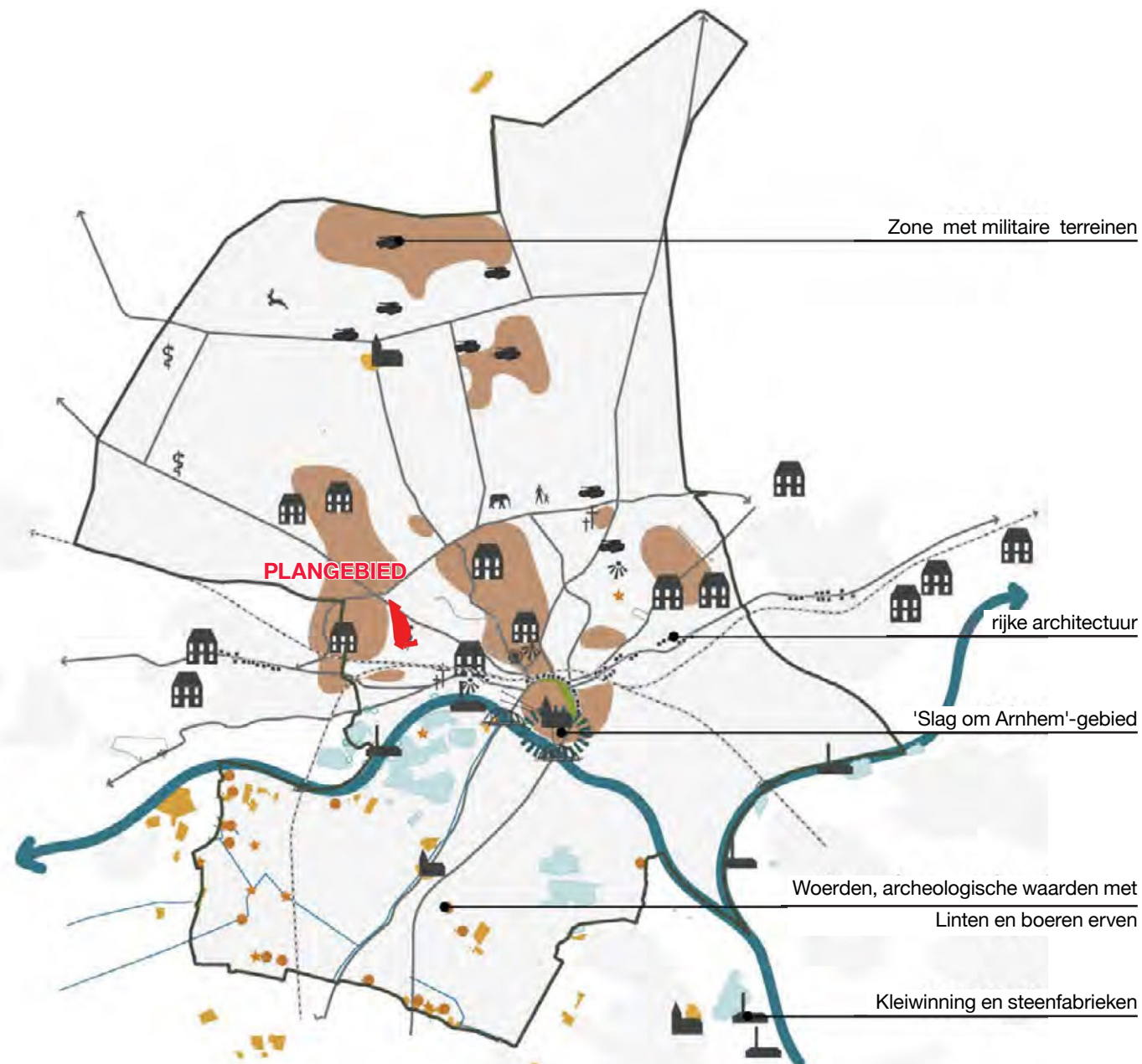


5. Revalidatiecentrum Groot Klimmendaal | Dit gebouw uit 2010 is ontworpen door Koen van Velzen en staat als een krachtig bouwblok in het natuurlijke bos

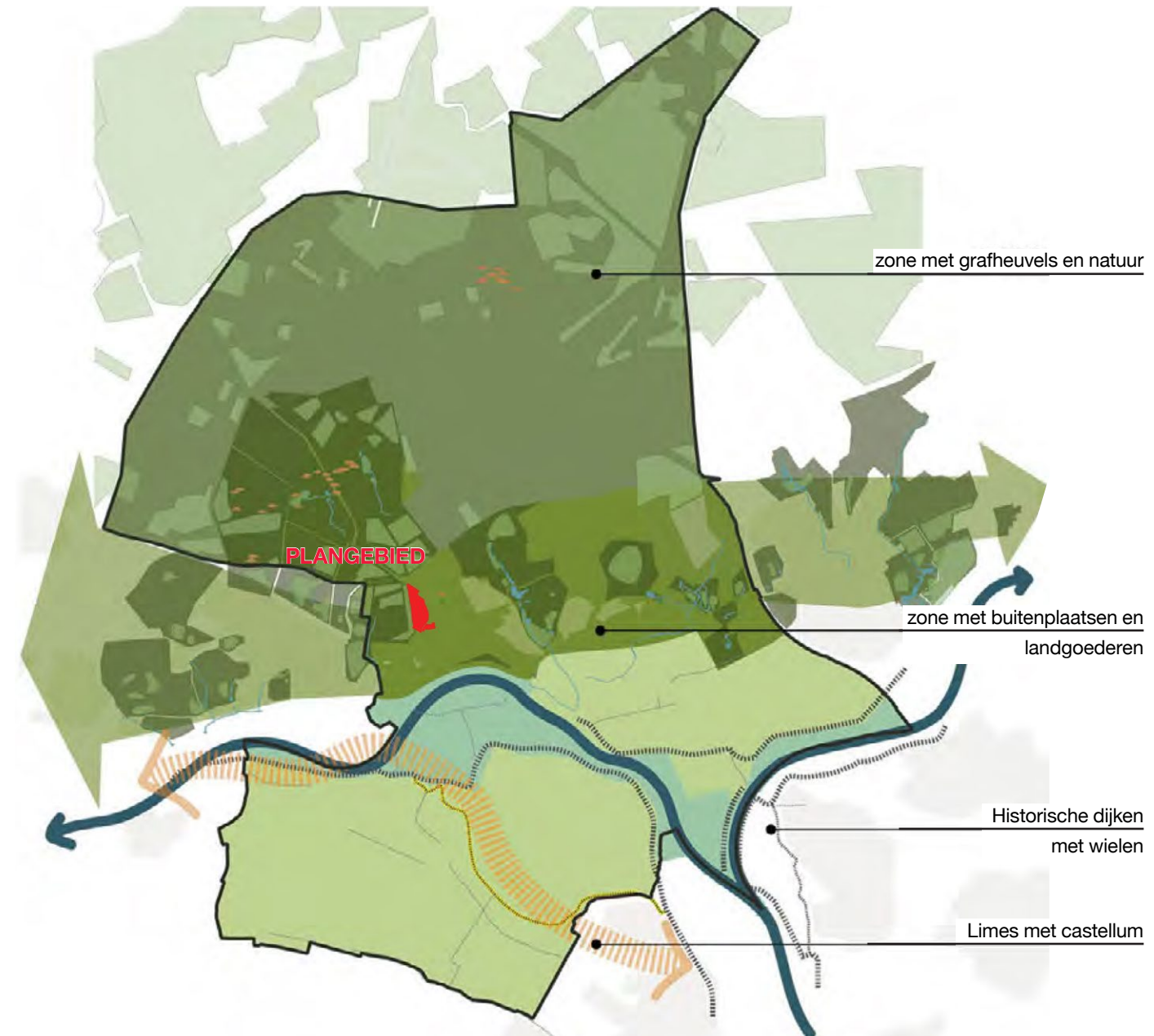
2.3 CULTUURHISTORISCH RIJKDOM

Cultuurhistorische rijkdom van Arnhem

Vanwege de varieteit in verschillende landschapstypes en de rijkdom in geschiedenislagen in Arnhem, is het gemeentelijk beleid erop gericht om die verschillende identiteiten in zowel het landschap als het architectonisch erfgoed te behouden en versterken, en zichtbaarder te maken. Het plangebied maakt onderdeel uit van de oost-west gerichte zone van buitenplaatsen en landgoederen, en ligt vlak naast de zone met grafheuvels en natuur. Als nabijgelegen 'cultuurhistorische attributen' wordt de rijke architectuur en de zone met militaire terreinen benoemd.



Bron: Omgevingsvisie Arnhem 2040, Cultuurhistorische attributen



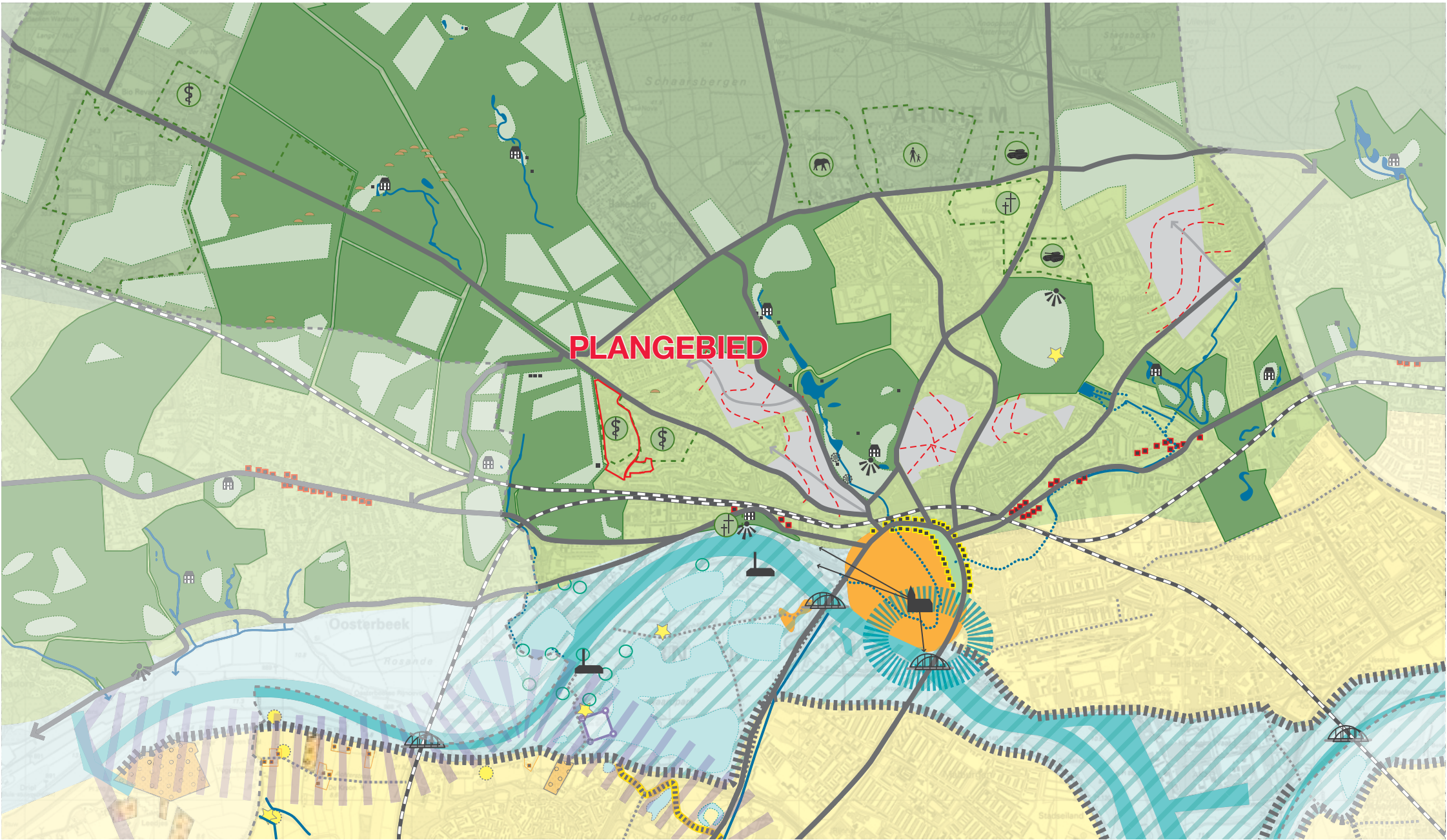
Bron: Omgevingsvisie Arnhem 2040, Cultuurhistorische zones

Cultuurhistorische kansenskaart

Het plangebied wordt in de 'Cultuurhistorische kansenskaart' gedefinieerd als ruimtevragende activiteit (met zorginstellingen). In dit document wordt de bestaande en te versterken karakteristiek helder beschreven als 'De Gradiënt van het Gelders Arcadië': het "bevat een rijke blauw/groene/rode schakering aan beken, landgoederen en parken, stadswijken en gebouwen, waarbij zichtbare hoogteverschillen een afwisseling aan open- en beslotenheid de overgang tussen de Veluwe en de Rijn vormen. De cultuurhistorische ambitie richt zich op het continueren van de rijke en gevarieerde uitstraling; het Gelders Arcadië met groene wiggen van landgoederen en beekdalen afgewisseld door rode wiggen gevormd door reliëfrijke stadswijken." Belangrijke aanbevelingen in dit document voor het plangebied zijn:

- Het zichtbaar maken van de beken en sprengen, zodat ze het reliëf benadrukken en dragers blijven van de Gradiënt.

- Het koesteren van de buitenplaatsen en landgoederen als belangrijke dragers van Arnhem.
- Het blijven benadrukken van de reliëfaccenten in de reliëfrijke stadswijken.
- Het inzetten van de rijke architectuur, die volop vertegenwoordigd is in de gradiënt, als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen.
- Het benadrukken van de bestaande panorama's en zichtlijnen in de stedenbouwkundige ontwerpogave.



Bron: Cultuurhistorische kansenskaart Arnhem

Legenda

- Stuwwal
 - Grafheuvelcomplexen
 - Radialen
 - Ruimtevragende activiteiten: zorginstellingen, militaire terreinen, natuurterreinen, recreatieparken, begraafplaatsen
- Gradiënt
 - Beken en sprengen - watermolens
 - Verdwenen beken
 - Buitenplaatsen en landgoederen
 - Reliëfrijke stadswijken
 - Rijke architectuur / Arnheims Blond
 - Panorama's en zichtlijnen
 - Spoorlijnen
- Kern
 - Historische kern
 - (Eusebius-)kerk
- Riviergronden
 - Rivier met (verdwenen) havens
 - Rivierdijken
 - Bruggen
 - Kleiwinning en steenfabrieken
 - Gebied Slag om Arnhem
 - IJssellinie met verdedigingswerken
 - Limes met castellum
- Poldergronden
 - Wegen en zegen
 - Historische dijken met wielen
 - Linten met boerenerven en boomgaarden
 - Woerden
 - Terreinen met archeologische waarde
- Gemeentegrens

2.4

CONCLUSIES GEBIEDSGENESE

De bijzondere landschappelijke vorming van dit gebied gedurende het pleistoceen, is nog steeds zichtbaar en beleefbaar; met haar relatief grote hoogteverschillen. De bodemsoort en het watersysteem in dit gebied zijn het directe gevolg van de oorspronkelijke landschappelijke opbouw, met bijbehorende flora en fauna van het karakteristieke (winter)eiken-beukenbos. Door de eerdere ontwikkeling van bebouwing in het plangebied zijn een aantal terrassen met steilranden ontstaan.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de verschillende identiteiten van Arnhem in zowel het landschap als het architectonisch erfgoed te behouden en versterken, en zichtbaarder te maken.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de oost-west gerichte zone van buitenplaatsen en landgoederen die geheel Arnhem doorkruist. In het plangebied zelf is alleen de Heijenoordseweg ongewijzigd gebleven sinds de 19e eeuw; zowel de padenstructuur als de bebouwing van het voormalige landgoed zijn verdwenen.

Het is vooral het landschap met bosrijke hellingen die bewaard is gebleven en veel waarde bevat. Deze natuurlijk situatie met bijpassende flora en fauna levert een belangrijke kwaliteit op die het gebied kenmerkt.

Voor toekomstige ontwikkelingen is behoud en versterking van de bestaande landschappelijke kwaliteit van het plangebied met haar bosrijke hellingen vanzelfsprekend.

De eerder geconstrueerde terrassen met huidige (te slopen) bebouwing vormen open plekken in het bos, die het meest voor de hand liggen als locaties voor nieuwe bebouwing. Waar mogelijk kan de oorspronkelijke, meer constante helling deels teruggebracht worden, zodat het gradiëntlandschap met de slenk nog beter beleefbaar wordt.





03.

RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ANALYSE



Uitzicht op de Heijenoordseweg

3.1

RUIMTELIJKE ANALYSE HEIJENoordSEWEG

BURGERMEESTERWIJK/
HOOGKAMP

Ecologisch waardevolle bosrijke scheg met verbonden "kamers"

Het plangebied is onderdeel van een oost-west gerichte groene scheg die vanuit het bosrijke stuwwal landschap ten westen van Arnhem de stad in steekt, tot aan de Brouwerijweg. In deze groene scheg loopt de bosrijke identiteit van de stuwwal ver door tot in de stad, met een eigen (ecologisch zeer waardevol) karakter. Deze scheg vormt als gradiëntlandschap het laatste deel van de stuwwal, die op het rivierenlandschap tot een halt komt. De relatief grote hoogteverschillen in de scheg, van de stuwwal, maar ook van de slenken, maken de oorspong van het landschap ervaarbaar.

Bebouwing in het gebied is veelal geclusterd en ingebed in het bosrijke gebied, waardoor er sprake is van ruimtelijke "kamers" in het groen. De verschillende kamers zijn met elkaar verbonden door langzaam verkeer routes. De enige doorgaande verkeersweg die de scheg in zijn geheel doorkruist is de Heijenoordseweg. Het bosrijke karakter is helaas niet overal in de scheg meer even sterk aanwezig, waardoor op sommige plekken de ruimtelijke kamers wat zijn verwaterd.

Ten noorden en zuiden wordt de groene scheg begrensd door buurten met woonstraten, binnen tuinwijk en -dorp karakters.

HEIJENoord

Legenda

- Groene scheg
- Bos
- Slenk
- Landschappelijke kamers
- Sterk relief
- Laanstructuur
- Oost - west as
- Noordelijke wijk
- Zuidelijke wijk
- Auto ontsluiting
- Spoor

3.2 MOBILITEIT

Rommelige routes en veel verharding

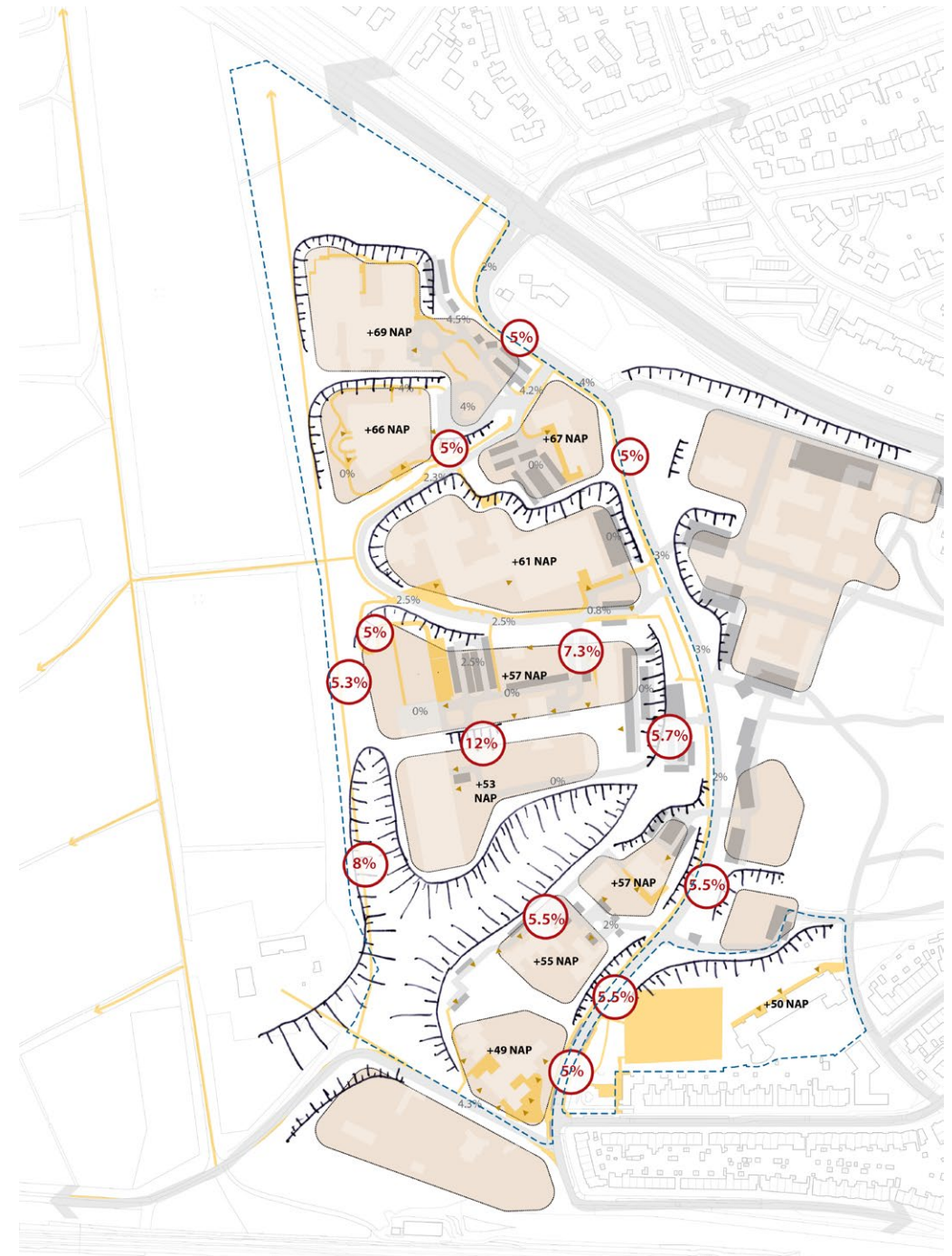
De Heijenoordseweg vormt een fraaie groene Beukenlaan. De overige wegen zijn vooral gericht op het praktisch faciliteren van toegang tot de verschillende instanties en hebben weinig landschappelijke waarde. Parkeerterreinen en ontsluitingswegen liggen rommelig verspreid over het gebied, zonder een heldere en eenduidige visie op mobiliteit in een bosrijke omgeving, resulterend in veel verharding.



3.3 HOOGTE VERSCHILLEN

Terrassen met daartussen steile hellingen

Het plangebied is ontwikkeld tot een gebied met een aantal terrassen met steilranden daartussen. Het gebied kent grote hoogteverschillen en bevat op sommige stukken steile hellingen met hellingspercentages tot wel 12%. Mindervaliden zijn een belangrijke doelgroep binnen het gebied, met zorginstellingen en speciaal onderwijs, maar de randvoorwaarde voor mindervaliden van max. 5% helling wordt niet overal gehaald.



3.4

PROGRAMMA

Huidige programma eenzijdig

In het plangebied staat momenteel bebouwing met een eenzijdig programma van onderwijs en zorg. Dit is veelal gehuisvest in (deels gedateerde) gebouwen van 1 a 2 bouwlagen.



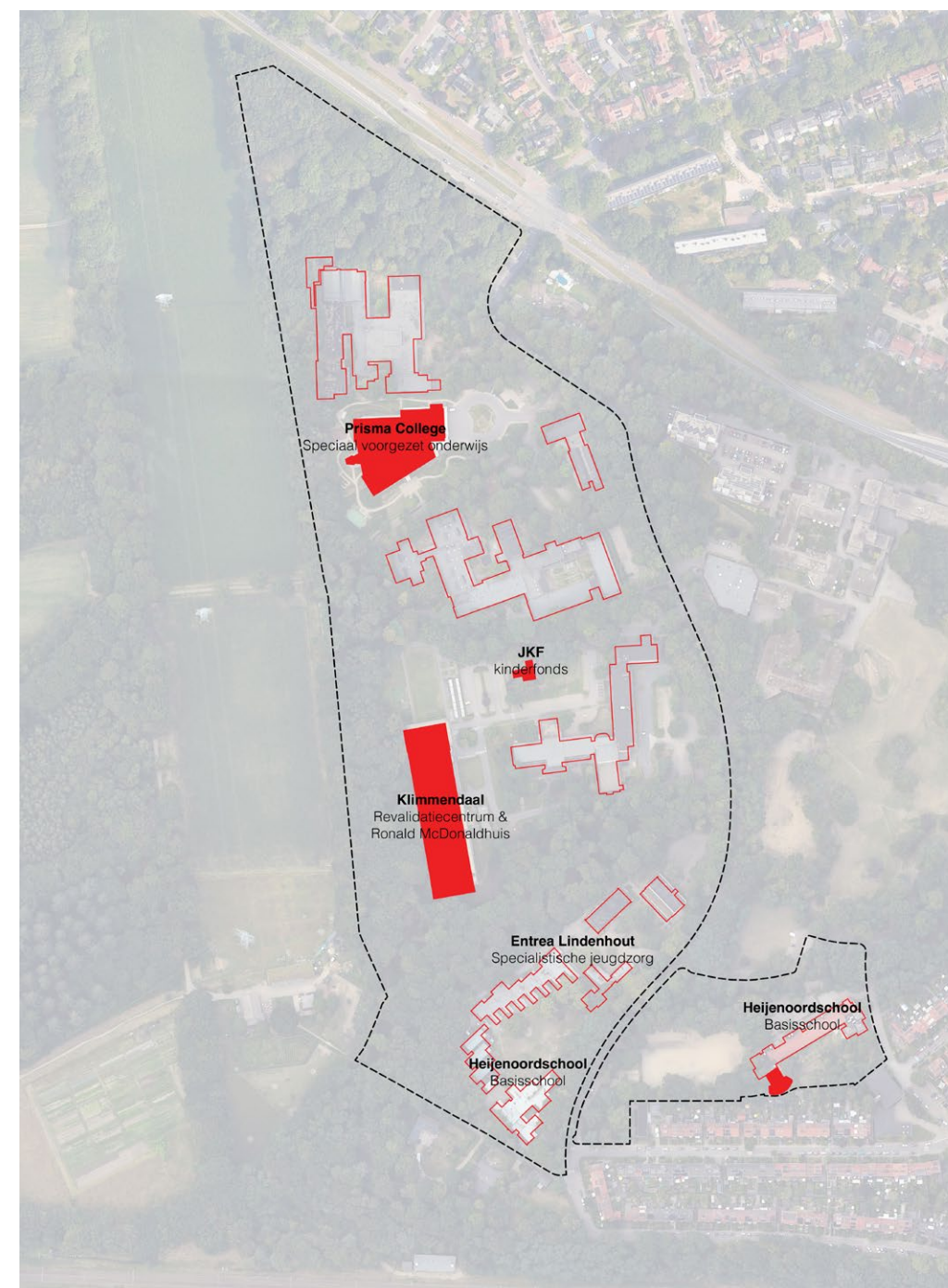
Nieuwbouw binnen het plangebied divers

Bebouwing die kort geleden is ontwikkeld heeft uiteenlopende architectonische stijlen, en is verschillend in stedenbouwkundige setting, hoogtes en uitstraling. Deze bebouwing zal behouden blijven in de toekomst..



Gedateerde laagbouw zonder architectonische samenhang

De bestaande laagbouw van iets langer geleden (vnml. uit de jaren 60 en 70) bezit weinig architectonische waarden, maar heeft grote footprints en veel verharde vlakken rondom, en vertoont als geheel aan bebouwing weinig samenhang. Deze bebouwing zal worden gesloopt voor de nieuwe ontwikkeling.



Legenda

- Plangebied
- Blijvend bestaande huidige bebouwing
- Te slopen huidige bebouwing

3.5

ONS DORP

Ontwikkelingen 'Het Dorp'

Het aan de oostzijde naastgelegen 'Het Dorp' wordt omgevormd van een eenzijdig geprogrammeerd gebied alleen gericht op gehandicapten zorg, naar een inclusief stukje stad met kleinschalige woonclusters in een bosrijke omgeving. Het ligt voor de hand om op zoek te gaan naar mogelijke ecologische en langzaam verkeer verbindingen tussen het plangebied en 'Het Dorp'; dat levert voor beide gebieden een kwalitatieve meerwaarde op.



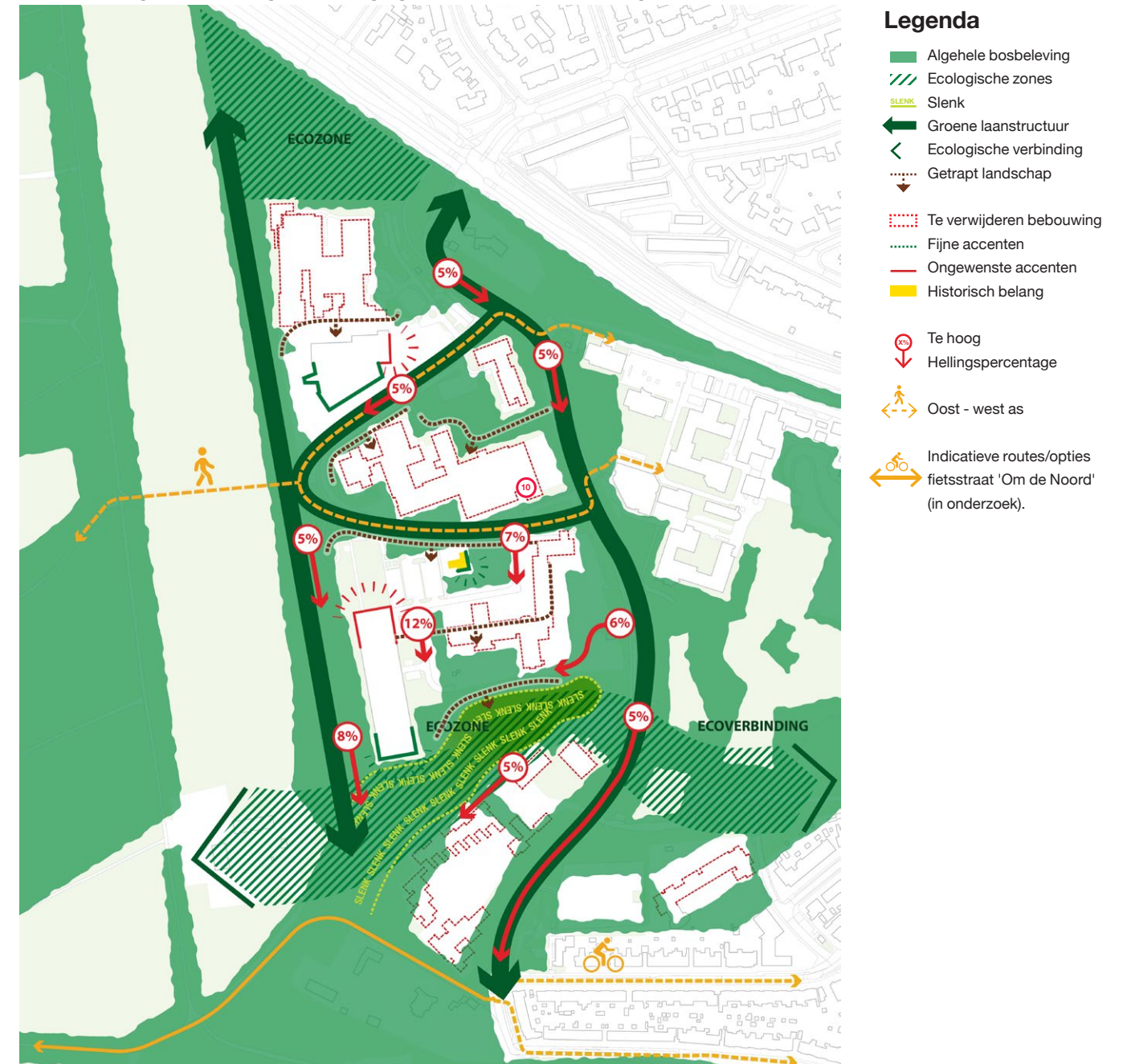
Bron: <https://www.koschuch.com/projects/ons-dorp/>

3.6

WAARDERING

Waardering bestaande situatie

Het bosrijke karakter is de grootste kwaliteit van het plangebied, dat samen met het qua reliëf getrapte landschap (terrassen) zorgt voor een bijzonder gebied van grote waarde. Verschillende ecologische zones vormen belangrijke verbindingen van het plangebied met zijn omgeving, maar ook binnen het plangebied. Andere belangrijke verbindingen worden gevormd door de bestaande langzaamverkeer verbindingen. De historische villa en het gebouw van Klimmendaal zijn fraai aan de slenk gelegen en zijn zodoende een voorbeeld voor mogelijk nieuwe ontwikkelingen. Een aantal zeer steile bestaande hellingen en de bestaande entreegebieden van Klimmendaal & Prisma College vormen nog een uitdaging voor nieuwe ontwikkelingen.

