

Presikhaaf Arnhem | Rijn IJssellocatie

model grondgebonden | 14 maart 2018

Belangrijk uitgangspunt is het maken van duidelijke randen naar de Lange Wal en Lange Water. Enerzijds als representatie naar buiten toe, anderzijds als geluidwerende bebouwing voor het achterliggende gebied.

Daarnaast is het plangebied niet "dichtgezet", maar is gekozen voor een open structuur waarbij vanuit de rest van wijk een ruimtelijke en functionele verbinding wordt gemaakt met het groen en water langs het Lange Water.

De sociale huurwoningen zijn aan de noordzijde van het plangebied gesitueerd, de zuidelijke rand wordt gevormd door een rijtje van 10 middelduren huur- of koopwoningen, georiënteerd op het water.

De auto komt bij de meeste woningen niet bij de voordeur, maar wordt elders geparkeerd. Langs

de De Houtmanstraat is haaksparkeren voorzien en tussen de sociale huur- en koopwoningen is een parkeercoffer gemaakt. Daarmee profiteren de woningen optimaal van het groen.

Sociaal:

- 35 sociale huurwoningen (beuk 4,80m)
- 4.028 m² uitgeefbaar (115 m²/wo)

Koop:

- 10 middelduren huur- of koopwoningen (rij; beuk 5,40m)
- 1.155 m² uitgeefbaar (115 m²/wo)
- zuidtuin georiënteerd op het water

Totaal:

- 45 woningen
- 5.183 m² uitgeefbaar
- 66 parkeerplekken (1,5/wo; maaiveld)



Presikhaaf Arnhem | Rijn IJssellocatie

model appartementen | 14 maart 2018

In het model met appartementen zijn twee torens gemaakt van elk 8 lagen hoog. De noordelijke toren (A) bestaat uit sociale huurappartementen, de zuidelijke toren uit middeldure huur- of koopappartementen.

Ook bij deze variant is op maaiveld ruimte gemaakt om groene verbindingen te maken. Vanuit de buurt is zicht op het groen en er is ruimte om rondom de torens te wandelen.

Hoewel de torens in verhouding veel woningen per laag hebben (8 om 6), zijn het niet per definitie logge gebouwen. Door te schuiven met de appartementen en te variëren met de afmetingen, is het mogelijk om speelse torens te maken. Zie daarvoor ook het referentieblad.

Het parkeren vindt plaats op maaiveld in twee parkeervelden. Tussen de parkeerplekken wordt ruimte gelaten voor groen en bomen.

Toren A:

- 56 sociale huur appartementen (ca 60 m²)
- 8 bouwlagen
- 8 appartementen per laag

Toren B:

- 42 middeldure huur appartementen (80-90 m²)
- 8 bouwlagen
- 6 appartementen per laag

Totaal:

- 98 woningen
- 147 parkeerplekken (1,5/wo; maaiveld)





Referentie appartementen
Zeist Kerckebosch

markhuismandesign

GEMEENTE ARNHEM

Stedenbouwkundig ontwerp en Programma van Eisen Rijn IJssellocatie West



2245-1100
april 2010

OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

GEMEENTE ARNHEM

Stedenbouwkundig ontwerp en Programma van Eisen Rijn IJssellocatie West

april 2010
2245-1100

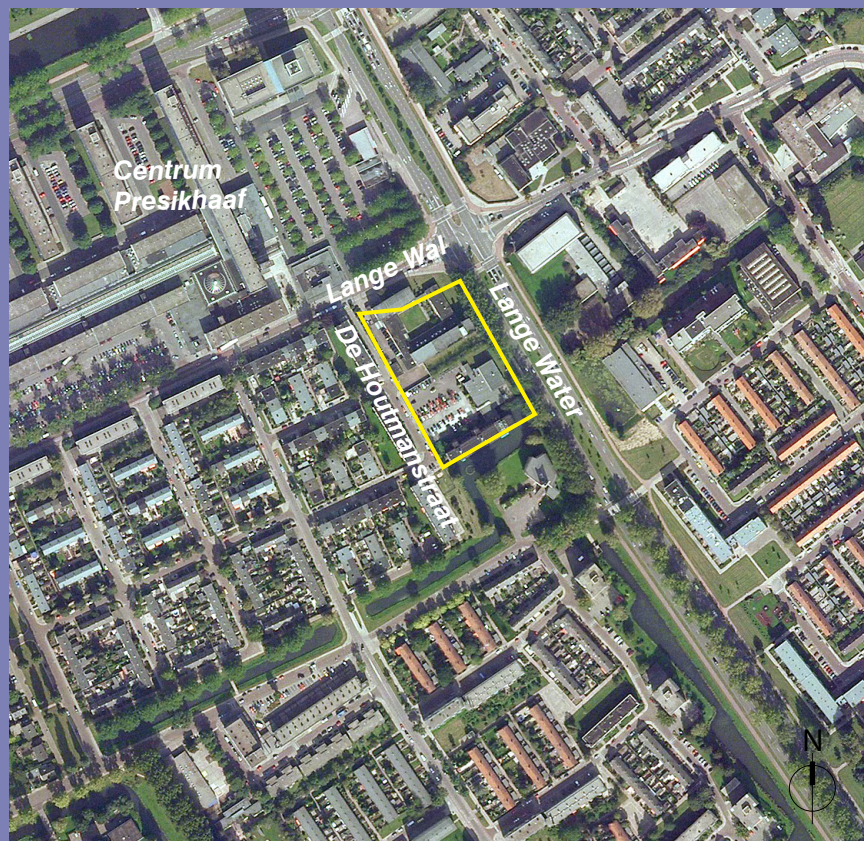
INHOUD

deel 1

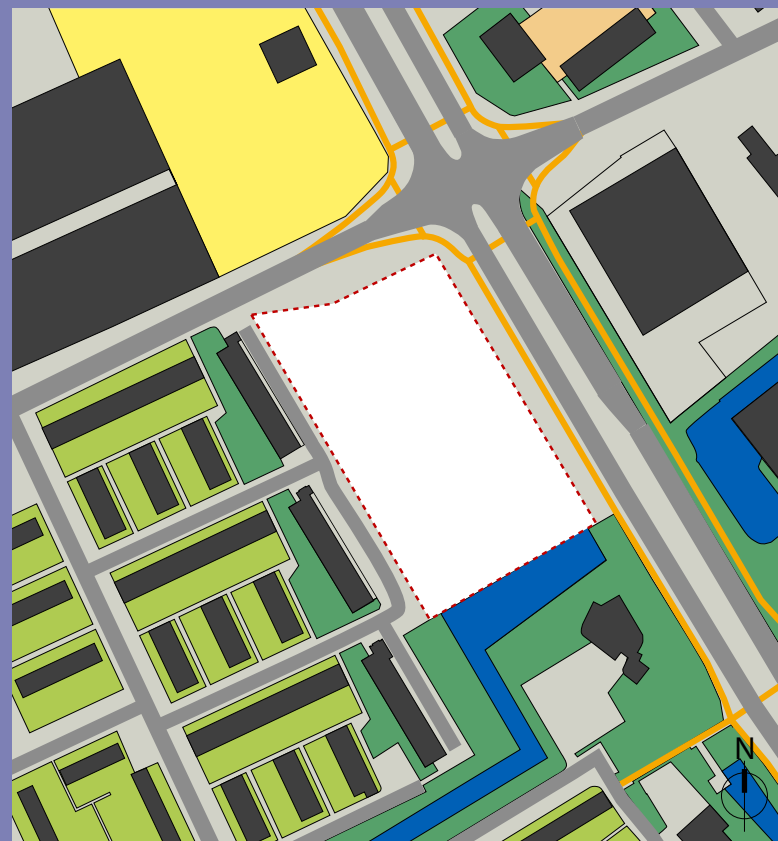
1.	INLEIDING	5
1.1	Voorgeschiedenis	5
1.2	Opdracht	5
1.3	Plangebied en randvoorwaarden	5
2.	ONTWERPATELIER (APR 2008)	9
3.	STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN (AUG/SEP 2008)	11
4.	DEELONDERZOEKEN (DEC 2008)	17
4.1	Studie positie torens	17
4.2	Bezonning variant 5	22
4.3	Geluid variant 5	23
4.4	Luchtkwaliteit variant 5	23
5.	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP (APR 2009)	25

deel 2

6.	RANDVOORWAARDEN EN EISEN (MEI 2009)	31
6.1	Programma	31
6.2	Bebouwing, typologie en hoogte	31
6.3	Ontsluiting en parkeren	33
6.4	Open(-bare) ruimte	35
6.5	Civieltechnische aspecten	35
6.6	Beeldkwaliteit	37
6.7	Vervolgtraject	40
	BIJLAGE	41



ligging plangebied in Presikhaaf



ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

Op een centrale plek in de Arnhemse wijk Presikhaaf ligt een locatie die aangewezen is voor herstructurering. Op dit moment staan hier twee oude schoolgebouwen die door het Regionaal Opleidingscentrum (ROC) Rijn IJssel werden gebruikt. In december 2008 is het nieuwe onderkomen van het ROC recht tegenover het plangebied opgeleverd.

De gemeente en woningcorporatie Vivare zien kansen om op deze locatie door middel van woningbouw een verdere impuls aan Presikhaaf te geven. De wijze waarop dit moet gebeuren, preciezer gezegd: de hoeveelheid programma en de verkaveling heeft in het verleden tot onrust en onbegrip in de aangrenzende woonbuurt gezorgd. Vanaf het begin van het project is naast de gemeente en de ontwikkelende partij een klankbordgroep van bewoners actief betrokken bij de gedachten- en planontwikkeling voor het plangebied. Sommige leden van de klankbordgroep zijn ook lid van eigenarenvereniging De Stoere Houtman. Tot en met 2007 is De Stoere Houtman medeopdrachtgever voor het stedenbouwkundig plan geweest. Echter, in de loop van 2007 is duidelijk geworden dat de verschillende partijen het niet eens konden worden over een stedenbouwkundig model.

1.2 Opdracht

De gemeente heeft in het voorjaar 2008 ons bureau, OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap gevraagd een stedenbouwkundig schetsontwerp te vervaardigen. Het onderhavige Stedenbouwkundig Programma van Eisen is het vervolg hierop. Het schetsontwerp diende in een bijzonder proces tot stand te komen. Gezien de moeizame voorgeschiedenis van het project gaf de gemeente de bewoners vergaande medezeggenschap over het schetsontwerp. Het middel hiertoe werd gevonden in een open en kort, brainstormachtig ontwerpatelier van geïnteresseerde bewoners uit de omgeving en ons ontwerpbureau. Het programma was van tevoren bekend, maar typologie en verkaveling open. Het gewenste eindresultaat: een schetsplan dat op een breed draagvlak kon rekenen bij de bewoners en uiteindelijk ook de gemeente en de ontwikkelende partij kon overtuigen.

1.3 Plangebied en randvoorwaarden

Het plangebied is circa 1,2 hectaren groot en wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door twee hoofdassen van Presikhaaf: Lange Wal en Lange Water. Aan de westkant grenst het aan de woonbuurt bij De Houtmanstraat en aan de zuidkant aan een singel. De aangrenzende bebouwing is in functies, typologieën en architectuurstijlen als divers te karakteriseren. Aan de noordzijde ligt Winkelcentrum Presikhaaf. Dit gebied zal grondig worden vernieuwd door het uitbreiden en opknappen van winkelruimten en woningen. Aan de overkant van het Lange Water is het nieuwe onderkomen van ROC Rijn IJssel beeldbepalend. Aan de zuidzijde ligt aan de overkant van de singel de Bethlehemkerk en aan de westzijde bepalen flatgebouwen met garageboxen en gestapelde maisonnettes het beeld.



huidige bebouwing ROC Rijn IJssel



nieuwbouw ROC Rijn IJssel aan Lange Water



De Houtmanstraat kijkend naar Honinkamp



torens aan Bontekoestraat



*De Houtmanstraat kijkend naar
toren Rijkswaterstaat*



Bethlehemkerk



flats aan De Houtmanstraat



Lange Water kijkend naar plangebied

De gemeente heeft een Nota van Randvoorwaarden opgesteld die in augustus 2005 door het college van B&W vastgesteld werd. Hierin wordt de locatie beschouwd als de opmaat naar het centrumgebied van Presikhaaf. Enerzijds is het vergeleken met de zuidzijde reeds vrij stedelijk ingericht, anderzijds is het nog duidelijk opener dan het (winkel-) centrumgebied. In de nota vormt de kerk het omslagpunt van een groene entree naar een transparant stedelijk gebied, het plangebied. Het gebiedskarakter verandert vervolgens naar stedelijk centrumgebied ter hoogte van het winkelcentrum. Als randvoorwaarden voor het plangebied zijn in de Nota van Randvoorwaarden vastgelegd: een groenzone langs het Lange Water, doorzichten vanaf De Houtmanstraat en een maximale bouwhoogte van 10 lagen op een onderbouw.

In juni 2005 is de nota Beeldkwaliteit op hoofdlijnen Presikhaaf, Arnhem vastgesteld. Deze nota heeft als doel om meetbare instrumenten en richtlijnen aan te dragen, waarbij veranderingen mogelijk zijn zonder dat dit ten kosten gaat van de identiteit van Presikhaaf. Voorkomen moet worden dat de wijk het resultaat wordt van een reeks incidenten en onafhankelijke ontwikkelingen van deelgebieden, waarbij de specifieke sfeer en kwaliteiten van de wijk verloren gaan. Wij onderstrepen deze doelstellingen en trachten in de geest van de nota beeldkwaliteit te handelen. Het plangebied valt echter buiten de omschreven planmatige situaties; zo is het geen onderdeel van een stempel, vormt het geen wand en is het geen voorziening. Enerzijds zullen we de richtlijnen beeldkwaliteit volgen, anderzijds zullen wij de bestaande beeldkwaliteit van de directe omgeving respecteren en waar nodig als uitgangspunt hanteren.

Het programma voor het plangebied is in de loop der jaren meerdere keren bijgesteld. De laatste aanpassing vond plaats naar aanleiding van de uitkomsten van het ontwerpatelier met bewoners. Op basis van de uitkomsten van deze avond werd het aantal woningen naar beneden bijgesteld en een betere parkeeroplossing mogelijk gemaakt. De randvoorwaarden, de beeldkwaliteitseisen en het programma vormden het uitgangspunt voor het Stedenbouwkundig schetsontwerp en het onderhavige Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Met het vaststellen van dit SPvE kan het stedenbouwkundig traject worden afgesloten en de bouwplanontwikkeling van start gaan.



impressie ontwerpatelier

Menukaart ontwerpatelier maandag 21 april 2008

Randvoorwaarden

- **Nota van randvoorwaarden Rijn-IJssellocaties (2005)**
 - Hoogte en bebouwingsgrenzen
 - Beeldkwaliteit
 - Groen en openheid
 - Ontsluiting
 - Parkeren (parkeernorm)
 - Water
 - Milieu en duurzaamheid
- **Nota beeldkwaliteit op hoofdlijnen Presikhaaf (2005)**
- **Fasering: het plan moet bestaan uit meerdere aparte gebouwen die elk afzonderlijk zijn te realiseren**



de 'menukaart'

Menukaart ontwerpatelier maandag 21 april 2008

De opgave

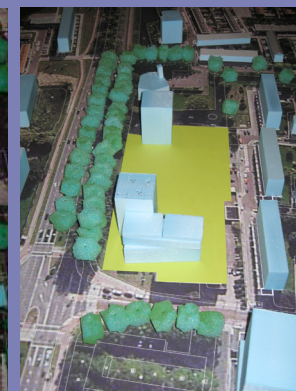
- **Programma**
 - Ongeveer 56 woonzorgseenheden en een pluspunt (bouwvolume is gelijk aan 30 appartementen)
 - Ongeveer 53 appartementen voor senioren in sociale huur of koop (bouwvolume is gelijk aan 44 appartementen middeldure koop)
 - Ongeveer 30 appartementen in middeldure koop (met mogelijkheden voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
- **Parkeren goed oplossen**
 - Bewoners en personeel in gebouwde parkeervoorzieningen, zoals parkeren onder een dek of verdiept parkeren onderin het gebouw. Uitgangspunt is parkeren boven het grondwater omdat waterdichte kelders financieel niet haalbaar zijn.
 - Bezoekers en 10 plaatsen bestaande buurt: openbare plaatsen op maaiveld
- **Doorzichten richting Lange Water**
- **Relatie bestaand en nieuw**
- **Goede openbare ruimte**



model 'Bontekoestraat'



model 'Lekker doorstempelen'



model 'Stoer Presikhaaf'

2. ONTWERPATELIER (APR 2008)

Op 21 april 2008 is het Ontwerpatelier Rijn IJssel West gehouden. De gemeente heeft hiervoor zowel de leden van de voormalige klankbordgroep als alle andere buurtbewoners uitgenodigd. De opzet van deze avond was er op gericht, de wensen van de bewoners in kaart te brengen en deze wensen binnen het van tevoren vastgelegde kader in een sluitend stedenbouwkundig model te vertalen. Dit model zou in het vervolg door ons bureau tot het niveau van een schetsontwerp uitgewerkt worden. Het kader werd door de gemeentelijke projectleiding op heldere wijze op een 'menukaart' gepresenteerd.

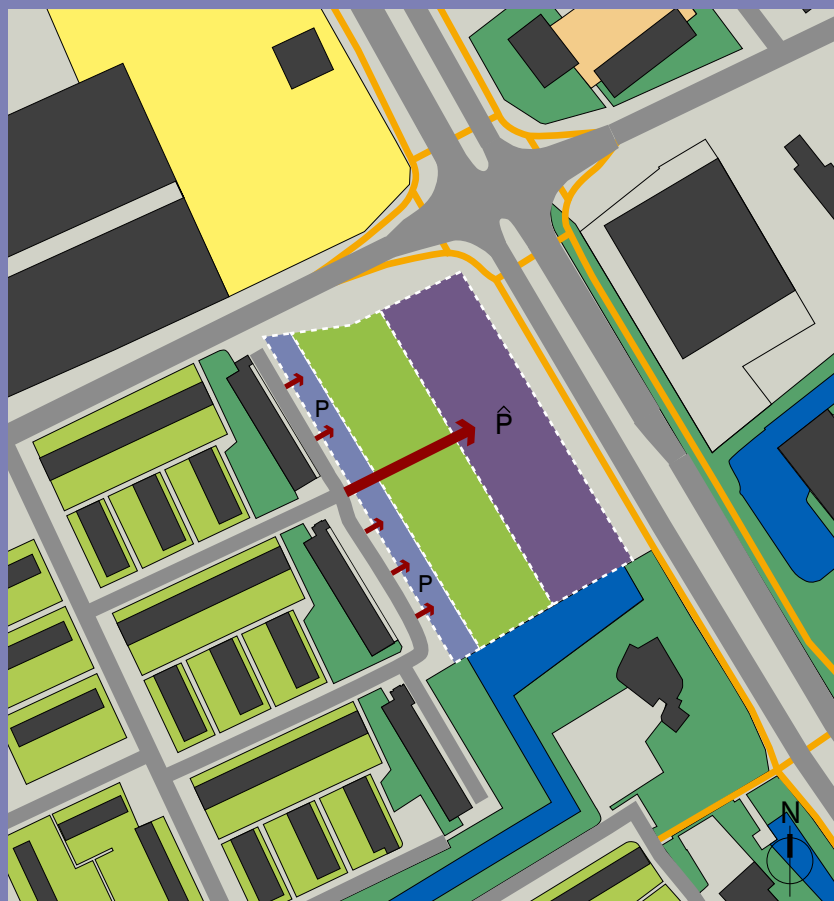
Na een korte uiteenzetting van deze randvoorwaarden gingen de bewoners in twee groepen samen met ontwerpers van OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap aan de slag. De professionals van gemeente, Vivare en stichting Vreedenhoff (woon-, zorg- en activiteitencentrum) waren voor de atelierdeelnemers op afroep beschikbaar maar zaten verder in een aparte ruimte om het proces niet (bewust of onbewust) te beïnvloeden.

In beide groepen trachtten de ontwerpers eerst te achterhalen wat elke bewoner afzonderlijk als belangrijkste punten voor de nieuwbouw beschouwde. Deze in eerste instantie vrij algemeen verwoorde 'randvoorwaarden' werden in de volgende fase van de workshop gezamenlijk uitgediept. Met thema's als parkeren, bouwhoogte, bouwvorm, relatie met de buurt en inrichting van de openbare ruimte hebben beide groepen bewoners en ontwerpers gekeken of het mogelijk is een compleet voorstel voor het plangebied te ontwikkelen. De ruimtelijke consequenties konden snel verbeeld worden omdat beide groepen een basismaquette van het wijde plangebied tot hun beschikking hadden en bouwenderwijs aan hun voorstel werkten.

In een tussentijdse plenaire terugkoppeling werd duidelijk dat beide groepen ultieme waarde hechtten aan een goede inrichting van de openbare ruimte. Het tot dat moment geprojecteerde parkeren op maaiveldniveau werd als niet acceptabel beschreven. Verder bleken doorzichten vanaf de woonbuurt in richting Lange Water en een fatsoenlijke afstand tussen bestaande en nieuwe gebouwen (voor privacy en bezonning) voor de bewoners het zwaarst te wegen. De twee groepen werkten vervolgens hun voorstel verder uit. De ene groep sloot de ontwerpessie af met een vrij uitgewerkt model; de andere groep gaf de voorkeur aan twee verschillende modellen. In een plenaire zitting presenteerden de bewoners hun modellen dezelfde avond aan elkaar en de professionals.

Groep 1 titelde hun voorstel 'Bontekoestraat'. Dit model speelt in op de hoofdstructuur langs het Lange Water. Het grondvlak van drie woontorens staat onder een hoek aan de hoofdstructuur, enigszins vergelijkbaar met andere bouwvolumes verderop. Zij vormen als het ware een voortzetting van de woontorens aan de Bontekoestraat.

