Startnotitie
Gebiedsontwikkeling Vissenbuurt Malburgen Oost



Juni 2024

GEMEENTE Arnhem

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en opgave 3
   Aanleiding 3
2. Ligging Vissenbuurt 4
   Historische beschrijving 4
3. Ruimtelijke kaders 5
   Ontwikkelplan Malburgen 5
   Omgevingsplan 5
   Programmatische en algemene kaders voor de Vissenbuurt 5
      Stedenbouw & Openbare Ruimte 5
      Openbare Ruimte 6
      Wonen 6
      Mobiliteit 6
      Duurzaamheid en klimaatadaptatie 7
      Energie 7
4. Wijze van participeren 8
   Vervolg participatieproces 8
   Gezamenlijke ambities 9
   Uitgangspunten voor het ontwerp 10
      Straten en openbaar groen 10
      Bouwvelden en overgangszones 10
      Parkeren 11
      Bebouwing en tuinen 11
6. Geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie 13

1. Aanleiding en opgave

Aanleiding

In de laatste 15 jaar zijn er in de wijk Malburgen veel woningen (her)ontwikkeld door Volkshuisvesting. Vanuit het “ontwikkelplan Malburgen” uit 2001 zijn vooral aan de randen van de wijk oude woningen gesloopt en nieuwe toegevoegd. Met de buurten als Stadseiland, Eimerseiland, Whemerdreef, de nieuwbouw in Malburgen-West en aan de dijk is er veel kwaliteit toegevoegd. Bij de uitwerking van het Ontwikkelplan zijn de deelgebieden in de kern van de wijk niet aangepakt.

De Vissenbuurt bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen uit de bouwperiode 1945–1955. Het overgrote deel van de woningen is corporatie bezit van Volkshuisvesting. Voor een aaneengesloten deel van haar bezit wenst Volkshuisvesting een herontwikkeling in te zetten. Het betreft hier 186 woningen. De woningen zijn niet duurzaam en voldoen ook na verregaande verduurzaming niet meer aan de eisen van deze tijd. Ook gezien de woningplattegronden en het woonprogramma. De woningen zijn hierdoor niet toekomstbestendig. Volkshuisvesting heeft aangegeven geen andere mogelijkheid te zien dan deze woningen te slopen, en zal naar verwachting nog dit jaar een sloopbesluit nemen. De huurders hebben hierover in de zomer van 2023 een brief ontvangen. De afgelopen periode zijn de huurders en omwonenden met grote regelmaat geïnformeerd over de nieuwe plannen voor de Vissenbuurt. Ook de gemeenteraad is het afgelopen jaar meegenomen in het proces rondom de sloop-nieuwbouw.

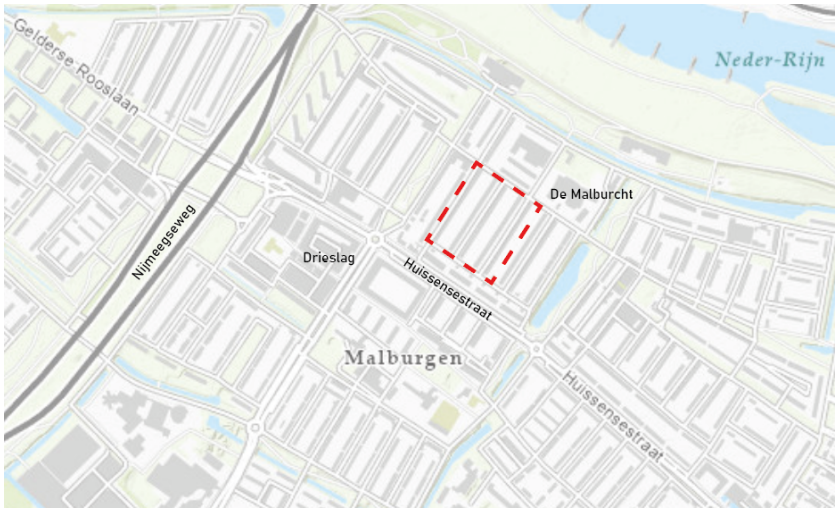
Deze startnotitie is het resultaat van een intensief participatieproces volgens de Malburgse manier waarin een afvaarding van huurders, omwonenden, gemeente en Volkshuisvesting onder advies en begeleiding van bureau OD205 zijn gekomen tot ruimtelijke uitgangspunten voor de nieuwe Vissenbuurt in Malburgen-Oost. Daarnaast is door Volkshuisvesting in samenspraak met een vertegenwoordiging van de huurders een sociaal plan opgesteld.

