

Concept STARTnotitie

PRESIKHAAF 3

7 september 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Participatie	5
3. Naar een Ontwikkelperspectief	9
4. Concept gebiedsagenda	10
 Bijlagen:	
1. Brief Wijkplatform (8-2-21) + antwoord (21-4-21) inzake startnotitie	20
2. Suggesties bewonersparticipatie vanuit Wijkplatform (22-4-21)	24
3. Reactie op concept startnotitie van Wijkplatform (5-7-21)	25
4. Gebruikte bronnen	29

1. Inleiding

Wat gaan we doen?

Presikhaaf is voor velen een prettige wijk om te (blijven) wonen en werken. Maar Presikhaaf is ook een wijk met problemen, een kwetsbare wijk. Een wijk die af zou kunnen glijden of een gezonde toekomst tegemoet kan gaan. En dat laatste willen we natuurlijk. Maar dat gaat niet vanzelf. Daarom heeft Presikhaaf al jaren onze speciale aandacht. Op dit moment (samen met Malburgen, Arnhemse Broek, Klarendal en Geitenkamp) als onderdeel van wat wij de Arnhem-Oost-aanpak noemen. Met die aanpak hebben we de volgende ambities:



Waar gaat dit stuk over?

Dit stuk richt zich op een specifiek onderdeel van de toekomst van Presikhaaf, namelijk de fysieke omgeving. Daarmee bedoelen we alle gebouwen, straten, wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, sportvelden en groen. En dit stuk richt zich op één bepaald gebied: Presikhaaf 3 (het gebied tussen het Lange Water, de Lange Wal, IJsseloord 1 en het spoor). Als gemeente hebben wij ons voorgenomen om een visie te maken - een Ontwikkelperspectief - voor de fysieke / ruimtelijke toekomst van Presikhaaf 3. Althans, om het voortouw daarin te nemen, want die visie maken we samen met iedereen die betrokken is bij Presikhaaf 3. Deze startnotitie is de eerste stap op weg naar die toekomstvisie.



Waarom Presikhaaf 3?

In 2003 maakten we een plan voor de herontwikkeling van geheel Presikhaaf. Dit is later uitgewerkt voor Presikhaaf 1 en 2 (het westelijk deel van Presikhaaf) en het winkelcentrum Presikhaaf. Deze plannen zijn inmiddels uitgevoerd. Nu is het tijd om de blik op Presikhaaf 3 te richten.

Waarom een toekomstvisie?

Een stad is altijd in beweging en dat geldt ook voor Presikhaaf 3. Bewoners komen en gaan, net als ondernemers. Er wordt gesloopt, gebouwd en verbouwd. Er zijn opgaven, plannen, problemen en wensen. We kunnen dat op z'n beloop laten gaan en dan ontstaat er op den duur vanzelf een ander Presikhaaf 3. Maar is dat dan de buurt die we willen? En hebben we dan niet kansen laten liggen of problemen over het hoofd gezien? Dat willen we voorkomen door een samenhangende visie te maken (het Ontwikkelperspectief) op de fysieke en ruimtelijke toekomst van Presikhaaf 3. We willen daarmee een aantal dingen bereiken:

- Het vergroten van de leefbaarheid in Presikhaaf 3 als bovenliggende opgave, waarbij nieuwe woningen en voorzieningen en verbeteren van de openbare ruimte en het groen onderliggende doelen zijn.
- Aandacht voor gewenste ontwikkelingen, naast lopende ontwikkelingen.
- Komen tot een samenhangend plan in plaats van een lappendeken aan ingrepen.
- Kijken of en hoe de fysieke en ruimtelijke plannen bij kunnen dragen aan de ontwikkeling van de buurt op sociaal gebied.
- En de (fysieke en ruimtelijke) toekomst samen met de buurt en wijk vormgeven.

Presikhaaf 3 staat niet op zichzelf. Het voorontwerp van de Omgevingsvisie en het concept van de visie Spoorzone Oost zijn belangrijke vertrekpunten voor het Ontwikkelperspectief. Presikhaaf 3 heeft een prominente plek in de onlangs gesloten Woondeal regio Arnhem-Nijmegen en is aangewezen als versnellingslocatie, waarbij o.a. de nadruk ligt op het versnellen van woningbouw, het toevoegen van extra woningen. Het is gewenst om extra woningen toe te voegen gecombineerd met een verbetering van de leefbaarheid.



Wat zijn de opgaven?

De fysieke en ruimtelijke toekomst van Presikhaaf 3 is geen onbeschreven blad. Er is beleid, er zijn opgaven en ambities en er zijn concrete plannen die allemaal van invloed zijn op die toekomst. Het doel van deze startnotitie is om dat allemaal in kaart te brengen en - letterlijk - te komen tot een agenda voor de opgaven die verwerkt moeten worden in de toekomstvisie (het Ontwikkelperspectief). Dit beeld is pas compleet als deze gecheckt en eventueel aangevuld is met het beeld van de wijk zelf.

De gemeente neemt het voortouw in het proces om te komen tot een Ontwikkelperspectief. Dit doet ze mede in overleg met de in Presikhaaf 3 actieve woningcorporaties Vivare, Volkshuisvesting en Portaal omdat deze een aanzienlijk deel van de woningen in Presikhaaf 3 in eigendom hebben en beheren. De opgaven zijn met hen besproken. Waar in dit stuk gesproken wordt over 'we' en 'onze' wordt bedoeld op de gemeente.

Opbouw startnotitie?

Deze startnotitie is als volgt opgebouwd:

- Hoe geven we de participatie vorm (hoofdstuk 2)
- Hoe ziet het proces er uit (hoofdstuk 3)
- Welke opgaven zijn er (hoofdstuk 4)

2. Participatie

Het maken van een Ontwikkelperspectief voor Presikhaaf 3 zien we als een reis. Een reis die we met de wijk (en in het bijzonder de betreffende buurt) willen maken. Zie in dit kader ook bijlage 1.

Doel van de participatie

Het betrekken van de Arnhemmers die wonen en werken in de buurt en de wijk waar we plannen voor maken is vanzelfsprekend. Op de eerste plaats omdat de plannen invloed hebben op hun (leef)omgeving en tot doel hebben om die omgeving beter en mooier te maken. En op de tweede plaats omdat de mensen die in Presikhaaf 3 wonen, werken of er op een andere manier actief zijn, de kenners bij uitstek zijn van de buurt. Daarom is het voor ons logisch om via participatie:

- De kennis van de buurt / de wijk te benutten
- De mening van de buurt te kennen en betrekken.

Uitgangspunten

We gaan voor participatie en hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

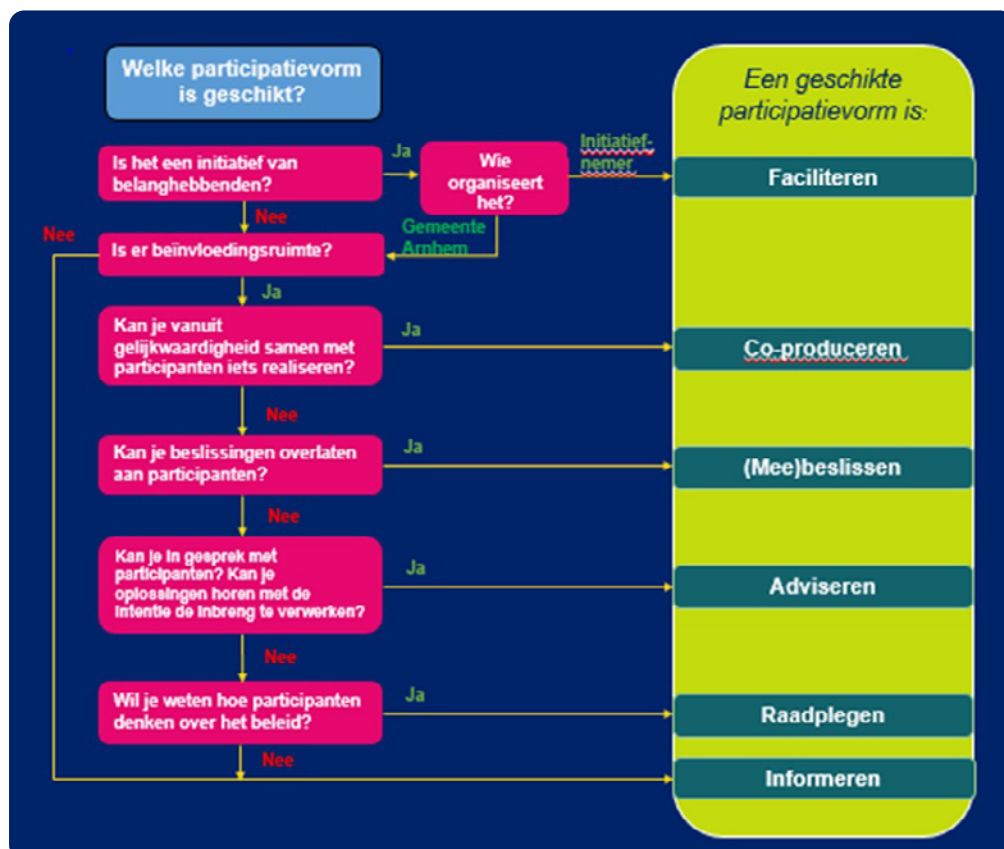
- We zijn eerlijk en duidelijk over datgene waar wel en geen invloed op is.
- We zijn duidelijk over wat we gaan doen en gedaan hebben met de opbrengst van de participatie.

De participatie is wat ons betreft geslaagd als:

- De wijk het proces op voet heeft kunnen volgen.
- De buurt aangeeft dat ze gezien en gehoord is.
- Er daadwerkelijk input is gekomen vanuit buurt en wijk.
- Er een basis is gelegd voor toekomstige betrokkenheid bij de ontwikkeling van de buurt.

Mate van participatie

Aan de hand van de door de gemeenteraad gehanteerde ladder/ beslisboom hebben wij gekeken welke mate van participatie op het Ontwikkelperspectief aan de orde is. Voor de wijk is het belangrijk te weten dat de participatie daarmee niet voorbij is. Als de ontwikkeling van Presikhaaf 3 een reis is, dan is het Ontwikkelperspectief een tussenhalte. Na het Ontwikkelperspectief gaat de planvorming verder, om uiteindelijk over te gaan in concrete acties en werkzaamheden. Bij iedere stap wordt gekeken naar de passende participatie. Hoe concreter de plannen worden, hoe hoger we op de participatieladder zullen komen



Illustratie van de ontwikkeling van de participatie: Meer speelplekken in de buurt

Raadplegen: Vindt de buurt ook dat er behoefte is aan meer speelplekken?

