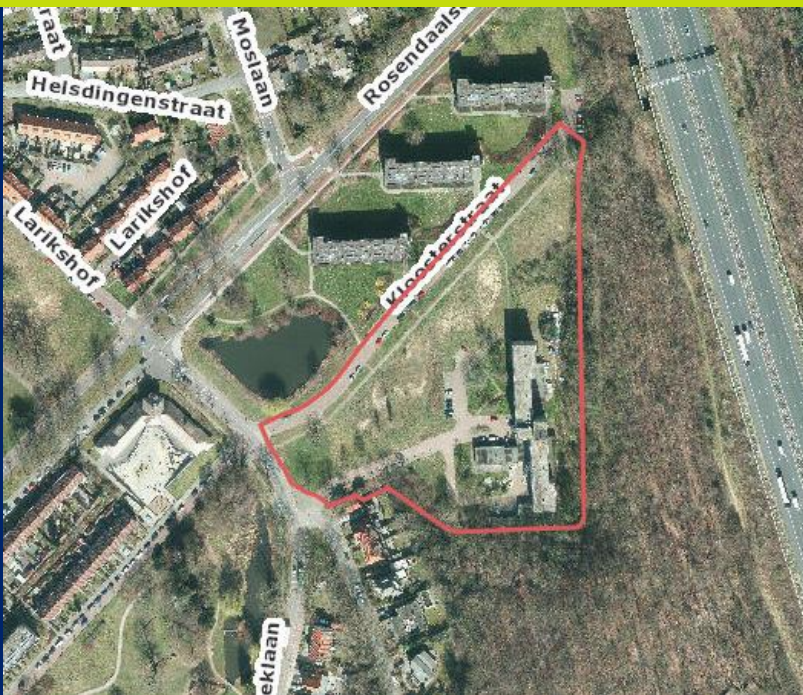


Bewonersavond Nieuwbouw- ontwikkeling Kloosterstraat

12 mei 2022



Agenda

- Kennis maken
- Voorgeschiedenis
- Randvoorwaarden woningbouwontwikkeling
- Planning en proces participatie
- Wat vindt u belangrijk?

De locatie



Voorgeschiedenis van de locatie

2008: woningen Portaal gesloopt/ nieuw woningbouwplan



Voorgeschiedenis van de locatie

- 2012/ 2013: plan vervangende nieuwbouw wonen en zorg en woningen Portaal
- Paasbergflat verkocht door Driegasthuizen
- 2019: Stichting Onderdak verhuurt aan cliënten

Komst zorgmijders naar Paasbergflat zorgt voor onrust in Arnhemse wijk: 'Vast en zeker gedonder'

Rechter: Cliënten OnderDak moeten Paasbergflat in Arnhem verlaten

Voorgeschiedenis van de locatie

- 2021:

**Bewoners hoefden
Arnhemse Paasbergflat
helemaal niet uit, oordeelt
Raad van State**

- 1^e voorbereidingsbesluit raad jan. 2021:
woonbestemming Paasbergflat
- 2^e voorbereidingsbesluit raad dec. 2021:
integrale woningbouwontwikkeling
- Wet voorkeursrecht gemeenten raad feb. 2022:
gemeente 1^e recht van koop en regie op
woningbouw

Beoogd woningbouwprogramma

Ambitie

- Woningbouwprogramma gericht op doorstroming in de wijk → levensloopbestendige appartementen
- Bouwen naar behoefte (Arnhem: sociale huurwoningen en koopwoningen)
- Betaalbaar
 - Gemeentelijk beleid: tenminste 30% sociale huur
 - Rijksambitie: 2/3 betaalbaar

Richtlijnen Kloosterstraat

- Tenminste 30% sociale huurappartementen
- Daarnaast groot gedeelte koopappartementen

Randvoorwaarden

Ruimtelijk, Stedenbouw en Landschap

Kwaliteiten van de Locatie te
Omarmen en
Versterken.

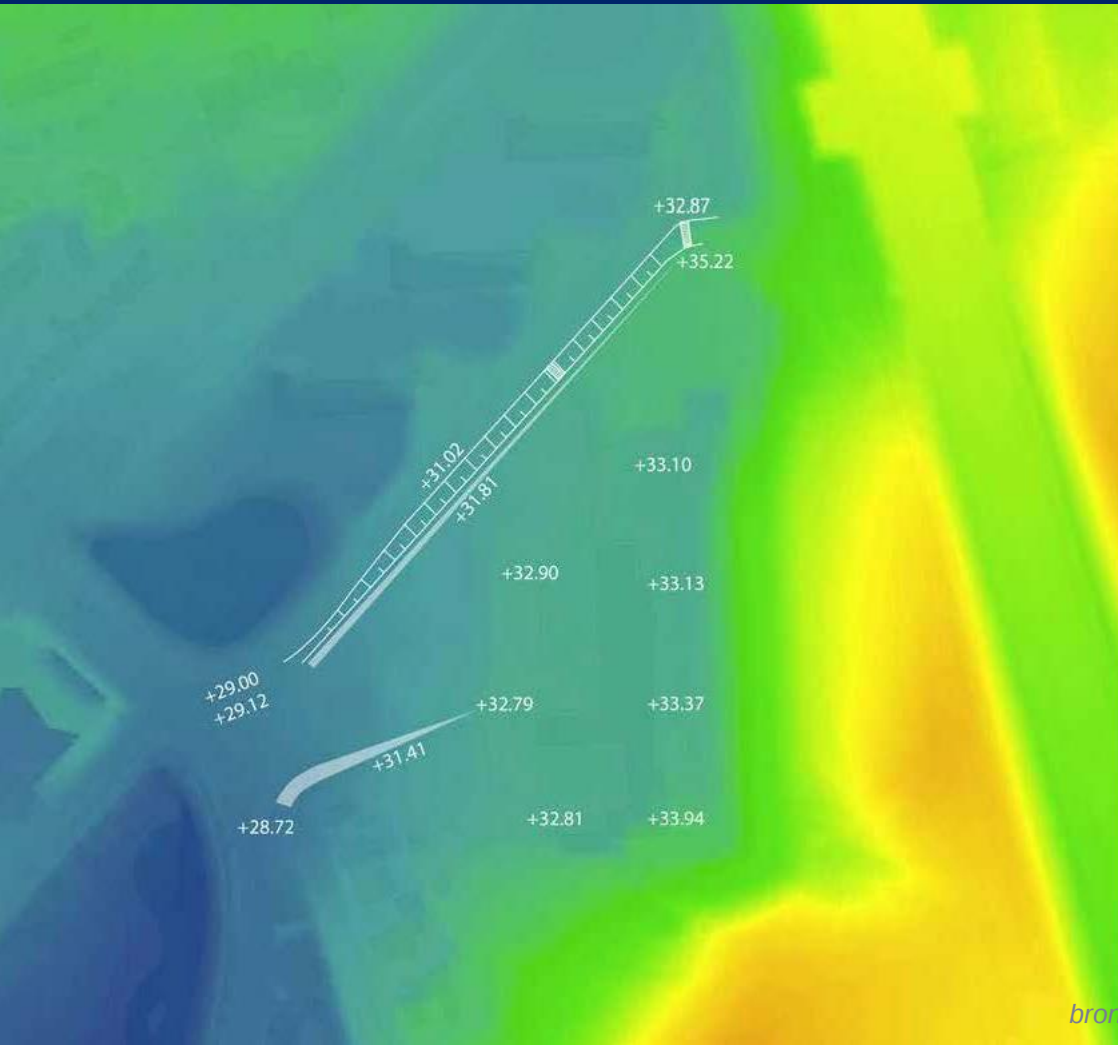
Randvoorwaarden

Ruimtelijk, *Stedenbouw en Landschap*

Kwaliteiten van de Locatie te
Omarmen en
Versterken.