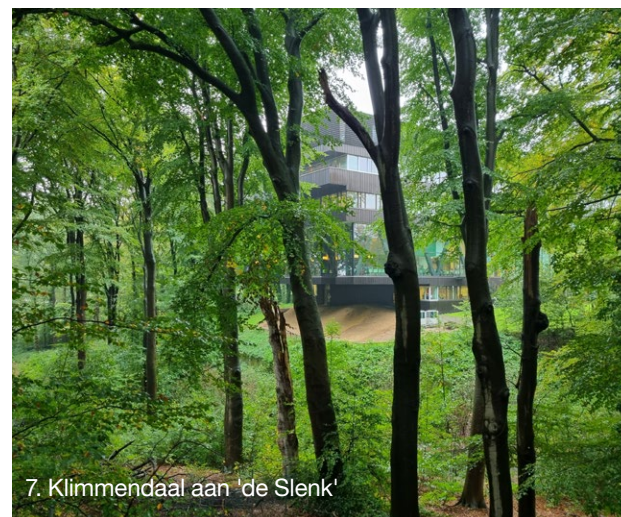




2. Algehele bosrijke karakter + 3. Ecologische zones



5. Langzaamverkeerverbindingen met omgeving



7. Klimmendaal aan 'de Slenk'



1. Te steile ellingspercentages



3. Entreegebied Prisma College



4. Entreegebied Klimmendaal

3.7

CONCLUSIES RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE ANALYSE

Het plangebied is onderdeel van een oost-west gerichte groene scheg, met een bosrijke en ecologisch waardevolle identiteit, die vanuit het bosrijke stuwwal landschap tot ver in de stad doorsteekt. Deze scheg vormt als gradiëntlandschap het laatste deel van de stuwwal, die op het rivierenlandschap tot een halt komt. De relatief grote hoogteverschillen in de scheg, van de stuwwal, maar ook van de slenken, maken de oorspong van het landschap ervaarbaar.

Bebouwing in de groene scheg staat veelal geclusterd in ruimtelijke "kamers" in het groen, die met elkaar verbonden zijn door langzaam verkeer routes. De enige doorlopende verkeersweg die de scheg in zijn geheel doorkruist is de Heijenoordseweg.

Het bosrijke karakter en het hellende, getrapte landschap (terrassen) zorgt voor een bijzonder gebied van grote waarde. Belangrijke verbindingen worden gevormd door de verschillende ecologische zones en de bestaande langzaamverkeer verbindingen.

Het programma in het plangebied is eenzijdig, met alleen onderwijs en zorg. Dit is veelal gehuisvest in (deels gedateerde) gebouwen van 1 a 2 bouwlagen. Een deel van de bebouwing is fraai aan de slenk gelegen, maar de meeste bebouwing heeft weinig

architectonische waarde en geen onderlinge samenhang. De bebouwing heeft grote footprints met veel verharde vlakken rondom. Zowel de bebouwing als de bestaande ontsluiting en verharding (mn. parkeerterreinen) ligt rommelig in het plangebied, zonder eenduidige visie op bebouwing en ontsluiting in dit landschap. De Heijenoordseweg vormt als groene Beukenlaan een fraaie uitzondering daarop.

Het plangebied kent grote hoogteverschillen en bevat op sommige stukken hele steile hellingen met hellingspercentages tot wel 12%. Mindervaliden zijn een belangrijke doelgroep binnen het gebied, maar de gestelde randvoorwaarde voor mindervaliden van max. 5% helling wordt niet overal gehaald.

Het gebied kent dus een grote bestaande rijkdom en kwaliteit, vooral landschappelijk van aard, die vooral behouden en versterkt zou moeten worden bij ontwikkelingen in de toekomst. Tegelijkertijd zouden de huidige mindere kwaliteiten en opgaven in het gebied aangepakt moeten worden zodat uiteindelijk een integraal en samenhangend gebied ontstaat die veel nieuwe waarden toevoegt aan het plangebied en Arnhem als geheel.

Te behouden / versterken kwaliteiten:

- 1 beleefbare reliëfrijke landschap van "gradientlandschap" en slenk
- 2 Algehele bosrijke karakter
- 3 Ecologische zones
- 4 Groene laanstructuren
- 5 Langzaamverkeer verbindingen met omgeving

Gebouwen

- 6 Historische villa JKF Kinderfonds
- 7 Klimmendaal aan 'de Slenk'
- 8 Toegankelijkheid Prisma College

Opgaven:

- 1 te steile hellingspercentages
- 2 Onderlinge samenhang van gebouwen
- 3 Entreegebied Prisma
- 4 Entreegebied Klimmendaal



04

RUIMTELIJK EN PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN



Eiken-beukenbos typerend voor de groenstructuur binnen het gebied

4.1

UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWERP

Legenda

- Plangebied
- Bouwvlakken
- Orientatie aan Bosweide
- Accent aan Amsterdamseweg
- Bosweide
- Voetpaden/interne verbindingen
- Indicatieve route/opties 'Om de Noord'
- Ontsluiting auto
- Bomen
- Slenk

De nieuwe gemengde wijk aan de westzijde van de Heijenoordseweg wordt een heel bijzondere wijk. Krachtige stedelijke bouwblokken, als voortzetting van het krachtige gebouw van Koen van Velzen en de oude gebouwen van de oorspronkelijke zorginstellingen, staan straks als solitaire volumes in het bosrijke landschap. Veel van deze gebouwen, of gebouwde clusters, kennen straks een unieke ligging aan een halfopen ruimte in het bos, de bosweide. Aan deze bosweide grenzen bovendien alle belangrijke voorzieningen: onderwijs, zorg en sport. Deze voorzieningen worden zoveel mogelijk gemengd met de woonfunctie, zodat ze een onlosmakelijk geheel gaan vormen.

Het gebied kent zo min mogelijk autoverkeer, de ontsluiting gebeurt zoveel mogelijk direct vanuit de Heijenoordseweg. Afwisselend met de auto ontsluiting wordt een netwerk van voetgangers- en fietspaden gepositioneerd, die behalve in de oostwest richting ook in de noord-zuid richting zijn gelegen. Natuurlijk zijn deze paden logischerwijs ook verbonden met de routes en voorzieningen buiten het gebied. Sommige plekken worden zo ontworpen dat het betreden van de natuur niet mogelijk is, zoals bijvoorbeeld met een nieuwe brug over de Slenk in het zuidelijk deel van het gebied.

De gebouwen die aan de bosweide grenzen kennen een hogere dichtheid aan woningen. Daarmee ontstaat een grotere drukte in het midden van het plan. De bosweide wordt tezamen met de voorzieningen het sociale hart van deze wijk, een belangrijke rol in het bereiken van sociale cohesie. Als signaal langs de Amsterdamseweg wordt een klein torentje als onderdeel van een bouwblok aan de noordzijde geplaatst, die boven de boomkronen uit torent. Dit als herkenningsteken van de buurt in het grotere stedelijke weefsel. De rest van de bebouwing heeft een maximale hoogte tot de bovenzijde van de boomkronen.

Zoals de bosweide een belangrijke rol speelt in het bereiken van sociale cohesie, zijn op het lagere schaal niveau in de bouwblokken of clusters een binnenhof gelegen. Daar zijn ook de voordeuren gepositioneerd en zo is er in ieder cluster een veilige plek voor de buurt, voor kinderen, maar ook bijvoorbeeld voor buurtbijeenkomsten en barbecues. Aan de buitenzijde heeft iedere woning zicht op het bos en wordt er daar waar mogelijk ook een privé buitenruimte met ontworpen erfafscheidingen gesitueerd. Het parkeren wordt zoveel mogelijk onder deze hoven opgelost, of indien dit niet mogelijk is op een plek uit het zicht, gebruik makend van de hoogteverschillen in het gebied.

Het bijzondere landschap blijft behouden en vormt de drager van de ontwikkeling. We proberen de impact op het bosgebied en de ecologische waarden zo beperkt mogelijk te houden en daar waar mogelijk de biodiversiteit te versterken.

Voor deze startnotitie-verkenning zijn de volgende programmatische uitgangspunten gehanteerd:

- Ongeveer 500-550 woningen
- Gem. BVO per woning: 86 m²
- De specifieke programma's van de voorzieningen (zie H 3.4)
- Sociale woningbouw 60%, echter dit vraagt wel aandacht voor de parkeer ambitie: parkeren uit zicht
- Parkeernorm gemiddeld 1,1 pp/woning vrije sector en 0,8 pp/woning sociaal
- Benodigde aantal parkeerplekken voor de toegevoegde voorzieningen, zoveel mogelijk inzitten op dubbelgebruik parkeerplekken.

Het stedenbouwkundig concept is vertaald naar 10 ontwerpprincipes. Het betreft hier nog geen uitgewerkt ontwerp, maar het zijn uitgangspunten die straks opgenomen kunnen worden in de start notitie. De principes zijn:

4.2

UITGANGSPUNT 1
VERBINDENDE BOSWEIDE IN
NATUURLIJKE OMGEVING

De ruimtelijke beleving aan de westzijde van de Heijenoordseweg is op dit moment vrijgefragmenteerd. Dit komt doordat bij het bouwen van de verschillende instellingen zoveel mogelijk horizontale terrassen zijn geïntroduceerd.

Als eerste stap richting een gebied met meer samenhang, wordt centraal in het plangebied een half transparante en verbindende bosweide voorgesteld, waarbij veel bestaande bomen blijven staan, en die zoveel mogelijk verschillende terrassen als gemeenschappelijke ruimte aan elkaar rijgt: een vanzelfsprekend middelpunt in het gebied.

Uitzonderingen hierop zijn het cluster aan de noord- en zuidzijde die respectievelijk door de bebouwing van het Prisma College en de natuurlijke verdiepte slenk ruimtelijk zijn afgescheiden van het middendeel. Deze clusters krijgen wel een duidelijke voetgangersroute naar de centrale ruimte, zodat zij alsnog verbonden zijn met de centrale bosweide.

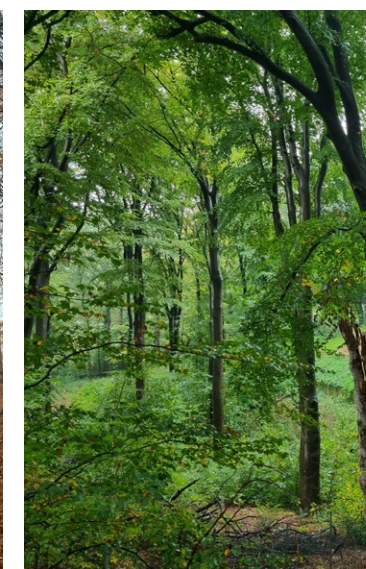
Eiken/beukenbos vormt van nature een dicht bos zonder veel onderbegroeiing, met aan de randen een dichtere bosrand. De bosweide vormt een open ruimte in dit bos waarbij de solitaire bomen zorgen voor een ecologische verbinding met het omringende bos.



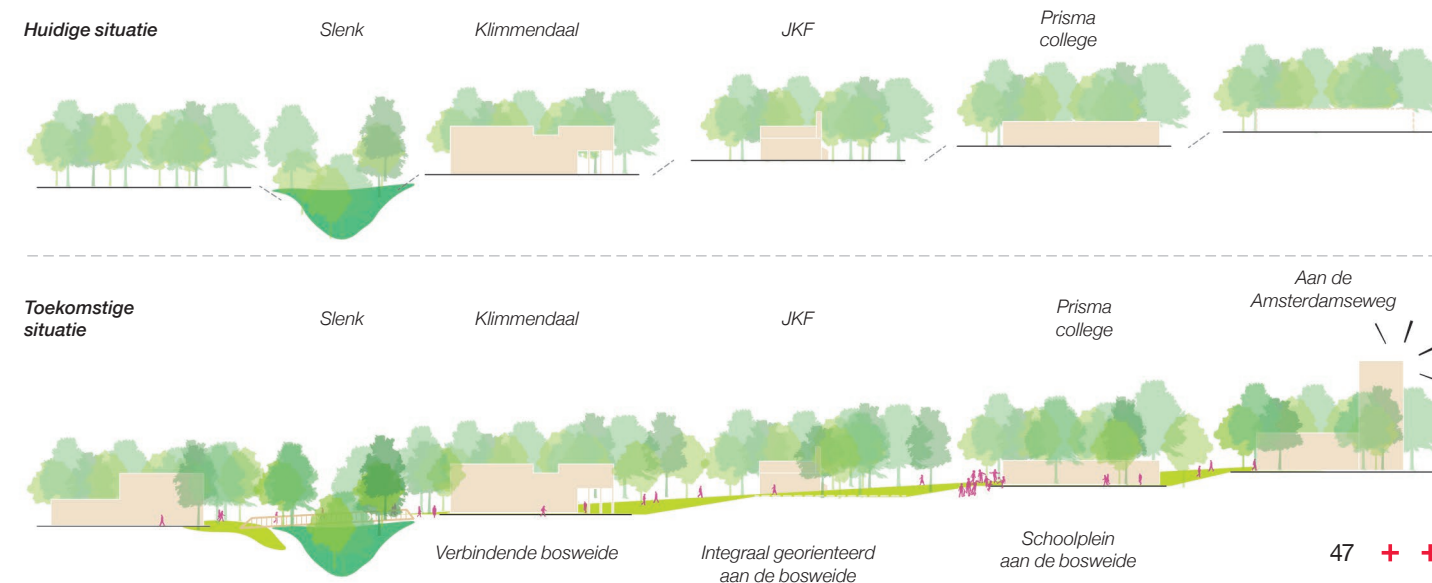
Referenties: Bosweide; solitaire bomen in gras



Referenties: Eiken/beukenbos zonder onderbegroeiing



Referenties: Dichtere bosrand



4.3

UITGANGSPUNT 2

KRACHTIGE STEDELIJKE BOUWBLOKKEN IN VERSTERKT NATUURLIJK BOS

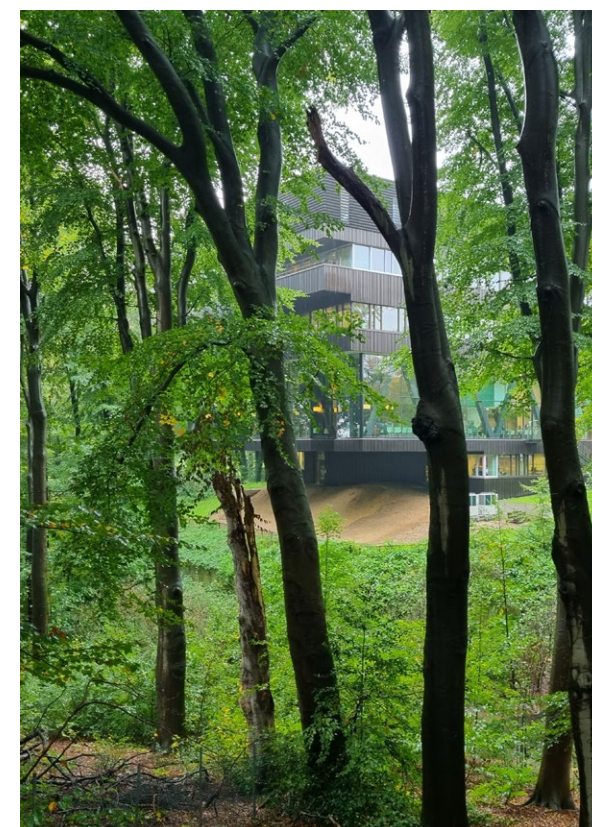
In het bosrijke gebied vormt de bebouwing een krachtig contrast met deze natuurlijke omgeving. Nieuwe stedelijke bouwblokken zijn daarmee een voortzetting van het krachtige gebaar van het door Koen van Velzen ontworpen lineaire gebouw van Klimmendaal. De ligging van de verschillende blokken zorgt voor een logische verdeling van dichtheden in het plangebied. In het midden van het plangebied rondom de centraal gelegen en verbindende bosweide zijn de bouwvlakken gesitueerd met meer reuring, waar in de noord- en zuidzijde van het gebied de bouwvlakken gelegen zijn met meer rust.

Als maximale bouwhoogte wordt het maximum van de boomkronen aangehouden, dat is in dit gebied zo'n 18 meter. Een torentje in het noordelijke bebouwingscluster steekt wel boven deze boomkronen uit en maakt het nieuwe woon-zorggebied zichtbaar langs de Amsterdamseweg, een van de belangrijkste entreewegen van Arnhem.

Het bosrijke karakter van het plangebied wordt versterkt door het aanplanten van de juiste soorten, met een beheer dat daarbij past.

Het bestaande bosbeheer voor Arnhemse parken en bossen is hierop van toepassing, waarbij de strategie is:

- Het bos in stand houden en waar mogelijk uitbreiden,
- Minimale afstand tussen woonblokken van 17 meter,
- Het vergroten van de biodiversiteit,
- Het versterken van de klimaatbestendigheid, (met focus op water vasthouden, verbeteren van de organische stof balans en vergroten structuurvariatie en soortvariatie)
- Het creëren van een aantrekkelijk bosbeeld voor de bezoekers gebaseerd op structuurvariatie en soortvariatie,
- Het in samenhang met de voorgaande punten vastleggen van CO2, in combinatie met het duurzaam benutten van een deel van de aanwas van het hout.



