

**Notulen van** : Inwonersavond 2: Project Bronbeeklaan e.o. (voorheen Kloosterstraat)  
**Gehouden op** : 30 mei 2022  
**Plaats** : Beekdal Lyceum, Arnhem  
**Gespreksleider** : Raymond Reesink (RR)  
**Genotuleerd door** : Oxana Chervonnaya (OC)

<b>Verder aanwezig</b>	<b>Functie</b>
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
Vince Gerritsen (VG)	Bestuursadviseur Wonen
Margien Oepts (MO)	Stedenbouwkundige BGSV
Lot de With (LdW)	Stagiaire BGSV
Sven van Ooijen (SvO)	Stagiaire Veenenbos en Bosch

---

## Verslag tekst

---

### 1. Welkom

Raymond verwelkomt iedereen. Ongeveer 30 bewoners zijn aanwezig. Het verslag van de vorige keer is duidelijk.

### 2. Doelstellingen

2.1. Het doel van vandaag is het proces en opgave nogmaals te verhelderen, de eerste ideeën en varianten te delen en de reacties van de bewoners ophalen: wat spreekt ze aan en wat niet, welke afwegingen zijn belangrijk voor hen. Op de vervolgvond van 21 juni (Kerkzaal Nieuwe kerk, Rosendaalseweg 505) wordt de focusvariant gepresenteerd.

2.2. Carla geeft aan dat er een studie gepresenteerd zal worden met verschillende varianten. Vandaag hoeft geen keuze gemaakt te worden, maar de bewoners worden gevraagd om de plussen en minussen van elk variant aan te geven (met onderbouwing waarom). Het projectteam maakt inzichtelijk wat opgehaald is tijdens de overleggen met de bewoners. De gemeenteraad zal de uiteindelijke beslissing nemen. CF heeft de Raadsleden via de griffie uitgenodigd, echter de uitnodiging bleek niet naar hen te zijn verzonden. Volgende keer zal wellicht de wethouder aanwezig zijn en worden raadsleden rechtstreeks uitgenodigd.

### 3. Het kader/ uitgangspunten

HV (landschaper) en MO (stedenbouwkundige) stellen zich voor en geven een presentatie. Hun opdracht was een breed onderzoek: enerzijds behoefte aan de woningbouw en anderzijds aandacht voor de kwaliteiten. De belangrijkste uitgangspunten:

- ✓ Ongeveer 120 woningen. Appartementen moeten levensloopbestendig zijn. 40% sociaal (minimaal 30%), 27% midden- en sociale koop, 33% koop.

- ✓ Rekening moet gehouden worden met het Beekdal. Regenwater moet op eigen terrein opgevangen worden. Minimale verharding met behoud van bomen die goed zijn.
  - ✓ Voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen (ongeveer 166 parkeerplaatsen). Verkeersveiligheid (waarvoor een aantal bewoners aandacht vragen) wordt besproken met de verkeersdeskundige.
  - ✓ De bouw moet niet te hoog zijn en moet zich goed verhouden tot de omgeving.
  - ✓ Voldoende sociale huur, betaalbaar, lokale doorstroom moet mogelijk zijn.
- Vraag: *Wat is de betekenis van de kleuren in de presentatie?*  
Antwoord presentatoren: wit is groen, donker is verharding, groen is de locatie.
  - Vraag: *Gaan alle modellen uit van sloop van de bestaande Paasbergflat?*  
Antwoord HV: nee, er is ook in beeld gebracht wat het betekent als de Paasbergflat gerenoveerd wordt en er aanvullend nieuwbouw wordt geplaatst. Hieruit blijkt dat behoud van deze flat niet leidt tot voldoende ruimtelijke kwaliteit.