Randvoorwaarden

Hoogte



oplopend talud Kloosterstraat

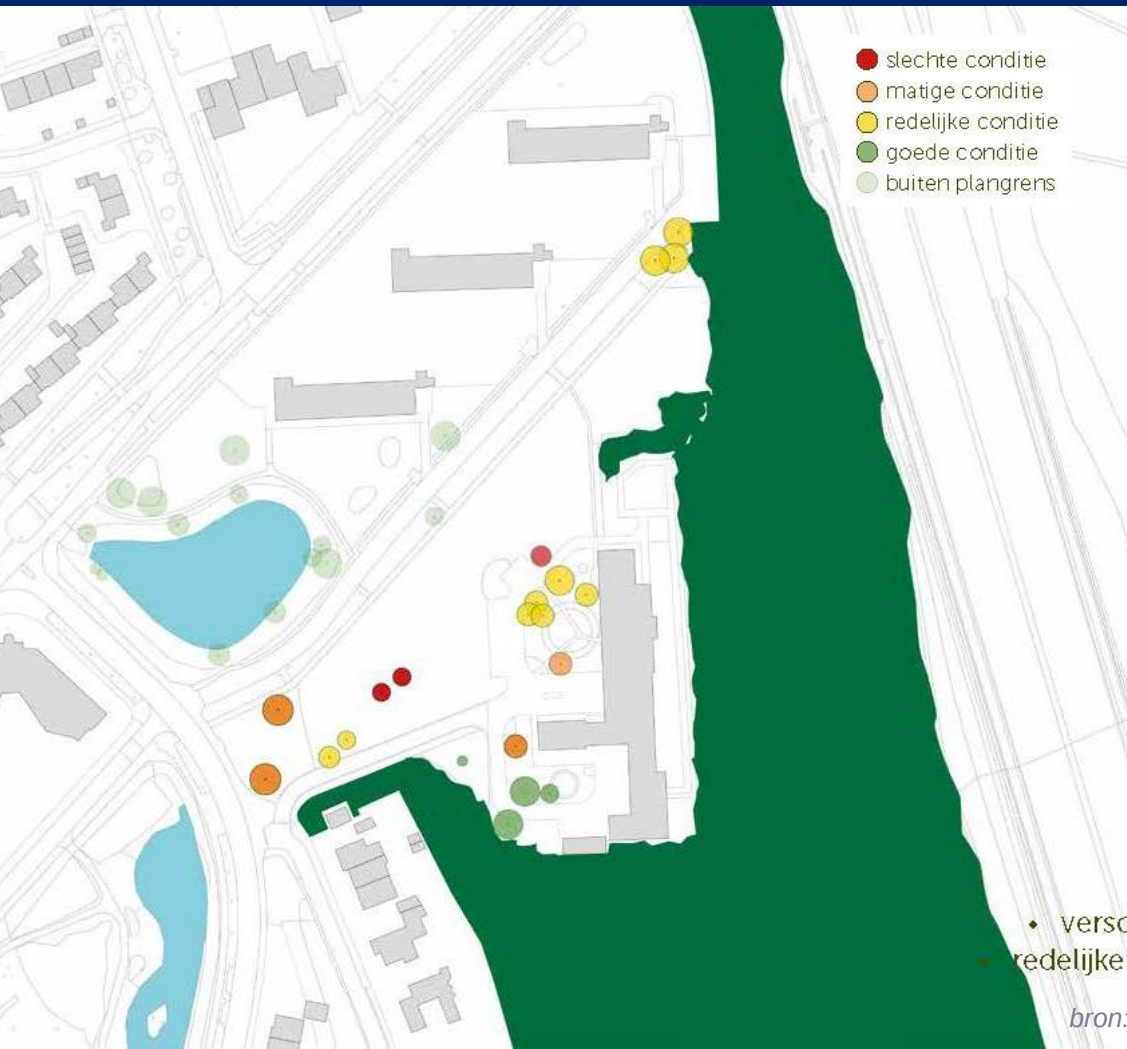
Hoogte

- van noord naar zuid 6m hoogteverschil
- van west naar oost 4m hoogteverschil
 - steilere rand langs Kloosterstraat

