

# De weg naar de toekomst

## NIJMEEGSEWEG - MALBURGEN
## OMGEVINGKWALITEITSPLAN | fase 1
deel Openbare ruimte en bebouwing
21 AUGUSTUS 2025

od205
een ander perspectief

Gemeente Arnhem

# Inhoudsopgave


1. INLEIDING 4

2. KWALITEIT OPENBARE RUIMTE 7

3. KWALITEIT BEBOUWING 37

# 1

# Inleiding

Het voorliggende document van het project Nijmeegseweg Malburgen, bestaat uit het Kwaliteitsplan voor de openbare ruimte en bebouwing in fase 1 van het project.

Het Kwaliteitsplan is een cruciale bouwsteen om de door de gemeente, de bewoners en de ontwerpers gewenste omgevingskwaliteit te bepalen. Het richt zich niet enkel op de uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen maar integreert groen en bebouwing in het gewenste kwaliteitsbeeld. Het is een werkdocument met als doel derde partijen een ontwerpkader ter beschikking te stellen en de gemeente een instrument in handen te geven met dat zij de beoogde kwaliteit in de komende jaren kan borgen. Op deze wijze sluit het Kwaliteitsplan aan op het integraal karakter van het stedenbouwkundig schetsontwerp van februari 2021 en aan het beleid van Gemeente Arnhem en het Rijk.

In het kwaliteitsplan krijgen de gebruikswaarde, de toekomstwaarde en de belevingswaarde een plek en wordt de culturele component van de gebiedsontwikkeling onderkent.

De bewoners participeerden in het proces van totstandkoming van dit belangrijke document.

**Leeswijzer / disclaimer**
De in dit document opgenomen tekeningen en referentiebeelden zijn indicatief en richtinggevend. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Luchtfoto projectgebied Nijmeegseweg en omgeving

# Kwaliteit openbare ruimte

# 2

# Leeswijzer




**In dit hoofdstuk van het Kwaliteitsplan wordt de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte toegelicht.**
**We onderscheiden hierin drie gebieden:**

1 De pocketparks aan de Paardebloemstraat
2 De watergang aan de Meldestraat, de Zeegsingel
3 De parkrand

Gebieden 1 en 2 openen met een gebiedstypering naast een uitsnede van de plankaart van het stedenbouwkundig ontwerp, fase 1.
Daarna passeren de volgende thema's de revue:

- Bomen en groen
- Water
- Routes en verbindingen
- Gebruik

Omdat het De Monchypark grotendeels in fase 2 ligt wordt deelgebied 3, de parkrand alleen kort gekarakteriseerd.

**In de uitwerking van inrichtingsplannen van deze openbare ruimtes dient minimaal te worden voldaan aan de richtlijnen zoals opgenomen in HIOR-Arnhem (Handboek Inrichting Openbare Ruimte Arnhem).**


3 PARKRAND
2 POCKETPARKS
1 MELDESTRAAT
2 POCKETPARKS
N

# DEELGEBIED 1

# POCKETPARKS

# Pocketsparks
## gebiedstypering

**De groene openbare ruimte in het plangebied valt in de gemeentelijke Groenvisie 2017-2035 in de gebiedstyperingen Polderlandschap en Wijkgroen. Beide typeringen bieden inzicht in en aanknopingspunten voor de landschappelijke opgaves die met de herinrichting van het gebied rondom de Nijmeegseweg zullen worden opgepakt. Samengevat zijn dit:**

- Versterken van landschappelijke identiteit (de polderlinten en dijken) van Arnhem Zuid, waaronder de Nijmeegseweg.
- Behouden en versterken groene karakteristieken van de wijken, inclusief buurtparken en de waardevolle bomen.
- In het wijkgroen ligt de nadruk op het gebruik van het groen voor bewoners, voor sporten, spelen, ontmoeten, wandelen, stadslandbouw. Het groen en de bijbehorende functies maken de wijk aantrekkelijk voor bewoners, wat weer zorgt voor sociale cohesie.
- Groen zorgt voor waterberging, koelte en zuivering van de lucht.
- Verwijderen overbodige verharding en vervangen voor groen.
- Vergroenen van pleinen en binnenterreinen.
- Versterken van het leefgebied van doelsoorten: gierzwaluw, huiszwaluw, huismus, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, oranjetipje, dagpauwoog en bijen, inheemse vegetatie.
- Verbeteren van de nieuwe en waar mogelijk bestaande groeiplaatsen voor de bomen, zowel boven als ondergronds.



Deelgebied 1 - pocketparks

# Bomen en groen

## Algemeen

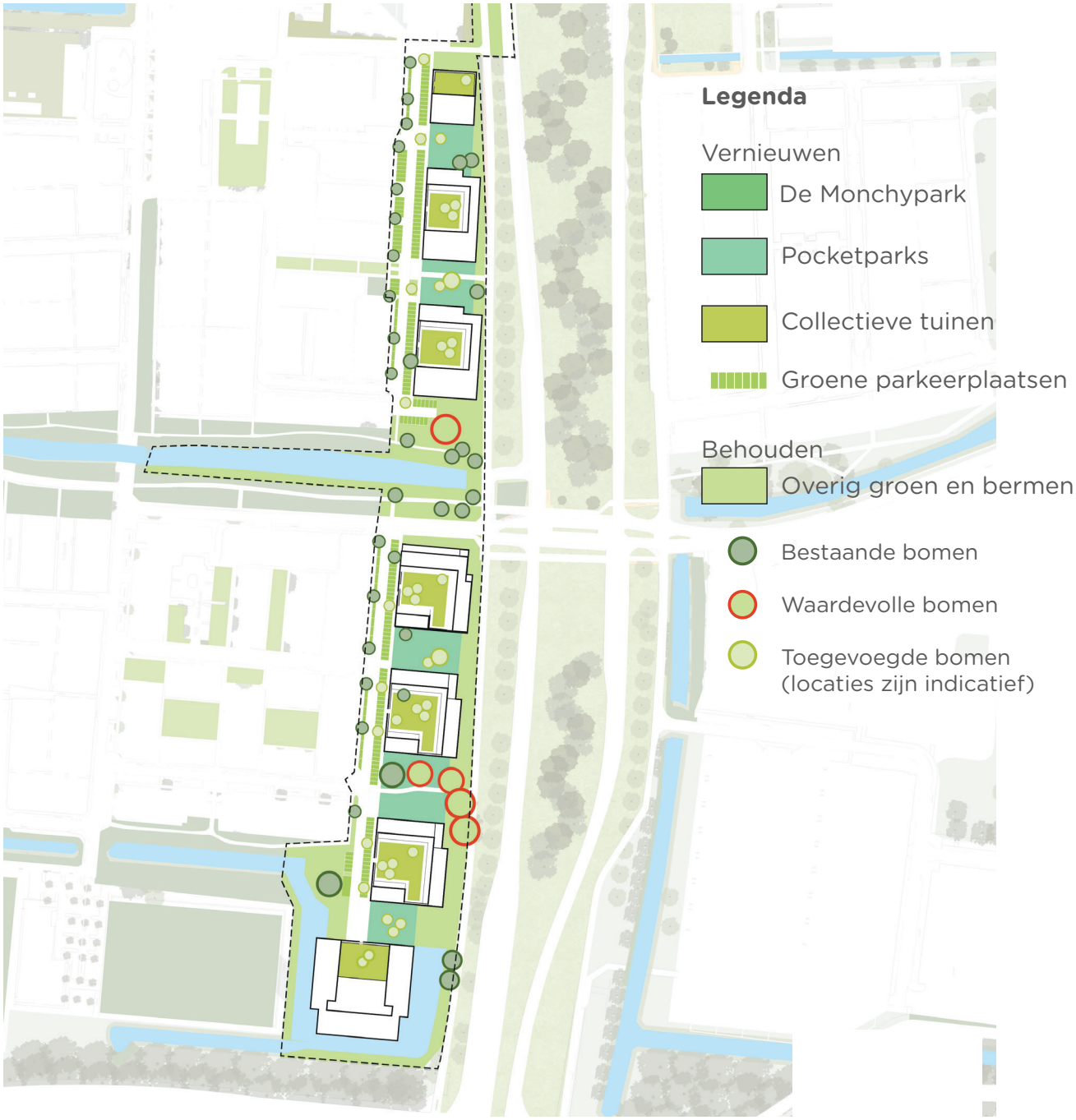
- De ‘Stad van tuinwijk en landschap’, waar het gebied langs de Paardebloemstraat aan grenst, wordt gekenmerkt door een stempelstructuur met hoven en openbare groenstroken. Deze wordt in het stedenbouwkundige plan aangevuld met een nieuwe stempelstructuur van pocketparks en ommuurde, collectieve tuinen.
- De nieuwe pocketparks grenzen direct aan de nieuwe en bestaande woningen aan de Paardebloemstraat. Op deze manier is het groen voor iedereen beleefbaar en bruikbaar.
- De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd dat de bestaande waardevolle bomen in het gebied een plek hebben gekregen in de pocketparks.
- Tezamen dragen de pocketparks bij aan een nieuw groen wegprofiel en daarmee de beleving van zowel de Nijmeegseweg als van de Paardebloemstraat.
- Met het creëren van collectieve tuinen, in plaats van individuele tuinen, wordt verstening van het gebied tegengegaan en ontstaat een groen woonmilieu. Dit sluit aan bij de strategie klimaatadaptatie van de gemeente Arnhem.

## Landschappelijke uitgangspunten

- In de landschappelijke inrichting van het gebied staat het inpassen van de bestaande bomen centraal, als solitair, als onderdeel van nieuwe boomgroepen of als laanbeplanting.
- De boombeplanting wordt aangevuld met heesters, vaste planten en gras-bloemenmengsels om de biodiversiteit in het gebied te vergroten, bij voorkeur is dit inheemse vegetatie.
- De inrichting van de pocketparks met groen en de bijbehorende functies maken de hele wijk aantrekkelijk voor bewoners, wat weer zorgt voor sociale cohesie. De pocketparks vormen de schakel tussen de bestaande wijk en de brede groene bermen langs de Nijmeegseweg.
- De gewenste programmatische invulling van deze nieuwe speel- en ontmoetingsplekken is opgehaald bij de klankbordgroep (zie blz 56).

SFEERBEELD






## REFERENTIES





## Bestaande en nieuwe bomen

- Het inpassen van de bestaande bomen vormt de basis van de positie van de pocketparks. Rekening houdend met de benodigde kroon- en wortelgroeiruimte.
- De bomen worden ingepast als solitair of als onderdeel van nieuwe boomgroepen. Dit is afhankelijk van de soort, de grootte, de positie en de beoogde levensduur.
- Laanbomen (linden) aan de zijkanten van de Nijmeegseweg en de Paardebloemstraat worden behouden en waar nodig in het profiel aangevuld.
- Nieuwe aanplant zijn soorten die bestaande soorten aanvullen en versterken en zo de biodiversiteit en de belevingswaarde van het gebied vergroten.
- Nieuwe aanplant zijn klimaatbomen, die helpen tegen luchtverontreiniging en goed tegen droogte kunnen.



- Nieuwe boomsoorten sluiten aan bij de gebiedstypering Polderlandschap en de potentiële natuurlijke vegetatie (PNV):
  - Bosjes, weides, boomgaarden, moeras en open water
  - Elzenrijk-essen-iepenbos met als hoofdboomsoorten: Zwarte els, Gewone es en Zomereik



Kleinbladige linde (Kl)



Honingboom (Hb)



Gewone es (Ge)




inventarisatie bestaande bomen in en rondom plangebied

## Heesters, vaste planten en grassen

- Van grasbermen naar een gevarieerde beplanting.
- De boombeplanting aanvullen met heesters, vaste planten (zaaien en aanplanten) en grasbloemenmengsels om de biodiversiteit in het gebied te vergroten.
- De ambitie is het leefgebied te versterken van vogels en insecten. De doelsoorten zijn: gierzwaluw, huiszwaluw, huismus, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, oranjetipje, dagpauwoog, bijen en inheemse vegetatie. Hierbij aansluiten op de potentiele natuurlijke vegetatie (PNV) van het gebied met struiken zoals Schietwilg, Kraakwilg, Rode Kornoelje, Hazelaar, Eenstijlige meidoorn, Vogelkers, Sleedoorn, Grauwe wilg, Amandelwilg, Katwilg en Gelderse roos.
- Inzetten op natuurlijke ziekte- en plaagbestrijding, leven in de lucht en in de bodem door inbrengen van begroeiingsdiversiteit.
- Aandacht voor een gezonde bodem (verhoging van het organisch materiaal in de bodem) om de infiltratiecapaciteit te vergroten.
- Voorkomen van hittestress door het zorgen voor voldoende schaduwplekken voor mens, flora en fauna door de aanwezigheid van bomen, heesters en een gelaagde beplanting.
- Een hiertoe aangepast ecologisch beheer (oa extensief maaien) en in het beheer ruimte laten voor spontane ontwikkeling en bodemzorg.

REFERENTIES





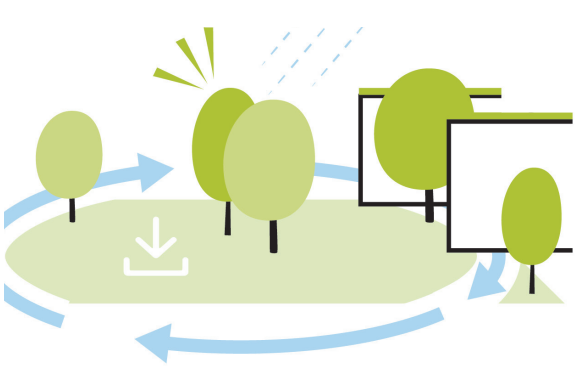


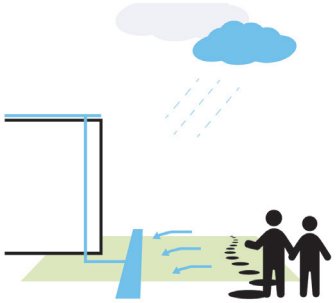


# Water

## Klimaatadaptieve pocketparks

De inrichting van de Pocketparks biedt, samen met de nieuw te ontwikkelen bebouwing kansen op het gebied van klimaatadaptatie.





## 1. Waterberging

- De pocketparks en de nieuwe bebouwing bieden zichtbaar ruimte om water af te koppelen en dit ter plekke te infiltreren. Via groene daken, gevels en/of voorzieningen in de openbare ruimte zoals wadi's.

## 2. Water voor groen

- Water voor groen: de pocketparks houden het water zoveel mogelijk vast om daarmee zo lang mogelijk beschikbaar te houden voor de aanwezige bomen en planten.
- Door wadi's (greppels en geulen) langs de rijbanen kan het afstromende water van de verharding worden opgevangen en vertraagd worden afgevoerd. Begroeiing van de wadi's met vaste planten of een gras/kruidenmengsel heeft hierbij een gunstig effect op de waterinfiltratie omdat de plantenwortels ervoor zorgen dat de bodem goed infiltreerbaar blijft.
- Groene daken houden water vast ten gunste van de planten op het dak zelf en hebben daarbij een verkoelend effect binnen de woning.
- Afgekoppeld water van de daken wordt opgeslagen voor later gebruik; bijvoorbeeld door middel van regentonnen of bergingsystemen.

## 3. Water en groen tegen hittestress

- Het nieuwe stromende oppervlakte water dat gerealiseerd wordt ter plekke van de Meldestraat, komt niet alleen tegemoet aan de wateropgaaf in het gebied ten gevolge van het toenemende percentage verharding, maar vermindert ook hittestress in het gebied op warme dagen.



# Gebruik Pocketparks

- De pocketparks vormen de schakel tussen de bestaande wijk en de brede groene bermen langs de Nijmeegseweg.

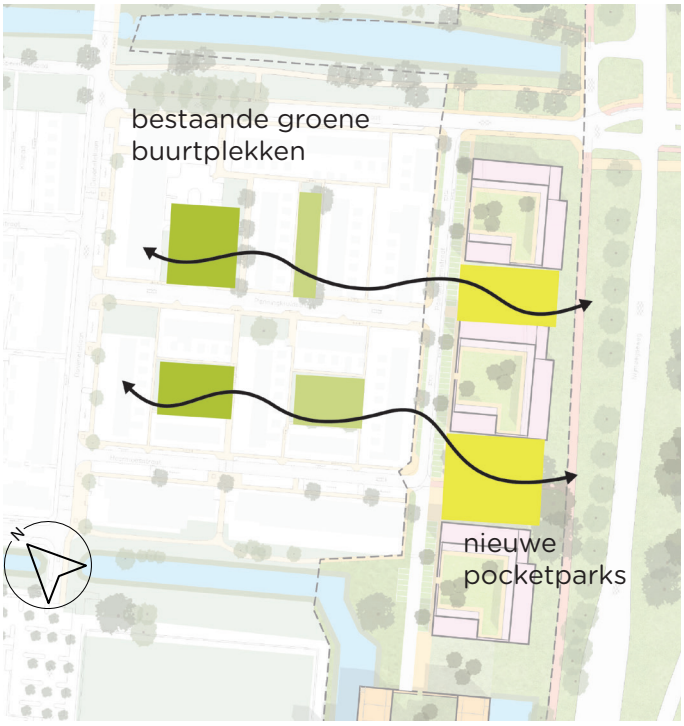


- De pocketparks zijn onderdeel van een serie groene buurtplekken, nieuwe en bestaande, met elkaar verbonden door fiets- en wandelroutes.
- De inrichting van de pocketparks met groen en de bijbehorende functies maken de hele wijk aantrekkelijk voor bewoners, wat weer zorgt voor sociale cohesie.

## Voorkeuren bewoners

De gewenste invulling van deze nieuwe speel- en ontmoetingsplekken is opgehaald bij de klankbordgroep. De bewoners zijn tot een Top-4 van volgens hen bij de wijk Malburgen passende invullingen gekomen. Deze reeks dient als inspiratiebron voor de opstellers van het inrichtingsplan. Bij het opstellen van dat plan zal worden onderzocht hoe invullingen (al dan niet in gecombineerde vorm) verwezenlijkt kunnen worden.

Op de volgende pagina's wordt de Top-4 toegelicht en wordt in tekst en beeld aangegeven welke natuurlijke inrichting met bomen, heesters en beplanting aansluit bij het beoogde gebruik of functie. Bij elkaar vormen deze ingrediënten het vertrekpunt voor het inrichtingsplan dat in de volgende fase ontworpen wordt.




De pocketparks zijn onderdeel van een serie groene buurtplekken

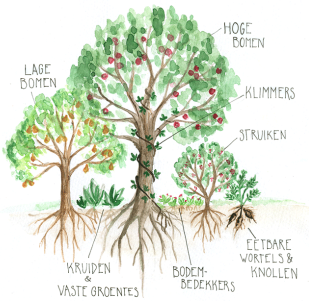
## Gewenst programma



### Boomgaardje / pluktuin

- Soorten: kleinere bomen (fruitbomen), klimmers, fruitstruiken, groenten en kruiden, bodembedekkers, wortels en knollen







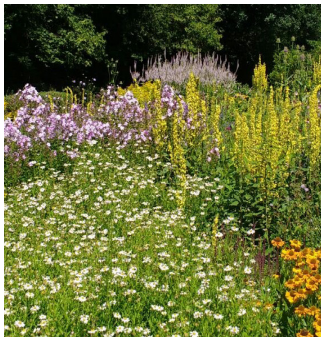

## Gewenst programma

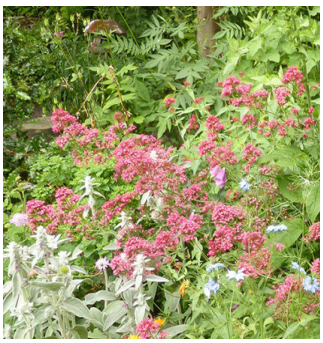


### Bijen- en vlindertuin

- Soorten: Bijenboom, Nepeta, Salvia, Buddleja, Asters, Knautia, Koninginnekruid, Viburnum, Rode Zonnehoed), Verbena, Achillea, wilde Marjolein, grassen (jaarrond bloei- en beplantingsbeeld)
- Inrichtingselementen: grote keien, rotsen, insectenhotel, bankjes





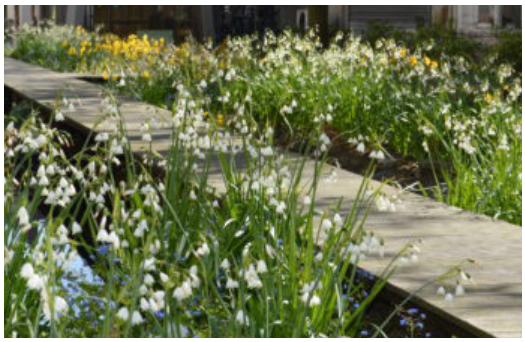


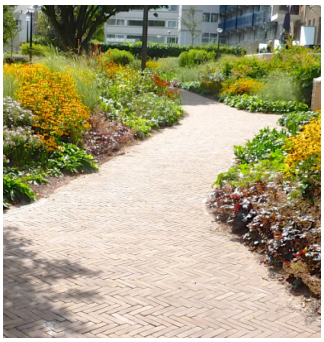
## Gewenst programma



### Bloemen- en plantenborder

- Soorten: Bijenboom, Nepeta, Salvia, Buddleja, Asters, Knautia, Koninginnekruid, Viburnum, Rode Zonnehoed), Verbena, Achillea, wilde Marjolein, grassen (jaarrond bloei- en beplantingsbeeld)
- Inrichtingselementen: grote keien, rotsen, insectenhotel, bankjes







## Gewenst programma



### Speellint

- Soorten: Bijenboom, Nepeta, Salvia, Buddleja, Asters, Knautia, Koninginnekruid, Viburnum, Rode Zonnehoed), Verbena, Achillea, wilde Marjolein, grassen (jaarrond bloei- en beplantingsbeeld)
- Inrichtingselementen: grote keien, rotsen, insectenhotel, bankjes







DEELGEBIED 2

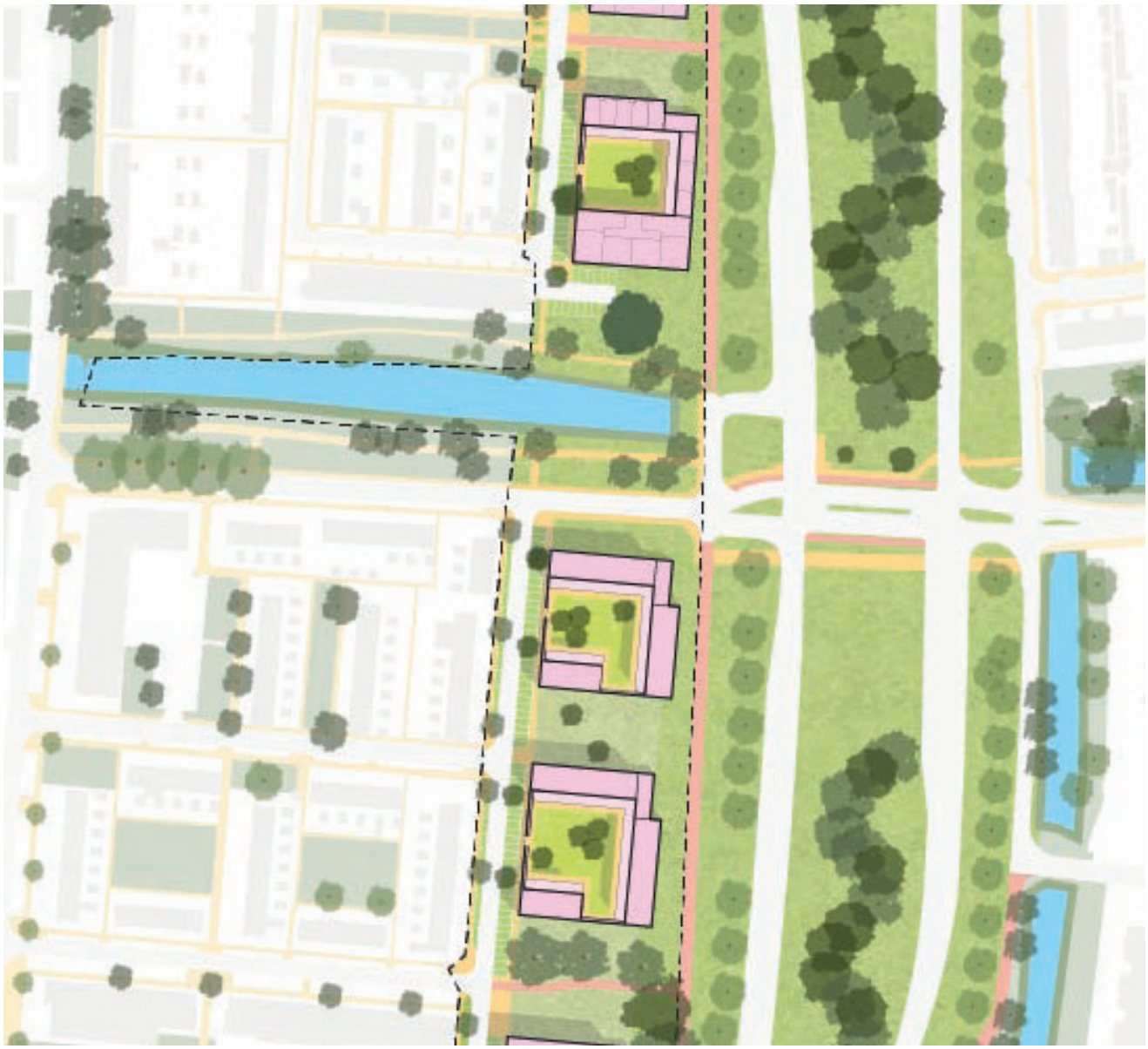
# WATERGANG MELDESTRAAT

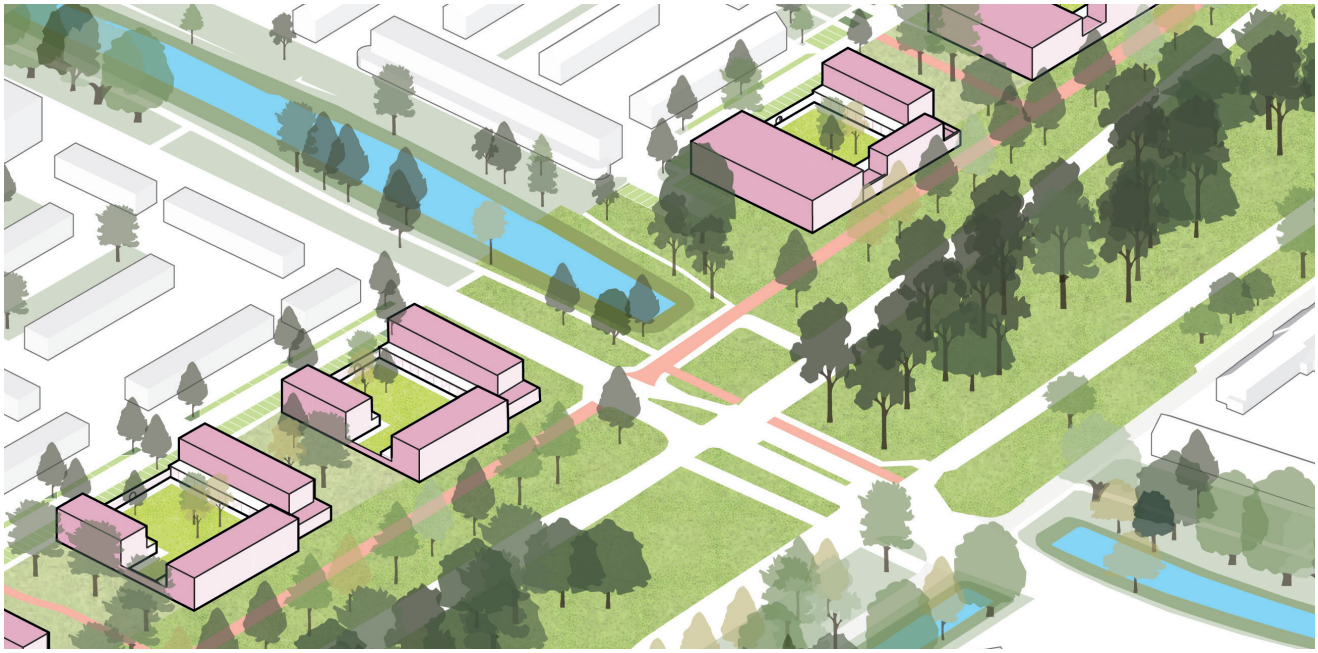
# Watergang Meldestraat
## gebiedstypering

**Ook voor het gebied rondom de Meldestraat biedt de Groenvisie 2017-2035 aanknopingspunten voor de landschappelijke opgaves die met de herinrichting kunnen worden opgepakt. Samengevat zijn dit:**

- Groen zorgt voor waterberging, koelte en zuivering van de lucht.
- Versterken van het leefgebied van doelsoorten: gierzwaluw, huiszwaluw, huismus, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, oranjetipje, dagpauwoog en bijen, inheemse vegetatie.
- Verbeteren van de nieuwe en waar mogelijk bestaande groeiplaatsen voor de bomen, zowel boven als ondergronds.

**Daarnaast vormt de Meldestraat in combinatie met de Zeegsingel een belangrijk onderdeel van een (historische) groen-blauwe lijn / verbinding in Arnhem Zuid.**
**Het is een van weinige, nog herkenbare, historische landschapsstructuren in het gebied, namelijk een oude rivierloop van de Rijn.**





Deelgebied 2 - watergang Meldestraat

# Bomen en groen

## Algemeen

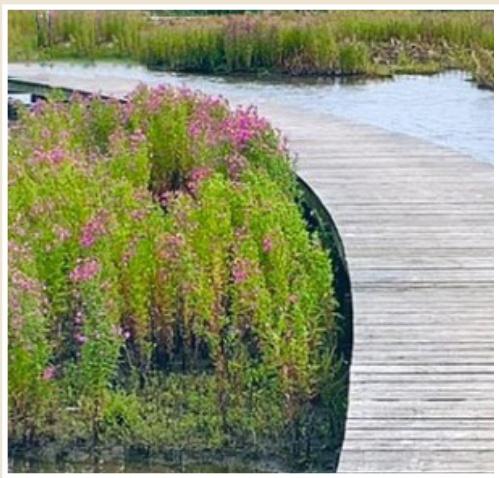
- Om tegemoet te komen aan de wateropgaaf, als gevolg van het toenemende percentage verharding in het gebied, wordt de huidige verondiepte watergang in het gebied getransformeerd tot stromend oppervlakte water.
- Hiermee wordt een eerste stap gezet in het zichtbaar verbinden van het water aan de Meldestraat met het water van de Zeegsingel, middels het aanleggen van een eco-duiker onder de Nijmeegseweg door.
- Versterken van het groen-blauwe netwerk in de wijk.
- Water wordt ecologisch ingericht door het aanbrengen van een plas-draszone.

## Landschappelijke uitgangspunten

- De waterkanten worden ingericht met natuurvriendelijke oevers om de biodiversiteit in en naast het water te vergroten.
- In de landschappelijke inrichting van het gebied staat het inpassen van de bestaande bomen centraal, als solitair, als onderdeel van nieuwe boomgroepen of als laanbeplanting.
- De boombeplanting wordt aangevuld met heesters, vaste planten en gras-bloemenmengsels om de biodiversiteit in het gebied te vergroten, bij voorkeur is dit inheemse vegetatie.

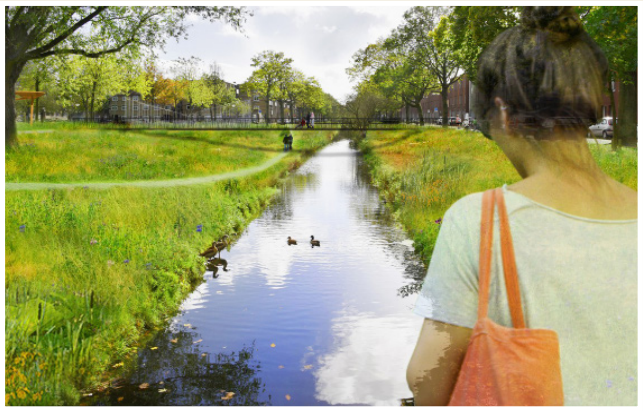
REFERENTIES



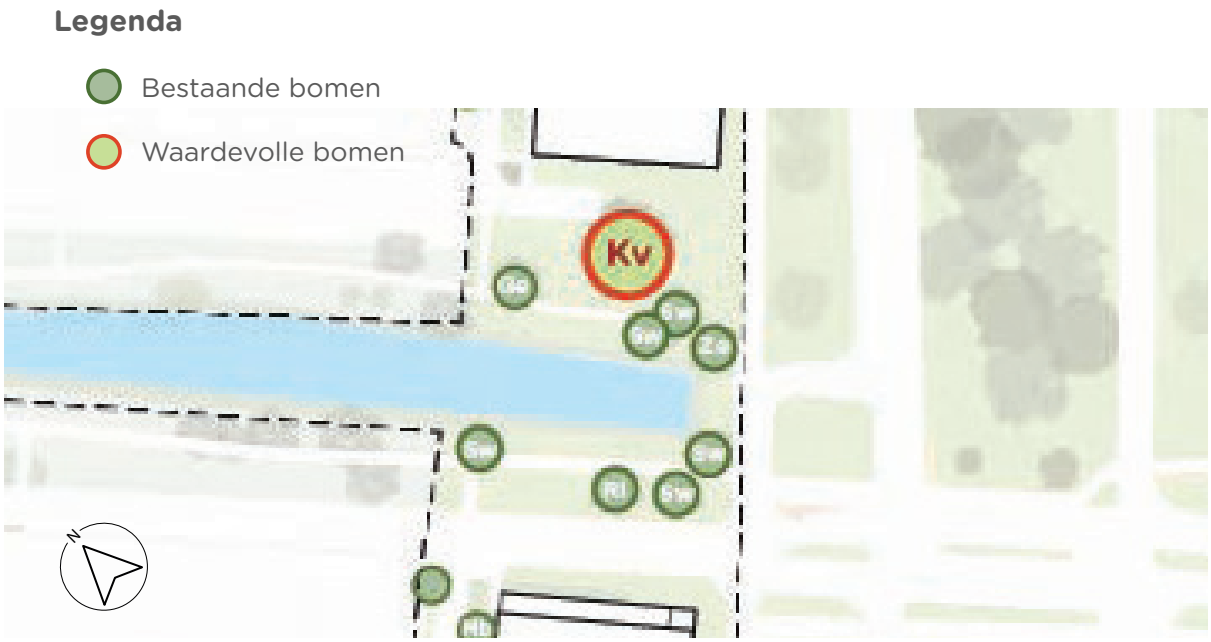




huidige situatie wadi Meldestraat



indicatie nieuwe situatie wadi Meldestraat




inventarisatie bestaande bomen in en rondom plangebied

## Bestaande en nieuwe bomen

- Het inpassen van de bestaande bomen vormt de basis van de positie van de nieuwe watergang.
- Nieuwe aanplant zijn soorten die bestaande soorten aanvullen en versterken en zo de biodiversiteit en de belevingswaarde van het gebied vergroten.
- Nieuwe boomsoorten sluiten aan bij de gebiedstypering Polderlandschap en de potentiële natuurlijke vegetatie (PNV):
  - Bosjes, weides, moeras en open water
  - Elzenrijk-essen-iepenbos met als hoofdboomsoorten: Zwarte els, Gewone es en Zomereik



Schietwilg (Sw)



Kaukasische vleugelnoot (Kv)



Gewone es (Ge)

## Heesters, vaste planten en grassen

- De beplanting van de huidige wadi met bomen (wilgen, essen), heesters en ruige grassen is redelijk divers en wordt zo veel mogelijk gehandhaafd.
- Maken van natuurvriendelijke oevers met een plas-draszone voor een goede waterkwaliteit.
- De plas-draszone is een geschikte biotoop voor waterplanten en helofyten. Helofyten zijn bijv. riet, kleine lisdodde, grote lisdodde, liesgras, zwanenbloem, gele lis, watertorkruid, pijlkruid, slangenwortel en kalmoes. Overige moerasplanten zijn grote kattenstaart, dotterbloem, moeraswalstro, moerasvergeet-mij-nietje en rietorchis.
- De ambitie is het leefgebied te versterken van vogels en insecten. De doelsoorten zijn: gierzwaluw, huiszwaluw, huismus, zwarte roodstaart, gewone dwergvleermuis, oranjetipje, dagpauwoog, bijen en inheemse vegetatie. Hierbij aansluiten op de potentiele natuurlijke vegetatie (PNV) van het gebied:
- Struiken: Schietwilg, Kraakwilg, Rode Kornoelje, Hazelaar, Eenstijlige meidoorn, Vogelkers, Sleedoorn, Grauwe wilg, Amandelwilg, Katwilg en Gelderse roos.
- Een hiertoe aangepast ecologisch beheer (gefaseerd maaien).