Opbouw startnotitie

Deze startnotitie is als volgt opgebouwd:

- Ligging Vissenbuurt en historische beschrijving
- Ruimtelijke en Programmatische kaders voor deze ontwikkeling
- Wijze van participatie
- Ruimtelijke plan van OD205 tot stand gekomen met inbreng van de projectcommissie, klankbordgroep, Volkshuisvesting en gemeente

2. Ligging Vissenbuurt



Kaartbeeld: laat de ligging van de locatie zien in de directe omgeving

De Vissenbuurt ligt midden in Malburgen-Oost (Noord) tussen de Graslaan in het noorden, de Forelstraat aan de oostzijde, de Melkweg aan de zuidkant en ten westen de Snoekstraat. De buurt heeft aan weerszijden een groene verbinding met de uiterwaarden van de Neder-Rijn.



Het plangebied.

Historische beschrijving

Het gebied maakt deel uit van het stroomruggen- en kommenlandschap dat zich tussen Nijmegen en Arnhem heeft ontwikkeld. Het gebied zuidelijk van de Rijn was vanaf 1603 met de stad verbonden door een schipbrug. Met het gereedkomen van een vaste brug over de Rivier in 1935, werd het mogelijk de stad ten zuiden van de Rijn uit te breiden. Malburgen werd ingepolderd en er werden arbeiderswoningen gebouwd. In de 2e wereldoorlog is Malburgen grotendeels verwoest. Oorspronkelijk werd de wijk opgezet als tuinstad, maar tijdens de wederopbouw werd dit idee verlaten. Toen werd gestreefd naar het zo snel mogelijk bouwen van veel woningen.

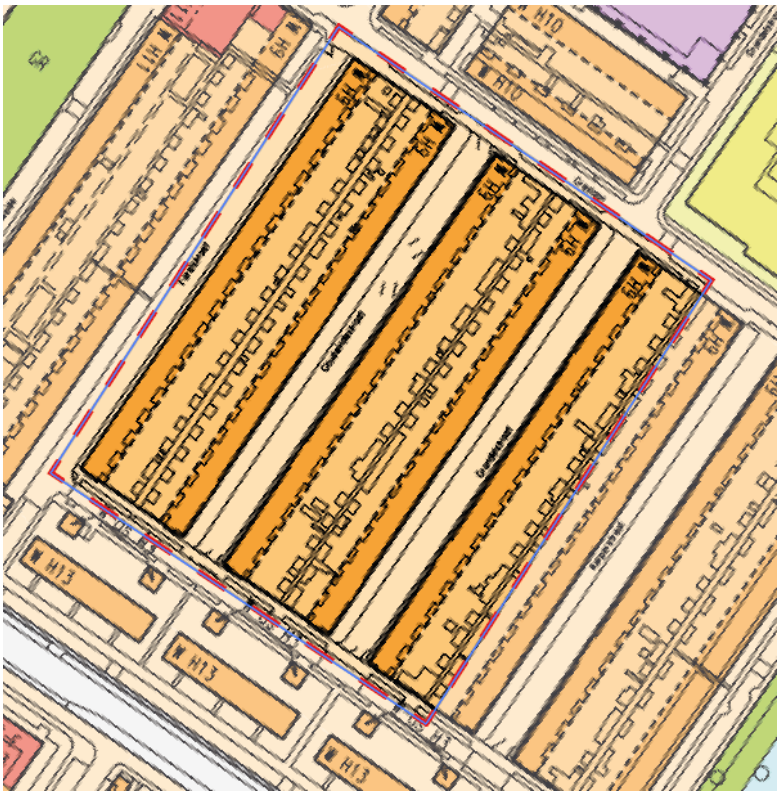
3. Ruimtelijke kaders

Ontwikkelplan Malburgen

Het Ontwikkelplan Malburgen uit 2001 is nagenoeg afgerond. De herontwikkeling van de Vissenbuurt was daar niet in opgenomen. Wel wordt er al jarenlang gesproken over een nieuwe toekomst voor de Vissenbuurt.

Omgevingsplan

De Vissenbuurt is gelegen in het omgevingsplan, voormalige bestemmingsplan, “Malburgen - Midden” en heeft daarin de bestemming “woondoeleinden” met een maximale bouwhoogte van 9 meter (ca. 3 bouwlagen). De huidige bebouwing is in een krimpfolieplan vastgelegd. Dit betekent dat de voorgestelde herontwikkeling naar verwachting niet past binnen het geldende planologisch kader. Het omgevingsplan zal daarom aangepast moeten worden voor deze ontwikkeling.



Uitsnede vigerend omgevingsplan, voorheen bestemmingsplan Malburgen-Midden

Programmatische en algemene kaders voor de Vissenbuurt

Stedenbouw & Openbare Ruimte

- De ontwikkeling sluit aan op de identiteit van de buurt. De Vissenbuurt blijft in zijn geheel als buurt herkenbaar. De buurt blijft passen binnen de identiteit van Malburgen.
- De lijnen-structuur als gevolg van het stratenpatroon is kenmerkend voor deze buurt. Deze structuur moet op hoofdlijnen behouden blijven.

- Het doorbreken van het monotome bebouwingsbeeld is gewenst.
- In bebouwingsbeeld wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. In bouwhoogte betekent dit tot 3 bouwlagen. Op specifieke locaties is een stapeling naar 4 lagen mogelijk.
- Een passende bouwhoogte wordt bepaald op basis van de relatie tot bestaande bebouwing, een passend straatprofiel, privacy, bezonning en een herkenbare stedenbouwkundige compositie.
- Een studie moet worden gemaakt om aan te tonen dat de ontwikkeling geen onevenredige impact (schaduw, privacy) heeft op de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing.
- De ontwikkeling levert een gezonde woon- en leefomgeving op met een eigentijds woonprogramma die meerwaarde heeft voor de huidige en toekomstige bewoners van de wijk.

Openbare Ruimte

- De openbare ruimte rondom de bebouwing is prettig, aantrekkelijk en toegankelijk ingericht.
- Grote parkeerreeksen worden doorbroken met bomen en groen.
- Creëer ontmoetingsplekken zowel in de openbare ruimte als in de privéruimtes die bijdragen aan de gezondheid van bewoners, sociale cohesie en sociale veiligheid in de buurt.

Wonen

- Op de ontwikkeling van deze locatie is het beleid uit de Woondeal 2.0 en de recent vastgestelde Woonvisie van toepassing.
    - Daarin staat dat in dit deel van de stad het aandeel sociale huur in principe gelijk blijft. Het uitgangspunt is dan ook om minimaal evenveel sociale huurwoningen terug te bouwen als dat er gesloopt worden.
    - Het huidige eenzijdige aanbod, dat volledig bestaat uit grondgebonden woningen, wordt omgezet in een combinatie van eengezins- en meergezinswoningen en Volkshuisvesting streeft naar verschillende sociale huurniveaus voor verschillende doelgroepen.
- Voor de extra woningen als gevolg van de verdichting geldt het volgende:
    - De huidige opbouw van de Vissenbuurt is zeer homogeen met grondgebonden woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Met behoud van het aandeel sociale huurwoningen op wijkniveau, en met in achtneming van andere woningbouwontwikkelingen in dit stadsdeel, kan als doelstelling een meer gemixt woonmilieu in doelgroepen en verschijningsvorm worden meegegeven.
    - Naast sociale huur zal Volkshuisvesting ook woningen (laten realiseren) in het duurdere segment in de koop en/of duurdere huur
- Alle woningen moeten voldoen aan de eisen uit het omgevingsplan.
- De bandbreedte van het woningaantal bedraagt 210 tot 260 woningen.
- Het maximaal aantal woningen kan gebouwd worden onder de voorwaarde dat er kwalitatief voldoende ruimte overblijft voor groen, ontmoeten, parkeren en waarbij de privacy van de omliggende woningen in acht wordt genomen.
- Het blijft een woonbuurt. Vanuit economie is het niet gewenst om economische functies aan de buurt toe te voegen omdat deze thuis horen in winkelcentrum Drieslag.