<b>Variant</b>	<b>Omschrijving</b>
1. Toren	1 gebouw, zo compact mogelijk, Toren ca. 20 lagen, gemengd programma in het gebouw. Per laag verschillend aantal woningen. Geen parkeerplaats in de toren. Fors parkeerveld. Ruim park in het dal.
2. Twee torens	Twee torens: 10 en 13 lagen, gemengd programma in de gebouwen. Laag parkeren in elke toren, fors parkeerveld. Ruim park in het dal. Bij de duurdere woningen zijn parkeergarages mogelijk. Bij de goedkope woningen is het parkeren op maaiveld.
3. Terras	3 terrasflats: 5 en 6 lagen met gemengd programma in de gebouwen. Terras met uitzicht west of zuidwest maar ook woningen op noord-oost Relatief kleine woningen (op basis van gebouwd voorbeeld project). Parkeren tegen bosrand. Open ruimte in het veld.
4. Blok en Veld	4 gebouwen: 1 gebouw van 11 en 3 van 4 lagen <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 hoger blok voor sociaal en midden.</li> <li>• 3 blokken 4 lagen, duurder, met parkeergarages.</li> <li>• Parkeren tegen de bosrand en langs de Kloosterstraat.</li> </ul> Minder openheid in het dal maar wel doorzicht
5. Veld	4 strips, gemengd programma, parkeerkelder. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 blok, duur, parkeergarage</li> </ul> 3 blokken sociaal en midden met korte galerij. <ul style="list-style-type: none"> <li>• parkeerstrip langs bosrand en a/d Kloosterstraat.</li> <li>• entree past niet vanaf Bronbeeklaan.</li> <li>• alleen open veld aan begin, minder doorzicht.</li> </ul>
6. Renoveren en aanvullen	Renoveren en aanvullen van de bestaande flat met twee torens van 6 lagen met 60 woningen op perceel van Portaal. <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 gebouwen. Paasbergflat ca. 64 appartementen en de 2 torens</li> <li>• 77 parkeerplaatsen, 10 a/d Kloosterstraat</li> <li>• gehanteerde parkeernorm is voor sociaal programma</li> </ul> Parkeren verspreid over beide kavels. Kans is groot dat het terrein hier vol met het auto's komt te staan. HV en MO vinden dit geen reële optie. Gesprek hierover is zinvol als je grondgebieden gaat uitwisselen en parkeren op een andere manier kan organiseren. Erfgrens bepaalt nu strak wat mogelijk is.

- Vraag (tweede variant):  
*Hoeveel woningen zijn er in 1 toren?*

HV: ongeveer 50 woningen.

- Vraag: *Hoe hoog is de locatie boven NAP? Als de toren 60 m hoog is + nog 30 m, dan is de locatie 90 m in totaal.*  
HV: Weet ik niet. Het is vooral belangrijk om vanuit verschillende omliggende gezichtspunten te bekijken hoe hoog iets ervaren wordt.
- Vraag: *Hoe hoog is de huidige Paasbergflat?*  
HV: 6 verdiepingen, 18 meter.
- Vraag: *Is een terrassenflat duurder om te maken?*  
HV: ja.
- Vraag: *Zijn al deze woningen koopwoningen?*  
HV: nee, in elke model zit 40% sociale huur, ongeveer 30% middensegment (middeldure huur, sociale en bereikbare koop), ongeveer 30% dure koop.
- Vraag over de rechterflat (model Terrassen): *Is die even hoog als het bestaande gebouw?(model terrassen)*  
HV: De flats zijn 6-5-6 bouwlagen. De Paasbergflat kent een vleugel van 5 bouwlagen en een vleugel van 6, dus de rechterflat is even hoog als het bestaande gebouw.
- Vraag: *Zit er ook huur in het sociale segment?*  
HV: ja
- Vraag: *Blijven de drie gebouwen staan (de bewoner bedoelt 3 blokken tussen de Kloosterstraat en de Rozendaalseweg.)*  
HV: ja
- Vraag: *Hoe hoog is de bomengrens aan de snelweg?*  
HV: De boomkronen zijn ingemeten maar de hoogtes niet. Als er 4 of 5 verdiepingen zijn, dan kijk je naar de bomen.
- Vraag: *Is bij de variant Renoveren en Aanvullen parkeren achter de bebouwing mogelijk? Nu is het ook verhard.*  
HV: dit is niet efficiënt, want dit betekent extra verharding en de strook is te smal om aan beide kanten van de weg parkeren te realiseren.
- Vraag: *Waarom ben je zo sturend in deze variant (variant Renoveren en aanvullen)?*  
HV: De Gemeenteraad wil een integrale woningbouwontwikkeling. Vorige keer was de vraag waarom wij deze variant niet onderzoeken en deze is daarom in beeld gebracht. Met het bestaande gebouw kunnen wij niet de kwaliteiten bereiken die er moeten zijn.
- Vraag: *Wie bepaalt het maximale woonlaag vermogen?*  
HV: De gemeenteraad.

## Inventariserend gesprek (Raymond)

Wat zijn aandachtspunten en zorgen, waar enthousiast van? Waarom?

De bewoners geven de volgende aandachtspunten mee:

3.1. Duurzaamheid is belangrijk en daarom vindt de aanwezige het goed om het gebouw te laten staan. Jammer dat de meest duurzame variant in de presentatie niet als een serieuze variant wordt beschouwd.

