

Ontsluiting autoverkeer aan Utrechtseweg. Voetgangers en fietsers moeten niet kruisen met in- en wegrijdende auto's. Bushalte meer schuiven richting Oranjestraat. Hierin is voorzien bij de herinrichting van het kruispunt.

Laden/lossen: situering en afwikkeling zodanig dat er geen geluidsoverlast ontstaat (in pandig) en dat dit gescheiden plaatsvindt van het parkeren (situeren aan westzijde monumentale pand).

Behoud van de villa geschikt voor zzp-ers en horeca: buurt- en economische functie. Inclusief terras (ontmoetingslocatie). Villa niet integreren in supermarkt; villa kan uitstekend ruimtelijk beeld versterken, voorwaarde is rustig decor van gevel aan villa-zijde (gevelgroen). Ruimte tussen villa en supermarkt moet minimaal circa 6 meter zijn. Groen dak.
Referentiebeeld: Klein Hartestein, Oosterbeek - Villa 'Klein Hulkestein'.

Behoud van de bomen (perceel naast terrein) op erfgrans: bebouwing vanaf circa 5 meter van de erfgrans (eventueel wel patio). Afstand wordt bepaald door het vrijhouden van het wortelstelsel.

Gebruik maken hoogteverschillen, zodat de gevel van de supermarkt aan de zijde van de Alexanderstraat niet boven schutting uitkomt. Achter Alexanderstraat geen onbebouwde zone.

Aandacht voor stallen fietsen (zone in poortgebied) aan de Oranjestraat en op het terrein zelf.

Pand 'Hegeman': voor het ontwerp zijn zowel sloop als behoud opties. Bij sloop zal er gekeken worden hoe de 'erfafscheiding/blinde muur' in te passen (groenstrook). Bij behoud: publieke functie (ambacht of winkel) met eventueel op verdieping woonfunctie. Geen landmark er voor in de plaats. Ook sloop van het pand Hegeman en het opnieuw bouwen van ongeveer dezelfde bouwmassa is denkbaar.

Inrichting terrein tussen supermarkt en Utrechtseweg zoveel mogelijk parkachtig.

Parkeren ondergronds, passend maken bij aantal m² winkel. De wens is minimaal 4 parkeerplaatsen per 100m² bedrijfsvloeroppervlak (BVO).

Kraam (bijvoorbeeld visboer, biologische groente): ondergeschikte functie wenselijk met betrekking tot ontmoeting als het ontwerp het toelaat.

In de op kaart geschetste 'enveloppe' kan de Klankbordgroep zich vinden.

Wijkbijeenkomst

We zien u graag op de wijkbijeenkomst: **20 maart, aanvang 19.30 uur.**

U kunt zich ook aanmelden voor onze digitale nieuwsbrief, door een mailtje te sturen naar Lineke Los (office@linekelos.nl). Uiteraard kunt u ook één van de klankbordgroepleden benaderen.

PLANONTWIKKELING TERREIN UTRECHTSEWEG 280-284

> Uitnodiging wijkbijeenkomst

Beste wijkbewoner,

Graag nodigen we u uit voor de tweede wijkbijeenkomst over de planontwikkeling van het terrein aan de Utrechtseweg 280-284 (het voormalige Hegemanterrein) en het omliggende gebied. Deze bijeenkomst zal plaatsvinden op donderdag 20 maart van 19.30 – 21.00 uur in het gebouw van RijnJssel, Alexanderstraat 35.

Tijdens deze wijkbijeenkomst zullen wij het Programma van Wensen toelichten dat in samenwerking met de Klankbordgroep is opgesteld. Om half 8 uur zal Rob Klingen, voorzitter Klankbordgroep en tevens opbouwwerker bij Rijnstad, de avond inleiden. Vervolgens bieden wij u de gelegenheid om u per themagebied nader te laten informeren. Mocht u niet bij de inleiding aanwezig kunnen zijn, dan bent u van harte welkom later binnen te komen.

We hopen op veel bezoekers!

Met vriendelijke groet en graag tot ziens op de 20^e!



Harm Mensink
Arthur Armstrong Vastgoed BV

In deze nieuwsbrief brengen we u graag op de hoogte van de belangrijkste punten uit het Programma van Wensen en hoe dit programma tot stand gekomen is.

Het proces

Na de bijeenkomst in oktober waar gelegenheid was om mee te denken en te praten over de invulling van het terrein en het omliggende gebied, zijn we met ook uw input aan de slag gegaan. We hebben hierover in nauw overleg met de klankbordgroep twee workshops georganiseerd. De 3 themagebieden waren:

- wijkeconomie, werkgelegenheid en samenwerking
- verkeer, parkeren en overlast
- inpassing, vormgeving en architectuur.

Tijdens de workshops zijn eerst alle vragen met betrekking tot het thema in kaart gebracht.

De tweede workshop stond in het teken van het beantwoorden van de vragen en het zoeken naar mogelijk oplossingen. Alle uitkomsten zijn vertaald in een Programma van Wensen.

Vervolgens heeft de Klankbordgroep gekeken of de verschillende wensen verenigbaar zijn en dit heeft geresulteerd in een 'enveloppe', waar de architect straks mee verder kan. (zie verderop in deze nieuwsbrief)

De projectontwikkelaar en de beoogde supermarktorganisatie Hoogvliet, medegrondeigenaar, waren bij deze sessies betrokken en zijn bereid het programma van wensen op te pakken en verder uit te werken.

Programma van Wensen

De insteek is de verbetering van de wijkeconomie in West Arnhem (Lombok-Heijenoord-Hoogstede-Klingelbeek).

Wat is wijkeconomie?

"Wijkeconomie omvat alle initiatieven die tot doel hebben om de economische positie van bewoners in een specifiek benoemde wijk te versterken of om economische functies in een specifieke wijk te realiseren dan wel te stimuleren."

Het idee is een centrumplek in de wijk te creëren waarin het prettig ondernemen is, waar mensen werk vinden en waar ook de ontmoetingsfunctie voor bewoners in de wijk gestalte krijgt. Uitgangspunt is ook een trekker te huisvesten in de vorm van een wijksupermarkt (1500 -1800m² BVO), maar de echte meerwaarde ontstaat als er verder gekeken wordt dan alleen het terrein aan de Utrechtseweg en het omliggende gebied -met name de Oranjestraat- erbij betrokken wordt.

In het programma van wensen wordt ingegaan op aspecten als samenwerking, aanvullende bedrijvigheid, werkgelegenheid, het beperken van overlast, verkeer, parkeren en inpassing in het gebied. Er is nauwkeurig uitgezocht wat de normen zijn en per item zijn er concrete wensen geformuleerd. Hierbij willen wij de Oranjestraat zoveel mogelijk versterken met economische functies, maar ook moet er een goede verkeersaansluiting ontstaan op de Utrechtseweg.

Het terrein aan de Utrechtseweg zal zodanig ingericht worden dat het een echte centrale (ontmoetings)plaats wordt met een stevige relatie naar de Oranjestraat. De wens is dat er naast de wijksupermarkt in ieder geval een horecagelegenheid annex netwerkplek voor ZZP-ers wordt gecreëerd. De monumentale villa lijkt hiervoor erg geschikt.

De insteek is dat nieuwe werkgelegenheid bij de supermarkt Hoogvliet zoveel mogelijk ten goede komt aan de wijk. Het betreft in totaal ca.25 fte's, hetgeen feitelijk in zal houden ca. 50 werknemers. Dit is inclusief de huidige werknemers van de SPAR (die worden overgenomen door Hoogvliet).

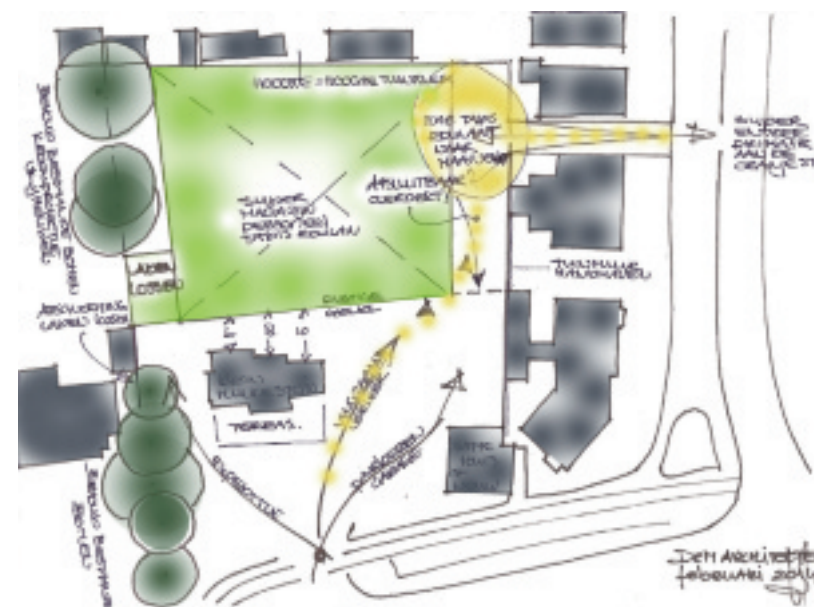
Niet alleen fysiek dient er veel te gebeuren maar ook in de samenwerking. Er wordt gezocht naar een nieuwe organisatievorm waar winkeliers, maar ook de talloze ZZP-ers (Westkracht 13!) zich in thuis voelen en dus aan willen deelnemen. Zo kan er nieuwe dynamiek ontstaan waar zowel bewoners als ondernemers profijt van hebben. Op deze manier ontstaat er vanzelf een weg voor de wijkeconomie zoals die in het Wijkactieplan is benoemd.

De verkeerssituatie in Lombok is lastig. Dat heeft met name te maken met het sluipverkeer. In het Wijkactieplan heeft dit de hoogste prioriteit. De gemeente heeft toegezegd hiermee in 2015 in nauw overleg met de wijk aan de slag te gaan, opdat een oplossing wordt gevonden. Tijdens de workshops zijn er concrete voorstellen gedaan. Het wijkplatform wil hierover graag al in 2014 met de gemeente in gesprek. Wij hebben zo nauwkeurig mogelijk berekend wat de extra belasting is die ontstaat door de versterking van de wijkeconomie met de komst van een wijksupermarkt. Er is een toename van verkeer, maar die is zeer beperkt (gemiddeld ca. 80 auto's per uur op de Utrechtseweg).

Wat betreft het aspect fijnstof zijn wij tot de conclusie gekomen dat deze in Arnhem de normen niet overschrijdt en dat de hoogte vooral wordt beïnvloed door factoren van buitenaf.

Inpassing, vormgeving en architectuur

Onder leiding van een onafhankelijk architect en stedenbouwkundige heeft de klankbordgroep stil gestaan bij de inpassing van een supermarkt op het terrein aan de Utrechtseweg, waarbij gekeken is of de wensen die geformuleerd zijn in het concept programma van wensen ook verenigbaar zijn met de wensen vanuit de 2 andere themagebieden, te weten: verkeer, parkeren, overlast en wijkeconomie, werkgelegenheid en samenwerking. Dit heeft geleid tot de volgende schets:



Toelichting:

Verbinding Oranjestraat: de voorkant van de supermarkt (met de kassazone en tapis roulant) moet zoveel mogelijk gericht zijn op de Oranjestraat. Vanuit het oogpunt van wijkeconomie is deze functie immers niet solitair. Optie is om een soort poort (voor voetgangers en fietsers) naar de Oranjestraat te realiseren. De eigenaar van de massagesalon wil graag gebruik van het pand als winkelfunctie, wat de verbinding met de Oranjestraat zou versterken.

Enveloppe