Groep 2 titelde hun eerste voorstel 'Lekker doorstempelen'. Dit model tracht de hoofdkarakteristiek van de woonbuurt voort te zetten. Dit wordt gecreëerd door drie schijfvormige volumes die haaks staan op de bebouwing van De Houtmanstraat. Door deze positie worden er doorzichten naar het Lange Water gecreëerd. Het tweede voorstel van groep 2 heet 'Stoer Presikhaaf'. Twee losse objecten met een eigen karakter vormen het uitgangspunt. Het gebouw aan de singel maakt deel uit van serie losse gebouwen van de Bontekoestraat en het gebouw aan het kruispunt hoort bij het centrumgebied.



schema parkeren en groen

3. STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN (AUG/SEP 2008)

In de weken na het Ontwerpatelier werden de modellen door ons bureau verder uitgewerkt. In de loop van het proces zijn wij ervan overtuigd geraakt dat een eenduidige verkaveling bestaande uit één motief voorwaardelijk is voor een goed resultaat. Op basis van deze stedenbouwkundige overweging hebben wij model 'Stoer Presikhaaf' niet verder vervolgd en ons geconcentreerd op de modellen 1 (Lekker doorstempelen) en 2 (Bontekoestraat).

Beide modellen hebben dezelfde ontsluiting en dezelfde parkeeroplossing. Via de Keulse slag en De Houtmanstraat wordt een grote overdekte parkeervoorziening bereikt die voor bewoners en gedeeltelijk voor bezoekers is ingericht. Via een gecombineerde in- en uitrit wordt een overzichtelijk circuit van parkeerplaatsen ontsloten. Ten zuiden van de in- en uitrit worden aan De Houtmanstraat nieuwe openbare parkeerplaatsen aangelegd. Het parkeren op maaiveldniveau is zo efficiënt mogelijk uitgewerkt. Het benodigde aantal parkeerplaatsen laat een zo groot mogelijk open en groen in te richten gebied over. Dit gebied verschilt per model.



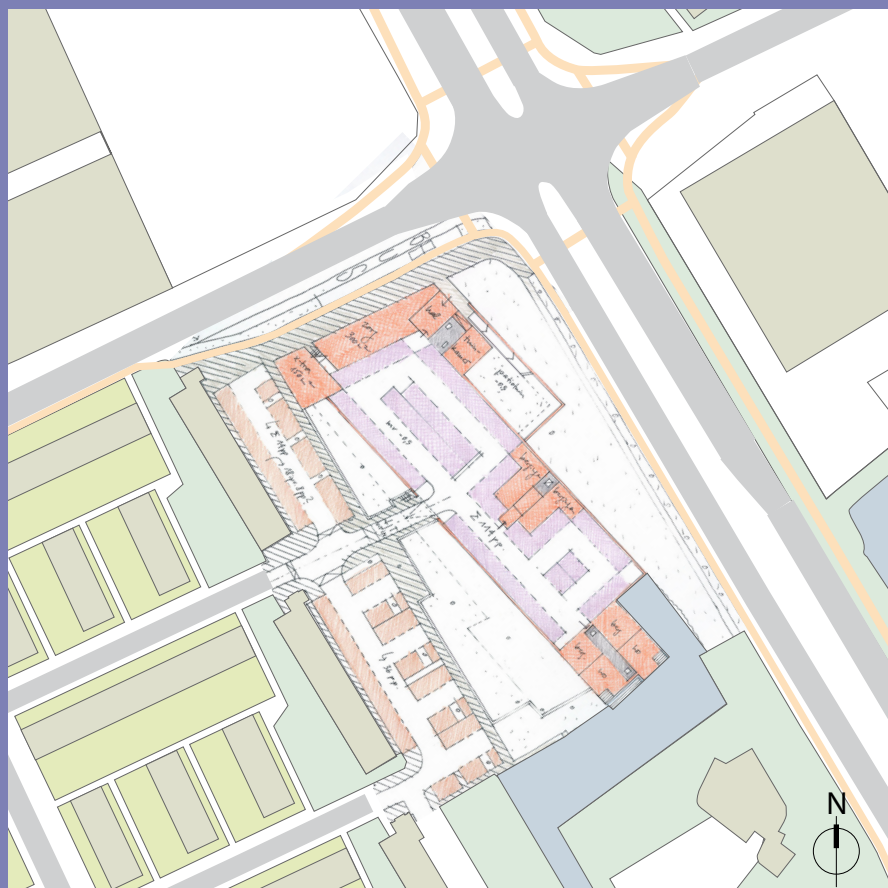
uitgewerkt model 1 'Lekker doorstempelen' begane grond



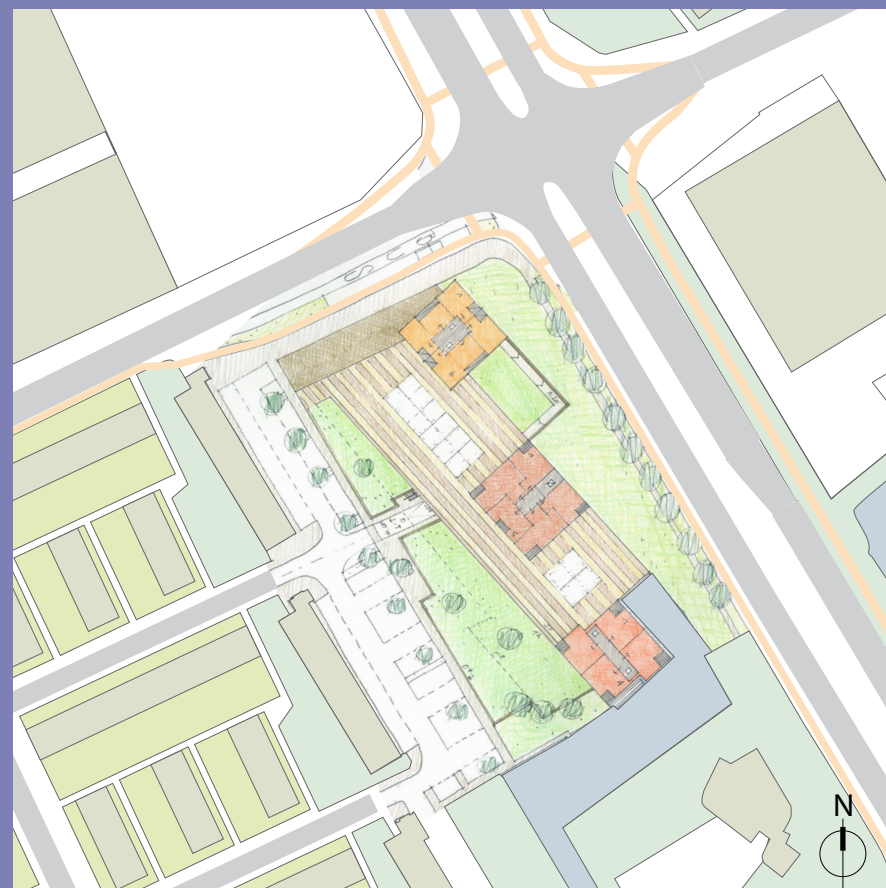
uitgewerkt model 1 'Lekker doorstempelen' verdieping

Model 1 'Lekker doorstempelen' voorziet in drie langgerekte appartementengebouwen. Tussen de gebouwen liggen boven de parkeergarage twee openbaar toegankelijke dekken voorzien van openingen tbv licht en lucht in de garage. Daarnaast bestaat de openbare ruimte op maaiveldniveau uit groen met twee speelplekken. De overgang van dek naar maaiveld wordt gevormd door een groen talud, zodat er vanuit De Houtmanstraat zicht is op groen. De twee zuidelijke gebouwen hebben 6 verdiepingen en worden met een galerij ontsloten. De buitenruimten zitten aan de zuidzijde in de vorm van een loggia. Het meest zuidelijke appartementengebouw bestaat uit 38 middeldure koop- en huurappartementen, het middelste gebouw heeft 40 sociale huurappartementen en het meest noordelijke gebouw voorziet in 56 zorgeenheden. Dit gebouw heeft 5 verdiepingen en wordt door een middengang ontsloten. Op de begane grond bevinden zich de zorgvoorzieningen. De trappenhuizen zitten aan de kant van het Lange Water.





uitgewerkt model 2 'Bontekoestraat' begane grond



uitgewerkt model 2 'Bontekoestraat' verdieping

Model 2 'Bontekoestraat' voorziet in drie woontorens welke (bovenop de parkeervoorziening) schuin ten opzichte van de woonbuurt geplaatst zijn. De richting komt voort uit de positie van de woontorens aan de Bontekoestraat. Het aaneengesloten dek boven de parkeergarage heeft twee openingen en is openbaar toegankelijk. Op de begane grond bevinden zich aan de Lange Wal de zorgvoorzieningen en aangrenzend een patiotuin. Ook hier zorgt een groen talud voor een geleidelijke overgang van het dek naar het groen op maaiveldniveau. De noordelijke toren bestaat uit 56 zorgeenheden, de middelste toren heeft 42 sociale huurappartementen en de zuidelijke voorziet in 40 middeldure koop- en huurappartementen. Alle appartementen hebben loggia's, deze zijn gelegen aan iedere zijde van de torens. De torens zijn 10 tot 11 verdiepingen hoog.

Op basis hiervan werd door de klankbordgroep en door de projectgroep (gemeente, ontwikkelaar en Vreedenhoff) een positief advies voor model 'Bontekoestraat' gegeven over de 3 bouwblokken en de voorzieningenplint aan de kant van de Lange Wal. De klankbordgroep vraagt nog wel om nader te onderzoeken of het bouwblok aan de kant van de watergang iets opgeschoven kan worden in de richting van De Houtmanstraat om de kerk beter tot zijn recht te laten komen. Ook Welstand had een voorkeur voor model Bontekoestraat



VARIANT 0



foto 0a



foto 0b



foto 0c

VARIANT 1



foto 1a



foto 1b



foto 1c

4. DEELONDERZOEKEN (DEC 2008)

4.1 Studie positie torens

Tijdens collegiaal overleg met de Commissie Welstand in september 2008 werd de richting van de torens van het gepresenteerde model Stoer Presikhaaf ter discussie gesteld. De vraag rees of het 'terugdraaien' ervan in het structuursysteem van de achterliggende woonbuurt niet overtuigender zou zijn. In een daarop volgende maquettestudie hebben wij de mogelijkheden en consequenties van een andere positionering van de bouwvolumes onderzocht.

Variant 0 is model Bonte Koestraat

Op foto 0b is aangegeven wat één knelpunt van dit model is: de afstand tussen de meest zuidelijke toren en de kerk is krap waardoor het kerkgebouw niet meer volledig tot zijn recht komt. Dit is ook goed te zien op foto 0a. Het tweede knelpunt hangt direct samen met de gekozen richting: de meest noordelijke toren grenst aan één van de voorpleinen van Winkelcentrum Presikhaaf. Dit plein kent een rechthoekige begrenzing door bouwvolumes (foto 0c). Doordat de nieuwbouwtoren schuin gepositioneerd is, wordt de ruimtevorm enigszins afgezwakt.

Variant 1 draait de bebouwing naar het richtingensysteem van de buurt en het Lange Water (foto 1b). Hierdoor schuift de zuidelijke toren naar een positie tussen kerk en De Houtmanstraat en ontstaat ruimte rondom het kerkgebouw (foto 1d). Aan de andere kant, aan de Lange Wal wordt de pleinruimte van het winkelcentrum eenduidig begrensd.

Nadelig aan deze variant is het splitsen van de onbebouwde ruimte in twee kleinere gedeeltes. Eén ervan grenst nog steeds aan de buurt, maar ligt ongunstig op het dak van de parkeergarage, de

ander ligt op maaiveldniveau en grenst aan de hoofdstructuur van Presikhaaf, het Lange Water (foto 1c).

Voor bewoners uit de buurt is de onbebouwde ruimte op die manier niet aantrekkelijk. Deze is óf op de zon maar hoog gelegen óf op maaiveld, maar in de schaduw en naast een drukke verkeersweg.



foto 0d



foto 1d

VARIANT 2



foto 2a



foto 2b



foto 2c

VARIANT 3



foto 3a



foto 3b

Variant 2 spiegelt de parkeergarage dubbel en behoudt de positie en richtingen van de torens uit variant 1.

Het beoogde effect is duidelijk: een betere openbare ruimte voor de buurtbewoners (foto 2b). Er ontstaat ruimte op de zon in directe aansluiting van de woonbuurt. Het principiële nadeel van deze opzet blijft het opsplitsen van de schaarse ruimte in twee deelgebieden (foto 2c).

Variant 3 slaat een nieuwe weg in omdat een van de oorspronkelijke uitgangspunten voor het ontwerp los wordt gelaten. De parkeer-verdieping en de torenachtige bebouwing stonden tot nu toe altijd in dezelfde richting. De achtergrond hiervoor is te vinden in het feit dat de situering van de draagstructuur van de torens (kolommen) cruciaal is voor het beheersen van de bouwkosten. De torens staan in feite in de parkeerlaag. Door verschillende richtingen toe te passen wordt een rationele structuur erg bemoeilijkt, wat zeker in deze fase van stedenbouwkundige planvorming geen voorkeur verdiend (foto 3b).

De torens staan nog steeds schuin (net als in variant 0) maar de parkeerlaag draait naar het richtingensysteem van de buurt (zie foto 3c). Hierdoor wordt een groot nadeel van variant 1 en 2 opgelost: de niet bebouwde ruimte wordt weer aan één kant, de buurtkant geconcentreerd. Een gedeelte ligt op maaiveldniveau, het andere op het niveau van het dak van de parkeerverdieping. De doorzichten tussen woonbuurt en hoofdstructuur blijven behouden. Alleen, het probleem van een kleine afstand tot aan de kerk en de verdraaiing ten opzichte van de buurt en het plein aan Winkelcentrum Presikhaaf keren terug.



foto 2d



foto 3c

VARIANT 4



foto 4a



foto 4b



foto 4c

VARIANT 5



foto 5a



foto 5b



foto 5c

Variant 4 draait de torens terug naar het richtingensysteem van de buurt en houdt de parkeerverdieping in de richting van variant 0 (zie foto 4d).

Dit betekent (net als in variant 1 en 2) een verbeterde aansluiting zowel aan de noord- als aan de zuidkant. Het probleem van de opsplitsing van de onbebouwde ruimte wordt voorkomen door de torens enigszins naar de hoofdstructuur (Lange Water) te schuiven. Uiteindelijk ligt de bebouwing op één lijn en wordt de afstand onderling te klein (zie foto 4b). Deze positionering heeft dus een ongewenste vermindering van privacy en uitzicht tot gevolg. Het nadeel van de verschillende richtingen van parkeerlaag en toren speelt ook in deze variant (foto 4c).

Variant 5 laat wederom een andere benadering zien: in plaats van drie volumes op één lijn, zij het schuin, zij het recht ten opzichte van de buurt en het Lange Water, laat zij een compositie van '2 plus 1' volumes zien.

Deze variant kiest voor de richting van de buurt, waardoor het plein aan het winkelcentrum mooi wordt afgesloten (zie foto 5a). Tevens laat het ruimte over naast het kerkgebouw, is eenvoudig in de koppeling van parkeerlaag en torens (één richting), slaagt erin privacy en uitzicht voor de torens te genereren en creëert een centrale plek voor de woonbuurt tussen en aan de voet van de torens (zie foto 5 b en 5c).

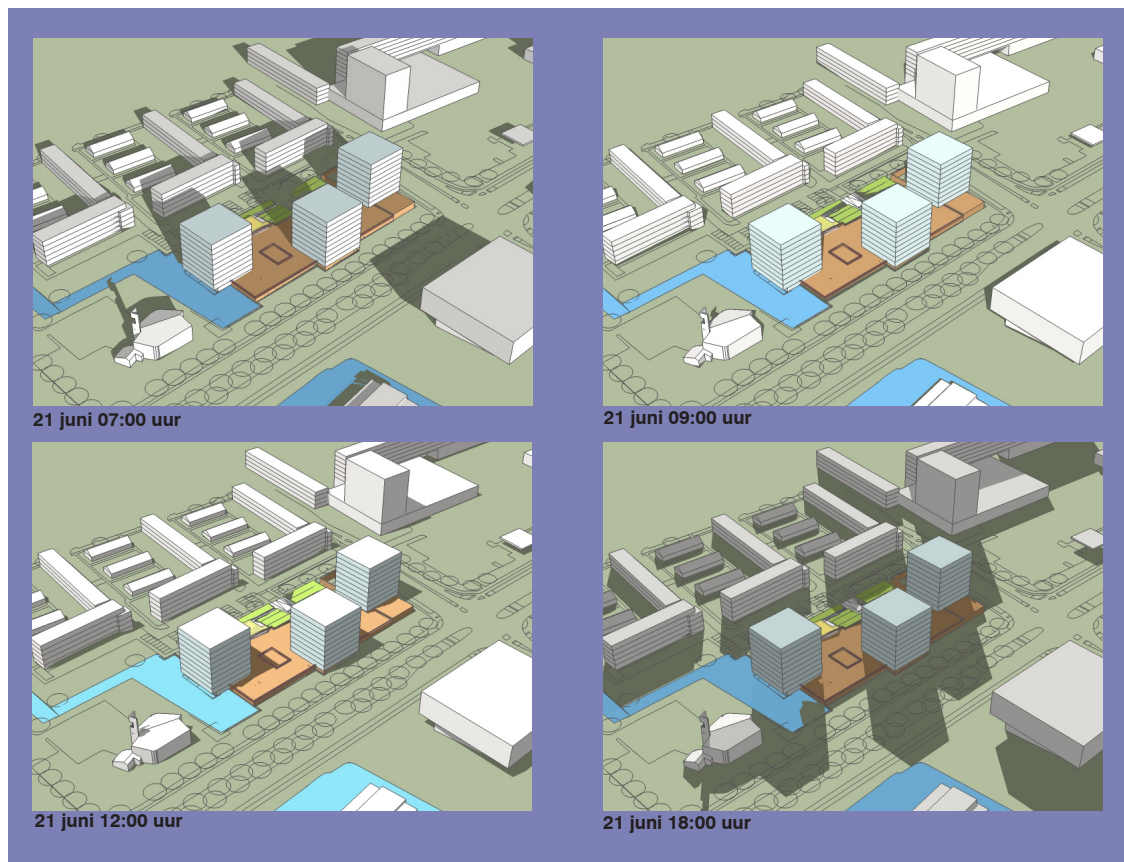
De varianten 1 tot en met 4 zijn niet in staat verbetering aan de ruimtelijke compositie teweeg te brengen en vallen af. Variant 5 ondervangt de twee nadelen van variant 0 en scoort alles overwegende het hoogst. Deze variant is dan ook de basis voor verdere uitwerking.



foto 4d



foto 5d



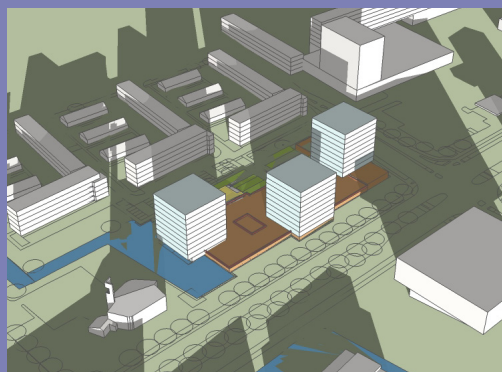
bezonningsstudie variant 5

4.2 Bezinning variant 5

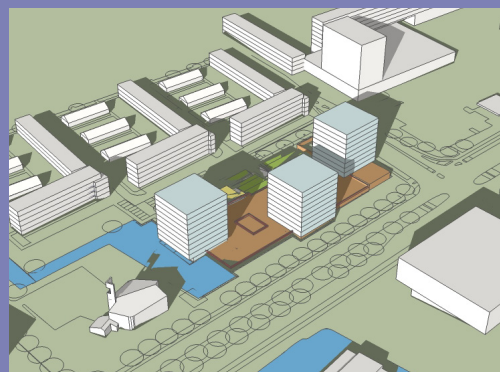
Er is een bezonningsstudie gedaan naar de schaduwwerking van de drie torens. In de zomer zullen twee flatgebouwen aan De Houtmanstraat ten westen van het plangebied tot 8 uur 's ochtends schaduw ondervinden van de torens, daarna is er geen schaduwwerking meer in de gehele omgeving. In de herfst is dit na 8:45 uur het geval.

De torens onderling ondervinden nauwelijks hinder van elkaars schaduw. Enkel de noordgevel van de middelste toren heeft van 18 tot 20 uur schaduw van de noordelijke toren. Deze toren heeft tussen 12 en 13 uur op de onderste verdiepingen schaduwwerking van de middelste toren.

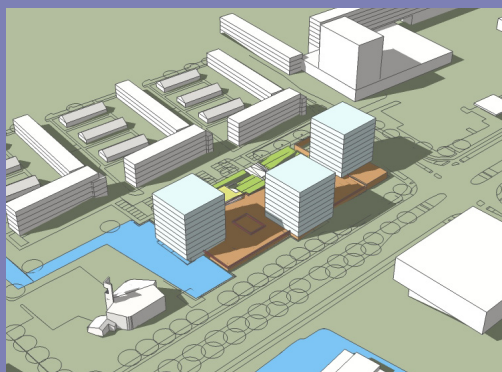
De conclusie is dat de bezonning goed is en dat er nauwelijks hinder is van de schaduwwerking van de drie torens.



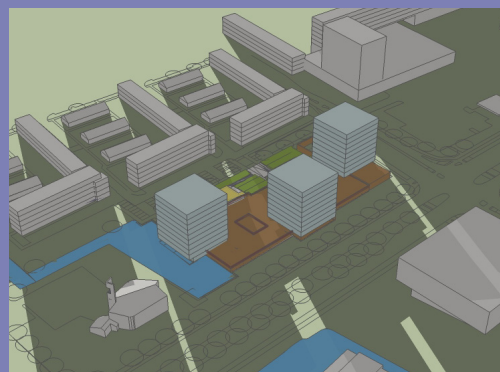
21 september 07:00 uur



21 september 09:00 uur



21 september 12:00 uur



21 september 18:00 uur

bezonningsstudie variant 5

4.3 Geluid variant 5

In opdracht van gemeente Arnhem heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de luchtkwaliteit verricht ten behoeve van de nieuwbouw op de Rijn IJssellocatie West, model 5.

De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Lange Water bedraagt 57 dB, van de Lange Wal/ Middachtensingel 60 dB. Door het treffen van bronmaatregelen kan de geluidsbelasting onvoldoende worden gereduceerd om te voldoen aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Bronmaatregelen kunnen overwogen worden om kosten te besparen op gevelisolatie bij de woningen. Indien maatregelen om de geluidsbelasting te verminderen stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard is de bouw van de woningen alleen mogelijk indien hogere grenswaarden worden vastgesteld voor de geluidsbelasting afkomstig van de Lange Water en de Lange Wal/ Middachtensingel. Door middel van gevel isolatieberekeningen moet vervolgens worden aangetoond dat de waarden voor het binnenniveau niet worden overschreden.

4.4 Luchtkwaliteit variant 5

Doel van het onderzoek naar luchtkwaliteit is het berekenen en toetsen van de luchtverontreinigende stoffen afkomstig van de voorgenoemde wegen ter plaatse van het plangebied. Voor de Lange Water, Lange Wal en de Middachtensingel is een toets uitgevoerd naar de grenswaarden voor de stoffen opgenomen in de Wet milieubeheer. Uit de rekenresultaten volgt dat ter plaatse van de onderzochte wegen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.



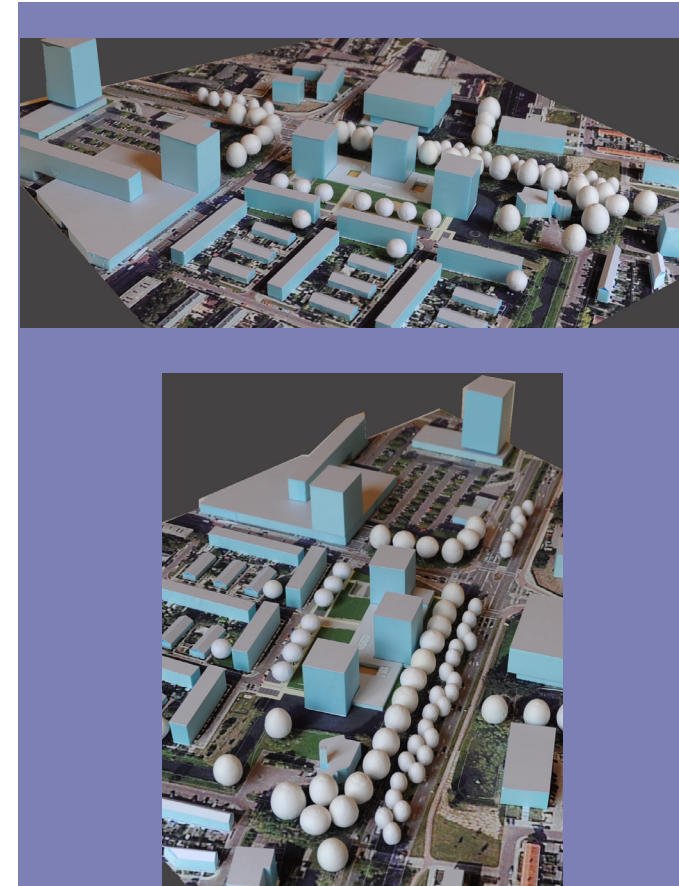
stedenbouwkundig ontwerp (schaal 1:2000)

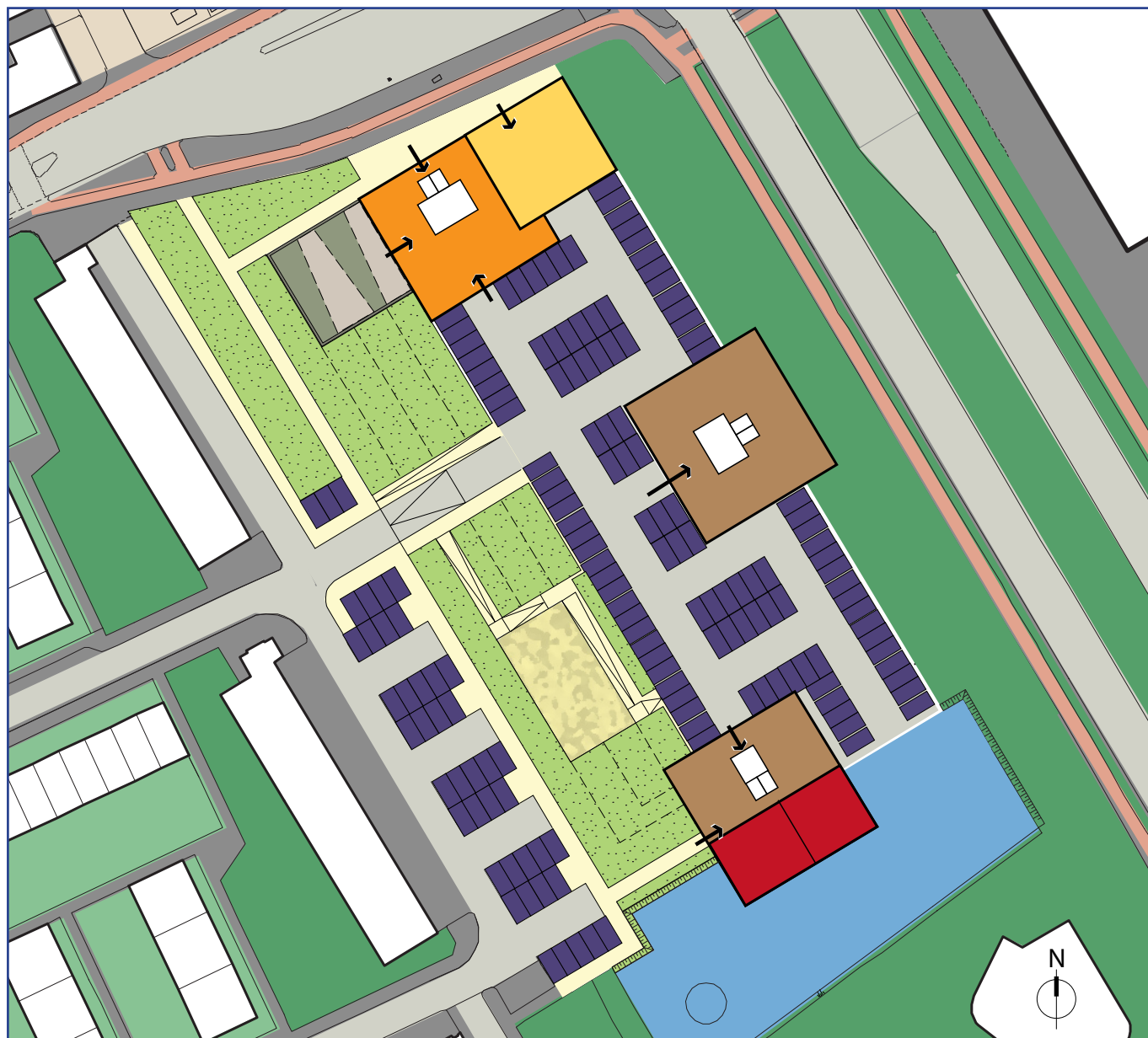
5. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP (APR 2009)

Het ontwerp voorziet in een compositie van drie woontorens op een plint die de richting van de woonbuurt en van de hoofdstructuur Lange Water opneemt. De plint bestaat uit een aantal functionele onderdelen; parkeren in een garage welke 50 centimeter verdiept ten opzichte van het maaiveld ligt, bergingen, woningen aan de kant van het water en algemene voorzieningen voor de zorgeenheden alsmede een wijkservicepunt aan de kant van de Lange Wal.

De noordelijke toren bestaat uit circa 54 zorgeenheden, de middelste toren telt circa 45 sociale huurappartementen en de zuidelijke toren voorziet in circa 38 middeldure koop- of huurappartementen. Alle woningen hebben een goed op de zon liggende buitenruimte. De hoogte van de torens is nagenoeg gelijk: boven de plint zijn negen woonverdiepingen gesitueerd. Doordat de plint in hoogte tussen circa 2,5 meter en 4 meter boven maaiveld zou kunnen variëren is het mogelijk dat er een klein verschil in de totaalhoogte van de drie torens is.

De ruimte tussen de torens wordt op dekniveau vormgegeven als hoogwaardig ingerichte woonomgeving. Hiervoor zorgen kleinschalige plekken om te zitten en te genieten van de zon, grote openingen in het dek, van klimplanten voorzien en prettig materiaalgebruik van het dek zelf. Ook is de hoofdentree van de middelste toren in dit ontwerp op het niveau van het dek gepland. Middels een trap en een flauwe hellingbaan is het dek vanaf De Houtmanstraat bereikbaar.



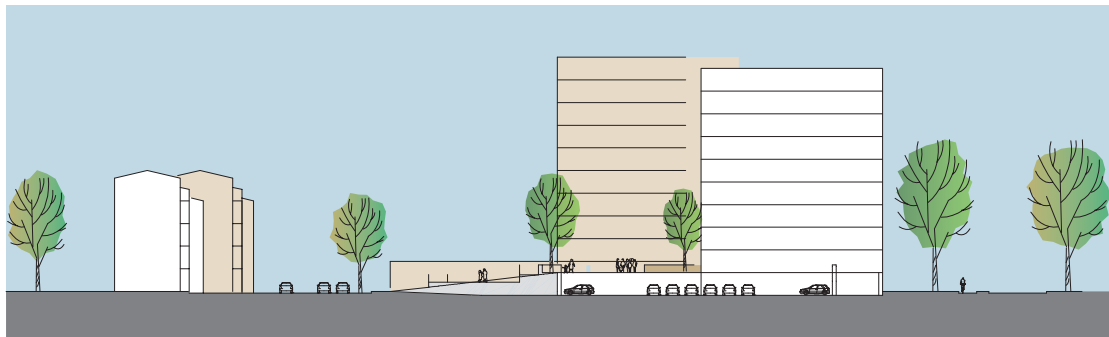


- wijkservicepunt
- algemene ruimte t.b.v. zorgeenheden
- bergingen
- woningen
- parkeerplaatsen
- entrees (indicatief)
- verkeersruimte intern

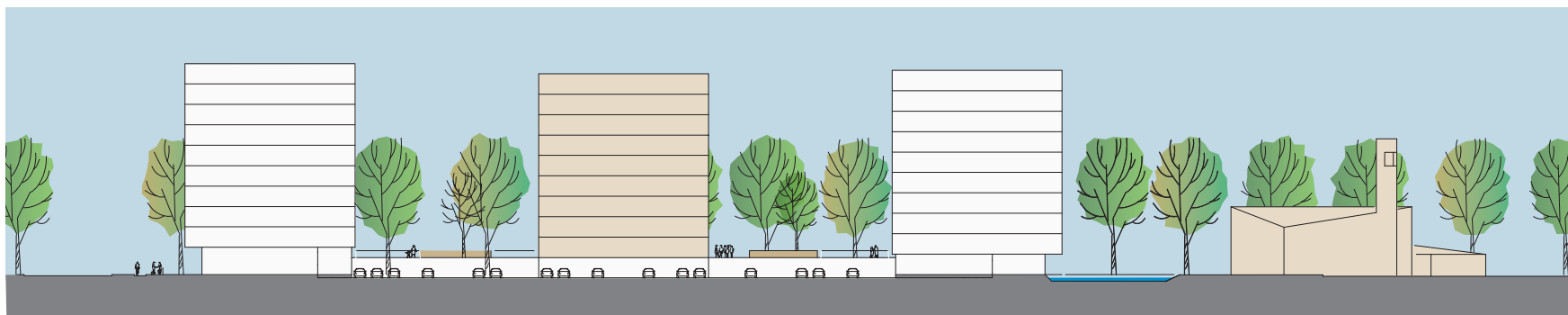
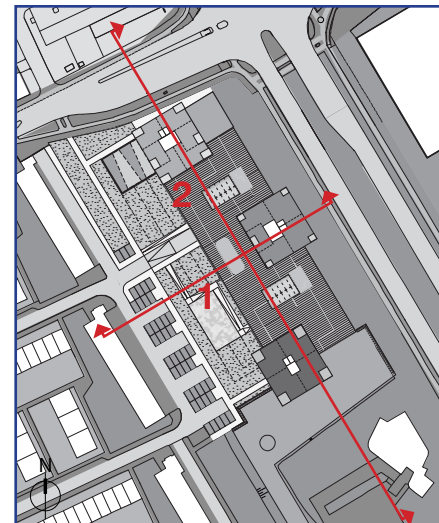
stedenbouwkundig ontwerp begane grond (schaal 1:1000)



stedenbouwkundig ontwerp woonlagen (schaal 1:1000)



doorsnede 1 (schaal 1:1000)

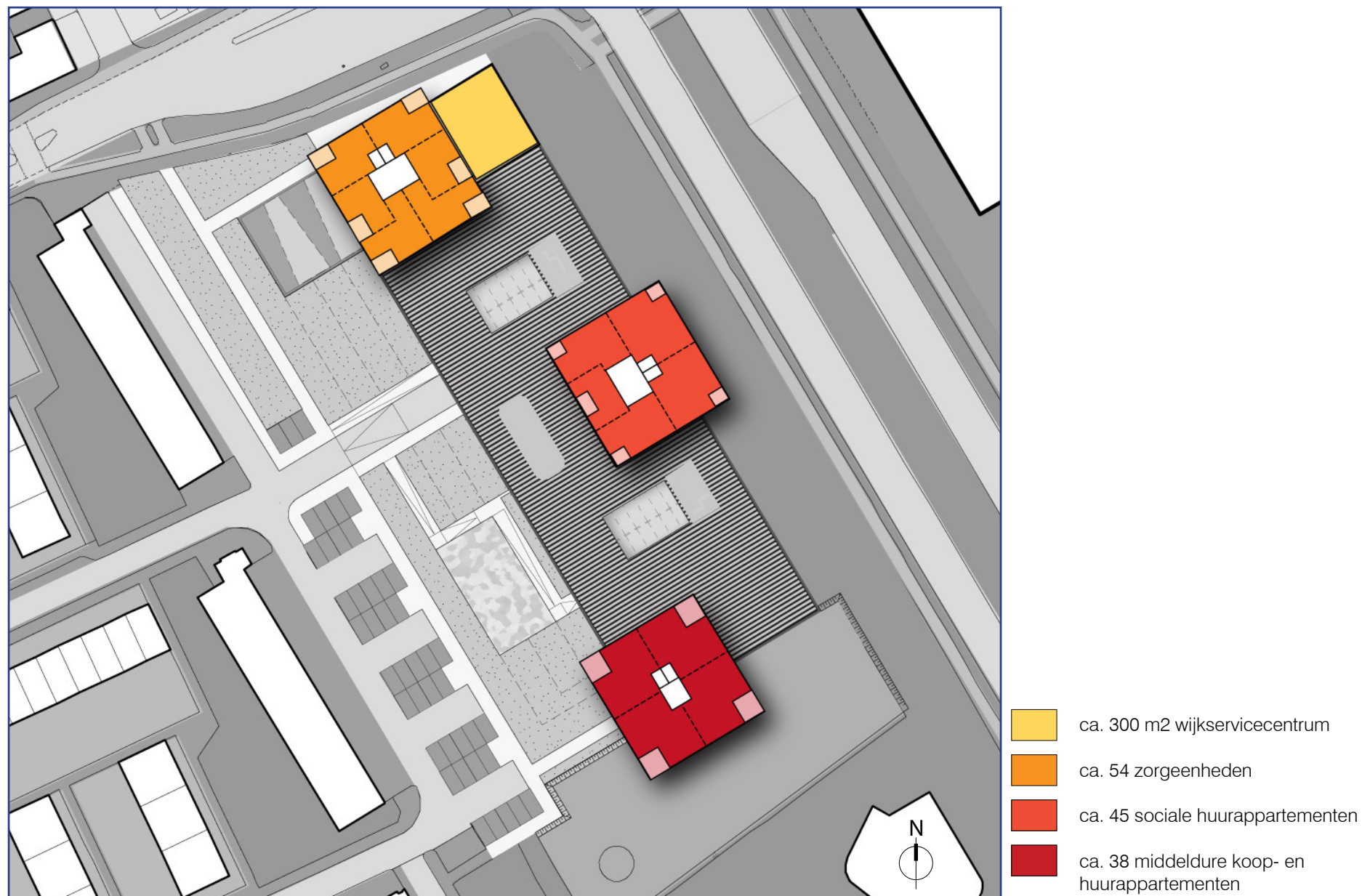


doorsnede 2 (schaal 1:1000)

De plint is zichtbaar aan drie kanten van het wooncomplex; aan het Lange Water, de Lange Wal en aan de singel. Aan de vierde zijde, langs De Houtmanstraat kunnen groene trap treden voor een geleidelijke en vriendelijk ogende overgang tussen de bestaande woonbuurt en het dek van het nieuwe wooncomplex zorgen. Op deze wijze zou het parkeren in de plint uit het zicht worden gehouden en zou er een prettig beschutte ruimte ontstaan. Enerzijds sluit de ruimte goed aan de groenstructuur van de singel aan; anderzijds zijn de treden een welkome toevoeging in gebruiksmogelijkheden van het openbaar gebied. Door een gedeelte van de trap treden verhard in te richten ontstaan er diverse mogelijkheden voor huidige en toekomstige bewoners om van de woonomgeving te profiteren. Hier is plek om andere buurtbewoners te ontmoeten of rustig in de zon te zitten; in de luwte van het verkeerslawaai van de hoofdstructuur.

De torens vormen een duidelijke ruimtelijke compositie. De middelste toren staat aan de Lange Water ongeveer in de rooilijn van de Bethlehemkerk, de andere twee torens liggen een stuk terug zodat in de plattegrond een soort driehoeksverband ontstaat. Zodoende ligt aan De Houtmanstraat een vanzelfsprekend ogende centrale ruimte, wordt er een mooi gedimensioneerde zone tussen het wooncomplex en de Bethlehemkerk gecreëerd en wordt het Gildemeesterplein duidelijk begrensd. Hiervoor zorgt niet alleen de noordelijke toren maar ook de plint.





programma en indeling (indicatief) schaal 1:1000

6. RANDVOORWAARDEN EN EISEN (MEI 2009)

6.1 Programma

Het totaal aantal te ontwikkelen woningen bedraagt circa 137. Dit aantal is verdeeld over drie appartementsgebouwen met een eigen specifiek programma. Eén gebouw is gereserveerd voor circa 54 zorgeenheden (en een wijkservicepunt van circa 300 m²), één gebouw voor circa 45 appartementen in de sociale huursector en één gebouw voor circa 38 appartementen in de middeldure koop- of huursector.

Door dit aanbod aan verschillende typologieën, financieringsvormen en woninggrootten wordt een brede doelgroep bediend.

6.2 Bebouwing, typologie en hoogte

De drie appartementsgebouwen zijn uit te voeren in de vorm van alzijdig georiënteerde, torenachtige volumes. De volumes hebben vergelijkbare afmetingen. In het vervolgtraject dient onderzocht te worden of de omtrek van de verdiepingen kan worden verminderd; de afmetingen in de tekeningen vormen de maximale bebouwingsenvelop. Het aantal bouwlagen bedraagt 9 bovenop de plint (begane grond). Ter plekke van de middelste toren bestaat de plint uit de parkeergarage en bergingen die 0,5 meter verdiept worden aangelegd; de toren aan de Lange Wal heeft een bijzondere voorziening op de begane grond (wijkservicecentrum, algemene ruimten ten behoeve van de zorgeenheden); de meest zuidelijke toren aan het water voorziet in een tweetal woningen naast de bergingen. Vanuit deze programmering bezien is het niet ondenkbaar dat de hoogte van de torens in beperkte mate (maximaal 2 meter) verschilt. Indien dit het geval is, dient in ieder geval de toegankelijkheid van het dek vanaf de eerste verdieping gewaarborgd te blijven en moet het verschil zo gering mogelijk zijn. De hoofdentree van de middelste toren ligt aan het dek, de entree van de overige torens op maaiveldniveau, grenzend aan het openbaar gebied.



ontsluiting en parkeren (indicatief) schaal 1:1000

6.3 Ontsluiting en parkeren

Het bouwplan wordt volledig door openbaar gebied omgeven. Aan twee kanten domineert openbaar groen en water het beeld; langs de hoofdstructuur Lange Water en langs de zuidzijde tegenover de Bethlehemkerk.

Het complex is voor voetgangers bereikbaar via de andere twee kanten, de Lange Wal en De Houtmanstraat. Automobilisten benaderen het complex via de Keulse Slag en De Houtmanstraat. Langs de Houtmanstraat worden circa 43 openbare parkeerplaatsen aangelegd, allemaal aan de westkant van het plangebied. Tevens wordt vanaf hier de parkeergarage ontsloten die over de gehele lengte van het gebouwencomplex te liggen komt. Via deze garage wordt bij voorkeur ook het expeditieverkeer voor de zorgenheden geregeld. De garage heeft een aantal bijzonderheden. De vloer van de garage ligt 50 centimeter onder maaiveld (wijzigingen zijn alleen mogelijk in overleg met de gemeente en mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is); het dek van de garage wordt hoogwaardig afgewerkt (duurzame, prettig ogende vloer, plantenbakken, verlichting en zitmeubilair) en de gevels zijn onderdeel van de ontwerpopgave 'plint' (zie verder onder hoofdstuk 6.6 beeldkwaliteit).

In de garage zijn 38 parkeerplaatsen gereserveerd voor de 38 woningen in de zuidelijke toren. De overige plaatsen zijn vrij toegankelijk voor bewoners, bezoekers en personeel van het complex. De in- en uitrit van de garage wordt voorzien van een slagboom of een afsluitbaar hekwerk. Deze kan vanaf elke woning worden bediend wat maximaal gebruiksgemak garandeert. De gehanteerde parkeernorm en de wijze van berekenen zijn in overeenstemming met de 'Parkeernota 2003-2010' van de gemeente Arnhem.

In de verlenging van De Houtmanstraat ligt een parkeerstraat die tot het eigendom van een VvE hoort (Lange Wal huisnummers 82 t/m 124). Indien de VvE op een gegeven moment deze grond aan de gemeente zou willen overdragen zou het mogelijk zijn extra parkeerplaatsen aan te leggen. Op die manier vermindert de druk op het openbaar gebied. Binnen het voorliggend stedenbouwkundig plan is dit mogelijk door de bestaande rijloper van de parkeerstraat te verbreden en aan de noordoostzijde ervan nieuwe parkeervakken aan te leggen. In het plan is hier een bomenrij in een groene berm getekend. Deze bomen kunnen gehandhaafd blijven. Het mogelijke voordeel voor de huidige bewoners is het grotere gemak waarmee zij op de eigen parkeerplaatsen (tussen de kolommen) kunnen indraaien en een groter dieptemaat van de parkeerplaatsen. De garageboxen in de plint blijven ook in dit model toegankelijk. In een uitwerking zou onderzocht moeten worden hoe deze oplossing in detail er uit ziet en inderdaad de genoemde voordelen oplevert.

Woningtype/voorziening	aantal	norm	behoefte
zorgeenheden	54 wo	1: 0,5	27
appartement < € 175.000	45 wo	1: 1,2	54
appartement > € 175.000	38 wo	1: 1,5	57
wijkservicepunt	300 m2	1 :100	3
extra voor de woonbuurt			10
parkeerbehoefte totaal			151

parkeerplaatsen	aantal	
parkeergarage	111	(waarvan 38 afgesloten)
De Houtmanstraat	43	
parkeeraanbod totaal	154	

tabel parkeren



inrichting open ruimte (indicatief) schaal 1:1000

6.4 Open(-bare) ruimte

Langs het Lange Water wordt het bestaande groen gerespecteerd. Tussen bestaand fietspad en de rooilijn van de plint blijven de bomen en het grastapijt behouden. Aan de zuidoostkant is de bestaande singel uitgangspunt voor het plan. Ter plaatse van de verbreding van de waterpartij wordt deze dusdanig aangepast dat het bouwvolume (parkeer- respectievelijk bergingenlaag en woontoren) direct aan het water grenst. De zuidwestzijde wordt gekarakteriseerd door grastreden met een beperkte hoogte per trede (circa 50 centimeter). In de groenzone wordt eventueel een pleinruimte geïntegreerd alsmede een hellingbaan met een hellingspercentage van maximaal 6%. Aan de waterkant wordt het talud in richting zuidelijke toren omgezet zodat ter hoogte van dit gebouw een vlakke entreesituatie ontstaat. Aan de noordzijde kan het talud worden opgevangen door een grondwerende muur van een eventuele patiotuin. De patio dient als entree- en/of als verblijfsgebied voor de bewoners van de zorgenheden. Aan de Lange Wal heeft het onbebouwd gebied een gerende vorm. Ter hoogte van de toren en het wijkservicepunt (gesitueerd op de hoek Lange Wal/Lange Water) zorgt verharding voor de toegankelijkheid voor voetgangers. Langs de eventuele patiotuin, in het verlengde van de voortuinen aan de Lange Wal wordt daarentegen gras aangelegd. De overgang naar de private parkeerstraat (verlengde van De Houtmanstraat) wordt gevormd door een grasberm en de bestaande haag. Een rij bomen, met een regelmatige afstand onderling vormt een transparant scherm tussen het nieuwe wooncomplex en de bestaande woonbuurt. Het dek wordt als toegankelijk en uitnodigend verblijfsgebied voor de bewoners ingericht. Hiervoor zorgt niet alleen prettig ogend en duurzaam materiaalgebruik maar ook kleinschalige beplanting, comfortabel zitmeubilair en sfeervolle verlichting. Het dek is een collectief eigendom. Openbaar is de groene overgangszone tussen het dek en de bestaande woonbuurt.

6.5 Civieltechnische aspecten

Op dit moment zijn nog niet alle civieltechnische uitgangspunten en randvoorwaarden in kaart gebracht.

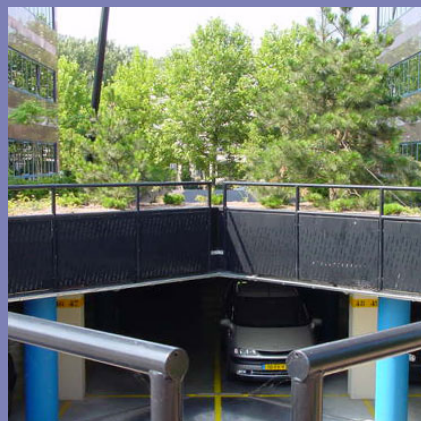
In de volgende fase van het plan moeten in ieder geval de volgende aspecten worden uitgewerkt:

- toekomstig openbaar en uitgeefbaar gebied;
- afvalinzameling (afvalinzameling zal geschieden door gebruikmaking van ondergrondse vuilcontainers; deze dienen op een makkelijk bereikbare plek langs De Houtmanstraat te worden gesitueerd. Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor hun afvalinzameling);
- openbare verlichting (berekening en plan);
- tracé kabels&leidingen nutsvoorzieningen (berekening en plan);
- groen (stam en kroon van bomen inmeten, minimaal 2 meter vrije ruimte tussen boom en gevel aanhouden, boomeffectrapportage opstellen);
- waterhuishoudkundig onderzoek (effect van de parkeergarage; afkoppelen van het hemelwater van het riool is een eis; water van dakvlakken en verhard oppervlak dient zoveel mogelijk zichtbaar naar het oppervlaktewater te worden afgevoerd. De verharde oppervlakte neemt in het stedenbouwkundig plan t.o.v. de huidige situatie niet toe)

Alle civieltechnische aspecten dienen te voldoen aan het toetsingskader van de gemeente, de "Randvoorwaarden en Kwaliteitseisen Stadsbeheer gemeente Arnhem" en worden uitgewerkt in de fase van het Inrichtingsplan.



plint: dek - plantenvakken en verlichting



plint: dek - openingen van parkeerlaag



plint: voorzieningen/patiohof



plint: dek - hoogwaardige afwerking (bv hout)



plint:- materiaal - textuur

6.6 Beeldkwaliteit

De vereiste beeldkwaliteit is in beginsel gebaseerd op de “Nota Beeldkwaliteit op hoofdlijnen Presikhaaf” (Cie, juni 2005). In de inleiding wordt de achtergrond van de eisen treffend geformuleerd: “De cultuurhistorische waarden zijn een inspiratiebron en geven aanleiding om het specifieke karakter van de wijk op een eigentijdse wijze te interpreteren en aan de hand van de richtlijnen te vertalen in actuele stedenbouwkundige en architectonische concepten.”

Ondanks het feit dat het plangebied aan de hoofdstructuur van Presikhaaf is gelegen wordt in de Nota ook duidelijk gemaakt dat het geen deel uitmaakt van de Presikhaaf kenmerkende stempelstructuur en ensembles.

Ook de Bontekoetorens hebben een van de standaard afwijkende beeldkwaliteit. Dit geldt tevens voor het Winkelcentrum Presikhaaf. Voor dit gebied is ondertussen een eigen beeldkwaliteitplan opgesteld (Soeters Van Eldonk Architecten, december 2008). Hierin wordt het contrast tussen het centrum en de woongebieden benadrukt.

Samenvattend:

Het is duidelijk dat het plangebied om een aanpak vraagt die rekening houdt met de doelstellingen van de Nota Beeldkwaliteit op hoofdlijnen én het onderscheidend vermogen van het centrum respecteert. Daarbij kan de cultuurhistorie een waardevol inspiratiebron zijn. Alleen dient aan het aspect beeldkwaliteit een eigen, specifiek op de omgeving geënte invulling worden gegeven.

In het stedenbouwkundig plan is de basis voor de beeldkwaliteit reeds gelegd:

De woongebouwen zijn hoger dan dat ze breed zijn en grijpen hiermee het motief van de westkant van ‘t Lange Water op. Verder is de compositie gericht op een herkenbaar ensemble. Een ensemble

dat recht doet aan de morfologische opbouw van P3 (Keulse Slag, De Houtmanstraat) maar ook de overkant van ‘t Lange Water niet uit het oog verliest. Daarnaast reageert het ensemble ook nog eens op de zuidelijk gelegen Bethlehemkerk en het noordelijk gelegen Gildemeesterplein. Het motief van bouwvolumes op een plint is geïnspireerd op cultuurhistorische aspecten maar is qua schaal en vorm duidelijk een eigentijds element. Dit element vormt als het ware de overstap naar de beeldkwaliteitseisen op architectuurniveau:

Plint en toren

De twee elementen worden als afzonderlijke architectonische opgaven behandeld. De plint zorgt voor de aansluiting op de directe omgeving, de torens zorgen voor herkenbaarheid (van het ensemble) op grotere afstand. Er is sprake van één architect voor het hele plan.

De plint

Materiaal, textuur en kleur:

- beton of steenachtige of keramische beplating
- duidelijk aanwezige textuur
- heldere, lichte kleur
- maximale aandacht voor uitstraling overdag en ‘s avonds

Parkeergarage:

- waar gevel zichtbaar is komen er openingen in de plint
- deze zijn voorzien van hoogwaardig afgewerkte (metalen) roosters

Voorzieningen:

- raamloze (of verdekte) kozijnen in de plint
- duidelijk vormgegeven entrees

Eventuele patio:

- grote openingen (‘vensters’)



plint: grastreden



plint: grastreden



torens: plasticiteit



torens: compositie en gelaagdheid



torens: baksteen en lichte kozijnen/orthogonale opbouw



torens: plasticiteit en minimaal. 50% glas

- beperkte hoogte (bovenkant muur op circa 1,8 tot 2,5 meter boven maaiveld)
- vloer bestaande uit verharde vlakken afgewisseld met onverharde vlakken t.b.v. bomenaanplant

Woningen:

- raamloze (of verdekte) kozijnen tot vloerniveau

Grastreden:

- ontwerp op gave voor het Inrichtingsplan
- overgrote deel bestaand uit grastapijt met bomenaanplant, trap en hellingbaan

Dek:

- materiaal en afwerking zijn duurzaam en hoogwaardig
- plantenvakken met kleinschalige beplanting
- hoogwaardig zitmeubilair en verlichting
- randen van het dek en van de openingen van de parkeerlaag: stalen hekwerk voorzien van een kleurcoating
- indien een hekwerk wordt toegepast is dit duidelijk achter de rooilijn geplaatst

De torens

Karakter architectuur:

- de uitstraling is optimistisch

Volumeopbouw, geleding en compositie:

- de drie torens zijn in wezen identiek
- de opbouw is orthogonaal
- de gevel bestaat uit relatief veel glas (verhouding open[ramen]/gesloten: streefwaarde minimaal 50/50)

- de interne organisatie is buiten afleesbaar
- hoge mate van plasticiteit door duidelijke neggen en individuele buitenruimten

Buitenruimten:

- elke woning heeft een goed geproportioneerde buitenruimte

- deze is voor circa 2/3 als loggia uit te voeren (in pandig), voor circa 1/3 als balkonconstructie (uit pandig)

Ritme en schaal:

- de gevel heeft een grote gelaagdheid (b.v. op de grote schaal is het torenvolume afleesbaar, daarna de individuele woning, hierna de invulling van de gevel op woningenniveau)
- de drie torens zijn in wezen identiek, de middelste toren mag zich in beperkte mate verbijzonderen

Materiaal, textuur en kleur:

- het basismateriaal is baksteen
- de kleur dient aansluiting te zoeken aan de aangrenzende woonbuurt (zo zijn lichte kleuren zoals wit en geel alsmede donkere kleuren zoals antraciet en donkerbruin) niet toegestaan
- de baksteen en de voeg zijn voor de drie torens identiek
- andere materialen kunnen zijn: glas en gekleurde, het licht reflecterende panelen, keramische stenen en beplatingen en geschilderd beton
- kozijnen zijn slank en strak vormgegeven en licht van kleur

(Overige) openbare ruimte

- Het materiaalgebruik van voetpaden, parkeervakken en rijlopers is afgestemd op de directe omgeving
- Binnen de zone van parkeerplaatsen aan De Houtmanstraat dienen bomen worden geplant
- Eventuele nuts- of CAI kasten zijn in de gebouwen te integreren; indien dit op onevenredig grote technische bezwaren stuit is een integratie in de woonomgeving te onderzoeken
- Afvalcontainers dienen zo onopvallend mogelijk in de woonomgeving geïntegreerd te zijn

6.7 Vervolgtraject

De initiatiefnemer dient gelijktijdig met een architect ook een landschapsarchitect in te schakelen. Deze moet naast de inrichting van het openbaar gebied met name ontwerpaandacht aan het dek geven. Voorkomen moet worden dat het dek onvoldoende kwaliteit uitstraalt of een onduidelijk tussengebied vormt waarvoor niemand zich verantwoordelijk voelt. Speciale aandacht is vereist voor het aspect toegankelijkheid versus eigendom.

BIJLAGE

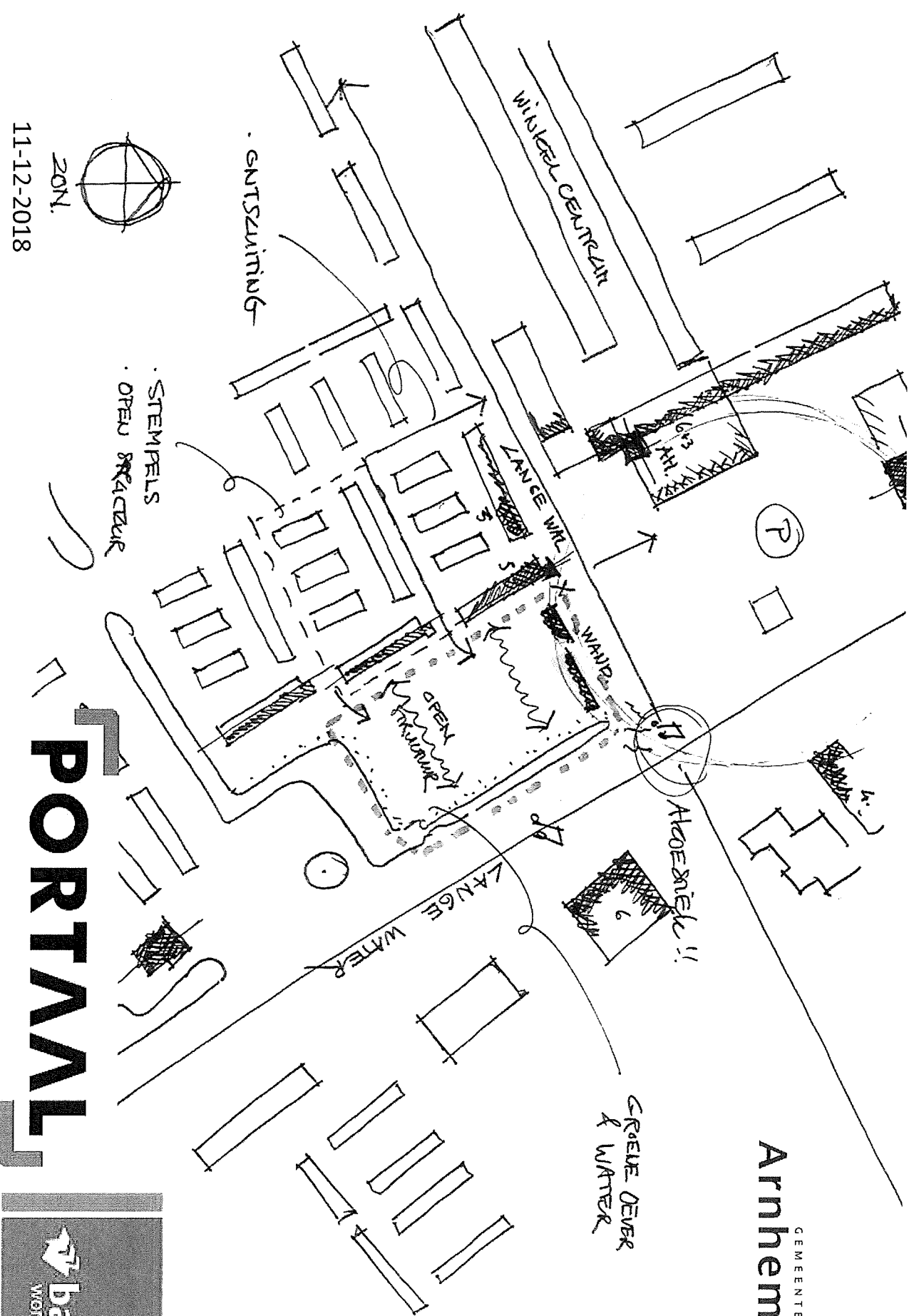
CD met boekje in pdf-formaat
Ontwerptekeningen in dwg-formaat
Ondergrond in dwg-formaat

Rijn IJssellocatie, Arnhem



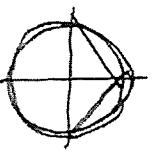
GROENE OEVER
& WATER

HOEDRIJK !!

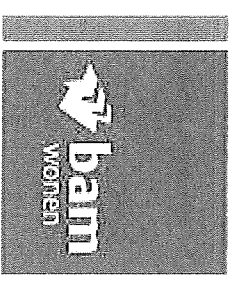


11-12-2018

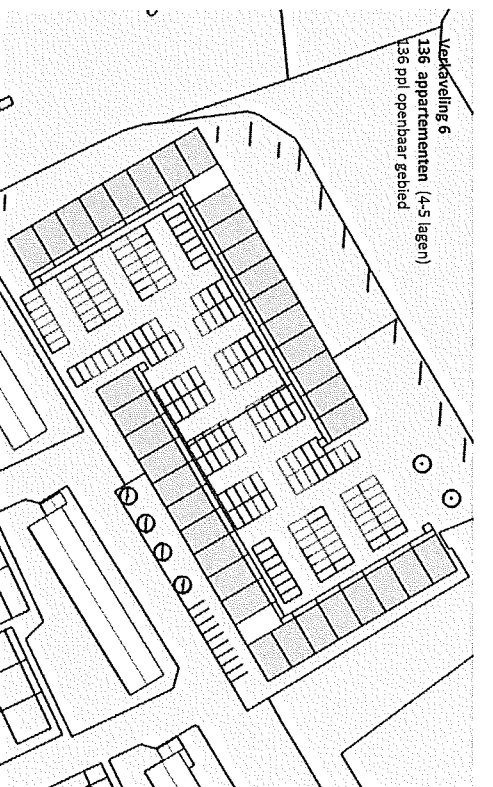
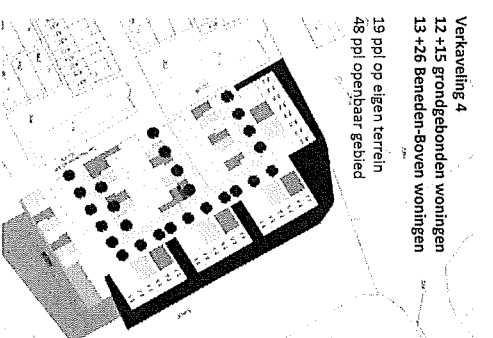
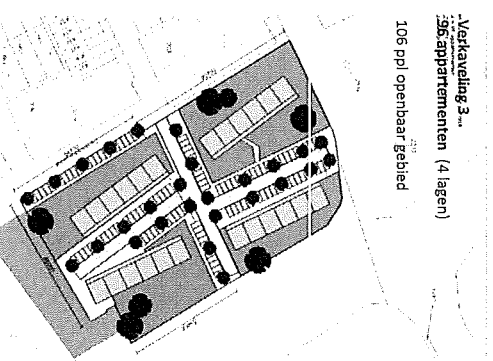
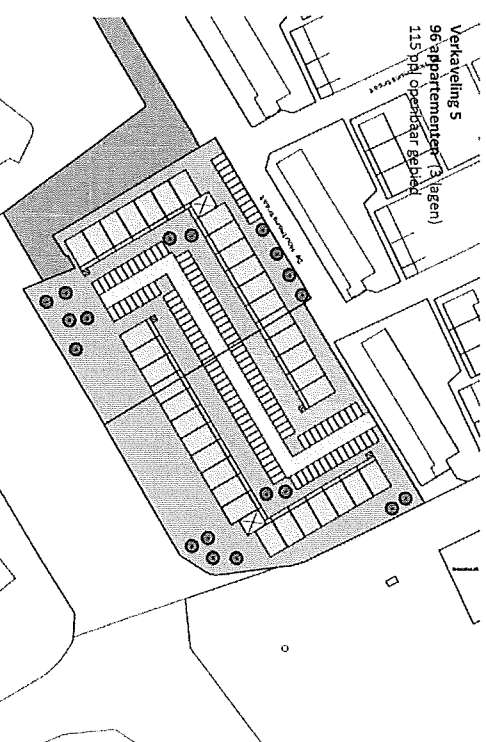
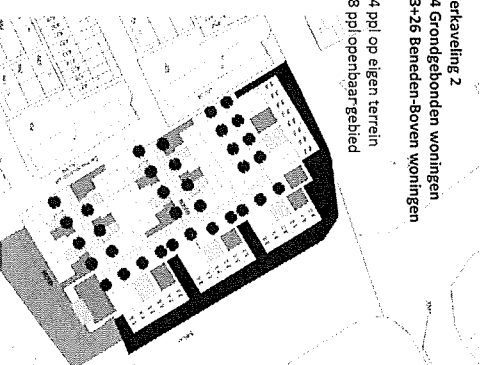
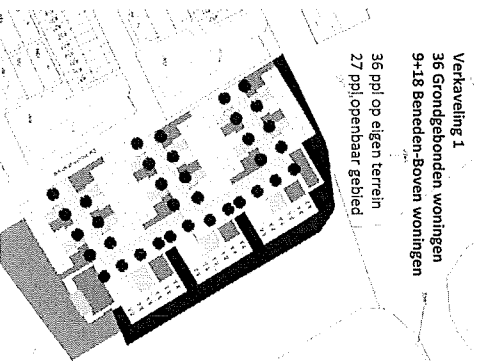
20N



PORTAL



Terugblik verkenning 2017



Indicatieve verkavelingsstudies met een potentiële grondwaarde variërend tussen de
Voldoen niet aan uitgangspunten QuickScan. De potentiële opbrengst is gebaseerd op uitgangspunten passend bij het dure huur segment (> € 900,-/p.m.)

.b.v. uitgangspunten grondbeleid gemeente Arnhem.

Quick Scan Gemeente 2017



Wonen

- ☐ Combinatie van sociale huur met **middeldure** huur is heel goed. Er is een hele sterke voorkeur voor minimaal 30% sociale huur en daarnaast middel dure huur in de prijsklasse van € 710,- tot € 900,- (hier is in Arnhem een groot tekort in).
- ☐ Het ontwerp van BAM-Portaal is erg 'vol', aangezien de hele rand bijna wordt volgebouwd.



Mobiliteit

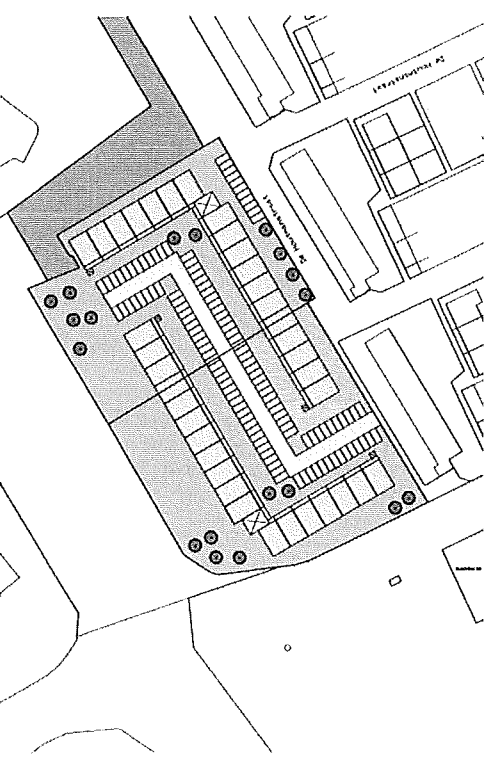
- ☐ De locatie is dusdanig beperkt bereikbaar (alleen via de Houtmanstraat), dat een te zwaar/intensief programma daar niet kan.

Milieu

- ☐ Een geluidluwe zijde/buitenruimte (wegverkeer) moet gegarandeerd zijn.

Groen en Ecologie

- ☐ Behoud van groen (gras, bomen en struiken) en water langs de west en zuidzijde. Langs de westzijde een zone van ongeveer 15 mtr. vanaf het fietspad.
- ☐ De locatie fungeert als natuurlijke speel- en ontmoetingsplek



Analysen en voorstellen december 2017

Ruimtelijk kader

- Gebied is 3.400 m² kleiner (7.837 m² i.p.v. 11.236 m²),
- O.b.v. uitgangspunt gemeente van 2017 is dit 20% minder.

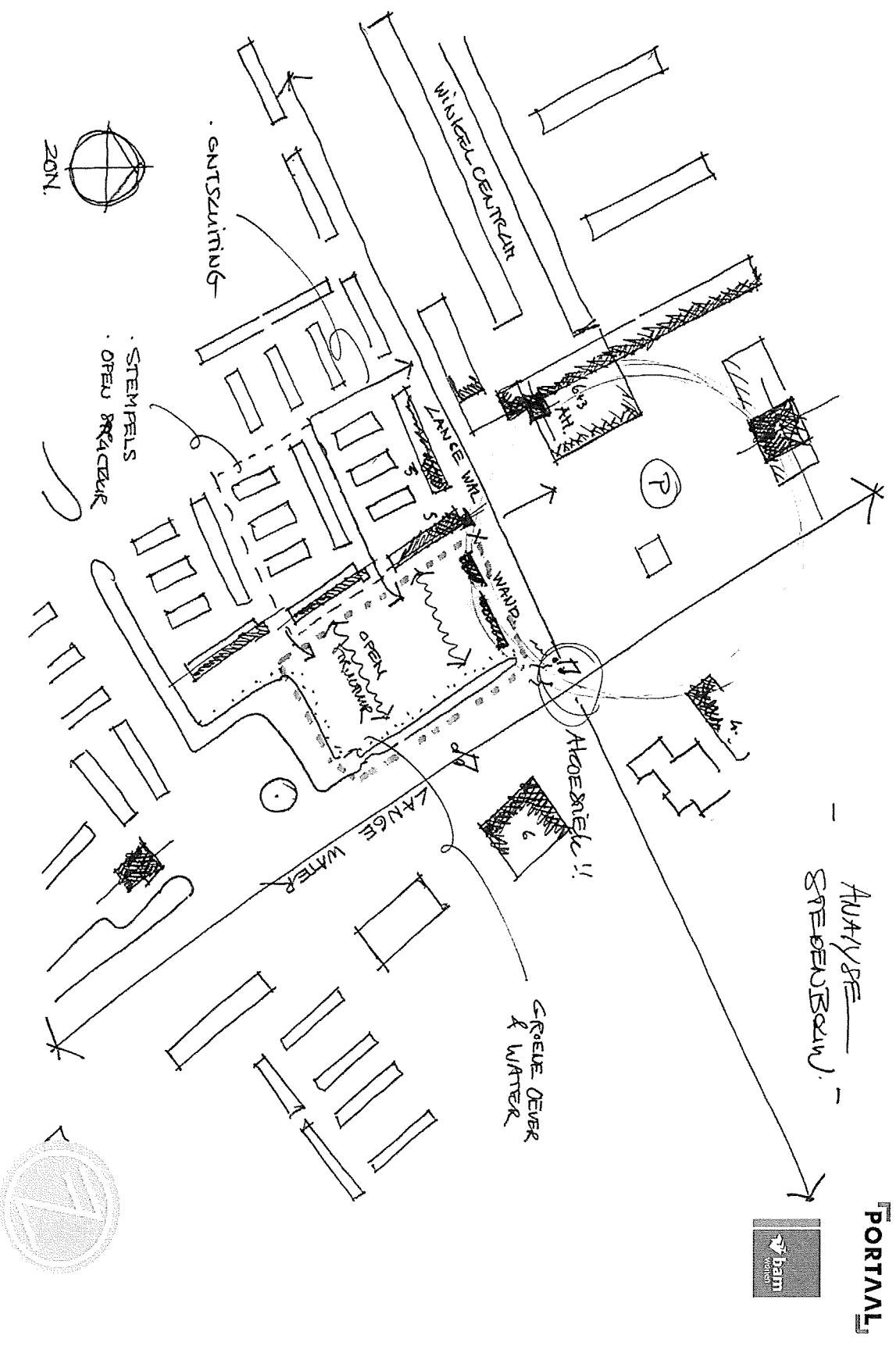
Programma

- Optimalisatie aantal woningen (120 appartementen) leidt niet tot optimalisatie grondopbrengst.
- Verschil wordt veroorzaakt door combinatie van ongunstigere vormfactor, hogere bouwkosten, hogere bijkomende kosten door indexatie t.o.v. grondnota maar ook streven naar middeldure huur.
- Varianten onderzocht (stempel 1-6)
- Analyse stempels leidt tot voorstel 2017: 32 NOM appartementen (65 m² GBO; 3 kmr) en 30 middeldure huur woningen biedt maximale opbrengst passend bij randvoorwaarden en ambities.

Opbrengst potentie

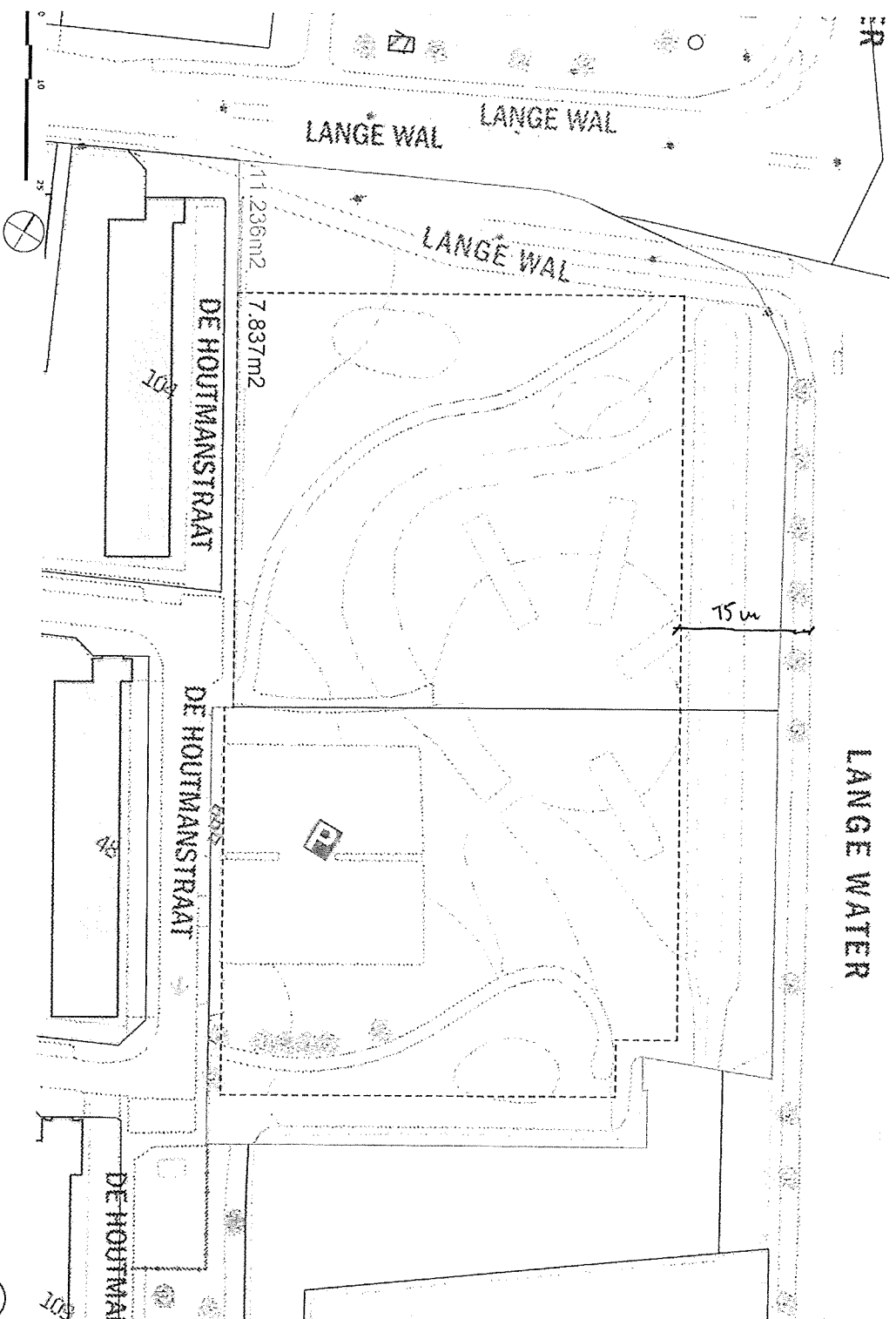
- Opbrengst potentie 2017 voor bouw- en woonrijpe grond met bestemming wonen sluit aan bij kleinere kavel en sociaal programma (50%) ,

Ruimtelijke kaders



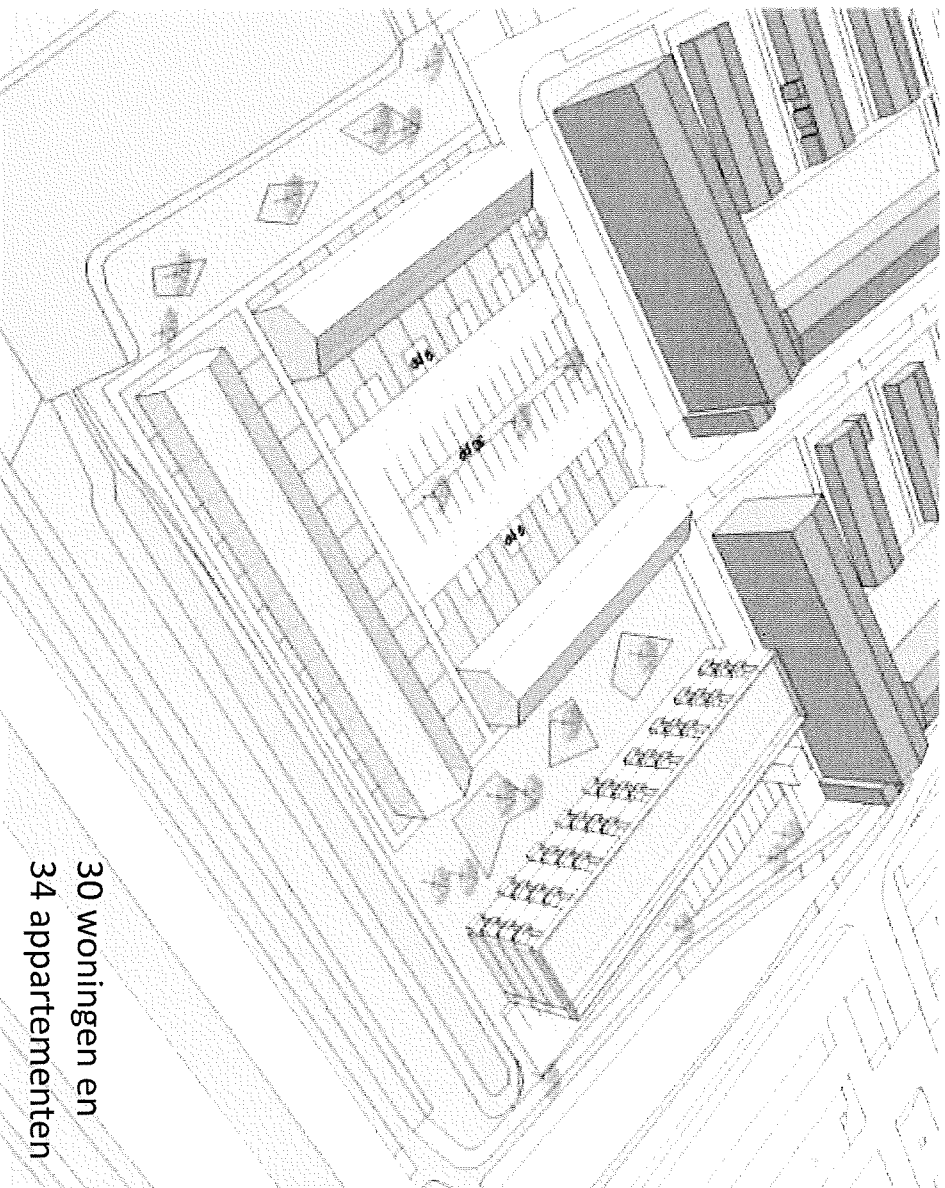
Belangrijke punten zijn: akoestiek, groen en water, open structuur, stempels en volume, stedenbouwkundige 'wand', verkeersontsluiting.

Ruimtelijke kaders



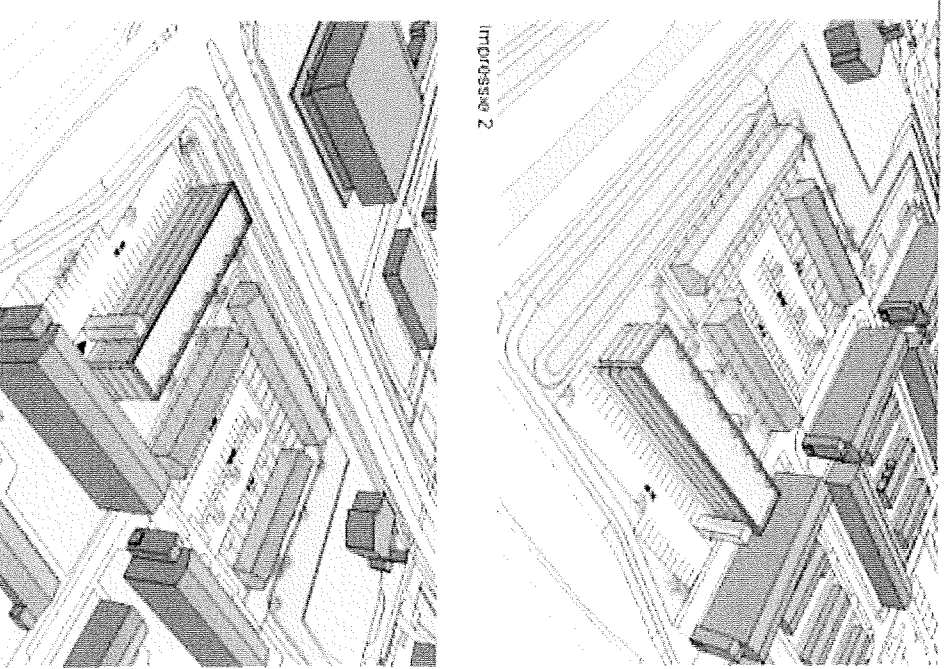
Eerste conclusie; locatie is circa 30% kleiner dan aangenomen door verbreding Lange Wal (nieuwe afslag strook). Daarnaast zijn afstanden tot Lange Water a.g.v. akoestiek en oeverafstanden beperkend.

Voorkeurs Stempel



30 woningen en
34 appartementen

Impressie 1



Impressie 2

Impressie 3

Parkeren voor rijwoningen is vanaf de straat niet zichtbaar, geen inkijk van appartementen in woningen, geluidluwe buitenruimte doorafscherming. Tussen rijwoningen en appartementen kan een mooie groenstrook gemaakt worden met speelvoorzieningen. Appartementen staan wat van kruispunt af waardoor verkeersgeluid beperkter is. Tussen kruispunt en parkeerplaatsen van de appartementen kan een mooie rij bomen geplaatst worden als afscheiding.

Voorstel past bij Quick Scan Gemeente



Wonen

- ✓ Combinatie van sociale huur met **middeldure** huur is heel goed. Er is een hele sterke voorkeur voor minimaal 30% sociale huur en daarnaast de middel dure huur in de prijsklasse van € 710,- tot € 900,- (hier is in Arnhem een groot tekort in).
- ✓ Het ontwerp van BAM-Portaal is erg 'vol', aangezien de hele rand bijna wordt volgebouwd.

Mobiliteit

- ✓ De locatie is dusdanig beperkt bereikbaar (alleen via de Houtmanstraat), dat een te zwaar/intensief programma daar niet kan.

Milieu

- ✓ Een geluidluwe zijde/buitenruimte (wegverkeer) moet gegarandeerd zijn

Groen en Ecologie

- ✓ Behoud van groen (gras, bomen en struiken) en water langs de west en zuidzijde. Langs de westzijde een zone van ongeveer 15 mtr. vanaf het fietspad.
- ✓ De locatie fungeert als natuurlijk speel- en ontmoetingsplek

Actualisatie voorstel december 2018

Oppervlakte:

- Gebied is 3.400 m2 kleiner (7.837 m2 i.p.v. 11.236 m2), oorspronkelijke uitgangspunt gemeente (

Programma:

- 34 NOM appartementen (65 m2 GBO; 3 kamer) en 30 middendure huurwoningen biedt maximale opbrengst passend bij randvoorwaarden en ambities

Marktontwikkelingen ten aanzien van de bouwkosten:

- Indexatie van de bouwkosten is 6% in plaats van 4%
- Start bouw verschuift van 1-1-2019 naar 1-7-2020; waardoor extra indexatie bouwkosten
- Extra kosten door invoering gasloos bouwen voor de grondgebonden woningen
- De prijzen van warmtepompen (materiaal + arbeid) zijn explosief gestegen

Extra opbrengsten:

- 4 extra VSH woningen en 2 extra SH appartementen
- Extra opbrengsten VSH woningen van € 225.000 VON naar € 230.000 VON (obv € 920 / maand)
- Extra opbrengsten SH appartementen obv huur boven aftoppingsgrens (> € 670 per maand, nog goedkeuring vragen)

Actualisatie voorstel december 2018



Grondwaarde

- De grondwaarde betreft:
- Optimalisatiemogelijkheden: subsidie, max sociale huur?

Uitgangspunten

- Programma betreft de realisatie van 34 NOM appartementen SH en 30 won VSH
- Bouw- en woonrijp maken door gemeente (inclusief aanleg parkeervoorzieningen)
- Grondafname door Portaal en belegger nadat omgevingsvergunning onherroepelijk is

Marktconformiteit

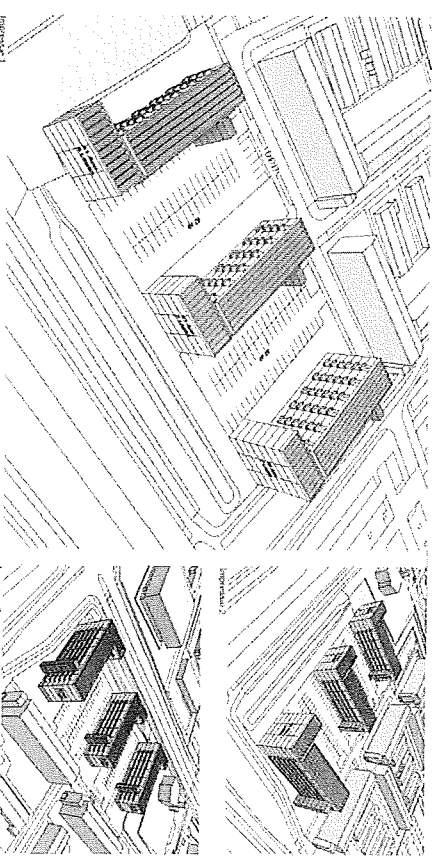
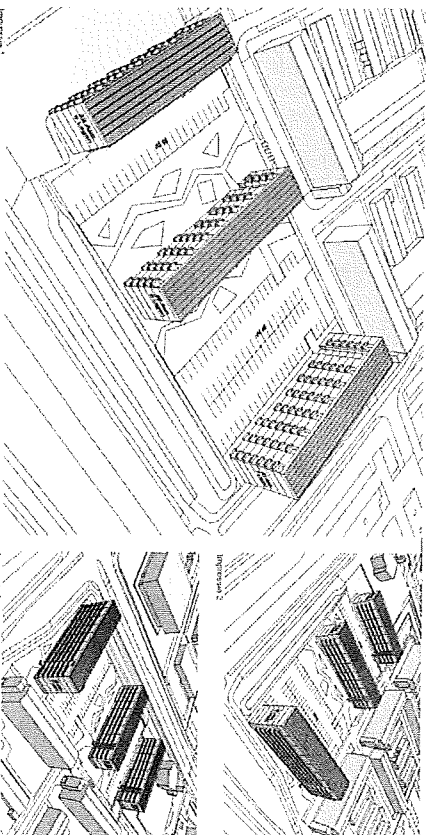
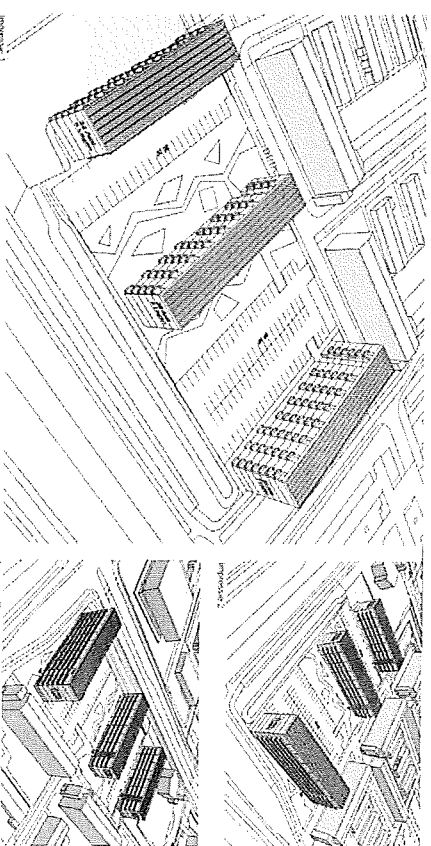
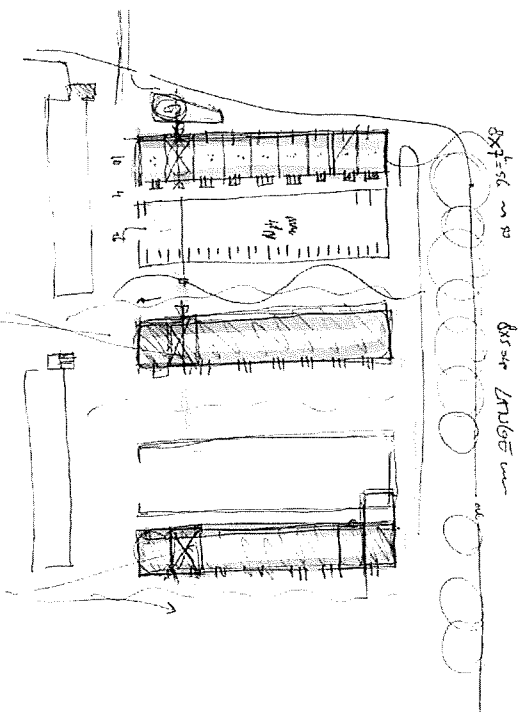
- Grondwaarde conform rekenregels gemeente bedraagt
- Extra kosten NOM minus EPV opbrengsten bedraagt _____
- Resulteert een netto grondwaarde van _____

Tot slot

- Aanbieding is onder voorwaarde interne goedkeuring bij zowel Portaal als BAM Wonen

Eerste Stempel (app)

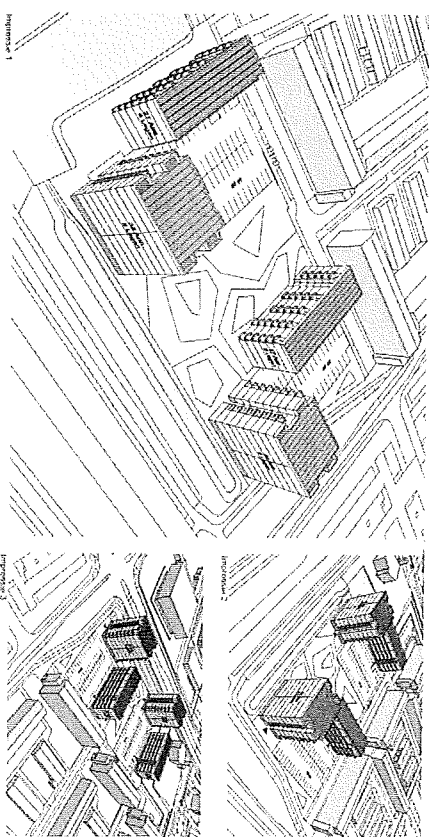
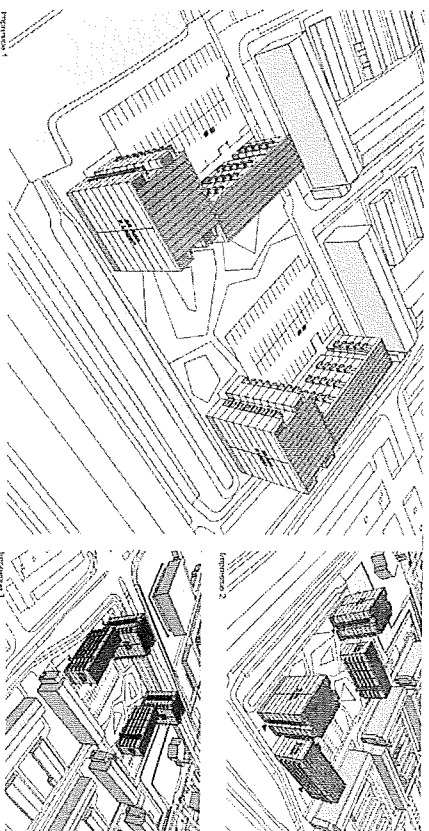
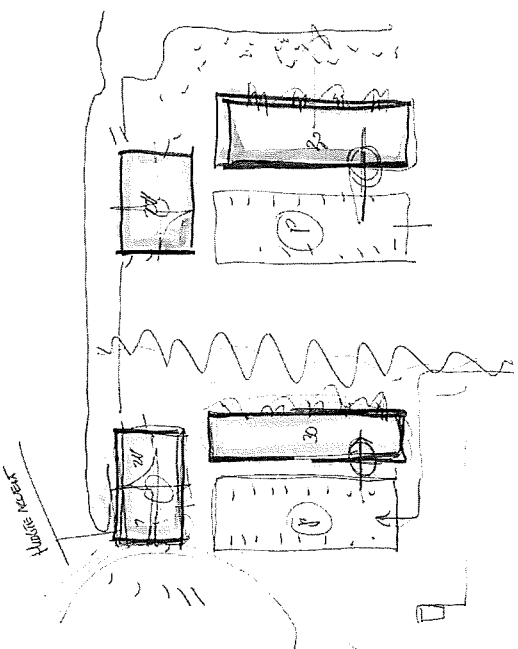
PORTAL



Kenmerken van deze eerste stempel zijn: 120 woningen (75/65 m2 GBO; 5/5/7 lagen; 70% dure huur; NOM is probleem door hoogte. Hoge bouwkosten en beperkte opbrengstwaarde.

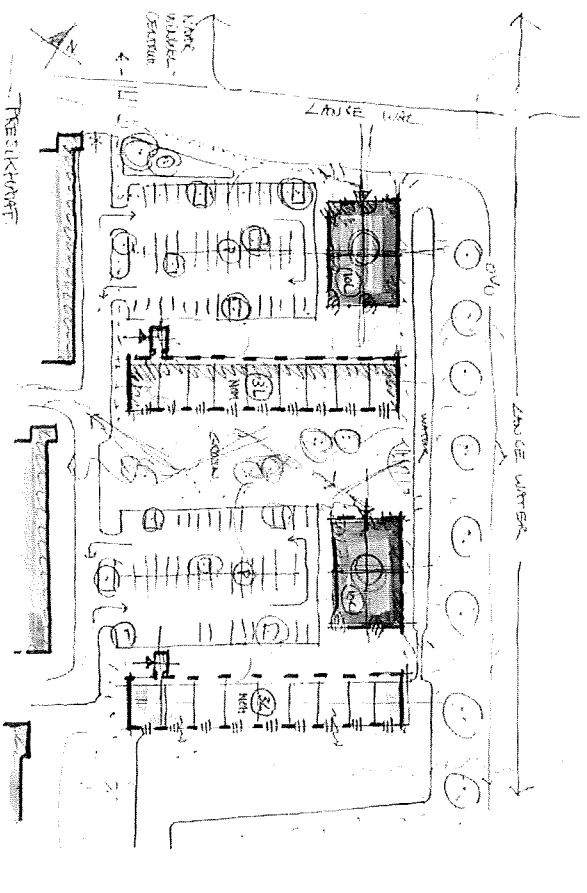
Tweede Stempel (app)

PORTAL

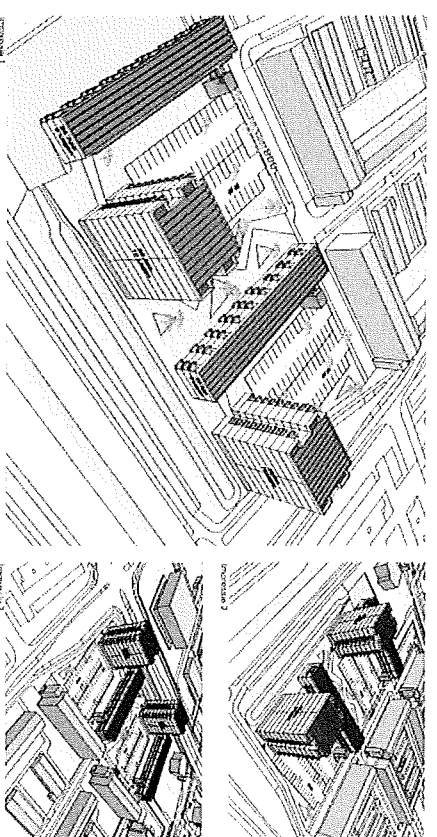
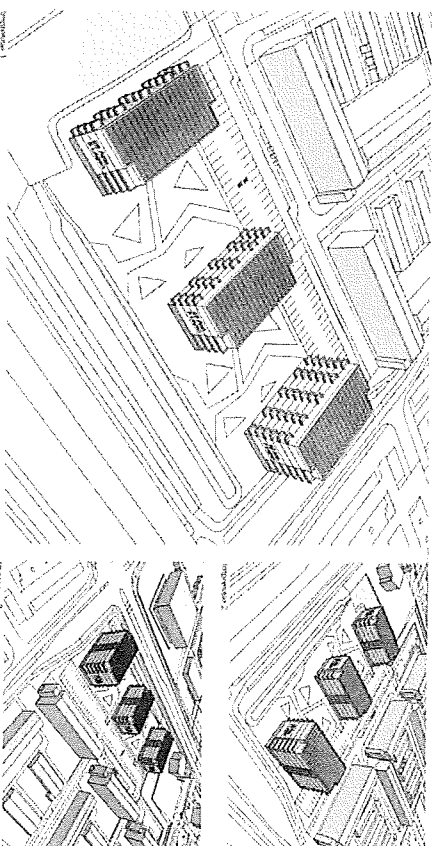


Kenmerken van deze tweede stempel zijn: 120 woningen (75/65 m2 GBO; galerij 6 lagen; portiek 9 lagen; NOM is probleem door hoogte; grondopbrengst In vergelijking met stempel 1 ongunstiger i.v.m. vormfactor portiek ontsluiting en hogere bouwvolumes leidt tot lagere residuele grondwaarde.

Derde Stempel (app & rijwon)



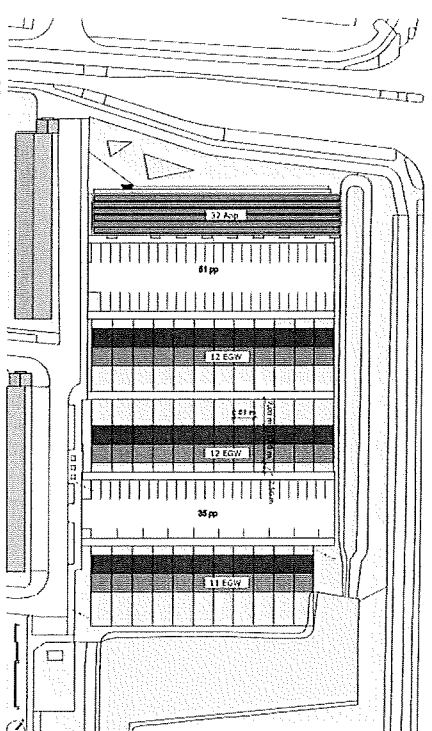
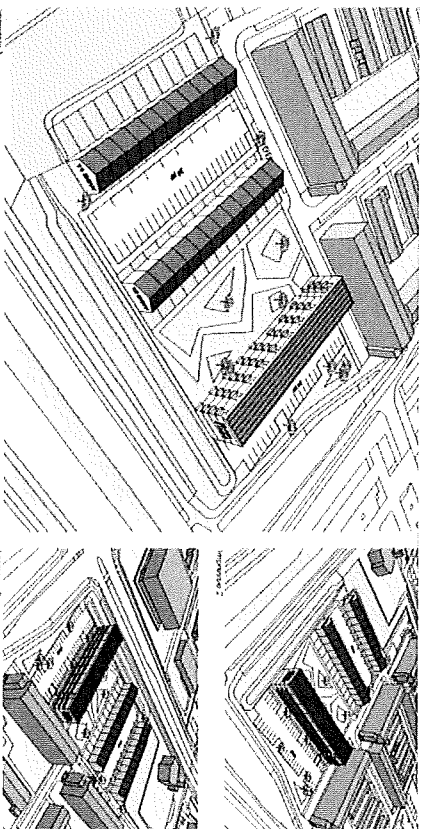
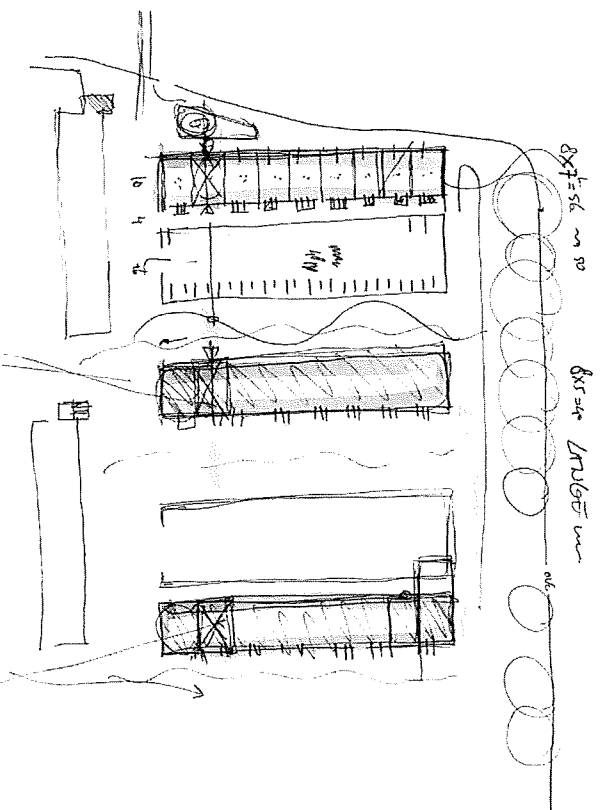
PORTAL



Tot slot is een derde stempel uitgewerkt. Kenmerken van deze stempel zijn: 120 woningen (75/65 m2 GBO; galerij 3 lagen; portiek 12 lagen; NOM is mogelijk bij de lage mgw, voor de rest blijft de problematiek hetzelfde. Daarnaast is een variant met 7-spanners uitgewerkt. Ook deze is door de hogere bouwkosten en vormfactor financieel niet haalbaar. Conclusie van de studie van stempel 1, 2 en 3 is o.a. dat op deze wijze de gewenst grondwaarde niet gehaald wordt, de duurzaamheidsdoelstelling niet gehaald wordt en het gewenst product niet gerealiseerd wordt..

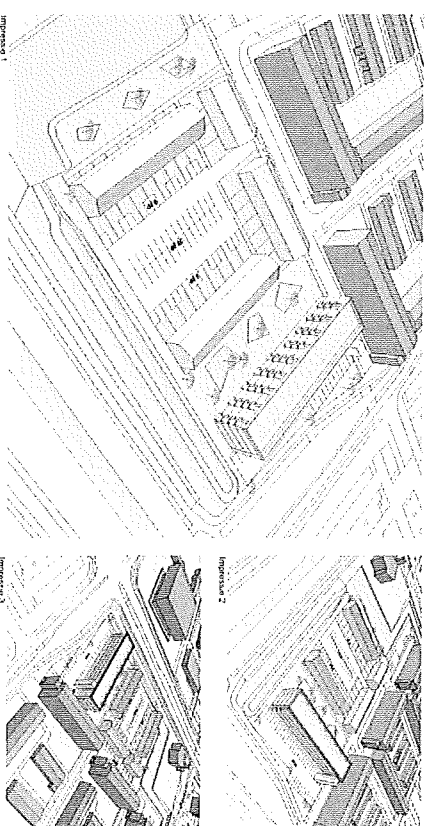
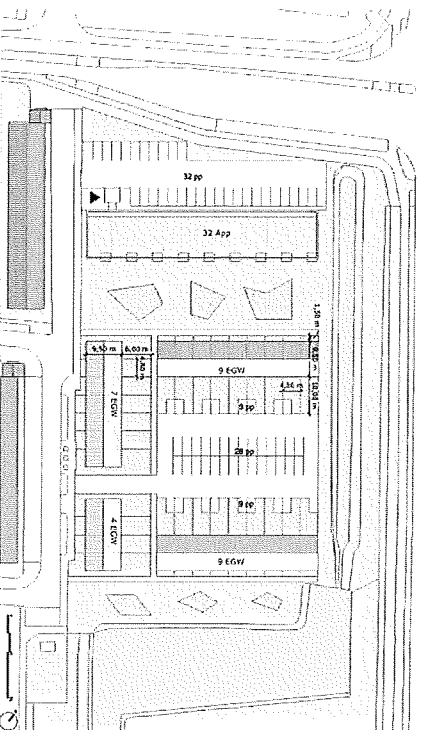
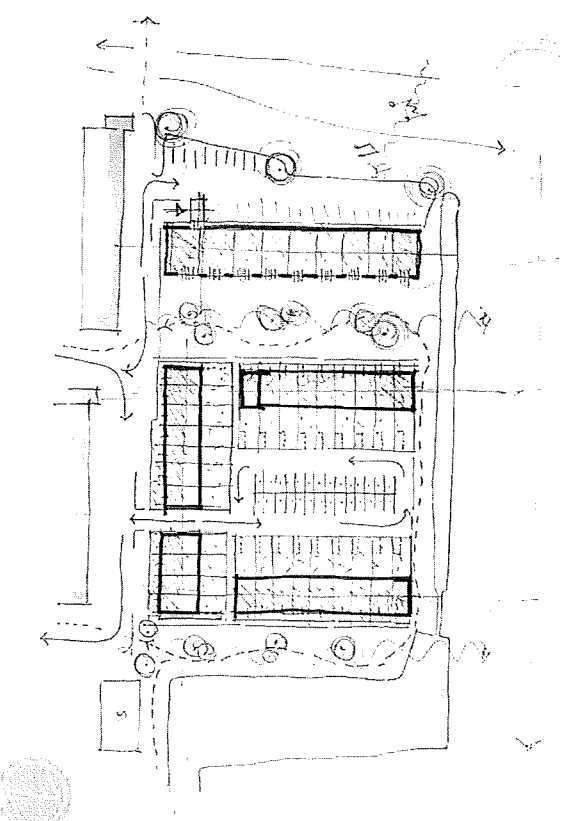
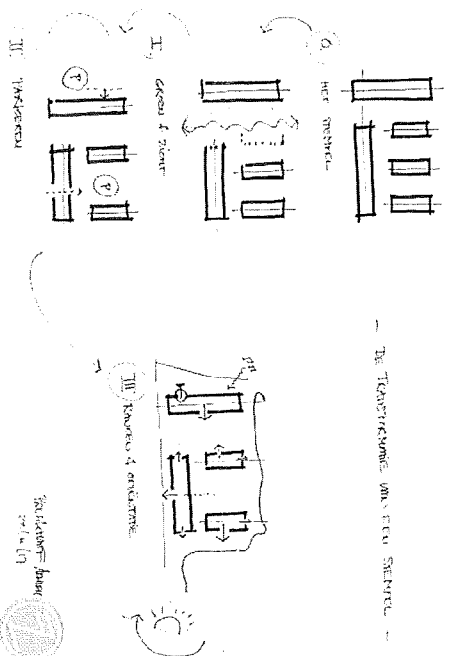
Vierde Stempel (app & rijwon)

PORTAL



Een volgende stap is een stempel met een combinatie van grondgebonden woningen in het middeldure huursegment en levensloopbestendige NOM-appartementen voor 1-2 persoonshuishoudens in het sociale segment. De vierde stempel is bedoeld om het zogenaamde laadvermogen te bepalen van dit stempel. Aantal woningen (32 appartementen en 23 grondgebonden woningen dan wel 32 appartementen en 35 grondgebonden woningen)

