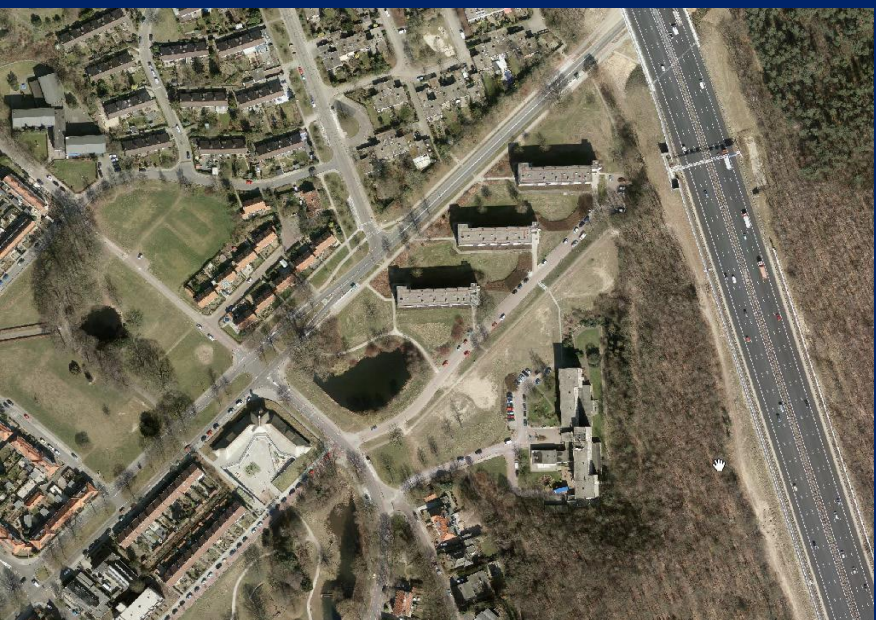


3e Bewonersavond 21 juni Kloosterstraat/ Bronbeeklaan e.o.



Agenda

- Terugblik en doel van de avond
- Uitleg programma en capaciteit studie
- Presentatie voorkeursvarianten
- Reacties
- Verdiepend gesprek
- Afsluiting en vervolg



Bijeenkomst 3, 21 juni 2022

Kloosterstraat/Bronbeeklaan e.o

veen**en**bos**en**bosch | BGSV
landschapsarchitecten

Inhoud

Woningbouwprogramma

Uitgangspunten

Bewonersavond
Memo keuze variant

3 modellen

4 blokken
3 blokken
behoud Paasbergflat

Programma

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

Woningbouwopgave Arnhem:

16.000 woningen in de komende 20 jaar
(volgens Stadsakkoord en de Woondeal)

Planontwikkeling

Woonprogramma

Ruimtelijke en
Functionele Kwaliteit

Zoeken/afwegen =
keuzes maken

Financiën

Draagvlak

Duurzaamheid

100



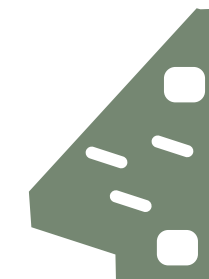
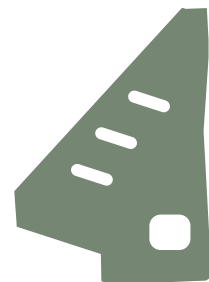
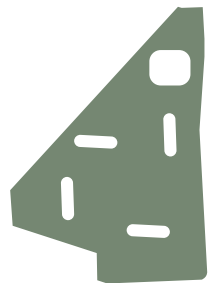
125



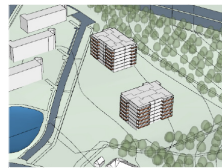
150



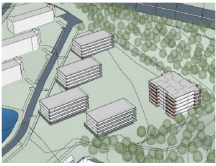
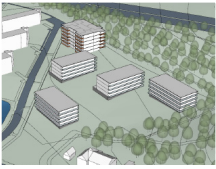
170



100



125



150

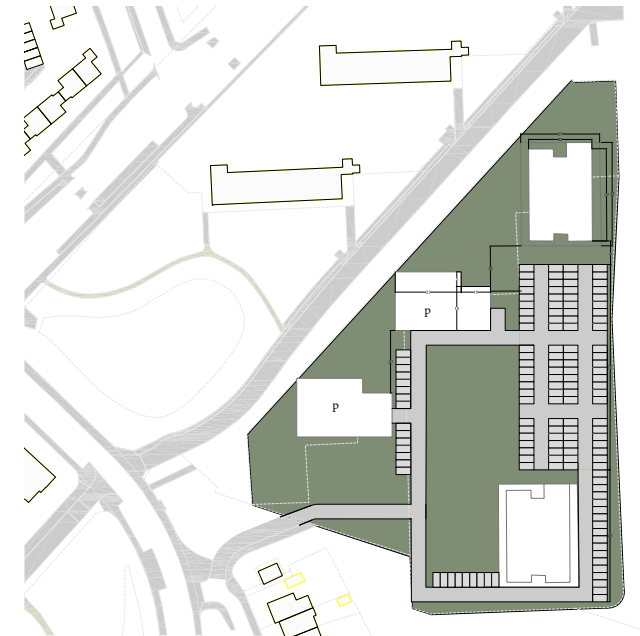
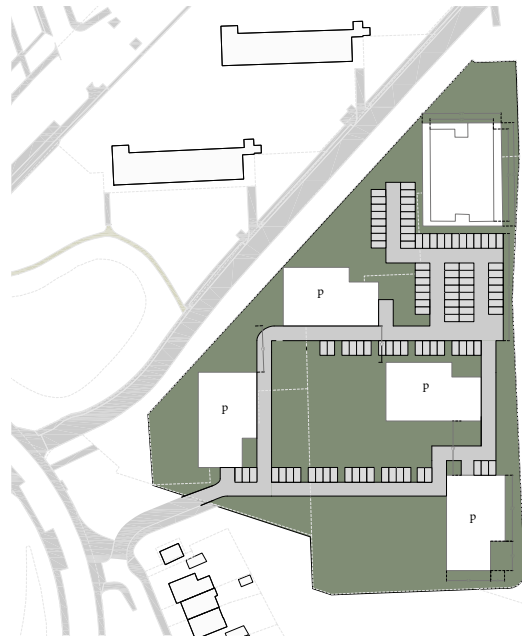


170



bebouwing - groen - parkeren in balans

- zonder rekening te houden met differentiatie
 - zonder rekening te houden met geluid
- zonder rekening te houden met groene inpassing parkeren
 - beperkt rekening houdend met doorzicht en dalwind



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.

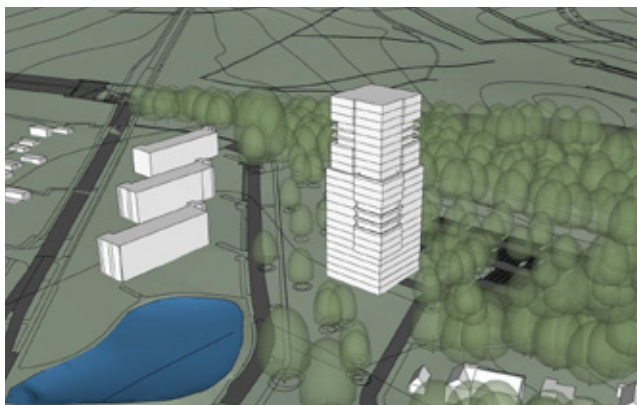
Waarover meedenken?

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

Uitgangspunten



Bewonersavond 30 mei 2022



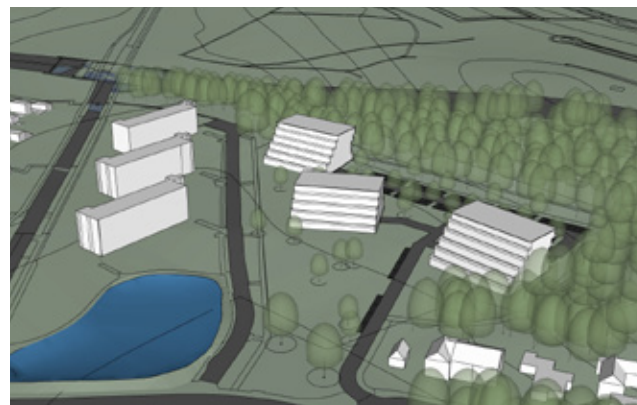
toren

1 gebouw
22 lagen
118 wo.
163 pp.



twee torens

2 gebouwen
13+10 lagen
120 wo.
126 pp.



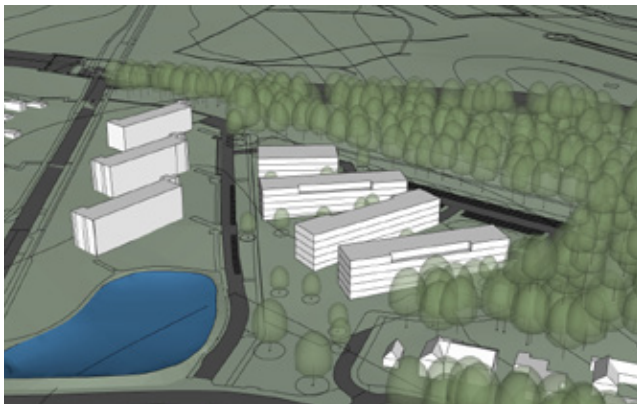
terrassen

3 gebouwen
6+5 lagen
119 wo.
126 pp.



Blok en veld

4 gebouwen
11+4 lagen
120 wo.
118 pp.



Veld

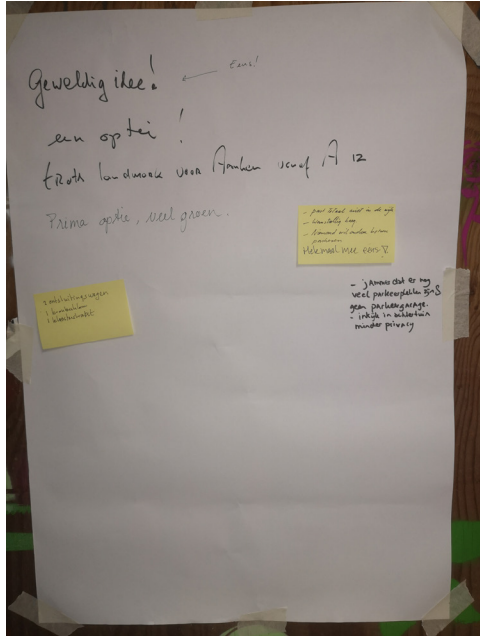
4 gebouwen
5+4 lagen
124 wo.
120 pp.