Referentie | Klimmendaal (Koen van Velzen)

Krachtige bouwblok in natuurlijk bos



Bestaande situatie

Kavel 166.700 m2
Footprint 27.230 m2
Verharding 32.270M2

Totaal verharding:
59.500 m2

GSI:
16.3%



Toekomstige situatie

Kavel 166.700 m2
Footprint 29.750 m2
Verharding 19.770 m2

Totaal verharding:
49.520 m2

GSI:
17.8%

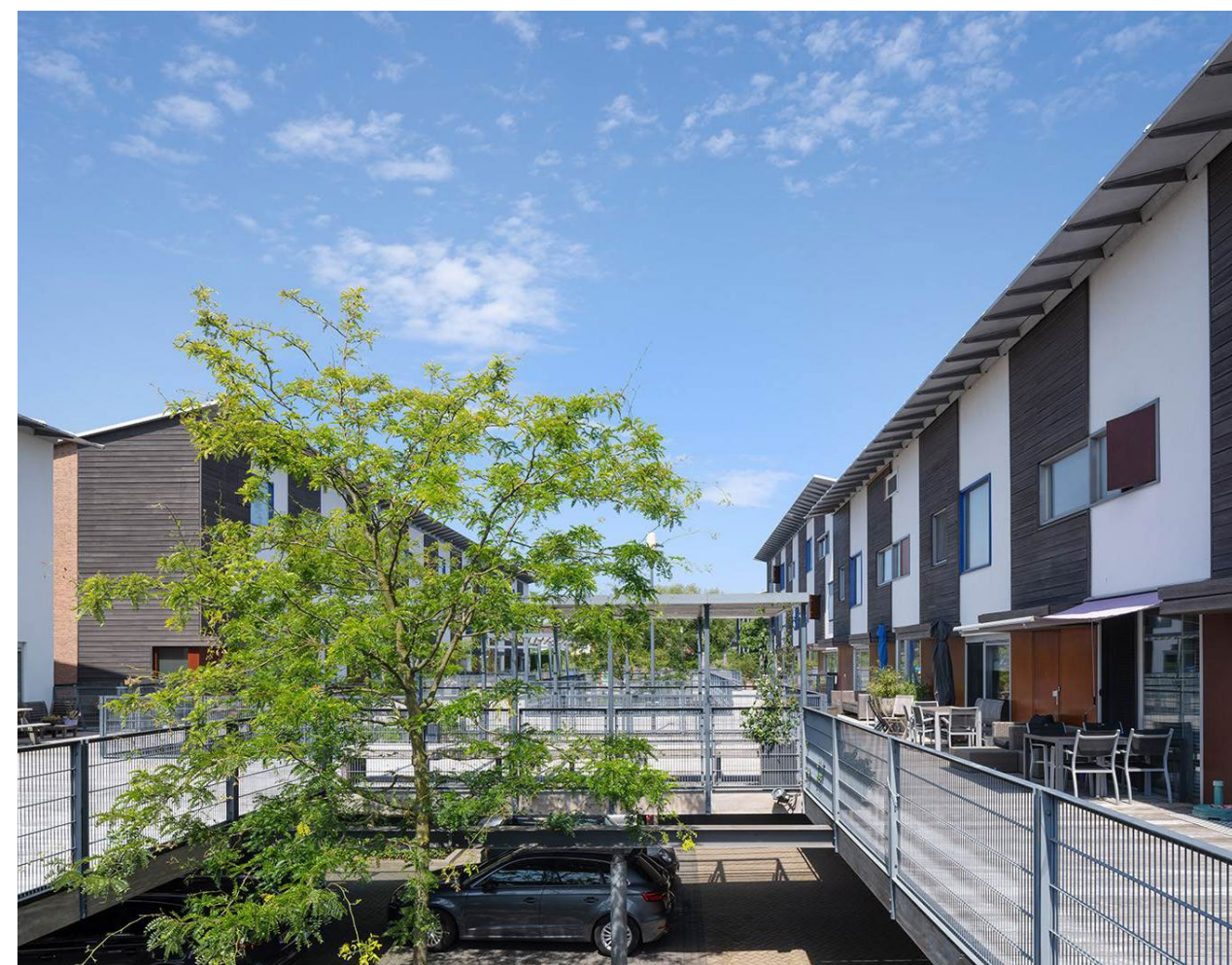
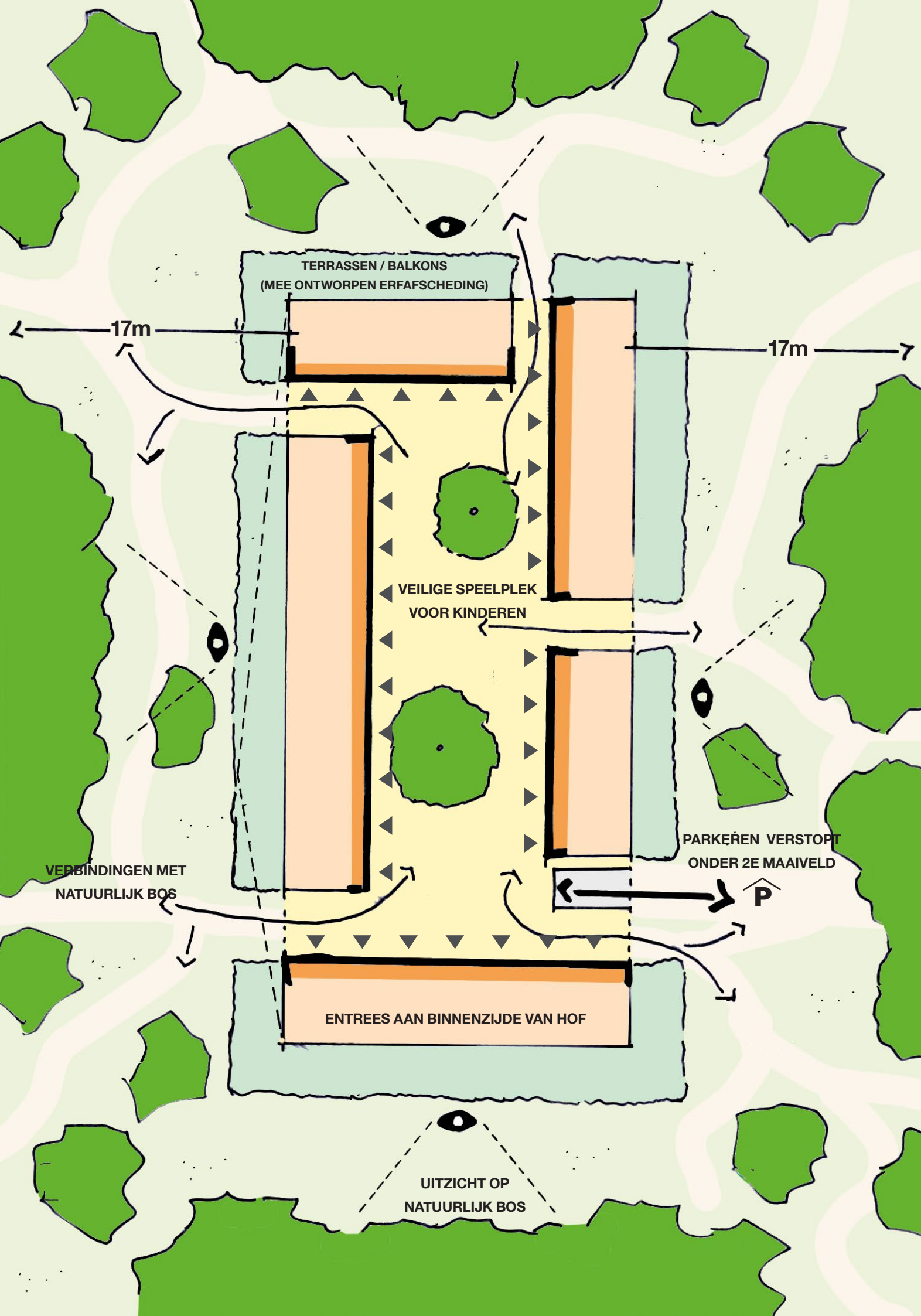
4.4

UITGANGSPUNT 3

BENUTTING CONDITIES VAN BOUWBLOK, BINNEN EN BUITEN, ZUID EN NOORD

De typologie van de bouwblokken wordt in deze opzet maximaal benut. Aan de buitenzijde krijgen de woningen optimaal uitzicht op het natuurlijke bos, waarbij ruime terrassen/balkons met ontworpen erfafscheidingen de bijzondere ligging in het bos nog beter ervaarbaar maken. Aan de binnenzijde van het blok liggen de woning entrees; deze zijn gekoppeld aan een binnenhof, een kleinschalig gebied waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kinderen kunnen spelen in een veilige omgeving. Om zoveel mogelijk zonlicht in dit binnenhof binnen te laten, zijn

de bouwblokken aan de zuidzijde lager dan aan de noordzijde. Her en der zijn zowel aan de west- en oostzijde openingen aangebracht in het bouwblok zodat langzaam verkeer vanzelfsprekende routes krijgen naar de bosweide en Heijenoordseweg.



Referentie | Terbregge, Rotterdam (Mecanoo)

Entrees aan binnenzijde, parkeren verstoofd onder opgetild maaiveld

4.5

UITGANGSPUNT 4
VOORZIENINGEN CENTRAAL
GELEGEN AAN DE BOSWEIDE

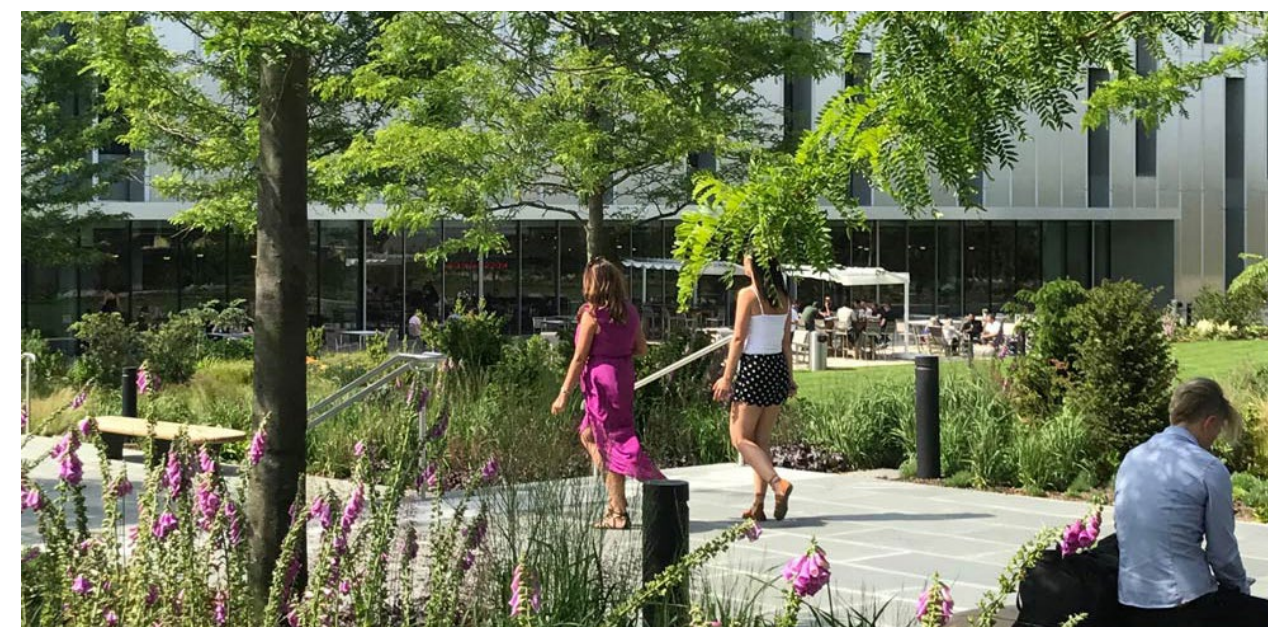
Aan de centrale bosweide liggen de bijzondere functies in het gebied. Deze functies zijn:

- Klimmendaal met een belangrijke zorgfunctie
- Prisma College
- De nieuwe Parcival school, met nieuwe sportzaal
- Het nieuwe Ronald McDonaldshuis
- De oude villa die misschien straks ingezet kan worden als koffiehuis

Entrea Lindenhout die aan de zuidzijde van de slenk ligt. Aangezien het hier een zorgfunctie van begeleid wonen betreft, past deze ook goed in een wooncluster.

De benodigde schoolpleintjes bij de scholen kunnen zoveel mogelijk worden opgenomen in de bosweide. Ook wordt een verbinding gemaakt met de vernieuwde Heijenoordschool die op de bestaande locatie wordt teruggebouwd.

Doordat dit programma aan de centrale open weide zijn gelegen, kan er optimale uitwisseling van gebruikers plaatsvinden. Uitzondering vormt de zorgfunctie van



Referentie | SKY TV Campus Gardens, Londen

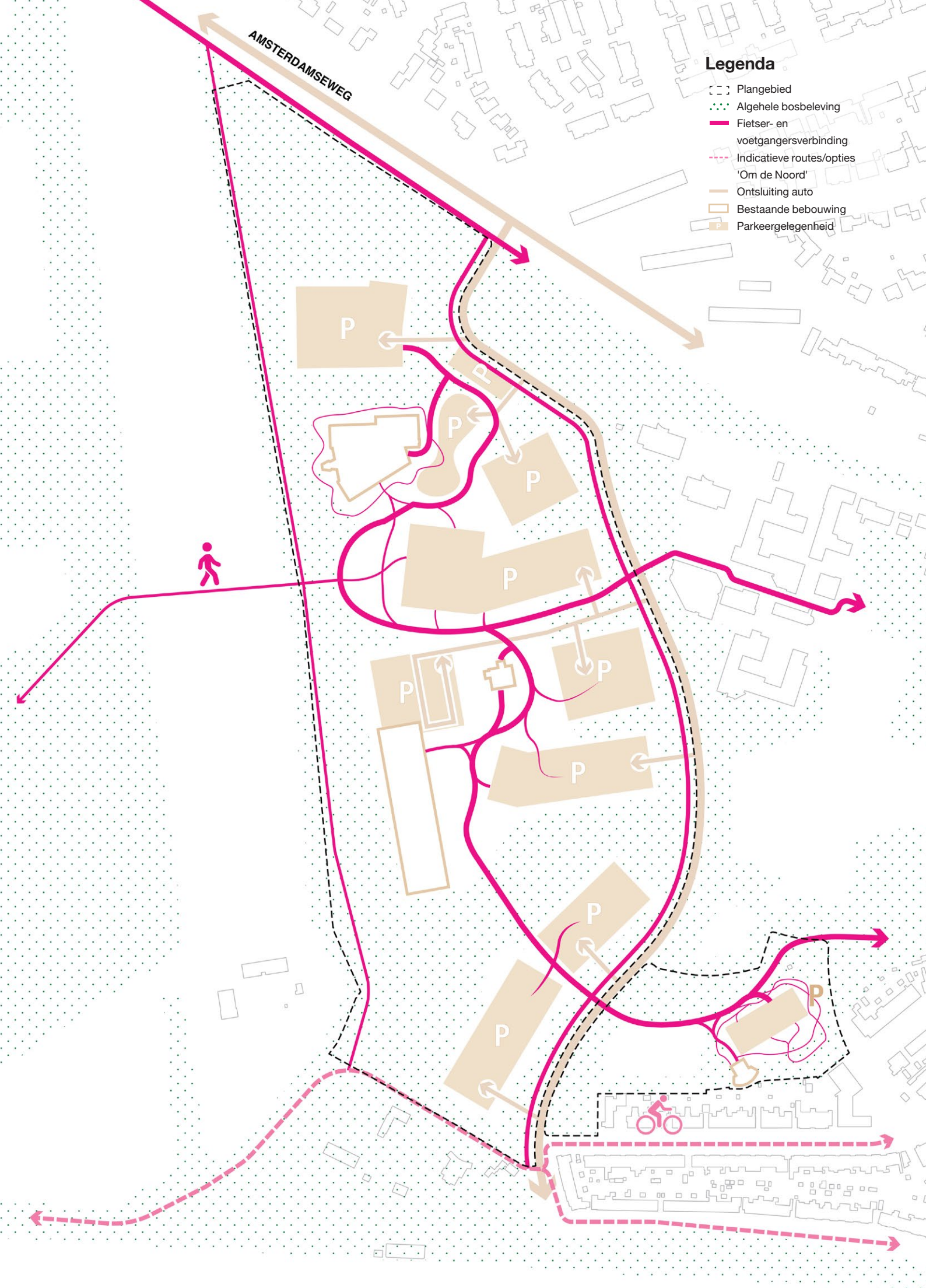
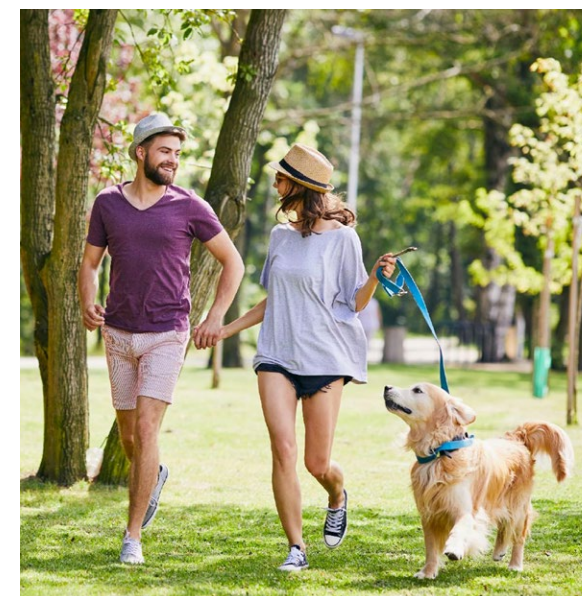
Voorzieningen in de plint, grenzend aan een groene buitenruimte

4.6

UITGANGSPUNT 5

RUIMTE VOOR VOETGANGER, FIETSER EN BEPERKT AUTOVERKEER

Om het karakter van het bos zoveel mogelijk ervaarbaar te maken, maar ook om zoveel mogelijk ruimte te geven aan mensen met een anders werkend lichaam wordt het autoverkeer in het plangebied zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast wordt er ingezet op toegankelijke langzaamverkeerverbindingen met een maximale helling van 5%. Dit wordt bereikt door het autoverkeer vanuit de verschillende ontwikkelclusters zo direct mogelijk (bij voorkeur loodrecht) aan te sluiten op de Heijenoordseweg. Complementair daaraan wordt een netwerk van langzaam verkeerspaden aan de buitenzijde van de bouwblokken voorgesteld, die eveneens op cruciale punten zijn verbonden met routes naar het bosrijke landschap aan de westzijde en Het Dorp aan de oostzijde van het plangebied.