In de gebiedsagenda constateren we dat er te weinig speelplekken zijn voor kinderen zijn en dat we dat we dat willen verbeteren. Aan de wijk / buurt de vraag of zij dit beeld delen (raadplegen)

Adviseren: Aan hoeveel en wat voor speelplekken is behoefte?

Gaan we van de gebiedsagenda naar het Ontwikkelperspectief, dan gaat het om vragen als: Aan hoeveel en wat voor speelplekken is behoefte, waar is die behoefte het sterkst en waar liggen kansen en mogelijkheden. Aan de wijk de vraag om input te leveren voor de antwoorden (adviseren).

Na het Ontwikkelperspectief volgen er nog verschillende stappen voordat het lint van de nieuwe speelplek kan worden doorgeknijpt. Een fictief doorkijkje.

(Mee)beslissen: Waar komt de speelplaats precies te liggen?

Het is goed voorstelbaar dat bijvoorbeeld omwonenden (mee)beslissen over iets als waar komt de speelplek exact te liggen, of waar de ingang?

Co-productie: Hoe gaat de speelplaats er uit zien?

Wat de inrichting van de speelplaats betreft is het logisch om die samen met de beoogde gebruikers vorm te geven (co-productie).

Faciliteren: Wat een goede plek en goed idee voor een speelplek; wij gaan helpen

En ten slotte is het zelfs denkbaar dat - als het binnen de kaders past - een initiatief vanuit de buurt om ergens een speelplek te realiseren, ondersteund wordt (faciliteren).

Participatie rond Ontwikkelperspectief

Ook de participatie rond het Ontwikkelperspectief gaat in stappen. Per stap werken we de participatie concreet uit. Dat doet het meeste recht aan een gezamenlijke reis. Op deze manier kunnen we ons bij iedere nieuwe stap, voeden met ervaringen uit de vorige. Bij het stapsgewijs invullen van de participatie werken we nauw samen met ondermeer het wijkplatform, het Team Leefomgeving en opbouwwerk. Daar zit de echte kennis over de wijk. Uiteraard bevragen we ook andere partijen als het gaat om de vraag hoe we bepaalde groepen het beste kunnen bereiken.

De wijk goed informeren is een constante in het participatietraject. Wat gaan we doen? Waarom doen we dat? Wat staat vast, wat niet? Wat vragen we de wijk? Wat doen we met de inbreng en wat hebben we er mee gedaan? Zijn de bewoners en ondernemers in Presikhaaf (3) eerder bevraagd (bijvoorbeeld rond Arnhem Oost, de nieuwe omgevingswet of het wijkprogramma), dan betrekken we relevante uitkomsten bij ons participatietraject. Daarnaast zoeken we afstemming met andere participatietrajecten vanuit de gemeente in hetzelfde gebied en dezelfde periode, om te voorkomen dat de wijk overvraagd wordt.

Hieronder zijn de stappen om te komen tot een Ontwikkelperspectief uitgewerkt. Per stap wordt ook een beeld gegeven van de wijze van participatie. Het wijkplatform heeft hiervoor input geleverd. Zie ook bijlage 2 bij deze startnotitie.

Stap 1: Concept-gebiedsagenda: raadplegen

Door de gemeente zijn de opgaven benoemd zoals verwoord in deze startnotitie. De woningcorporaties hebben hier input voor geleverd. Hierin staat een analyse van Presikhaaf 3, een inventarisatie van geplande ontwikkelingen en een inventarisatie van wenselijke ontwikkelingen. We gaan de wijk hierover raadplegen.

Doel:

- Aanscherpen van de analyse
- Checken en ophalen van de gewenste opgaven en ontwikkelingen

Vragen:

- Wij zien deze knelpunten en uitdagingen. Hebben we het beeld compleet? Vergeten we iets? Welke opgaven ziet u?
- Wij zien deze kansen en ambities. Wat vindt de wijk daarvan en welke ziet de wijk?

Doelgroep:

- Iedereen die in Presikhaaf woont of werkt, bewoners- of ondernemersorganisaties in heel Presikhaaf en professionals werkzaam in of betrokken bij Presikhaaf.

Mate van participatie:

- Raadplegen

Participatievorm:

- In het leven roepen en bevragen van een divers samengestelde klankbordgroep
- Uitzetten enquête/ uitvraag via www.meedenken.arnhem.nl. Hierbij nadrukkelijk aandacht voor een transparante en objectieve vraagstelling

Klankbordgroep:

- Rol Klankbordgroep; adviesfunctie. Samenstelling zo'n 20 – 25 betrokken bewoners en ondernemers.
- Deelnemende bewoners kijken naar het geheel van de wijk, de huidige situatie en de diverse mogelijkheden te ontwikkelen locaties en willen meedenken en praten over wat ze denken dat er belangrijk en nodig is in Presikhaaf. Samenstelling: bij voorkeur geografische verdeling en afspiegeling van wijk qua diversiteit.
- Creatieve vormen zoeken om informatie op te halen bij bewoners. Via social media, vlogs, etc..
- Van te voren helderheid scheppen in de werkmethode (aantal deelnemers en bijeenkomsten en rol bewoners), eventuele ondersteuning, wijze verslaglegging, inplannen (digitale) overleggen, etc.
- Er is verbinding met het wijkplatform door deelname van een bewoner.

Opbrengst:

- Wordt verwerkt in de definitieve gebiedsagenda

Op basis van de input vanuit de wijk, maken we de gebiedsagenda definitief. We geven daarbij aan wat die input was, wat we daar mee gedaan hebben en waarom. De gebiedsagenda laten we vaststellen door het college en sturen we naar de raad. Mochten tijdens het participatietraject dilemma's ontstaan (afwijkende standpunten), dan worden deze benoemd.

Stap 2: Input voor het Ontwikkelperspectief niveau wijk: adviseren

Op basis van de gebiedsagenda wordt het Ontwikkelperspectief op het niveau van de wijk uitgewerkt. In deze fase willen we in dialoog met de klankbordgroep om input op te halen. De vraagstelling en vorm werken we nog uit. Mochten wij geluiden ophalen die niet direct op het terrein van het Ontwikkelperspectief liggen, dan kijken we of die ergens anders neer kunnen leggen.

Stap 3: Input voor Ontwikkelperspectief verschillende bouwlocaties: adviseren

Vervolgens wordt voor de diverse bouwlocaties de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden opgesteld. Deze worden per bouwlocatie bepaald en besproken met een (selectie) van deelnemers uit de klankbordgroep, wellicht uitgebreid met direct omwonenden.

Stap 4: afronden Ontwikkelperspectief: adviseren

ot slot wordt alles verwerkt in het Ontwikkelperspectief. Daarmee gaan we nog een keer naar de wijk om reacties op te halen. Daarna wordt het perspectief aangeboden aan college en raad. We maken voor college en raad inzichtelijk wat we met de reacties gedaan hebben en beargumenteren dat. Ook afwijkend standpunten worden helder gemaakt. Pas als een besluit is genomen is het Ontwikkelperspectief definitief.

3. Naar een Ontwikkelperspectief

Als voorbereiding op het Ontwikkelperspectief heeft de gemeente de opgaven geformuleerd (hoofdstuk 4). Mogelijk dat uit de participatie nog andere opgaven worden ingebracht. Met als vertrekpunt de concept gebiedsagenda wordt in een participatief proces gekomen tot een Ontwikkelperspectief.

	<i>Initiatieffase</i>	<i>Definitiefase</i>	<i>Ontwerpfase</i>	<i>Voorbereiding</i>	<i>Realisatie</i>
Presikhaaf 3	Agenda ontwikkel-perspectief bepalen	Opstellen ontwikkel-perspectief			
Locaties	Verkenningen	Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten	Maken concrete plannen en ontwerpen	Gedetailleerde uitwerking plannen en procedures	Uitvoering van plannen

Een Ontwikkelperspectief bestaat uit bestaande opgaven die al in gang gezet zijn, nieuwe opgaven die op korte termijn opgepakt kunnen worden en ambities op de langere termijn. Daarbij zijn drie hoofdlijnen belangrijk: de openbare ruimte (o.a. kwalitatief goede groene invulling), de noodzakelijke opgave van de woningvoorraad en het versterken van de sociale en fysieke verbindingen.

Het Ontwikkelingsperspectief biedt heldere kaders voor de verdere uitwerking van concrete stedenbouwkundige plannen en bouw- en inrichtingsplannen t.a.v. de bouwlocaties. Daarnaast bevat het Ontwikkelperspectief ook een visie en aanpak op voor het verbeteren van de openbare ruimte, het versterken van de verbindingen in de wijk en naar de omgeving, processtappen in de energietransitie/verduurzaamings en het woonbeleid/ de woonopgave.

Het Ontwikkelperspectief wordt in de volgende stappen opgesteld:

- Stap 1: Concept-gebiedsagenda: Door de gemeente is mede met input van de woningcorporaties de opgaven (dit document) benoemd. Hierin staat een analyse van Presikhaaf 3, een inventarisatie van geplande ontwikkelingen en een inventarisatie van wenselijke ontwikkelingen. We gaan de wijk hierover informeren en raadplegen (zie ook hoofdstuk 2). Op basis van de input vanuit de wijk, maken we de gebiedsagenda definitief.
- Stap 2: Input voor het Ontwikkelperspectief niveau wijk: Op basis van de gebiedsagenda wordt het Ontwikkelperspectief op het niveau van de wijk uitgewerkt. In deze fase willen we zoveel als mogelijk in dialoog, om input op te halen voor het Ontwikkelperspectief.
- Stap 3: Input voor Ontwikkelperspectief verschillende bouwlocaties: Vervolgens wordt voor de diverse bouwlocaties de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden opgesteld.
- Stap 4: afronden Ontwikkelperspectief: Tot slot wordt alles verwerkt in het Ontwikkelperspectief.

4. Concept gebiedsagenda

Op 6 hoofdonderwerpen hebben we opgaven geformuleerd: ruimtelijke identiteit, sociale balans, wonen, openbare ruimte, energie en detailhandel/ cultuur/ werken.

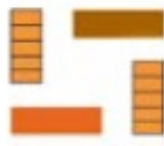
4.1 Ruimtelijke identiteit

Onze analyse

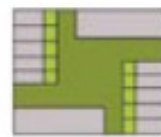
- Het stadsdeel Presikhaaf ligt in het oosten van Arnhem en is ingeklemd tussen de spoorlijnen Arnhem-Zutphen en Arnhem-Zevenaar, de autosnelweg A12 en de Pleijroute. De bouw van het gehele stadsdeel heeft ruim 15 jaar geduurd en startte in 1949 met de dichtst bij de stad gelegen wijk. Presikhaaf als totale wijk is een typische naoorlogse uitbreidingswijk die in haar hoofdopzet volgens de ideeën van de CIAM werd gebouwd (licht, lucht en ruimte).
- De wijk kreeg een verkaveling met open bouwblokken en strokenverkavelingen. Een open structuur met lange zichtlijnen en een groen karakter.



*lange zichtlijnen
door
open bouwblok*



*afwisseling in
typologie en
bouwhoogte*



*afwisseling in
individueel en
collectief groen*

- De wijkopbouw is gebaseerd op de wijkgedachte. Een hechte sociale structuur stond voor ogen door een mix van woningtypen voor uiteenlopende gezinssamenstellingen, en gemeenschappelijk groen voor optimale beleving van de openbare ruimte.
- Het stadsdeel Presikhaaf is inmiddels meer dan 60 jaar oud. Verschillen met de jaren vijftig zijn:

1950

- o 1. Gelijkheid – zelfde soort woningen
- o 2. Functiescheiding
- o 3. Reactie op de binnenstad – licht, lucht, ruimte
- o 4 Collectief Hechte sociale structuur

NU

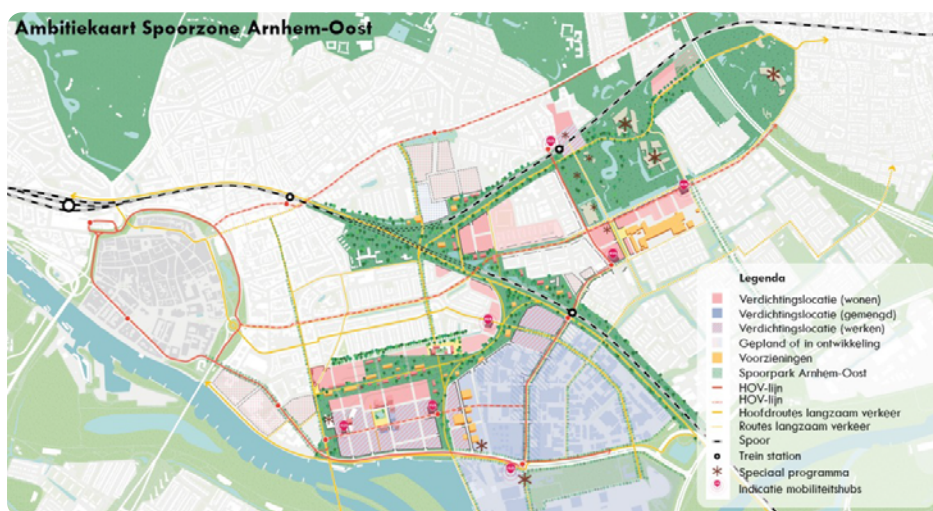
1. Grote differentiatie woningen
2. Functiemenging
3. Mobiliteit – recreatie buiten de stad
4. Individualisme

- De (ruimtelijke) structuur kent de volgende knelpunten:
 - o anonieme buurten/ ruimtes o.a. als gevolg strokenbouw en woontypologieën
 - o anonieme plinten in appartementengebouwen in de vorm van bergingen (zorgen voor gevoel van onveiligheid)
 - o sociale controle op de groengebieden ontbreekt
 - o magere kwaliteit openbare ruimte, groen en inrichting zijn sleets
 - o met name het particuliere woningbezit heeft lagere energielabels
 - o ontmoetingsplekken ontbreken
 - o onaantrekkelijke looproutes naar het winkelcentrum en de groenvoorzieningen
 - o parkeren domineert op enkele plaatsen het ruimtelijk beeld
 - o erfafscheidingen detoneren op sommige plekken het straatbeeld

Welke opgaven zien wij?

Vastgesteld beleid:

- Voorontwerp omgevingsvisie (mei 2021): Presikhaaf 3 wordt hierin getypeerd als een 'versnellingslocatie' waar de verstedelijkingsopgave gekoppeld wordt aan het DNA van het gebied. De bestaande en nieuwe (OV-)knooppunten (station Presikhaaf en/of station Arnhem-Oost) zijn de plekken waar in de Omgevingsvisie wonen en werken wordt geconcentreerd. Daarbij worden alle vormen van duurzame mobiliteit benut om de verdichting in Arnhem-Oost te kunnen accommoderen op de bestaande infrastructuur. Er wordt gestreefd naar een versterking van het groen/ blauwe casco van de stad naar het uiterwaardenpark. Tevens wordt gestreefd naar een meer gevarieerde woonbuurt met ruimte voor werken, verblijfsfuncties en ontmoetingsplekken.
- Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem Oost: (mei 2021) deze visie beschrijft de ambitie van de gemeente Arnhem voor het gebied tussen AKZO-terrein, Kenniscampus regio Arnhem en Industriepark Kleefse Waard (Spoorzone Arnhem-Oost). In de spoorzone komen veel vraagstukken bij elkaar zowel sociaal als fysiek. Het Ontwikkelperspectief brengt deze opgaven met elkaar in verband en vertaalt dit naar een wenkend perspectief voor de spoorzone Arnhem-Oost in 2040. In deze visie wordt voorgesteld om de directe omgeving van winkelcentrum Presikhaaf te verdichten met wonen en in combinatie daarmee mobiliteitshubs te realiseren. Tevens worden in deze visie twee nieuwe treinstations in de directe omgeving van Presikhaaf voorgesteld. Ook wordt de ambitie van een kennis-as gepresenteerd tussen de Kenniscampus en IPKW.



Welke opgaven zien wij:

- Realiseren van nieuwe en extra woningen in Presikhaaf 3. De oude ROC locaties (Houtmanlocatie en Middachtensingel) en de locatie van de kerk aan de Bethanienstraat spelen hier een belangrijke rol in. Daarnaast wordt verkend of er nog andere verdichtingsmogelijkheden in de wijk zijn waar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Nieuwe inbreidingslocaties kunnen wellicht gevonden worden in een verdichting van de stedenbouwkundige opzet van de buurt. De blinde hoekgevels bieden wellicht kansen, maar wellicht ook optoppen van woningen, en het beter benutten van de randen.
- Verbeteren van de leef- en woonomgeving en functionele structuur. De opgave hierbij is om de aantrekkelijkheid van de buurt te vergroten, waarbij sprake is van een versterking van de sociaal economische basis en leefbaarheid van de buurt. Daarbij ligt de focus op:
- Verbinden: meer mogelijkheden voor ontmoeting realiseren in een uitnodigende en veilige openbare ruimte, daarbij aandacht voor de verbindingen naar de omgeving (winkelcentrum Presikhaaf, uiterwaarden IJssel, etc..). Maken van groene verbindingen en verhogen van biodiversiteit en natuurinclusiviteit (zie ook 4.4 openbare ruimte).
- Verduurzamen: isoleren van (particuliere) woningen, groen van betere kwaliteit in en om de wijk, OV en fiets stimuleren.
- Verlevendigen: meer diversiteit in woningen, verbetering van imago en uitstraling, van mono naar multifunctionele gebieden, verbeteren van de plint op snijvlak gebouw en maaiveld, verbeteren van de 'smoel' naar de hoofdwegenstructuur.

4.2 Sociale balans

Onze analyse

- Presikhaaf 3 is op het eerste oog een rustige woonbuurt. Er wonen momenteel ca. 4.400 inwoners in Presikhaaf 3. Er wonen relatief veel inwoners in de leeftijd tot 25 jaar. Het aandeel ouderen volgt het stedelijk gemiddelde. Er wonen relatief gezien veel eenouder gezinnen in Presikhaaf 3 (15% ten opzichte van 8% op stedelijk niveau).
- In Presikhaaf 3 wonen relatief veel mensen met een niet westerse migratieachtergrond, 47% ten opzichte van 21% op stedelijk niveau. Hiervan heeft ca. 16% een Turkse migratieachtergrond en 7% een Marokkaanse migratieachtergrond.
- In Presikhaaf 3 is sprake van relatief veel uitkeringen en subsidies voor zorg. Daarbij is de leefstijl van de inwoners meer en meer anoniem, is er sprake van veel eenzaamheid en gevoelens van onveiligheid.
- In deze buurt in het algemeen, en sommige complexen in het bijzonder, is sprake van een concentratie van bewoners met sociale en financiële problemen. Daar komt bij dat er vele talen gesproken worden en dat een deel van de bewoners het Nederlands slecht of niet beheerst.
- De huidige bewoners van Presikhaaf 3 zijn vooral gericht op hun eigen groep, hebben daar een prettige sociale relatie mee en tolereren eveneens andere mensen.
- De binding van de bewoners met elkaar en met de leefomgeving wordt steeds minder. Bewoners voelen zich minder verantwoordelijk voor al datgene wat leeft in hun buurt. Er is regelmatig sprake van drugsoverlast, woonfraude, geluidsoverlast van burens en mensen voelen zich relatief onveilig.
- De huidige stedenbouwkundige opzet draagt niet bij aan het gevoel van een veilige en sociale buurt omdat er weinig tot geen zicht is op de openbare ruimte. Kinderen ervaren veel belemmeringen om buiten te komen (verkeer en water).
- Positieve aanknopingspunten zijn: nabijheid van voorzieningen en veel hulp van familie en vrienden. Er wordt ook wel voortuitgang in de wijk gezien.
- Er zijn onvoldoende ontmoetingsplekken voor jongeren, deze zoeken daarom 'hangplekken' die leiden tot sociale onrust. Ook zijn er onvoldoende ontmoetingsplekken voor studenten.

Welke opgaven zien wij?