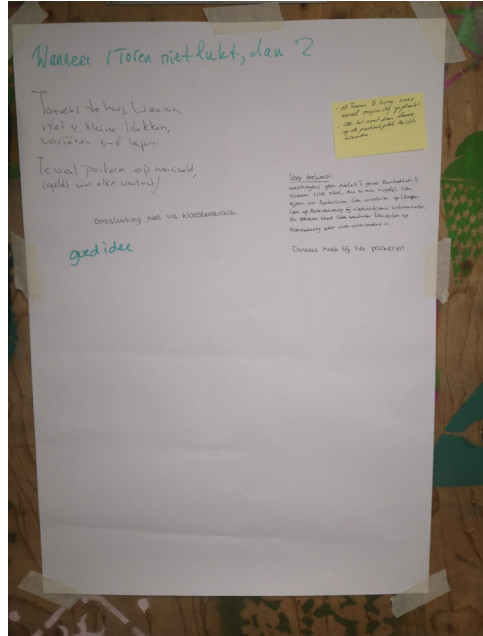
renoveren en aanvullen

3 gebouwen
6 lagen
105 wo.
145 pp.

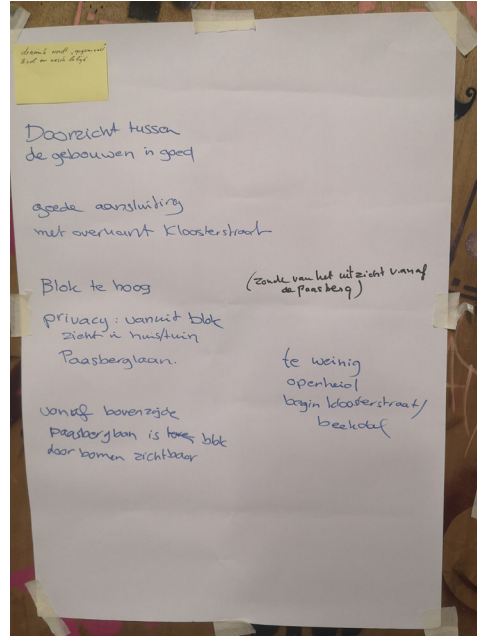
overzicht modellen



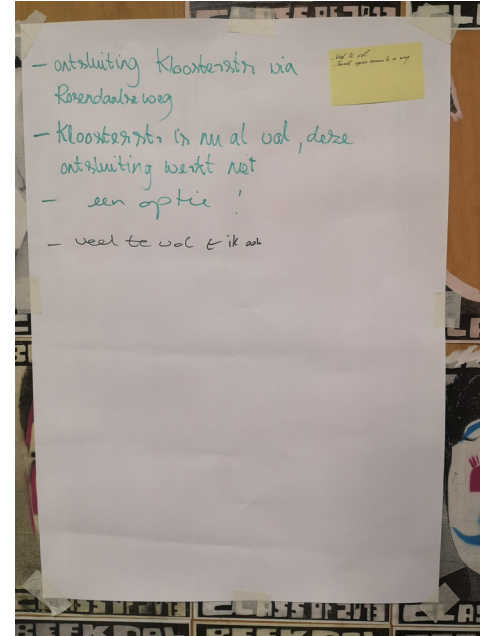
toren



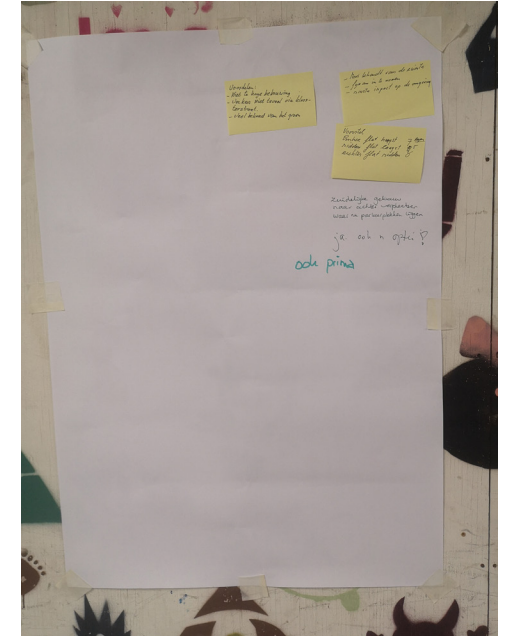
twee torens



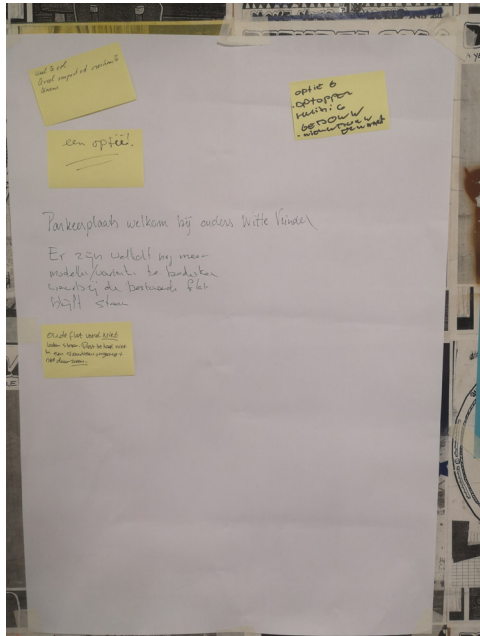
blok en veld



veld



terras



renovatie

Feedback bewonersavond

- heel verschillende reacties
- zowel positief als minder positief (afhankelijk van woonlocatie en gebruik)
- Terras is een favoriet model vanwege balans tussen groen en relatief niet te hoge gebouwen
 - modellen Veld en Twee Torens: wisselende reacties, (prachtig vs. te vol/ te hoog)
 - Model Renovatie+: de bewoners vinden 120 woningen te veel, hoe duurzaam is dit?
 - te veel parkeren
 - zorgen over toenemend verkeer bij de bouw
 - vragen over stikstof (onderzoek volgt nog) en fijnstof

Modellen	1 land- schap	2 open- heid	3 maat en schaal	4 ont- sluiting	5 Klooster- straat groen	6 par- keren	7 leem- lagen	8 geluid	9 flexibel woon- gebouw
Eén Toren	+	++	--	+	++	+	--	--	--
Twee Torens	++	++	--	+	++	+	--	--	-+
Terrassen	++	++	++	+	++	++	++	+	--
Blok en veld	+	+	-+	+	-	++	-+	-+	++
Veld	-	-+	-+	-	--	+	++	+	++
Renoveren en aanvullen	--	-+	-+	-	-	-	-+	+	-+

afwegingstabel memo

- landschappelijke inpassing; onderdeel groene wig
- openheid t.b.v. dalwind en doorzichten naar bosrand
- aansluiting in maat en schaal met de (gebouwde) omgeving
- ontsluiting via bestaande toegangsweg
- voldoende afstand Kloosterstraat
- parkeren zoveel mogelijk uit zicht
- de leemlagen mogen niet doorboord worden
- rekening houden met geluidshinder A12 (<53 Db)
- fasering en flexibiliteit programma (1 gebouw voor alleen sociaal + middenhuur)

Memo keuze variant

- uitwerken variant met 3 gebouwen, niet in terrasvorm
- midden tussen model Blok en Veld en model Terras
 - behoud groene landschappelijk karakter terrein
 - rekening houden met relatie Beekdal

Uitgangspunten

programma

- maximaal. 120 woningen (=streef aantal)
 - appartementen, levensloopbestendig
- 40% sociaal, 27% midden- en soc. koop, 33% koop

Randvoorwaarden

- bouwtypen conform model Blok en Veld
- landschappelijke opzet conform model Terras
 - rekening houden met het beekdal
- openheid richting Kloosterstraat en Bronbeeklaan
 - ontsluiting via bestaande toegangsweg
 - parkeren zoveel mogelijk uit zicht



Blok en Veld

- bouwtypes conform model Blok en Veld:
- 1 hoger blok met sociaal en midden
- overige blokken lager, duurder, met parkeergarages