4.7

UITGANGSPUNT 6

HEIJENOORDSEWEG

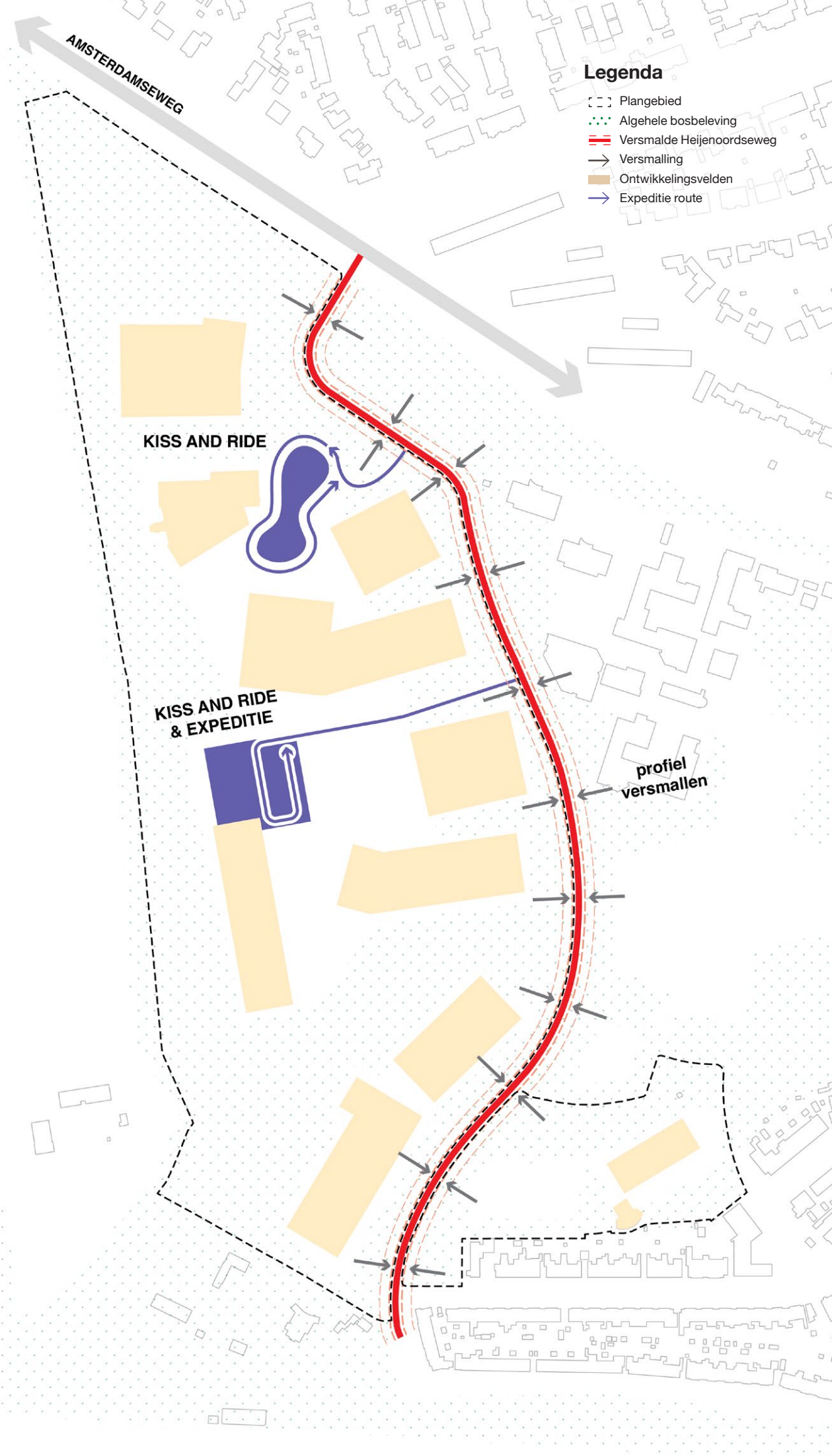
AFWAARDEREN EN TWEE

ROUTES EXPEDITIE

Op dit moment is de Heijenoordseweg vrij breed en dat nodigt uit tot hard rijden. Binnen de gemeente Arnhem wordt op dit moment de wens onderzocht om de Heijenoordseweg in te richten als 30 km/uur gebied, waarbij ook het doorgaand verkeer geweerd kan worden. Met beide verkeerskundige ingrepen kan de leefbaarheid van het gebied sterk worden verhoogd. Bij een nieuwe inrichting van de Heijenoordseweg kan het profiel van de rijweg vervolgens versmald worden met aan de westzijde een voetgangersstrook. De twee grotere pleintjes voor het Prisma College en Klimmendaal organiseren het grootschalig afzetten van mensen en goederen in het plangebied, waarbij de parkeerplekken zoveel mogelijk klimaat adaptief worden ontworpen.



Bestaande situatie Heijenoordseweg
Wegprofiel nodigt uit tot hard rijden



Schets van toekomstig profiel Heijenoordseweg

versmalling en vergroenen zorgt voor meer kwaliteit als groene laan-structuur

4.8

UITGANGSPUNT 7
BEVORDEREN VAN SOCIALE
COHESIE

Door samenhang tussen de ontwerplagen van de verschillende principes ontstaat een duidelijk kerngebied waarbij de centrale bosweide, de voorzieningen, en langzaam verkeer elkaar gaan versterken in het midden van het gebied. Dit stimuleert de sociale cohesie van het gebied doordat alle functies nabij en ruimtelijk verbonden zijn.

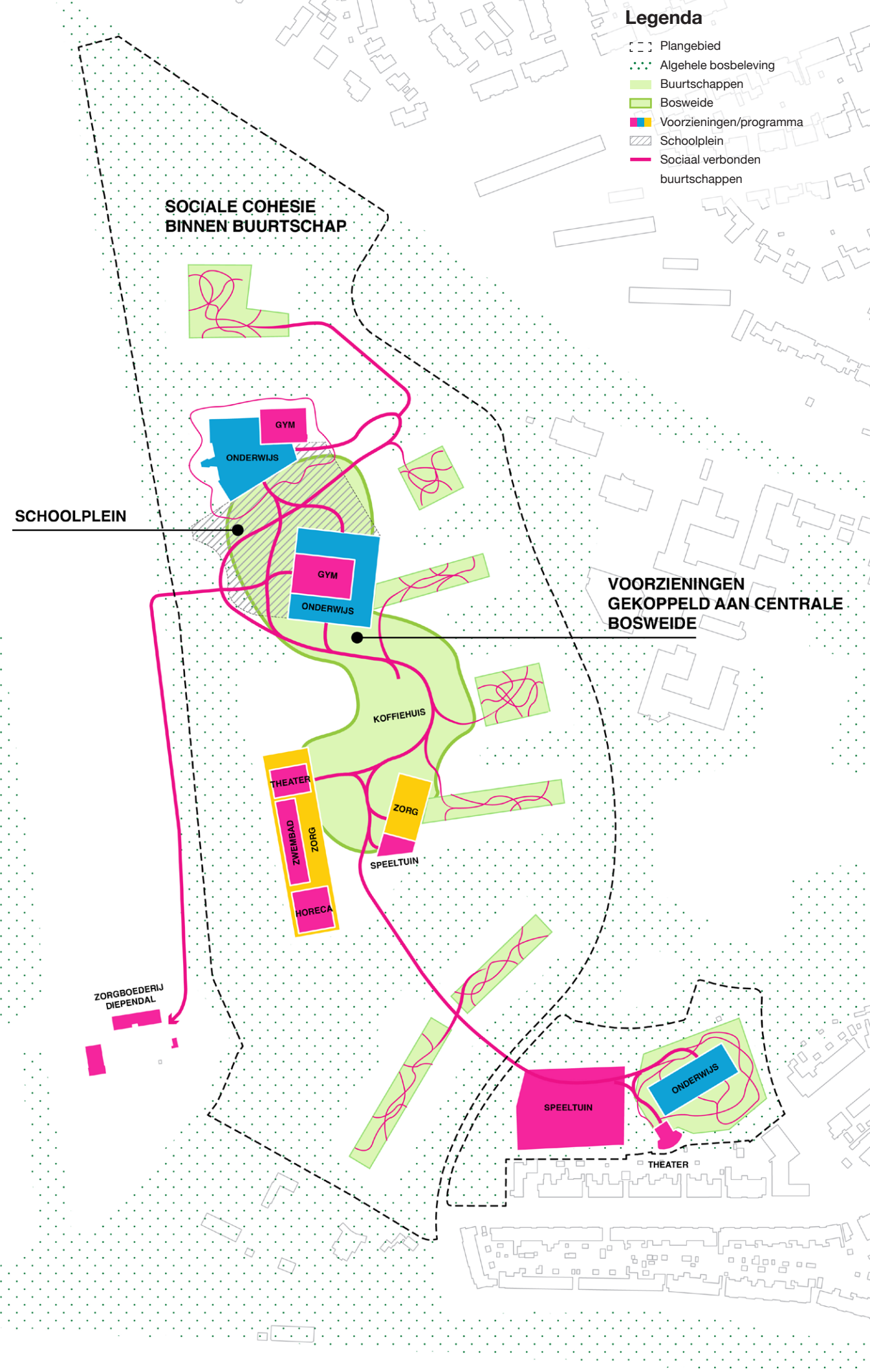
Zo is het goed voorstelbaar dat studenten van het Prisma college in het nieuwe koffiehuis in de oude villa werken, bewoners gebruik maken van de sportvoorzieningen in het nieuwe Parcival cluster, mensen die in het Ronald Mc Donaldhuis verblijven goed gebruik kunnen maken van de voorzieningen in Klimmendaal, en het begeleid wonen en kantoor van Entrea Lindenhout op een natuurlijke wijze in het zuidelijke wooncluster kan worden opgenomen.



Sociale cohesie
binnen buurtschap



Sociale cohesie
op wijkniveau



4.9

UITGANGSPUNT 8

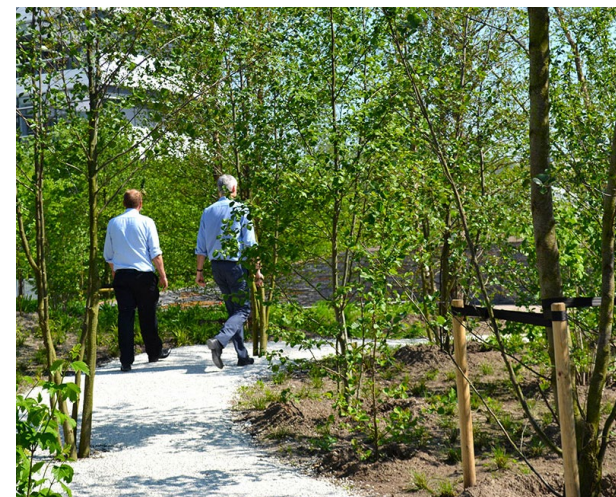
NATUURINCLUSIEF BOUWEN, VERSTERKEN NATUURWAARDEN EN HEMELWATERBERGING

De natuurwaarden in het gebied worden gekoesterd; zo wordt de langzaam verkeersroute naar het zuidelijke cluster als brug over de slenk aangelegd waardoor de natuurwaarden in de slenk worden beschermd. In de overige delen van het bos wordt de bosrijke beplanting versterkt en worden soms extra voorzieningen, zoals bijvoorbeeld verzamelplekken van dood hout geïntroduceerd. De aanleg van paden in het gebied vindt plaats met zoveel mogelijk halfverharding en waar dat niet kan, zoveel mogelijk met hergebruik van in het gebied geoogste verharding. Bij de ontwikkeling van de stedelijke bouwblokken wordt zoveel mogelijk natuur inclusief gebouwd, dat betekent groen-/blauwe daken, voorzieningen voor vogels en vleermuizen en het gebruik van zoveel

mogelijk duurzame bouwmaterialen.

Het landschap met terrassen en een zandige bodem, is uitermate geschikt voor het bergen van hemelwater (behalve voor delen met leemlagen). Het is zeker in dit gebied mogelijk om het hemelwater van alle gebouwen bovengronds af te voeren en lokaal op te vangen in wadi's. Per landschappelijk terras en bouwblok kan bij verdere uitwerking een integraal ontwerp gemaakt worden dat al het hemelwater in het plangebied op die manier opvangt en bergt.

Het natuurlijke bos vormt een robuuste ecologische verbinding, zowel in noord-zuidelijk als oost-westelijk richting, met een inrichting van de juiste biotopen voor de gewenste doelsoorten (vleermuizen, vogels en zoogdieren als eekhoorns en vossen).



Referenties voor natuurinclusiviteit en duurzaamheid

Insectenhotel en biodiversiteit bevorderende beplanting, paden met halfverharding, kreupelhout plekken en vogel/vleermuis nestkasten opgenomen in de architectuur

4.10

UITGANGSPUNT 9
GEBRUIK
HOOGTEVERSCHILLEN;
PARKEREN UIT HET ZICHT

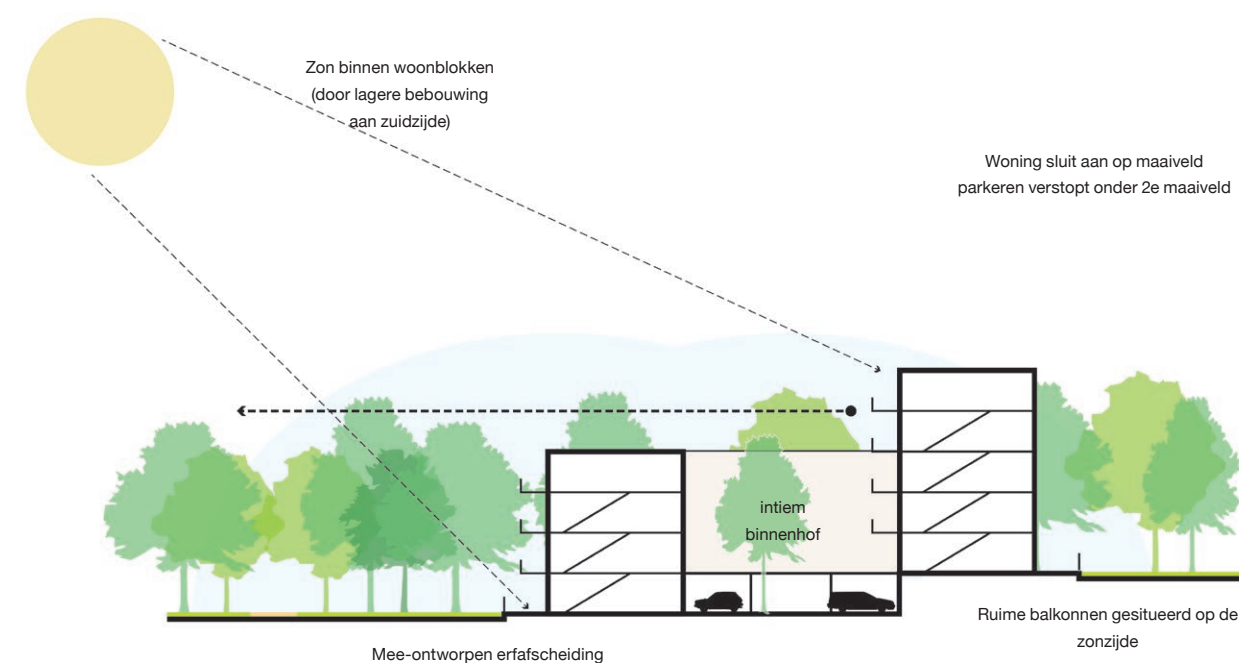
Het streven naar een programmatische invulling met 60% sociale woningbouw zet een goede ruimtelijke oplossing van het parkeren financieel behoorlijk onder druk. Daarom is er gekozen om de gebouwen zoveel mogelijk horizontaal op de aanwezige terrassen te bouwen. Bij de centrale bosweide worden soepele ruimtelijk verbindingen mogelijk gemaakt door het verzachten van de nu soms scherp aanwezige hoogteverschillen. Het parkeren gebeurt zoveel mogelijk buiten het zicht en/of verborgen in het landschap.

