

Rijn IJssel

Thorbeckestraat Arnhem

Ontwikkeldkader 'Schakel tussen twee buurten'

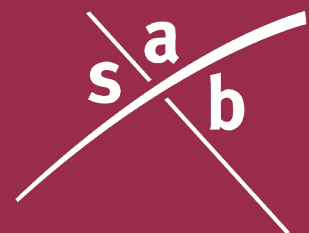
12 04 2021



Projectnummer: 190489
Datum: 12.04.2021
Opdrachtgever: Rijn IJssel

 provincie
Gelderland

rijnijssel



Correspondentie:
thorbeckestraat@rijnijssel.nl



Inhoud en leeswijzer

Van participatieproces tot ontwikkelkader

Dit document is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het ontwikkelkader vormt het hart van het document en bestaat uit een kaart waarop de randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn weergegeven. Vervolgens beschrijven we de beoogde sfeer en uitstraling die daarbij horen.

Dit ontwikkelkader zal door de gemeente Arnhem worden vastgesteld als randvoorwaarden voor de uitwerking van een bouwplan. Rijn IJssel zal het terrein vervolgens verkopen, waarna de nieuwe eigenaar een bouwplan kan uitwerken binnen de randvoorwaarden van het ontwikkelkader. De nieuwe eigenaar kan de gemeenteraad dan vragen om medewerking om het bouwplan te realiseren en hiervoor een planologische procedure doorlopen (zoals bijvoorbeeld het wijzigen van een bestemmingsplan).

De (verkenkende) haalbaarheidsonderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het opstellen van deze kadernota zijn in de bijlagen benoemd en worden bij de verkoopinformatie gevoegd. De gemeente heeft kennis genomen van deze onderzoeken, de beoordeling vindt plaats in het kader van een eventuele aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan.

Eventuele wijziging van regelgeving kan invloed hebben op de uitwerking van de plannen die aan de hand van de kadernota worden opgesteld.

De beschrijving van de informatie uit het vigerende bestemmingsplan maakt deel uit van de informatie die mee wordt gegeven bij de verkoop van deze locatie.

Leeswijzer
Afhankelijk van uw interesse en tijd kunt één of meer hoofdstukken lezen:

Bent u benieuwd naar de spelregels die straks gelden voor de uitwerking van het plan? Dan adviseren we u om de inleiding en het ontwikkelkader te bekijken.

Bent u benieuwd naar de achtergronden en uitgangspunten die een rol gespeeld hebben bij de totstandkoming van dit ontwikkelkader? Dan adviseren we u om ook het hoofdstuk uitgangspunten te lezen.

Vindt u het lastig om u voor te stellen hoe een mogelijk bouwplan binnen het ontwikkelkader eruit zou kunnen komen te zien? Dan adviseren we u om de bijlage ‘voorbeelduitwerking’ te bekijken.

Bent u benieuwd naar de inbreng van de buurtbewoners die een rol gespeeld hebben bij de totstandkoming van dit ontwikkelkader? Dan adviseren we u om ook het hoofdstuk Resultaten “Goede Buur” te lezen.

Voor een beknopte samenvatting van het proces en het ontwikkelkader kunt u ook de videopresentatie bekijken:
www.rijnijsselbouw.nl/goedebuur

Inleiding

Aanleiding en doelstelling	4
Hoe is dit ontwikkelkader tot stand gekomen?	5

Uitgangspunten

Wat een plek!	7
De plek door de jaren heen	8
Beleidsambities	9
Ruimtelijke kenmerken	11

Resultaten ‘Goede Buur’

Belangen van de buurt	15
Verbinding als uitgangspunt	16

Ontwikkelkader

Ontwikkelkader ‘Schakel tussen twee buurten’	17
Sfeer en uitstraling	19

Aanleiding en doelstelling

Prachtige locatie in Arnhem komt vrij

Rijn IJssel geeft middelbaar beroepsonderwijs en educatie in de regio rond Arnhem aan zo'n 13.500 studenten en cursisten. Rijn IJssel geeft RIJk Onderwijs: toekomstbestendig onderwijs dat studenten een rijke, beroepsechte leeromgeving biedt met flexibele leerroutes, mogelijkheden tot excelleren, versnellen of verbreden, intensieve begeleiding en het gebruik van veelzijdige bronnen. Wie een diploma van Rijn IJssel heeft, is klaar voor een vervolgstudie of om op de arbeidsmarkt aan de slag te gaan: www.rijnijssel.nl.

Rijn IJssel heeft in 2016 een nieuw strategisch huisvestingsbeleid opgesteld in de vorm van een Masterplan Huisvesting. Een belangrijk deel van haar gebouwen blijkt niet te voldoen (en niet aan te passen) aan de criteria die gesteld zijn aan de duurzame toekomstbestendige huisvesting. Daarnaast wordt de omvang van haar huisvestingsportefeuille kleiner ten gevolge van demografische krimp en een efficiency taakstelling. Dat betekent dat Rijn IJssel:

- afscheid moet nemen van circa 50.000 m² verouderde onderwijsgebouwen, waaronder de eigendomslocaties Thorbeckestraat, Veluwestraat en Zijpendaalseweg in Arnhem;
- 30.000 m² nieuwe onderwijshuisvesting moet realiseren, die voor een belangrijk deel gerealiseerd zal worden op een nieuwe Rijn IJssel onderwijscampus op de voormalige ENKA / AKZO Nobel locatie aan de Velperweg te Arnhem;
- 40.000 m² bestaande onderwijsgebouwen op korte termijn moet verduurzamen en geschikt maken voor het toekomstig onderwijs.

Rijn IJssel en de gemeente Arnhem hebben in 2017 en 2018 intensief overleg gevoerd over eventuele aankoop door de gemeente. De gemeente heeft daar uiteindelijk van afgezien.

Daarna heeft Rijn IJssel in goed overleg met de gemeente, Teams Leefomgeving en wijkvertegenwoordiging en met steun van 'Steengoed Benutten' van de Provincie Gelderland het traject 'Goede Buur' opgestart. Rijn IJssel wil graag als een "goede buur" vertrekken en heeft daarom het initiatief genomen om in samenspraak met omwonenden de randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van de af te stoten locaties op te stellen.

Door vooraf samen met omwonenden een kader voor de herontwikkeling van de af te stoten locaties op te stellen en de locaties met dit ontwikkelkader op de markt te brengen, komt de waarde creatie ten goede aan Rijn IJssel en dus aan de vernieuwing en verduurzaming van haar onderwijsgebouwen. De ontwikkelwaarde blijft hiemee binnen de maatschappelijke sector en loopt niet weg naar de private sector. Hiermee worden de investeringen in de nieuwe huisvesting deels gedekt. Tevens wordt de doorlooptijd van een herontwikkeling bekort waardoor deze sneller door de nieuwe eigenaar kan worden gerealiseerd.

In dit ontwikkelkader leggen we de met de buurt ontwikkelde stedenbouwkundige randvoorwaarden vast en bieden we inspiratie voor de toekomstige ontwikkeling van de locatie op de Thorbeckestraat. Deze randvoorwaarden gaan in op onder meer de toekomstige functies, bouwhoogtes en uitstraling van het gebied. Binnen deze randvoorwaarden is er nog ruimte voor de toekomstige eigenaar om een passend bouwplan te ontwikkelen en de raad te vragen om medewerking aan het te ontwikkelen bouwplan.

Vooruitlopend op de omgevingswet

Hoewel het nog niet helemaal zeker is wanneer de omgevingswet in werking treedt, is de aanpak van Rijn IJssel een mooi voorbeeld van het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van besluitvorming over een project. Dit is straks een van de pijlers van de nieuwe wet.

Dit ontwikkelkader is het resultaat van het creatieve proces dat samen met belanghebbenden, Rijn IJssel en de gemeente Arnhem is doorlopen met als doel een inspirerend kader voor de duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van de Thorbeckestraat op te stellen.



Hoe is dit ontwikkelkader tot stand gekomen?

Rijn IJssel vertrekt als 'Goede Buur'

Het ontwikkelkader is tot stand gekomen in een intensief participatieproces met omwonenden en belanghebbenden.

Rijn IJssel: "Wij hebben tientallen jaren van deze locaties gebruik mogen maken, dus willen we graag op een plezierige en constructieve manier vertrekken. Dat doen we als goede buur. We gaan samen met omwonenden en belanghebbenden op zoek naar een nieuwe toekomst voor deze locaties"

Ter voorbereiding op het proces heeft in augustus 2019 een voorgesprek plaatsgevonden met Team Leefomgeving van de gemeente Arnhem en een aantal buurtvertegenwoordigers. Rijn IJssel heeft op woensdagavond 9 oktober 2019 een brede buurtbijeenkomst georganiseerd om wensen en ideeën vanuit de buurt rondom de locatie Thorbeckestraat op te halen. Voor deze avond zijn 1229 uitnodigingen verstuurd

en waren circa 80 mensen aanwezig. De wensen en ideeën hebben wij zoveel als mogelijk geprobeerd te formuleren als belangen. Door de belangen te formuleren in plaats van blokades op te werpen, konden alle zaken besproken worden. Het belang 'geen extra parkeerdruk in de wijk' geeft ruimte voor meer woningen als de parkeerplaatsen maar op eigen terrein worden opgelost. Het belang om ook voor senioren te bouwen betekent niet dat er geen duurdere woningen kunnen komen.

Het belang dat Rijn IJssel heeft gedeeld bij de bijeenkomsten was drieledig:

1. Als goede buur samen met de wijk een plan voor de toekomstige ontwikkeling op de locatie ontwikkelen, om hiermee na tientallen jaren buren te zijn geweest de buurt niet in onzekerheid achter te laten over de toekomst
2. In een transparant verkoopproces met meerdere biedende partijen een marktconforme opbrengst realiseren als dekking voor de investeringen in de nieuwe duurzame onderwijshuisvesting

3. Uitgangspunt van Rijn IJssel voor een beheersbare herontwikkeling is dat minimaal of ongeveer hetzelfde bouwvolume met nieuwe functies herbouwd zal worden. Thans staat op deze locatie circa 64.000m³ aan schoolbebouwing, dat is equivalent aan ruim 20.000m² woonoppervlak.

Aan het einde van de avond konden de geïnteresseerde aanwezigen zich opgeven voor een klankbordgroep. Circa 15- 20 enthousiaste buurtbewoners hebben zich hiervoor opgegeven, waarbij het Spijkerkwartier en het Statenkwartier beiden met een vergelijkbare inbreng zijn vertegenwoordigd. Met deze klankbordgroep is in de periode van januari tot juni in drie werkateliers stapsgewijs het ontwikkelkader ontwikkeld. In de eerste bijeenkomst op 14 januari 2020 stonden ideeën voor het ontwikkelkader centraal; op welke manier kun je een groene verbinding tussen het Statenkwartier en Spijkerkwartier realiseren?

Tijdens de tweede bijeenkomst op 10 maart stond het con-

cept-ontwikkelkader centraal. Hierbij hebben de aanwezigen ook gediscussieerd over de voorbeelduitwerkingen; "Waarom is de hoge bebouwing aan deze kant gesitueerd en niet op een andere plek?". Ook hebben de aanwezigen van gedachten gewisseld over de sfeer en uitstraling van het gebied.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst is het ontwikkelkader verder aangescherpt, de voorbeelduitwerking aangepast en de ideeën over de beeldkwaliteit verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in het voorliggend ontwikkelkader dat in concept is voorgelegd tijdens de derde bijeenkomst op 29 juni 2020 met de klankbordgroep.

