

Van: **Pieter van Dijk**

Date: di 19 sep 2023

Subject: Hoogbouw en visie daarop in Arnhem

Geachte raadsleden, fractievolgers, College van B&W,

Hierbij treft u een notie aan van de Vereniging Stadsschoon Arnhem over Hoogbouw in Arnhem en de noodzaak van visieontwikkeling in dezen.

We sturen u deze notitie toe omdat we als bestuur van Stadsschoon ons zorgen maken.

De aanleiding is het agendapunt "Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Arnhem Centraal K3-K7". Het college geeft in het voorstel een aantal argumenten aan waarom dit een goed voorstel is:

- versterking van de allure van het stationsgebied
- voldoen aan de woonbehoefte en kantoren bij het station
- goede bereikbaarheid per OV en ook kan er op eigen terrein geparkeerd worden.
- er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
- er is al een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie

Maar het college geeft ook aan dat het plan niet voldoet aan de de beleidseis van 30% sociale huur of 66% betaalbaar. De zienswijzen worden allemaal (beargumenteerd) afgewezen. Maar het is de vraag of de indieners die argumenten delen.

De tekst van het voorstel is gedetailleerd. Er is werkelijk niet over een nacht ijs gegaan. Er is gekeken naar een woonvisie, naar een binnenstadvisie en wat niet al.

En toch: Het voorstel zou zoveel sterker kunnen zijn, door het ook te funderen op een Nota Hoogbouw, het liefst op regionale basis. Dan worden vragen naar het waarom, waar en hoe vanuit één visie belicht en wordt de voorbereiding op de keuzes helder belicht. Nu grijpt het voorstel terug op deelplannen.

Begrijp ons goed: we zijn niet tegen hoogbouw, maar we zijn van mening dat een visionaire nota hoogbouw enorm kan helpen bij het maken van de keuzes.

Het is een hele uitdaging om als gemeentebestuur te zorgen voor een leefbare stad, terwijl die leefbaarheid door uitbreidingsseisen onder druk kan komen te staan. Daarom dringen we erop aan, dat u zorgt voor een Nota Hoogbouw voor heel het grondgebied van Arnhem, maar beter nog voor de agglomeratie

Hoogachtend,

Piet van Dijk

voorzitter Vereniging Stadsschoon Arnhem

Hoogbouw in Arnhem?

Visie vereist!



Nederland heeft een enorme bouwopgave en daarmee ook onze stad Arnhem. Het doel is om 16.000 nieuwe woningen in Arnhem te bouwen tot 2040.

De ruimte in Nederland is schaars en daarom willen bestuurders zuinig met de grond omgaan. Daar is ook alle reden voor: het tegengaan van warmtestress maakt dat er meer behoefte is aan bossen en groencorridors. De heftige droogteperiodes waar we mee te maken krijgen, betekenen dat water in de bebouwde gebieden moet worden vastgehouden. Daarom is er behoefte aan wadi's en grote waterpartijen voor de opvang van regenwater. In de landbouw wordt intensief extensief en ook dat vraagt ruimte.

De roep om hoogbouw valt de laatste tijd daarom snel. We zien het in recente projecten langs de Arnhemse Allee en in Malburgen bij het Gelredome. Hoogbouw is echter niet iets dat je straffeloos kan inzetten. Hoogbouw kan de skyline van een stad op een ongunstige manier veranderen, geeft bij onvoldoende onderzoek windhinder en levert vaak beroerde begane-grondsituaties op. Begane grondverdiepingen met bergingen in een zee van geparkeerde auto's rond de hoogbouw complexen bederven de directe omgeving, geven hittestress en sociaal onveilige woonomgevingen. Daarnaast zorgen windhinder en ongewenste schaduw voor overlast en waardedaling direct rond de hoogbouw.

Bedacht dient ook te worden dat het wonen in hoogbouw verwachtingen wekt van een spectaculair uitzicht en/of het hebben van alle voorzieningen in de directe omgeving; je gaat tenslotte niet voor niets in een toren wonen. Wanneer het uitzicht niet klopt bij de verwachtingen en dan in het bijzonder op de lagere verdiepingen, dan zal er al snel sprake zijn van een onaantrekkelijke en weinig gezochte woonsituatie. Hoogbouw vereist doordacht beleid. Scherm niet lukraak met het hoogbouwwoord. Dat is voor veel steden reden geweest om een Nota Hoogbouw te schrijven waarin om diverse redenen op locaties voor hoogbouw wordt gekozen en op andere juist niet.

Zo'n nota hoeft geen statisch document te zijn dat precies aanwijst waar hoogbouw kan en waar niet. Wim Korvinus (welbekend in Arnhem) heeft in een discussie wel eens gezegd dat hoogbouw lijkt op het samenstellen van een boeket. De compositie moet voldoen vanuit verschillende hoeken. Het winkelcentrum Presikhaaf is daarvan een goed voorbeeld.

In de jaren tachtig heeft de toen nog onafhankelijke Dienst Stedebouw Arnhem een poging ondernomen voor het schrijven van een visie op hoogbouw. Een van de invalshoeken was toen onder andere dat ter hoogte van Terlet Arnhem niet te zien zou moeten zijn boven de boomtoppen zodat de idylle van de natuur op de Veluwe in stand zou blijven. De hoogbouw in 't Cranevelt die wel degelijk te zien is vanaf Terlet werd daarbij gezien als een vergissing. In het centrum bij de Eusebius werd hoogbouw hoger dan het schip afgeraden. Hoogbouw als optie verdween daarmee uit het centrum.

Een andere invalshoek was dat de stad bij de 'poorten' goed hoogbouw zou kunnen verdragen om aan te geven waar de bebouwing van Arnhem begint. Geschikte locaties zouden dan zijn langs de Nijmeegseweg, de Koningspleij, Presikhaaf, IJsseloord. Toch lijkt deze invalshoek voor woningbouw minder logisch. De doelgroep - of dat nu ouderen of jongeren zijn - wil naast een spectaculair uitzicht ook dicht bij voorzieningen en vervoer wonen. Torens in Arnhem en elders in het land die vanuit het laatste argument zijn gebouwd, hebben allemaal een standalone karakter, onaantastbaar en in geen

enkele dialoog met de omgeving. Zulke torens wil je ook niet aan het eind van of langs de Amsterdamseweg of Apeldoornseweg. De woontorens die zijn verschenen in Het Dorp, blijven beneden de boomtoppen en vallen gelukkig daarom niet of nauwelijks op.

De meest aanvaardbare reden voor hoogbouw is dat hoogbouw past bij intensieve gebieden. Dat zijn gebieden met veel verkeersstromen, goed openbaar vervoer, veel voetgangers en een veel verschillende functies. Juist de drukte en de aanwezigheid van andere commerciële functies, diensten en voorzieningen dragen bij aan de aanvaardbaarheid en het succes van de begane grondinvulling van de hoogbouw. Het gaat bij commerciële voorzieningen op de begane grond of eerste verdieping van de hoogbouw, die gezien en gevonden worden. De kans op succes is veel groter, wanneer er veel passanten zijn. Je kan daarbij denken aan hoogbouw met 'mixed use', met voorzieningen op de lagere etages die voor wonen toch minder aantrekkelijk zijn, zoals kappers, fitness, wellness, uitzendbureaus, kantoren, hotels, opleidingen, winkels e.d. . Het gaat dan ook zeker om de behoeften van de (toekomstige) bewoners – en dan kan er ook gedacht worden aan andere kleinschalige werkgelegenheid dan alleen in de dienstensector.

Een Nota Hoogbouw kan ook zorgen voor een onderbouwing waar hoogbouw juist wel gewenst is. Wij verbazen ons over de betrekkelijk bescheiden volumes die langs de Nijmeegseweg in Malburgen zijn ontworpen. De visie is tot stand gekomen in samenspraak met de bewoners in een vorm van cocreatie. Met zo'n grote invloed van de bewoners die geen rekening houdt met de regionale en landelijke behoefte aan meer woningen en een intensiever ruimtegebruik, is het resultaat logisch. Het nadeel van de visie die hieraan ten grondslag ligt, is dat ze geen deel uitmaakt van een overkoepelende visie voor de Arnhemse agglomeratie. Een Nota Hoogbouw voor tenminste Arnhem, maar beter nog voor de hele agglomeratie, zou wellicht motieven kunnen aanreiken dat hier juist meer en hoger en intensiever zou moeten worden gebouwd.

Geeft een Nota Hoogbouw aan waar hoogbouw en in welke mate op z'n plaats is, evenzeer moet die nota ook aangeven wat het waar en waarom is van geen hoogbouw! De argumenten daarvoor zullen kunnen steunen op de historische, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van de stad. De Nota heeft dus als doel aan te geven wat moet en kan, maar ook wat niet kan en niet moet! Dat is dus een nota die de kwaliteit van het besluit en bestuur ondersteunt. Zo'n nota voorkomt ook eindeloze vertraging door bezwaren op bezwaren, omdat de voorbereiding het waarom van de keuzes helder maakt.

Kort en goed: de Stichting Stadsschoon dringt aan op een Nota Hoogbouw voor het héle grondgebied van de gemeente Arnhem. Een nota die uitgaat van intensief ruimtegebruik waar dit gewenst en logisch is, waar de bewonersperceptie omtrent uitzicht worden waargemaakt, die eisen stelt aan de plintinvulling en de kwaliteit van directe omgeving (hoogwaardig verblijfsgebied met een blikveld waarin geparkeerde auto's niet domineren), dichtbij hoogwaardig openbaar vervoer en functies, etc.

Gemeentebestuur: neem uw verantwoordelijkheid. Het is een hele uitdaging om te zorgen voor een leefbare stad, en vooral ook als die leefbaarheid onderdruk kan komen te staan door uitbreidingseisen. Maar een goede visionaire nota zoals hierboven geschetst, kan hier enorm bij helpen.

We wensen u wijsheid en besluitvaardigheid toe.

Het bestuur van de Vereniging Stadsschoon Arnhem