REFERENTIES







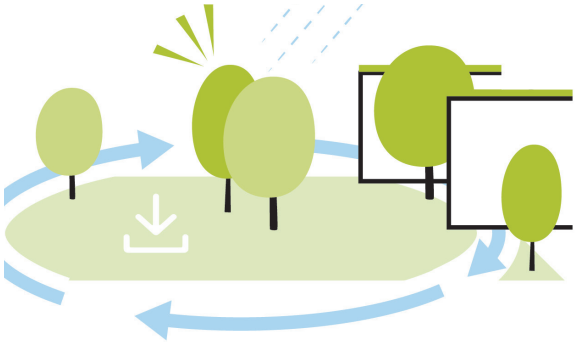


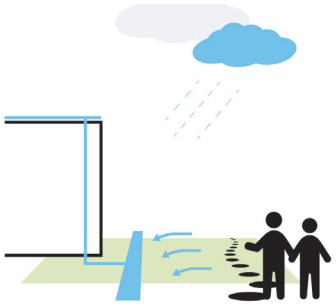
# Water



## 1. Waterberging

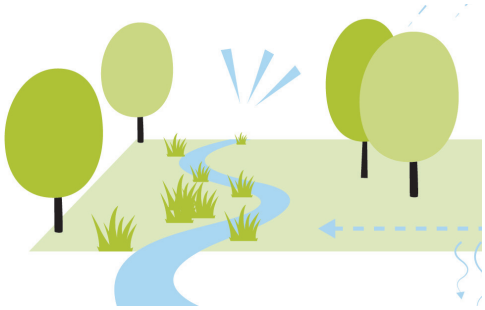
- De nieuwe watergang biedt zichtbaar ruimte om water van de nieuwe bebouwing en uit de wijk af te voeren.





## 2. Water en groen tegen hittestress

- Het nieuwe stromende oppervlakte water dat gerealiseerd wordt ter plekke van de Meldestraat, komt niet alleen tegemoet aan de wateropgaaf in het gebied ten gevolge van het toenemende percentage verharding, maar vermindert ook hittestress in het gebied op warme dagen.



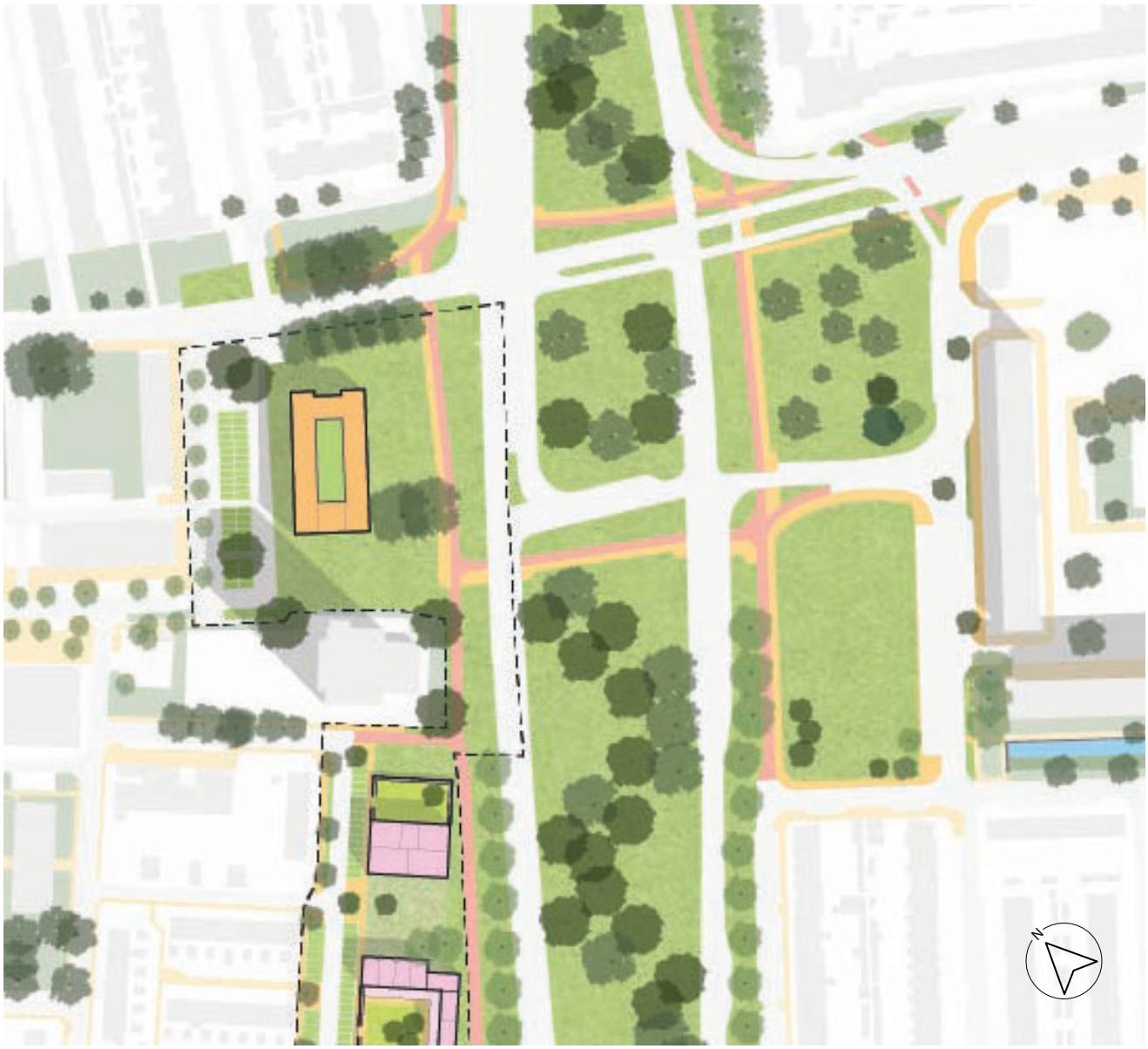
DEELGEBIED 3

# DE PARKRAND

# De parkrand
## gebiedstypering

**Omdat het De Monchypark grotendeels in fase 2 van het project valt, wordt in dit hoofdstuk alleen de westelijke rand kort gekarakteriseerd.**

- Als een eerste zichtbare stap van de gedaanteverwisseling van de Nijmeegseweg (in fase 2) wordt de verkeersstructuur aan de westkant van de weg gewijzigd: de Hazelaarstraat en het deel Hoefbladlaan tot aan de Nijmeegseweg worden verwijderd en de Anemoonstraat aangepast. De hoeveelheid verharding neemt af ten gunste van groen.
- Met nieuwe woonbebouwing in het groen wordt de levendigheid in het gebied vergroot.
- Evnetuele nieuwe aanplant van bomen of heesters is pas aan de orde als het De Monchypark ontworpen is en aangelegd wordt.





Deelgebied 3 - parkrand

# Kwaliteit bebouwing

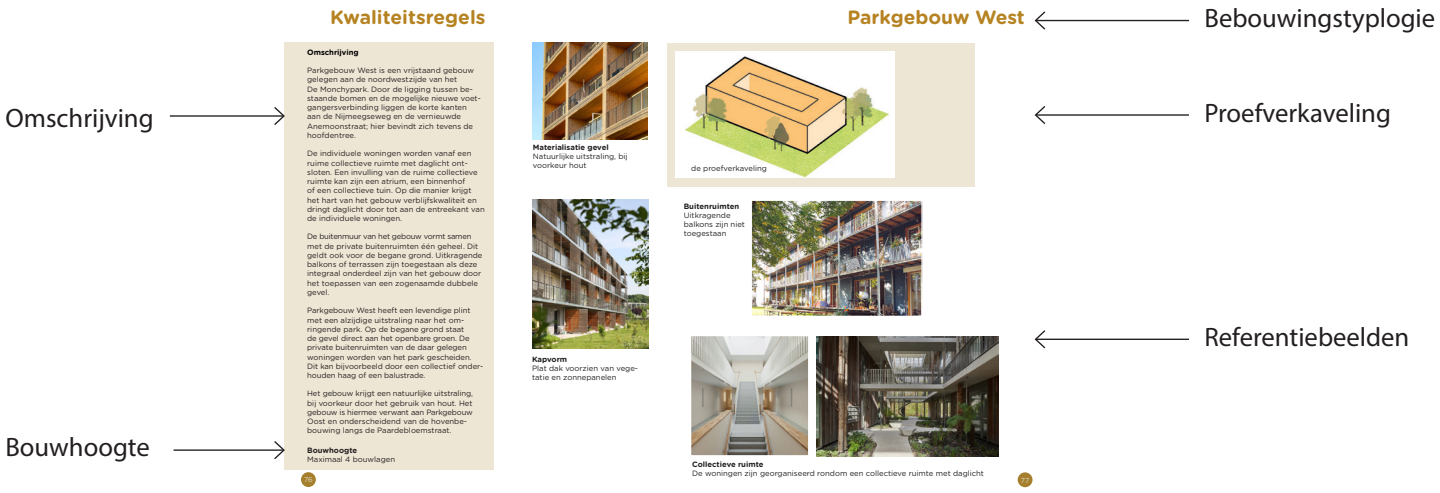
# 3

# Overzicht bebouwingstypologieën




PARKGEBOUW WEST
HOVEN NOORD

# Leeswijzer




**In dit hoofdstuk van het Kwaliteitsplan wordt de beoogde kwaliteit van de bebouwing toegelicht.**
**We onderscheiden hierin de volgende onderdelen.**

**Allereerst wordt het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaam bouwen toegelicht aan de hand van de thema's Energietransitie, Circulariteit en Klimaatadaptatie.**

**Ten tweede komt het gemeentelijke beleid voor natuurinclusief bouwen aan de orde.**

**Tenslotte worden de kwaliteitsregels voor de verschillende bebouwingstypologiën nader gespecificeerd aan de hand van verduidelijkende schema's en referentiebeelden.**

Voor de uitwerking van de bouwplannen zijn de omschreven kwaliteitsregels richtinggevend. De regels zijn tevens opgenomen als beeldkwaliteitseisen in de bijlage van het Bestemmingsplan.
De getoonde tekeningen en referentiebeelden zijn indicatief en bedoeld ter inspiratie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Duurzaam bouwen

## Energietransitie

Het gemeentelijke beleid op het gebied van duurzaamheid is vastgelegd in het Programmaplan New Energy Made in Arnhem 2020-2030 (op 29 januari 2020 vastgesteld door de gemeenteraad) en De Arnhemse Aanpak van de Wijkgerichte Energietransitie (op 15 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad). In de wijk Malburgen gaat de gemeente onderzoeken wat de beste aanpak is voor de energietransitie.

Voor de ontwikkeling aan de Nijmeegseweg moet door de initiatiefnemer een energievisie opgesteld worden, waarbij energieneutraliteit het streven is. Met behulp van een energievisie kan een geschikte combinatie van energieconcepten gekozen worden. Het energieconcept dat wordt toegepast dient passend te zijn bij nieuwbouw en hierdoor warmte te leveren op lage temperatuur. Er wordt vanzelfsprekend gasloos gebouwd.

Voorzieningen en installaties die noodzakelijk zijn voor de energievoorziening (trafo's, warmtepompen, etc.) zal in de bebouwing moeten worden geïntegreerd.

## Circulariteit

De Visie Circulaire Economie Arnhem is op 3 november 2020 door het College vastgesteld. Voor nieuwbouwplannen is de doelstelling opgenomen om minimaal 25% circulaire bouwmaterialen toe te passen in projecten. Hoe dit wordt toegepast is aan de ontwikkelaar om aan te tonen.

Bij het ontwerp en materiaalgebruik van de bebouwing dient rekening te worden gehouden met onder meer levensduur, herkomst, herbruikbaarheid van materialen en toekomstige demontage.

Het is ook van belang aandacht te besteden aan de flexibiliteit van de gebouwen, om te zorgen dat ze langdurig in staat zijn om huisvesting te bieden of andere vormen van gebruik of andere functies in de toekomst.

## Klimaatadaptatie

In de Strategie Klimaatadaptatie 2020-2030 van de gemeente Arnhem worden de plannen en maatregelen uiteengezet voor een klimaatadaptieve stad. Voor de nieuwbouw aan de Nijmeegseweg zijn een aantal onderwerpen van toepassing:

**Algemene plannen**
Het doel is om voor 2030 10% minder verharding binnen het bebouwde deel van de stad te hebben.

Klimaatadaptatie wordt een vast onderdeel van de gemeentelijke randvoorwaarden voor gebieds- en vastgoedontwikkeling. Er zullen voortaan klimaattoetsen uitgevoerd worden om de gevolgen voor hitte, droogte en waterveiligheid te bepalen.

**Waterbestendige maatregelen**
Bij nieuwbouw wordt het hemelwater afgekoppeld van het riool om deze te ontzien tijdens hoosbuien.

De aanleg van een regenwatersysteem in woningen voor het doorspoelen van het toilet, voor de wasmachine en om de tuin water te geven. Dit ontlast het riool en bespaart 40 - 75% in drinkwatergebruik.

**Hittebestendige maatregelen**
Bij nieuwe (hoog)bouw wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de koele windstromen.

Oververhitting verder voorkomen kan door het toepassen van onder andere overstekken, zomernachtventilatie en buitenzonwering en door de kleur van het gebouw. Dit bespaart energie en geeft meer comfort in de woning.

# Natuurinclusief bouwen

In mei 2021 heeft het College de beleidsregels Natuurinclusief Bouwen vastgesteld. Aan dit beleid wordt invulling gegeven door het ‘Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen’. Voor het project Nijmeegseweg is deze norm opgenomen in het Bestemmingsplan en als bijlage toegevoegd (zie BP voor de meest actuele versie).

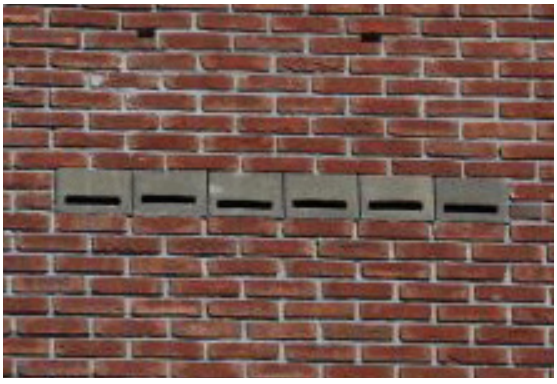
**Uitgangspunten beleid Natuurinclusief Bouwen**
Arnhem is omgeven door prachtige natuur. Rondom de stad én in de stad zelf. Door de natuur een volwaardige plek te geven in bouwprojecten ontstaat een aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Elk project(gebied) kan een bijdrage leveren aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem. Het ‘Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen in Arnhem’ -en het bijbehorende Invulformulier en de Maatregelencatalogus- wordt ingezet als middel om dat te bereiken.

De eerste bouwsteen van natuurinclusief bouwen is natuur in het gebouw: het inbouwen van verblijfsplaatsen in woningen, bijvoorbeeld via neststenen. Dit is noodzakelijk voor diersoorten die voor hun broedgelegenheid van gebouwen afhankelijk zijn, zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.
De tweede bouwsteen is natuur aan, op en om de woning: groene daken en gevels en natuurlijke tuinen met egeldoorgangetjes en groene erfafscheidingen.
De derde bouwsteen is natuur in de buurt: het toepassen van meer groen en blauw in de directe woonomgeving en het aanleggen van groene en blauwe verbindingen met andere delen van de stad of het buitengebied, zoals via hagen, bomen of natuurvriendelijke oevers. Alle drie de bouwstenen vergroten de biodiversiteit, leefbaarheid en natuurbeleving; de laatste twee bouwstenen vergroten ook de klimaatbestendigheid van het gebied.

**Kwaliteitsregels nieuwbouw**
Algemeen: Natuurinclusieve maatregelen dienen een integraal onderdeel te vormen van de ontwerpopgave.
Voor de nieuwbouw aan Nijmeegseweg geldt dat zowel ingebouwde nestvoorzieningen voor gebouw bewonende diersoorten moeten worden aangebracht (denk aan vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen) als groen aan/om/op de woning. Hieronder volgen enkele voorbeelden met voor het project Nijmeegseweg relevante punten die ook zijn terug te vinden in de bovengenoemde Maatregelencatalogus.



Voorbeeld van neststeen



Voorbeeld van entreesteen om vleermuizen toegang te geven tot een spouwmuur

## Basisregels Bebouwing

### Nestvoorzieningen

- Ieder bouwblok heeft meerdere ingebouwde (!) nestgelegenheden voor vogels, insecten en/of vleermuizen in de vorm van neststeen/kast/pan, vogelvide, openstootvoegen en entreestenen. Ze vormen een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.



### Groen aan/om/op de woningen

- De muren zijn waar mogelijk bedekt met (klim)planten. De benodigde groeivoorzieningen zijn onderdeel van de ontwerpopgave.
- Gevelbegroeiing staat in de volle grond.
- De platte daken worden voorzien van vegetatie in combinatie met zonnepanelen. Dit geldt ook voor bergingen en aan- en uitbouwen.
- De biotopen op het terrein zijn ontworpen als semi-natuurlijk.
- De ontwikkelaars werken samen met ecologische experts.
- Het hele jaar is er voedsel voor vogels beschikbaar.
- Er zijn voorzieningen voor insecten b.v. steenstapel, insectenhotel.
- De vegetatie op het terrein heeft in minimaal drie van de vier seizoen bloeiende planten; de vegetatie op het terrein is rijk aan nectar en stuifmeel.
- Zorg voor variatie in de beplanting, niet meer dan vijf per soort.
- Alle niet-verharde oppervlaktes op het terrein hebben een voldoende dikke bodemlaag en kwaliteit.
- Afscheidingen worden als haag uitgevoerd met verschillende soorten heesters.
- De oppervlakten op het terrein zijn zo min mogelijk verhard en water doorlaatbaar.
- Al het hemelwater dat op verharding valt wordt zoveel mogelijk direct naar het groen geleid.
- Regenwater van de daken wordt opgevangen regentonnen voor bewatering van planten in (collectieve)tuinen in tijden van droogte.







# Kwaliteitsregels

**Omschrijving**

Parkgebouw West is een vrijstaand gebouw gelegen aan de noordwestzijde van het toekomstige De Monchypark. De hoofdentree bevindt zich aan de kant van de vernieuwde Anemoonstraat.

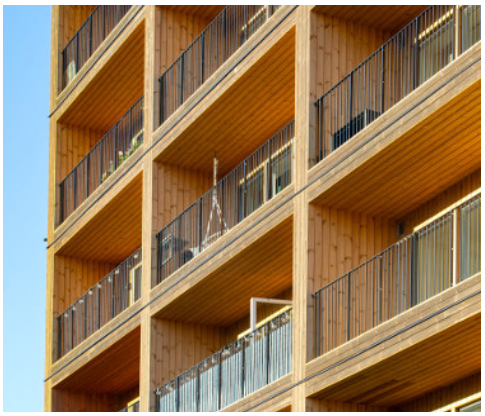
De individuele woningen worden vanaf een ruime collectieve ruimte met daglicht ontsloten. Een invulling van de ruime collectieve ruimte kan zijn een atrium, een binnenhof of een collectieve tuin. Op die manier krijgt het hart van het gebouw verblijfskwaliteit en dringt daglicht door tot aan de entreekant van de individuele woningen.

De buitenmuur van het gebouw vormt samen met de private buitenruimten één geheel. Dit geldt ook voor de begane grond. Uitkragende balkons of terrassen zijn toegestaan als deze integraal onderdeel zijn van het gebouw door het toepassen van een zogenaamde dubbele gevel.

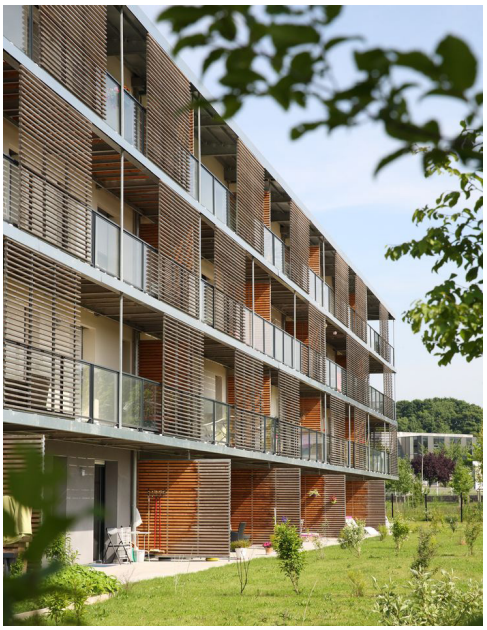
Parkgebouw West heeft een levendige plint met een alzijdige uitstraling naar het omringende park. Op de begane grond staat de gevel direct aan het openbare groen. De private buitenruimten van de daar gelegen woningen worden van het park gescheiden. Dit kan bijvoorbeeld door een collectief onderhouden haag of een balustrade.

Het gebouw krijgt een natuurlijke uitstraling, bij voorkeur door het gebruik van hout.