Als afsluiting zijn de resultaten teruggekoppeld in een brede buurtbijeenkomst op 5 oktober 2020. Voor deze bijeenkomst zijn 1479 uitnodigingen verstuurd. Vanwege de coronamaatregelen hebben 22 mensen de presentatie fysiek bijgewoond (verdeeld over twee rondes) en hebben 127 mensen via een livestream meegekeken. De presentatie en reacties van omwonenden zijn nog steeds te bekijken via www.rijnijsselbouwt.nl/goedebuurt.

Voorgesprek buurt (augustus 2019) met Team leefomgeving en circa 8 buurtvertegenwoordigers



klankbordgroep 14 jan. 2020
eerste modellen en ideeën



klankbordgroep 29 juni 2020
concept ontwikkelkader

"Het plan moet voorzien zijn van functies die groepen bij elkaar brengt"

startbijeenkomst buurt 9 okt. 2019

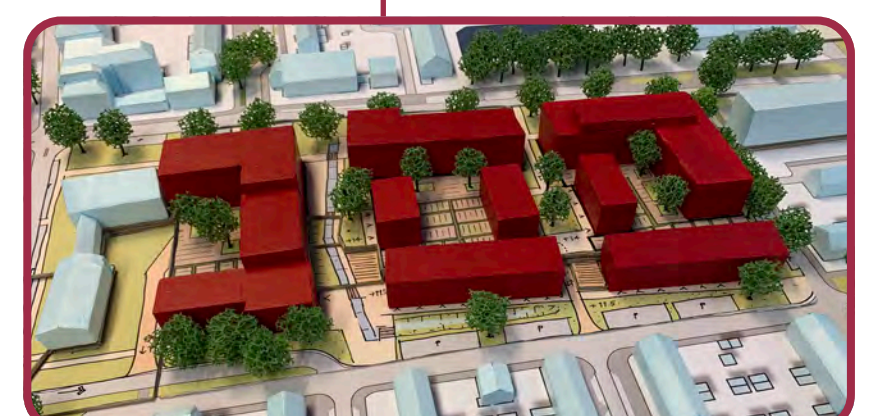


"Een groene verbinding tussen twee wijken"

klankbordgroep 10 mrt 2020
1e concept ontwikkelkader



terugkoppeling buurt 5 okt. 2020



Hoe is dit ontwikkelkader tot stand gekomen?

Uitgebreid participatieproces

Bij de bijeenkomsten met de buurtbewoners zijn de teams leefomgeving van de gemeente Arnhem aangesloten. Rijn IJssel en de gemeente Arnhem hebben met tussentijdse (ambtelijke) afstemming geborgd dat er een breed gedragen ontwikkelkader is ontwikkeld. Of, zoals een buurtbewoner het formuleerde:

**“Fijn dat jullie samen met ons in een paar stappen
snel en concreet een mooi plan uitwerken.”**

Inzet communicatie

Bij het proces zijn diverse communicatiemiddelen ingezet om omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij het proces:

- Afstemming met gemeente (Team Leefomgeving en diverse ruimtelijke beleidsterreinen) als voorbereiding en gedurende het proces. Van belang om het proces vorm te geven, contacten te leggen en doelen en resultaten af te stemmen
- Gesprekken met buurtverenigingen en comitees; vooral bij de start van het proces. Om de wijze van benadering en thema's vooraf te inventariseren
- Brede buurtbijeenkomsten om de buurt te informeren en informatie (belangen) op te halen
- Brieven om buurtbewoners uit te nodigen op basis van adresbestanden van de gemeente. Deze leverden in de eerste ronde veel retouren op, de reden is onbekend. In de tweede ronde was dit beter.
- Klankbordgroepen om een plan mee te ontwikkelen
- Enquête tools zoals de mentimeter om mensen te bevragen
- Streams en website om mensen die niet fysiek aanwezig kunnen zijn toch te informeren.
- Buurt en wijkkranten, voornamelijk door de buurt zelf zijn artikelen geschreven. Soms op basis van een interview met Rijn IJssel
- Pers op basis van een interview met Rijn IJssel
- Enkele individuele gesprekken met belanghebbenden (corporaties, ontwikkelaars, omwonenden)

Resultaat

Het resultaat van het proces is een ontwikkelkader dat door de gezamenlijke inzet van Rijn IJssel, de buurt en de gemeente Arnhem is ontwikkeld. De betrokken buurtbewoners hebben elkaar niet alleen beter leren kennen tijdens het proces, maar hebben ook nadrukkelijk uitgesproken om betrokken te willen blijven bij de ontwikkeling van de bouwplannen.

Dit blijkt ook uit de reacties bij de informatiebijeenkomst. Men is enthousiast over het gevolgde proces, de doorsteken, variatie in woningen en de groene uitstraling, maar wil graag betrokken blijven bij de verdere ontwikkeling.

Rijn IJssel ziet het transparante proces 'Goede Buur' als een geslaagd traject. Het is een intensief proces, maar door de inzet van alle betrokkenen is in een relatief korte tijd een breed gedragen resultaat bereikt. Door consequent over belangen te praten zijn tegenstellingen overbrugd en kunnen velen zich herkennen in het bereikte resultaat. Circa 20 omwonenden zijn daarbij nauw betrokken en van de 1400 genodigden zijn er zeker circa 150 direct bereikt gedurende het proces.

Waar bent u enthousiast over?

Deze vraag is op 5 oktober 2020 zowel tijdens de presentatie om 19.00uur als om 20.30uur gesteld (totaal 24 respondenten)



Wat zou u ons nog mee willen geven?

Deze vraag is op 5 oktober 2020 zowel tijdens de presentatie om 19.00uur als om 20.30uur gesteld (totaal 23 respondenten)



Wat een plek!

Rijn IJssel Thorbeckestraat en omgeving

De locatie van Rijn IJssel aan de Thorbeckestraat ligt aan de rand van het Statenkwartier ten oosten van het stadscentrum van Arnhem. Schuin tegenover de hoofdingang bevindt zich de wijk Spijkerkwartier, hierdoor is te stellen dat de locatie op de overgang ligt tussen twee wijken met een heel eigen en verschillend karakter. Het plan voor deze locatie is het sleutelstuk tussen twee verschillende buurten.

De Thorbeckestraat is een belangrijke ontsluitingsweg in de buurt. De grote populieren bepalen het beeld, en de hoofdentree van de school ligt aan deze zijde. De van Slingelandtstraat is een wat ondergeschikte straat waarop weinig bebouwing georiënteerd is. Dit is wel een belangrijke toegang voor fietsers en auto's voor Rijn IJssel. Een grote fietsenstalling en parkeerplaats bevinden zich aan deze zijde.

Direct ten westen van de locatie gebruiken twee kerken een samengesteld gebouw, de 'Gereformeerde Gemeente Arnhem' en de 'Chinese Christelijke Gemeente In Nederland'. De kerken hebben geen verhuisplannen. Voor de plannen is een continuering van deze functies het uitgangspunt.

De Thorbeckestraat is met z'n ligging tussen twee wijken, op korte afstand van openbaar vervoer én het centrum van Arnhem een geweldige plek voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.



De plek de door jaren heen

Van open polder naar schoolgebouw midden in de stad

Op de kaart van 1900 is goed te zien dat het plangebied nog tot de polderstructuur van het Arnhemse Broek behoorde. Ook is op deze kaart "Geldersche Spijker" te zien. Dit is de naam van het landgoed waaraan het Spijkerviertel zijn naam aan ontleend. Het Spijkerviertel is gedeeltelijk al zichtbaar. Binnen het stratenpatroon wordt (losse) bebouwing gebouwd. De binnengebieden, waar nu de zo karakteristieke binnentuin zijn, werden destijds nog gebruikt door fabriekjes. Kenmerkend voor Spijkerviertel zijn daarnaast de souterrains die bij veel van de (monumentale herenhuisen) aanwezig zijn.

Het Statenkwartier is grotendeels gebouwd in de jaren '30. De oorspronkelijke polderstructuur is nog goed herkenbaar in het rechte stratenpatroon. Het Statenkwartier ligt aanmerkelijk lager dan het Spijkerviertel.

Het plangebied is pas vanaf de jaren '60 bebouwd geraakt. Als eerste zijn de kerken gebouwd, die nadrukkelijk op de Groen van Prinsterenstraat georiënteerd zijn en zich met achterzijdes naar het plangebied presenteren. Het gebouw van Rijn IJssel is eind jaren '60 gebouwd, net als de gebouwen (zoals het Stedelijk Gymnasium Arnhem) ten noordoosten van het plangebied (uit jaren '50 en '60).

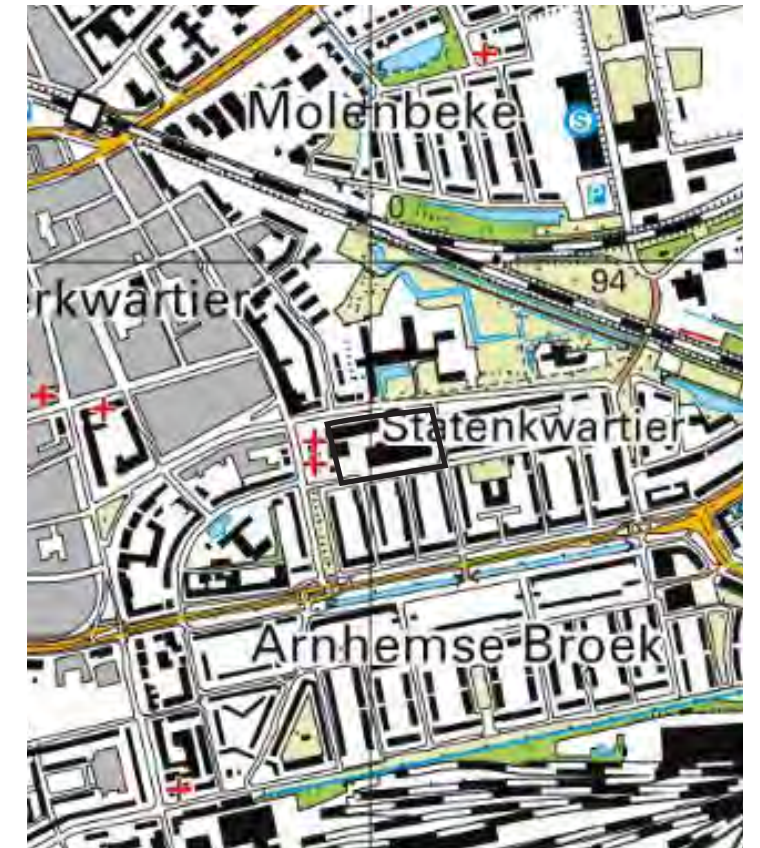
Zowel het Spijkerviertel als het Statenkwartier hebben een heel eigen karakter. Het gebied rondom de Thorbeckestraat heeft een minder sterke samenhang met grotere open ruimtes en variaties in functies. In de afgelopen decennia zijn er weinig wijzigingen in de ruimtelijke structuur geweest.



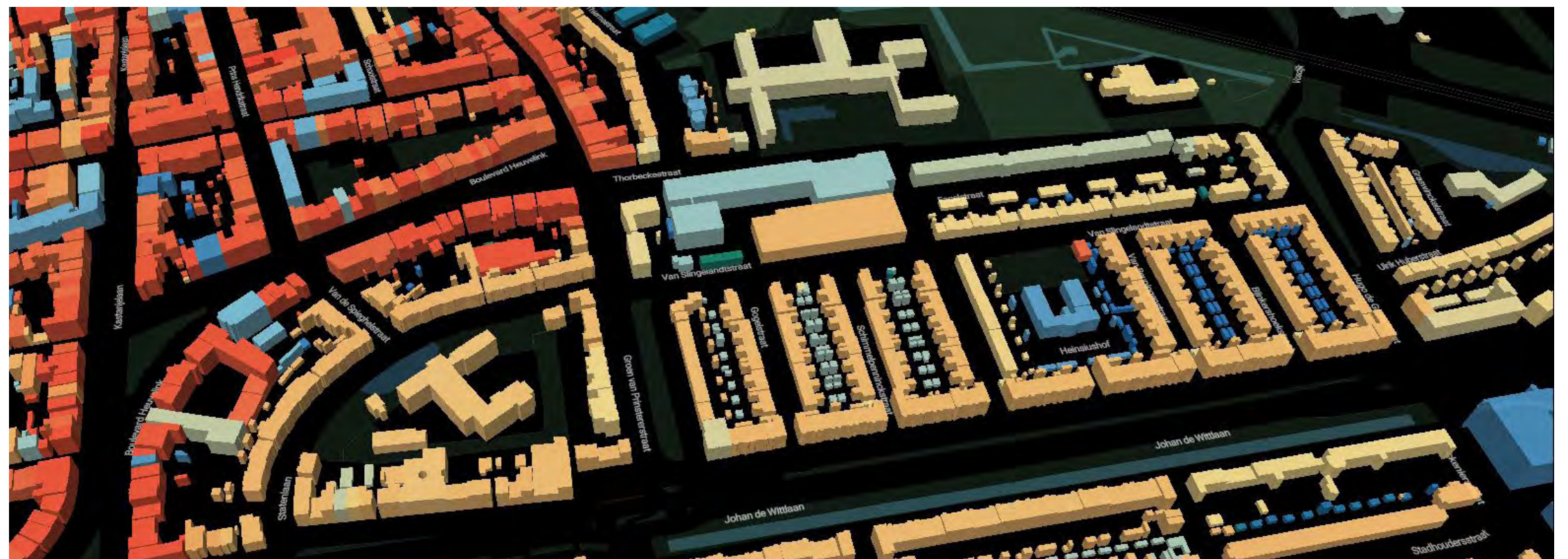
1900



1960

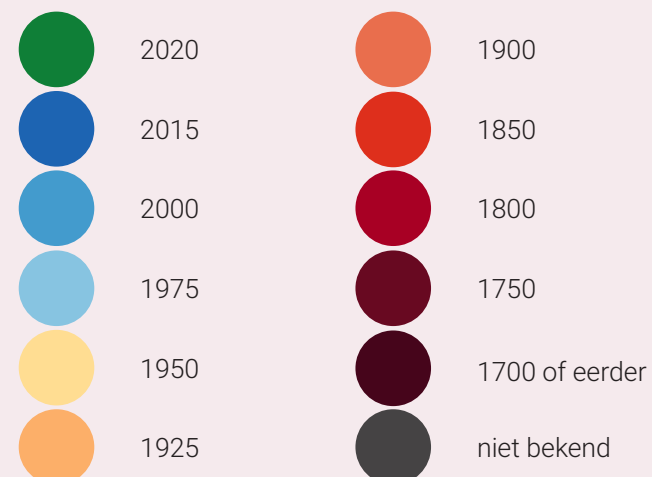


2020



Bouwperiode

bron: <https://parallel.co.uk/netherlands>



Beleidsambities

Op de overgang van twee buurten

Hieronder zijn de beleidsambities van de gemeente Arnhem die relevant zijn voor de ontwikkeling van de Thorbeckestraat beknopt weergegeven.

Ruimtelijke structuur

De structuurvisie 'Arnhem 2020 - doorkijk 2040' vormt het kader voor ruimtelijke ontwikkeling op stedelijk niveau voor de lange termijn. De structuurvisie stelt dat nieuwe ontwikkelingen moeten voortbouwen op de karakteristieken van de ruimtelijke milieus. Het plangebied ligt op de overgang van twee ruimtelijke milieus:

- het Spijkerviertel als "stad van stratenplan en bouwblok 1880-1905": stedelijke blokken met tuindoorzichten, herenhuizen of boven- en benedenwoningen, ruime groene opzet;
- het Statenkwartier als "stad van tuinwijk en landschap 1930-1940": recht stratenpatroon, woningen in rijen of open bouwblokken, bijzondere voorzieningen, architectuur geworteld in traditioneel vakmanschap (terughoudend, rode bakstenen en kappen).

In het kader van de nog op te stellen omgevingsvisie is recent de Waardenatlas, het DNA van Arnhem opgesteld. Deze beschrijft het

Statenkwartier als stad van tuindorp; herkenbaarheid en herhaling zijn karakteristieke elementen.

Spijkerviertel is ook in de Waardenatlas opgenomen als een chique buurt met brede straten en witte herenhuizen als onderdeel van het uitbreidingsplan van Heuvelink uit 1853. In de Tweede Wereldoorlog is Arnhem zwaar beschadigd. Het duurt tot de jaren '70 voor het Spijkerviertel wordt hersteld. De openbare ruimte in het Spijkerviertel is pas recent in het kader van het project Buiten Gewoon Beter op niveau gebracht, passend bij het karakter van de buurt.

Wonen

Voor het wonen in Arnhem heeft de gemeente vier belangrijke pijlers benoemd in de Arnhemse woonprincipes 2025:

- duurzaam betaalbaar; er is veel behoefte aan sociale huurwoningen;
- levensloopgeschikt wonen; mensen kunnen een woning vinden in een omgeving waar zij zich thuis voelen, ook wanneer er behoefte is aan zorg en ondersteuning;
- aantrekkelijke woonstad; Arnhem biedt bijzondere woonmilieus, nieuwe woonconcepten en woonmilieus voor midden- en hogere inkomens;
- wijken met identiteit; de identiteit wordt versterkt en de verscheidenheid binnen wijken wordt vergroot.

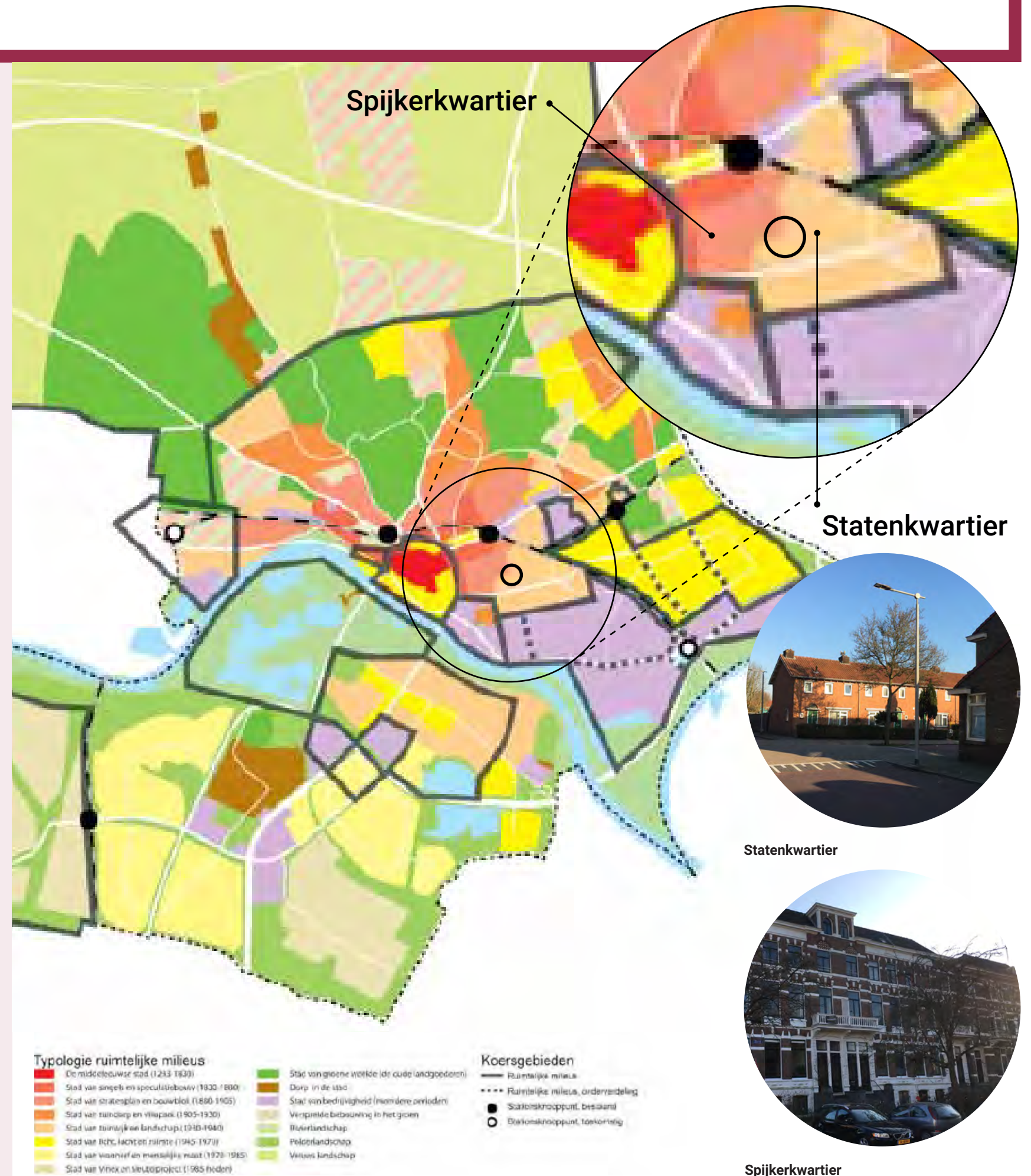
Voor de ontwikkeling van de Thorbeckestraat geldt daarbij dat het van belang is om een mix aan woningtypes (variëren van goedkoop tot duur) te realiseren met de nadruk op levensloopbestendige woningen/appartementen.

Arnhem gaat, nog meer dan nu al gebeurt, inzetten op het realiseren van extra woningen in Arnhem.

Om tot deze woningen te komen heeft de gemeenteraad van Arnhem het 'Plan van Aanpak:

Woningbouwontwikkeling' vastgesteld. Ook is er een Woondeal gesloten tussen alle gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen, de provincie Gelderland en het Rijk. De Woondeal bevat afspraken over thema's die voor de hele regio van belang zijn. Die gaan vooral over de woningbouw en het versnellen daarvan, maar ook over de betaalbaarheid van de woningen; hoe de woningbouw zo circulair mogelijk kan; hoe de leefomgeving groen wordt gehouden; en hoe de leefomgeving wordt verbeterd. In de woondeal is onder meer afgesproken dat er tot 2040 in de regio van Arnhem en Nijmegen 50.000-60.000 woningen gebouwd gaan worden, en dat er vooral wordt ingezet op betaalbare woningen.

In het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling is vastgelegd dat in Arnhem minimaal 30% van de nieuwe woningen een sociale huurwoning dient te zijn. Woningcorporaties zijn 'premium partner' voor de realisatie van deze sociale huurwoningen en dienen dus betrokken te worden bij toevoegingen van woningen in dit segment. Dit om te zorgen dat sociale huurwoningen ook echt bij de doelgroep terechtkomen, en om de doorstromingsopgaven vorm te geven, dienen de plannen ook daadwerkelijk te worden gevormd met een corporatie.



Beleidsambities

Op de overgang van twee buurten

Economie

Het is wenselijk om meerdere functies op de locatie te huisvesten dan wonen alleen. In Arnhem zijn met name creatieve industrie, kleinschalige maatschappelijke- en zorgvoorzieningen (bijv. tandartsen) en sport op zoek naar geschikte ruimtes.

Verkeer en parkeren

Het is van belang om de verschuiving in activiteiten rondom mobiliteit goed te onderzoeken en een goede plek te geven. De activiteiten van de school stoppen, maar daar komen andere verkeersbewegingen en behoefte aan parkeerplaatsen voor in de plaats.