Om dit mogelijk te maken kan bijvoorbeeld het midden van het bouwblok gebruikt worden als parkeerplaats, waarbij een ultralichte dekconstructie het nog steeds mogelijk maakt om als centrale ontmoetingsplek te kunnen functioneren (principes Mecanoo Terbregge Rotterdam en Vondelpark Utrecht). Mocht dit niet mogelijk zijn dan wordt gezocht naar plekken in het bos uit het zicht, grenzend aan de bouwblokken en hoogteverschillen. Ook kan worden gekeken naar medegebruik van parkeerfaciliteiten van de voorzieningen zoals bijvoorbeeld de grote parkeerplaats bij Klimmendaal.



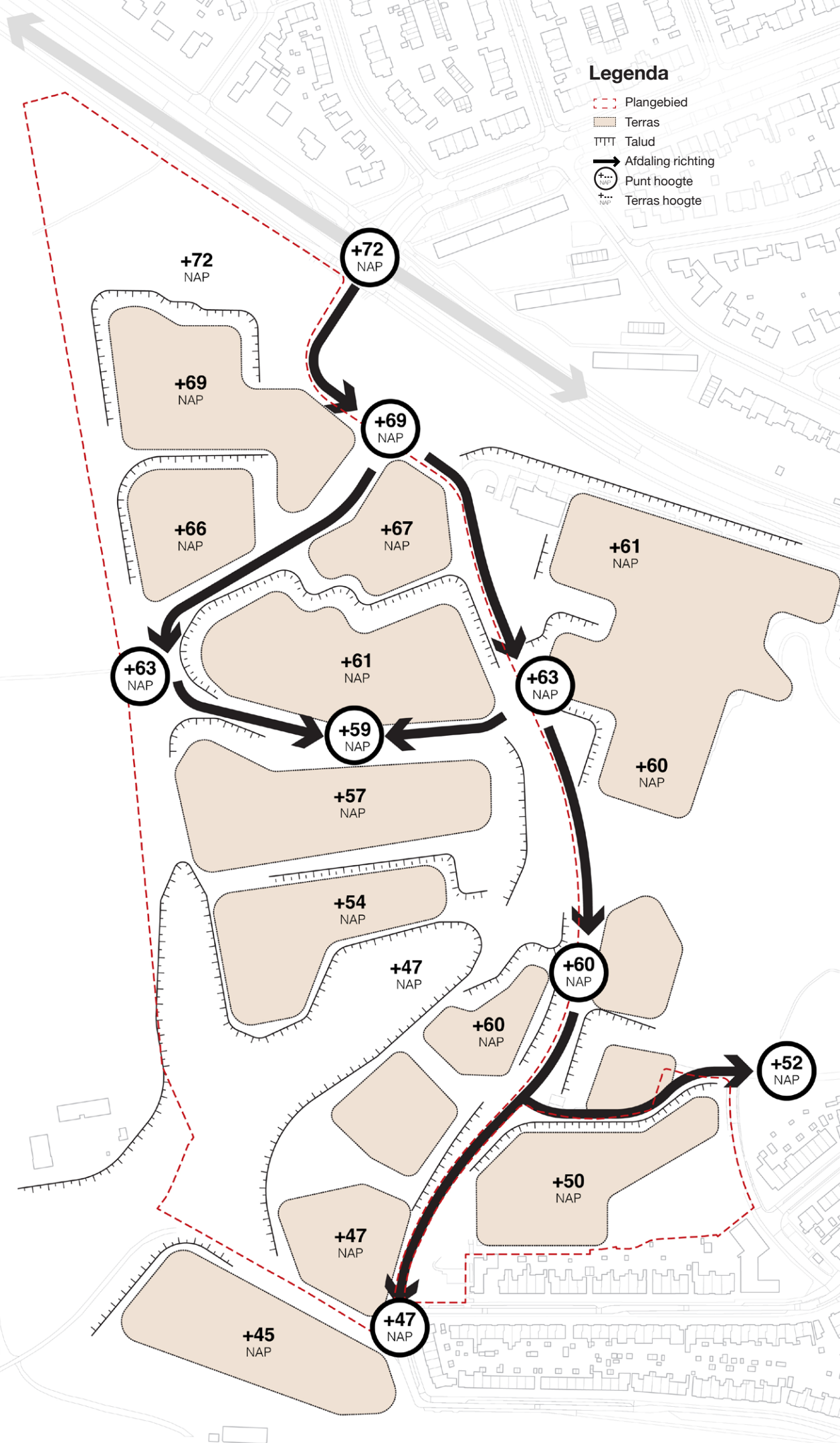
Referentie Terbregge, Rotterdam (Mecanoo)

toepassing van een opgetild 2e maaiveld, waaronder parkeren verstopt zit



Principedoorsnede

Slim omgaan met bestaande hoogteverschillen



4.11

UITGANGSPUNT 10

STUDIE LAADVERMOGEN

BEBOUWING EN PARKEREN

IN BOSRIJK OMGEVING

In deze ontwerp verkenning is uitgegaan van een laadvermogen dat past bij het bosrijke karakter van het plangebied. Vanwege de ambitie om de kwaliteit en identiteit van dit bosrijke gebied in stand te houden, is de hoeveelheid bebouwing en verharding beperkt in omvang. Er is uitgegaan van bouwblokken waarin het parkeren is opgenomen om te voorkomen dat er opnieuw een wildgroei aan parkeren rondom de bebouwing terecht komt, met veel meer verharding dan passend is in een bosrijke omgeving. Daarom is het te realiseren aantal woningen binnen een bouwblok direct gekoppeld aan het mogelijke aantal parkeerplekken binnen dat bouwblok.

De huidige ontwerp verkenning laat zien dat binnen de bouwblokken zoals nu getekend, het gewenste aantal woningen klopt met het mogelijke aantal parkeerplekken binnen dit systeem. De oppervlakte van de buurtschappen ten opzichte van het bos geeft inzicht in het maximale laadvermogen van het bos. De buurtschappen kunnen qua vorm nog worden aangepast, maar de verhouding tussen bos en bouwvlekken dient te worden gerespecteerd.

Het gaat straks bij de verdere uitwerking om het vinden van de balans tussen; bouwblokgrootte, maat binnenhof, woningtypes en parkeerplekken.

In deze verkenning is uitgegaan van een parkeernorm;

- 1,1 parkeerplek per woning in vrije sector
- 0,8 parkeerplek per woning in sociale huur

Deze parkeernorm is dus in deze verkenning nog niet gekoppeld aan woning groottes. De keuze voor welke woning groottes, en hoe en waar deze in welke mate gemengd zouden moeten worden, is een puzzel die in een verdere uitwerking (een stedenbouwkundig plan)

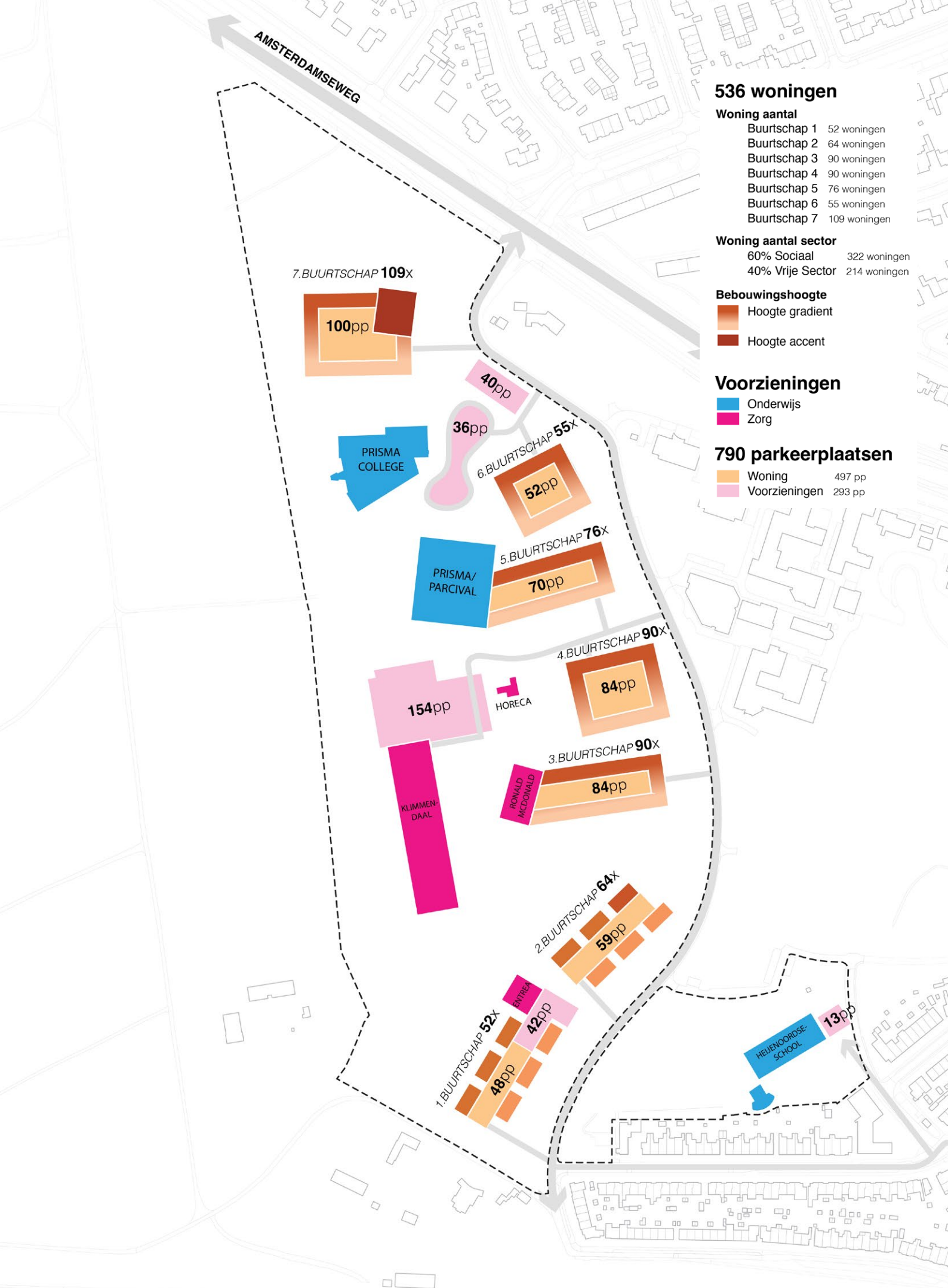
uitgedacht zal moeten worden, en dan gemiddeld per bouwblok zal moet passen in de nu getekende en berekende aantallen.

Uitgangspunt is dat er binnen elke bouwblok een passende menging ontstaat van verschillende woning typologieën; zowel in soort woning (vrije sector of sociaal) als in grootte van de woningen.

Voor die puzzel in een volgende fase is nog veel ruimte voor verdere invulling; de woninggroottes (en daarmee de footprints en hoogtes van de bouwblokken) zijn t.o.v. de ruimte voor parkeerplekken ruim getekend in deze verkenning. Oftewel: in deze stedenbouwkundige opzet, met deze aantallen parkeerplekken en aantallen woningen, krijgen de bouwblokken bij verdere uitwerking eerder een kleinere footprint en worden ze minder hoog. Daarnaast kan er juist ruimte ontstaan in de bouwblokken voor gemeenschappelijke ruimtes of aanvullende voorzieningen, waar het van belang is dat de bouwblokken als een volume leesbaar blijven.

Binnen deze denkwijze, betekent het ook dat als er een hogere parkeernorm aangehouden zou worden, dat er dan automatisch minder woningen mogelijk zijn.

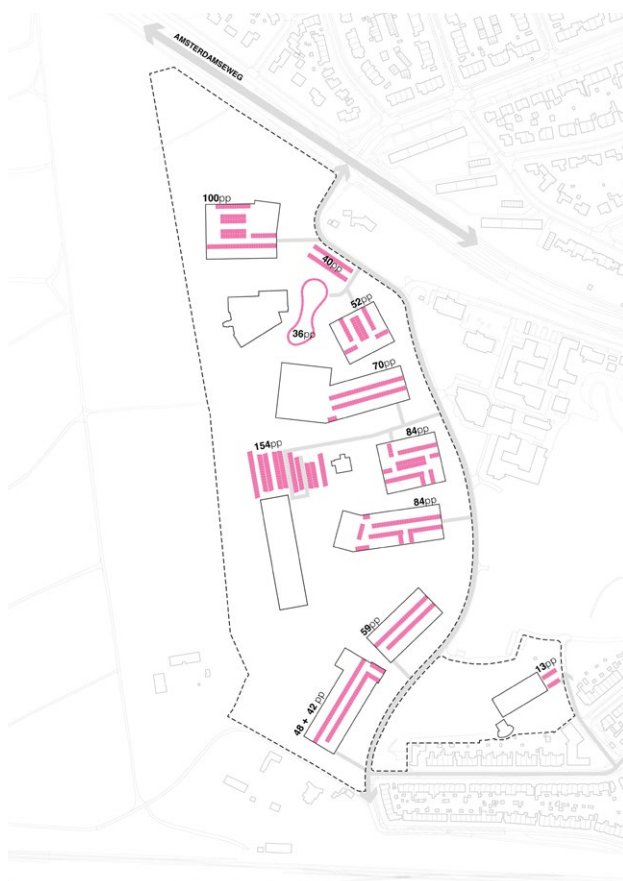
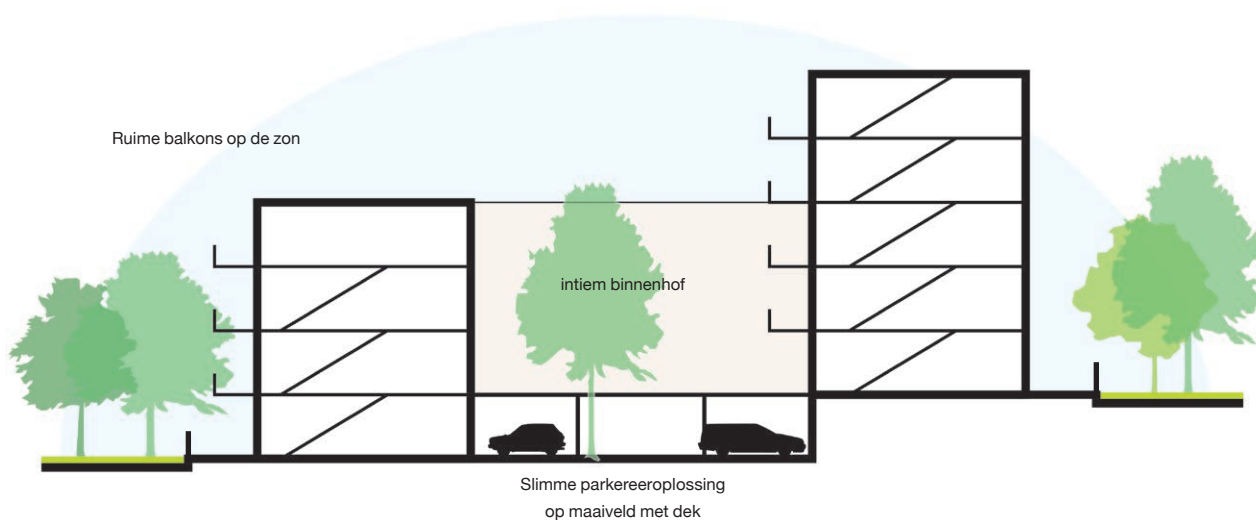
Met de gehanteerde parkeernorm zijn er voor alle (536) woningen samen 493 parkeerplekken nodig; voor de (60%) 322 sociale woningen zijn 258 parkeerplekken nodig, en voor de (40%) 214 vrije sector woningen zijn er 235 parkeerplekken nodig. In de ontwerp verkenning zijn 497 parkeerplekken voor de woningen getekend. Daarnaast zijn er voor de voorzieningen 293 parkeerplekken nodig, die zijn ook ingetekend. Bij de verdere uitwerking van deze verkenning, kan ook het dubbelgebruik van het parkeren worden meegenomen, zodat er minder parkeren in het zicht op maaiveld nodig wordt.