Mobiliteit

- De parkeeroplossing is doelmatig en de extra woningen zullen moeten voldoen aan de (dan) geldende parkeereisen. De salderingsopgave gaat uit van het huidige aandeel parkeerplaatsen + de nieuwe parkeerbehoefte (volgens dan geldend beleid).
- Parkeren op maaiveld/openbare ruimte is uitgangspunt. Tenzij bij een deel van het (commerciele) programma een gebouwde parkeervoorziening haalbaar blijkt.
- Inzet op duurzaam bereikbaar, ruimte voor lopen en fiets. Stallingen goed bereikbaar (op maaiveld) en van voldoende kwaliteit.
- Rekening houdend met de huidige parkeervraag in de directe omgeving

- Het stratenpatroon blijft gehandhaafd. De functie en rijrichtingen van de straten mogen veranderen.
- Parkeren in nabijheid is het uitgangspunt.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Het gebied in combinatie met de aangrenzende groenstructuren voldoet aan de 3-30-300 groennorm voor een leefbare, klimaat adaptieve en groene stad.
- We streven naar toename van groenoppervlak en biodiversiteit, zowel in gebouw als openbare ruimte.
- Boom-inclusief ontwikkelen is uitgangspunt, bomen die toch moeten verdwijnen worden elders gecompenseerd.
- Circulair bouwen: ontwikkelingen die worden gerealiseerd voor 2030 dienen voor 25% circulair te zijn, 50% na 2030, gemeten volgens het Nieuwe Normaal.

Energie

- Er dient een energievisie opgesteld te worden voor het energiesysteem van de woningen, met als uitgangspunten zijn; een laagtemperatuur systeem voor warmte en eventuele koude vraag, en streven naar zoveel mogelijk eigen opwek en buffering van elektriciteit en warmte, en netbewust ontwerpen om verdere netcongestie tegen te gaan.
- De energieoplossing voor deze gebiedsontwikkeling kan ten gunste komen van het (energie) cluster waarin het ligt. Het project kan een katalysator/ kans zijn om de transitie op een groter gebied te bewerkstelligen.
- Voorzieningen en installaties die noodzakelijk zijn voor de energievoorziening van de ontwikkeling moeten in de bebouwing of binnen de ontwikkelplot worden geïntegreerd.

4. Wijze van participeren

In tegenstelling tot de motie ‘startnotitie bij ruimtelijke ontwikkelingen’ is bij deze startnotitie gebiedsontwikkeling Vissenbuurt vooraf al volgens de Malburgse manier met een afvaardiging van de huurders en omwonenden gewerkt aan ruimtelijke kaders voor in deze startnotitie. De Malburgse manier is een samenwerking tussen bewoners/huurders en belanghebbenden, gemeente en in dit geval de initiatiefnemer Volkshuisvesting. Gezamenlijk zijn wij, open, eerlijk en met respect voor elkaars belangen gekomen tot de punten die voor deze ontwikkeling belangrijk zijn. Voor de totstandkoming van de startnotitie heeft gemeente Arnhem het participatieniveau ‘adviseren’ gehanteerd.

Voor de Vissenbuurt is er een groep van tien huurders die zich samen met Volkshuisvesting heeft gebogen over het Sociaal plan. Een afvaardiging van vijf huurders en drie omwonenden hebben samen met Volkshuisvesting en de gemeente aan de randvoorwaarden gewerkt waar de nieuwe Vissenbuurt aan moet voldoen.

Vervolg participatieproces

Volkshuisvesting werkt in de rol als initiatiefnemer het participatieproces uit en is primair aan zet is om de participatie bij de planvorming verder op te pakken en vorm te geven.