Bij een herontwikkeling dient aandacht te zijn voor inrichting van straatprofielen volgens Duurzaam Veilig.

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen moet voldaan worden aan de Nota Parkeernormen. Anno 2020 is een nieuwe nota parkeernormen in voorbereiding waarin nadrukkelijk aandacht zal zijn voor duurzame mobiliteit (E-laad infrastructuur voor auto's en fietsen en deelauto's). Daarom is het bij een uit te werken ontwikkelingsplan van belang dat de huidige situatie goed in beeld wordt gebracht en de ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

Groen

Uit de Groenvisie blijkt dat het aanwezige groen in het plangebied geen deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur. Het is van belang dat er een boombewust ontwerp wordt gemaakt. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen bomen vooraf geïnventariseerd en gewaardeerd worden, waarna er keuzes in behoud, kap en aanplant kunnen worden meegenomen en onderbouwd. De bomeninventarisatie is uitgevoerd in januari 2020. De resultaten zijn weergegeven op pagina 13.

Ecologie en natuurinclusief bouwen

Een natuurinclusieve ontwikkeling is voor de gemeente Arnhem het uitgangspunt met als doelstelling de biodiversiteit te vergroten. Binnen de woondeal Arnhem-Nijmegen zijn hierover ook afspraken gemaakt. Zowel in de bebouwing als in de openbare ruimte kunnen diverse maatregelen bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit en het natuur-inclusieve karakter van het plan. Daarbij valt te denken aan inheemse vegetatie (bomen, struiken, kruiden), het inbouwen van nestvoorzieningen en het toepassen van groene daken en gevels. (Zie ook Biodiversiteitsagenda Arnhem 2021 – 2025.) Inzicht in de huidige natuurwaarden zorgt voor een goed vertrekpunt voor een natuurinclusieve ontwikkeling. In februari 2020 is er een quickscan natuur uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk is. Dit onderzoek is in 2020 uitgevoerd en er is gebleken dat er paarverblijfplaatsen van de gewone en ruige dwergvleermuis aanwezig zijn in het plangebied. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen dan ook mitigerende maatregelen én een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk

zijn.

Klimaatadaptatie & water

In de recent gepubliceerde Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 stelt de gemeente een klimaattoets bij gebiedsontwikkeling verplicht. Er dient zo weinig mogelijk verharding te worden toegepast en veel ruimte te zijn voor groen en (schaduwgevende) bomen om opwarming tegen te gaan. Dit beperkt hittestress en zorgt ervoor dat water makkelijk de bodem in kan zakken. Voldoende ruimte voor waterberging om hevige buien te kunnen opvangen is van belang. In de v. Slingelandtstraat is het grondwaterpeil een aandachtspunt. Er ligt een kans om met de waterberging optimaal gebruik te maken van het hoogteverschil tussen de Thorbeckestraat en de v. Slingelandtstraat. Het uitgangspunt is dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt wordt.

Circulariteit en duurzame energie

In de woondeal is vastgelegd dat in toenemende mate gebruikt gemaakt dient te worden van circulaire bouwmaterialen. Nieuwe woningen zijn aardgasvrij, zeer energiezuinig en maken gebruik van duurzame energiebronnen. Nieuwbouwwoningen moeten bovendien voor minstens 25 procent circulair zijn, vanaf 2030 minimaal 50 procent en vanaf 2050 geheel circulair.

Omgevingskwaliteit

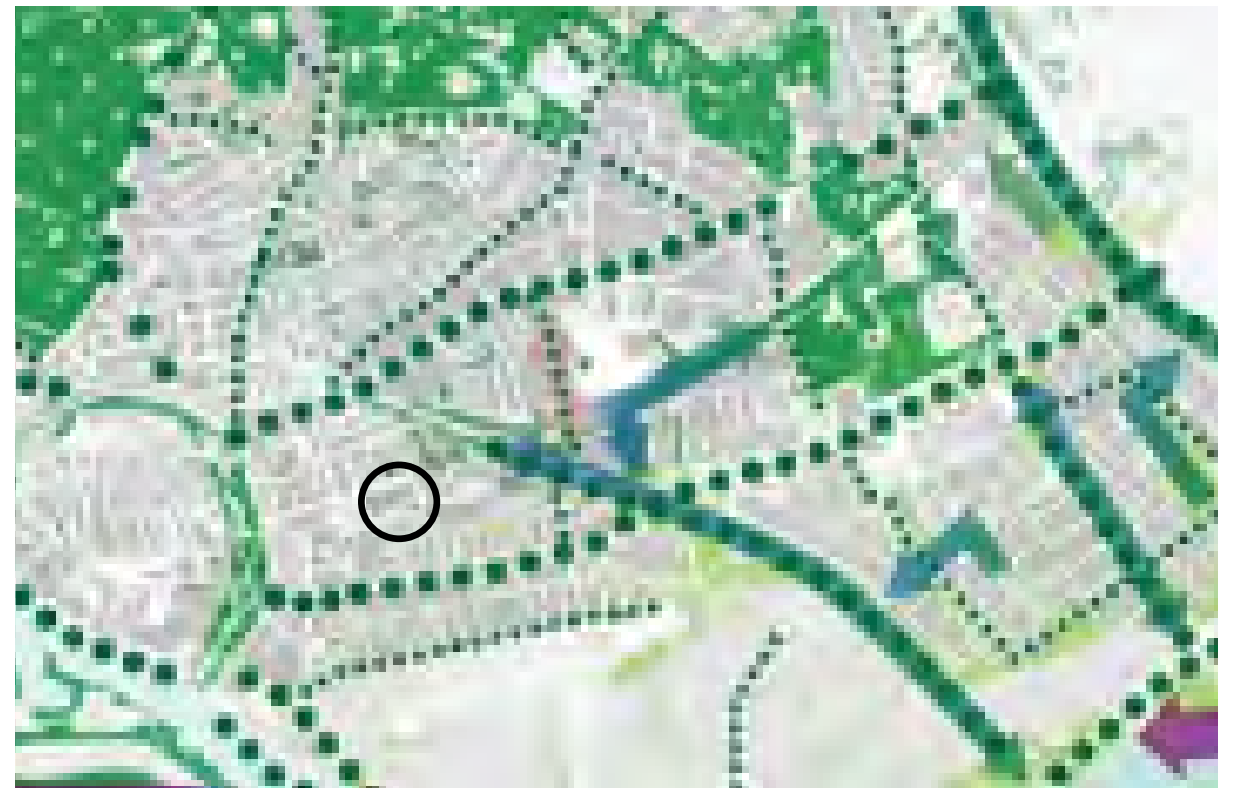
Vanuit milieuoogpunt zijn er geen belemmeringen om woningen te ontwikkelen op de Thorbeckestraat. Wel zal er in het kader van de bestemmingsplanprocedure een akoestisch onderzoek nodig zijn naar wegverkeerslawaai. Een onderzoek naar inrichtingslawaai als gevolg van de nabijgelegen kerk en school is reeds uitgevoerd, omdat dit mogelijk van invloed is op de ontwikkelmogelijkheden.

Bodem

Vanuit het aspect bodemkwaliteit geldt dat de Thorbeckestraat op de rand van voormalige stort/ophooglaag van de Thorbeckestraat/Graswinkelstraat ligt. In het kader van een bestemmingsplanswijziging zal hier nader onderzoek naar gedaan moeten worden.

Archeologie

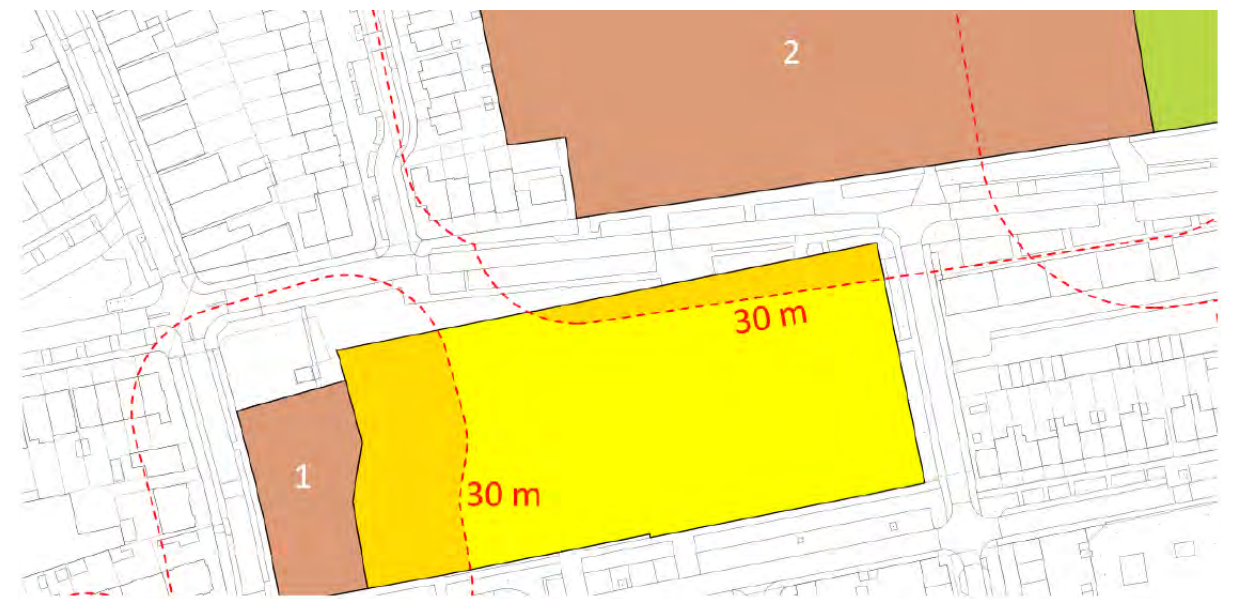
De maatregelenkaart geeft aan dat de verwachting hier laag is en daarom geldt de archeologische onderzoeksplicht vanaf 2000m² en dieper dan 40cm -maaiveld. Indien de plannen de verstoringsgrens overschrijden moet voorafgaand aan de verstorende bodemactiviteiten archeologisch vooronderzoek uitgevoerd worden.



Groenvisiekaart



Uitsnede groenvisiekaart



Richtafstanden voor geluid van kerk (1) en het Stedelijk Gymnasium (2). Deze contouren vallen gedeeltelijk over het plangebied (bron: quickscan bedrijven en milieuzonering Thorbeckestraat, SAB).

Ruimtelijke kenmerken

Functies en twee verschillende buurten

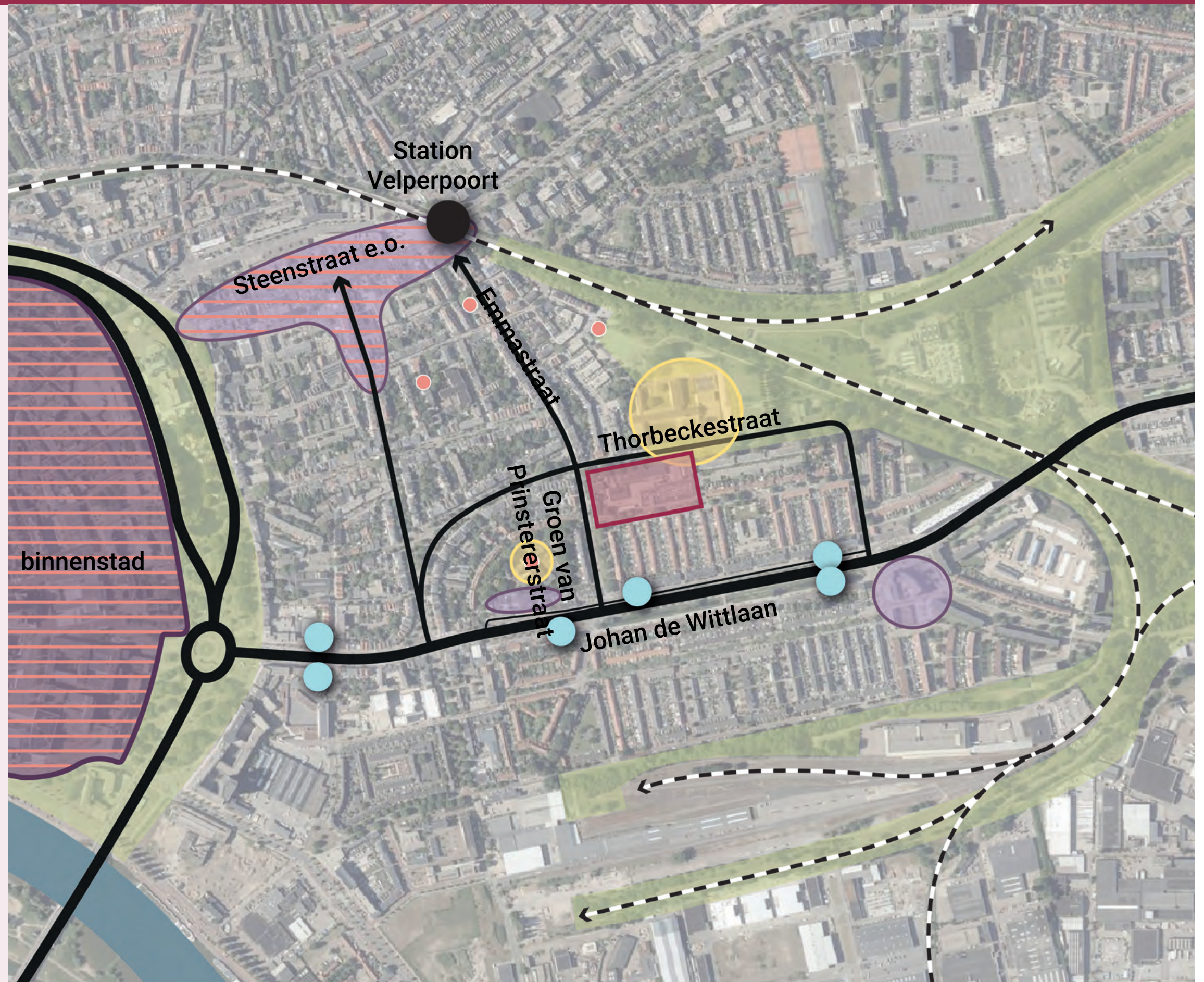
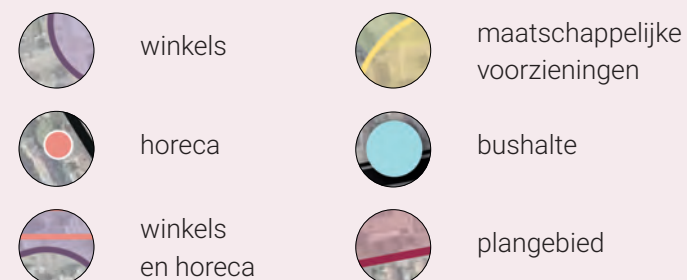
De Johan de Wittlaan is een belangrijke radiaal in Arnhem richting de binnenstad. Vanaf de Johan de Wittlaan is de Groen van Prinsterenstraat / Emmastraat een belangrijke ontsluiting voor zowel het Spijkerviertel als het Statenkwartier. Ook de brede Thorbeckestraat is een belangrijke ontsluiting in de buurt en sluit (in één richting) weer aan op de Johan de Wittlaan.

Dit maakt dat de Thorbeckestraat en Groen van Prinsterenstraat belangrijke assen op buurtniveau zijn. De Fagelstraat en v. Slingelandtstraat die ook grenzen aan het plangebied zijn van onderschikt belang.

Station Velperpoort en bushaltes aan de Johan de Wittlaan maken dat de locatie goed bereikbaar is per openbaar vervoer. Winkelvoorzieningen concentreren zich rond de Steenstraat en kleinere clusters rond de Johan de Wittlaan. Ook de binnenstad is nabij.

Diverse (maatschappelijke) voorzieningen zijn in de omgeving van het plangebied aanwezig.

Het plangebied ligt op de grens van betaald parkeren; ten zuiden van de Thorbeckestraat is het gratis parkeren, in het westelijk deel van de Thorbeckestraat en Spijkerviertel is het betaald parkeren. Dit houdt in dat er in het Statenkwartier een hoge parkeerdruk wordt ervaren, terwijl dit aan de noord-westkant in mindere mate het geval is.



Ruimtelijke kenmerken

Schakel tussen de wijken

Spijkerkwartier en Statenkwartier hebben elk een eigen sfeer en identiteit. Het Spijkerkwartier is een rijks beschermd stadsgezicht. Kenmerkend is de planmatige opzet en het beeld van aaneengeschakelde herenhuizen (met souterains) en verborgen binnentuinen.

Binnen Statenkwartier hebben de buurten ten noorden en zuiden van de locatie een heel eigen sfeer en opzet. De buurt tussen van v. Slingelandtstraat en de Johan de Wittlaan kent een rechte opzet met repetitie van eenvoudige woningblokken en een duidelijk stevigere bebouwingswand aan de Johan de Wittlaan. Opvallend is dat de bouwblokken aan de v. Slingelandtstraat geopend zijn en hier een vrij anoniem beeld aanwezig is met alleen maar "zijanten", bergingen en tuinen.

Het gebied ten noorden van de Thorbeckestraat valt te karakteriseren als losse bebouwing in een groene omgeving. Het gymnasium is daar een mooi voorbeeld van. Tussen deze bebouwing in het groen en het Spijkerkwartier liggen nog woningen rond de C.A. Thiemestraat die uit kleine clusters bestaan en in verschillende periodes gebouwd zijn.

Het plangebied vormt een overgangszone tussen het Spijkerkwartier en het Statenkwartier en heeft in de huidige situatie een heel eigen identiteit met de zakelijke schoolarchitectuur uit de jaren '60.

Ook de kerken liggen in deze overgangszone. De kerken oriënteren zich nadrukkelijk op de Groen van Prinsterersstraat.



Ruimtelijke kenmerken

karacteristieke laanbomen en hoogteverschillen

Bomen

Van alle bomen op en direct rond de locatie zijn de locaties ingemeten en zijn de types, kwaliteit en levensverwachting bepaald.

Langs de Thorbeckestraat staan grote, karakteristieke Canadese Populieren met een goede levensverwachting. Langs de v. Slingelandtstraat staan een aantal behoudenswaardige paardenkastanjes, een enkele is vanwege een slechte conditie niet behoudenswaardig of is vanwege de kleine omvang kap en herplant te overwegen. Dat laatste geldt ook voor de Zweedse Meelbessen aan de Fagelstraat en het hulstbosje ten noorden van de kerk.

Voor de behoudenswaardige bomen geldt dat deze bij de ontwikkeling behouden dienen te blijven. Voor de bomen waarbij kap en herplant te overwegen valt geldt dat als deze als gevolg van de ontwikkeling dienen te worden gekapt dat zij elders binnen het plangebied dienen te worden herplant.

- witte paardenkastanje
(Aesculus hippocastanum)
- haagbeuk
(Carpinus betulus)
- gewone es
(Fraxinus excelsior)
- gewone hulst
(Ilex aquifolium)
- gewone platan
(Platanus hispanica)
- Canadapopulier
(Populus canadensis)
- Zweedse meelbes
(Sorbus intermedia)
- moerasedik
(Quercus palustris)
- niet behoudenswaardig
(boom in slechte/zeer slechte conditie)
- kap/herplant te overwegen
(stamomtrek < 30 cm of boomhoogte < 12 m)
- boom in de omgeving
(niet ingemeten)



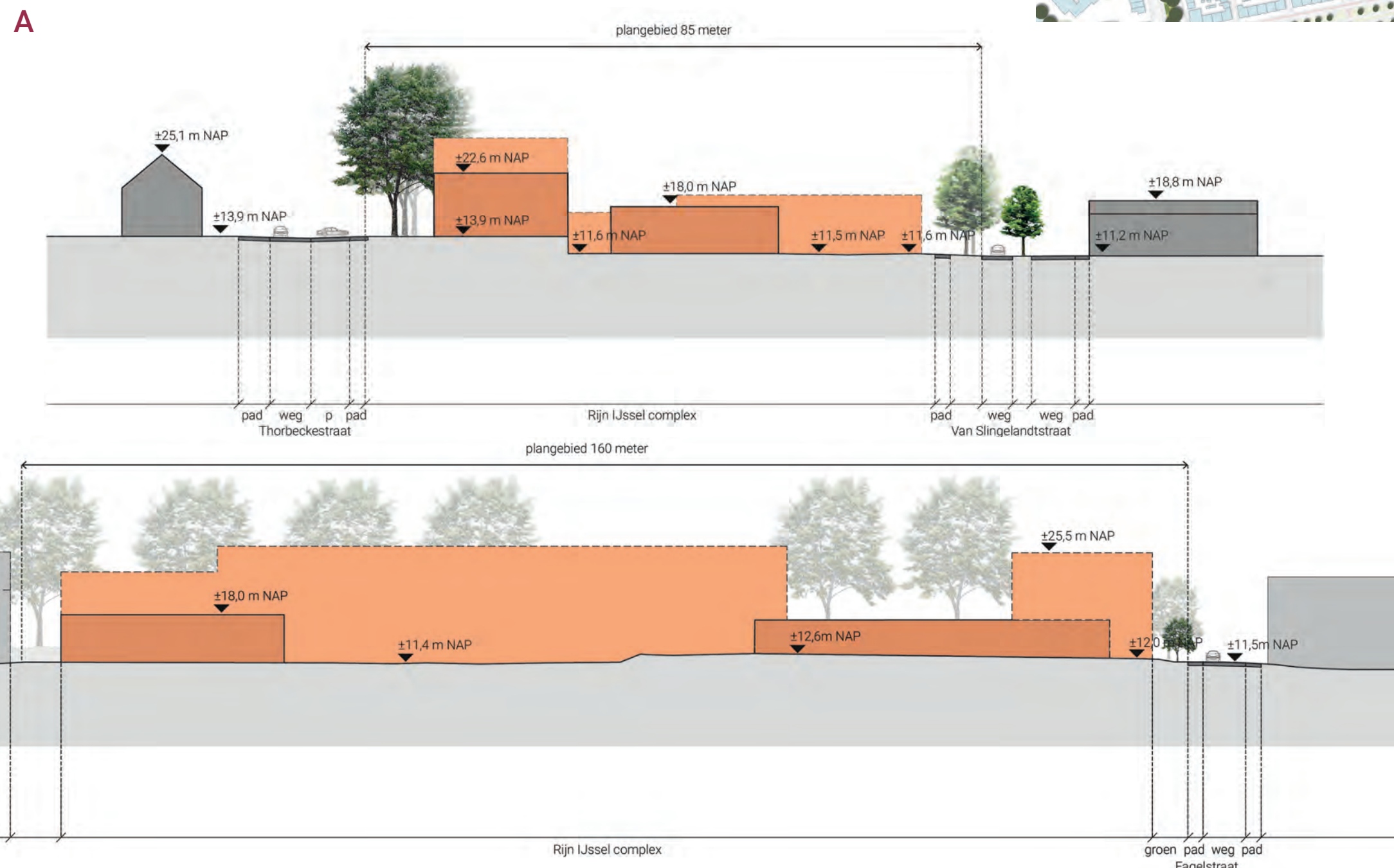
Ruimtelijke kenmerken

Doorsneden huidige situatie

Hoogten

Binnen het plangebied zijn aanzienlijke hoogteverschillen in het maaiveld aanwezig. De Thorbeckestraat ligt circa 3 meter hoger dan de v. Slingelandtstraat. In de doorsneden hiernaast zijn de hoogtes van de bestaande bebouwing en bomen zo goed mogelijk weergegeven. Er is duidelijk te zien dat de Thorbeckestraat een veel breder profiel, hogere bebouwing en forsere bomen heeft dan bijvoorbeeld de v. Slingelandtstraat.

In doorsnede B is het langgerekte gebouw van Rijn IJssel aan de Thorbeckestraat goed te zien. Tussen de Groen van Prinstererstraat en de Fagelstraat vormt het gebouw van Rijn IJssel samen met de kerken een vrij groot complex.



Resultaten 'Goede Buur'

Belangen van de buurt

Tijdens de verschillende bijeenkomsten met de omwonenden zijn een aantal belangen steeds naar voren gekomen:

Verbinding tussen buurten

Zorg voor een verbinding tussen het Spijkerkwartier en het Statenkwartier. Deze verbinding betekent niet alleen een fysieke verbinding tussen de buurten, maar heeft ook betrekking op de wens om het sociale leven een impuls te geven en mogelijkheden om elkaar te ontmoeten te vergroten. Daarbij geldt tevens het belang om de wensen en ideeën van zowel het Statenkwartier als het Spijkerkwartier een plek te geven op de Thorbeckestraat, zodat beide buurten zich hierin kunnen herkennen. De locatie vormt dan ook een belangrijk sleutelstuk om verbinding te realiseren.

Wonen voor iedereen

Er is behoefte aan een mix van woningtypes voor met name starters en senioren. Daarbij is zowel behoefte aan (veel) goedkope levensloopbestendige appartementen als ook middeldure en dure senioren appartementen. De omwonenden willen graag dat de ontwikkeling van het plangebied mogelijkheden biedt om binnen het Statenkwartier en Spijkerkwartier doorstroming mogelijk te maken: in de buurt blijven wonen en doorstromen van een grondgebonden woning naar een levensloopbestendig appartement. Kortom het belang van gedifferentieerd wonen is groot voor de buurt.

Voldoende parkeervoorzieningen

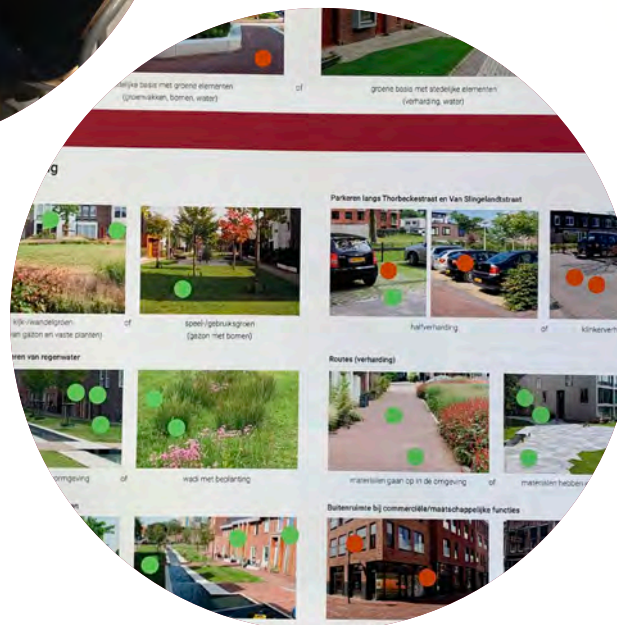
Het is van belang dat er voldoende parkeergelegenheid voor de bestaande woningen én de nieuwe ontwikkeling komt. De toe te voegen woningen mogen geen extra parkeerdruk veroorzaken in de buurt. De buurtbewoners hebben aangegeven dat het prettig is als de auto's uit het zich geparkeerd kunnen worden, dit zou deels in het hoogteverschil van het terrein onder de gebouwen kunnen.

Groen en duurzaam

Het behouden en realiseren van groen en daarmee een aantrekkelijke woonomgeving is belangrijk. Binnentuinen en ontmoetingsplekken in het groen kunnen hieraan bijdragen. Ook vindt men het leuk als de hoogteverschillen duidelijk zichtbaar worden in het gebied. Daarnaast is het van belang om een duurzame ontwikkeling te realiseren met onder meer voldoende ruimte voor waterberging, energieopwekking etc.

Welke belangen spelen er wat u betreft bij de toekomstige ontwikkeling van deze plek?

Deze vraag is op 9 oktober 2019 tijdens de informatiebijeenkomst voor de buurt gesteld (21 respondenten hebben antwoorden gegeven).



Verbinding als uitgangspunt

samenvattend: input en analyse

Bij de ontwikkeling van de Thorbeckestraat is het dé uitdaging om het vrij massieve schoolgebouw dat nu tussen de twee buurten in staat te vervangen door een aantrekkelijk en duurzaam complex dat juist verbindingen tussen het Spijkerviertel en Statenkwartier stimuleert.

Het plangebied wordt in drie delen gedeeld door zichtlijnen in het verlengde van de straten vanuit het Statenkwartier te situeren.

Via de (bestaande) groenzones aan de Thorbeckestraat en de v. Slingelandtstraat ontstaat zo een fijnmazig netwerk van verbindingen. De nieuwe bouwblokken krijgen zo een schaal en maat die passend is bij de omgeving. De kerken behouden hun zelfstandige positie en uitstraling, de nieuwe ontwikkeling sluit hier zorgvuldig op aan.

Bewoners parkeren binnen de nieuwe bouwblokken, in de openbare ruimte is ruimte voor bezoekersparkeren. Te allen tijde dient er voldoende parkeergelegenheid voor de omgeving te zijn.

De verbindingen zijn autovrij en krijgen een eigen karakter.

De westelijke doorsteek krijgt in elk geval een groen karakter en wordt aan weerszijden geaccentueerd in de bebouwing.

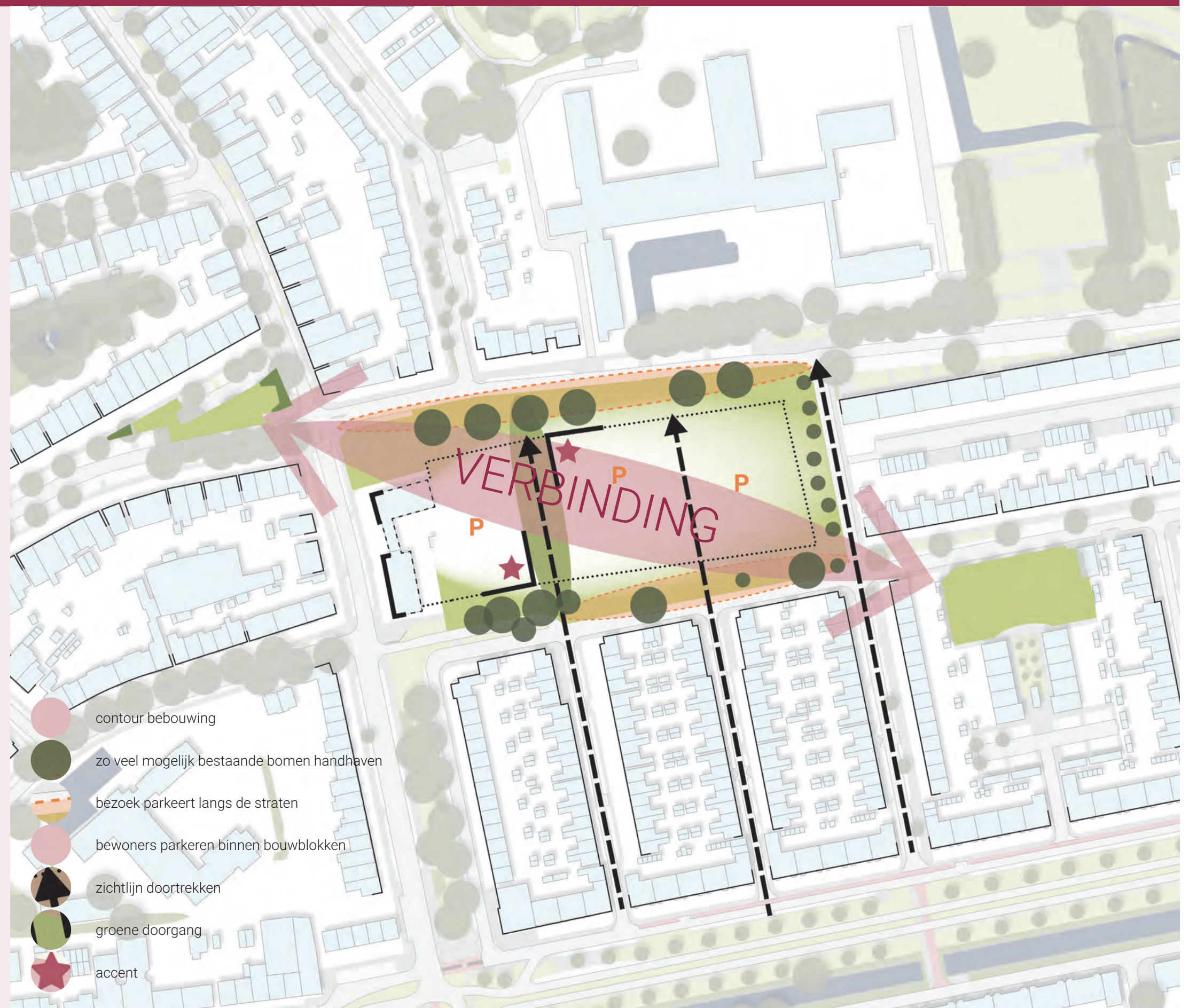
Bestaande bomen in het gebied worden zoveel mogelijk behouden.

Het programma bestaat uit een mix aan woningtypes; voor starters en senioren, goedkoop en duur en er is ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen en ontmoetingsplekken.

Woningbouwambities

Ontwikkeling van woningbouw zal invulling geven aan de volgende doelstellingen uit de woondeal en het Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkelingen.

- ontwikkeling van woningen in diverse segmenten. De locatie komt rond de jaarwisseling 2021-2022 beschikbaar voor herontwikkeling, met deze kadernota kan de nieuwe eigenaar voortvarend starten met de planvorming;
- minimaal 30% van het aantal woningen uitvoeren als sociale huur, de overige woningen als mix te ontwikkelen aansluitend op de behoefte;
- realisatie van een aantrekkelijk groene en klimaat adaptieve, duurzame woonlocatie;
- het project 'Goede Buur' is de start voor een sterke, toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde buurt;
- huisvesting van ouderen uit de wijk waardoor doorstroming ontstaat, mensen in de wijk kunnen blijven wonen (sociale netwerk blijft in stand).
- De ontwikkelaar doet onderzoek naar de specifieke behoefte aan doorstroming binnen de wijk. De algemene wens moet worden vertaald naar concrete plannen. Inbreng vanuit de wijk zou hier richtinggevend moeten zijn.



Ontwikkeldkader 'Schakel tussen twee buurten'

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het ontwikkeldkader op deze pagina's geeft de randvoorwaarden voor de ontwikkeling weer.

(Gesloten) bouwblokken

De ontwikkeling sluit aan op de **verkavelingsrichting** van de voormalige polder 't Broek. De zichtlijnen vanuit de straten vormen de basis voor de indeling. Bij de uitwerking is het van belang dat de doorsteken sociaal veilig zijn en er geen achterstegen ontstaan. Dit vraagt bij de aansluiting op de kerken om een zorgvuldige uitwerking. De bebouwing bestaat uit **drie (gesloten) bouwblokken** waarbij aansluiting wordt gezocht op de rooilijnen in de omgeving. De positie van de rooilijnen wordt in het ontwerp bepaald. De bouwblokken bieden op nader te bepalen plekken verrassende **doorzichten op de binnentuinen** in de blokken.