Slimme parkeeroplossingen en toegankelijkheid door gebruik bestaande hoogteverschillen

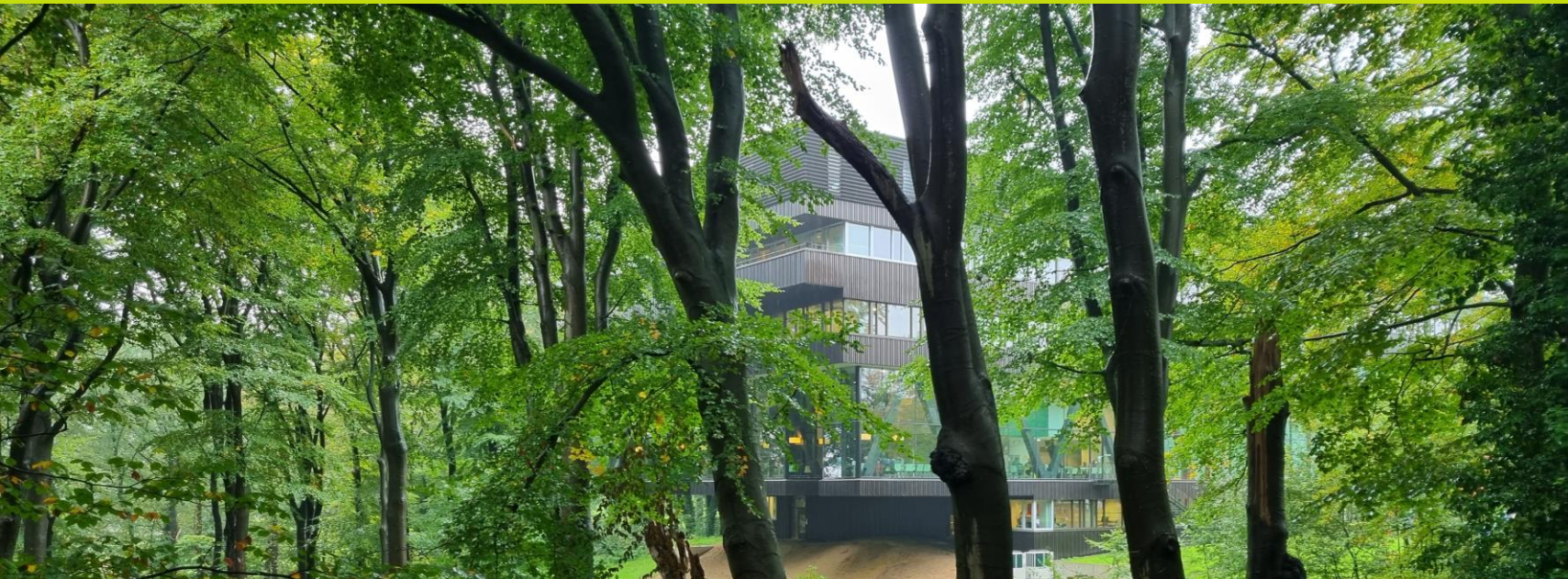
De eerder gevormde steilranden tussen de bestaande terrassen (voor de huidige bebouwing) in het hellende landschap vormen de aanleiding voor slimme parkeeroplossingen.

Door de bestaande hoogteverschillen te benutten, sluiten zowel het parkeren als het verhoogde maaiveld aan op het bestaande maaiveld, hierdoor heb je geen trappen nodig. Zeker voor de MIVA doelgroep is dit een gewenste situatie.



Ruimtelijke inpassing parkeer aantallen bij studie laadvermogen

Heijenoordseweg West



Bespreking concept contouren visie/startnotitie
met eigenaren 24 juni 2024

Entrea Lindenhout

Visie op gebied

- Van instellingsterrein naar onderdeel van wijk
- Zorg mengen met wonen
- Vragers en dragers bij elkaar
- Doorwaadbaarheid gebied verbeteren

Eigen belangen

- Kantoorpand & ca. 3 gezinswoningen (koop/huur (mogelijk via corporaties mits zekerheid beschikbaarheid))
- “zo thuis als mogelijk” en zo inclusief mogelijk
- Sloop/nieuwbouw kunnen we niet zelf
- Afstoten delen terrein (oude gebouwen)

Relatie andere partijen

- Delen van faciliteiten (grotere) ruimten
- Zorg van klanten bij burens

Klimmendaal

Visie op gebied

- Van instellingsterrein naar onderdeel van wijk (buurtfunctie)
- Zorg meer in combinatie met thuissituatie
- Dubbel- en medegebruik functies (parkeren, theater, restaurant, zwembad, etc)
- Goede infrastructuur voor aanrijden ambulances/afvalinzamelaars/hulpdiensten

Eigen belangen

- Afstoten delen van terrein (overbodig)
- Regie houden over eigen gebouw en terrein
- Parkeervoorzieningen (dichtbij pand A)
- Huisvesting meer in samenwerking met andere relevante partijen
- Goede ontsluiting OV, Het Dorp en naar het bosgebied
- Bosgebied beter integreren en onderdeel maken van therapie
- Goede ontsluiting naar het Prisma College
- Ronald McDonald behouden nabij het terrein van Klimmendaal

Relatie andere partijen

- Samenwerking/contact met Heijenoordschool, Prisma College en Siza
- Ronald McDonald
- Delen van faciliteiten
- Facilitaire hub creëren in samenwerking met anderen

Ronald McDonald Kinderfonds/Boshuus

Visie op gebied

- Zorg mengen met wonen
- Goede bereikbaarheid (OV)
- Interessante omgeving voor doelgroep (bosrijk in nabijheid van voorzieningen)

Eigen belangen

- Wens tot uitbreiding op nieuwe locatie (van 3 naar 6 app. en van 2 naar 4 kamers)
- Locatie waar vakantiegevoel en rust gecreëerd kan worden (liefst buiten de "ziekenhuisomgeving")
- Ruimte op begane grond met tuin
- Maximaal 500m van Klimmendaal af
- Inclusieve speeltuin in nabije omgeving
- Parkeerplaatsen bij het pand (i.v.m. gezinnen met hulpmiddelen)
- Dilemma huidige ruimte wel/niet verkopen

Relatie andere partijen

- Zorg en ontvangst (ouders van) cliënten Klimmendaal
- Delen van faciliteiten



Parcival/Prisma college

Visie op gebied

- Onderdeel worden van de wijk
- Onderwijs combineren met andere maatschappelijke functies en integreren
- Dubbelgebruik voorzieningen (o.a. sporthal) en bredere functies ruimtes
- Uitzicht op het groen benutten
- Voorkom zware volumes

Eigen belangen

- Uitbreiding gewenst in nabijheid huidige locatie
- Goede toegankelijkheid verkeer (auto, OV, fiets)
- Campus creatie in plaats van één groot pand
- Samenwerking basisonderwijs met speciaal onderwijs

Relatie andere partijen

- Samenwerking met Klimmendaal en Hoeve Klein Mariëndaal

Trebbe/Leyten

Visie op gebied

- Clusters vanuit gebied een begrijpelijk concept; overweeg meer samenhang ipv solitaire boskamers, op die manier elkaar versterken.
- Parkeren is zowel ruimtelijk als financieel de bottleneck: gedeeld gebruik en versterking OV, de parkeerbehoefte en parkeernorm beperken. Voorkom dure (ondergrondse) gebouwde parkeeroplossingen.
- Ga uit van en versterk kwaliteiten van het gebied, oriënteer woningen op basis van uitzicht en bezonning, mix doelgroepen en gebruikers binnen boskamers en deel de buitenruimte, wees opportunistisch met groen en ga uit van eindsaldo ipv ontwikkelkansen te beperken op basis van bestaand groen, heb aandacht voor het daklandschap en onderling uitzicht.

Eigen belangen

- Plan moet mogelijkheid bieden voor een renderende ontwikkeling. Zonder rendement geen medewerking.
- Niet gebonden aan de plek: grondruil of heruitgave van ontwikkelposities met de juiste kwaliteiten en waarde denkbaar.
- Graag bouwen voor eigen portefeuille (bijv. middeldure huur) of vrije sector koop.

Relatie andere partijen

- Gezamenlijke ontwikkeling: maak voor het totale gebied het beste plan en zorg via een gezamenlijke grondexploitatie, gemeentelijk gebiedsfonds, of herverdeling ontwikkelplots, dat afzonderlijke belangen van eigenaren het gezamenlijk belang niet blokkeren.
- Combinatiebouw scholen – wonen in sociale huur of middenhuur niet ondenkbaar, maar ook kwetsbaar in afspraken.
- Ga uit van ieders kracht: laat de corporatie sociale huur bouwen, gemeente en onderwijs de scholen en de marktpartij de huur en koopwoningen.

Van: Mariette Hendriks

Verzonden: vrijdag 31 januari 2025

Onderwerp: nieuwe woningen Heijenoord

■ Het is mooi dat er weer een plek gevonden is om woningen te bouwen. Ik weet niet of ik op deze manier een opmerking kan maken, maar het gaat me niet lukken om 5 februari aanwezig te zijn bij de raadsvergadering als dit punt op de agenda staat.

Zoals we allemaal weten, wordt het aantal ouderen de komende jaren steeds groter en daarmee komt er ook een groeiende behoefte aan woningen die voor deze doelgroep geschikt is. Veel ouderen blijven wonen in hun (te) grote huis, omdat er te weinig alternatieven zijn om te verhuizen naar een geschikte woning. M.a.w.: de doorstroming is beperkt.

Er zijn elders initiatieven ontstaan die het voor ouderen aantrekkelijk maken om te verhuizen, b.v. het opzetten van clusters waar senioren een eigen appartement hebben, maar toch bij elkaar wonen.

Een voorbeeld uit Amsterdam:

.....De gemeente Amsterdam werkt aan een plan om de bouw en transformatie van woningen te versnellen en beter in te spelen op de woon- en zorgbehoeften van ouderen. Daarvoor hebben zij samen met woningcorporaties, ontwikkelaars, investeerders, beleggers, zorgpartijen en betrokken woongemeenschappen de opgave in beeld gebracht voor hun stad als het gaat om geclusterde woonvormen voor ouderen. Die blijven langer zelfstandig thuis wonen, terwijl 60 procent van de ouderen nog niet in een (volledig) toegankelijke woning woont. Tegelijkertijd neemt het aantal vrijwilligers en mantelzorgers in verhouding af en zijn er ook tekorten op de arbeidsmarkt voor welzijn en zorg. Dit vraagt om nieuwe woonvormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in.....

....Vanuit een zorgaanbieder en een corporatie is gestart met het project Lang Leven Thuis Flat. De gemeente faciliteert dit project met financiële middelen en inzet van capaciteit en zet in op 30 van dit soort flats.

Lang Leven Thuis Flats zijn bestaande wooncomplexen van corporaties die voor meer dan de helft al bewoond worden door ouderen. Deze zijn vaak in zijn geheel gelabeld voor ouderen en veelal geschikt voor zorgbehoevende ouderen. Partijen die bij dit concept betrokken zijn, ontwikkelen activiteiten die gericht zijn op preventie, vroegsignalering, ontmoeting, verbinding en activering. In de Lang Leven Thuis Flats wordt vaak een klein deel van de woningen verhuurd aan mensen die alleen daar mogen wonen als ze een zware zorgvraag hebben en die bij een vooraf aangewezen zorgaanbieder zullen afnemen. De afname van zorg is op die manier voor deze woningen gegarandeerd, waardoor een vast team van zorg- en welzijnsmedwerkers aanwezig kan zijn. Ook de reguliere huurders kunnen ervoor kiezen om van dit zorgaanbod gebruik te maken. Om van de Lang Leven Thuisflats een succes te maken is het belangrijk om aansluiting te vinden bij actieve bewoners en te werken aan community building....

Zo zijn er meer voorbeelden van gemeenten die sterk inzetten op het realiseren van een vorm van clusterwonen.

Natuurlijk is zo'n project niet op korte termijn te realiseren. Daarvoor moet er eerst gezocht worden naar samenwerking tussen diverse partijen en organisaties. Aan de andere kant: het wordt een steeds nijpender probleem om de zorg voor ouderen te kunnen leveren op een manier die menswaardig is. Mijn vraag aan de gemeente is: zijn er plannen in de maak die op deze vorm van bouwen/wonen/herinrichten inspelen?

Met vriendelijke groet

Mariette Hendriks

Verzonden: dinsdag 4 februari 2025

Onderwerp: RE: Bespreking Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg in de gemeenteraad van Arnhem

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van j.brandhorst@deonderwijsspecialisten.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste raadsleden,

Namens De Onderwijsspecialisten sturen wij het volgende bericht:

Wij zijn blij dat de uitbreiding voor Prisma College in deze gebiedsvisie is opgenomen. Onze leerlingen verdienen een duurzame onderwijslocatie, dichtbij het hoofdgebouw van Prisma College, dat momenteel onvoldoende ruimte biedt. De samenwerking met Parcival is hierin ook een mooi gegeven; we kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid.

Een punt dat tijdens de overleggen in dit proces ook onder de aandacht is gebracht, is de aanrijroute, de benodigde parkeerruimte en de grote logistieke opgave aan- en afvoerroute halen-brengen voor een groot aantal taxibusjes voor Prisma College. Zeker in relatie tot de aangrenzende plannen. Zo kan het weggetje tussen nummer 7 (Prisma College) en nummer 9 (oude Mariëndael) niet gebruikt worden voor de geplande woningbouw ter plaatse van Heijenoordseweg 9 (zo is het momenteel wel ingetekend). Op het kaartje is geen aparte toerit voor deze 'woonwijk', voorzien maar hier zal in de uitwerking nog wel aandacht aan moeten worden besteed.

Bij vragen zijn wij beschikbaar voor het geven van een toelichting.

Namens Hennie Loeffen
De Onderwijsspecialisten

Jolina Branderhorst
Hoofd Huisvesting & Facilitair

De Onderwijsspecialisten

Vossenstraat 6 | 6811 JL Arnhem

Postbus 821 | 6800 AV Arnhem

T 088 - 4081249

M 06 - 3021 8410

j.brandhorst@deonderwijsspecialisten.nl

www.deonderwijsspecialisten.nl

Gemeente Arnhem
T.a.v. Gemeenteraad
Koningstraat 38
6811DG Arnhem

Retouradres: Postbus 304 3000 AH Rotterdam

Rotterdam, 4 februari 2025

Betreft: Startnotitie westzijde Heijenoordseweg

Geachte voorzitter, geachte Raadsleden,

Morgen wordt de Startnotitie en achterliggend stedenbouwkundige opzet voor de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg door het College van B&W aan u voorgelegd. Via deze brief willen wij u informeren over onze visie op het proces en de ter besluitvorming voorgelegde uitgangspunten.

Wij zien dat er forse stappen moeten worden gezet om de Arnhemse woningproductie te verhogen. De woningnood is hoog en de woningbouwproductie te laag. Tekenend zijn de verschillen met buurgemeente Nijmegen. In 2023 bedroeg de Arnhemse woningbouwproductie slechts 38% van de productie in Nijmegen (nominaal werden slechts 608 nieuwbouwwoningen opgeleverd). In de eerste drie kwartalen van 2024 werden slechts 449 nieuwbouwwoningen in Arnhem opgeleverd, versus 987 in Nijmegen.

Ook wij willen een bijdrage leveren aan het verhogen van de bouwproductie voor een brede doelgroep. Het initiatief om de gronden ten westen van de Heijenoordseweg tot ontwikkeling te brengen juichen wij daarom toe. Wij constateren echter ook dat de in de voorliggende startnotitie randvoorwaarden en uitgangspunten zijn gesteld, die een spoedige ontwikkeling van deze gronden in de weg staan.

Samengevat constateren wij dat:

1. De kaders van de startnotitie leiden tot een **tekort van € 22 tot € 25mln** op de grondexploitatie van het totale gebied, dat alleen met (gemeentelijke) subsidies kan worden gedicht;
2. Een **sluitende businesscase wettelijk voorwaardelijk is voor het kunnen vaststellen een Omgevingsplan** en dat gemeente Arnhem bij vaststelling van het omgevingsplan de benodigde middelen gealloceerd moet hebben;
3. LTA CV haar gronden zonder sluitende businesscase niet tot ontwikkeling zal brengen;
4. De voorgestelde parkeeroplossing een forse bijdrage levert aan het hierboven genoemde tekort (€9 tot € 13mln onrendabele top),;
5. De voorgestelde stedenbouwkundige kaders op blokniveau te specifiek zijn en een kwalitatief hoogwaardiger woonmilieu in de weg staan.
6. Onvoldoende gebruik is gemaakt van onze kennis in de totstandkoming van de startnotitie en de door ons gedeelde zorgen en randvoorwaarden zijn genegeerd in de uitwerking van het document.