- Er wordt gestreefd naar een diverse wijk. Een mix van culturen, inkomens, leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling. Dit onder meer door een goede differentiatie qua woningbouw.
- Meer binding en eigenaarschap van bewoners met de buurt creëren, door onder andere inzetten op het toevoegen van koopwoningen en mogelijk aanpassing van het toewijzingsbeleid waarbij sprake is van een mix van nieuwe bewoners.
- In de openbare ruimte komt er meer ruimte voor 'ontmoeten, spelen en bewegen' en de kwaliteit daarvan wordt verbeterd ten opzichte van de huidige plekken. De Regenboog kan als speel- en ontmoetingsvoorziening verbeterd worden.
- Oostzijde Bethanienstraat uitbouwen tot pedagogische ontmoetingsplek en opmaat naar werk (school, sport en welzijn)
- Ten behoeve van een sociale en veilige buurt is 'ontmoeten voor de deur' belangrijk. Daarvoor is het onder andere wenselijk dat het contact tussen de woonkamers en de straat wordt verbeterd.
- Speciale aandacht gaat uit naar het in stand houden en verbeteren van de buurtvoorzieningen voor alle inwoners van de wijk en deze beter met elkaar te laten verbinden (de Overkant).
- Voor een wijk waarin meer sociale cohesie wordt gestimuleerd is het van belang dat initiatieven van bewoners een steun in de rug (blijven) krijgen van de gemeente en de woningcorporaties.
- Het is de ambitie om gezamenlijk met scholen in de wijk te verkennen hoe een gezondere leefstijl kan worden bevorderd. Ook semi openbare schoolpleinen met een voorkeur voor natuurlijke speelplekken, zodat kinderen in aanraking komen met natuur in de stad (natuurervaringen).
- Zorg voor groene ommetjes (bomen voor schaduw) die in verbinding staan met de parken, inclusief zitgelegenheid. Denk daarbij aan ouderen en minder validen (inclusie).
- Presikhaaf is een wijk met heel veel nationaliteiten en culturen, het is gewenst dat dit bij de planuitwerking een plek krijgt.

4.3 Wonen

Onze analyse

- Presikhaaf 3 heeft ca. 2.000 woningen. Hiervan is 62% een sociale huurwoning en in eigendom van een corporatie (36% is Arnhems gemiddelde), 14% van overige verhuurders (20% is Arnhems gemiddelde) en 24% koopwoningen (44% is Arnhems gemiddelde).
- Een relatief groot gedeelte van Presikhaaf 3 bestaat uit appartementen, 55% ten opzichte van 35% op het niveau van geheel Arnhem. Het aandeel rijwoningen is redelijk vergelijkbaar met het stedelijk gemiddelde (ca. 40%). De rijwoningen zijn relatief klein. In Presikhaaf 3 zijn vrijwel geen twee onder een kap of vrijstaande woningen.
- De WOZ waarde van de woningen in Presikhaaf 3 is voor 97% onder de 200.000 euro. Op stedelijk niveau heeft 57% van de woningen een WOZ waarde lager dan 200.000 euro.
- Rondom het winkelcentrum Presikhaaf is sprake van verkamering voor onder andere de huisvesting van studenten of arbeidsmigranten.
- De woningbouwcorporaties hebben al veel sociale huurwoningen in Presikhaaf 3 gerenoveerd en verduurzaamd, zijn er nog mee bezig of gaan dit de komende jaren doen. Deze sociale huurwoningen komen niet in aanmerking voor herstructurering:
 - o Portaal heeft in de afgelopen 10 jaar het woningbezit in Presikhaaf 3 met ruim 420 woningen nagenoeg geheel aangepakt. Gestart is met de 9- hoog appartementen, daarna volgden de 3 hoog appartementen en het stroomversnellingsproject, de NOM 96 eengezinswoningen. Op dit moment worden de 4 hoog appartementen gerenoveerd door het aanbrengen van kwaliteit, energetische maatregelen en verbetering van de uitstraling. Het energielabel van de woningen is hiermee veelal verbeterd naar label A. De woningen maken allemaal gemiddeld 2 labelstappen, sommige zelfs 3.
 - o Vivare heeft in de afgelopen 10 jaar het woningbezit in dit deel van Presikhaaf al voor een groot deel aangepakt. Er zijn 127 eengezinswoningen nieuw gebouwd als vervanging van sterk verouderd bezit. 218 appartementen en 135 grondgebonden woningen zijn gerenoveerd tot label A en ca. 150 appartementen kregen een verbeterde kwaliteit met reeds een label C. Op dit moment zijn er nog ca. 200 grondgebonden woningen met een energielabel D/E. Deze worden komende periode nader onderzocht om te bepalen welke renovatie en verduurzamingsmaatregelen gewenst zijn en wanneer. Vivare onderzoekt de toekomstopties voor haar appartementencomplexen aan de Bethanienstraat (renoveren of herstructureren).
 - o Volkshuisvesting heeft in Presikhaaf 3 bijna 220 woningen. In de periode van 2011 tot en met 2021 is en wordt nagenoeg het volledige woningbezit in dit gebied gerenoveerd en aangepakt met verduurzamingsmaatregelen. In 2011 is gestart met de 86 eengezinswoningen. Door isolerende maatregelen komen de woningen nu gemiddeld uit op energielabel D/C. Van 2015 t/m 2017 zijn 64 appartementen in vier portiekflats gerenoveerd. De woningen hebben gemiddeld nu label A. Verder is de uitstraling van de flats is aanzienlijk verbeterd en is het woonoppervlak vergroot. In 2021 worden de 67 galerijflats aangepakt. Ook hier wordt niet alleen aandacht besteed aan het verlagen van het energieverbruik, maar ook aan het verbeteren van het comfort en de uitstraling van de gebouwen. Na renovatie hebben de appartementen gemiddeld vijf labelstappen gemaakt en komen daarmee gemiddeld op energielabel A.

Welke opgaven zien wij?

Vastgesteld beleid:

- In de prestatieafspraken 2020 hebben de gemeente en de woningcorporaties het volgende afgesproken voor Presikhaaf 3: *er spelen naast kansen voor energietransitie meerdere thema's waaronder veiligheid, grondvervuiling, erfpacht, vochtproblemen in woningen door hoge waterstand en verschillende ontwikkelingen. Corporaties en gemeente ontwikkelen samen een strategie voor deze wijk.*
- De stadsbrede kaders voor nieuwe woningbouwprojecten zijn minimaal 30% bouwen in het sociale segment.
- Presikhaaf 3 is in de Woondeal, omgevingsvisie en ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem Oost aangewezen als versnelling- en verdichtingslocatie voor woningbouw, gecombineerd met een verbetering van de leefbaarheid.

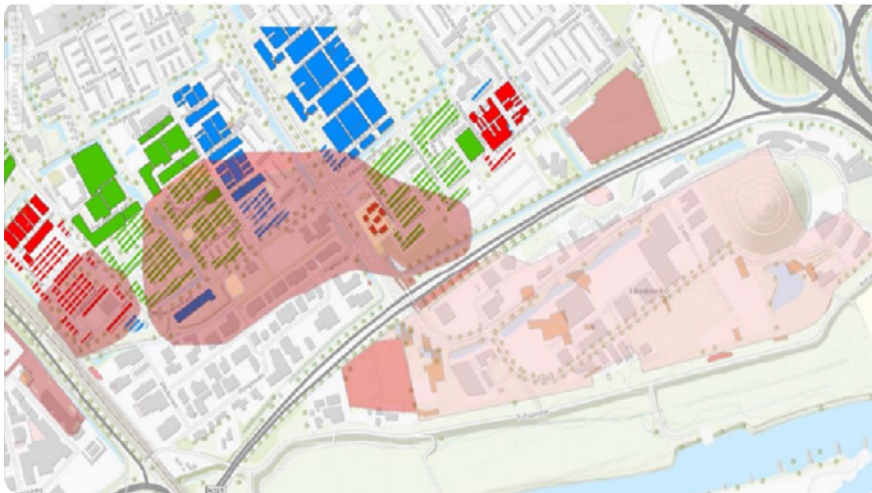
Welke opgaven zien wij?

- In het woonbeleid van de gemeente wordt gestreefd naar wijken met een gedifferentieerd aanbod van woningen, voor diverse inkomenscategorieën, levensfasen en leefstijlen. Vooral woningen voor kleinere huishoudens (1 en 2 persoons).
- In Presikhaaf 3 staat de leefbaarheid onder druk. Het woningbouwprogramma bij ontwikkel- en herstructureringslocaties dient de leefbaarheid te verbeteren. Het is daarbij de ambitie om meer middeninkomens naar de wijk te trekken.
- Samen met het expertteam (flex)wonen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en atelier Rijksbouwmeester wordt in onder andere Presikhaaf 3 het realiseren van flexwonen onderzocht (appartementencomplexen van Vivare en directe omgeving aan de Bethanienstraat). Hiermee kan voorzien worden in huisvesting voor urgente woningzoekenden.
- Aandachtspunt zijn voldoende huisvestingsmogelijkheden voor ouderen (met een zorgvraag). Er zijn in de wijk wel appartementen met een lift, maar deze zijn niet direct aan ouderen gelabeld. Bij zowel renovatie als nieuwbouw is de ambitie om woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te maken. Overigens zijn er in de directe omgeving wel flats gelabeld aan ouderen. Mogelijk ook woningen voor ouderen met een andere ethnische achtergrond. Dit vergt nader onderzoek.
- De toe te voegen woningen worden bij voorkeur levensloopbestendig gebouwd, zodat deze in de toekomst maximaal flexibel in te zetten zijn.
- Gezien de ligging nabij de HAN en Van Hall Larenstein is het gebied mogelijk interessant voor het creëren van studentenhuisvesting.
- Bij nieuwe ontwikkelingen is het de ambitie om ook ruimte te geven voor zelf- en samenbouw, ook wel (collectief) particulier opdrachtgeverschap genoemd. Dit om onder meer het eigenaarschap te bevorderen en ruimte te geven voor andere woonvormen.
- De gemeente heeft ingestemd met het voorstel om de grondwal aan de Bethanienstraat te saneren. Als er een tweederde meerderheid is onder de woonwagengebwoners dan worden ook de standplaatsen uitgebreid en opnieuw ingericht.

