

Notulen van : Inwonersavond 3: Project Bronbeeklaan e.o. (voorheen Kloosterstraat)
Gehouden op : 21 juni 2022
Plaats : Kerkzaal - De Nieuwe Kerk: Roosendaalseweg 505, 6824 KL Arnhem
Gespreksleider : Raymond Reesink (RR)
Genotuleerd door : Lieke Willemsen (LW)

Verder aanwezig	Functie
Cathelijne Bouwkamp (CB)	Wethouder ruimtelijke ordening
Carla Frederix (CF)	Projectmanager woningbouwontwikkeling
Marieke Hulshof (MH)	Projectmanager procedures
Harm Veenenbos (HV)	Landschapsarchitect Veenenbos en Bosch
Hans van Loon (HvL)	Bestuursadviseur Stedenbouw
Dorine van der Wielen (DvdW)	Bestuursadviseur Landschap
Arno van Geel (AvG)	Wijkmanager Team leefomgeving
Roeland Loosen	Communicatieadviseur
Margien Oepts (MO)	Stedenbouwkundige BGSV
Lisa Biris (LB)	Ontwerper Veenenbos en Bosch

Verslag tekst

1. Welkom

Raymond heet iedereen welkom. Er is een goede opkomst van ongeveer 40 personen. We beginnen met een Mentimeter om kennis te maken met de mensen die aanwezig zijn bij de bewonersavond. Deze uitslagen zullen te zien zijn in een los document.

Cathelijne Bouwkamp is ook aanwezig en komt naar voren om zich voor te stellen en een toelichting te geven.

CB: we zijn al een lange tijd bezig met de Paasbergflat. Er zijn mogelijkheden om woningen te bouwen, maar hoe gaan we dit goed ontwikkelen. Het gebied moet zo goed mogelijk ingericht te worden. De reden dat er zoveel woningen gerealiseerd moeten worden is omdat er simpelweg te weinig woningen zijn. Daarnaast is het belangrijk om de ruimte wel zo goed mogelijk in te delen en het groen zoveel mogelijk in takt te houden.

Vraag: Is er een doorstroombmogelijkheid voor de mensen die nu in de wijk wonen?

CB: dit is wel de bedoeling, maar er wordt ook goed gekeken waar iemand tussen past en of er voorrang gegeven mag worden.

Het artikel in de Gelderlander: er zijn varianten wat besproken wordt met de bewoners, het is belangrijk om hierover in gesprek te gaan.

CB: Er was één variant beloofd, alleen zijn er nu nog steeds drie varianten. Dit is anders dan wat eerder is gecommuniceerd. Bij het maken van een keuze spelen er enkele dilemma's met betrekking tot groen, financiën, aantal woningen. Voorstel is om met de gemeenteraad deze drie varianten te bespreken om te weten wat voor hen het zwaarste weegt.

2. Terugblik en doel van de avond

De vorige bijeenkomst zijn er 6 modellen laten zien. Er worden vanavond nog drie modellen gepresenteerd door Veenenbos en Bosch en BGSV. We willen graag input van de mensen wie er vanavond aanwezig zijn.

3. Uitleg studie bouwmassa, aantal woningen

HvL De verschillende 6 modellen worden getoond op het scherm. Ook de uitleg dat dit puur modellen zijn en nog geen plannen. We willen vanavond de juiste informatie van de bewoners hebben om deze modellen verder te ontwikkelen en een keuze te kunnen maken voor de definitieve uitgangspunten.

Het aantal woningen is gebaseerd op het ruimtelijk onderzoek met 100, 125, 150 en 170 woningen. Per woningaantal zijn er 3 modellen gemaakt.

Op basis van uitgangspunten, zoals maat en schaal van de bebouwing, te behouden openheid en doorzichten, parkeren etc. en de kennis van de projectteamleden is tot de conclusie gekomen dat het maximaal aantal woningen ongeveer 120 is.

De vorige keer zijn 6 modellen getoond die inzicht geven wat het ruimtelijk effect is als men kiest voor stapeling in de vorm van 1 toren of juist kiest voor een aantal lagere appartementen gebouwen. Het toont aan dat met 1 toren meer landschap en openheid blijft bestaan maar dat het niet past in de maat en schaal van de omgeving. Bij meerdere lage appartementengebouwen wordt de openheid een stuk minder, maar past het beter qua maat en schaal in de omgeving.

4. Presentatie voorkeursvarianten

De input van vorige avonden zijn meegenomen en de modellen zijn doorgesproken waarna er drie nieuwe varianten zijn gemaakt.

Terrassen is een goede variant. Deze variant is wel duur om te realiseren en de sociale woningen zijn over drie bouwblokken verdeeld. Blok en veld is een goede variant, alleen heeft deze minder openheid. Er is een model gemaakt met 3 gebouwen waarin de gebouwentypologie van Blok en Veld is gebruikt. Er is ook een model gemaakt met 4 blokken. Daarnaast is een model gemaakt met behoud van de Paasbergflat met 2 blokken.