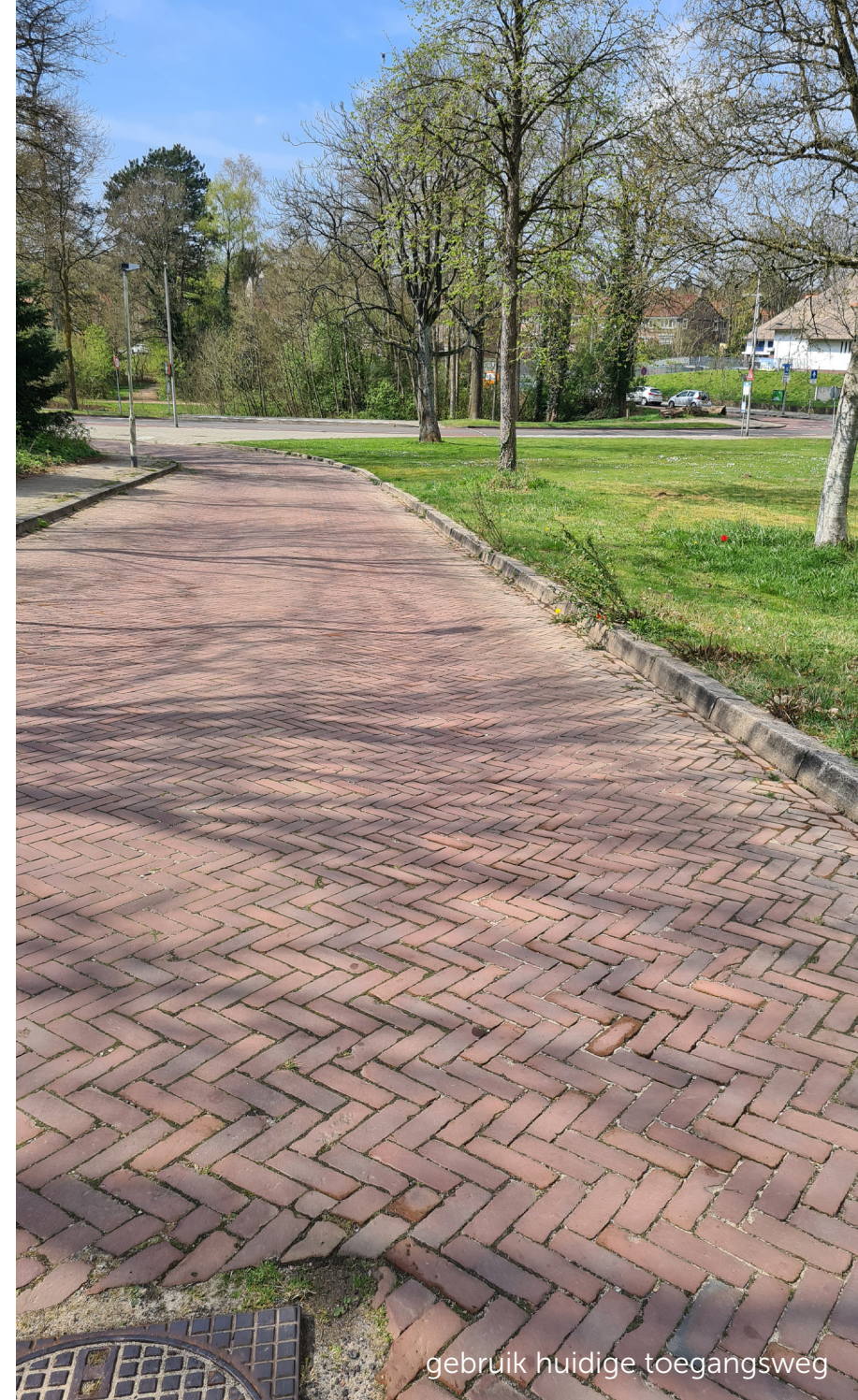


Terras

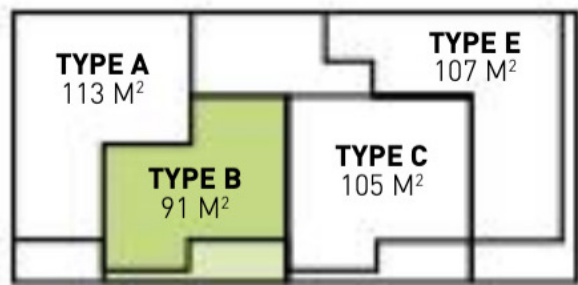
- configuratie blokken conform model Terras
- openheid en groen karakter
- parkeren op maaiveld uit zicht



open ruimte langs Kloosterstraat en Bronbeeklaan



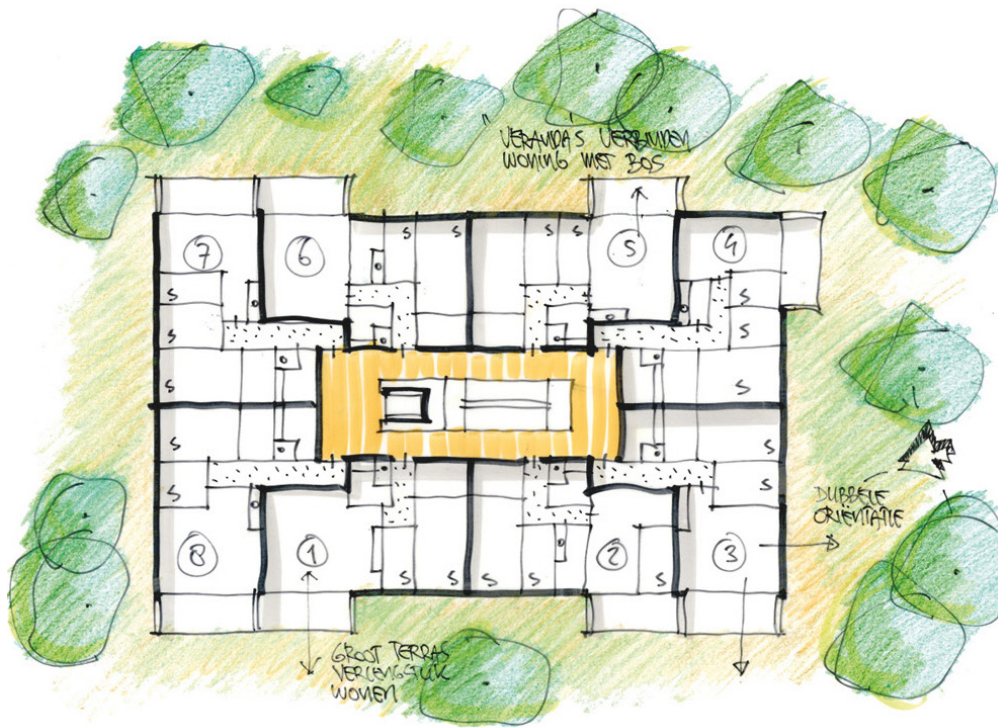
gebruik huidige toegangsweg



Per gebouw:
 4 appartementen van 113 m²
 4 appartementen van 91 m²
 4 appartementen van 125 m²
 4 appartementen van 107 m²



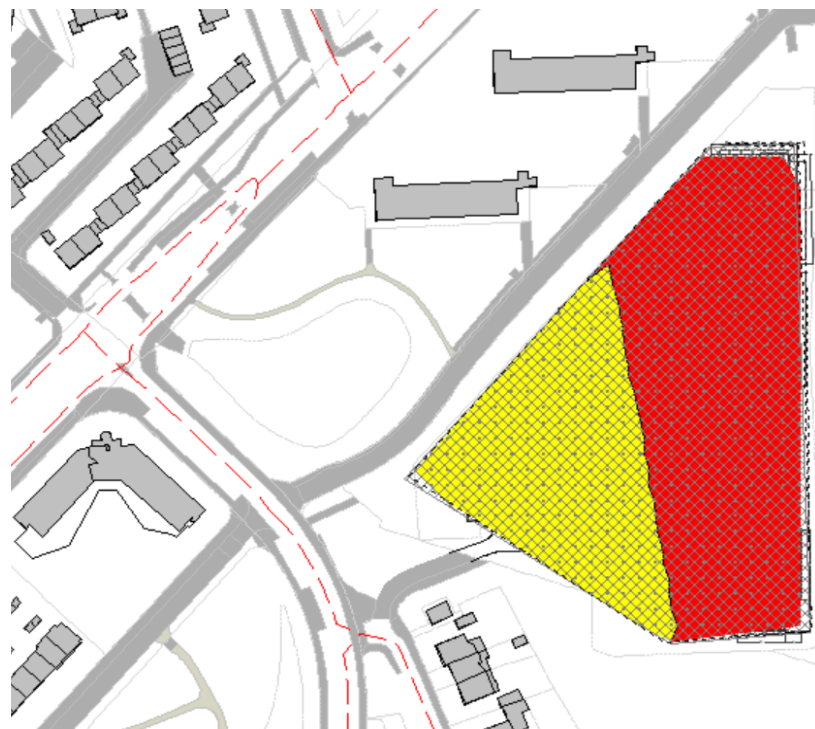
Ockenburg, Kijkduin



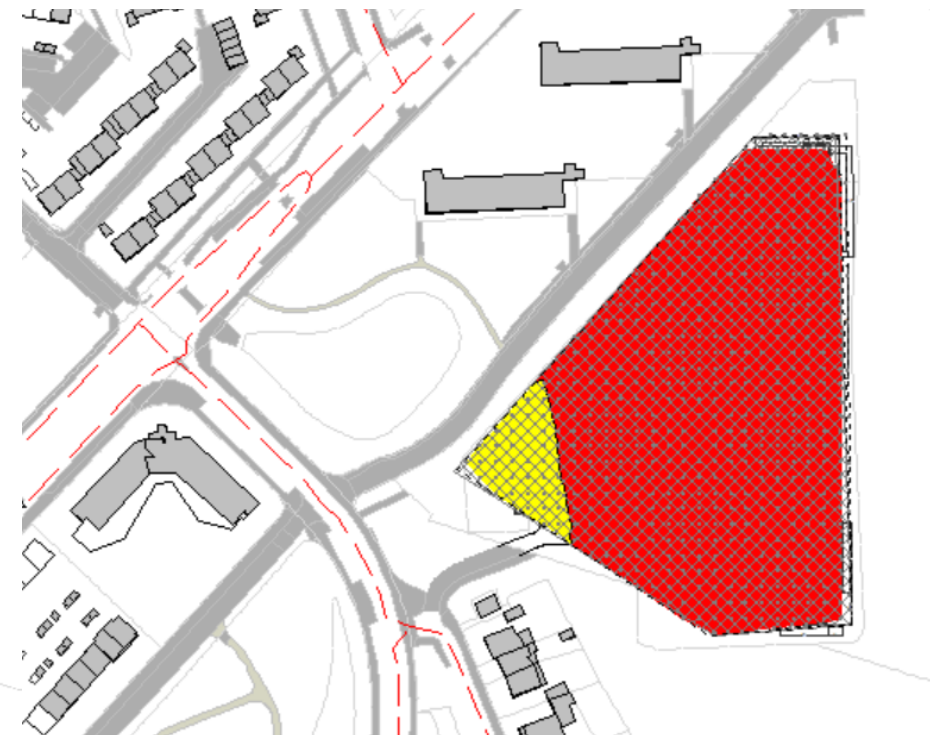
Kerckebosch, Zeist



7 lagen



10 lagen



13 lagen

Geluid

- bouwen in gele zone: maatregelen
- in rode zone: geluidsluwe buitenruimte elders en dove gevel
 - vanaf 10 lagen wordt positie en indeling kritisch