4.4 Openbare ruimte

Onze analyse

- Op sommige plekken is de openbare ruimte in Presikhaaf 3 slechts geworden, maar groot onderhoud/ herinrichting of vervanging van de riolering is nog niet nodig (staat wel op de planning voor de Volkerakstraat en de Keulse Slag).
- Door Presikhaaf loopt een ecozone. De ecozone 'verbindt' de Veluwe met de IJssel via parken Angerenstein en Park Presikhaaf. Er is een natte zone langs het spoor richting Zevenaar. Deze is niet goed ontwikkeld.
- In Presikhaaf komen 2 kwelstromen bij elkaar (IJssel en Veluwe). Hierdoor is de grondwaterstand hoog en zijn woningen soms vochtig. De watergangen liggen ver uit elkaar, waardoor het water niet goed genoeg kan worden afgevoerd en er water in het maaiveld komt te staan. Sinds 2010 wordt het water afgevoerd naar een gemaal op een andere locatie.
- Aan de Bethaniënstraat was vroeger een stortplaats voor afval en puin. De bodem in delen van Presikhaaf 3 is hierdoor verontreinigd. Hier staan vooral sociale huurwoningen, maar ook particuliere woningen. De sociale huurwoningen staan op grond die in erfpacht is uitgegeven. Voor de huidige bewoners geldt dat ze geen groente en fruit mogen verbouwen en het grondwater niet mogen gebruiken. Bodemvervuiling houdt ontwikkelingen tegen.



- Een aandachtspunt in Presikhaaf 3 is het veel afval. Niet alleen is er veel afval bij de containers, ook op andere plekken zoals speeltuinen is veel afval te vinden. Verder klagen bewoners over hondenpoep.
- De hoofdontsluiting van de wijk wordt als een barrière tussen de buurten ervaren en ook als een barrière naar Park Presikhaaf. Parkeren is dominant in de openbare ruimte.

Welke opgaven zien wij?

- Het 'eigenaarschap' en gevoel van verantwoordelijkheid bij bewoners voor een openbare ruimte zonder afval vergroten. De slechts geworden openbare ruimte opknappen, en deze functioneler inrichten.
- In Presikhaaf 3 willen we een raamwerk ontwerpen waarbinnen verschillende faciliteiten via de openbare ruimte worden verbonden. Belangrijke ader in dit netwerk is de groene zone die het MFC aan de noordzijde en buurthuis De Overkant aan de zuidzijde (Bethaniënstraat) kan verbinden. De ambitie is duurzame betrokkenheid van bewoners op te bouwen bij buiten spelen, bewegen en ontmoeten. De zone moet geschikt worden gemaakt voor het programmeren van sport- beweeg en spelactiviteiten zonder de zone vol te zetten met objecten. Vanuit de buurtfuncties kunnen themaroutes worden georganiseerd voor alle leeftijden bijvoorbeeld een natuureducatie-route of een bootcamproute.

- In de buurten tussen de Keulse slag en de Bontekoestraat ligt relatief veel openbare ruimte die kan worden benut voor het vergroten van de sociale cohesie. Het is de ambitie om in lijn met een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (zie paragraaf 4.5) in dit gebied de openbare ruimte te verbeteren en gemeenschappelijke tuinen voor buurtbewoners te realiseren. Door gezamenlijk met de omwonenden plannen te maken leren bewoners elkaar (beter) kennen, wordt de ruimte aantrekkelijker en het eigenaarschap vergroot.
- Het is de ambitie om te komen tot een sanering van de bodem bij nieuwbouw en renovatie. Dit kan door verwijderen vervuilde grond, maar ook door verhogen van het maaiveld. De saneringsopgave moet in nauwe samenhang gezien worden met de vastgoedstrategie van de woningcorporaties voor de betreffende woningen. Bij renovatie wordt gekeken of de leeflaag vervangen kan worden. De erfpachten lopen vanaf 2035 af. Corporaties en gemeente dienen dan de toekomstplannen en eigendommen te heroverwegen. Vervuiling en erfpachtconstructies zijn belangrijke onderdelen waar (financiële) afspraken en randvoorwaarden voor opgesteld moeten worden voor eventuele toekomstige (her)bouwplannen. De gemeente en woningcorporaties hebben gezamenlijk het vraagstuk rondom de bodemsituatie beschouwd (memo erfpacht en saneringsvraagstuk Presikhaaf 3), dit vormt het vertrekpunt voor het vervolg.
- De groen blauwe zone langs het spoor is onderdeel van de groene hoofdstructuur in Arnhem Oost. De opgaven zijn: het doortrekken van de groene zone langs het spoor ter hoogte van IJsseloord en het realiseren van een nat park in de omgeving van de Honigkamp (wateropgave vanuit ontwikkelingen in Presikhaaf 2) aansluitend op de groene zone langs het spoor.
- De speeltuin de Regenboog kan verder uitgebouwd worden als centrale speel en ontmoetingsplek in de wijk, gecombineerd met het natte park tbv waterberging (bijvoorbeeld natuurlijk spelen).
- De Overkant is een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk Presikhaaf 3. Hier zijn verschillende (maatschappelijke) voorzieningen gevestigd die zich inzetten voor de bewoners. Het is de wens om de buitenruimte rondom De Overkant te verbeteren om daarmee de ontmoetingsfunctie verder te stimuleren. Het verbeteren van de ontmoetingsfunctie kan onder meer door het realiseren van een terras aan de voorzijde. Ook wordt gedacht aan het realiseren van speel en beweegaanleidingen en een gemeenschappelijke moestuin.
- Oorspronkelijk openbaar groen dat verdwijnt door woningbouwontwikkeling moet gecompenseerd worden. Vanuit het bomenbeleid volgt dat het kroonvolume, de bladmassa van onze bomen, met minimaal 5% moet toenemen. Dit kan in kwantiteit door het aanplanten van meer bomen en in kwaliteit door groeiplaatsen van bomen te verbeteren en bomen ouder te laten worden. Meer biodiversiteit stimuleren. Ontwerp, renoveer en bouw natuurinclusief.
- Het hoge waterpeil kan door het aanleggen of uitbreiden van watergangen voor een deel afgevangen worden.
- Bij woningbouwontwikkeling moet het hemelwater op eigen terrein verwerkt worden. In Presikhaaf zijn de oplossingen hiervoor beperkt. Meest praktisch is het afvoeren van hemelwater naar het watersysteem, maar het waterschap zal dan watercompensatie eisen van 10 à 15% van het toegenomen verhard oppervlak. Groene daken kunnen de benodigde watercompensatie verkleinen. Afvoer van hemelwater in de openbare ruimte moet bovengronds plaatsvinden.
- Verbeteren van de verkeersveiligheid door in de wijk zo groot mogelijke aaneengesloten 30 km zones in te stellen en voorzieningen aan te brengen om de snelheid te verlagen. De barrièrewerking van de verkeersaders verminderen.
- Kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren door dominant parkeren in de openbare ruimte bij herinrichtingen te evalueren en wellicht te verminderen.
- In Presikhaaf 3 maakt onderdeel uit van het realiseren van 2 snelfietsroutes (langs spoor en Honigkamp).

4.5 Energie

Onze analyse

- In heel Nederland dienen de woningen in 2050 van het aardgas af zijn en te worden verwarmd via een duurzame en alternatieve warmtebron. N.a.v. van de warmteverkenning uit 2019 is Presikhaaf 3 niet als kansrijke wijk benoemd om voor 2030 van het aardgas af te gaan. Kansrijke wijk betekent dat we in de wijk kansen zien te versnellen in de energietransitie en dat we onderzoek gaan doen naar de financiële en technische haalbaarheid. In Presikhaaf 3 is geen decentrale bron met restwarmte aanwezig en ook vanuit bewoners of corporaties is er geen initiatief op dit gebied. Wel loopt het hoge temperatuur warmtenet van Vattenfall via 't Lange water richting de HAN. Deze zou mogelijk als warmtebron kunnen dienen voor Presikhaaf 3. Op dit moment werkt de gemeente aan een warmtenetstrategie voor de stad welke onder meer zal landen in de Transitievisie warmte (TVW). Deze zal mede bepalend zijn voor de gesprekken met Vattenfall. De TVW dient voor 2022 vastgesteld te zijn door de raad.
- De woningbouwcorporaties willen hun bezit verder renoveren en verduurzamen naar label A en hiermee waar van toepassing ook problemen rond vocht in woningen aanpakken. Portaal is bezig met renovatie van haar woningen en brengt ze naar label B.
- Veel koopwoningen hebben een laag energielabel.



- Door de klimaatverandering wordt het warmer in de stad. Presikhaaf 3 is een risicogebied als het gaat om hittestress, met name rondom en in het gebied van winkelcentrum Presikhaaf. Daarnaast verhardten bewoners hun tuinen.

Welke opgaven zien wij?

- Presikhaaf 3 maakt onderdeel uit van de aanpak Arnhem Oost. In dit kader wordt een aanvraag voor verduurzaming van particuliere woningen en de aangrenzende openbare ruimte ingediend in het kader van het Volkshuisvestingsfonds.
- Wettelijk is bepaald dat vanaf juni 2018 nieuwbouwwoningen niet meer via aardgas verwarmd mogen worden. Wij vragen ontwikkelaars bij een nieuwbouwontwikkeling te onderzoeken of ook bezit in de nabije omgeving aangesloten kan worden op het door hen gekozen energiesysteem.
- Het energieconcept dat wordt toegepast bij nieuwbouw dient passend te zijn bij nieuwbouw en warmte te leveren op lage temperatuur.
- Aansluiten van bestaande bebouwing op het bestaande warmtenet behoort tot de mogelijkheden, echter dienen eerst aanvullende afspraken met Vattenfall te worden gemaakt.
- Samen met woningcorporaties ontwikkelen van een campagne voor voorlichting over vergroening van tuinen en erfafscheidingen.

- Ook in Presikhaaf 3 aandacht voor energiearmoede. De energietransitie mag niet leiden tot (verdere) energiearmoede en schuldenproblematiek. We spreken van energiearmoede als een huishouden meer dan 10% van haar lage besteedbaar inkomen aan energiekosten betaalt of niet genoeg geld heeft voor het minimale levensonderhoud na het betalen van de woon- en energiekosten. Voor de aanpak energiearmoede richten we ons op gedragsverandering en energiebesparende maatregelen die direct leiden tot lagere energiekosten. De Arnhemse aanpak energiearmoede is opgebouwd rond drie kernpunten:
 1. Elk huishouden krijgt ondersteuning aangeboden in het verlagen van de energierekening waarbij nadrukkelijk oog is voor de persoonlijke en financiële omstandigheden.
 2. We sluiten aan bij wat al plaatsvindt in de buurten en wijken voor wat betreft fysieke (verduurzaming) en sociale projecten vanuit armoede, schulddienstverlening, gezondheid en werk&inkomen.
 3. We werken in de aanpak nauw samen met partijen in het sociaal domein en partijen die actief zijn in de energietransitie.

4.6 Detailhandel, cultuur en werken

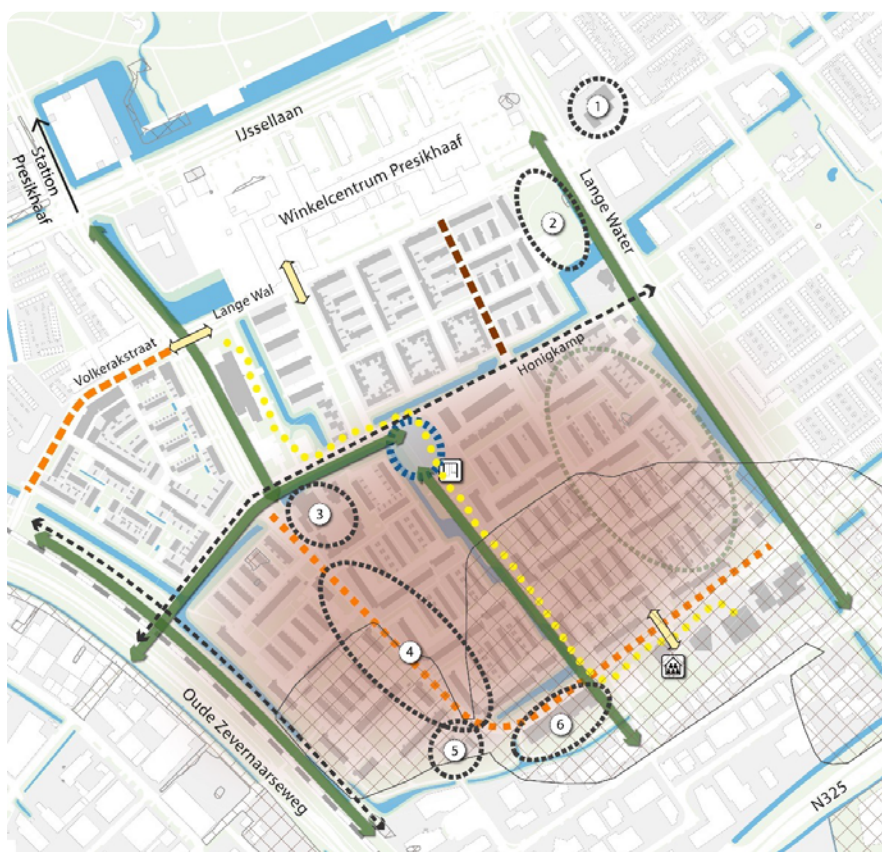
Onze analyse

- Het winkelcentrum Presikhaaf heeft de afgelopen jaren een kwaliteitsimpuls gekregen. Dit winkelcentrum heeft een wijkoverstijgende functie.
- In Presikhaaf 3 bevinden zich twee buurtsteunpunten: Honigkamp en de Volkerakstraat.
- De Turkse supermarkt aan de Honigkamp heeft ook een regionale functie en fungeert eigenlijk beter dan de plek aankan (hoge omzet per m2 winkelloppervlak en continu verkeersuitdagingen).
- Binnen de Detailhandelsvisie is opgenomen dat het buurtsteunpunten aan de Volkerarkstraat in principe geen toekomstperspectief heeft.
- In Presikhaaf is nauwelijks een dynamische kunst- en culturomgeving aanwezig.

Welke opgaven zien wij?

- Een vorm van buurtsteunpunt beschikbaar houden/maken op de bestaande locaties (Volkerakstraat en Honigkamp). De ontwikkelingen in en rond Presikhaaf 3 bieden mogelijk kansen voor hernieuwde buurtsteunpunten met (sociale) voorzieningen en bedrijvigheid. Er is gebrek aan ruimte voor maatschappelijke functie, voorzieningen en commerciële ruimte in deze wijk, waardoor functies als tandartspraktijken en sportscholen uitwijken naar bedrijventerreinen waar de ruimte schaars is.
- De bestaande horeca is eenzijdig (gericht op avondfunctie), waardoor meer ingezet kan worden op de dagfunctie (lunchroom/broodjeszaak) en het faciliteren van ontmoeten (buurtcafé).
- In buurtsteunpunt aan de Volkerakstraat zit weinig detailhandel meer. Kan dit wellicht gebruikt worden voor andere voorzieningen zoals hierboven genoemd of voor woon-werkruimte – creatieve industrie – kunst en cultuur?
- Werk creëren voor mensen in de wijk, bijv. een bakker, fietsenmaker, naaiatelier. Mensen weer laten wonen én werken in de wijk. Bijvoorbeeld door werk/bedrijfsruimte beschikbaar te stellen zodat mensen een eigen bedrijfje kunnen opstarten (Doorwethlaan, combi cultuur en startende ondernemers).
- Aantrekken van creatieven en mensen die zich aangetrokken voelen tot een dynamische kunst- en culturomgeving. Het vestigen van creatieven kan worden gestimuleerd door woningen en woonvormen te ontwikkelen die zich speciaal richten op de doelgroep, zoals woon-werkpanden of combinatie van wonen met gedeelde voorzieningen als werkplaats of café.
- Kunst in de openbare ruimte kan bijdragen aan de identiteit van een wijk en aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte. Kunst kan ook worden ingezet bij gebiedsontwikkeling via placemaking: participatie van bewoners en ophalen van input. Een culturele organisatie of kan bijvoorbeeld een meerjarig programma ontwikkelen in een gebied dat ontwikkeld gaat worden, om publiek te verbinden aan zijn omgeving en aan elkaar. Door innovatieve ideeën te laten zien, gerelateerd aan maatschappelijke vraagstukken rondom gebiedsontwikkeling, cultuur, duurzaamheid en leefbaarheid kan publiek geïnspireerd worden om zich actief te verhouden tot de ontwikkelingen op dit gebied.

Samenvatting opgavenkaart



- Ontwikkelingsopgave**
- 1 Middachtensingel 1 (ROC)
 - 2 Houtmanlocatie (ROC)
 - 3 Bethaniënstraat (kerk / school)
 - 4 Onderzoeklocatie herstructuren / flexwonen / verdichten
 - 5 Bedrijfslocatie Bethaniënstraat
 - 6 Uitbreiding woonwagendplaatsen
- Openbare Ruimte**
- Groot onderhoud Volkerakstraat
 - Rioolvervanging Keulse Slag
 - Wens aanpak Bethaniënstraat
 - Verbeteren openbare ruimte / Bevorderen spelen/ontmoeten/bewegen
 - verbetering Regenboog / Overkant
 - Realiseren buurttuinen
- Verbindingen omgeving**
- Groen / Blauwe zones
 - Waterberging
 - Oversteekbaarheid
 - Mogelijke bodemverontreiniging
 - Snelroute in studie
 - Beweegroute

Ruimtelijke Opgaven
Presikhaaf III
10 juni 2021

GEMEENTE
Arnhem



Bijlage 1

brief Wijkplatform (8-2-21) + antwoord (21-4-21) inzake startnotitie



Aan: Raadsleden en fractievoorgangers gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Arnhem; 8 februari 2021
Betreft; betrekken van bewoners bij ontwikkellocaties

Geachte raadleden en fractievoorgangers,

Als Bewonersoverleg wijkplatform Presikhaaf vragen we hierbij uw aandacht voor het onderwerp "bewonersparticipatie bij ontwikkellocaties in Presikhaaf 3"

Aanleiding is het feit dat wij via Team LeefOmgeving Presikhaaf en de media hebben vernomen dat er momenteel een start wordt gemaakt met het opstellen van een strategische visie ofwel ontwikkelperspectief voor Presikhaaf 3 (= P3). Presikhaaf 3 is (bij benadering) het gebied tussen de Lange Wal, Lange Water, Playroute en het spoor tussen Arnhem en Westervoort.

Doel van de strategische visie is na te gaan waar in dit deel van Presikhaaf behoefte aan is, wat de sterke en juist de zwakke punten zijn en hoe dit te verbeteren. Uiteindelijk moet dit alles leiden tot het invullen van een aantal lege plekken in de wijk zoals de Honigkamp, de Reizende Tuin, of juist locaties waar nu nog wel gebouwen staan zoals op hoek van de Middachtensingel/Lange Water.

Als wijkplatform vinden wij het van groot belang dat bewoners rondom deze ontwikkellocaties tijdig worden betrokken bij de planvorming. Op basis van de eerste informatie die ons heeft bereikt ten aanzien van het proces (vanaf het plan van aanpak tot aan de realisatie buiten) lijkt het erop dat bewoners vooral geïnformeerd gaan worden en dat is naar onze mening iets anders dan betrekken. Inwoners van onze wijk Presikhaaf zijn ervaringsdeskundigen, zij weten waar behoefte aan is, wat er goed gaat en dat beter kan. Cijfers zeggen niet alles, cijfers zijn koud en geven niet aan waar bijvoorbeeld een behoefte ligt aan cohesie, sfeer en samen zaken oppakken.

Op 29 april 2020 heeft u als gemeenteraad "Aan de slag met burgerparticipatie in Arnhem" aangenomen. Een aantal inwoners heeft hier actief aan meegewerkt. In deze rapportage staat onder meer:

"Als initiator zijn we bij aanvang van een proces helder in verwachtingen richting inwoners over een ieders rol, die van ons zelf en de mate van invloed van inwoners. We zijn helder over het gezamenlijk kader waaraan we de inbreng van inwoners en andere betrokkenen toetsen, wegen en indien nodig tot (politieke) belangenafweging komen. We ronden processen en samenwerkingen zorgvuldig af. Burgerparticipatie is een herkenbare en toegankelijke manier van werken die inwoners begrijpen en die voorziet in participatie op maat en ruimte voor iedereen die mee wil doen".

"Het college verzoeken we om voortaan bij de grotere, participatieve en/of gevoelige ontwikkelingen/ opgaven, voorafgaand aan de start van het proces, een Startnotitie aan te bieden aan de Raad. De wijze waarop wordt in samenspraak bepaald".



Het is vinden wij, een gemiste kans wanneer eigen ideeën/ initiatieven vanuit de wijkbewoners geen kans krijgen om onderdeel te worden van de inhoud van de strategische visie. Wij vrezen dat de financiële opbrengst bij het ontwikkelen van locaties de inrichting bepaalt waardoor het "postzegelplannetjes" worden waar de rest van de wijk niet op mee kan liften.

Daarom pleiten wij ervoor dat bewoners die dat willen een kans krijgen om vanaf het prille begin mee te denken. Door het actief betrekken van bewoners ontstaat er automatisch meer samenwerking; het plan wordt ook iets van de bewoners zelf en niet een plan dat ineens naast hen wordt gebouwd.

Als wijkplatform Presikhaaf willen wij u dan ook verzoeken om dit project aan te wijzen als "grotere opgave binnen Arnhem" en hierbij het college te vragen om samen met (een afvaardiging van) bewoners een "Startnotitie" te laten opstellen. Dus niet pas meepraten als alle randvoorwaarden en verplichte opbrengsten de invulling al limiteren, maar helemaal aan het begin; om samen het proces vorm te geven. De rol van opbouwwerk is daarbij als bewonersondersteuner en "olie in de motor van de wijk" onmisbaar en wij hopen dat u daar in uw reactie op onze brief ook aandacht aan wilt geven.

Wij hopen dat u onze zorgen en het daaraan gekoppelde voorstel deelt en zien uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet.
Namens Bewonersoverleg wijkplatform Presikhaaf.

Dhr. Martin Hagen.



Wijkplatform Presikhaaf
T.a.v. de heer M. Hagen
Laan van Presikhaaf 7
6826 AH ARNHEM

Datum : 21 april 2021
Zaaknummer : 567721
Contactpersoon : Arthur Borst
Telefoonnummer : 026 3774353

Onderwerp: participatie ontwikkelperspectief Presikhaaf 3 - uw brief van 8 februari 2021

Geachte leden van Wijkplatform Presikhaaf,

Hartelijk dank voor uw brief van 8 februari 2021. Inmiddels is er contact tussen de gemeente en uw wijkplatform over het te maken ontwikkelperspectief voor Presikhaaf 3. Dat zat al in de planning toen wij uw brief ontvingen. Wat ons betreft is dit ook dé manier om invulling te geven aan de participatie van de wijk bij de totstandkoming van het ontwikkelperspectief: Samen en werkenderwijs. In deze brief geven wij aan hoe wij als college naar die participatie kijken.

Participatie? Zeker!

Net als u vinden wij het belangrijk om bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties te betrekken. Zeker waar het de eigen woon- en werkomgeving betreft. Dus dat de mensen die in Presikhaaf wonen en werken bij de inhoud van het ontwikkelperspectief worden betrokken (en dat is ook voor ons meer dan informeren) staat buiten kijf. Het op 29 april 2020 vastgestelde raadsbesluit "Aan de slag met burgerparticipatie" is daarbij voor ons leidend.

Samen inhoud geven aan participatie

Als het gaat om de vraag hoe bewoners en ondernemers in Presikhaaf het beste betrokken kunnen worden bij het ontwikkelperspectief, laten wij ons graag mede door u adviseren. Participatie is maatwerk en wie kent de wijk beter dan u. Inmiddels zijn de gesprekken daarover met u opgestart door de betreffende projectmanager en het Team Leefomgeving. Daarnaast nemen wij graag uw suggestie over om gebruik te maken van de kennis en kunde van de opbouwwerker van Rijnstad.

Participatie in fasen

Het is goed te weten dat de participatie zich niet tot één moment beperkt, maar in fasen verloopt. Waar we het nu over hebben is betrokkenheid van de wijk bij de inhoud van het ontwikkelperspectief voor Presikhaaf 3. Dat is een visie op de gewenste (gebouwde) toekomst van de wijk. Het ontwikkelperspectief moet ondermeer zorgen voor samenhang tussen wat u "postzegelplannetjes" noemt en daar kaders voor scheppen. In het perspectief worden ontwikkelingen voor de korte, middellange en lange termijn benoemd. Die ontwikkelingen worden op het juiste moment verder uitgewerkt. Daarbij is wat ons betreft opnieuw participatie van de wijk aan de orde en in het bijzonder de bewoners, ondernemers en anderen die te maken hebben met de betreffende ontwikkeling. Met andere woorden: de participatie komt in fasen en wordt steeds concreter.



Ons kenmerk:
Zaaknummer: 567721
Pagina: 2

Naar een ontwikkelperspectief voor Presikhaaf 3

Op 11 maart jl. bent u bijgepraat over het proces van het ontwikkelperspectief voor Presikhaaf 3. Het maken van het ontwikkelperspectief gebeurt in twee stappen:

1. Het maken van een agenda voor het ontwikkelperspectief, met daarin: een analyse van de wijk op ruimtelijke en fysiek gebied (wat zijn de sterke punten, wat de zwakke?), een inventarisatie van geplande ontwikkelingen en bestaande opgaven en het benoemen van de belangrijkste thema's en ambities.
2. Het maken van het ontwikkelperspectief.

In dit overleg is tevens aangegeven hoe het wijkplatform hierbij een rol kan spelen:

- Meehelpen om alle relevante stakeholders in de wijk in kaart te brengen
- Meedenken met de inhoud van de agenda en later met het ontwikkelperspectief.
- Adviseren over de participatie vanuit de wijk (zoveel mogelijk bereiken van alle bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties) bij agenda en ontwikkelperspectief: wie, wanneer en hoe.

Wij stellen het zeer op prijs dat u die medewerking heeft toegezegd.

Aanbieden aan College van B&W en gemeenteraad

Het is de planning om de agenda voor het ontwikkelperspectief, samen met een voorstel voor het verdere participatieproces rondom het ontwikkelperspectief, voor de zomer 2021 voor te leggen aan het college van B&W en vervolgens de gemeenteraad. Op deze wijze geven wij in Presikhaaf 3 invulling aan het begrip 'startnotitie' zoals dat staat in de nota 'Aan de slag met burgerparticipatie'.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,

Marijn Willemen
Stedelijk manager wijken

Bijlage 2

Suggesties bewonersparticipatie vanuit Wijkplatform (21-4-21)

Suggesties vanuit wijkplatform;
Bewonersparticipatie om te komen tot een Ontwikkelperspectief

Uitgangspunt

Het is belangrijk dat bewoners uit heel Presikhaaf al in zo vroeg mogelijk stadium mogen meedenken over de wat er nodig is om in Presikhaaf zo prettig mogelijk te kunnen (blijven) leven en wonen.

Organisatievorm: Klankbord/ Kerngroep Ontwikkelperspectief Presikhaaf

Samenstelling m.b.t. deelname bewoners zo'n 20 – 25 bewoners en ondernemers

Doel: komen tot een gedragen Ontwikkelperspectief voor Presikhaaf

Rol Klankbordgroep: adviesfunctie, mede vormgever aan ontwikkelperspectief.

Voorwaarde ten aanzien van deelnemende bewoners:

Deelnemende bewoners kijken naar het geheel van de wijk, de huidige situatie en de diverse mogelijk te ontwikkelen locaties en willen meedenken en praten over wat ze denken dat er belangrijk en nodig is in Presikhaaf.

Samenstelling ; bij voorkeur geografische verdeling en afspiegeling van wijk qua diversiteit.

Voorwaarde ten aanzien van gemeente:

Advies rol van bewoners zien als belangrijk en zinvol. Creatieve vormen zoeken om informatie op te halen bij bewoners en deze te vertalen. Bij voorkeur wordt advies bewoners, mocht deze afwijken van advies ambtenaren, ook aan politiek voorgelegd voordat er onomkeerbare besluiten worden genomen.

Van te voren (bij werving van deelnemers) helderheid scheppen in de werkmethode (aantal deelnemers, aantal bijeenkomsten en rol bewoners).

Van te voren helderheid scheppen of (wanneer gewenst door bewoners) de groep bewoners ondersteuning t.b.v. door te lopen proces kunnen krijgen. Ook ivm afstemming onderling, verslaglegging, maken agenda, inplannen (digitale) overleggen, etc

Transparant proces. Dat houdt dus ook in dat bewoners inzage krijgen in conceptstukken en actief mogen meedenken over de wijze waarop stukken voor besluitvorming worden voorgedragen.

Er is verbinding met het wijkplatform door deelname van een bewoner.

Werven van bewoners t.b.v. deelname aan de klankbordgroep/ kerngroep:

Heldere wervingstekst opstellen.

Social media gebruiken

Tekst gericht uitzetten onder bestaande bewoners(groepen)/ wijkorganisaties met het verzoek tot doorsturen. (tip; gebruik verzendlijst wijkkrantredactie).

Bijlage 3

Reactie op concept startnotitie van Wijkplatform (5-7-21)

Arnhem 5 juli 2021

Betreft: reactie Wijkplatform Presikhaaf op Startnotitie P3, versie 14 juni 2021

Beste Arthur,

Kritisch en met veel interesse hebben de leden van het Bewonersoverleg wijkplatform Presikhaaf "de Startnotitie Presikhaaf 3" doorgenomen en geven hierbij onze feedback. Wij zijn blij dat we in dit vroege stadium een reactie mogen geven op deze startnotitie.

Bedankt voor jullie feedback. Hieronder de gemeentelijke reactie. Daar waar mogelijk hebben wij de input zoveel mogelijk verwerkt. Graag gaan we de samenwerking voortzetten met het Wijkplatform om een mooie invulling te geven aan het vervolgtraject.

Voordat we ingaan op een aantal specifieke zaken per pagina willen we graag de volgende algemene opmerkingen geven c.q. vragen stellen:

1. In de "Startnotitie Presikhaaf 3" wordt gesproken over de fysieke- en ruimtelijke ontwikkeling van Presikhaaf. In de notitie lopen echter fysieke, ruimtelijke en sociale zaken door elkaar. Daardoor is niet duidelijk wat de exacte opgave is die nu voorligt. Wanneer dat inderdaad alleen fysieke en ruimtelijke onderdelen zijn dan adviseren wij het ook tot dit onderwerp te beperken. Daarmee wordt voorkomen dat er verkeerde verwachtingen worden geschept. Afgezien van die vraag is het WPP van mening dat de fysieke- en ruimtelijke ontwikkeling niet los kan worden gezien van de sociale aspecten.
De gemeente ziet deze inderdaad niet los van elkaar maar wil dit in samenhang bekijken. De uiteindelijke opgaven die naar aanleiding daarvan geformuleerd worden hebben overwegend een ruimtelijk fysieke component in zich. Daar richt uiteindelijk het Ontwikkelperspectief zich ook op.
2. De hoofdpoging lijkt het bebouwen van alle beschikbare locaties te zijn. Ons inziens dient dit niet het doel te zijn van dit project. Het vergroten van de leefbaarheid zou de bovenliggende opgave moeten zijn waarbij nieuwbouw, nieuwe voorzieningen en het optimaliseren van groen de onderliggende doelen zijn. Het wijkplatform vraagt aandacht voor behoud en uitbreiding van het groen en beperking van de verstening.
De hoofdpoging is om te komen tot een samenhangende visie op de fysieke en ruimtelijke toekomst van Presikhaaf 3, en dus niet alleen het bebouwen van alle beschikbare locaties. De suggestie van het formuleren van het bovenliggende doel is overgenomen in de startnotitie. Het aandachtspunt van het Wijkplatform voor een beperking van de verstening is tevens opgenomen in de startnotitie.
3. Voeg een overzichtskaart van heel Presikhaaf toe met daarop (gearceerd) aangegeven om welk deel van Presikhaaf het gaat. Een aantal benoemde plannen is niet alleen van toepassing op Presikhaaf 3. De kaart met plangebied is opgenomen op bladzijde 3 van de startnotitie. Hier wordt gezien de samenhang de locatie Middachtensingel 1 aan toegevoegd.
4. Hoofdstuk 4; "Naar een Ontwikkelperspectief" zou qua inhoud na hoofdstuk 2 moeten komen, omdat in dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het doel van het conceptplan is.
Is aangepast.
5. Graag de brief van het wijkplatform, almede de reactie daarop van de gemeente, toevoegen als bijlage.
Is toegevoegd.
6. Er wordt gesproken over "wij" en "onze". Wie zijn dat?
Daarmee wordt op 'de gemeente' gedoeld. Dit zal worden aangepast in het stuk en toegelicht in de inleiding.

7. Uit de startnotitie is niet concreet wat de opgaven zijn voor de fysieke en ruimtelijke ontwikkeling. Regelmatig loopt de uitdaging voor de sociale ontwikkeling erdoor heen. Er wordt dan gesproken over ideeën.
Benoemde en opgehaalde ideeën komen beter tot hun recht wanneer ze in een aparte bijlage benoemd worden.

Gezien de opzet van het stuk kiezen we ervoor om de opbouw op dit punt zo te laten.

8. De gemeente wil graag dat bewoners participeren. Dan is het belangrijk dat de bewoners in de vorm van klankbordgroep vanaf het begin betrokken zijn en gehoord worden en niet alleen in de fase informeren en adviseren. De rol van de klankbordgroep zou vanaf fase co-creatie en op sommige onderdelen meebeslissen moeten zijn.

Wij vinden het inderdaad ook belangrijk dat de bewoners vanaf het begin betrokken zijn en gehoord worden. Daarom hebben wij de suggesties van het Wijkplatform op het gebied van participatie van 21- 4-21 overgenomen.

In de fase van het Ontwikkelperspectief is dat voor de op te richten klankbordgroep het participatieniveau 'adviseren'. Alle gegeven input krijgt een plek in het Ontwikkelperspectief. Mochten tijdens het participatietraject dilemma's ontstaan (afwijkende standpunten), dan worden deze benoemd. Zoals in de startnotitie aangegeven kan bij de uitwerking van het Ontwikkelperspectief (op onderdelen) wellicht gekomen wordt tot het participatieniveau meebeslissen of co-creatie. Zie voor de uitwerkingsstappen ook het schema op bladzijde 9 van de startnotitie.

Hieronder hebben wij een aantal specifieke opmerkingen en aandachtspunten aangegeven:

1) Hoofdstuk 1

a. pagina 4:

Wat zijn de concrete plannen?

Gemeente heeft in het concept de woning coöperaties betrokken, hierdoor lijkt al veel vast te staan: *"Als gemeente hebben wij samen met de in Presikhaaf 3 actieve woningcorporaties voorwerk verricht"*.

Alles wat speelt hebben we geprobeerd samen te vatten in de startnotitie. Er zijn daarnaast nog geen concrete plannen.

2) Hoofdstuk 2

a. Pagina 5:

Wij hebben als wijkplatform destijds de suggestie gedaan om de klankbordgroep een adviesrol te geven; daar komen wij op terug.

Wij vinden dat de rol vanuit co-creatie (dus mee beslissen) moet worden ingestoken. Dit om te kunnen waarborgen dat de input van bewoners van begin af aan volwaardig meetelt.

Zie ook de op punt 8 van de vorige bladzijde. Binnen het participatieniveau adviseren telt de input van bewoners volwaardig mee. Afwijkende standpunten zullen worden genoteerd en voorgelegd aan B&W/ raad.

Pagina 7:

"Daarnaast zoeken we afstemming met andere participatietrajecten vanuit de gemeente in hetzelfde gebied en dezelfde periode, om te voorkomen dat de wijk overvraagd wordt".

Vraag; Welke partijen worden er nog meer betrokken bij de plannen?

Dat willen wij graag verder met het Wijkplatform verkennen. We willen een graag een zo breed mogelijk beeld ophalen uit de wijk.

Door de gemeente is samen met de woningcorporaties de opgaven benoemd .

Vraag: Wat is deze opgave en benoem deze in de notitie.

Deze zin hebben we verduidelijkt. In de startnotitie zijn overigens per thema de opgaven benoemd.

“Doelgroep: Iedereen die in Presikhaaf 3 woont of werkt, bewoners- of ondernemersorganisaties in heel Presikhaaf en professionals werkzaam in of betrokken bij Presikhaaf”.

c. Pagina 8:

Opm.: Wij zien graag heel Presikhaaf als doelgroep, omdat plannen niet los van de andere delen gezien kunnen worden.

Dat staat op bladzijde 6 van de startnotitie.

3) Hoofdstuk 3, Concept gebiedsagenda

a. Pagina 9:

Opm.: Wij zien de graag de opgehaalde ideeën in afzonderlijke bijlage, zodat de ruimtelijk opgave beter in beeld komt. Beter geformuleerde visie gericht op fysiek ruimte, Sociale en andere componenten wel benoemen maar in een afzonderlijk deel.

Zie ook de beantwoording onder punt 1 en 2 op de voorgaande bladzijde. We kiezen ervoor om de opzet zo te laten.

b. Pagina 10:

Vastgestelde beleid?

Vraag: Wat is het vastgestelde beleid?

Met vastgesteld beleid wordt ook bedoeld beleid wat in procedure is richting bestuurlijke vaststelling. In dit specifieke geval gaat het om de Omgevingsvisie en Spoorzone Oost.

“Zijn de opgaven die “wij” zien, aanvullend op het vastgestelde beleid?

Vraag: Wat is de opgave van de wijk?

Deze opgaven hebben een link met vastgesteld beleid en geven daar invulling aan.

c. Pagina 11:

“Realiseren van nieuwe en extra woningen in Presikhaaf 3. De oude ROC locaties (Houtmanlocatie en Middachtensingel) en de locatie van de kerk aan de Bethaniënstraat spelen hier een belangrijke rol”.

Vraag: In hoeverre behoort het Winkelcentrum bij P3

Die behoort niet tot het plangebied van het Ontwikkelperspectief.

d. Pagina 14:

Dit is al reeds een lopend project.

In de startnotitie zijn inderdaad ook lopende projecten opgenomen.

4) Hoofdstuk 4, naar een Ontwikkelperspectief

a. Waar zit de participatie van de bewoners van heel Presikhaaf: Het Ontwikkelingsperspectief biedt heldere kaders voor de verdere uitwerking van concrete stedenbouwkundige plannen en bouw- en inrichtingsplannen.

t.a.v. de bouwlocaties. Daarnaast bevat het Ontwikkelperspectief ook een visie en aanpak op het verbeteren van de openbare ruimte, het versterken van de verbindingen in de wijk en naar de omgeving, processtappen in de energietransitie/ verduurzaming en het woonbeleid/de woonopgave.

Vraag: Waar zit de participatie van heel Presikhaaf?

Dat is uitgewerkt in de participatieparagraaf in hoofdstuk 2.

4) Hoofdstuk 4, naar een Ontwikkelperspectief

- a. Waar zit de participatie van de bewoners van heel Presikhaaf: Het Ontwikkelperspectief biedt heldere kaders voor de verdere uitwerking van concrete stedenbouwkundige plannen en bouw- en inrichtingsplannen.

t.a.v. de bouwlocaties. Daarnaast bevat het Ontwikkelperspectief ook een visie en aanpak op het verbeteren van de openbare ruimte, het versterken van de verbindingen in de wijk en naar de omgeving, processtappen in de energietransitie/ verduurzaming en het woonbeleid/de woonopgave.

Vraag: Waar zit de participatie van heel Presikhaaf?

[Dat is uitgewerkt in de participatieparagraaf in hoofdstuk 2.](#)

- b. Pagina 21:

Onderaan de input vanuit het wijkplatform is een opsomming van bronnen. Deze bronnen hebben geen relatie met het wijkplatform. De bronnen graag apart vermelden in een bijlage.

[Is aangepast.](#)

Bijlage 4

Bronnen

- Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen
- Aanpak Arnhem Oost
- Aanvraag Volkshuisvestingsfonds
- Prestatieafspraken gemeente - woningcorporaties (2020)
- Voorontwerp Omgevingsvisie (2021)
- Wijkprogramma Presikhaaf 2021
- Detailhandelsvisie
- Warmteverkenning 2019
- Memo erfpacht en saneringsvraagstuk Presikhaaf 3 (2019)