Uitgangspunten:

(Zie presentatie V&B)

Variant	Omschrijving
Model 4 blokken	4 blokken. 3 blokken van 5 bouwlagen, 1 blok van 13 lagen 124 woningen 126 parkeerplaatsen maaiveld, 48 in garage
Model 3 blokken	3 blokken 2 blokken van 6 bouwlagen, 1 blok van 10 bouwlagen 106 woningen 117 parkeerplaatsen maaiveld, 30 in garage
Model 2 blokken	2 blokken

	1 blok behoud Paasbergflat 5 en 6 bouwlagen, 1 blok 5-7 bouwlagen 86 woningen 117 parkeerplaatsen maaiveld
--	--

5. Reacties

Via de Mentimeter bespreken we wat de bewoners belangrijk vinden bij de bouw en ontwikkelingen van de modellen (zie bijlage).

- *Opmerking: Een bewoner geeft aan dat er geen participatie is geweest over het aantal woningen.*
Hier zitten meer bewoners mee. Ze wilden graag ook betrokken worden bij het bepalen van het streefgetal aan nieuwe woningen. Reden is dat zij 120 woningen toevoegen op deze locatie te veel vinden. Raymond geeft aan dat ook deze opmerking over het aantal woningen worden meegenomen naar de Raad.
- *Vraag: Hoe zit het met het besluit over de aantallen?*
De gemeente heeft besloten om veel woningen te realiseren in Arnhem omdat er een woningtekort is. De kwaliteiten van de locatie zoals openheid, doorzichten naar de bosrand, aansluiten op de maat en schaal van de bebouwing, maar ook het parkeren "verstoppert in de bosrand", bepalen de hoeveelheid woningen op de locatie. Zo zijn we op het aantal van ongeveer 120 woningen gekomen.
- *Vraag: Kan de gemeente in beeld brengen hoeveel m2 en m3er nu staat en hoeveel er in de nieuwe situatie terugkomt?*
Dit is nog niet in beeld gebracht. Zodra dit bekend is, kunnen we het delen met bewoners.
- *Vraag: Hoe zit het met de parkeerplekken bij variant 1? Is de norm van het parkeren bij sociale woningen nog realistisch?*
In het plan zijn we uitgegaan van de huidige parkeernormen die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. College heeft de bevoegdheid hierin eventueel beredeneerd van af te wijken.
- *Vraag: Waarom wordt er in de paasbergflat zo weinig woningen gerealiseerd?*
We gaan er nu vanuit dat we twee kamers samenvoegen en soms nog wat andere bedrijfsruimten. Dit is gedaan op basis van de plattegrond. De nieuwe appartementen zijn nu ca. 50/80 m2 groot. Dit staat nog niet vast en kan nog gewijzigd worden.
- *Vraag: Waarom zit in model 3 (2 blokken) de woningen voor het midden en hoge segment niet in de nieuwbouw. De paasbergflat kan dan gebruikt worden voor sociale huur?*
Omdat zeer waarschijnlijk de corporaties de paasbergflat niet willen kopen.
- *Vraag: Is de eigenaar van de Paasbergflat van plan om het aan iemand anders te verkopen en wil de Gemeente hieraan wel meewerken?*
Er is nu een Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Dit houdt in dat de eigenaar de Paasbergflat bij verkoop eerst aan de gemeente moet aanbieden. Dit is niet gebeurd. De gemeente gaat wel een

kennismakingsgesprek aan met Veldboom op hun verzoek. Veldboom heeft interesse om de Paasbergflat te kopen.

- Vraag: *Dalwinden, wat houdt dit in?*

DvdW: Dit is een koele wind in het begin van de avond. Deze is erg belangrijk voor de verkoeling in de stad.

- Vraag: *Hoe zit het met de huidige eigenaar van de Paasbergflat?*

MH: De Paasbergflat staat op erfpacht. Om het erfpachtcontract te wijzigen wil de Gemeente weten of we met een integere eigenaar te maken hebben. De reden dat er op dit moment niet verder gewerkt wordt met de eigenaar is omdat de eigenaar niet het formulier wil invullen om een integriteitsonderzoek te kunnen doen, de zogeheten Bibob toets. Hiermee is er een patstelling ontstaan, er is namelijk een privaatrechtelijke belemmering om het erfpachtcontract te wijzigen. De gemeente wil er nu voor zorgen dat de eigenaar aan de Gemeente zal gaan verkopen zodat wij een plan tot uitwerking kunnen krijgen.

6. Afsluiting en vervolg

Deze drie modellen gaan in juli naar het college en vervolgens ter bespreking naar de raad.