



Gemeenteraad Arnhem

Bijeen op	17 juni 2020
Ter bespreking van	Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling
Amendement van het lid	Lea Manders - Arnhem Centraal
Titel Amendement	Zorgvuldig omgaan met hoogbouw
Nummer Zaaknummer	20A41 428234
De ondergetekende(n) stel(t)(len) het volgende amendement voor bij het plan van aanpak: Toe te voegen als derde punt op pag 3 onder punt 1 Inleiding: DE 6 PRINCIPES VOOR HOOGBOUW Om de kwaliteit van het beeld van de stad te waarborgen zijn er bestaande spelregels voor hoogbouw in Arnhem: de zes principes voor hoogbouw in Arnhem. Deze spelregels worden beschreven in de structuurvisie 2020-2040 in hoofdstuk 2.11.2. Deze zes principes voor hoogbouw blijven het uitgangspunt.	
Toelichting • Hoogbouw is beeldbepalend in het stadsbeeld en heeft daarmee invloed op de kwaliteit van de stad, positief of negatief. Hoogbouw dient weloverwogen plaats te vinden. In de Arnhemse context wordt van hoogbouw gesproken bij een bouwhoogte van tweemaal de gemiddelde bouwhoogte of meer: 30 m. of hoger. • Voor hoogbouw kunnen extra beperkingen gelden uit oogpunt van (brand)veiligheid, milieu (waaronder windhinder en schaduwwerking), cultuurhistorie (beschermd stadsgezichten) en ecologie, en vanwege de aanwezigheid van straalpaden, windmolenbiotoop, aanvliegroutes en hoogspanningslijnen. Deze aspecten vragen altijd om systematisch onderzoek en een nadere beoordeling. Voor de categorie hoogbouw	

hoger dan 60 meter geldt bovendien dat er naast toepassing van de principes een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden op het schaalniveau van de stad als geheel.

- Hoogbouw eist de aandacht voor zichzelf op, het drukt een stempel op de omgeving. Hoogbouw moet dan ook wat 'terugdoen' voor de stad. Allereerst vraagt hoogbouw om die reden extra zorg voor een goede beeldkwaliteit. Het gaat hierbij zowel om het gebouw in de omgeving (situering, zichtlijnen, onderdeel van een ensemble), het gebouw op zichzelf (architectuur) en detaillering, kleur en materiaalgebruik. De plint en de beëindiging van het gebouw vragen daarbij extra aandacht. Slangheid van hoogbouw kan een kwaliteit op zichzelf zijn. Daarnaast ligt er een extra verantwoordelijkheid voor de omgeving bij hoogbouw omdat het een concentratie van gebruik van een locatie met zich mee brengt.
- Hoogbouw biedt kansen voor intensief ruimtegebruik, maar voorkomen moet worden dat hoogbouw een 'gesloten wereld' wordt. Het is essentieel dat hoogbouw functioneel deel uitmaakt van de stedelijke omgeving en bijdraagt aan de levendigheid van de openbare ruimte. Met name de plint, als onderdeel van de publieke ruimte, vraagt aandacht.
- De branchevereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers NVB is niet enthousiast over de effecten van hoogbouw.

- De 6 principes: **Principe 1:** Nieuw Arnhems Peil Arnhem is een groene stad die het oorspronkelijke landschap in en om het stedelijk gebied respecteert. Deel van dit landschap zijn de grote hoogteverschillen in het noorden van de stad en het vlakke polderlandschap in het zuiden. De beleving van het natuurlijke hoogteverschil is een vanuit de Veluwe is Arnhem de 'verborgen stad in het groen', vanuit het open rivierengebied in het zuiden is Arnhem de 'zichtbare stad aan de rivier'. Dit is vertaald naar het volgende principe: de maximum bouwhoogte in Arnhem (zowel in noord als in zuid) bedraagt 100 m boven NAP (hoogte gebouw + hoogte maaiveld boven NAP = max. 100 m). Dit principe kan worden aangeduid als "Nieuw Arnhems Peil". Het betekent dat in de lagere delen van de stad een grotere bouwhoogte kan worden toegestaan dan in de hogere delen van de stad. **Principe 2:** In groene vestigingsmilieus is het groene silhouet bepalend. Typisch voor Arnhem zijn de groene vestigingsmilieus voor zorginstellingen, economische activiteiten, verblijfsfuncties en dergelijke (voorbeeld: Arnhems Buiten, het Dorp). Uitgangspunt in deze milieus is ruimte bieden aan de 'rode' functies en tegelijkertijd versterken van de groene kwaliteit. Dat vraagt om verkleining van de footprint van bebouwing door compacte en mogelijk hogere bouwvolumes. Om het bestaande 'groene silhouet' zo min mogelijk aan te tasten is de bouwhoogte in de groene vestigingsmilieus gerelateerd aan de boomhoogte. De bebouwing dient onder de boomkruinen te blijven. In de praktijk betekent dit een nokhoogte van doorgaans ongeveer 15 meter ten opzichte van het aangrenzende maaiveld, maar afhankelijk van de boomhoogten ter plaats kan dit hoger zijn. **Principe 3:** In de binnenstad is het historisch stadssilhouet bepalend. In de binnenstad, inclusief de singels, dient nieuwe bebouwing zich te voegen naar het bestaande stadssilhouet. Het bestaande silhouet verschilt per deelgebied van de binnenstad. Het middeleeuwse deel (aangewezen als beschermd stadsgezicht) heeft een gemiddelde hoogte van 4 tot 6 lagen, de Weerddjes is opgebouwd uit grote bouwblokken van 4 tot 8 lagen en het bestuurskwartier heeft grootschalige, vaak solitaire gebouwen van 4 tot 7 lagen. Nieuwe

ingrepen versoepelen bij voorkeur de overgang in hoogten tussen deze deelgebieden. Aan de binnen- en buitensingels is de historische continuïteit van de singelwand het uitgangspunt. Verder is er altijd sprake van maatwerk bij locatie en vormgeving van hoogbouw. Hoe dan ook mag er in de nabijheid van de Eusebiustoren nooit concurrentie in hoogte ontstaan en moeten beeldbepalende zichtlijnen op de toren open blijven. Hoogteaccenten krijgen bij voorkeur een plek aan en bij bijzondere openbare ruimten. **Principe 4:** Hoogteaccenten in wijken In overige delen van de stad kan er sprake zijn van een hoogteaccent binnen de wijk. Het gaat hier in de regel om een omgeving met een fijnere korrelgrootte en kleinere schaal. Een hoog gebouw, als individueel object in een kleinschalige omgeving, is zelden een succes, nog daargelaten Groene vestigingsmilieus: bouwen binnen het groene silhouet de effecten op het woonklimaat (schaduw, uitzicht en inkijk, windhinder). Daarom wordt in de wijken in de regel niet uitgegaan van solitaire, hoge elementen maar wel van de mogelijkheid van hoogteaccenten als onderdeel van de omgeving. Eenheid in ontwerp en beeldensemble is daarbij het uitgangspunt. Daarbij geldt als principe dat de hoogte niet meer bedraagt dan 2x de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing van het bouwblok en de wijk. **Principe 5:** Respecteer bijzondere stadspanorama's De kwaliteit en herkenbaarheid van Arnhem wordt voor een deel bepaald door karakteristieke panorama's. De bekendste zijn het zicht op de stad vanaf het westen langs de Rijn, het zicht richting de binnenstad vanaf het zuiden en het uitzicht over de stad vanaf de Stenen Tafel in park Klarenbeek. Voor deze en andere panorama's geldt dat de oriëntatie en vrij zicht op de Eusebiustoren en andere beeldbepalende elementen gekoesterd moet worden en dat de landschappelijke en Hoogteaccenten in wijken en bouwblokken Een favoriet standpunt voor schilders in de negentiende eeuw: panorama op Arnhem uit het westen (A.J. Couwenberg 1806-1844). 81 stedelijke context (zoals de unieke confrontatie tussen stuwwal en rivier bij Onderlangs en het 'decor' van de stuwwal voor rivier en stad vanaf het zuiden) gehandhaafd blijft of juist versterkt wordt. Voorkomen moet worden dat karakteristieke landschappelijke contrasten nivelleren of dat herkenbare blikvelden versmallen. **Principe 6:** Voor wat, hoort wat Hoogbouw eist de aandacht voor zichzelf op, het drukt een stempel op de omgeving. Hoogbouw moet dan ook wat 'terugdoen' voor de stad. Allereerst vraagt hoogbouw om die reden extra zorg voor een goede beeldkwaliteit. Het gaat hierbij zowel om het gebouw in de omgeving (situering, zichtlijnen, onderdeel van een ensemble), het gebouw op zichzelf (architectuur) en detaillering, kleur en materiaalgebruik. De plint en de beëindiging van het gebouw vragen daarbij extra aandacht. Slangheid van hoogbouw kan een kwaliteit op zichzelf zijn. Daarnaast ligt er een extra verantwoordelijkheid voor de omgeving bij hoogbouw omdat het een concentratie van gebruik van een locatie met zich mee brengt. Hoogbouw biedt kansen voor intensief ruimtegebruik, maar voorkomen moet worden dat hoogbouw een 'gesloten wereld' wordt. Het is essentieel dat hoogbouw functioneel deel uitmaakt van de stedelijke omgeving en bijdraagt aan de levendigheid van de openbare ruimte. Met name de plint, als onderdeel van de publieke ruimte, vraagt aandacht •