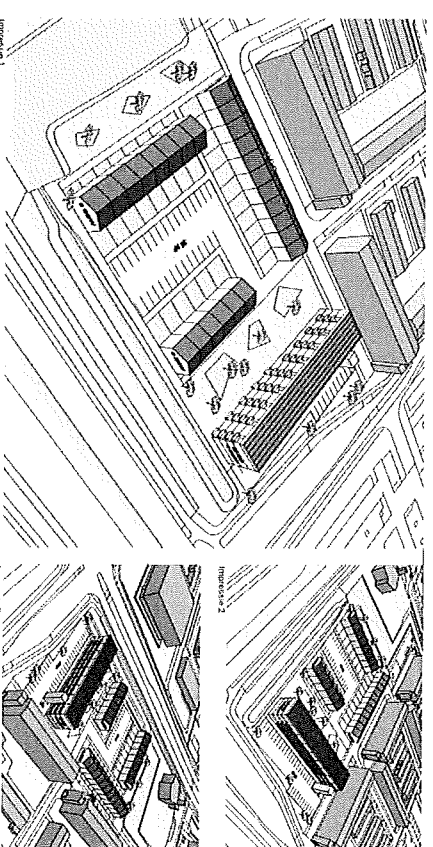
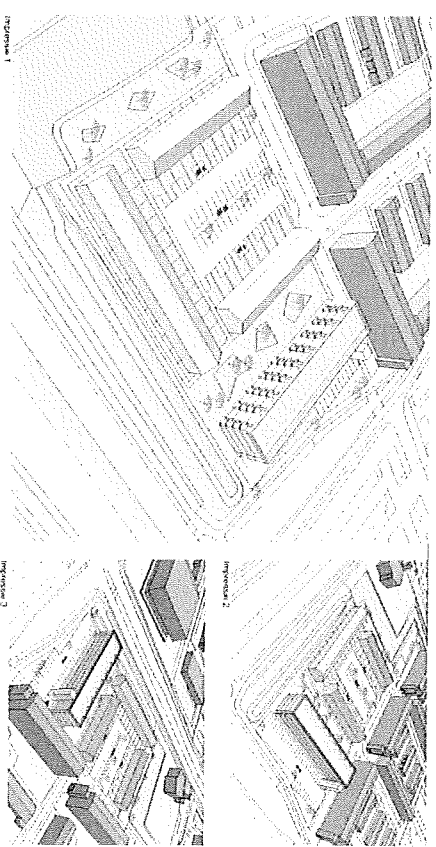
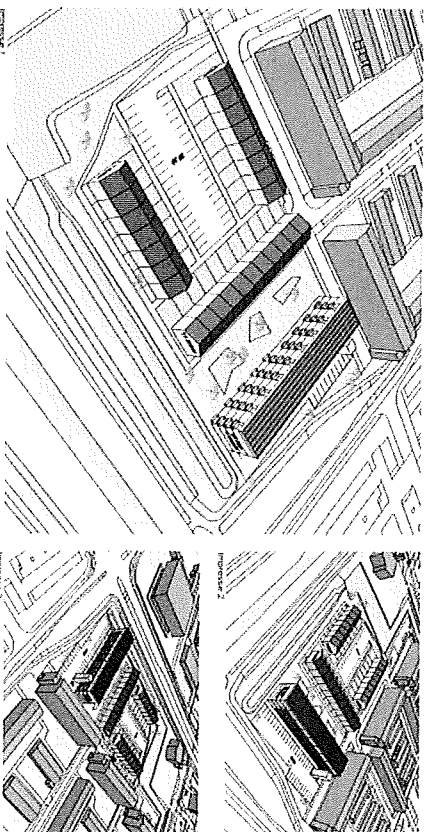
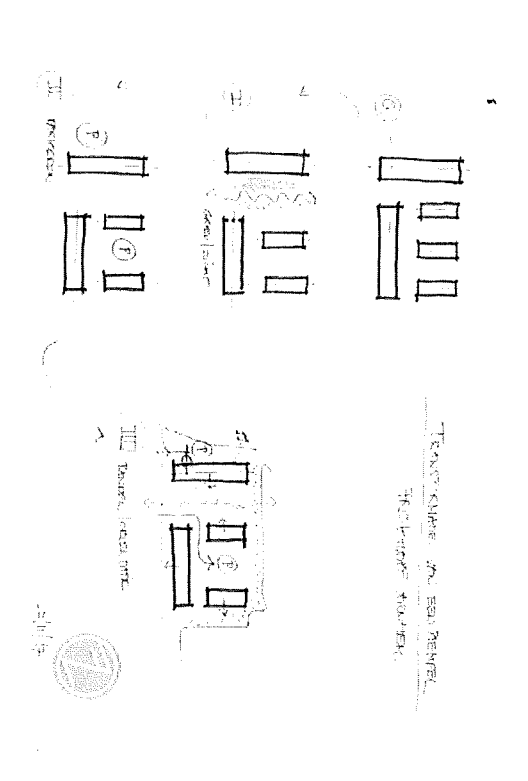
Vijfde Stempel (app & rijwon)



Vervolgens is met deze programmatische doelstelling gezocht naar een betere stedenbouwkundige opzet (stempel). Zo is er onder ander gekeken naar woningen met een smallere beukmaat.

Zesde Stempel (app & rijwon)

PORTAL



Tegelijkertijd zijn deze varianten ontwikkeld. Graag gaan we met de gemeente en andere stakeholders in overleg om tot een optimale oplossing te komen tussen (maatschappelijke) baten en kosten.

Presikhaaf Arnhem | Rijn IJssellocatie

model galerijen | 4 mei 2018

In dit model zijn twee appartementengebouwen getekend, beiden met galerij-ontsluiting. Het noordelijke gebouw (gebouw A) is een L-vormig gebouw met 51 sociale huur appartementen. Het zuidelijke gebouw is schijfvormig en bevat 48 middeldure appartementen (gebouw B).

In vergelijking met het alternatief met twee torens met portiekontsluiting, staan de gebouwen wat verder van elkaar. Daarmee is er wat meer ruimte voor groen tussen de beide gebouwen in.

De grote opgave bij dit model is het vormgeven van de galerijen. Het risico bestaat dat er weinig leven aan deze zijde van de gebouwen zit, wat de kwaliteit van de groene ruimte tussen de gebouwen negatief beïnvloed.

Bij gebouw A is de galerij aan de zuidzijde gelegen, wat ivm bezonnning ook de beste plek

is voor buitenruimtes. Het advies is hier om de galerij ruimer te maken, zodat deze ook gebruikt kan worden als buitenruimte. Zie hiervoor ook de bijgevoegde referentiebeelden.

Gebouw A:

- 51 sociale huur appartementen (ca 60 m²)
- 7-8 bouwlagen
- 8 appartementen per laag (muv bovenste bouwlaag)

Gebouw B:

- 48 middeldure huur appartementen (ca 75 m²)
- 9 bouwlagen
- 6 appartementen per laag

Totaal:

- 99 woningen
- 148 parkeerplekken (1,5/wo; maaiveld)





Referenties
Galerij met buitenruimte

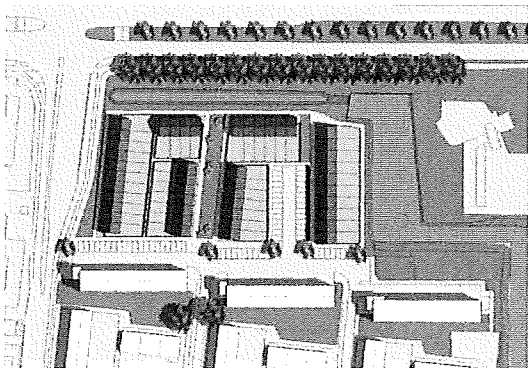
MEMO

Onderwerp Residuele grondwaardeberekening
Project Rijn-IJssellocatie - Presikhaaf
Datum 23 april 2018
Referentie 000563.023.01/18000477/GL/ISO:TK/IJ
Aan Gemeente Arnhem
Ter attentie van [REDACTED]
Van Brink Management / Advies, [REDACTED]
Kopie aan [REDACTED]
Bijlage Marktonderzoek
Investeringskostenberekening

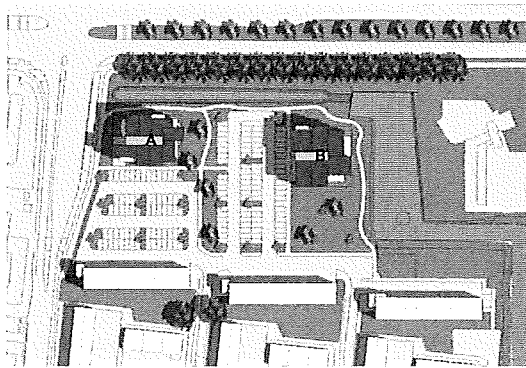
01 INLEIDING

Gemeente Arnhem is eigenaar van de Rijn-IJssellocatie op de hoek van Lange Wal en Lage Water in de wijk Presikhaaf. Als gevolg van het herstel van de woningmarkt merkt gemeente Arnhem toenemende interesse van marktpartijen voor de ontwikkeling van deze locatie. De combinatie "Bam - MN Services - Portaal" heeft hun visie op deze locatie gepresenteerd, een zogenaamd "unsolicited proposal". Dit globale plan is door een aantal disciplines van afdeling Vastgoed getoetst op ruimtelijke aspecten. Daarbij komen meerdere aandachtspunten naar voren waarin de gemeente een keuze moet maken. Naast het ruimtelijke aspect is het financiële kader van belang. De locatie heeft een boekwaarde; het opbrengstpotentieel is sterk afhankelijk van de programmering waaronder woningtypen, dichtheid en beoogde doelgroep.

Als alternatief voor het plan van de eerdergenoemde combinatie heeft de gemeente een locatiestudie laten uitvoeren door Mark Huisman Design (MHD). Op verzoek van de gemeente heeft Brink Management / Advies (hierna: Brink) de grondwaarde bepaald voor de modellen in de locatiestudie van Mark Huisman Design van 14 maart 2018. Het betreft een variant met eengezinswoningen en een variant met appartementen, beide voor doelgroepen in het sociale en middeldure huursegment.



Model grondgebonden; 45 eenheden



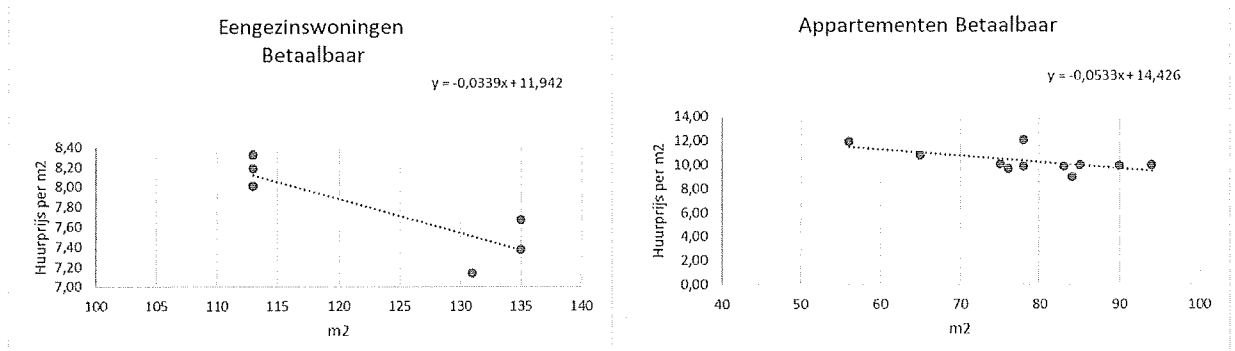
Model appartementen; 98 eenheden



02

OPBRENGSTPOTENTIEEL

Uit de openbaar beschikbare gegevens is een analyse gemaakt van de huurprijzen, zowel voor de grondgebonden woningen als appartementen. Het onderzoek is gericht op recent opgeleverde of in aanbouw zijnde vergelijkbare woningtypes in de (directe) omgeving of een vergelijkbare wijk zoals Malburgen. Hiermee wordt aangesloten op de rubricering 'betaalbare wijken' zoals opgenomen in de gemeentelijke Nota Grondprijzen 2018. De gemiddelde huurprijzen voor appartementen en eengezinswoningen, van het in deze steekproef opgenomen actuele aanbod, bedragen respectievelijk € 7,81 en € 10,24 per m² GO per maand. Voor een specifiek onderscheid naar differentiatie in woninggrootte is, op basis van het beschikbare aanbod, een trendlijn bepaald zoals weergegeven in onderstaande grafieken.



03

INVESTERINGSKOSTEN

De bouwkosten zijn geraamd op basis van actuele kengetallen, gebaseerd op de massavolume studie zoals weergegeven in de schetsen van MHD. Als uitgangspunt gelden de basiseisen van het Bouwbesluit. De voorgestelde portiekontsluiting in de variant met gestapelde woningen leidt, nog afgezien van het gewenste architectuurbeeld, tot hoge(re) bouwkosten. Deze structuur en het bijbehorende kostenniveau sluiten niet aan bij het segment sociale huur; dit leidt tot een nadelige beïnvloeding van de residuele grondwaarde voor de sociale huurappartementen.

De extra investeringen voor duurzaamheidsmaatregelen zijn niet meegenomen in de residuele grondwaardeberekening. Energetische maatregelen bieden een verhoogd comfort en besparing op woonlasten die niet direct vergelijkbaar zijn met de referenties in het huidige aanbod. Eventuele extra investeringen hoeven daarom niet per definitie voor de volle 100% ten laste worden gebracht op de residuele grondwaarde. Zeker omdat de verkoopbaarheid of verhuurbaarheid van de duurzame woningen zal toenemen in vergelijking met het overige (niet-duurzame) woningaanbod, leidt dit ook tot voordelen voor de ontwikkelaar (opbrengstpotentie). In de praktijk is dit echter vaak een punt van discussie tussen de gemeente en ontwikkelaar. De berekende grondwaarde is exclusief kosten voor bouw- en woonrijp maken. Evenals in de studie van "Bam - MN Services - Portaal" is als uitgangspunt genomen dat deze kosten voor rekening van gemeente Arnhem komen. Het is evident dat een variant met meer woningen leidt tot meer aan te leggen parkeerplaatsen. Een groter aandeel verharding verhoogt de civiele kosten.





Een plan met hogere opbrengsten en hogere civiele kosten kan netto onvoordelig uitvallen. Om uiteindelijk te kunnen bepalen wat het meest voordelig is voor de gemeente, dient de investering in de infrastructuur mee te wegen bij een besluit.

De residuele grondwaardeberekeningen zijn uitgevoerd op basis van het handboek 'Modelmatig waarderen van marktwaarde'. Deze methode geeft toegelaten instellingen het vastgoed in exploitatie te waarderen op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt uitgegaan van exploitatie gedurende vijftien jaar waarna de woning wordt uitgepand aan het einde van het vijftiende jaar. De in het Handboek opgenomen uitgangspunten ten behoeve van exploitatielasten, parameters en discontovoet zijn hierbij gehanteerd. De residuele grondwaarde is bepaald door de marktwaarde exclusief btw te verminderen met de investeringskosten exclusief btw. Voor de investeringskosten is uitgegaan van de basiseisen conform Bouwbesluit, dus zonder NOM-maatregelen, zoals gespecificeerd opgenomen in de bijlage.

Op basis van de huidige uitgangspunten in de modellen van MHD is de residuele grondwaarde berekend.

Model	Grondgebonden		Gestapeld	
Aantal sociale huurwoningen	35		56	
Aantal vrije sector huurwoningen		10		42
Gebruiksoppervlakte (GO)	109	123	60	86
Bruto vloeroppervlak (bvo)	128	144	87	115
vormfactor	85%	85%	69%	75%
beukmaat	4,8	5,4		
Opbrengsten ¹⁾				
huursom € m2/mnd (incl. btw)				
Opbrengst sociale huurwoning				
Opbrengst vrije sector huurwoning				
Investeringskosten ¹⁾				
Bouwkosten/m2 bvo				
bouwksten / woning		0		
bijkomende kosten				
totale investeringskosten (incl bijkomende kosten)				
Residuele grondwaarde				
Grondwaarde sociale huurwoning				
Grondwaarde vrije sector huurwoning				
grondquote				
Totale grondwaarde sociale huurwoningen				
Totale grondwaarde vrije sector huurwoningen				
Totaal Grondwaarde / model				
afgeronde waarde totaal				
alle bedragen excl. btw tenzij anders vermeld				

¹⁾ berekend op basis van Handboek Modelmatig Waarderen van Marktwaarde

De grondwaarde voor de vrije sector huurwoningen die uit deze berekening volgt, is ter controle getoetst aan de BAR-methodek waarin globaal de opbrengstpotentie worden berekend op basis van de aangenomen huur en investeringskosten. Voor regio Arnhem (publicatie Syntrus Achmea Real Estate Finance) wordt voor de BAR een bandbreedte gegeven van 4,75%-5,75%. Voor de controleberekening is een BAR van 5,25% (midden bandbreedte) gehanteerd. Op basis van de BAR-methode bedraagt de residuele grondwaarde voor de categorie grondgebonden (eengezinswoningen) en gestapeld (appartementen), respectievelijk €





Deze residuele waarden voor de vrije sector huurwoningen zijn in lijn met de resultaten uit de methodiek op basis van de 'marktwaarde verhuurde staat'.

Het opbrengstenniveau van de huurwoningen is tevens getoetst aan de transactieprijzen van de koopwoningen op basis van, door NVM, gepubliceerde regionale kwartaalcijfers. Voor de eengezinswoningen is de opbrengst per m² nagenoeg gelijk. Bij de appartementen ligt de gemiddelde opbrengst per m² in de huursituatie hoger dan bij een koopappartement.

Vergelijk marktwaarde huur versus koop		grondgebonden	gestapeld
opbrengst/won V.O.N.			
opbrengst/m ² GO	huur	.4	
gemiddelde transactieprijz/m ² Q1-18	koop		
gemiddelde transactieprijz/m ² Q4-17	koop		

Op basis van deze uitgangspunten wordt geconstateerd dat de modellen van MHD in de huidige vorm financieel niet voordeliger zijn dan de indicatie die door combinatie BAM is afgegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat de voorgestelde programma's niet 1:1 vergelijkbaar zijn. De combinatie BAM geeft aan dat het optimum wordt bereikt bij een mix van appartementen (sociaal) en eengezinswoningen (belegger) zoals in de 'vierde stempel' uit de betreffende studie.

04 OPTIMALISATIE

De modellen van MHD bieden verschillende mogelijkheden om zogezegd "aan de knoppen te draaien" en de residuele grondwaarde te optimaliseren. In de stedenbouwkundige modellen zijn optimalisaties mogelijk door:

- ▶ het verlagen van de investeringskosten gestapelde bouw sociale huur door portiekontsluiting, te vervangen door een galerij-ontsluiting en rekening houden met architectuurstijl;
- ▶ de middenhuur appartementen te verkleinen van 85 m² naar 75 m² GO, en daarmee de huurwaarde te optimaliseren en investeringskosten te verlagen. De meer compacte appartementen (65-75m²) zijn ook als uitgangspunt gehanteerd in de studie van combinatie BAM;
- ▶ het verlagen van het percentage sociale huurwoningen. In beide scenario's is het aantal sociale huurwoningen groter dan het segment middenhuur, wat een dempend effect heeft op de grondwaarde. Door het verlagen van het percentage sociale huurwoningen ten gunste van het aandeel middenhuur, of eventueel het gehele programma in de middenhuur onder te brengen, verbetert de opbrengst.
- ▶ het bepalen van een optimum in de verdeling van sociale huur in de gestapelde vorm en grondgebonden woningen voor het segment middenhuur. In beide vormen is het mogelijk om energetisch aanvullende maatregelen op te nemen, bijvoorbeeld als kwalitatief selectiecriteria in een eventuele tenderprocedure.
- ▶ aan te sluiten op de vaste grondwaarde voor de sociale huur conform de Nota Grondprijzen 2018, voor de categorie grondgebonden en gestapeld bedragen deze respectievelijk € 29.000,- en € 22.500,-. In het afstemmingsoverleg is aangegeven dat, in plaats van de residuele methode, de grondwaarde voor de sociale huur gebruikelijk wordt gehanteerd als vaste waarde voor sociale woningbouw. Dit levert voor de appartementen een verbetering op van de grondwaarde
- ▶ . De berekende residuele grondwaarde, bij 'marktwaarde verhuurde staat', van de eengezinswoningen is in lijn met de Nota Grondprijzen.

Afhankelijk van de keuzes die in het programma worden gemaakt, kan de grondwaarde mogelijk worden geoptimaliseerd tot circa €





basis scenario's MHD grondgebonden of gestapeld			
EGW sociaal		35	
EGW middenhuur		10	
MGZ sociaal		56	
MGZ middenhuur		42	
indicatie optimalisatie (met gewijzigd programma)			
EGW sociaal	conform Nota Grondprijzen	0	-
EGW middenhuur		30	
MGZ sociaal	conform Nota Grondprijzen	32	
MGZ middenhuur		0	

Graag begeleiden wij de gemeente bij deze keuzes om de effecten van de varianten te berekenen. Wij hebben ruime ervaring in deze trajecten van strategiebepaling en optimalisaties om te komen tot financiële haalbaarheid. Om daarmee uiteindelijk, binnen de wet- en regelgeving (onder andere aanbestedingsplicht), de deal met marktpartijen te kunnen sluiten. Daarnaast kunnen wij u ondersteunen bij de afstemming met andere ambtelijke disciplines, bijvoorbeeld ter voorbereiding van de informatie aan het College en/of de Raad.

Naar aanleiding van het gesprek op 5 april jongstleden met de eerder genoemde initiatiefnemers, heeft de gemeente besloten eerst eenduidige uitgangspunten vast te stellen, rekening houdend met prioriteit en beleid. De gemeentelijke bestuursadviseur Wonen stelt hiervoor een advies op, met daarin de kaders voor de ontwikkeling op de Rijn-IJssellocatie. Op basis hiervan kan een stedenbouwkundige variant worden uitgewerkt en bijbehorende financiële onderbouwing worden uitgevoerd. Op basis van de kaders en nadere uitwerking kan de gemeente een keuze maken over de te volgen verkoopprocedure.



Memo

Datum : 16 januari 2019

Aan : [REDACTED]

Van : [REDACTED]

Betreft : Ontwikkellocatie Lange Wal/ Houtmanstraat; waardering

inleiding

De locatie Lange Wal/ Houtmanstraat is sinds ca. 2008 eigendom van de gemeente Arnhem. De gemeente heeft deze, tezamen met de locaties Singravenlaan en Middachtensingel, gekocht van ROC RijnIJssel met het oog op herontwikkeling tot woningbouwlocatie. Na de sloop van de school is het gebied echter braak blijven liggen tot op heden.

De locatie is een vastgestelde grondexploitatie en wordt al jaren als zodanig over verantwoord in de FJP. Gezien de aantrekkende markt en de behoefte aan meer woningen in het (sociale) huursegment, zouden we graag deze locatie tot ontwikkeling brengen, middels verkoop aan een ontwikkelaar. Inmiddels is met één concrete partij een aantal vrijblijvende gesprekken over deze locatie gevoerd.

grondwaarde

huidige bestemming

De locatie heeft op dit moment een boekwaarde van ruim [REDACTED] (inclusief toegerekende rente). Hierop is een voorziening getroffen van ruim [REDACTED]. Op basis van een te realiseren woonbestemming is de opbrengstpotentie in het verleden ingeschat op [REDACTED]. Hiertegenover staat een beperkte investering van circa [REDACTED] voor tijdelijk beheer en plankosten. Op dit moment heeft de locatie de bestemming 'maatschappelijke voorzieningen'. De werkelijke (grond)waarde van het perceel ligt daarmee fors lager, namelijk op circa [REDACTED]. Op basis van huidige BBV-regelgeving zou de locatie mogelijk uiterlijk eind 2019 moeten worden afgeboekt naar deze waarde (een extra voorziening van [REDACTED]) en opgenomen moeten worden onder de Materiële Vaste Activa (MVA). Het is daarom nodig om deze locatie nu voortvarend op de markt te brengen.

marktpotentie

Uit een recente herberekening van de opbrengstpotentie op basis van het in 2009 door OD205 opgestelde stedenbouwkundig plan, blijkt dat eerder ingeschatte [REDACTED] n zonder forse extra investeringen niet meer haalbaar is. Dit heeft onder meer te maken met de noodzakelijke investeringen voor het in die plannen opgenomen gebouwd parkeren in verband met het intensieve bouwprogramma. De maximale (residuele) opbrengstpotentie is daarmee circa [REDACTED]. Overigens past de realisatie van dit plan, met 98 sociale appartementen en 40 marktapartementen, inmiddels ook niet meer binnen de actuele beleidskaders.

Naar aanleiding van concrete belangstelling vanuit de markt voor deze locatie hebben we extern laten onderzoeken wat het 'laadvermogen' en de bijbehorende marktopbrengst van het gebied is. Hieruit blijkt dat een minder intensief bouwprogramma in de vrije sector met parkeren op maaiveld en bebouwing conform de basiseisen in het Bouwbesluit leidt tot een exploitatieresultaat van maximaal [REDACTED] (Brink, april 2018, bijlage 1).

Op ons verzoek heeft een optimalisatie van het programma plaats gevonden met als doel de kosten te verlagen en de opbrengsten en de grondwaarde te verhogen. Ook deze optimalisatie is doorgerekend door Brink waarbij voldaan wordt aan de basiseisen in het Bouwbesluit. Als we uitgaan van de sociale grondprijzen zoals genoemd in de nota Grondprijzen 2018, dan bedraagt de grondwaarde van de geoptimaliseerde variant ca. € 1,7 miljoen (Brink juni 2018, bijlage 2).

De locatie zou binnen de actuele beleidskaders (waaronder 30% sociale woningbouw) in de markt kunnen worden gezet voor

De gemeente is vrijblijvend met BAM/ Portaal in gesprek over de verkoop en de ontwikkelkaders. Deze partijen hebben een plan opgesteld dat past binnen de actuele (woon)beleidskaders (zie bijlage 3). Het plan, zie bijlage 4, bestaat uit de realisatie van in totaal 64 woningen, waarvan 34 levensloop bestendige appartementen in de sociale huur sector van 65 m2 GBO groot en 30 grondgebonden woningen in de vrije sector.

Het percentage sociale woningbouw ligt daarmee hoger dan minimaal gewenst (namelijk 53% i.p.v. 30%) en ook worden extra duurzaamheidsmaatregelen toegepast (nul-op-de-meter). BAM/ Portaal stelt dat op basis van het genoemde programma een grondwaarde van € 1,7 miljoen realistisch is. Echter, de kosten voor de NOM maatregelen minus de EPV opbrengsten bedragen

BAM/ Portaal is bereid een gedeelte van deze extra kosten voor haar rekening te nemen waardoor de grondprijs die BAM/ Portaal voor de locatie wil betalen € 1,7 miljoen bedraagt. De gemeente dient dan bouw- en woonrijp te maken én de parkeerplaatsen aan te leggen. Tevens willen zij de grond geleverd krijgen als de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Op basis van mogelijk subsidiëring van duurzaamheidsmaatregelen en huurprijzen van de sociale woningbouw dichtbij de aftoppingsgrens, zou het bod voorwaardelijk kunnen stijgen naar

Portaal zal uiteraard de sociale huurwoningen exploiteren. Voor de vrij sector woningen is nu nog geen belegger in beeld (mogelijk dat MN Services interesse heeft).

samenvatting

De hiervoor genoemde opties worden in onderstaande tabel samengevat. Bij het behoud van de huidige uitgangspunten, ontstaat naar verwachting een negatief exploitatieresultaat. Dit is feitelijk dus geen optie. Op basis van het maximale laadvermogen zou de voorziening moeten worden verhoogd met circa € 1,0 miljoen. Op basis van de plannen van BAM/Portaal met circa € 2,0 miljoen. Afboeken naar MVA-gronden kost circa € 2,5 miljoen.

	Boekwaarde	Voorziening	Opbrengstpotentie	Resultaat
Behouden huidige uitgangspunten	€ 1,7 miljoen	€ 1,0 miljoen	€ 2,7 miljoen	-
Afboeken naar MVA	€ 2,5 miljoen	€ 1,0 miljoen	€ 2,7 miljoen	-
Voorziening verhogen o.b.v. laadvermogen	€ 1,7 miljoen	€ 2,0 miljoen	€ 2,7 miljoen	-
Voorziening verhogen o.b.v. plan BAM/Portaal	€ 1,7 miljoen	€ 2,0 miljoen	€ 2,7 miljoen	-

verkoopmethode

Na overleg met de afdeling Inkoop- en aanbesteding blijkt dat we deze locatie openbaar zouden moeten aanbieden middels een "verkoopproedure met aanbestedingskenmerken" in het kader van de Aanbestedingswet. Immers, indien bij het verkopen van gronden waarbij voorwaarden worden gesteld

die verder reiken dan de publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden van de gemeente kan sprake zijn van een overheidsopdracht voor werken en daarmee kan het aanbestedingsrecht van toepassing zijn. Tevens wordt het drempelbedrag overschreden welke voorschrijft dat een nationale meervoudige onderhandse procedure verplicht is (drempelbedrag € 1.000.000).

De gemeente zou deze locatie graag aan BAM/ Portaal willen verkopen omdat zij een stedenbouwkundig plan hebben dat past binnen de gemeentelijke kaders; stedenbouwkundig, en programmatisch (een mix sociaal- niet sociaal, mix grondgebonden woningen en appartementen, langjarige exploitatie van de niet-sociale huurwoningen binnen een nader af te stemmen prijsniveau), en dat er zeer duurzame woningen worden ontwikkeld (Nul op de Meter, sociale woningen).

Gezien de huidige markt, de reeds getoonde interesse van marktpartijen en het bod dat BAM/ Portaal heeft uitgebracht is de kans groot dat een nationale meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure meer oplevert dan wat BAM/ Portaal bereid is te betalen (zie Singravenlaan). Het risico van een dergelijke verkoopprocedure is dat er tegen zulke hoge bedragen wordt ingeschreven dat wenselijke ontwikkelingen (... % sociale huurwoningen, woningtoewijzing via Entree, Nul- op- de- Meterwoningen e.d.) onmogelijk te realiseren zijn. Hier zijn echter oplossingen voor te bedenken zoals een vaste prijs en een langere inschrijftermijn zodat ontwikkelaars tezamen met woningbouwcorporaties kunnen bepalen of ze zich inschrijven voor de koop en ontwikkeling van deze locatie. Ook een constructie waarbij wordt afgesproken dat een corporatie in ieder geval % van de woningen koopt en gaat exploiteren is goed mogelijk (cf. Schuytgraaf).

Om toch een onderhandse verkoop aan BAM/ Portaal mogelijk te maken zal afgeweken moeten worden van de nationale meervoudige onderhandse procedure. Om dat te kunnen doen en de gemeente te behoeden voor claims van (mogelijk) benadeelde marktpartijen, het correct toepassen van de regelgeving t.a.v. de aanbestedingswet alsook omwonenden die liever blijven uitkijken op het nu aanwezige openbaar groen zijn en alle manieren gebruiken om de verkoop en/ of ontwikkeling te frustreren, zijn er een aantal mogelijkheden;

1. de gemeentesecretaris kan, met de juiste beargumentatie, besluiten af te wijken van de voorgeschreven nationale meervoudig onderhandse procedure zodat gunning aan één partij mogelijk wordt;
2. de gemeente kan besluiten de bestemming van de locatie te wijzigen naar Wonen vooruitlopend op verkoop, waarbij in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk geprobeerd wordt randvoorwaarden op te nemen en de locatie te verkopen aan een geselecteerde partij zonder enige procedure, helaas kunnen zaken als duurzaamheid en ... % sociale huur niet in het bestemmingsplan worden opgenomen, hiervoor dient een exploitatieplan opgesteld te worden;

Ten aanzien van de hierboven genoemde punten geldt dat;

- de randvoorwaarden die we aan de ontwikkeling willen stellen vastgesteld moeten worden door het College van B&W (of de raad), deze randvoorwaarden dienen SMART te zijn (bijv. 30% sociaal, mix meer- en eengezinswoningen, BENG, woning toewijzing van de sociale huurwoningen via Entree, maximaal aantal woningen i.v.m. verkeersdruk, maximale huurprijs vrije sectorwoningen e.d.);

- de marktwaarde van de locatie wordt, met in achtneming van de vastgestelde randvoorwaarden nogmaals gewaardeerd door een onafhankelijke taxateur;
- de juridische risico's i.h.k.v. staatssteun t.a.v. de hoogte van de boekwaarde, de getaxeerde marktwaarde en de uiteindelijke transactieprijs moeten beoordeeld worden aangezien de boekwaarde niet gehaald wordt, de marktwaarde die onlangs gewaardeerd is omvat niet de minstens BENG kwaliteit daardoor kan de prijs nog eens lager uitvallen;

Mocht de gunning aan één geselecteerde partij niet tot een verkoop leiden dan hebben we instrumenten in handen om snel een meervoudige onderhandse procedure te starten. De geselecteerde partijen dienen aan de vastgestelde randvoorwaarden te voldoen, de beoordelings- en gunningscriteria moeten dan nog wel vastgesteld worden (gunning op basis hoogste prijs, beste ontwerp, financiële gegoedheid ontwikkelaar o.i.d.).

advies

Wij stellen voor om:

1. De voorziening op te hogen met ca. . op basis van het maximale laadvermogen van de locatie binnen de vastgestelde beleidskaders en de grondprijzen zoals genoemd in de nota Grondprijzen 2018;
2. In te gaan op het bod van BAM/Portaal op basis van hun huidige uitgangspunten, maar:
 - a. In overleg te treden in hoeverre een hoger bod (on)voorwaardelijk mogelijk is;
 - b. Nagaan te gaan of het eventueel resterende verschil met de waarde na verhoging van de voorziening te dekken uit budgetten voor sociale woningbouw en/of duurzaamheid.
3. De risico's inzichtelijk te krijgen van de opties om niet de nationale meervoudig onderhandse procedure te volgen;
4. Indien het bod van BAM/ Portaal niet akkoord is hen de mogelijkheid te bieden een hoger bod uit te brengen waarbij het uitgangspunt niet Nul- op- de- Meter is maar BENG, waarbij de ontwikkeling gebruik kan maken van stadswarmte (technisch goed mogelijk om locatie daarop aan te laten sluiten);
5. De stedenbouwkundige, programmatische, milieu- en duurzaamheidsvoorwaarden te bundelen en vast te laten stellen;
6. Het proces van bestemmingswijziging en evt. een exploitatieplan (afhankelijk van welke optie wordt gekozen) inzetten;

Memo

Datum : Maandag 18 juni 2018

Aan : [REDACTED] vastgoed

Van : [REDACTED] vakgroep Wonen

Betreft : Voorstel en advies Wonen m.b.t. voorgenomen planontwikkeling Portaal, MN en BAM

Wonen is op verzoek van Vastgoed en Portaal gevraagd advies uit te brengen over de herontwikkeling van deze locatie. Portaal en BAM zijn al geruime tijd in overleg met de gemeente (Vastgoed) nadat ze een bod hadden uitgebracht op deze herontwikkellocatie Rijn IJssel in Presikhaaf. Dat bod is lager dan waarvoor deze locatie al jaren bij de gemeente in de boeken staat.

Eerdere planvorming op deze locatie in 2008/2009, met een verdicht stedelijk nieuwbouwprogramma van m.n. gestapelde bouw aan sociale huur, CPO en een intramurale woonzorgvoorziening is niet van de grond gekomen. Door de financiële crisis is deze locatie in de ijskast belandt, en is de locatie destijds tijdelijk voorzien van een zgn. reizende tuin. De bewoners zijn er van op de hoogte dat dit een ontwikkellocatie is en dat het groen voor de deur tijdelijk is. Dat neemt niet weg dat het na jaren is gaan fungeren als een natuurlijke speel- en ontmoetingsplek.

Visie op gebied

Een fors stedelijk programma is anno 2018 op deze locatie niet meer haalbaar, de ontwikkel mogelijkheden op deze locatie zijn t.o.v. 2009 verkleint en om een aantal redenen verder begrensd. Deze locatie biedt de stad kansen en een extra mogelijkheid om hier een mix aan gestapelde en grondgebonden woningen te realiseren in het sociale en middeldure huursegment. Hier is dringend behoefte aan. Portaal wil een ontspannen woningbouwprogramma realiseren dat ook ruimte biedt voor groen en financieel haalbaar is en blijft omdat er naast een maatschappelijke woonopgave ook een duurzaamheidsopgave ligt. Ook biedt het kansen om de doorstroming te stimuleren en om kwetsbare doelgroepen te kunnen huisvesten. Het aantal te huisvesten mensen die bij het zelfstandig wonen ambulante ondersteuning nodig hebben zal ter voorkoming van overlast steeds in goede balans moeten zijn met de overige bewoners van een wooncomplex. Portaal wil hier de zgn. Magic mix formule als pilot toepassen om de goede balans tussen bewoners zonder en met een rugzakje te bewaren.

De locatie is gelegen aan een woonwijk, met in dit deel veel gestapelde en grondgebonden koopwoningen. Het toevoegen van een mix aan huurwoningen voegt aan dit deel van de wijk iets toe wat er nu niet of weinig is. In de omgeving is een diversiteit aan voorzieningen waaronder het WC Presikhaaf. De locatie is echter ook gelegen nabij een intensieve verkeersader. Zoals gezegd de locatie biedt zowel kansen als belemmeringen met het oog op de milieuzonering, het geluid en beperkte ontsluitingsmogelijkheden van deze locatie etc.

Voor welke beleidsopgaven staan we in het wonen

Gemakshalve ben ik er even vanuit gegaan dat de forse opgaven en doelen op het gebied van wonen en wonen en zorg bij een ieder bekend zijn. Ik volsta met een compacte opsomming van de woonopgaven en waar de focus zoal op ligt als zich ontwikkelkansen voor woningbouw voordoen.

We staan met elkaar voor de opgaven:

- om alle Arnhemmers een goede betaalbare woning en een prettige woonomgeving te bieden.
- om (langer) thuis wonen mogelijk te maken en kwetsbare doelgroepen, jong en oud, te huisvesten, ook als ze bij het zoveel mogelijk zelfstandig wonen, (ambulante) zorg en ondersteuning nodig hebben.
- om te zorgen dat we vraag- en doelgroepgericht voor elke portemonnee duurzame woningen bouwen, transformeren en beheren.

Focus op “samen wonen” of inclusief wonen

Dit vraagt o.a. om:

- het toevoegen van levensloopgeschikte sociale betaalbare huurwoningen voor mensen met een laag en middeninkomen. Dit is nog steeds noodzakelijk, enerzijds omdat de beschikbaarheid van deze woningen een nog op te lossen vraagstuk is. Woningcorporaties zijn er voor om te zorgen dat de kernvoorraad van deze woningen op orde is en dat deze woningen er ook in voldoende mate zijn in Arnhem. Voor het realiseren van hun maatschappelijke en duurzaamheidsopgave zijn ze op zoek naar nieuwe ontwikkellocaties in Arnhem. Dat is ook de reden dat de woningcorporaties hun locatievraag hebben neergelegd bij zowel het oude college als bij het huidige college.
- Meer kwaliteit, variatie en diversiteit te bouwen waar nu en in de toekomst behoefte aan bestaat door een veranderende vraag en bevolkingssamenstelling (vergrijzing, langer thuis wonen, uitstroom uit de maatschappelijke opvang en instellingen, toename van mensen met een lichamelijke beperking, 1 en 2 pers. huishoudens);
- de bouw van zgn. "kwaliteitswoningen of wooneenheden" die tegemoet kunnen komen aan de wensen en behoefte van veel woningzoekenden (duurzaam, mooi, betaalbaar, veilig en comfortabel)

Focus op stad, wijken en buurten

Dit vraagt o.a. om:

- Inzet op leefbaarheid, zoveel mogelijk voorkomen van segregatie en woonoverlast door aanvullende afspraken te maken over het meer spreiden van kwetsbare doelgroepen over de wijken en in complexen en te onderzoeken of een preventief overlastprotocol hierbij ondersteunend kan zijn.
- diversiteit en flexibiliteit in bouwen en wonen, bijzondere woonvormen, Tiny houses of microwoningen, kamers met kansen voor jongeren, groepswonen of geclusterd wonen etc.
- Goede balans in stenen en mensen, jong en oud, gezond of beperkt, en voor elke portemonnee.

Focus op langer Thuis in de wijk & Wonen en zorg

Dit vraagt o.a. om:

- Een gericht onderzoek naar de vraag en woonbehoefte van woningzoekenden in het algemeen en kwetsbare doelgroepen, jong en oud, in het bijzonder;
- Het optimaliseren van de woningvoorraad, het toevoegen en vergroten van het levensloopgeschikt woningaanbod, het opplussen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Advies Wonen op het door Portaal en BAM ingebrachte ontwikkelplan

Wonen is enthousiast over het ontspannen bouwplan dat deze drie partijen voor ogen hebben op deze locatie. Het levert een bijdrage aan zowel de bovengenoemde focuspunten evenals de maatschappelijke woon- en duurzaamheidsopgave die er voor alle partijen in de stad ligt.

Het programma levert een bijdrage aan de doelstellingen:

- Een variant van stempels waarbij ingezet wordt op een mix van gestapelde en grondgebonden huurwoningen voor lage en middeninkomens geniet onze voorkeur, omdat het iets toe voegt waar behoefte en een tekort aan is.
- Er een keuze en variatie voor laag-middeninkomens geboden wordt door grondgebonden huurwoningen toe te voegen, waarbij we de wens hebben geuit om dit te realiseren in de prijsklasse van >€ 711 tot ca. 850, -. Dit aanbod tegemoet komt aan een groep woningzoekenden die nu tussen de wal en het schip terecht komen en geen kant op kunnen omdat ze teveel verdienen voor een sociale huurwoning maar te weinig om te kunnen voldoen aan het acceptatiebeleid van particuliere verhuurders van duurdere woningen;
- Er een langdurige garantie geboden wordt dat MN de woningen gemiddeld 32 jaar in portefeuille zal houden en bereid is hierover afspraken te maken met de gemeente;
- Het aanbod levensloopgeschikte en duurzame sociale huurwoningen toeneemt voor de huisvesting van een diversiteit aan doelgroepen, jong en oud. De energiezuinige Nul-op-de-meterwoningen de woonlasten verlaagd en dit de betaalbaarheid ten goede komt;
- Van de ontwikkelde programma's en scenario's uit de kernorganisatie;
- Het Coalitieakkoord;

De vakgroep Wonen hoopt dat er aan de hand van dit vooralsnog ambtelijke en onderbouwde woonadvies, bereidheid ontstaat bij Vastgoed en het college om er samen met deze partijen financieel uit te komen. Waarbij het financiële grond- en vastgoedbeleid ondersteunend zou kunnen zijn bij het bepalen van de uiteindelijke prijs en opbrengst op deze locatie, waarbij in overweging is genomen dat het ontwikkelplan van de woningcorporatie Portaal een bijdrage levert aan de bovengenoemde doelstellingen in wonen en zorg en het realiseren van de maatschappelijke en duurzaamheidsopgave in de stad.

Voorgesteld wordt om na een eerste ambtelijke bespreking met een gezamenlijk advies vanuit vastgoed en wonen te komen en deze te bespreken met de wethouder Wonen, die tevens het project Presikhaaf in zijn portefeuille heeft, en aan de hand hiervan de bestuurlijke route richting het college te bepalen.

Concept Besluitenlijst Staf Grondbedrijf

Datum : 21 januari 2019
Tijdstip : 9.45 uur tot 10.30 uur
Plaats : B707
Voorzitter :
Notulist :

Verder Aanwezig:	Afwezig:	Afschrift aan:

	Onderwerp	Beslispunt(en)	Besluit/ mededelingen	Actie
1.	Mededelingen	/	/	
2.	Concept besluitenlijst en actielijst d.d. 10-12-2018 én 07-01-2019	Vast te stellen.	<p>De raad heeft kennis genomen van de concept besluitenlijst en actielijst d.d. 10-12-2018 en 07-01-2019.</p> <p>De raad heeft kennis genomen van de concept besluitenlijst en actielijst d.d. 10-12-2018 en 07-01-2019.</p> <p>De raad heeft kennis genomen van de concept besluitenlijst en actielijst d.d. 10-12-2018 en 07-01-2019.</p>	
3.	transactielijst	<p>De raad heeft kennis genomen van de concept besluitenlijst en actielijst d.d. 10-12-2018 en 07-01-2019.</p> <p>De raad heeft kennis genomen van de concept besluitenlijst en actielijst d.d. 10-12-2018 en 07-01-2019.</p> <p>De raad heeft kennis genomen van de concept besluitenlijst en actielijst d.d. 10-12-2018 en 07-01-2019.</p>		

4.	Verkoop ontwikkel- locatie Lange Wal/ Houtmanstraat (GreX)	<p>De locatie tot ontwikkeling laten brengen door BAM/ Portaal, gegeven de financiële consequenties en de risico's t.a.v. aanbesteding (staatssteun)? Of een verkoopmethode toepassen waarbij eerst de financiële, programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden worden vast gesteld en vervolgens de locatie aanbieden aan de markt.</p> <p>Dat de gunning van de locatie aan BAM/ Portaal (zeker als er negatief exploitatieresultaat wordt gerealiseerd) als staatssteun wordt gezien en marktpartijen claims kunnen indienen.</p>	<p>Het voorstel de locatie één op één te verkopen is te risicovol. Zowel financieel als juridisch.</p> <p>Daarom zal de locatie in de markt worden gezet.</p> <p>Het is nog geen officieel project, wel dient er een projectvoorstel gemaakt te worden en zal er nagegaan worden wie er als projectwethouder deze locatie onder zich heeft.</p> <p>Dit dient wel in B&W gedeeld te worden en zal via rondvraagmemo gebeuren.</p>	
5.	Informatie presentatie auditcommissie			
6.	Grondvraag			