We stellen de volgende kaders aan het participatieproces:

- Volkshuisvesting werkt een participatieplan uit volgens het vastgestelde participatiebeleid.
- De gemeente neemt deel in het ontwerpproces zoals gebruikelijk in de Malburgse manier.
- De uitkomsten van het participatieproces worden per fase verwerkt in een participatiedocument dat wordt gebruikt bij de afweging en de besluitvorming door het college of de gemeenteraad.
- Er wordt getracht niet alleen met de huidige bewoners en omwonenden maar ook met toekomstige de bewoners/huurders samen te werken over hoe de Vissenbuurt kan worden vormgegeven.

Evenals bij de totstandkoming van het ruimtelijk kader voor de Vissenbuurt wordt bij de uitwerking van dit plan, om te komen tot een stedenbouwkundig ontwerp met de projectcommissie (afvaardiging van de huurders) en de Klankbordgroep (afvaardiging omwonenden) samengewerkt. De huidige leden van de projectcommissie en Klankbordgroep zijn hiervoor uitgenodigd. Hiernaast is er ruimte voor nieuwe leden.

5. Ruimtelijke plan

De ruimtelijke kaders die zijn door de projectcommissie, klankbordgroep, Volkshuisvesting en gemeente onder begeleiding van OD205 opgesteld en vertaald in een schematische verbeelding. Hieronder volgen de gemaakte stappen die zijn gezet en hebben geleid tot de ruimtelijke kaders.

Gezamenlijke ambities



Uitgangspunten voor het ontwerp

Straten en openbaar groen

- Elke straat heeft een eigen profiel en inrichting.
- Eén straat wordt een leefstraat.
- Er komt één groen verbinding dwars op de straten als hart van de buurt. Exacte ligging n.t.b.
- Woningen hebben een breed trottoir voorlangs ten behoeve van een goede toegankelijkheid en gezonde leefomgeving. Het patroon en de inrichting van de Forelstraat en Grondelstraat blijven zoveel mogelijk intact.



Bouwvelden en overgangszones

- 5 bouwvlakken.
- Er komen overgangszones openbaar/privé (bijvoorbeeld een voortuin), tussen de straat en de bouwvlakken.



Parkeren

- Parkeerkoffers tussen de Forelstraat en de Goudwindestraat en tussen de Goudwindestraat en Grondelstraat.
- De leefstraat is vrij van parkeren.
- Langs of haaksparkeren aan de oostzijde van de Grondelstraat.
- Langs parkeren aan de Forelstraat zoveel mogelijk handhaven.



Bebouwing en tuinen

- Bebouwing sluit in beeld aan op de aanwezige kenmerken van de Vissenbuurt. In de massa zijn herkenbare verbijzonderingen richting de Graslaan en Melkweg.
- Bebouwing geeft sociale controle richting de drie straten, en ook richting de Graslaan en Melkweg.
- Tegenover de groene dwarsruimte verspringt in de Grondelstraat de voorgevel duidelijk beleefbaar naar achteren.
- Voorgevels aan het openbare gebied.
- Bebouwing van de hoeken
- Tuinen in het binnenterrein
- De Goudwindestraat als leefstraat met veranda’s als overgang tussen straat en woning
- De grondgebonden woningen zijn maximaal twee lagen met kap. Appartementen maximaal 3 lagen.
- Op de aangegeven plaatsen ‘+’ wordt bekeken of hoger kan worden gebouwd tot maximaal 4 lagen. Hierbij wordt privacy, straatprofiel en stedenbouwkundige compositie en herkenbaarheid van buurt in zijn geheel in ogenschouw genomen voor het bepalen van de uiteindelijke bouwhoogte.



Legenda

- Leefstraat
- Plantsoen
- Ruimte voor privé en/of collectieve tuinen
- Overgangszone openbaar-privé
- Trottoir
- Bouwveld, 1 of 2 lagen plus kap of terugspringende verdieping
- Bebouwing mogelijk tot maximaal 3 lagen plus kap of terugspringende verdieping
- Voorgevelrooilijn langs openbaar gebied
- Op de hoek bebouwing verplicht
- Veranda
- In/uitrit parkeerkoffer
- Parkeerkoffer

N

6. Geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie

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

Deze startnotitie is (in principe) maximaal 5 jaar geldig.