bron: veenenbos en bosch landschapsarchitecten

Randvoorwaarden

Bestaande bomen, boombewust ontwerpen



bestaande bomen

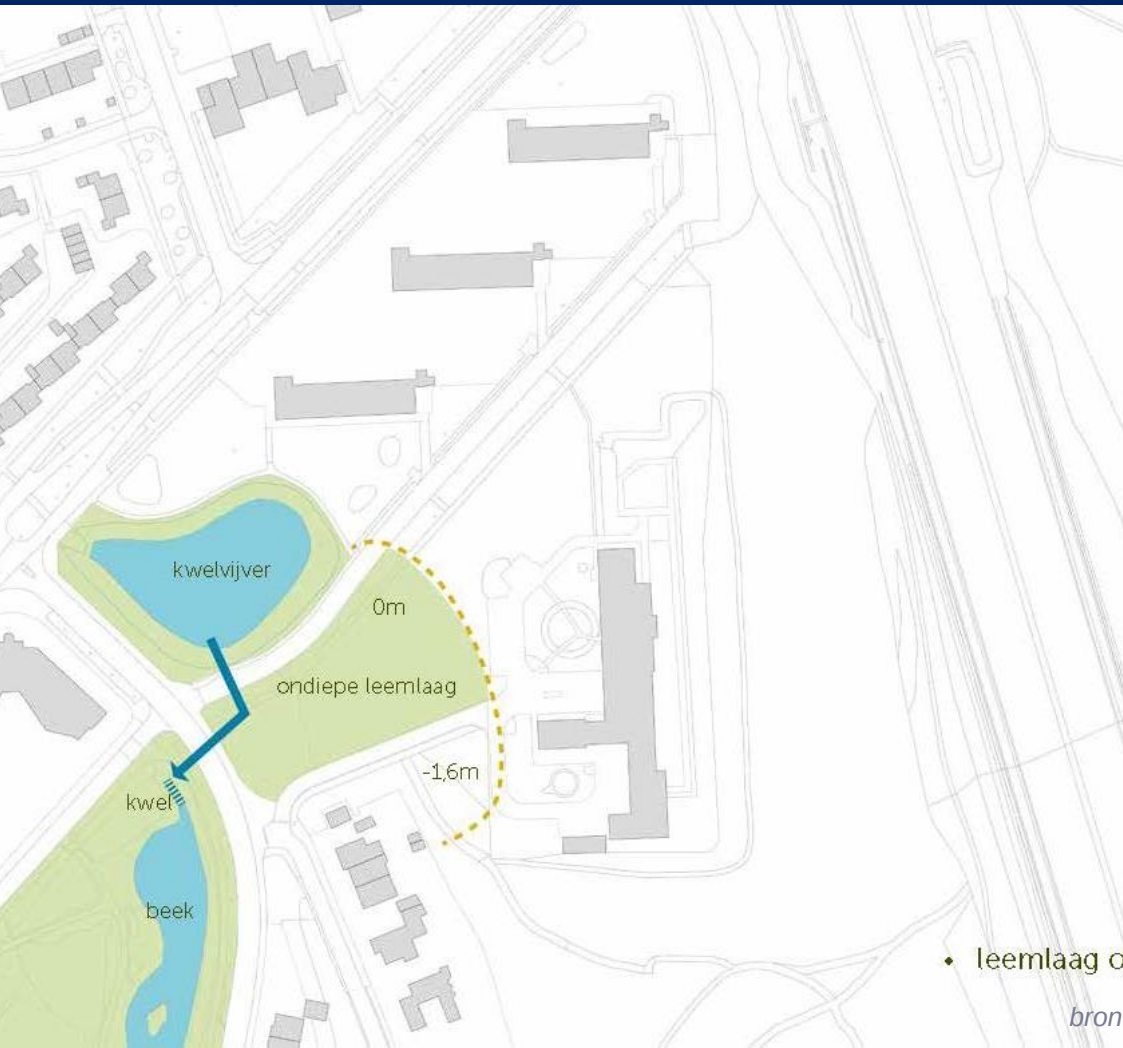
Bomen

- stevige bosrand
- verschillende bomen in slechte/matige conditie
- redelijke groepen eind straat en voor bestaande flat