ruim veld



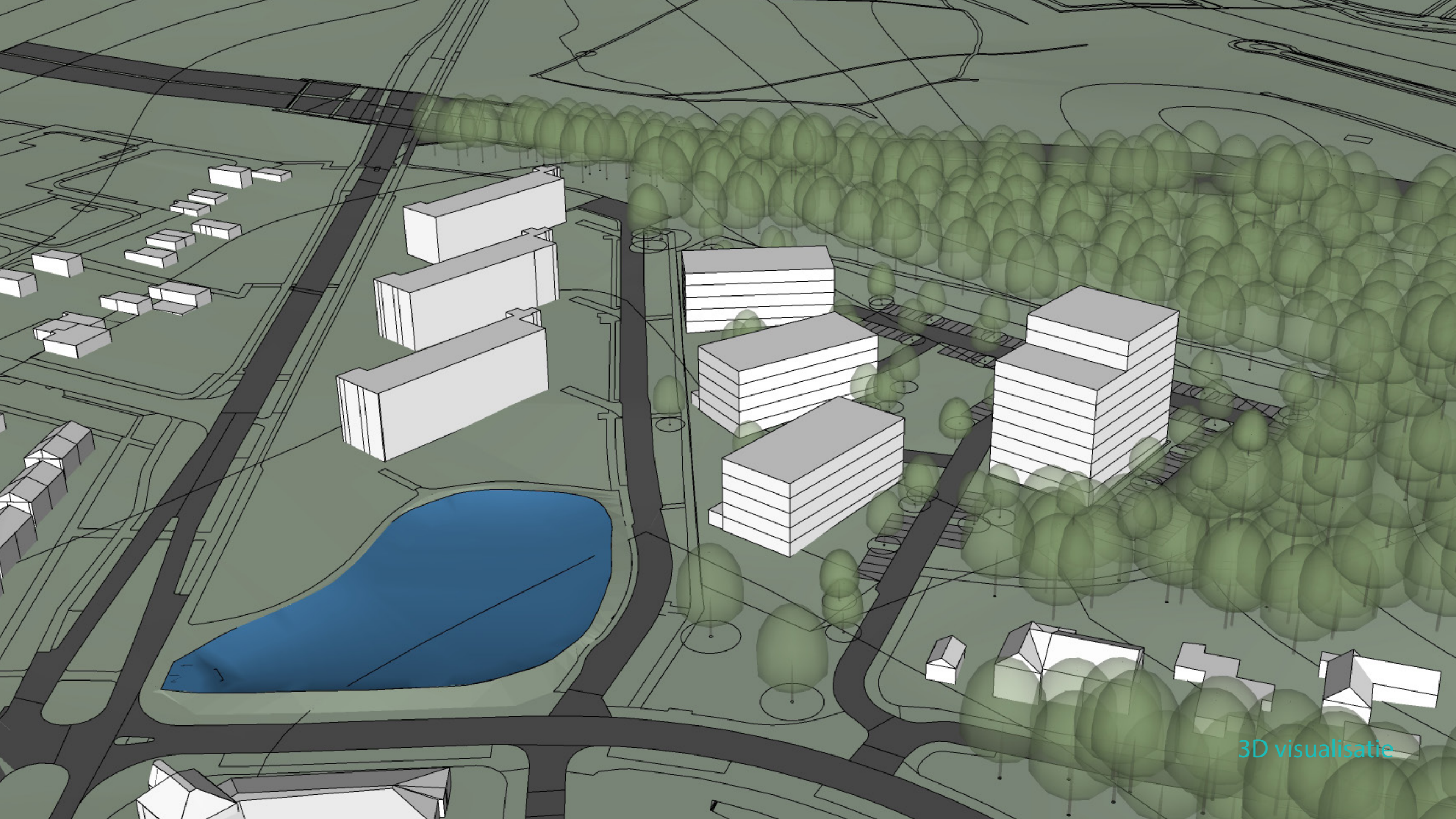
parkeren met bomen

model 1

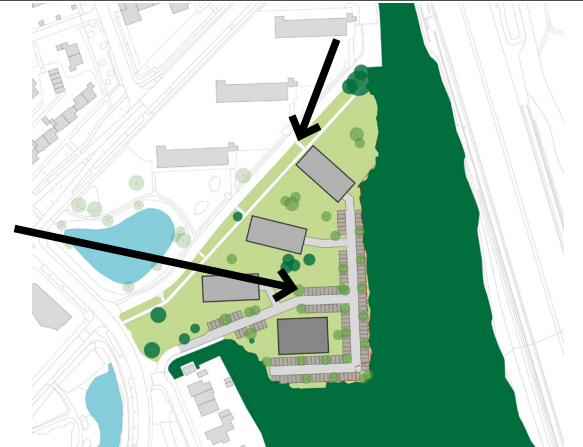
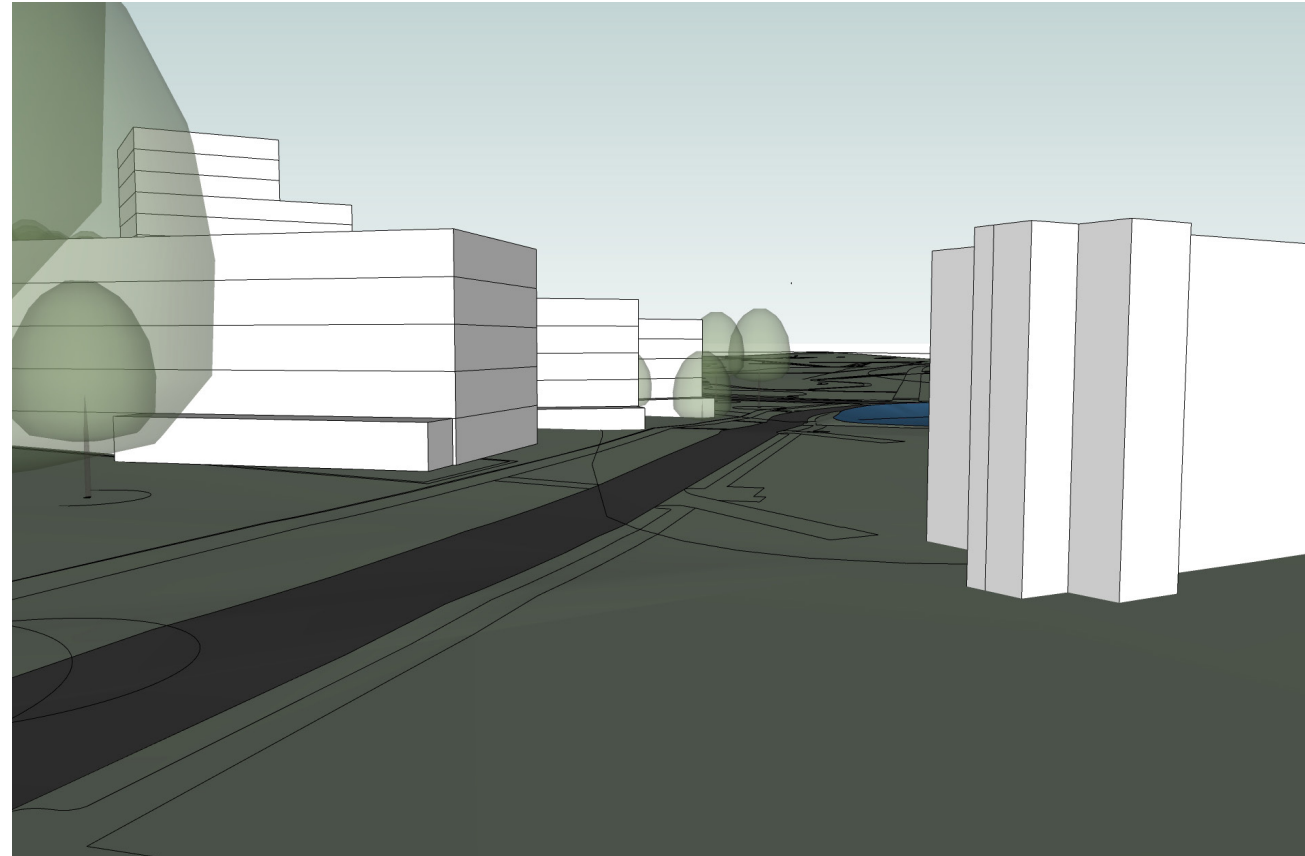
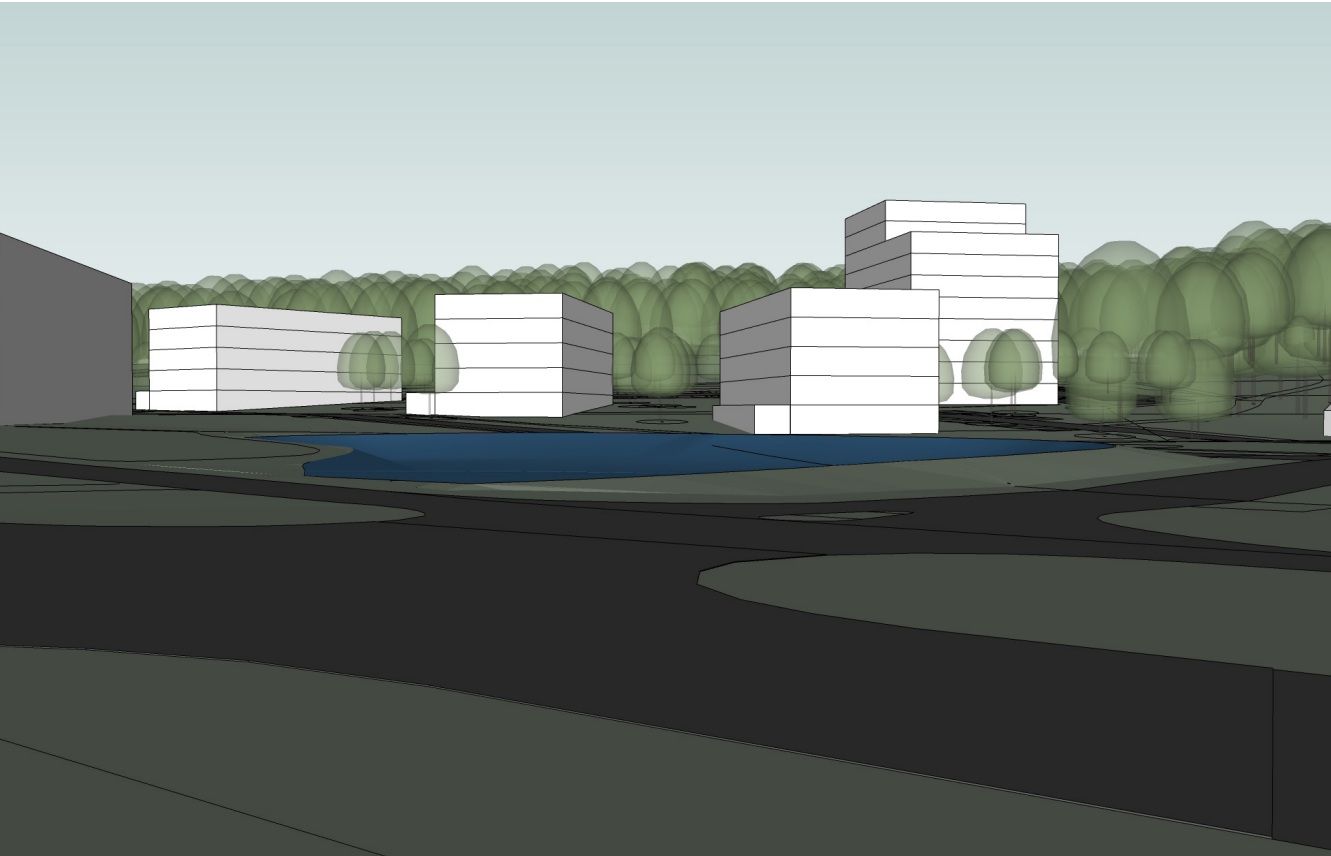


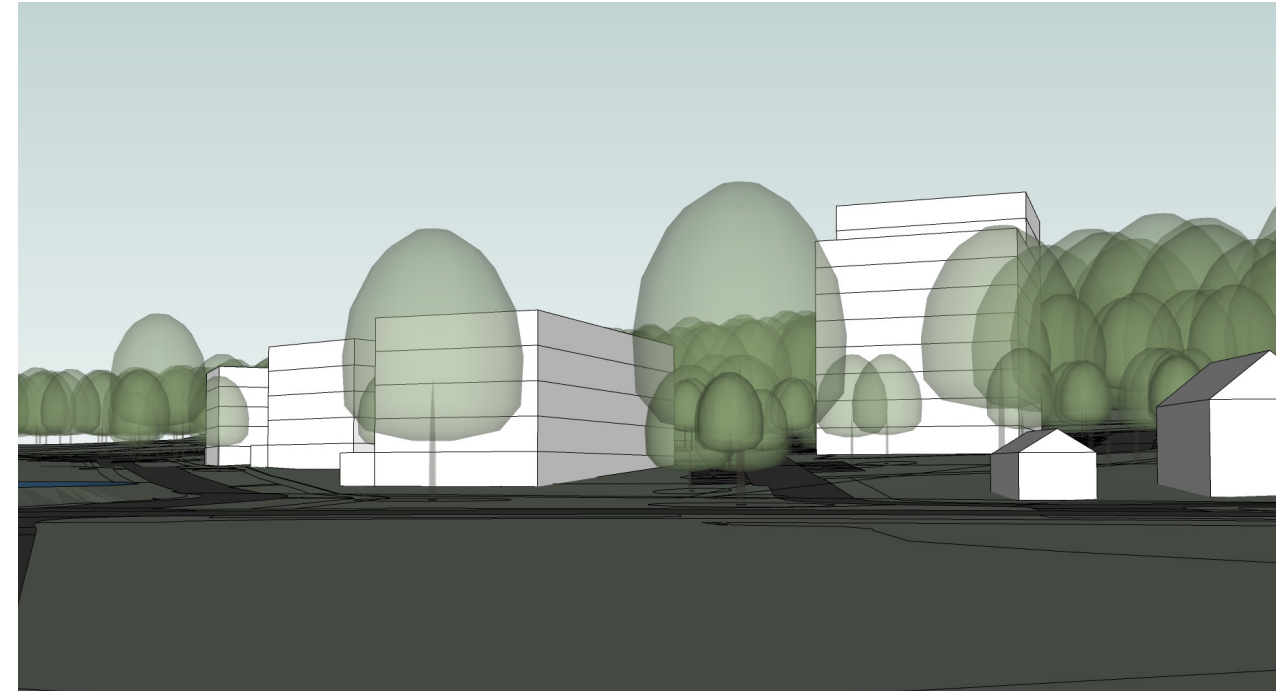
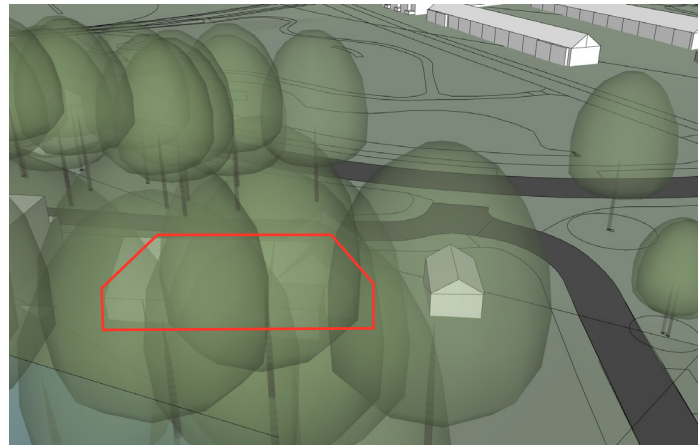
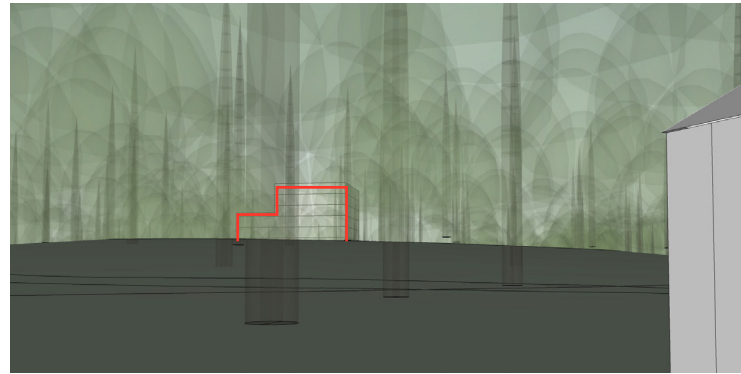
4 Blokken

- 1 hoger blok tegen de bosrand
 - 13 lagen, sociaal en midden
- 3 blokken 5 lagen, duurder, incl. parkeergarages
 - parkeren zoveel mogelijk tegen de bosrand
 - open ruimte vooral tussen de blokjes



3D visualisatie







4 Blokken - hoogste gebouw zuidzijde

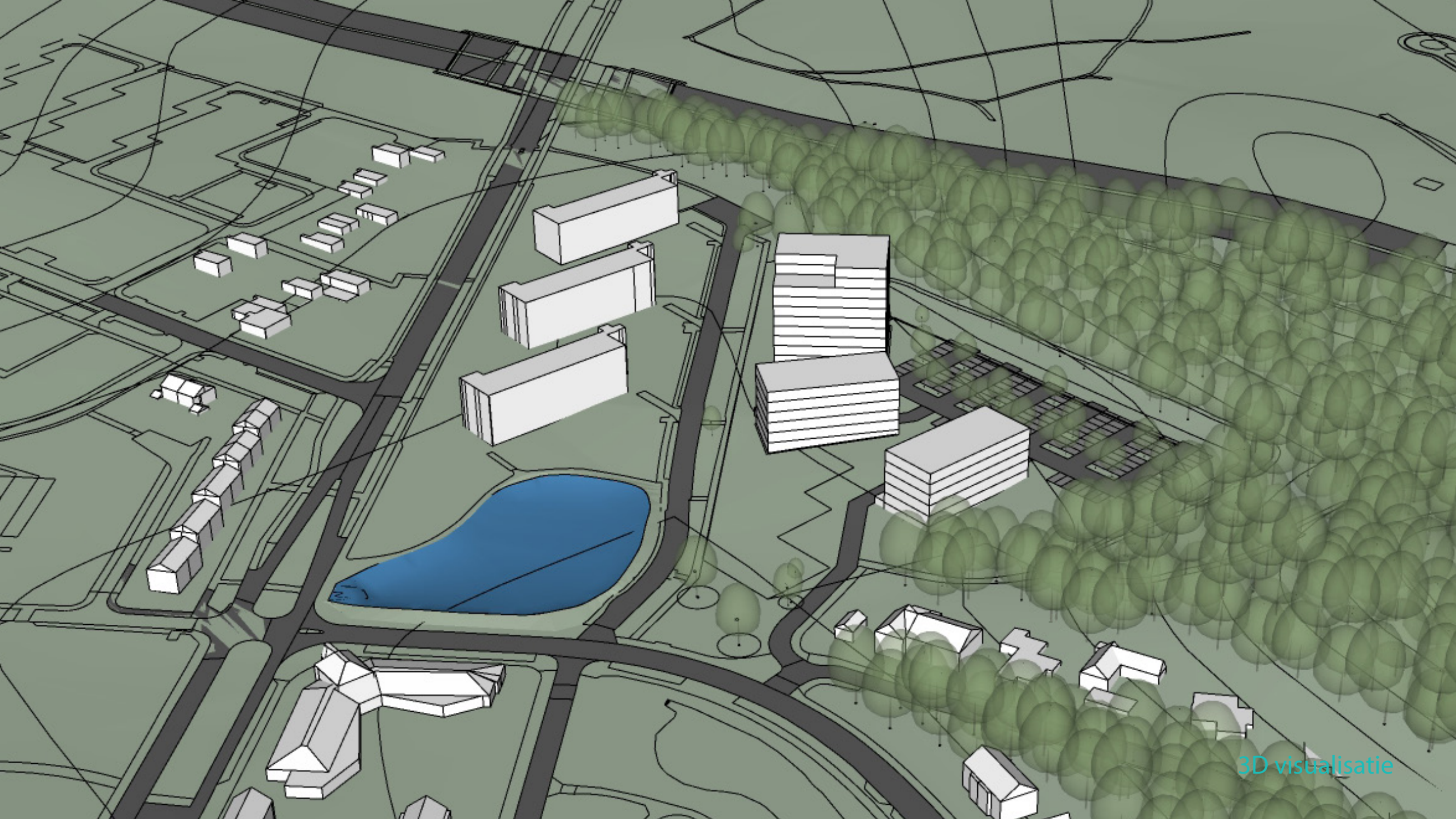
- 124 woningen
 - 30% sociaal-40 won
 - 30% midden
 - 40% duur
- 126 parkeerplekken maaiveld
 - 48 pp in garage
 -
- groot hoogte contrast met bestaande bouw
- 3 stroken qua maat aansluitend op overzijde luidsbelasting met name bovenste 4 lagen toren
 - beperkte openheid aan Bronbeeklaan
 - beperkt dalwind
- gewenst woningaantal