Bouwhoogte (t.o.v. NAP)

Aan de Thorbeckestraat is een **maximale bouwhoogte tot 27m boven NAP** voorzien (circa 4 bouwlagen). Dit komt overeen met de huidige bouwhoogte. Aan de oostzijde mag dit één laag hoger (tot 30m boven NAP) zijn. De bouwhoogte loopt af naar de v. Slingelandtstraat. Hier is de bouwhoogte 20,5m boven NAP wat neer komt op circa drie lagen, een terugliggende vierde laag is mogelijk (setback). De profielen op de volgende pagina laten de hoogtes zien.

Accenten

In de bebouwing zijn **architectonische accenten** mogelijk om de groene verbinding te verbijzonderen. Dit kan door de **bebouwing naar voren te situeren** of een verbijzondering in gevel en/of dak toe te passen en doordat de rooilijn van het westelijke bouwblok de hoek van het middelste blok zichtbaar laat.

Programma

Een **mix van woningen** met de nadruk op woningen voor starters en senioren. De ambitie is om zoveel mogelijk appartementen levensloopbestendig te maken.

- minimaal 30% sociale huur
- minimaal 50% middelduur/duur koop/huur

In de plint aan de Thorbeckestraat is een zoekgebied aangegeven waarin **ruimte voor creatieve industrie, maatschappelijke- en zorgvoorzieningen en/of wonen** gerealiseerd kan worden. Daarvoor is de plint aan deze zijde minimaal 3,5m hoog. Indien er een 'huiskamer' voor de buurt komt, zal deze ook in de plint worden opgenomen. De invulling van de plint is afhankelijk van een nadere inventarisatie naar de behoefte door de toekomstige eigenaar. De plint is ook beschikbaar voor (bijzondere) woningen.

Groen en water

Een groot deel van de **bestaande bomen** dient behouden te blijven, een aantal bestaande bomen staat te dicht bij de huidige bebouwing naar huidige maatstaven. Middels een Boom Effect Analyse moeten de maatregelen voor behoud onderbouwd worden. De **groene wandelroute** krijgt een openbaar karakter waarin het hoogteverschil en waterberging zichtbaar gerealiseerd zijn.



Ontwikkeldkader 'Schakel tussen twee buurten'

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Parkeren

Er dienen voldoende parkeerplaatsen, deelauto's en oplaadplekken en fietsenstallingen te worden gerealiseerd. De Nota parkeernormen van de gemeente Arnhem is daarbij leidend.

Ook een goede plek voor laden en lossen bij eventuele voorzieningen aan de Thorbeckestraat is van belang. Bij de verdere uitwerking moet aangetoond worden dat er voldoende openbare parkeergelegenheid voor omwonenden beschikbaar blijft.

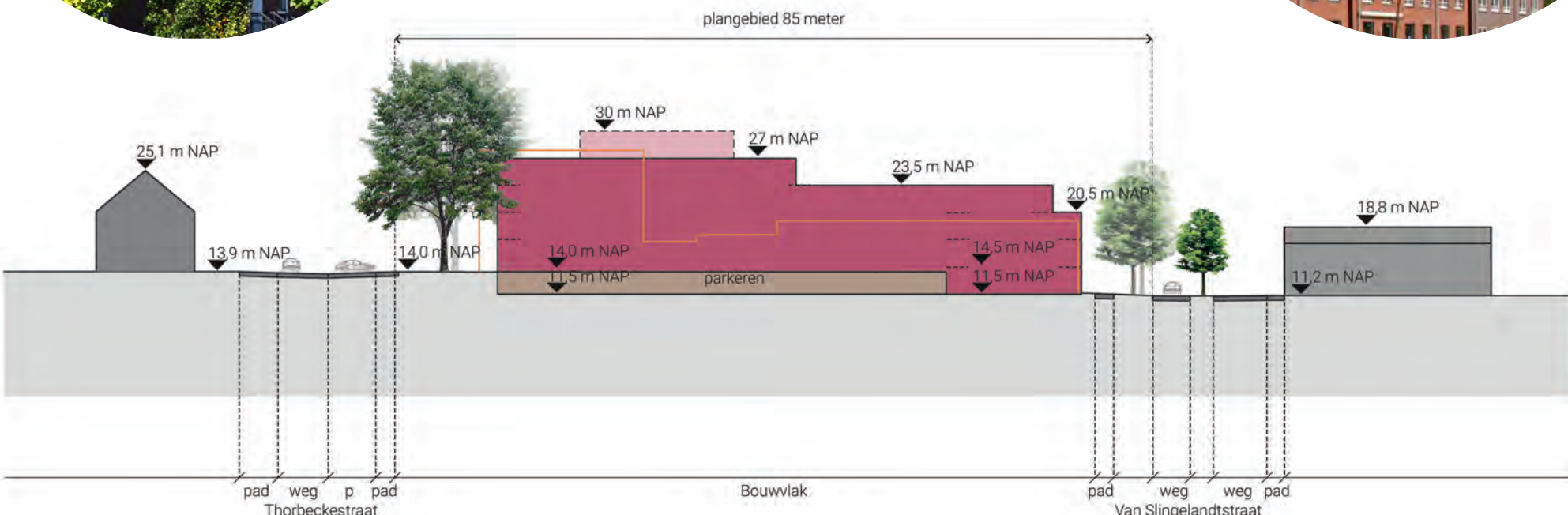
- Alle parkeerplaatsen voor bewoners worden binnen de bouwblokken gerealiseerd. We gaan daarbij niet uit van een gesloten parkeergage.
- De entrees van deze parkeergelegenheid bevinden zich aan de Fagelstraat en v. Slingelandtstraat (locaties indicatief weergegeven).
- Alleen de parkeerplaatsen voor bezoekers en eventuele voorzieningen worden in de openbare ruimte gerealiseerd.



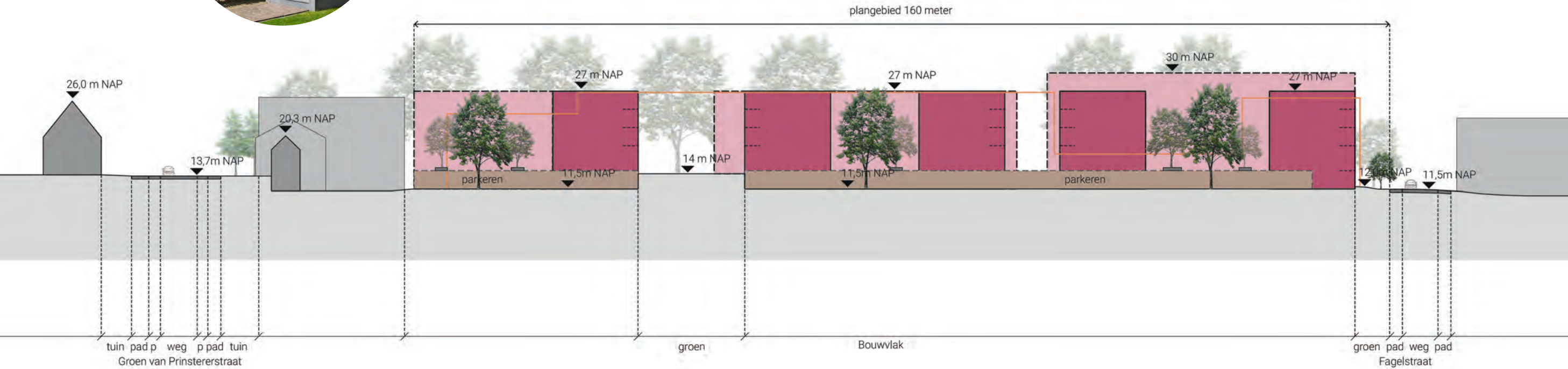
contour
huidige situatie



A



B



Sfeer en uitstraling

Algehele sfeer en identiteit

Stedelijk ensemble met sterke samenhang

In de beeldkwaliteit staat de herkenbaarheid van het ensemble als verbinding tussen de twee buurten voorop. Daarbij kan het complex aan de Thorbeckestraat wat meer inspelen op de karakteristieken van het Spijkerkwartier en aan de andere zijde meer op het Statenkwartier. Voorop staat echter een gevarieerd stedelijk ensemble dat ook als totaal duidelijk herkenbaar is. Volgens de buurt is de recente ontwikkeling Avenue 1895 in Arnhem een goed voorbeeld.

Door te variëren in gevelindeling, materialisatie en zorgvuldige detaillering ontstaat voldoende afwisseling. De basis voor de gevels bestaat uit baksteen, aangevuld met andere materialen. Witte accenten zijn ook goed mogelijk.

Het benutten van het dakvlak voor duurzame energie (zonnepanelen) én waterberging (door middel van een groendak) draagt bij aan een duurzame ontwikkeling. Het toepassen van lichte materialen en gevelgroen voorkomt opwarming. Het inbouwen van nestkasten in de gevel voor bijvoorbeeld vleermuizen draagt bij aan een natuurinclusieve ontwikkeling.

Stedelijk groen en water

De bebouwing wordt ingepast in een groen raamwerk met een strakke, stedelijke uitstraling. De auto's zijn grotendeels uit het zicht binnen de bouwblokken. Daardoor is er rond de bebouwing ruimte om elkaar te ontmoeten, te spelen en van een groene omgeving te genieten. Het verminderen van verharding en toepassen van groen en bomen draagt bij aan een klimaatadaptieve ontwikkeling (voorkomen hittestress en waterberging). Het water wordt zichtbaar afgevoerd in een stedelijk element als referentie naar de oude polder structuur én om de natuurlijke hoogteverschillen zichtbaar te maken. Zo wordt de Thorbeckestraat voor de nieuwe bewoners én de omgeving een prettige plek om te verblijven.



“Twee buurten samen laten komen in het groen”

“Graag veel groen, we hebben al zo veel bestrating”



Sfeer en uitstraling

Sfeergebied Thorbeckestraat

Aan de Thorbeckestraat ontstaat een stedelijke wand van vier bouwlagen. Hier is een indeling in panden (parcelering) met een wat statiger karakter goed denkbaar, waarbij het totale ensemble wel herkenbaar dient te blijven. De dakbeëindiging kan de indeling in panden versterken, maar is niet noodzakelijk.

Van groot belang is een zorgvuldige overgang van openbaar naar privé en de invulling van de plint. Indien er voorzieningen in de plint komen dan is een herkenbare plint met een open uitstraling van belang. Indien er woningen op de begane grond komen, dan kan de overgang van openbaar gebied naar de woning vormgegeven worden door een stoepje of trapje waardoor er een 'natuurlijke' afstand tussen de bewoners en passanten ontstaat.

De groenzone aan de Thorbeckestraat blijft behouden. De Canadese Populieren blijven behouden en worden aangevuld met enkele nieuwe exemplaren. De groenzone kan worden ingericht met een combinatie van gazon en vaste planten. Vaste planten zijn van belang voor insecten en vlinders (versterken biodiversiteit). Ook is er ruimte voor inheemse bomen en inheemse kruiden- en struikenlaag die belangrijk zijn voor de biodiversiteit. Veel vlinders en wilde bijen zijn afhankelijk van deze inheemse soorten. Meer structuur in de vegetatie geeft dekking aan egels en vogels.

De (bestaande) haaks parkeerplaatsen aan de Thorbeckestraat worden bij voorkeur uitgevoerd in waterpasserende bestrating of grasbetonstenen om de groene uitstraling te versterken.



“Passend bij de bouwstijl van de omgeving”



Sfeer en uitstraling

Sfeergebied van Slingelandtstraat

Aan de van Slingelandtstraat krijgt het stedelijke ensemble een wat eenvormigere uitstraling om de aansluiting met de architectuur van het Statenkwartier te maken. De variatie in de bebouwing is hier subtieler. De bebouwing is nadrukkelijk op de v. Slingelandtstraat georiënteerd om deze straat duidelijk een gezicht te geven. De goothoogte ligt op maximaal drie lagen. Een eventuele vierde bouwlaag bevindt zich in een kap of in een teruggelegen laag (setback). De kapvorm is vrij.

Ook aan deze zijde is een zorgvuldige overgang van de openbare ruimte naar de woning (bijvoorbeeld door een stoepje of een vaste plantenbak) van belang.

Daarnaast bevinden de entrees voor de parkeervoorzieningen zich aan deze zijde. Deze entrees zijn zorgvuldig vormgegeven en meeontworpen in het totaalontwerp. De geparkeerde auto's worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. We gaan echter niet uit van een gesloten parkeergarage. Bovenop de parkeervoorzieningen worden deels daktuinen gerealiseerd. Bij de appartementen zijn dit collectieve tuinen voor de bewoners, bij stadwoningen kunnen dit ook privétuinen zijn. De collectieve tuinen krijgen een groene uitstraling met weinig verharding. Indien mogelijk worden bomen in de volle grond gesitueerd om de groene aanblik te versterken.



“Doorkijkjes naar groene binnentuinen/daktuinen”

“Parkeren zo veel mogelijk uit het zicht”



Sfeer en uitstraling

Sfeergebied groene doorsteek

De groene doorsteek is een belangrijke openbare ruimte in het plan. Dit is een fijne plek om een ommetje te maken, buurtbewoners te ontmoeten, in de zon te zitten of informeel te spelen. Tevens zal hier water opgevangen kunnen worden en afgevoerd worden richting de v. Slingelandtstraat. De ambitie is om deze waterberging en de hoogteverschillen zichtbaar te maken in de openbare ruimte. Water wordt afgekoppeld en geborgen op eigen terrein. Een (technisch) doordacht waterplan is daarvoor ook van belang.

Daarnaast is het belangrijk dat de openbare ruimtes sociaal veilig zijn. Dit begint met een goed ontwerp van de bebouwing (met voldoende interactie met de openbare ruimte). Ook is het van belang om de te smalle steegjes en verstopte hoekjes te voorkomen en de openbare ruimte in te richten met “robuuste” materialen.

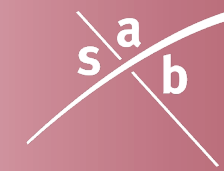
Verharding is ondergeschikt aan het groen en het groen krijgt een stedelijke uitstraling. Bij de inrichting is er aandacht voor het versterken van de biodiversiteit, het gebruik van duurzame materialen en toekomstbestendige beplanting. Om de biodiversiteit te versterken is het van belang om ruimte te maken voor inheemse kruidenrijk grasland met ecologisch maaibeheer en inheemse struiken.



“Grote laanbomen aan de Thorbeckestraat behouden”

“zichtbaar water afvoeren met treden in de openbare ruimte”





Rijn IJssel

Thorbeckestraat Arnhem

Ontwikkeldkader 'Schakel tussen twee buurten'

12 04 2021

BIJLAGEN

Inhoud

Bijlagen ontwikkelkader Thorbeckestraat

1. Voorbeelduitwerking
2. Boominventarisatie Thorbeckestraat, Veluwestraat en Zijpendaalseweg d.d. 20 maart 2020
3. Quick scan natuur d.d. 18 februari 2020
4. Nader onderzoek natuur d.d. 19 oktober 2020
5. Quick scan bedrijven en milieuzonering d.d. 19 februari 2020
6. Quick scan externe veiligheid d.d. 20 mei 2020
7. Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid d.d. 8 september 2020
8. Onderzoek stikstofdepositie (gebruiksfase) d.d. 25-5-2020
9. Verkennend bodemonderzoek Thorbeckestraat 6 te Arnhem d.d. 27 november 2018

1. Voorbeelduitwerking

Een mogelijke verbeelding van de toekomst

De voorbeelduitwerking laat een mogelijke uitwerking zien van een bouwplan binnen het ontwikkelkader.

In deze voorbeelduitwerking is er sprake van drie (semi) gesloten bouwblokken. Appartementen zijn hoofdzakelijk gesitueerd aan de Thorbeckestraat. Aan de v. Slingelandtstraat zijn stadswoningen gesitueerd met een privétuin bovenop het parkeerdek. Vanuit de verbindingen zijn er op enkele plekken doorzichten naar de collectieve binnentuinen bij de appartementen.

In de groene doorsteek vormt een getrapt waterelement* de blikvanger en maakt dit tot een aantrekkelijke ruimte om te verblijven of te wandelen. De hoogteverschillen zijn hier goed waarneembaar.

De oostelijke doorsteek heeft een intiemer en meer besloten karakter, waarbij de sociale veiligheid een belangrijk aandachtspunt blijft. Een trappartij aan de v. Slingelandtstraat geeft toegang tot het niveau van de Thorbeckestraat, waar aan de doorsteek enkele woningen rond een intiem binnenplein gesitueerd zijn.

Dit maakt het mogelijk om de parkeervoorziening van de twee oostelijke blokken te combineren wat de efficiëntie ten goede komt.

Het gehele plan krijgt een groen en autoluw karakter en de beeldbepalende bomen worden aangevuld met nieuwe bomen.

* Dit is een suggestie om invulling te geven aan de ambitie om water en hoogteverschillen zichtbaar te maken. Er is niet onderzocht of dit (technisch) uitvoerbaar is. Uitgangspunt is dat water afgekoppeld wordt en niet in een gemengd riool terecht komt.



1. Voorbeelduitwerking

Programma, bouwhoogtes, functies, principe plattegrond en parkeren

Wonen

In deze voorbeelduitwerking zijn circa 177 woningen* gerealiseerd:

- 31 rijwoningen
- 85 2- kamerappartement
- 61 3- kamerappartement
- 620m² voorzieningen (plint)

Parkeren

Bij dit beoogde programma zijn conform de huidige parkeernota van de gemeente Arnhem 224 parkeerplaatsen benodigd. In deze voorbeelduitwerking zijn 230 parkeerplaatsen gerealiseerd.

- 177 parkeerplaatsen bevinden zich binnen de bouwblokken (deels onder een dek)
- 53 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Thorbeckestraat en Fagelstraat
- Parkeerplaatsen aan de v. Slingelandtstraat blijven behouden voor de buurt.

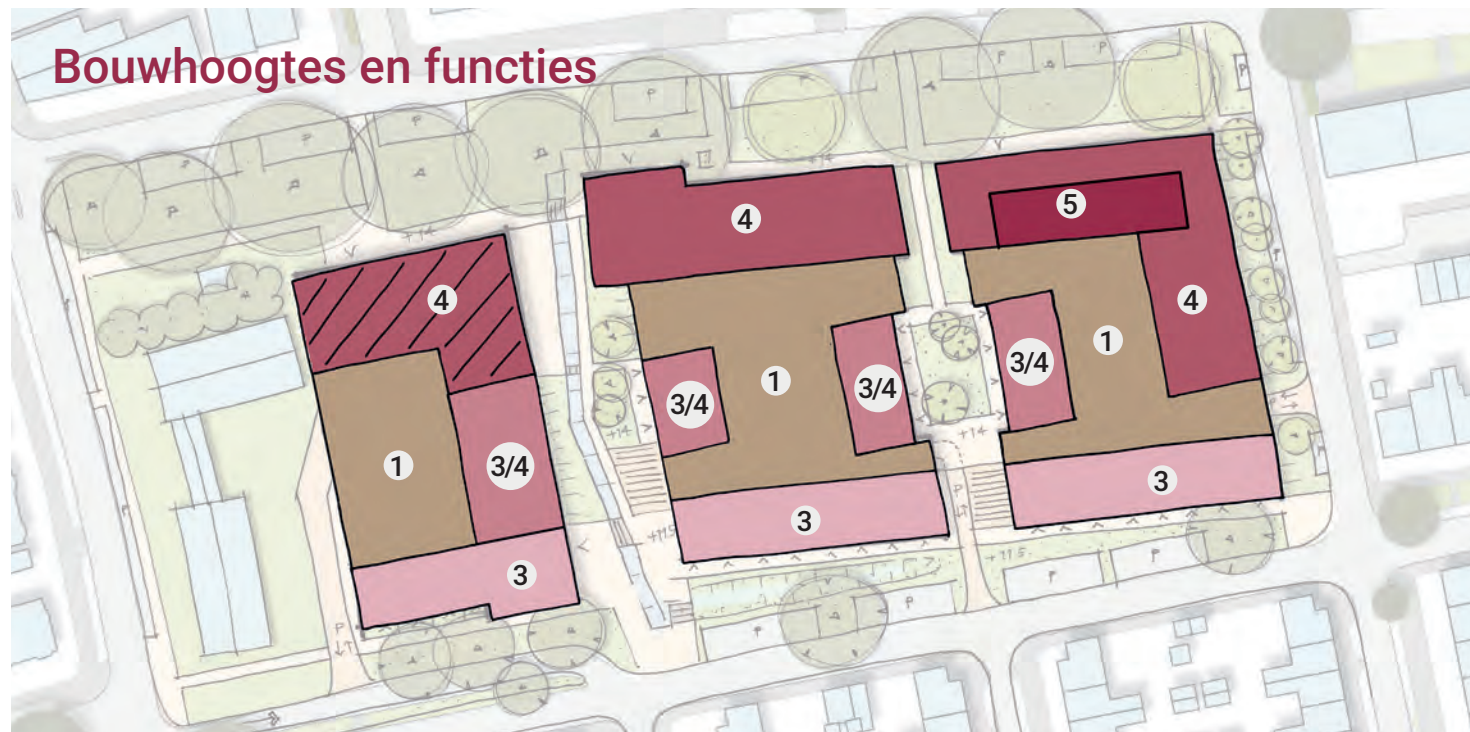
** Het maximaal aantal te realiseren woningen is niet vastgelegd. Het ontwikkelkader geeft de randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Het aantal woningen is daarnaast ook afhankelijk van de woningtypes en woninggroottes.*

Principe plattegrond



- | | | | | | |
|--|-------------|--|-------------------------|--|--|
| | appartement | | collectieve tuin op dek | | maatschappelijke functie op begane grond |
| | rijwoning | | privé tuin op dek | | |

Bouwhoogtes en functies



Aantal bouwlagen zichtbaar vanaf aangrenzend maaiveld

- | | | | | | |
|--|-------------|--|-----------------|--|---------------------------------------|
| | 5 bouwlagen | | 3 à 4 bouwlagen | | collectieve en privé tuinen op dek |
| | 4 bouwlagen | | 3 bouwlagen | | maatschappelijke functie begane grond |

Parkeren



- | | | | | | |
|--|-------------------------|--|-----------|--|---------------------------|
| | stijgpunt appartementen | | rijwoning | | parkeren bewoners |
| | appartement | | berging | | parkeren onder dek/woning |

1. Voorbeelduitwerking

Doorsneden van de voorbeelduitwerking

Hieronder zijn de doorsneden behorende bij deze voorbeelduitwerking weergegeven. De oranje lijnen geven de maximale bouwhoogtes van het ontwikkelkader weer. Dit laat zien dat deze voorbeelduitwerking binnen de contouren van het ontwikkelkader mogelijk is.



5 m 10 m 20 m 30 m 40 m



contour ontwikkelingskader