3.2. 40% sociale huur in een terrassengebouw wordt volgens aanwezige te duur.

3.3. Een bewoner geeft aan dat het jammer is dat een ander uitgangspunt (anders dan 120 woningen) niet bespreekbaar is. 120 woningen levert 3-4 keer zo veel bebouwing op als nu. Misschien 2 gebouwen met 3 lagen extra en de flat laten staan?

HV: Financieel heeft u gelijk, of dat meespeelt in de keuze daarover moet de gemeenteraad beslissen. Er is een enorme druk in Arnhem om een grote capaciteit aan woningen te bouwen en bouwgrond is schaars. Op basis van een korte studie met 100, 125, 150 en 175 woningen zijn we uitgegaan van een aanvaardbaar laadvermogen van deze locatie van ca. 120 woningen.

- Vraag: *In het laatste scenario kan een groot gedeelte van het sociale of middensegment in het huidige gebouw, maar het midden en hoog gedeelte komt in de toren. Worden de parkeerplaatsen onder de toren verstopt?*

HV: Dat is de vraag. In de eerste variant met 1 toren was er geen parkeren onder het gebouw, in de tweede variant met 2 torens zaten 40 parkeerplaatsen onder het gebouw. Parkeren onder de twee nieuwe gebouwen is in de variant 'Renoveren en aanvullen' niet getekend, omdat Portaal opdracht geeft om sociale woningen te maken. Als je de capaciteit doorrekent van de bestaande flat, zit je met woningen van 50 à 60 m<sup>2</sup> indien je uitgaat van het samenvoegen van twee woningen.

- Vraag: *Waarom moet al het parkeren op maaiveld? Voorstel: 2 laags parkeren (op een parkeerdek), dekken stapelen of verdiepen.*

HV: Waar mogelijk, hebben wij dit al gedaan, alleen bij de dure woningen. Voor woningen in het sociale- en middensegment kan het niet omdat dat financieel niet haalbaar is en het budget nodig is om een fatsoenlijke woning te bouwen.

- Vraag: *Hoe zit het met de leemlaag?*

HV: Aan de hogere kant zit de leemlaag dieper, daar kunnen wij half in de grond en half boven. Dit is nog gunstiger voor de parkeergarage, goed om te ventileren.

- Vraag: *Is de gemeente bereid om mee te denken over slimme mobiliteitsoplossingen? Vb.: elektrische fietsen of deel-auto's?*

HV: Binnen de gemeente Arnhem wordt dit nog beperkt ingezet om de parkeernorm te verlagen. In andere gemeenten zijn er meer deelauto's.

CF: Gemeente is bezig met een parkeervisie waarin deelmobiliteit een plek zal krijgen, deze visie is echter nog niet vastgesteld. Zal naar verwachting niet meer dan 10% van de parkeernorm kunnen verlagen. Er zijn wel verschillende mobiliteitshubs in Arnhem met deelauto's in de stad.

- Vraag: *Waarom 120 woningen?*  
HV: Ze komen uit een verkennende studie naar het laadvermogen van deze locatie. Er waren varianten met andere aantallen (100- 125-150 en 175). Er is voor gekozen om 120 woningen te onderzoeken omdat dit aantal reëel is.
- Vraag: *Daarom is gekozen voor lagen?*  
HV: Ja, gekozen voor appartementen die je kan stapelen.

Opmerking: Er ligt geen ruimtelijke onderbouwing. Als dat er is kun je ergens aan refereren. Ik wil graag meer onderbouwing, misschien op een ander moment. Hoe verhoudt dit zich tot de huidige bebouwing en het terrein en de toekomstige bebouwing.

#### 4. Feedback ophalen

Mentimeter wordt ingezet voor positieve en negatieve feedback.

#### 5. Feedback bespreken

Na het overleggen bij de posters vraagt Raymond voor feedback.

- Heel verschillende reacties zowel positief als minder positief afhankelijk waar je woont en waarvoor je het gebied gebruikt (MO).
- Goed om verder te gaan met de vragen zoals "wat zie je als je hier staat" (MO).
- Het is een kwestie van uitproberen wat gebeurt er als je de hoogte in gaat (HvL).
- Terrassen is een favoriet model vanwege balans tussen groen en relatief niet te hoge gebouwen. Kan de ordening van de gebouwen strakker? Of kan een gebouw naar achteren? Is er een oplossing voor veel parkeren? (HV).
- Poster van Veld: Ook wisselende reacties. Sommigen vonden het model prachtig, sommigen te vol. De ontsluiting via de Kloosterstraat past volgens sommigen niet (deze straat is al te vol) (DvdW).
- Model met behoud van de Paasbergflat: de bewoners vinden 120 woningen te veel (HvL). Hans stelt voor om het onderzoek naar bandbreedte volgende keer duidelijk te maken. Tevens waren er vragen over hoe duurzaam het is om de Paasbergflat te slopen..
- Twee torens: ook wisselende reacties (hoogbouw fantastisch of juist te hoog of te ver naar voren richting de Kloosterstraat). Te veel parkeren, bewoners voelen dat ze in een donkere hoek wonen. Zorgen over toenemend verkeer bij de bouw. Aandacht nodig voor het verkeer en belangrijk om rekening te houden met de Witte Vlinder school.
- Stikstof onderzoek moet nog gedaan worden.
- Vraag: hoe ziet het met fijnstof, is dat geen belemmering? Dit wordt nagevraagd.
- Vraag: *Er komen ontzettend veel parkeerplaatsen. Is er aan gedacht om een parkeergarage te maken i.p.v. op het veld te parkeren?*  
Alles wat je bouwt, kost geld. Bij het sociale en het huurgedeeltes is alle geld nodig om een fatsoenlijke woning te bouwen. Parkeergarage is mogelijk voor het dure gedeelte (HvL).

Bewoner wijst erop dat het ook een kwestie is van keuzes maken. De keuze van 40% sociaal of huur kan ter discussie gesteld worden. HvL reageert hierop dat minimaal 30% sociaal is vastgesteld door

de gemeenteraad en niet ter discussie gesteld kan worden. De wens van de wethouder om 40% is inderdaad een keuze.

- Daarna gaat de discussie over de financiële kaders. De gemeente twijfelt of een sluitende grondexploitatie mogelijk is. Dit wil niet zeggen dat er nog meer woningen moeten komen. Er wordt nu aan maximaal 120 woningen vastgehouden. Het tekort moet voorgelegd worden aan de gemeenteraad en gaat mee in het besluit. Bovendien zijn er vragen over de parkeerplaatsen. Bewoners benadrukken dat duurdere woningen hun eigen parkeerplaatsen hebben en het niet zo moet zijn dat er voor de sociale huurwoningen onvoldoende parkeerplaatsen komen en zij moeten terugvallen op deelmobiliteit. HV reageert dat ze koersen op 120 woningen; er moet of geld bij, of dit is niet realiseerbaar.
- Voorstel van aanwezige: uitgangspunten aanpassen, de flat gewoon renoveren.
- Vraag: *Is er een bestemmingsplan voor woningbouw?*  
Op het deel van Portaal – ja, op het ander deel nog niet. Het bestemmingsplan moet aangepast worden (HV).
- Vraag: *Hoelang duurt het om de Paasberg te slopen en het terrein klaar te maken?*  
Dat is nog niet bekend (HV).  
(MH). De planning is afhankelijk van een aantal zaken.  
Er moet een nieuw bestemmingplan vastgesteld worden. Als tegen het bestemmingsplan bezwaar gemaakt wordt tot aan de Raad van State kan dat wel twee jaar in beslag nemen. Als de huidige eigenaar niet over gaat tot ontwikkeling kan er onteigend worden. Deze procedure neemt zeker ook weer een jaar in beslag. Mocht de eigenaar eerder tot verkoop aan de gemeente overgaan dan kan eerder gestart worden met de ontwikkeling.

## 6. Vervolg

- 6.1. Focusvariant zal besproken worden. Besluitvorming College in juli, de gemeenteraad naar verwachting in september. Deze variant moet uitgewerkt worden naar een Stedenbouwkundig plan, die de basis vormt voor het maken van het bestemmingsplan.
- 6.2. Vraag: *Wat is het beste variant naar aanleiding van deze avond en hoe wordt dit bepaald?*  
De gemeente kijkt naar deze inbreng en vraagt nog interne deskundigen om advies. Ook wordt rondom geluid advies gevraagd bij een extern bureau. Volgende keer wordt aangegeven wat is gekozen (CF).
- 6.3. Raymond benadrukt dat niet iedereen blij zal zijn omdat mensen verschillende voorkeuren hebben. Maar het is belangrijk om de Raad te laten weten welke overwegingen de bewoners hebben. Goed als volgende keer de wethouder en de Raadsleden komen.
- 6.4. De bewoners worden gevraagd om hun burens ook uit te nodigen voor de bijeenkomst van 21 juni.