model 2

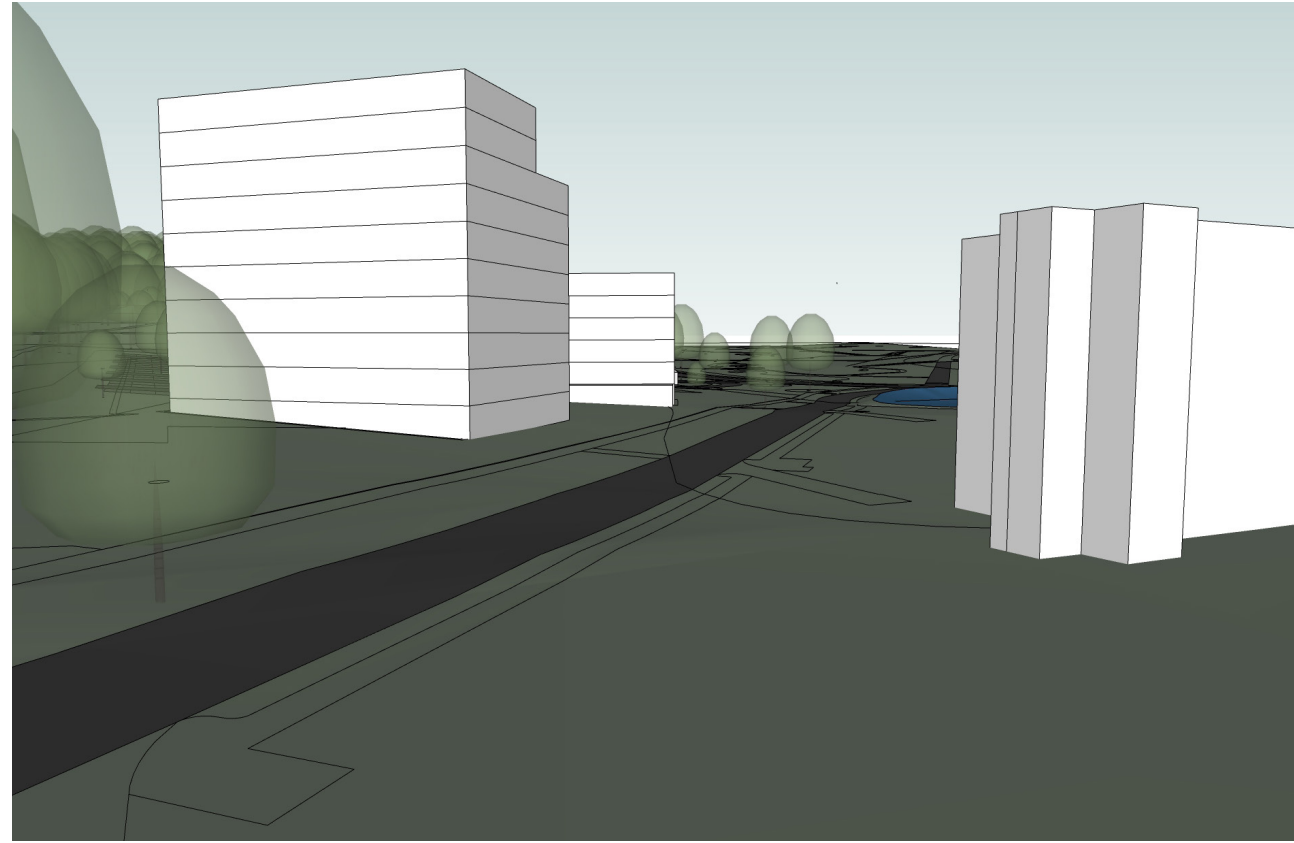
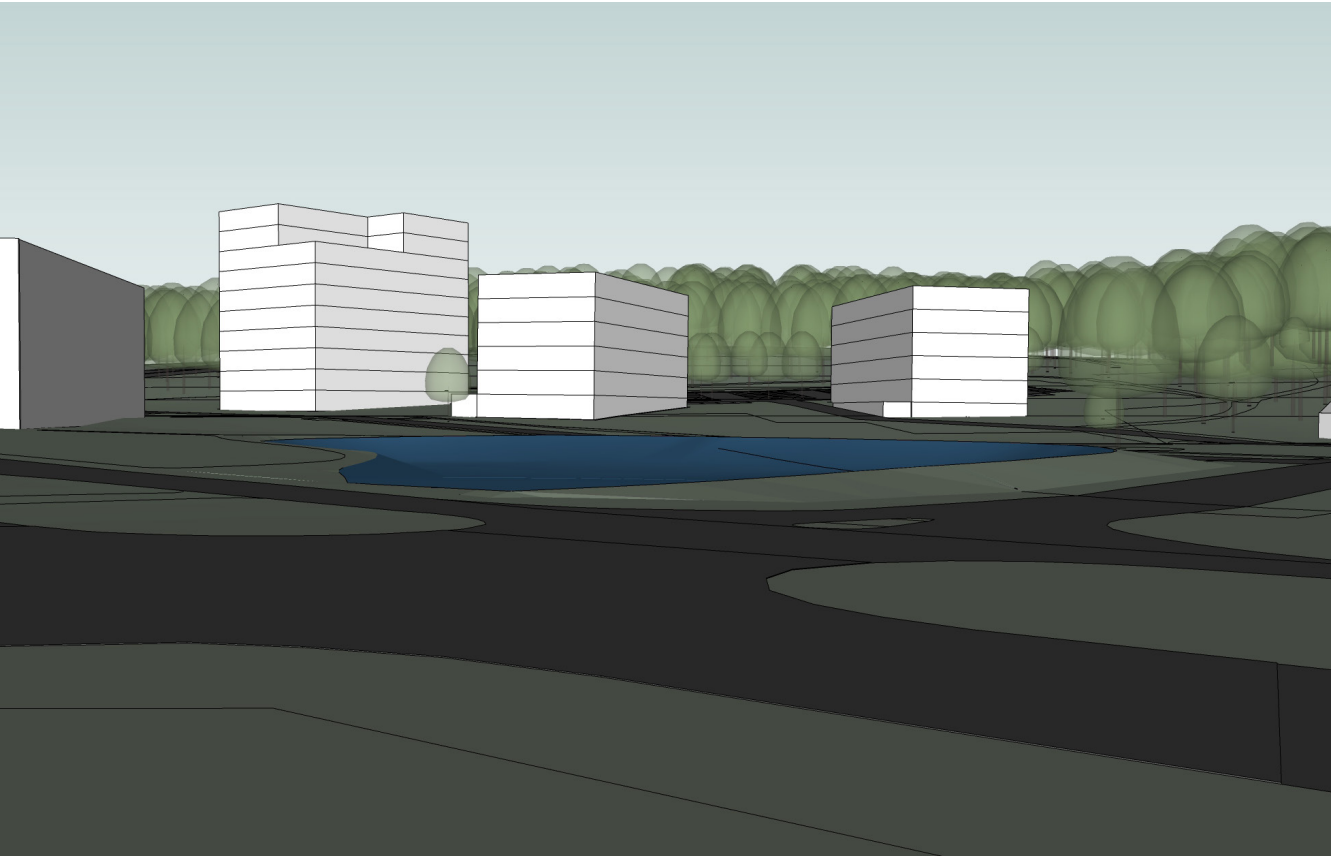


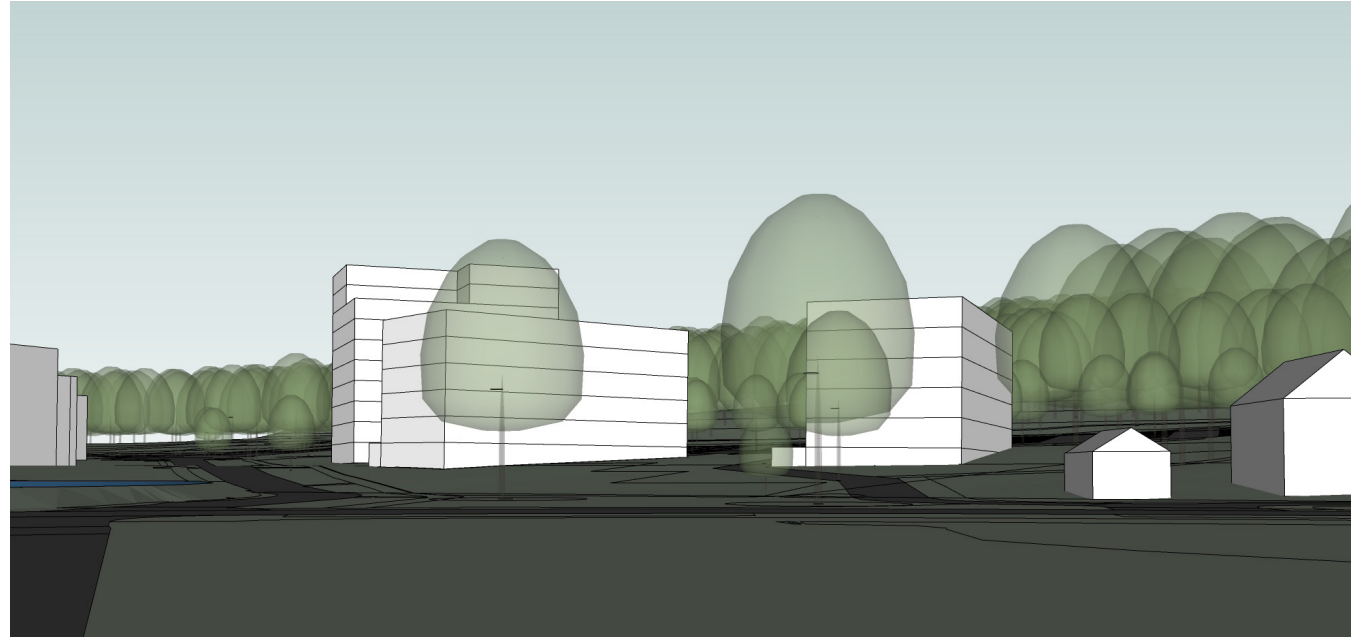
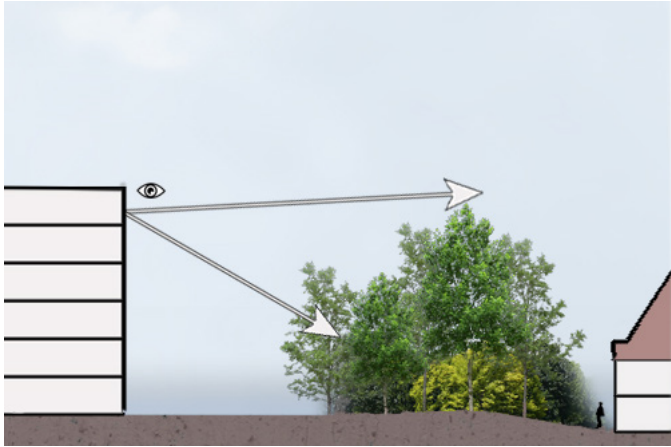
3 Blokken - hoogste gebouw noordzijde

- blok aan de (hoge) noordzijde
 - 10 lagen sociaal en midden
- duur met parkeren deels eronder
- groot parkeerterrein aan bosrand
 - veel openheid



3D visualisatie







3 Blokken - hoogste gebouw noordzijde

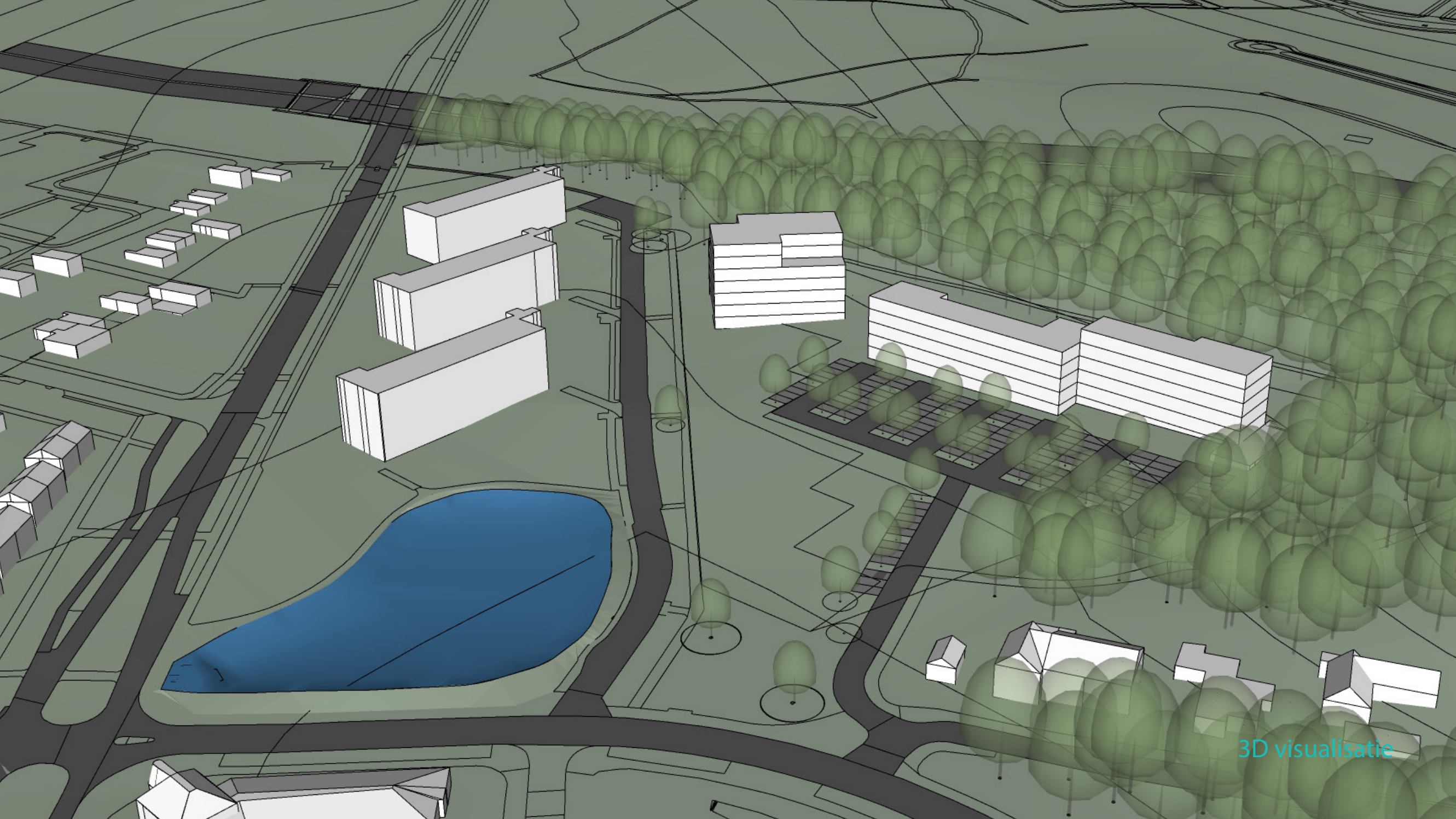
- 106 woningen
 - 40% sociaal-40 woningen
 - 25% midden
 - 35% duur
- 117 parkeerplekken maaiveld
 - 30 pp in garage
 -
- groot hoogte aan hoge zijde locatie
 - 2 fors qua maat t.o.v overzijde
- geluidsbelasting met name bovenste 2 lagen toren
 - grote openheid aan Bronbeeklaan
 - ruimte voor dalwind
 - laag woningaantal

model 3

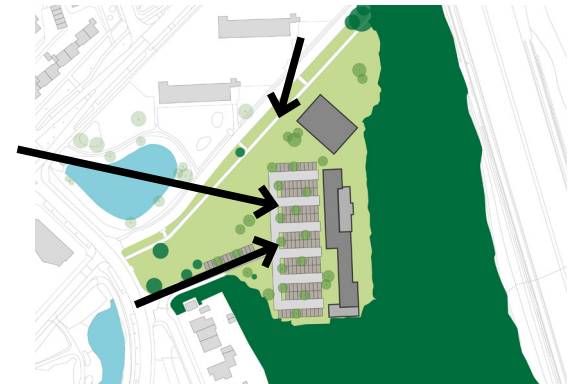
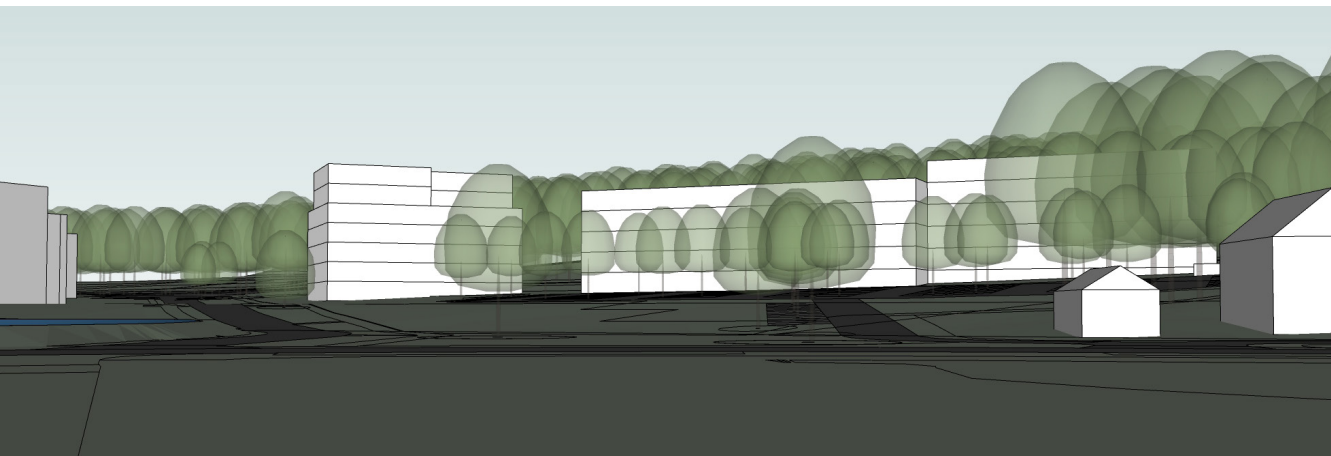
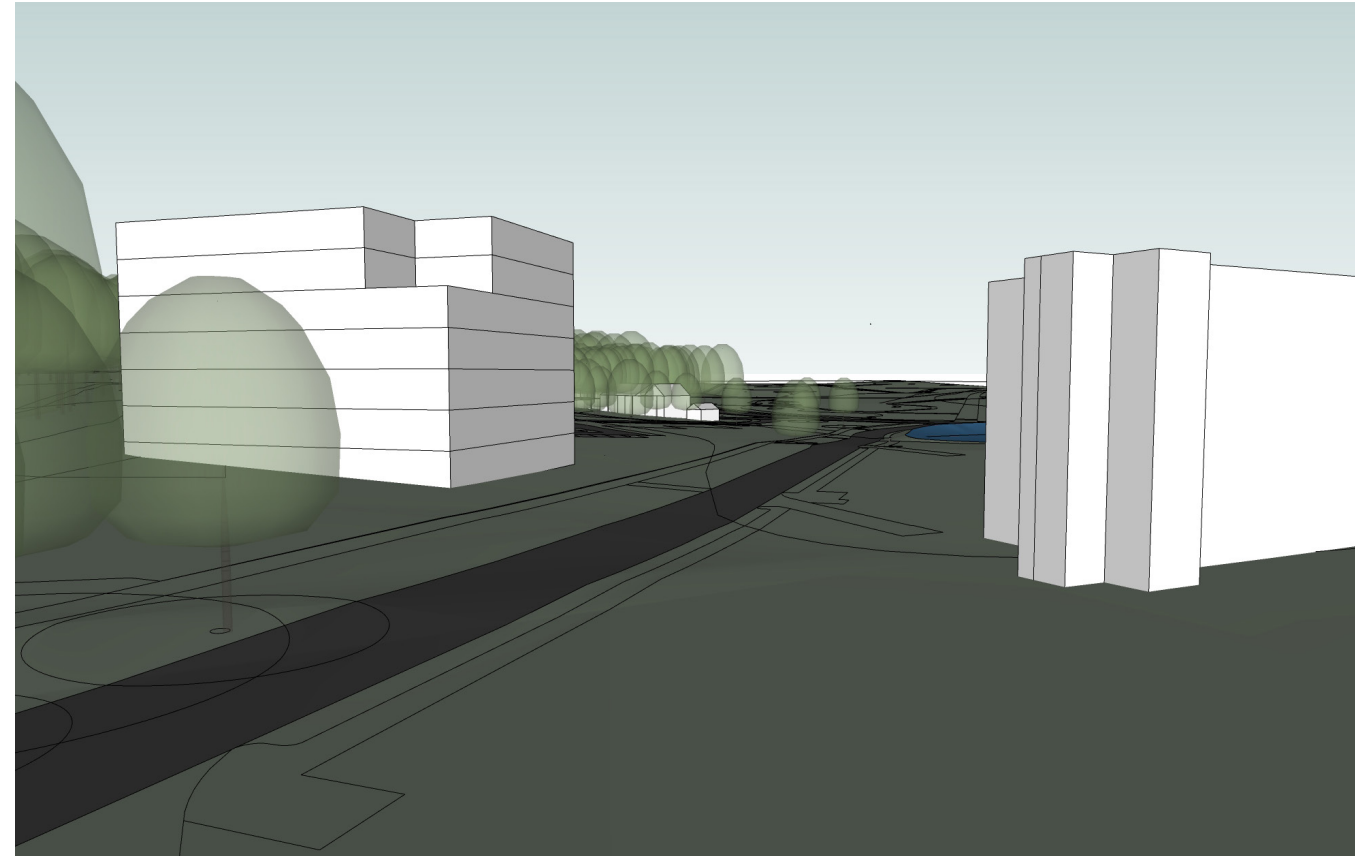
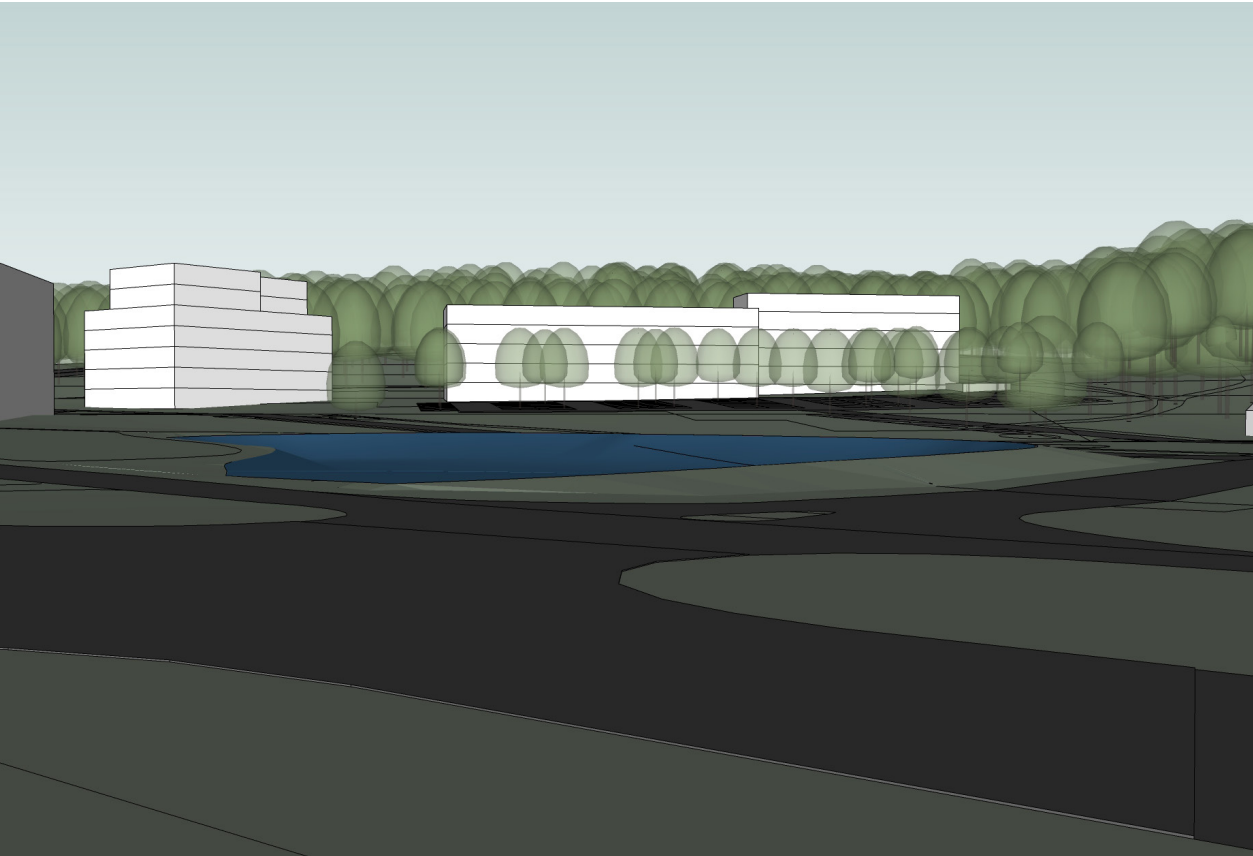


Behoud Paasbergflat toevoegen sociaal

- Paasbergflat verbouwen midden en duur
- nieuw blok sociaal zoals in vorige modellen
 - 5 tot 7 lagen
- open ruimte met fors parkeren



3D visualisatie



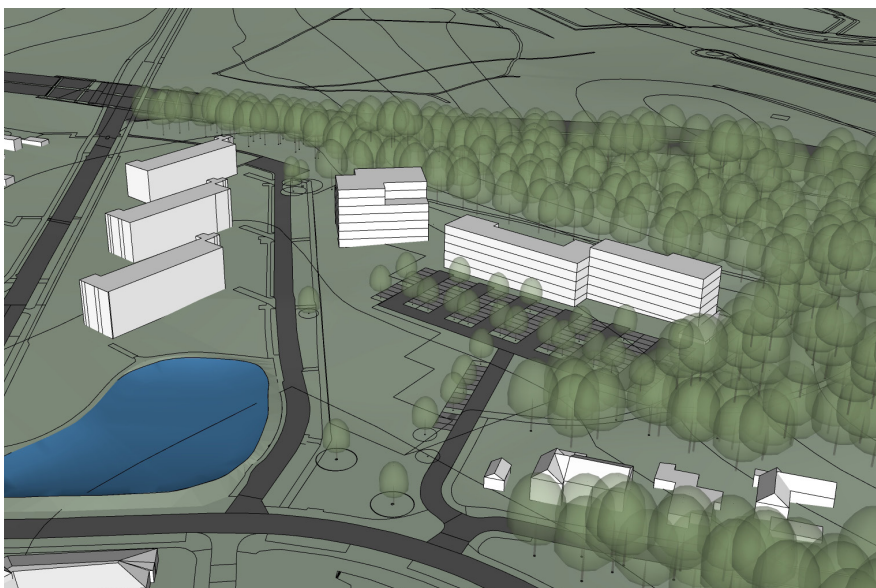
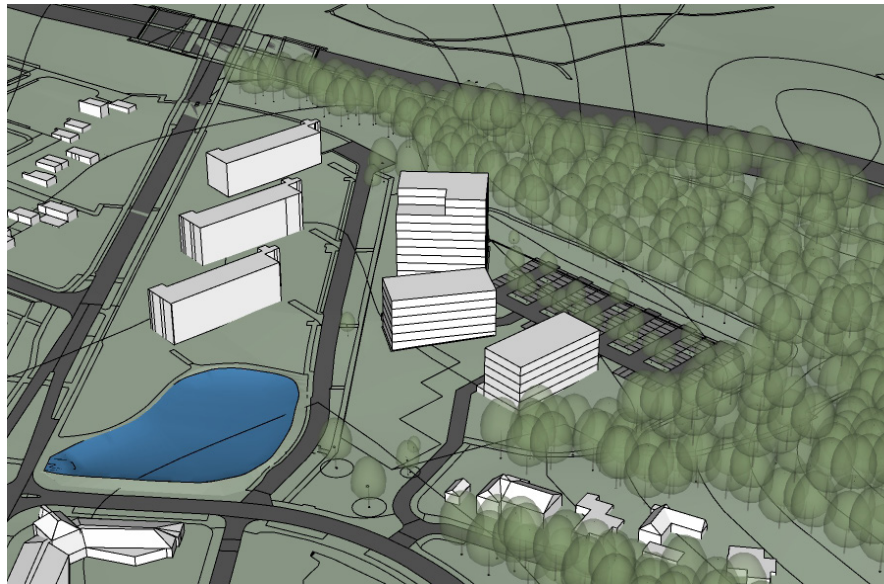
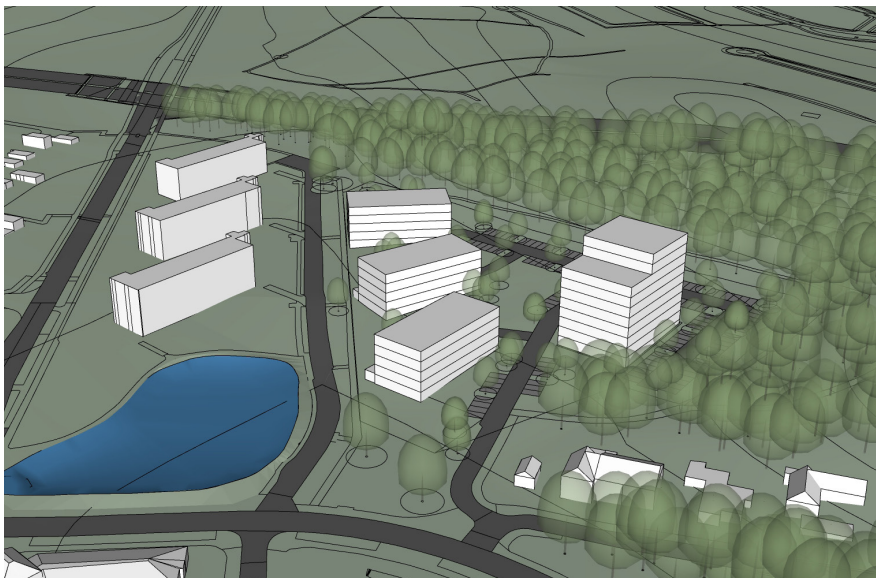


Behoud Paasbergflat toevoegen sociaal

86 woningen

- 45% sociaal-40 won
- 35% midden-50m²
 - 20% duur-70m²
- 117 parkeerplekken maaiveld
- geen/nauwelijks geluidsbelasting
- grote openheid aan Bronbeeklaan
 - weinig doorzicht naar bosrand
 - heel veel auto's in het zicht
 - ruimte voor dalwind
 - laag woningaantal

overzicht



Planontwikkeling

Woonprogramma Ruimtelijke en Functionele Kwaliteit

Zoeken/afwegen = keuzes maken

Financiën Draagvlak

Duurzaamheid

Bewonersavond Kloosterstraat 12-5-2022 20

Arnhem GENENTE

4 gebouwen

- beperkte openheid
- goede aansluiting overzijde Kloosterstraat
- groot contrast met Paasberglaan
- 120 woningen
- hoogte max 13 lagen

3 gebouwen

- grote openheid
- forse blokken
- hoogste accent op hoogste plek
- 106 woningen
- hoogte max 10 lagen

behoud flat+bijbouwen

- beperkte doorzicht
- veel ruimte voor dalwinden
- erg veel auto's in zicht
- kleine woningen
- 86 woningen
- hoogte max 7 lagen

Vervolg

- Voorleggen variantenstudie aan college in juli, daarna bespreken in raad (sep.)
 - > wegen varianten: aantal woningen, open groene ruimte vs. financiën
 - > Inspreekmogelijkheid bewoners
- Variant uitwerken naar Stedenbouwkundig plan als basis voor het bestemmingsplan
- Vanwege voorbereidingsbesluit gemeenteraad, bestemmingsplan in december 2022 ter inzage