Onderstaand lichten wij punt voor punt onze constatering toe:

1. Financiële haalbaarheid

Gedurende de totstandkoming van de startnotitie hebben wij diverse malen verzocht om een financiële onderbouwing van de gekozen opzet. Immers leidt het vaststellen van een startnotitie, zonder een haalbare businesscase, tot toekomstige teleurstellingen enerzijds en vertragingen anderzijds. Zeker in een plan met een hoog percentage betaalbare woningen is het noodzakelijk om heldere keuzes te maken, gefundeerd op economische realiteit. Wij verzochten het College van B&W daarom om de vaststelling van de startnotitie uit te stellen en eerst de financiële haalbaarheid te onderbouwen. Omdat dit onderzoek niet is uitgevoerd, hebben wij zelf studie gedaan naar de financiële haalbaarheid van deze ontwikkeling (over alle gronden, dus niet alleen de gronden van LTA C.V.). Wij voorzien een tekort van € 22 tot € 25 mln. op de grondexploitatie van dit gebied. Vorige week hebben wij de wethouder hierover reeds geïnformeerd.

Voornaamste oorzaak van het financiële tekort is enerzijds de programmering en anderzijds de gekozen parkeeroplossing. De startnotitie gaat uit van een programmering van 66% in het sociale segment, bestaande uit 60% sociale huur en 6% sociale koop. Een programma van 66% in het sociale segment, in combinatie met een fors maatschappelijk programma, leidt tot onvoldoende opbrengsten, om de kosten voor het slopen van de bestaande opstallen, het bouwrijp en woonrijp maken van het gebied te dekken. Met het toepassen van een dure parkeeroplossing wordt deze uitdaging nog vergroot (zie punt 4).

Wij verwijzen hierbij ook naar de afspraken uit de Woontop die een duidelijk kader geeft voor betaalbaarheid en haalbaarheid van ontwikkelplannen. Het voorgestelde programma voldoet daar uitdrukkelijk niet aan.

Het is ons ook niet duidelijk of gemeente, naast het nu voorziene budget van circa € 4mln, cofinanciering vanuit het Rijk voorziet, om het tekort op deze ontwikkeling te dekken. Recent meldde de Minister van Wonen over cofinanciering door het Rijk: *'Als je meer dan 30 procent sociaal gaat bouwen - en al helemaal als je al voldoet aan de norm van 30 procent, dan moet je niet bij mij komen met dat je extra geld nodig hebt. Dat geldt ook voor gemeenten die allerlei extra eisen opleggen aan de woningbouw waardoor de kosten hoger worden.'*

2. Omgevingsplan

Onderhavig startnotitie vormt de opmaat voor een Omgevingsplan. Voorwaardelijk voor het vaststellen een Omgevingsplan door de Gemeenteraad is dat de Gemeenteraad constateert dat zich geen omstandigheden voordoen, op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling die in het omgevingsplan is voorzien niet kan worden gerealiseerd. Wanneer voor het onder 1. genoemde tekort geen dekking wordt gevonden, kan de Gemeenteraad het Omgevingsplan niet vaststellen. Ook bij Raad van State zal een Omgevingsplan met een dergelijk tekort geen stand houden. Hiermee wordt het risico gelopen heel veel tijd te verliezen als een plan op basis van de huidige startnotitie verder wordt uitgewerkt.

3. Positie LTA CV

LTA C.V. is sinds 2021 eigenaar van de gronden behorende bij Heijenoordsweg 9. Al in september 2022 was er met gemeente, na een intensief proces én participatie met omwonende, ambtelijke overeenstemming over een plan met 100 woningen en een sluitende businesscase. Dit plan bevatte 30% sociaal en 20% middenhuur. Omdat bestuurlijke vaststelling lang op zich liet wachten, werd het plan ingehaald door de werkelijkheid.

Met randvoorwaarden van de Woondeal 2.0 en het ontbreken van bestuurlijke vaststelling, was er geen basis meer voor ontwikkeling van de gronden.

Na vaststelling van de Woonvisie, met als randvoorwaarde minimaal 60% sociale huur, is een haalbaar plan nog verder uit het vizier geraakt.

Wij werken graag mee aan de totstandkoming van een gebiedsontwikkeling op deze plek. Echter LTA C.V. zal deze gronden alleen ontwikkelen als er sprake is van een sluitende businesscase, of in het geval een tekort op andere wijze wordt gecompenseerd.

Als alternatief hebben wij medio juni 2024 gemeente aangeboden de gronden te verkopen.

4. Parkeren

Uitgangspunt van de startnotitie is een norm van 1,1 parkeerplaats per vrije sector woning en sociale koopwoning en 0,8 per sociale huurwoning. Daarnaast gaat de startnotitie uit van een dure gebouwde parkeeroplossing. Voor een sociale huurwoning is de onrendabele top op een parkeerplaats 100%. Omdat deze niet gedekt kan worden uit de grondexploitatie willen voorstellen om de parkeernorm te verlagen naar 0,5 voor sociale huur (zoals in veel gemeenten gebruikelijk en ook wenselijk geacht door de meeste corporaties). Daarnaast stellen wij voor om voor duurdere koopappartementen een gebouwde parkeerplaats te realiseren en voor het overige uit te gaan van maaiveld parkeerplaatsen welke op een natuurlijke wijze in het landschap worden ingepast.

5. Ruimtelijke kwaliteit

In de Startnotitie wordt al een concrete stedenbouwkundige oplossing op blokniveau voorgeschreven. Wij menen dat het beter is om in plaats van een concrete oplossing, randvoorwaarden en specifieke plankwaliteiten vast te stellen, waarbij de input en kennis van de ontwikkelaar en haar adviseurs wordt gebruikt om tot een hoogwaardig en haalbaar plan te komen. Wij stellen vast dat de voorgestelde opzet tot een inefficiënte vorm en dus duurder plan leidt.

Wij adviseren daarom met klem om de ontwikkelaars en corporatie(s)) meer uitwerkingsvrijheid en flexibiliteit te geven om tot een haalbaar plan te komen en in de Startnotitie nog geen specifieke stedenbouwkundige oplossing voor te schrijven.

Ter illustratie lieten wij eind 2022 drie architectenbureaus een voorstel maken op basis van de concept Nota van Uitgangspunten die bestuurlijk zou worden vastgesteld. Hieronder toont de eerste afbeelding de potentie die deze plek heeft en de tweede afbeelding de lettelijke referentie van de in de Startnotitie voorgestelde oplossing. Het verschil in kwaliteit spreekt voor zich.



Figuur 1. Studie Heijenoordseweg 9



Figuur 2. Referentie Startnotitie

6. Proces

Slechts één week voor vaststelling van de startnotitie in het College, hebben wij (pas na lang aandringen) voor het eerst inzicht gekregen in de Startnotitie. De details van de achterliggende stedenbouwkundige opzet (eind november op hoofdlijnen gepresenteerd) en het geplande bestuurlijk besluitvormingsproces zijn niet tijdig met ons gedeeld waardoor onze input niet eerder met u gedeeld kon worden. Een vreemde gang van zaken aangezien wij een belangrijke grondeigenaar in het gebied zijn.

Op 15 december 2023 spraken wij met wethouder Bouwkamp over de op ons perceel gevestigde WVG, maar met name ook over het functioneren van de gemeentelijke organisatie. Gebrek aan capaciteit, transparantie en heldere uitgangspunten, hebben tot grote vertraging geleid en uiteindelijk afstel van een reeds uitgewerkt plan, waarvan de realisatie inmiddels in volle gang had kunnen zijn. Wij hebben aangegeven dat wij als grondeigenaar bereidt zijn mee te denken in de planvorming van het hele gebied en gingen er vanaf dat moment van uit op een gelijkwaardige en transparante wijze samen te werken, met als doel om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling mogelijk te maken.

In vrijwel alle gemeenten waar wij actief zijn, betekent dit dat wij samen met de gemeentelijke organisatie, in een iteratief proces een uitgangspuntendocument opstellen, dat enerzijds de diverse beleidsdoelen van de gemeente dient en anderzijds de randvoorwaarden biedt voor een haalbaar plan.

Gedurende het afgelopen jaar hebben wij daarom diverse malen actief aandacht gevraagd voor onze belangen. Echter in dit geval zijn wij als grondeigenaar, slechts gedeeltelijk en op een beperkt detailniveau geïnformeerd en hebben wij alleen kunnen reageren op feitelijk al vastgesteld uitgangspunten.

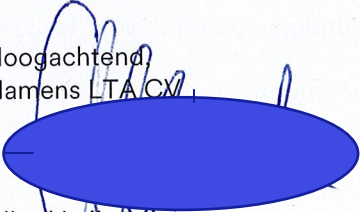
Daarmee is er een grote kans gemist om te profiteren van de inhoudelijke adviezen van een professionele partner. Bovendien lijken de door ons gedeelde zorgen en randvoorwaarden volstrekt genegeerd in de uitwerking.

Graag wijzen wij hierbij ook op de conclusie van de Woontop, die onder meer stelt dat een publiek private samenwerking essentieel is om de huidige woningnood op te lossen.

Concluderend

Wij verzoeken u gezien bovenstaande om de Startnotitie niet in zijn huidige vorm vast te stellen en nog een half jaar de tijd te nemen om samen met ons een kwalitatief hoogwaardig en realiseerbaar plan op te stellen. Dit doet recht aan onze positie, maar zeker ook aan het belang van woningzoekenden in Arnhem en omstreken.

Hoogachtend
Namens LTA/CW



Allard Leijten



**Ronald McDonald
Boshuus**

Vakantiehuis van het
Ronald McDonald Kinderfonds

Betreft: Inspreken raad betreft Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg.
5 februari 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met veel belangstelling hebben wij, het Ronald McDonald Kinderfonds, de startnotitie Westzijde Heijenoordseweg gelezen en, als belanghebbende partij, wil ik, ook namens ons bestuur, graag ons standpunt met u delen.

Sinds 15 jaar is ons Boshuus een vertrouwd gezicht voor veel gezinnen met een ziek, revaliderend of zorgintensief kind. Jaarlijks ontvangen wij 4000 personen in onze Huiskamer en ruim 400 gezinnen die een nacht, een weekend, een week of nog langer bij ons doorbrengen. Zij zijn bij ons om dicht bij hun zieke kind te kunnen zijn, maar ook om als gezin op adem te komen van de zorg voor hun zorg intensieve kind.

Helaas kunnen wij lang niet alle gezinnen een plek geven, door onze beperkte capaciteit. Het is noodzakelijk dat we het aantal appartementen en kamers gaan uitbreiden.

Deze beslissing maakten we al begin 2023. We realiseerden ons toen ook dat op onze huidige locatie, op het dak van revalidatiecentrum Klimmendaal, uitbreiden helaas niet mogelijk was. Al een hele tijd waren wij met Klimmendaal in gesprek over de verkoop van ons appartementsrecht. Hiermee zouden we, als huurder, de optie hebben om een nieuw en groter Boshuus te bouwen. Bij de verkoop van de percelen die Klimmendaal wilde afstoten hebben we dan ook een bod gedaan. Om specifiek te zijn op gebouw E. Op deze manier konden wij ons Huis uitbreiden met meer vakantie appartementen en logeerkamers, en kon Klimmendaal de samenwerking met andere zorginstellingen zoals Vilente vorm gaan geven.

In november 2023 heeft de wethouder besloten om de Wet Voorkeursrecht op te leggen op het hele terrein. Onze uitbreidingsplannen kwamen hiermee onder druk te staan, nu we geen alternatief meer hadden voor een volgend Boshuus. Deze zorg hebben we ook meteen aangegeven, ook in de raad. De plannen van Klimmendaal om uit te breiden in hun strategische samenwerkingsverbanden nopen hen tot het vinden van meer ruimte. Het Boshuus is een logische plek voor hen. De verkoop van het terrein aan de Heijenoordseweg bood Klimmendaal tevens de

financiële ruimte om het Boshuus in september 2024 een bod te kunnen doen op deze extra vierkante meters die al een onderdeel vormen van hun pand en infrastructuur.

Dit bracht ons in een dilemma: het Boshuus is een uniek pand op een unieke locatie: het dak van Klimmendaal. Dat laat zich zeer lastig verkopen. De enige realistische koper is Klimmendaal. Dit bod is een wezenlijk onderdeel van de financiering van het nieuwe pand. We hebben besloten dat het vanuit goed bestuur de beste keuze is om dit bod te accepteren en we verkopen per 1 maart 2025. We zullen het pand terughuren voor de komende periode terwijl we zoeken naar een geschikte uitbreidingslocatie. We begrijpen dat hier tijd mee gemoeid gaat, maar hopen over 2 tot 3 jaar een nieuwe locatie te kunnen betrekken. Dit is in lijn met de wens van Klimmendaal om verder te kunnen uitbreiden in hun strategische samenwerking met Vilente voor geriatrische revalidatiezorg.

Tijdens de afgelopen overleggen met de gemeente zijn we blij om te horen dat we een mooie plek op het terrein gaan krijgen in het eerste plan. Waar we ernstige zorgen over hebben is het tijdspad wat met dit plan gemoeid is. Als we 10-15 jaar moeten wachten op de opening van ons nieuwe Boshuus, is dat voor ons een financiële strop. Met de huur die wij als Goed Doel moeten betalen aan Klimmendaal zien wij het door de verkoop vrijgekomen kapitaal verdampen.

Daarnaast moeten zoveel gezinnen met een zorgintensief kind nog langer wachten op een plek om op adem te komen. Ook Klimmendaal kan niet verder met haar plannen.

Op dit moment bewandelen we twee sporen, we voeren de gesprekken met de Gemeente over een versnelde plek aan de Heijenoordseweg, maar we zijn ook actief op zoek naar een stuk grond of pand in de nabije omgeving waar we eventueel kunnen bouwen/verbouwen. Het risico dat we nemen door te wachten op de definitieve plannen is simpelweg te groot.

Ons dringende verzoek is dan ook om ons niet te laten wachten tot het definitieve plan tot uitvoer kan worden gebracht, maar ons z.s.m. een geschikte plek te gunnen op het terrein. Dit maakt het mogelijk dat we in de nabijheid van Klimmendaal blijven en onze Huisfunctie voor ouders met een revaliderend kind kunnen blijven vervullen. Mocht substantiële versnelling onmogelijk blijken, hopen we op de steun van de raad bij het realiseren van een nieuw Boshuus in de nabije omgeving.



Dank voor uw aandacht, ik beantwoord graag uw vragen.

Hartelijke groet,

Suus Brands,

Manager Ronald McDonald Boshuus Arnhem





Vakantiehuis van het
Ronald McDonald Kinderfonds







Raadsvoorstel 'Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg'

Fasering

- ☒ Informatieve bespreking 
- ☒ Meningsvormende bespreking 
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Eerdere besprekingen

Aanwezig

De raadsleden/fractievoolgers Van Engelenburg (VVD), De Vries (Volt), Loor (D66), De Groot (PvdD), Prinsen (GroenLinks), Meyer (Arnhem Centraal), Wiggers (BBA), Zijlstra (ChristenUnie) en Groenendijk (PvdA).

De fracties van de CDA, FvD, SP, DENK, Groep van den Broek en PVV waren niet aanwezig

Verder aanwezig: Smeulders (wethouder)

Bespreking

De voorzitter opent de vergadering en start met de insprekers. Dat zijn:

Nr.	Naam	(Namens) Organisatie
1	Suus Brands	Ronald McDonald Boshuus
2	Hein Stoker	Leyten Trebbe Arnhem CV
3	Bart Heijs	
4	Geert Meijering	Namens de Arnhemse woningcorporaties

Na de inspraak is gestart met de meningsvormende bespreking. De eerste termijn aan de zijde van de raad en het college is afgerond.

Toezeggingen

Niet van toepassing

Conclusie

Aan het einde van de vergadering concludeert de voorzitter dat de meningsvormende bespreking nog niet is afgerond en dat het voorstel een vervolagagendering van de meningsvormende bespreking nodig heeft.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

D. Weijers



Raadsvoorstel 'Startnotitie Westzijde Heijenoordseweg'

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking
- ☒ Meningsvormende bespreking
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen
- ☐ Besluitvormende vergadering



Eerdere besprekingen

5 februari: informatieve bespreking en start meningsvorming

Aanwezig

De raadsleden/fractievoorgangers Van Engelenburg (VVD), Luijendijk (Volt), Loo (D66), De Groot (PvdD), Beekman (GroenLinks), Meyer (Arnhem Centraal), Zijlstra (ChristenUnie) en Groenendijk (PvdA).

De fracties van de CDA, FvD, SP, DENK, Groep van den Broek, BBA en PVV waren niet aanwezig

Verder aanwezig: Smeulders (wethouder)

Bespreking

De voorzitter opent de vergadering en start met de tweede termijn aan de zijde van de raad. Vervolgens heeft de wethouder zijn tweede termijn afgerond. En daarmee is de meningsvormende bespreking ten einde. De fracties D66, VVD en ChristenUnie hebben aangegeven mogelijk een motie in te dienen.

Toezeggingen

Niet van toepassing

Conclusie

Aan het einde van de vergadering concludeert de voorzitter dat de meningsvormende bespreking is afgerond en dat het voorstel kan worden doorgeleid naar de bespreking van moties en amendementen.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

D. Weijers