**Bouwhoogte**
Maximaal 4 bouwlagen

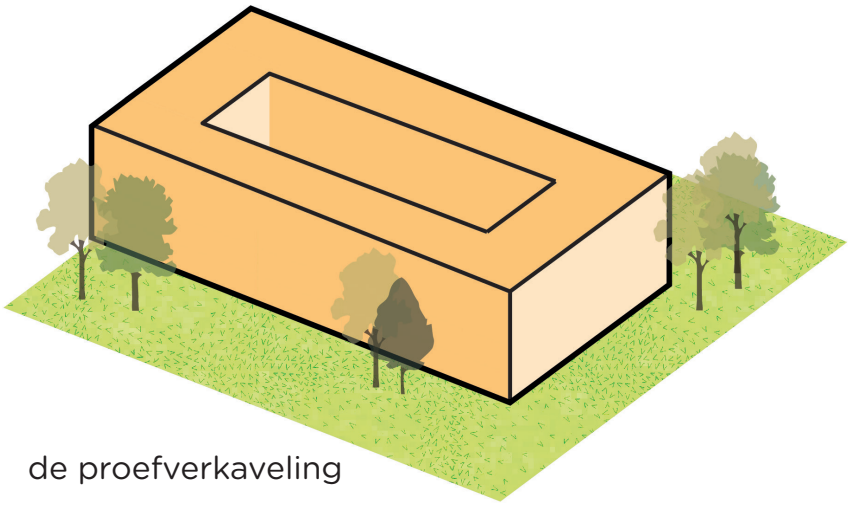


**Materialisatie gevel**
Natuurlijke uitstraling, bij voorkeur hout



**Kapvorm**
Plat dak voorzien van vegetatie en zonnepanelen

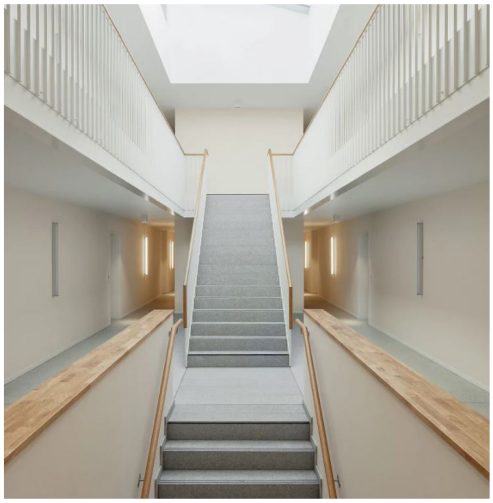
# Parkgebouw West



de proefverkaveling

**Buitenruimten**
Uitkragende balkons zijn niet toegestaan

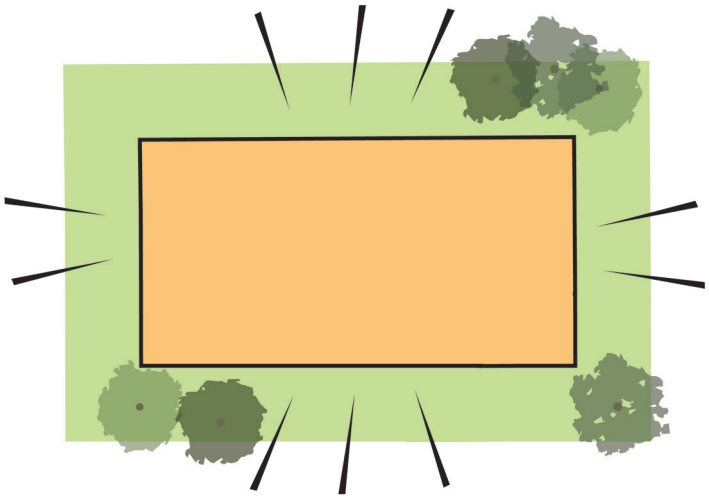




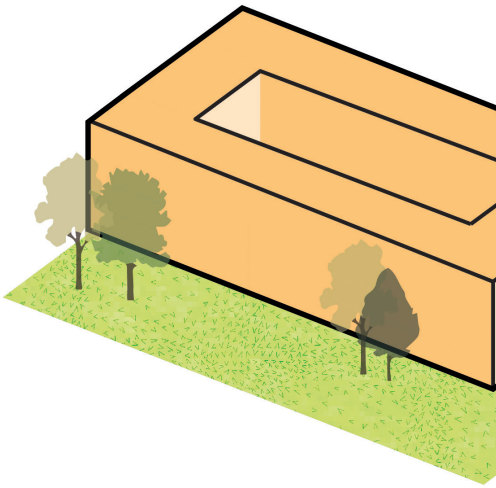


**Collectieve ruimte**
De woningen zijn georganiseerd rondom een collectieve ruimte met daglicht

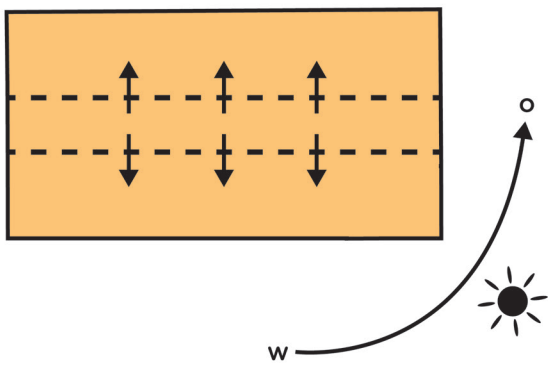
# Kwaliteitsregels



Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie op het omringende park.

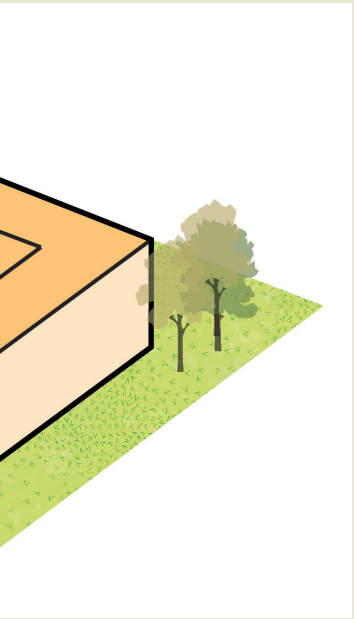


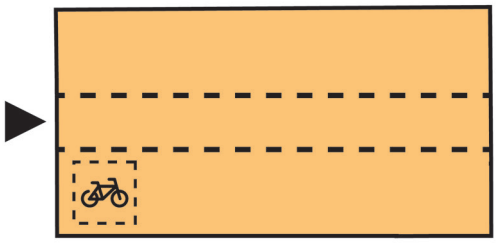
de proefverkaveling



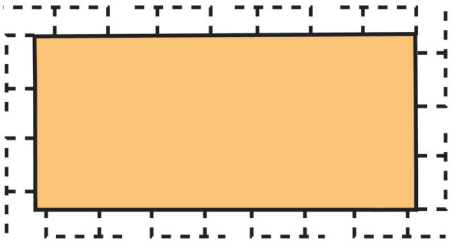

De woningen worden georganiseerd en ontsloten vanaf een collectieve ruimte met voldoende daglicht (brede galerij, binnentuin, atrium, etc).

# Parkgebouw West





Het gebouw heeft een collectieve entree aan de straatzijde. Individuele bergingen, een collectieve fietsenstalling (optioneel) en een eventuele trafo worden opgenomen in het volume en toegankelijk op begane grondniveau.



Het volume heeft geen uitstekende delen. Balkons en buitenruimten zijn alleen mogelijk als deze worden opgenomen in een dubbele gevel.

# Kwaliteitsregels

**Omschrijving**

Tussen het gebouw Monchystate en de Meldestraat liggen drie woonhoven. Ze worden steeds via een gezamenlijke groene hof ontsloten. De ingang van deze entreehof ligt aan de Paardebloemstraat en is via een poort in de verdiepingshoge tuinmuur toegankelijk. De tuinmuur vormt een integraal onderdeel van de architectonische ontwerpopgave van het woonhof.

De binnenkant van de woonhoven oogt kleinschaliger en informeler dan de buitenkant. Die draagt immers in hoge mate aan de zuidelijke stadsentree van Arnhem bij.

De woningen oriënteren zich naar binnen met een doorgaande veranda en naar buiten met bijvoorbeeld erkers bij de eengezinswoningen (kant pocketpark) en loggia's bij de appartementen.

De uitstraling is afwisselend, sfeervol, vriendelijk en hoogwaardig en sluit aan bij die van de zuidelijke hoven. De twee reeksen woonhoven worden telkens als één architectonische eenheid ontworpen. Het zijn eigentijdse interpretaties van het tuindorp in uitstraling en in de sociale gedachte. En ze houden rekening met het feit dat ze de prominente zuidelijke ingang van Arnhem bepalen.

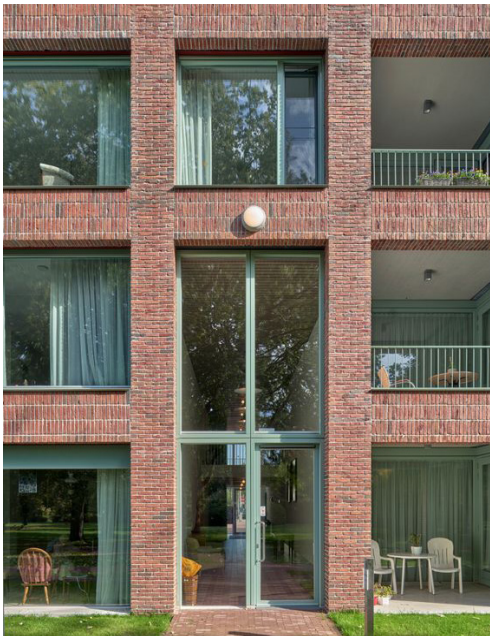
Het sociale contact van bewoners onderling is een duidelijk thema in de architectuur.

**Bouwhoogte**
3 bouwlagen

**Kapvorm**
Plat dak voorzien van vegetatie en zonnepanelen



**Buitenruimten**
Appartementen met loggia's of balkons

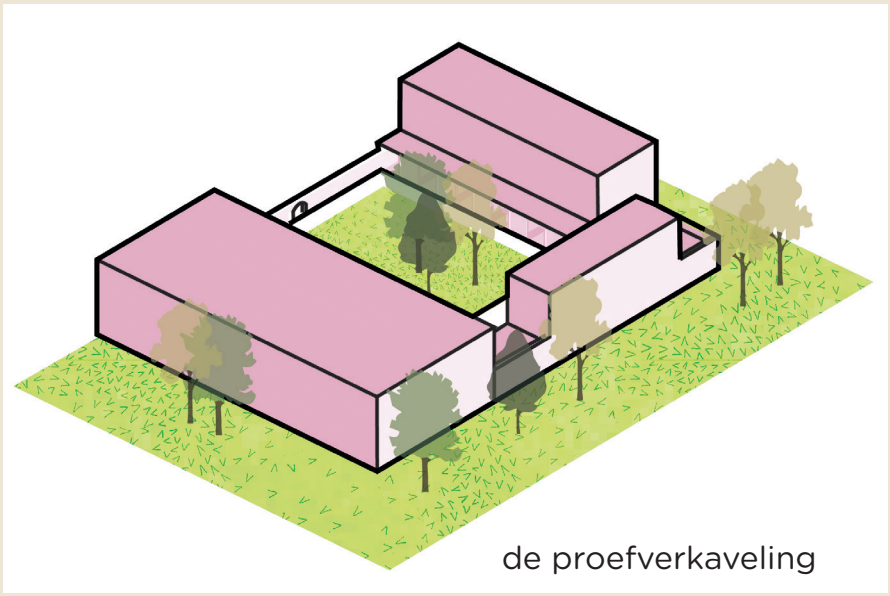


**Materialisatie gevel**
Baksteen in rode of bruine tinten, witte accenten mogelijk

# Hoven Noord



**Gevel**
Mogelijk erkers bij de rijwoningen aan kant pocketparks



de proefverkaveling

**Buitenruimten**
Verandazone met voordeuren aan binnenzijde hof



**Collectieve ruimte**
Gemeenschappelijk groen hof met entree's

# Kwaliteitsregels

**Omschrijving**

Tussen de Meldestraat en het entree-gebouw t.h.v. de sportvelden liggen drie woonhoven. Ze worden steeds via een gezamenlijke groene hof ontsloten. De ingang van deze entreehof ligt aan de Paardebloemstraat en is via een poort in de verdiepingshoge tuinmuur toegankelijk. De tuinmuur vormt een integraal onderdeel van de architectonische ontwerpopgave van het woonhof.

De binnenkant van de woonhoven oogt kleinschaliger en informeler dan de buitenkant. Die draagt immers in hoge mate aan de zuidelijke stadsentree van Arnhem bij.

De woningen oriënteren zich naar binnen met een doorgaande veranda en naar buiten met goed gekozen grote raam-openingen.

De uitstraling is afwisselend, sfeervol, vriendelijk en hoogwaardig en sluit aan bij die van de noordelijke hoven. De twee reeksen woonhoven worden telkens als één architectonische eenheid ontworpen. Het zijn eigentijdse interpretaties van het tuindorp in uitstraling en in de sociale gedachte. En ze houden rekening met het feit dat ze de prominente zuidelijke ingang van Arnhem bepalen.

Het sociale contact van bewoners onder-ling is een duidelijk thema in de archi-tectuur.

