



VERBOUWEN EN VERDICHTEN

Arnhem moet hard aan de bak! Ons land staat immers voor een gigantische woningbouwopgave; voor 2030 moeten er één miljoen woningen bij. Daarvan dienen er dik achtduizend (of zelfs meer) in Arnhem gerealiseerd te worden. Dat is een flinke uitdaging want de stad mag niet verder uitbreiden in zijn groen. We moeten dus strategisch omspringen met weinig ruimte. Wat wordt waar gebouwd en voor wie, daarover ging de CASA-avond op 30 oktober.

Om een overzicht te krijgen heeft de gemeente vorig jaar de plancapaciteit tot 2028 in kaart gebracht. Dit document vormde de leidraad tijdens de avond. Volgens Gijs Frencken, hoofdadviseur voor Stedenbouw en Landschap van de Gemeente Arnhem, is dit zeker geen plankaart maar meer 'een vloeibare administratieve optelling van harde (concrete) en zachte (mogelijke) plannen'. Sommige zijn al gerealiseerd of worden nu gebouwd, anderen zijn nog niet meer dan papieren architectuur. 'Bij elkaar opgeteld kom je op dat getal van die achtduizend woningen'. Er gebeurt in ieder geval genoeg in de stad zo bleek tijdens een 'zapservice' langs projecten en plannen. Er zit een hoge concentratie in en rond de binnenstad, het noordelijk buitengebied is erg gewild, maar ook de naoorlogse wijken en Zuid profiteren van de huidige hoogconjunctuur en toegenomen krapte op de woningmarkt. Tekenend is dat bij de gemeente zelfs aanvragen binnenstromen om de lege kantoorpanden in Kronenburg te mogen transformeren. 'Zouden we die allemaal honoreren dan komen we op negenhonderd woonunits uit', aldus Frencken. 'Hier kun je dus een enorme klapper maken om een grotere opgave te realiseren', constateerde moderator Edwin Verdurmen. Het zouden bijvoorbeeld studentenwoningen kunnen worden om de forse kamernood in het naburige Nijmegen op te vangen. 'Kronenburg is nu al de heetste plek van de stad, dus liever meer bomen dan woningen, merkte Berry Kessels (Volkshuisvesting) op. Frencken: 'We zitten in een luxepositie, maar dat betekent ook dat we goed moeten nadenken over het bredere kader en de woonkwaliteit'.

Woonkwaliteit toevoegen aan de bestaande voorraad is wat De Boulevard en High Park beogen. Eerstgenoemde is de transformatie van de voormalige ambachtsschool aan de Boulevard Heuvelink, bekend als het Mozaïek-college, tot een appartementencomplex met klasse. Letterlijk en figuurlijk; architect Johan Blokland van opZoom architecten wist zijn opdrachtgever te overtuigen om het standaard Programma van Eisen los te laten. De structuur en het karakter van het monumentale gebouw waren leidend en zijn zo intact gebleven. 'Het wordt wonen in de school'. Door de hoogte in te gaan is ieder lokaal één-op-één een loft geworden. Er zijn geen wanden, maar verschillende niveaus rond een centrale kern. Helemaal spectaculair is dit bij de appartementen op de tweede etage waar de zolderverdieping bij is getrokken. Zeker deze penthouselofts worden tegen een voor Arnhem relatief hoge huurprijs in de markt gezet. Desondanks is er volgens Blokland veel animo voor, juist omdat het zo'n 'specifiek product' is.

Ook High Park richt zich op het nieuwe stads-wonen. De transformatie van de Brutalistische kantoorkolos aan de Velperweg, voorheen Postgiro en later ING, tot een woongebouw is nog in een minder ver gevorderd stadium. Het is sowieso een monsterklus en bovendien heeft het een tijdje stilgelegen, beaamde architect Dirk Jan Schaap van Powerhouse Company. Ook zij hebben de opdrachtgever Borghese Real Estate moeten overtuigen van de ruimtelijke kwaliteiten van de oudbouw. Daardoor blijven het hoofdgebouw en het zogenaamde oostgebouw überhaupt gespaard. De omringende 'clutter' wordt opgeruimd en hier komt een groengebied 'als verbindend element' voor in de plaats. Hiermee wordt voorheen ING 'een architectonisch volume in het groen', dat ondanks zijn 'buitenmenselijke schaal' aansluit bij Bronbeek, Angerenstein en Regina Pacis. Anders dan in eerdere plannen zullen de originele betongevels worden vervangen. Als architect betreurt Schaap deze keuze van de opdrachtgever, anderzijds bieden de nieuwe transparante gevels ook voordelen. 'Hierdoor kunnen we er toch meer een woongebouw van maken'.

Met verbouwen en verdichten alleen komt Arnhem echter bij lange na niet aan die achtduizend woningen: de grootste klapper ligt toch in Schuytgraaf, Arnhems jongste stadsuitbreiding. Ook hier wordt het steeds meer verdichten want inmiddels zijn vierduizend van de ruim zesduizend woningen gerealiseerd. Uit het verhaal van ontwikkelmanager Schuytgraaf Kirsten van Rijen, die de laatste ontwikkelingen (de velden 2 en 24) aldaar presenteerde, blijkt dat de wijk zich richt op een breed publiek: van discountsuper tot internationale school, Schuytgraaf heeft het straks allemaal. 'Er gebeurt hartstikke veel, ik ben onder de indruk', reageerde wethouder wonen Ronald Paping ter afsluiting van de avond. Hij heeft er vertrouwen in dat Arnhem die achtduizend woningen gaat halen, de plancapaciteit neemt met de tijd toe, want er komen steeds meer nieuwe locaties in beeld. 'Als we dit tempo volhouden zijn we goed bezig'.