bron: veenenbos en bosch landschapsarchitecten

Randvoorwaarden

Hoogte



beek op de Paasberg

Beekdal en leemlaag

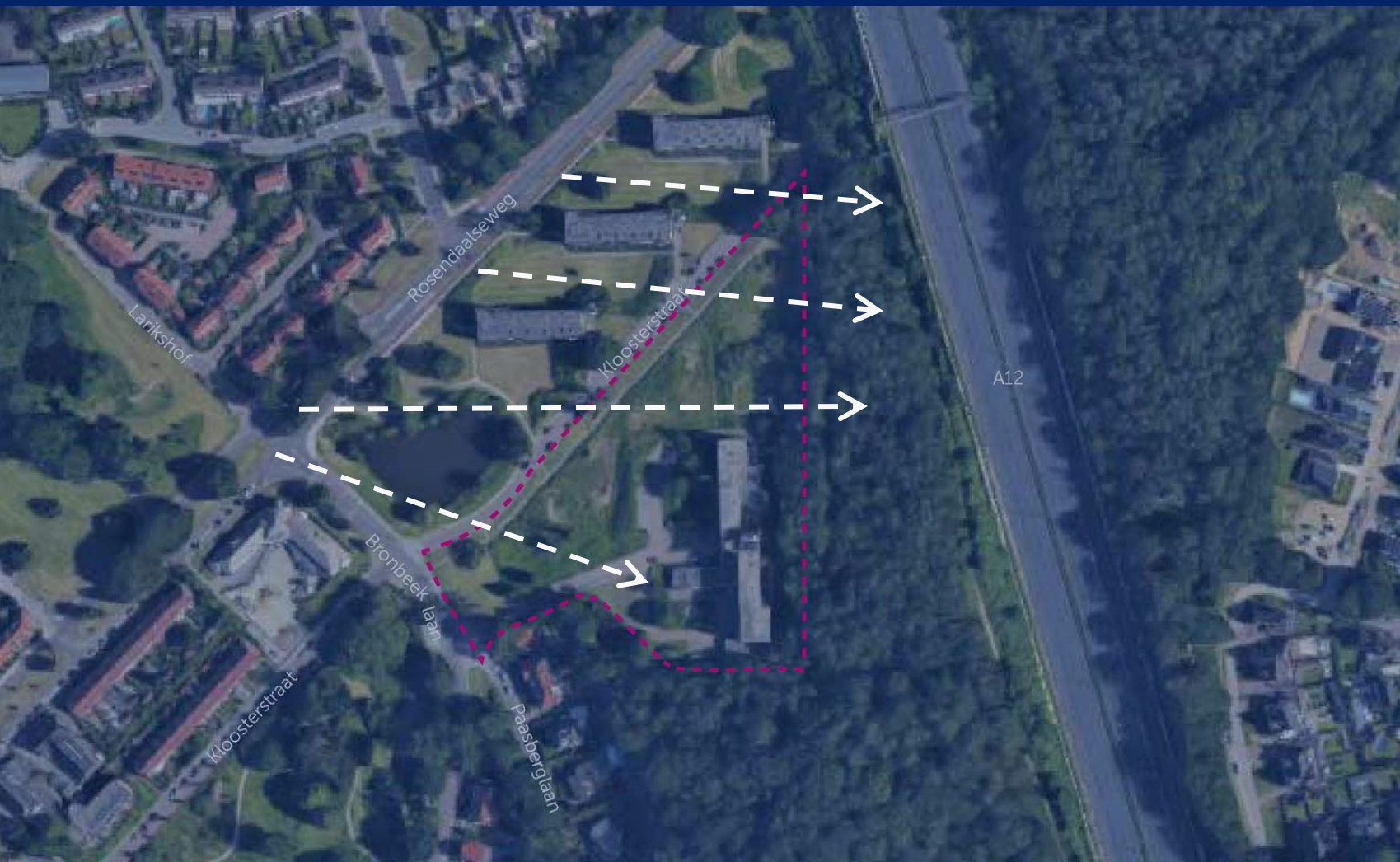
- bewaren openheid
- ondiepe leemlaag nabij Bronbeeklaan
- leemlaag omgeving niet verstoren i.v.m. voeding beek

bron: veenenbos en bosch landschapsarchitecten



Randvoorwaarden

Doorzichten/openheid



Randvoorwaarden

Bebouwing, maat en schaal passend bij de omgeving



Randvoorwaarden

Verkeer, mobiliteit

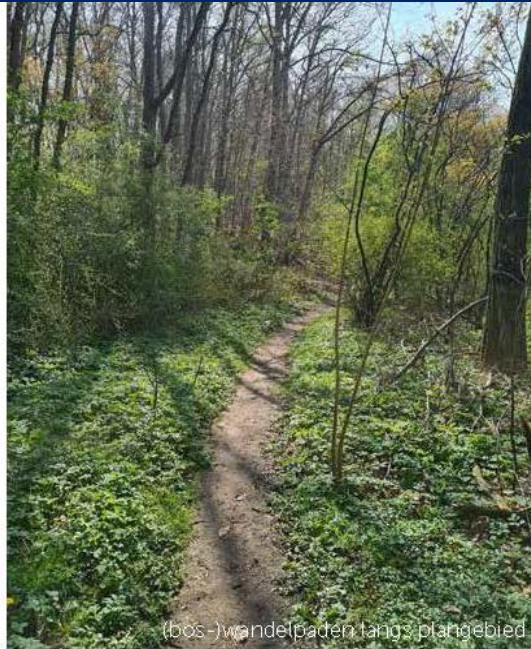
- Voldoen aan het facetplan parkeren. parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers op eigen locatie
- Voldoende goede fietsvoorzieningen

Randvoorwaarden

Kwaliteiten



bestaande bomen



(bos-)wandelpaden langs plangebied



hoogteverschil met Kloosterstraat



kwelvijver



struweel



struwalen: veenenbos en bosch landschapsarchitecten

Randvoorwaarden

Klimaat adaptief en circulair bouwen

- Duurzame gebouwen
- Minimaal 25% van circulair bouw materiaal



Water, wind, geluid en bodem

- Waterrobuust en klimaatadaptief ontwerp
- Rekening houden met koele dalwind
- Leemlagen in grond niet doorboren



voorbeelden van bebouwde en onbebouwde natuurinclusieve maatregelen



voorbeelduitwerkingen circulair denken en handelen



Randvoorwaarden

Bron:

Milieu, verkeersgeluid A12, en buurtwegen



Invloed geluid gemeentelijke wegen



Invloed geluid rijksweg

Geluidsbelastingen (contour 5e etage)

- 48dB of lager
- 49 tot 53dB
- meer dan 53dB



Geluid

- locatie niet belast (48dB)
- beeld geluidsbelasting achter het geluidsscherm
- actualisatie akoestisch onderzoek 2013 noodzakelijk

bron: veenenbos en bosch landschapsarchitecten

Randvoorwaarden

Financiën

- Financieel uitvoerbaar plan



Planontwikkeling

Woonprogramma

Ruimtelijke en
Functionele Kwaliteit

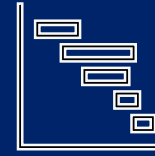
Zoeken/afwegen =
keuzes maken

Financiën

Draagvlak

Duurzaamheid

Planning



Dec. 2022 ontwerp bestemmingsplan ter inzage

Fase 1 mei t/m sep: variantenstudie woningbouw

Door Veenenbos en Bosch en BGSV

2^e avond 30 mei:

- Presenteren varianten/modellen
- Hoe verhouden die zich tot wat omwonenden belangrijk vinden? Bespreken voorkeuren en afwegingen

3^e avond: week van 20 juni

- Presenteren hoe inbreng is gewogen en kan worden verwerkt

Besluitvorming college in juli

Besluitvorming raad in september

Planning



Fase 2 Sep. t/m december 2022:

- Gekozen variant uitwerken -> Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
- Ontwerp Bestemmingsplan en
- Exploitatieplan

Hiervoor komen ook bewonersavonden, daarnaast formele inspraak bestemmingsplan

Medio 2023: vastgesteld bestemmingsplan door gemeenteraad

Doel bewonersparticipatie

- Inzicht geven in de plannen en randvoorwaarden
- Waar mogelijk rekening houden met de wensen van bewoners; welke afwegingen zijn voor omwonenden van belang
- Geen kansen missen door gebrek aan inzicht
- Uiteindelijk beslist de raad over de plannen -> rekening houden met de belangen en afwegingen van omwonenden (wordt inzichtelijk gemaakt)

Wat staat vast?

- Woningbouw met levensloopbestendige appartementen
- Vertrekpunt: divers programma met minimaal 30% sociale huur en 67% betaalbaar
- Het gemeentebestuur maakt de uiteindelijke keuze voor het aantal en type woningen.

Waarover meedenken?

- de positie van de gebouwen
- de verkeersontsluiting
- de parkeerplaatsen
- inrichting van de openbare ruimte
- de beeldkwaliteitseisen van de nieuwe woningen

Wie denken mee?

- Omwonenden
- Eigenaren
- Stichting Belangen bewoners rondom Bronbeeklaan 66
- Wijkvereniging Paasberg Wellenstein

Missen we nog mensen/ partijen?

Open bijeenkomsten of klankbordgroep?