**Bouwhoogte**
3 bouwlagen

**Materialisatie gevel**
Baksteen in rode of bruine tinten, witte accenten mogelijk



**Collectieve ruimte**
Gemeenschappelijk groen hof met entree's

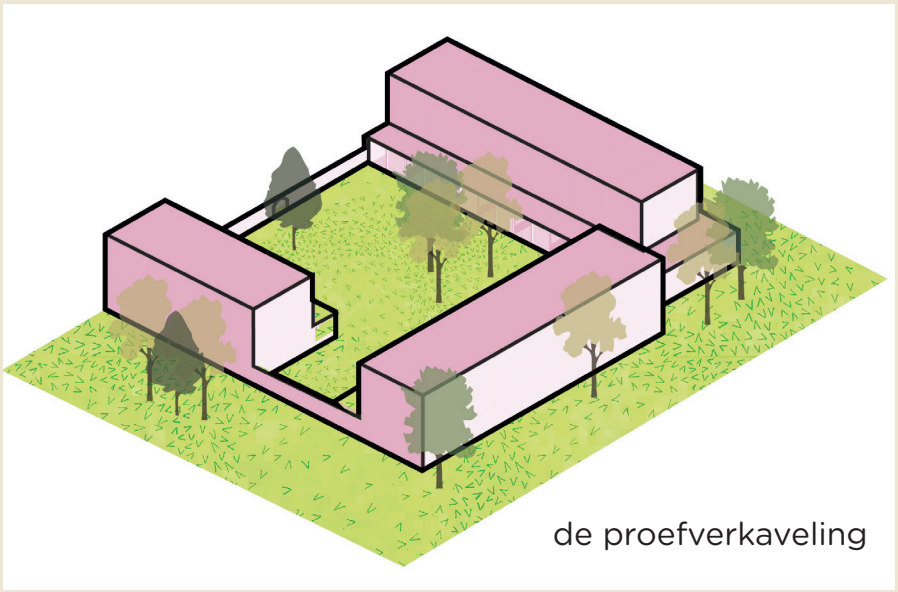


**Buitenruimten**
Verandazone met voor-deuren aan binnenzijde hof

# Hoven Zuid



**Kapvorm**
Plat dak voorzien van vegetatie en zonnepanelen

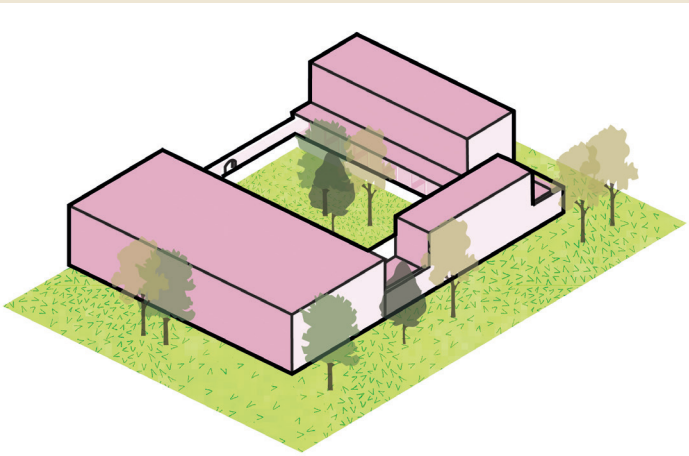


de proefverkaveling

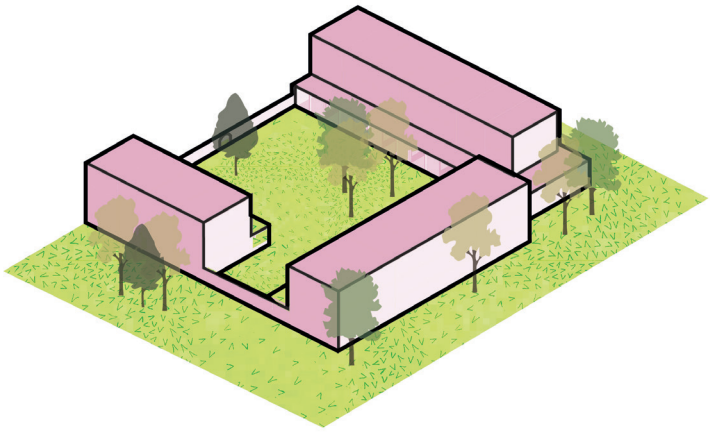


**Overgang openbaar - collectieve tuin**
Tuinmuur, verdiepingshoog en begroeid
De tuinmuur vormt een integraal onderdeel van de architectonische ontwerpopgave van het cluster

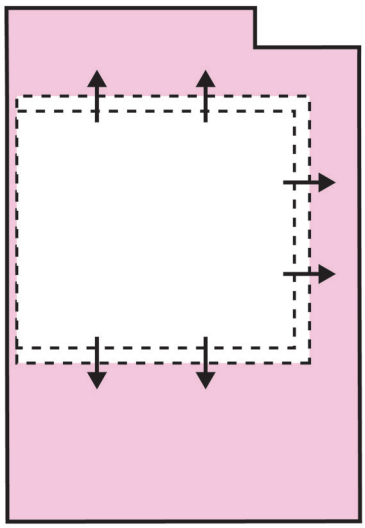
# Kwaliteitsregels



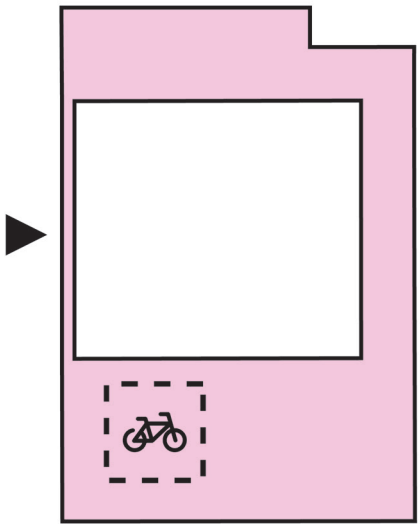
de proefverkaveling
Hoven Noord



de proefverkaveling
Hoven Zuid

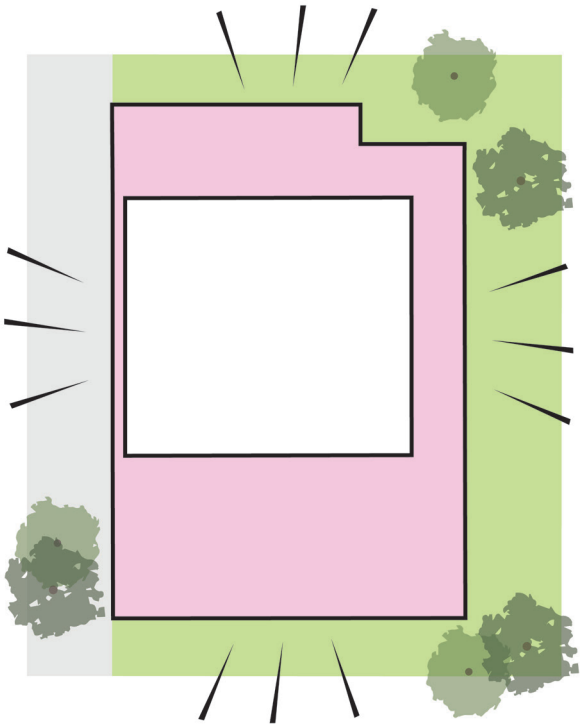


De woningen worden georganiseerd rondom het collectieve hof en ontsloten middels een privé veranda.

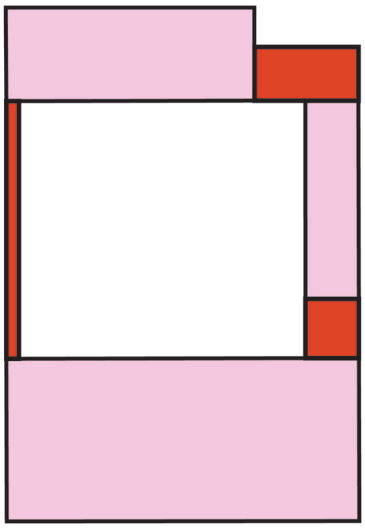


Het hof wordt vanaf de straat ontsloten via een poort in de tuinmuur. De fietsenstalling, de bergingen en nodige trafo's worden in het volume opgenomen.

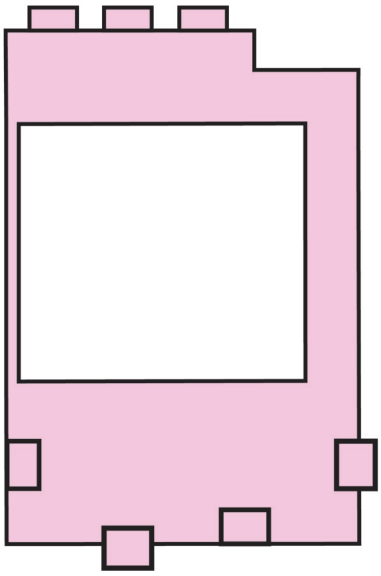
# Hoven noord en zuid



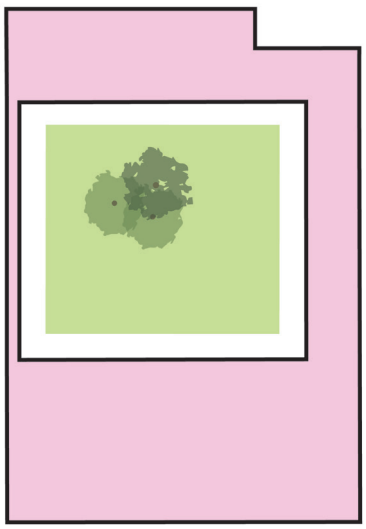
Het hof heeft een alzijdige oriëntatie op het omringende groen.



De verschillende volumes binnen een hof vormen een stempel en worden met elkaar verbonden door één-laagse bebouwing of een tuinmuur.



De woningen hebben een oriëntatie op het openbare groen van de pocketparks middels loggia's en erkers.



Het hof wordt ingericht als een collectieve en groene tuin. De bestaande bomen worden, waar mogelijk ingepast.

# Kwaliteitsregels

**Omschrijving**

Met de nieuwe bebouwingsstructuur in het gebied tussen de Nijmeegseweg en de Paardebloemstraat worden de openbare pocketparks afgewisseld met collectieve binnentuinen.

De nieuwe woningen worden georganiseerd rondom het collectieve hof en ook ontsloten vanaf deze zijde.
De collectieve hoven zijn afgeschermd van het openbaar gebied door gemetselde muren met poorten. Deze muren zijn een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woningen.

De hoven worden ingericht als collectieve tuinen, in plaats van individuele tuinen.
Zo wordt de verstening van het gebied tegengegaan en ontstaat een groen binnengebied waar kinderen kunnen spelen en de bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze groene inrichting sluit aan bij de strategie Klimaatadaptatie van de gemeente Arnhem.
De tuinen worden naast collectief ingericht ook, waar mogelijk gezamenlijk onderhouden.



De collectieve tuin heeft een groene inrichting met bomen, heesters en vaste planten of desgewenst een moestuin





# Collectieve tuinen

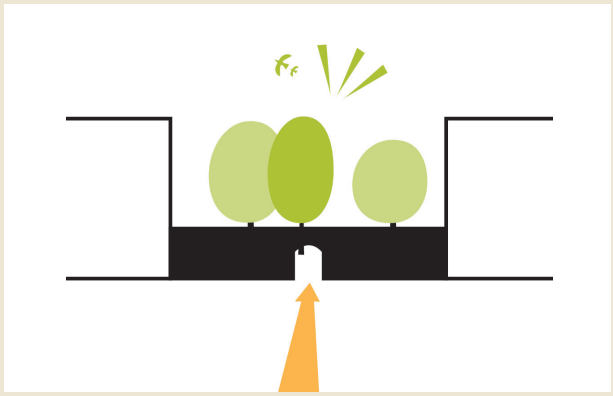


De collectieve tuin wordt ingericht als speel- en ontmoetingsplek voor de bewoners





De collectieve tuin kan gezamenlijk worden onderhouden





De collectieve hoven worden afgeschermd van het openbaar gebied door een tuinmuur

# Kwaliteitsregels

**Omschrijving**

Het entreegebouw markeert de hoek Nijmeegseweg/Batavierenweg maar oriënteert zich nadrukkelijk naar de woonbuurt Malburgen-West.

Het doel is het realiseren van een groen, iconisch entreegebouw, waarbij de huidige ecosysteemdiensten (o.a. hemelwaterinfiltratie, schone lucht, leefgebied voor kleine zoogdieren, vogels en insecten) een plek krijgen aan, op en in het gebouw. De daken moeten geschikt zijn voor o.a. struiken en bomen, de gevels moeten bedekt zijn met gevelgroen dat de maximale hoogte van de gevels kan bereiken.

Typologisch is het entreegebouw verwant aan de aangrenzende hoven. Het betreft een samengesteld bouwvolume dat het verkeersgeluid van de Batavierenweg en de Nijmeegseweg buitensluit. Het gebouw oriënteert zich op de woonbuurt via balkons, terrassen, een groen entreehof en een tuinmuur aan het einde van de Paardebloemstraat

Daarachter liggen de parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in de vorm van een gebouwde parkeervoorziening.

Ter plekke van het kruispunt Batavierenweg/Nijmeegseweg wordt de maximale bouwhoogte bereikt. In richting hoven en sportvelden is de bouwhoogte minder om de schaduwwerking aan de binnenkant te minimaliseren.

De uitstraling is afwijkend en bijzonder, echter passend bij Malburgen. Steekwoorden hiervoor zijn: vooruitstrevend, kwalitatief en groen.

**Bouwhoogte**
3 tot maximaal 13 bouwlagen



Het vergroenen van de gevels met vegetatie is vereist



**Collectieve ruimte**
Collectief groen entreehof met toegang tot gebouwde parkeervoorziening



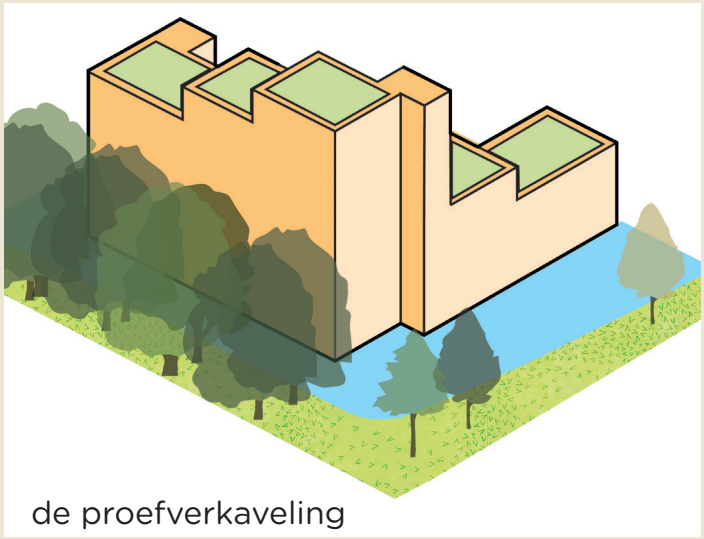
# Entreegebouw

**Buitenruimten**
Loggia's en daktuinen

**Kapvorm**
Platte daken voorzien van vegetatie en zonnepanelen



**Massa** Beoogd beeld aan de Nijmeegseweg: een overgang van laag naar hoog

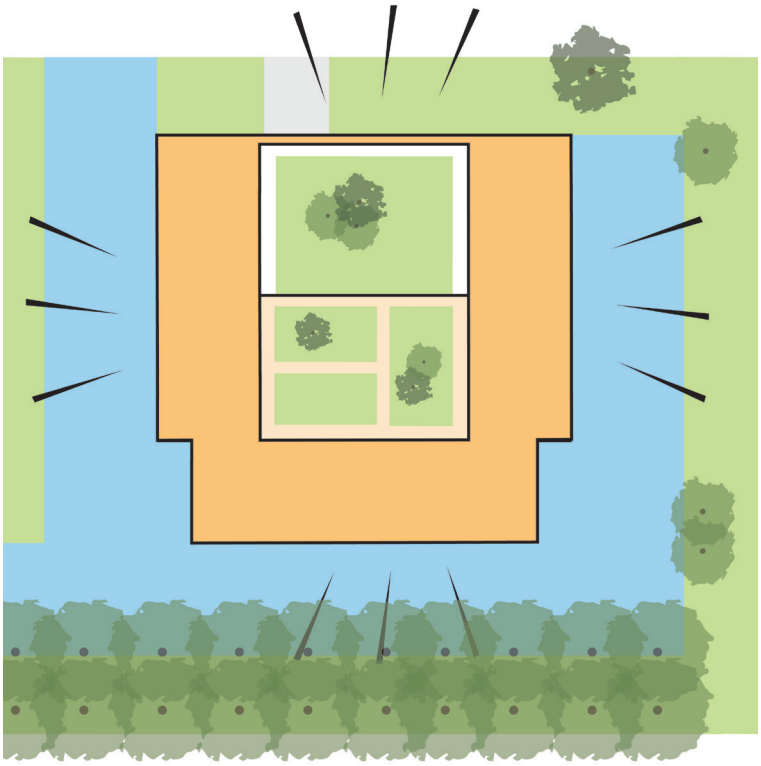


de proefverkaveling

**Materialisatie**
Een natuurlijke uitstraling, bij voorkeur hout. Een ander materiaal mag, mits dit afwijkend is van het materiaal van de hoven en van hoogwaardige kwaliteit is

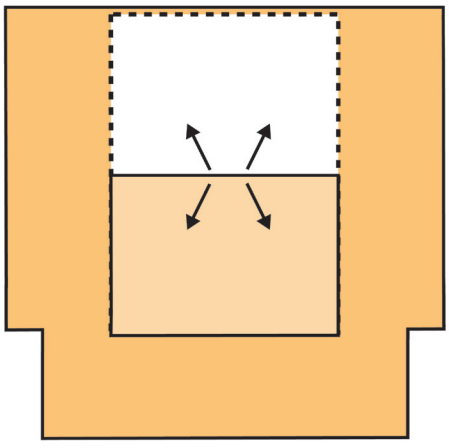


# Kwaliteitsplan

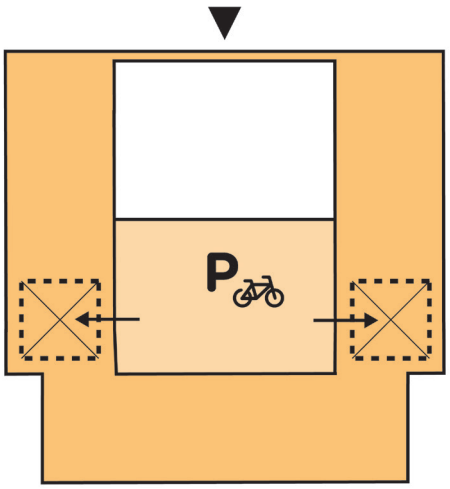


Het entreegebouw heeft een alzijdige oriëntatie op het omringende groen en water.

De woningen worden ontsloten via collectieve entreeruimtes op het dek. Vanuit de parkeergarage is er een apart stijgpunt naar het dek. Dit voorkomt anonimiteit en stimuleert ontmoeten.

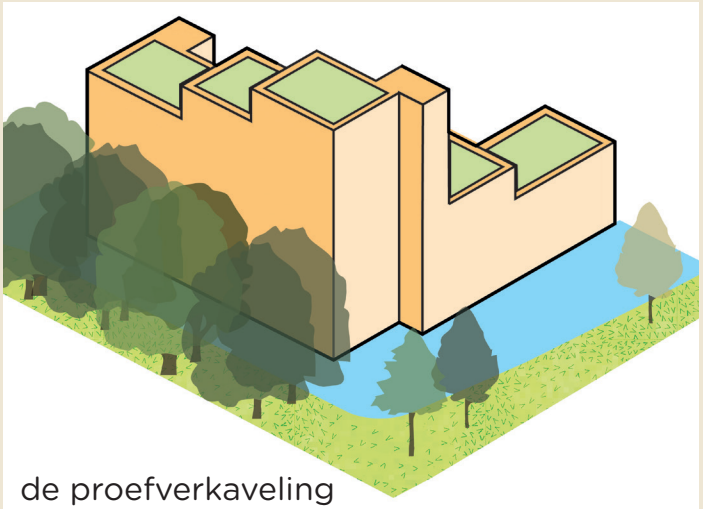


De woningen worden georganiseerd rondom een collectief binnengebied (dek, daktuin, etc).

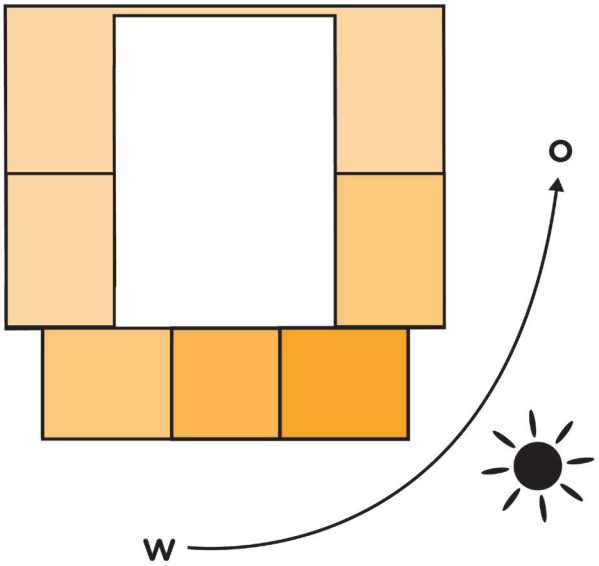



Individuele bergingen, een collectieve fietsenstalling (optie) en trafo worden opgenomen in het volume.

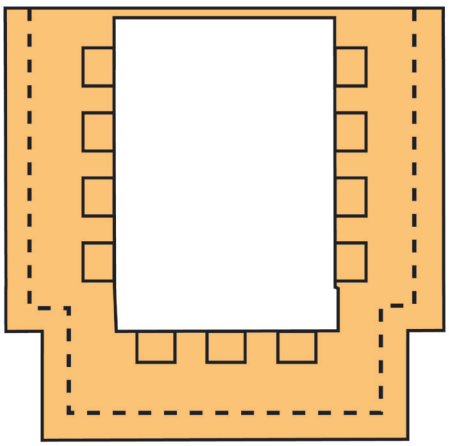
# Entreegebouw



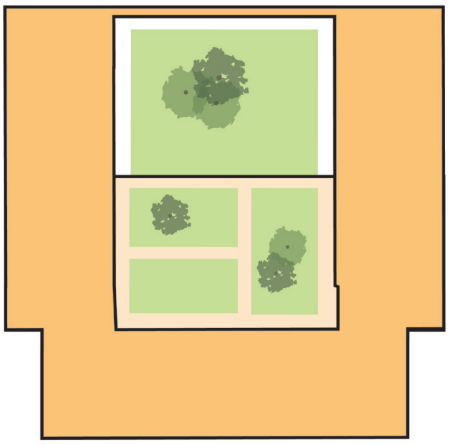
de proefverkaveling




In de vormgeving van het gebouwvolume wordt wat betreft de bouwhoogtes rekening gehouden met de bezonning van het collectieve middengebied en de aangrenzende bebouwing.



De balkons/buitenruimtes zijn georiënteerd op het collectieve binnengebied. De woningen worden bijvoorbeeld aan de buitenzijde van het volume ontsloten via een galerij.



Het binnengebied wordt ingericht als een collectieve en groene (dak)tuin.

Disclaimer: Gebruikte afbeeldingen van projecten van derden dienen uitsluitend ter inspiratie en referentie.

Afbeeldingen ©OD205 bureau voor stedenbouw en landschap met uitzondering van de afbeeldingen op de volgende bladzijden:

- 15 - Foto links: Waterrijk Woerden / awg architecten en West 8
- 21 - Lagen voedselbos / Stadstuinieren
- 28 - Cromvliet, Den Haag / Buro Sant en Co Landschapsarchitectuur
- 44 - Kajstaden Timber Building / C.F. Møller Architects via archdaily
  - Le Domaine d'Hélios, Amiens / Coldefy & Associés via pinterest
- 45 - Vauban, Freiburg, foto: flickr user ADEUPa Brest
  - Haus Tenever, Bremen / Atelier Kempe-Thill, website architect
  - Het Bosbad, Eindhoven / GAAGA via architectenweb
- 48 - Juvenaatlaan Etten-Leur / LEVS architecten, website architect
  - Klooster Oude Dijk, Tilburg / shift, website architect
- 49 - South Gardens, London / Maccreanor Lavington via nlalondon
  - Verandawoningen ZMC, Zaandam / PPHP , website architect
- 50 - Verandawoningen ZMC, Zaandam / PPHP, website architect
  - Tuinen van Sion, Rijswijk / KuiperCompagnons via Boele
- 51 - Van Lieflandpark, Utrecht / Heren 5 architecten via Theunissen
- 54 - Hofje Wendakker / Van Veen architecten
- 56 - Foto via website greenguide-groenegevelbegroeiing.nl
  - WFC Veluwse Proeftuin, Ede / MIX architectuur, website architect
  - Antonypole Grand Paris / Reichen Robert Associés, website architect
- 57 - Porseleinen Toren, Delft / Orange Architects via synchroon
  - Logemente Collectifs, Paris / RMDM Architectes, website architect

Wij hebben getracht de rechthebbenden en/of de bronnen van de gebruikte afbeeldingen te achterhalen. Indien uw afbeelding onterecht is gebruikt gelieve contact op te nemen met **OD205**.

# Contact


| | |
|---|---|
| team: | Teun Schuwer, Ralf Hottenträger, Tim Heinsius, Judit Gaasbeek Janzen |
| projectleiding: | Ralf Hottenträger |
| mail: | mail@od205.nl |
| projectleiding: | Ralf Hottenträger |
| projectnummer: | 115-NW-02 |
| versie: | definitief |
| datum: | 21 augustus 2025 |


# Colofon


od205
een ander perspectief

OD205sl B.V.
Schiehavenkade 158-160
3024 EZ Rotterdam

tel 010 303 1277
www.od205.nl

GEMEENTE Arnhem

in opdracht van

Gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem



od205
een ander perspectief

Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl

