

Aan de gemeenteraad

Datum : 14 mei 2024
Zaaknummer : 4175489
Contactpersoon : Gielijn Blom
Telefoonnummer : 026 3774356

Onderwerp: Visie binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040, verdichting en hoogbouw

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van het Plan van Aanpak visie binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040, verdichting en hoogbouw.

Inleiding

Arnhem is in trek bij inwoners, bedrijven en bezoekers. De stad groeit in de periode 2022 t/m 2040 met circa 14.000 woningen. Deze groei willen we benutten om stad voor de inwoners gezonder en veiliger, vitaler en socialer te maken. We willen de stad groen houden, groen toevoegen én het groen versterken. Innovatieve oplossingen in het ruimtegebruik van de stad zijn daarom nodig. Dat is de opgave die centraal staat in de Omgevingsvisie Arnhem 2040.

Om uitvoering te geven aan de ambities van de Omgevingsvisie Arnhem 2040 en het Plan Gezonde Leefomgeving is een nadere uitwerking noodzakelijk. Voor de opgave binnenstedelijk bouwen wordt dit als volgt gedefinieerd: *“het ontwikkelen van een verdichtingsvisie voor de stad, en een herijking van de hoogbouwvisie”*. We nemen als gemeente een regierol om deze (ontwikkel-)opgave in lijn met gewenste ambities en met de bestaande stad te realiseren. Hiermee geeft het collegegeven we invulling aan [de toezegging \(1021\) aan de raad](#).

De recent door de raad vastgestelde Woonvisie heeft de ambitie om de bestaande woonvoorraad beter te benutten door woningdelen, splitsen en optoppen (uitbreiden van bestaande woningen met extra woonlagen) te stimuleren. De visie binnenstedelijk bouwen geeft, waar het ruimtelijke consequenties betreft, hiervoor de kaders aan. De visie binnenstedelijk bouwen sluit aan op genomen besluiten van de raad op project- en gebiedsniveau en is kaderstellend voor gebiedsontwikkeling in de toekomst.

Doelstelling

Waarom heeft de gemeente een visie op binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040 nodig?:

- Arnhem groeit in de periode 2022 t/m 2040 met 14.000 woningen. Deze woningen willen we binnenstedelijk realiseren en daarmee bijdragen aan de integrale ontwikkeling van de stad. We



ontwikkelen gebieden om in te leven en dan gaat het om meer dan woningen alleen. Daarbij is balans tussen de nieuwbouw en de bestaande stad van belang. De visie draagt bij aan het concretiseren van deze brede doelstelling en vertaald deze naar de verschillende manieren van verdichten in de stad.

- Binnenstedelijk bouwen is een complexe opgave waar de bestaande stad wordt doorontwikkeld en waar inwoners en ondernemers van de stad een belangrijke rol in hebben. Duidelijkheid en inzicht van de gemeente waar en hoe we binnenstedelijk bouwen, nu en in de toekomst, is nodig om deze complexe opgave te realiseren. Binnenstedelijk bouwen biedt veel kansen maar er zijn ook knelpunten zoals de toenemende druk op de openbare ruimte en ons groen, verminderde sociale cohesie in onze buurten, schaduw en windhinder. De visie heeft tot doel de kansen van binnenstedelijk bouwen te vergroten en de nadelen te verminderen. Hiermee willen we de balans in de stad bewaren.
- Binnenstedelijk bouwen vergt regie en sturing van de gemeente. We gaan voor leefbaarheid en kwaliteit en zijn ook afhankelijk van de partners in de stad (markt, corporaties en particuliere initiatieven) om tot ontwikkeling te komen. De gemeente geeft richting aan de koers, prioriteert in de verschillende opgaven en neemt regie via een pallet aan instrumenten. Deze visie geeft hier invulling aan door de kaders voor de komende jaren te stellen.
- Binnenstedelijk bouwen vergt draagvlak bij de huidige en toekomstige bewoners van de stad. De visie binnenstedelijk bouwen betreft de stad bij het opstellen van de kaders voor binnenstedelijk bouwen. De betrokkenheid van de stad krijgt een vervolg in de verschillende gebiedsontwikkelingen en projecten.
- Actualisatie van het hoogbouwbeleid is gewenst om te komen tot kaders en spelregels (bijvoorbeeld voor hoogte-opbouw, bezonningzon en windhinder) die aansluiten bij de bouwopgave van de stad, de gewenste kwaliteit en toekomstbestendig zijn.

Resultaat

Het beoogde resultaat is een vastgestelde visie binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040 waarin de gemeente regie neemt op verdichting in de stad, een beleidskader ontwikkelt die balans houdt tussen de groei en de gewenste kwaliteit van de stad en deze vertaalt naar actuele spelregels voor hoogbouw en verdichting.

Aanpak

Het opstellen van de visie binnenstedelijk bouwen wordt gefaseerd aangepakt zodat een logische opbouw ontstaat van analyse, visie-vorming en kaderstelling. Hieronder worden de verschillende stappen nader uitgewerkt. Participatie is een doorlopend proces tijdens deze drie stappen.



Stap 1: Verkenning binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040

Voor de eerste stap zijn analyses, enkele onderzoeken en gesprekken nodig. Resultaat van stap 1 is de ruimtelijke verkenning binnenstedelijk Bouwen Arnhem 2040 waarin doel, opgaven, eerste onderzoeksresultaten en de onderzoeksrichtingen voor de visie binnenstedelijk bouwen wordt beschreven.

Onderdeel van de verkenning zijn de expertbijeenkomsten om de aanpak en notitie te voeden en aan te scherpen zodat de visie binnenstedelijk bouwen aansluit bij de praktijk. De expertbijeenkomsten worden georganiseerd aan de hand van onderstaande doelgroepen:

- Ontwikkelaars, corporatie en bouwers in Arnhem,
- Vakexperts binnenstedelijk bouwen zoals planologen en ontwerpers, eventueel creatieve sector of cultuur betrekken,
- Onderwijs en onderzoek zoals Academie van Bouwkunst, WUR en mogelijk VanHall/Larenstein
- Identiteit van de stad: met erfgoedverenigingen, bewoners, ondernemers, etc.

Stap 2: Opstellen Verdichting en Hoogbouwvisie Arnhem 2040 - deel 1

Verkenning uitwerken naar visie op verdichting en hoogbouw en richtinggevende keuzes voor de verschillende gebieden in de stad. Aspecten die in het visiedeel verder worden uitgewerkt zijn:

- Het opstellen van Arnhemse principes voor binnenstedelijk bouwen zoals het definiëren van het onderscheid tussen verdichting en hoogbouw, vanaf welke hoogte spreken we van hoogbouw in Arnhem en hoe bewaren we het evenwicht in de bebouwde en onbebouwde ruimte in de stad.
- Het opstellen van kanskaarten en keuzes voor verdichting en hoogbouw in beeld om zo een ruimtelijk beeld te ontwikkelen welke keuzes er mogelijk zijn op stedelijk en/of gebiedsniveau. Hierbij wordt onderzocht op welke wijze balans tussen nieuwbouw en de bestaande stad kan worden geborgd.

Resultaat is een visie binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040 – deel 1. Deze wordt benut om het gesprek met de stad te voeren en waar mogelijk kansen en knelpunten te benutten voor de visie.

Stap 3: Visie binnenstedelijk bouwen – deel 2; spelregelkader

Op basis van het visiedeel worden specifieke spelregels en kaderstelling uitgewerkt met betrekking tot verdichting en hoogbouw. Ook wordt het aspect omgevingskwaliteit nader uitgewerkt dat speelt bij verdichting en hoogbouw. Denk hierbij aan spelregels voor stedenbouwkundige inpassing, architectonische opbouw en materiaalgebruik, leefbaarheid en leefklimaat, openbare ruimte, bereikbaarheid, wenselijke functiemix, bezonning en windhinder, plintinvulling en afvalbeheer. Waar mogelijk worden al kaderstellende uitspraken gedaan in de visie. Het resultaat is de visie binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040 (deel 1 en 2). Het resultaat wordt aan de raad ter besluitvorming aangeboden samen met het participatieverslag.



Participatie

De visie binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040 is een uitwerking van de Omgevingsvisie Arnhem 2040. Een document waarop uitgebreide participatie heeft plaats gevonden. De visie Binnenstedelijk bouwen bevestigt deze strategische koers maar vraagt om nadere kaderstelling voor gebieden en spelregels voor verdichting en hoogbouw in de stad. Een aspect wat de burgers in onze stad raakt. Dit vergt nadere uitwerking van de participatieaanpak die balans houdt tussen betrokkenheid van de stad en het abstracte karakter van de visie. Concreet vindt de participatie met de stad via informatiebijeenkomsten en mogelijk aanvullende momenten plaats. We denken hierbij aan het betrekken van expertgesprekken, het betrekken van onderwijs en onderzoek zoals de Academie van Bouwkunst of de WUR. De participatiestap is raadplegen conform het Arnhemse Stappenplan participatie en de afwegingsladder participatie.

Vervolg

De visie binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040, met de verschillende stappen, wordt volgens onderstaande planning doorlopen:

- Verkenning binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040 (voorjaar 2024)
- Opstellen visie binnenstedelijk bouwen deel 1 (zomer/najaar 2024)
- Opstellen visie binnenstedelijk bouwen deel 2 (winter 2024/voorjaar 2025)

Het streven is om het raadsvoorstel binnenstedelijk bouwen Arnhem 2040 en het participatieverslag rond de zomer van 2025 te agenderen voor besluitvorming. De raad zal gedurende het proces worden geïnformeerd over de voortgang.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch