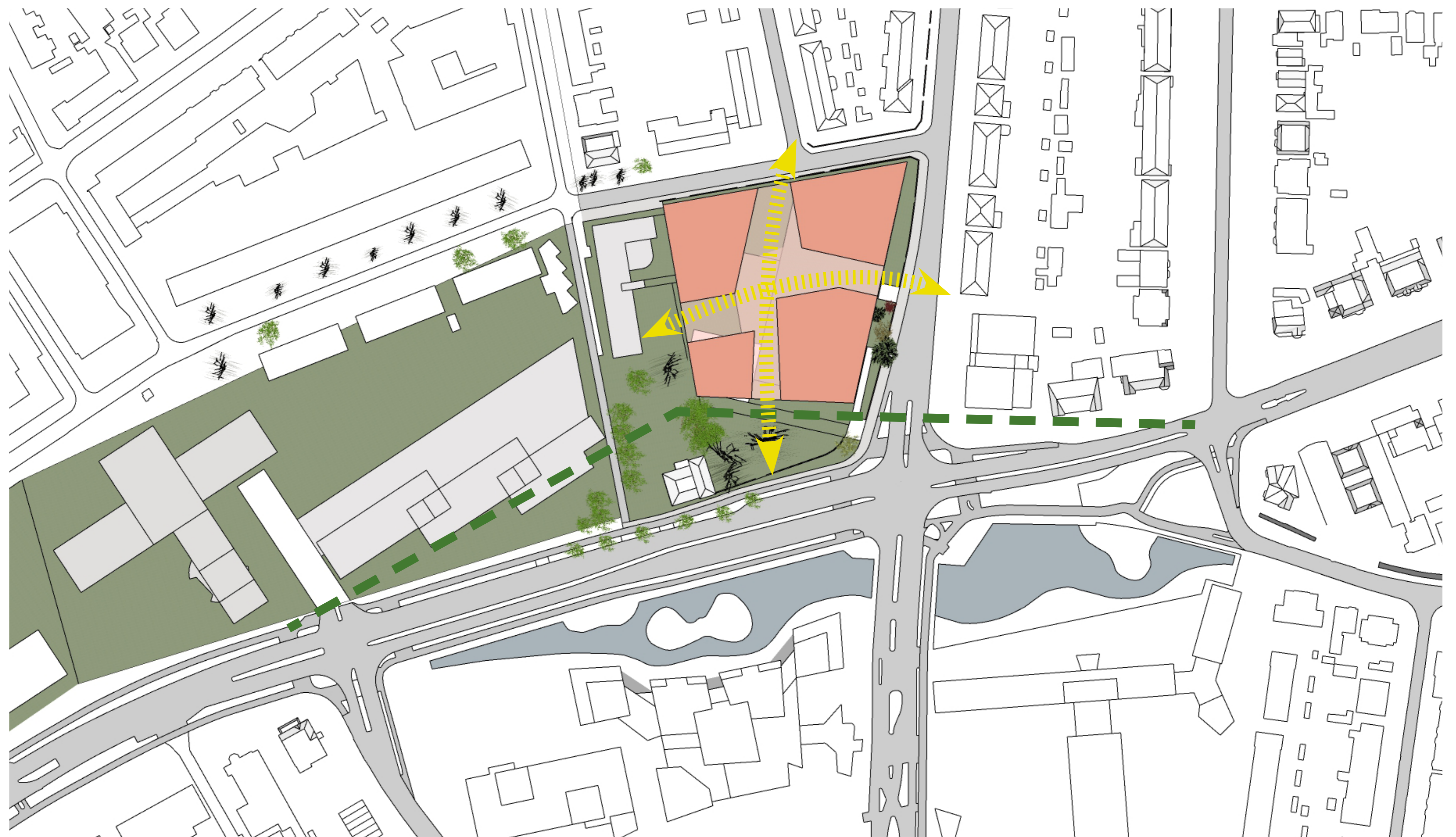
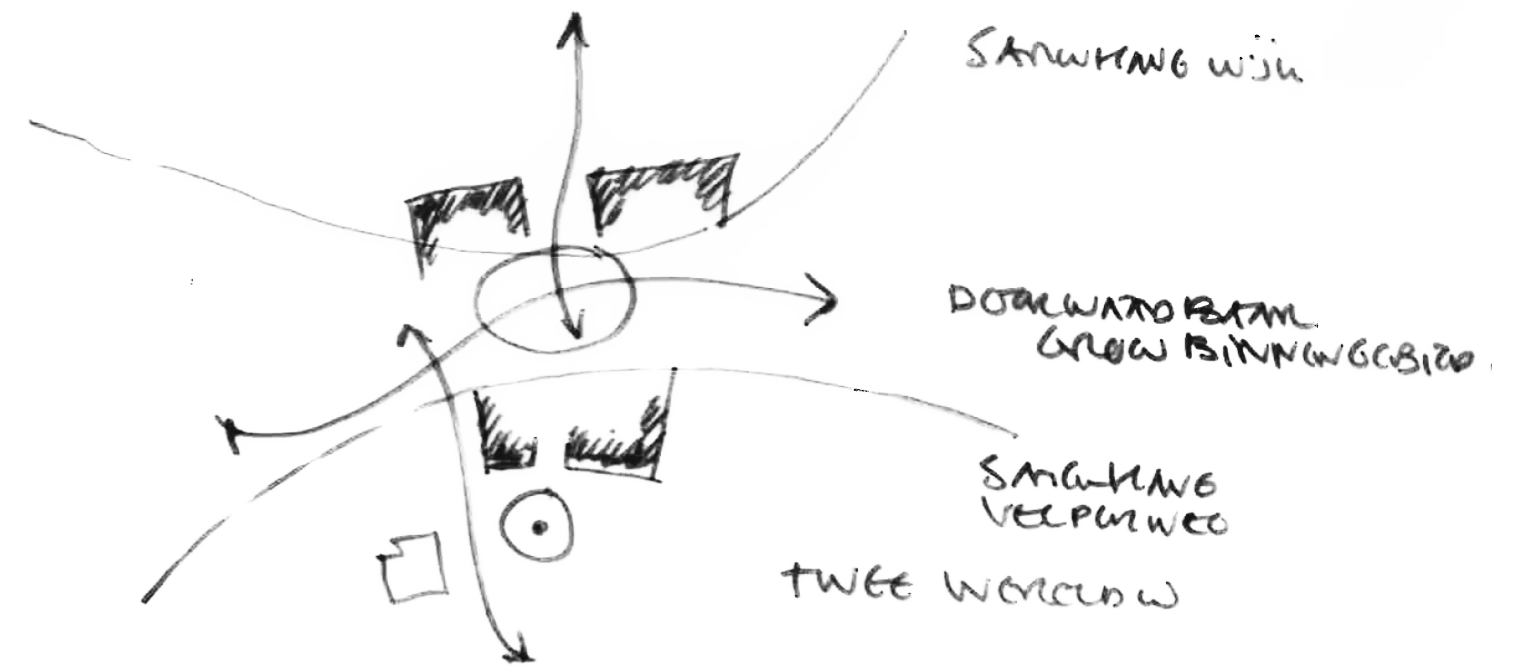
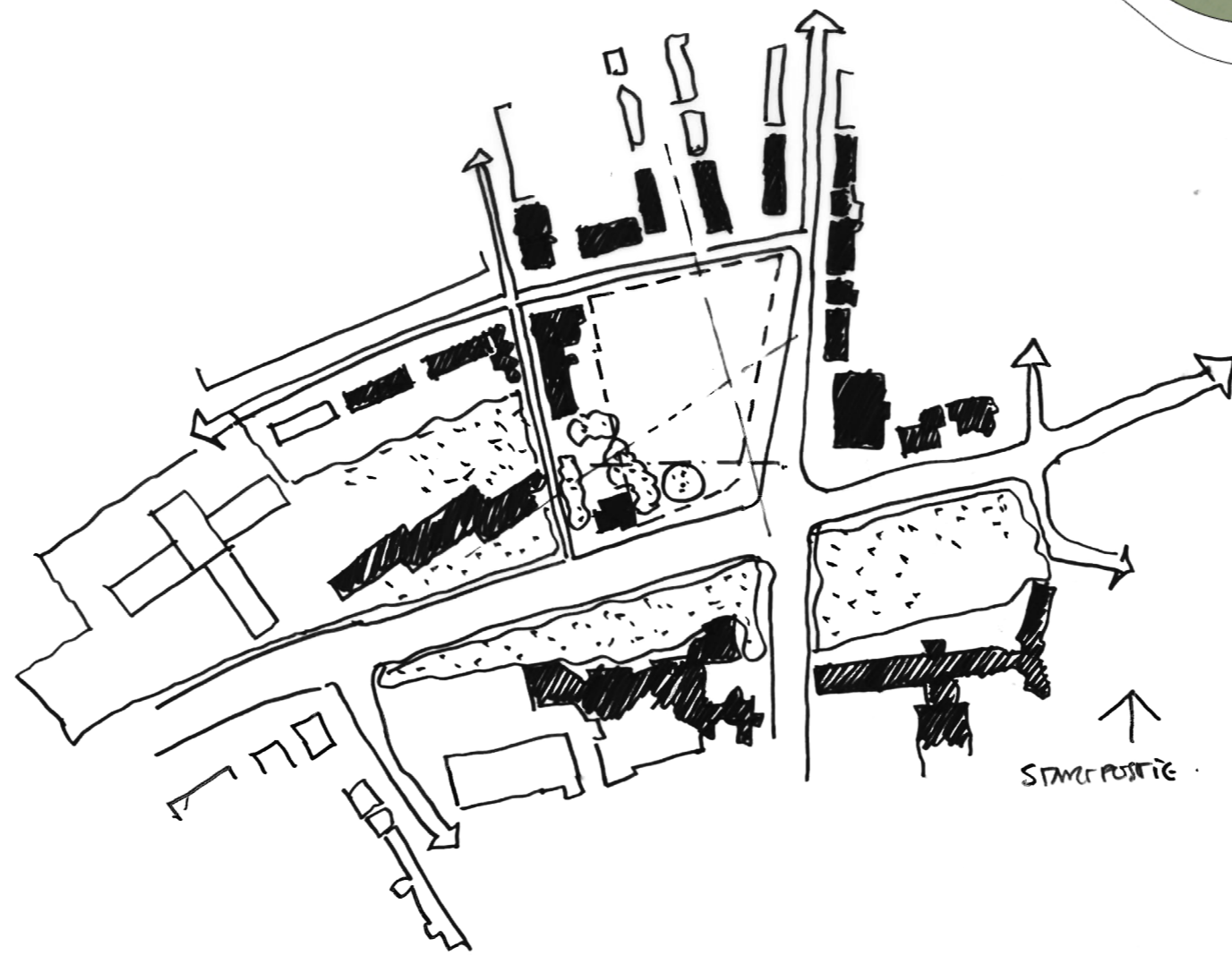
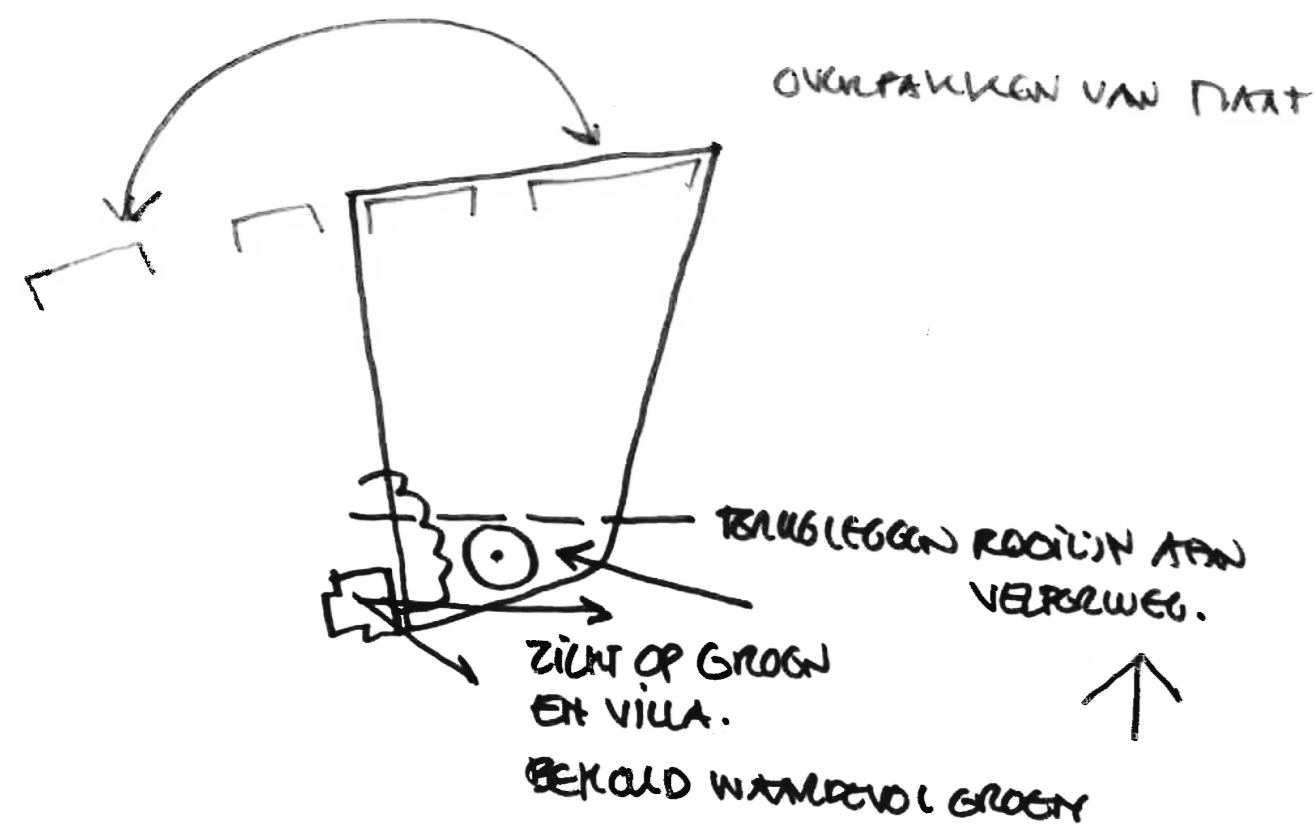
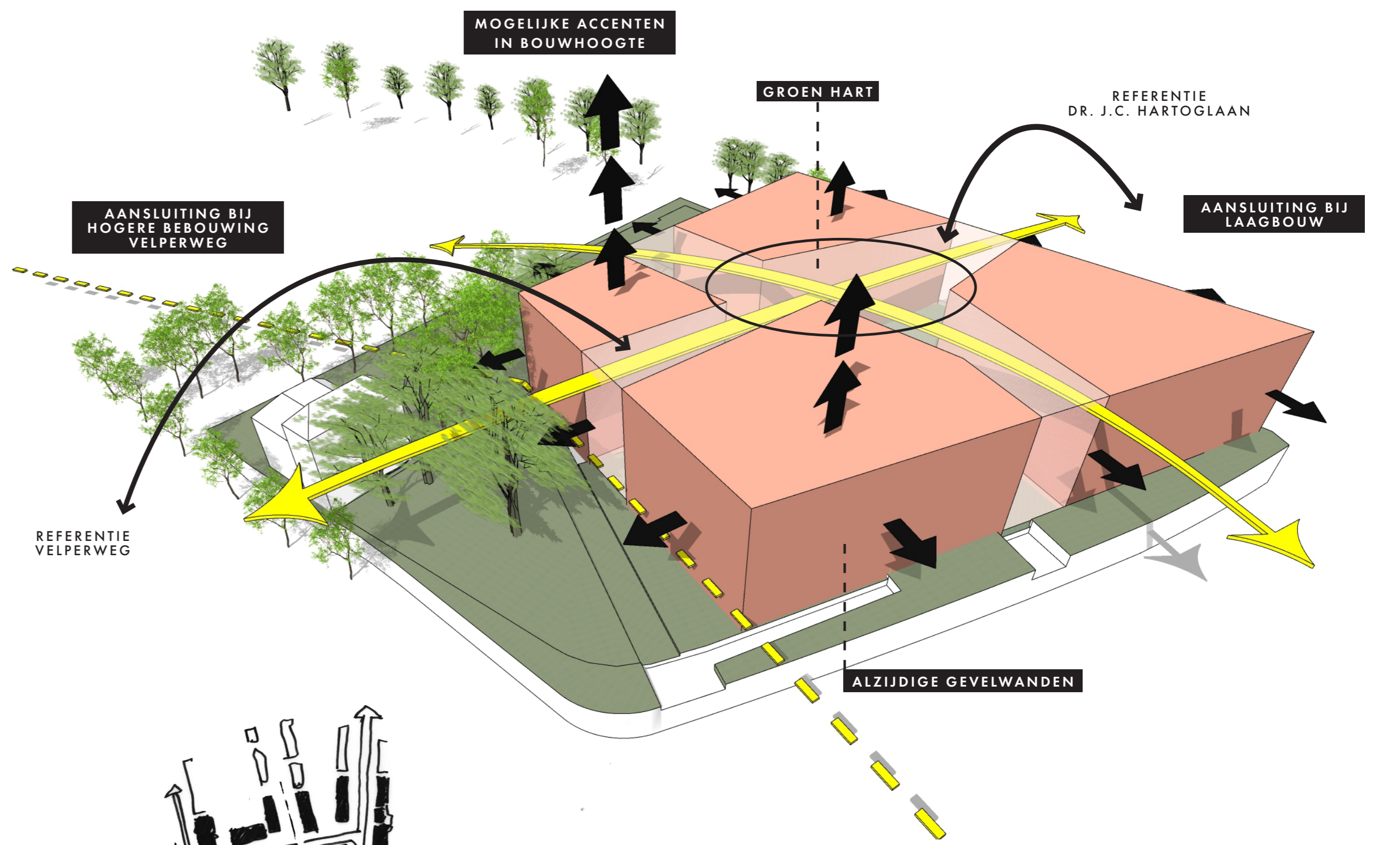


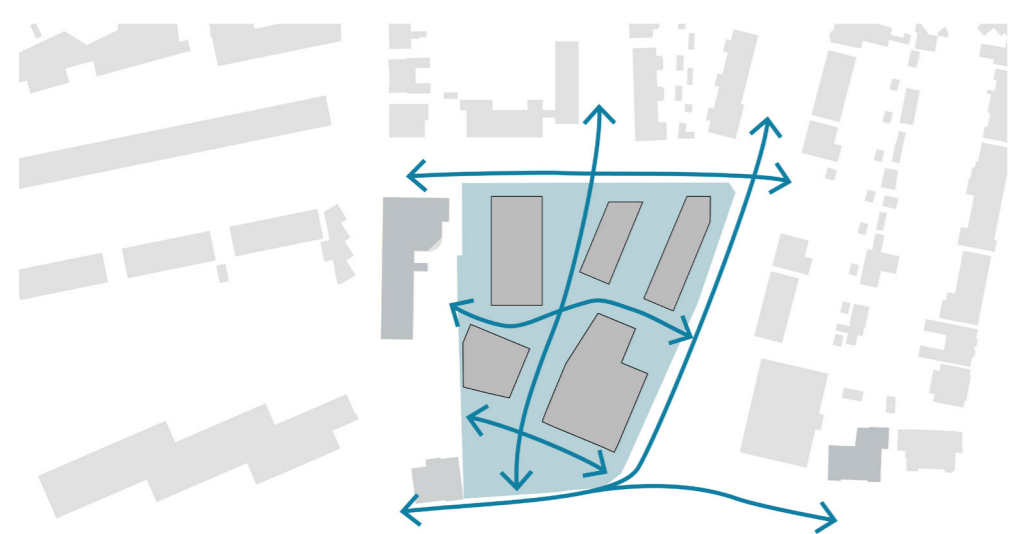
Stedenbouwkundige opzet

Op de kruising van de Velperweg en Raapopseweg is plaats voor een nieuw schouwspel van landschap en gebouwen. De kop van het 'woon-landgoed', wordt gevormd door High Park, House of Arnhem en eindigt met de nieuwe ontwikkeling aan de Raapopseweg 1. Deze ontwikkeling zet daarom in op de afronding van deze visie. Dit nieuwe 'woon-landgoed' vormt de overgang tussen de monumentale villa langs de Velperweg en het meer stedelijke gebied, met zijn intensievere "moderne" bebouwing. Op deze plek wordt straks geleefd op verschillende lagen van het landschap. Het hoogteverschil van de stuwwallen is voelbaar en er wordt een nieuw maaiveld gecreëerd. Dit nieuwe maaiveld ligt op circa 20,5 meter +NAP en verbindt de bouwblokken met elkaar.

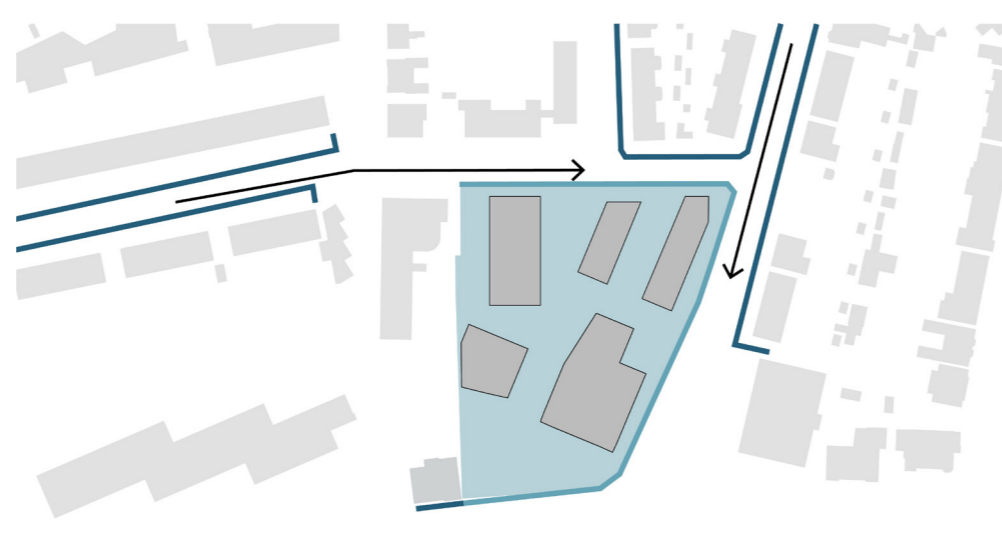




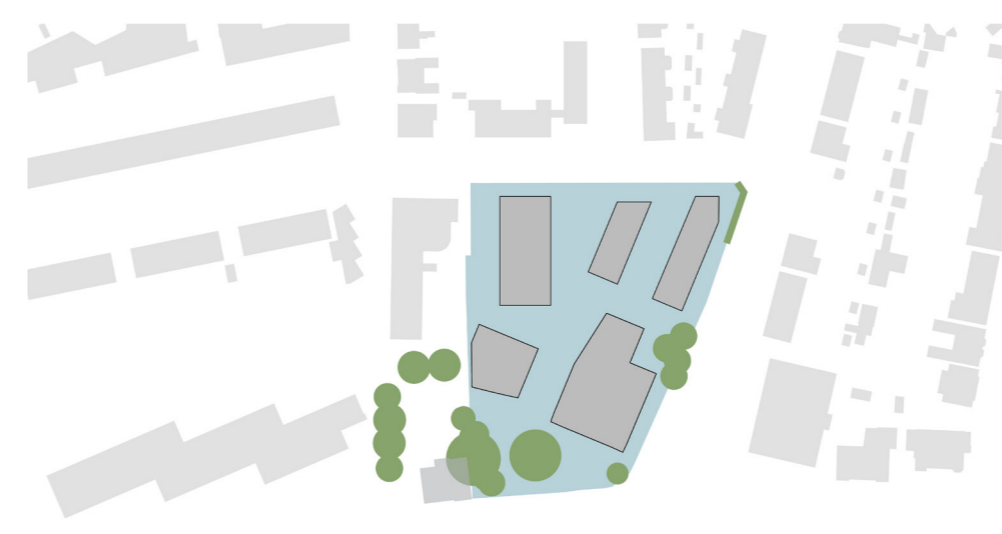
Gloeiend tapijt van groen met boomclumps



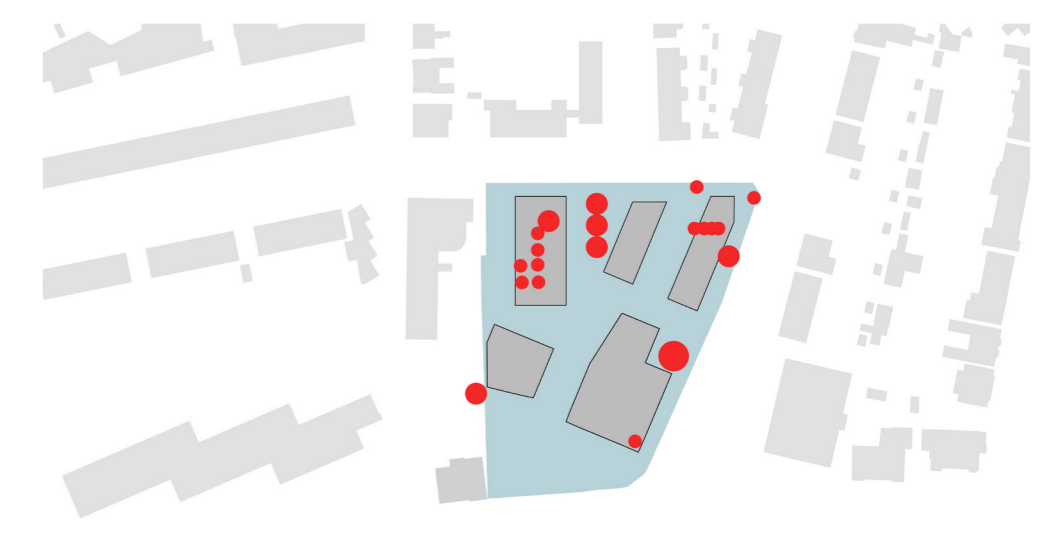
Routes sluiten aan op omgeving



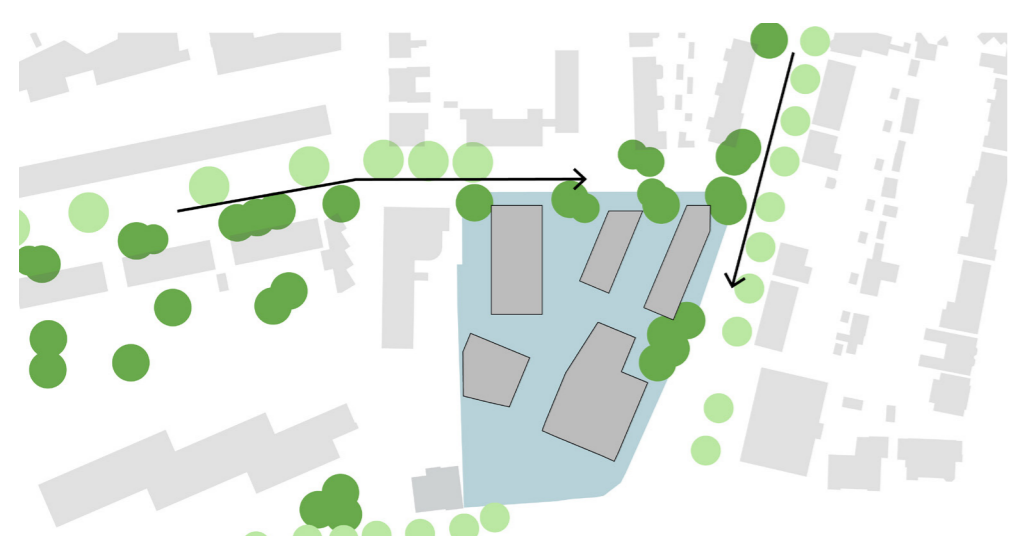
Muurtjes als grens tussen privé en openbaar gebied doorzetten



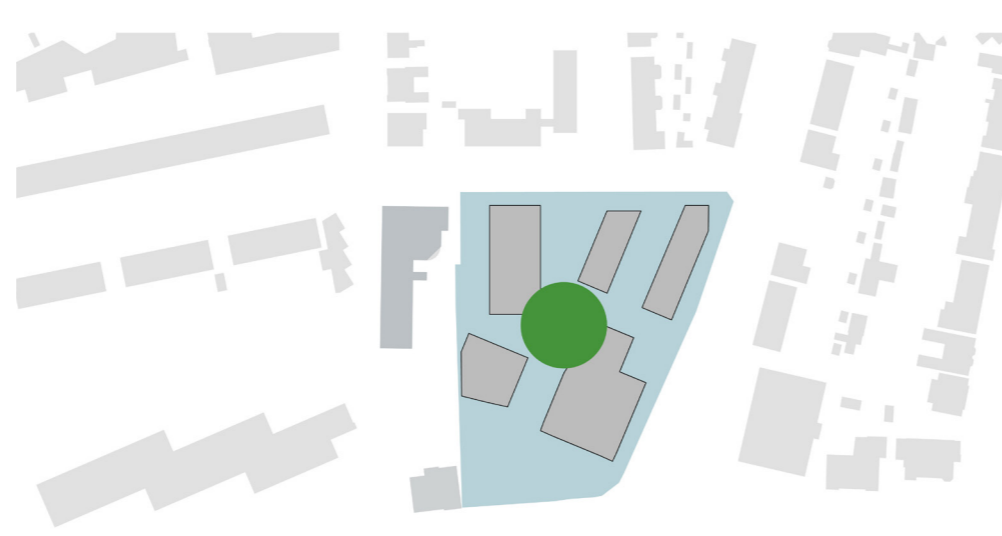
Te behouden (waardevolle) bomen



Te knappen bomen



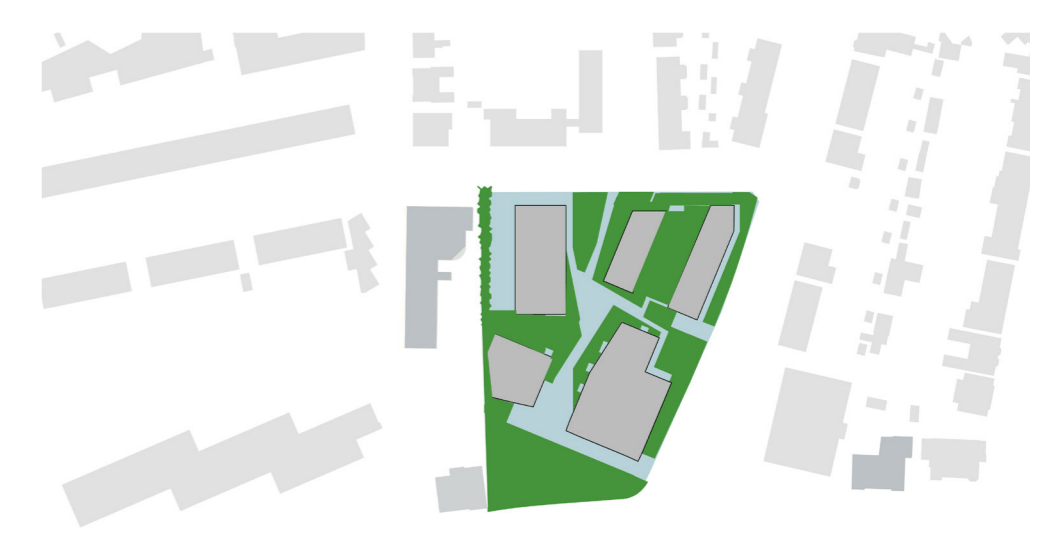
Verspreide boomclumps langs wegen



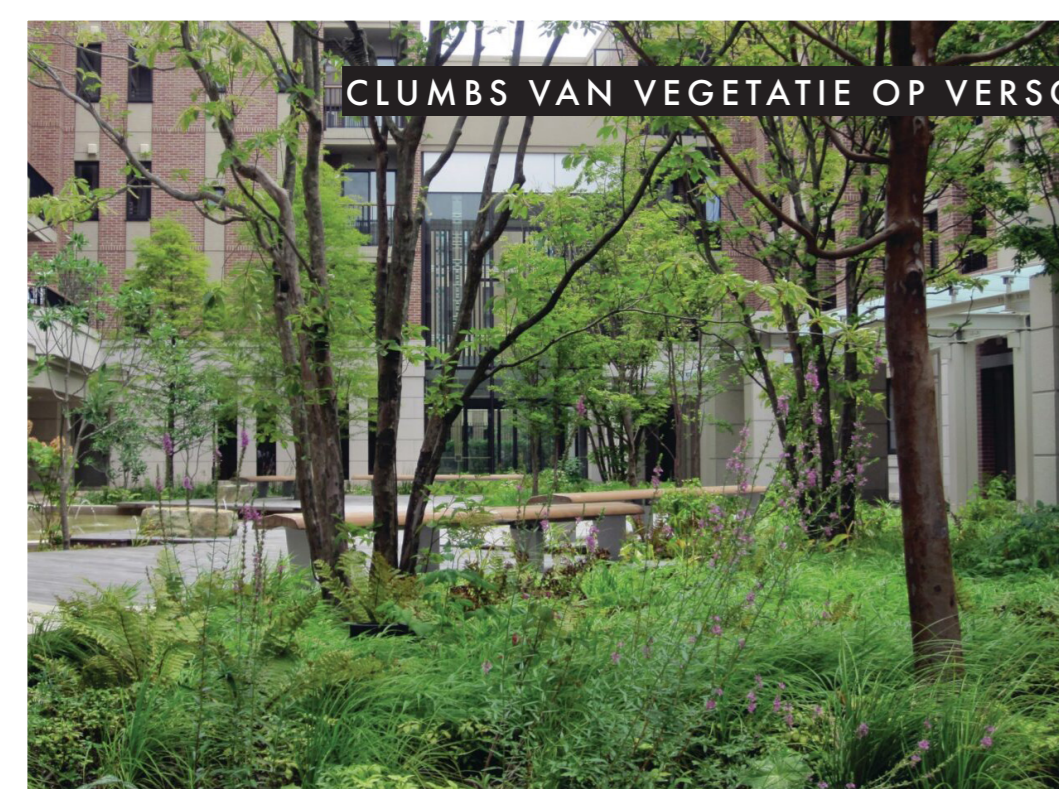
Centraal groen ingerichte buitenruimte waar men kan verblijven en ontmoeten



Nieuw te planten bomen en heesters



Een nieuw gloeiend groen landschap



CLUMBS VAN VEGETATIE OP VERSCHILLENDE NIVEAU'S



BESTAANDE TUINMUURTJES AAN DE RAAPOSEWEG



BESTAANDE WAARDEVOLLE BOMEN

BUSSTATION LANGS DE VELPERWEG



BESTAAND GROEN AAN DE RAAPOSEWEG

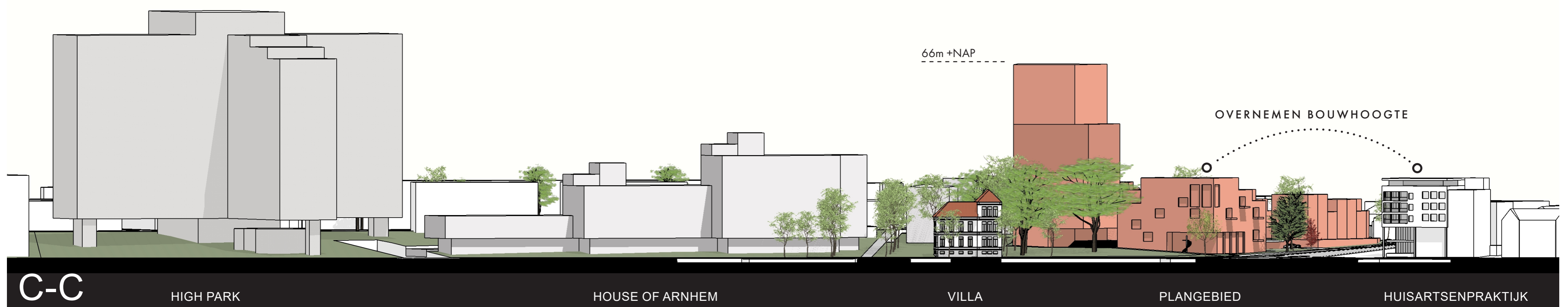
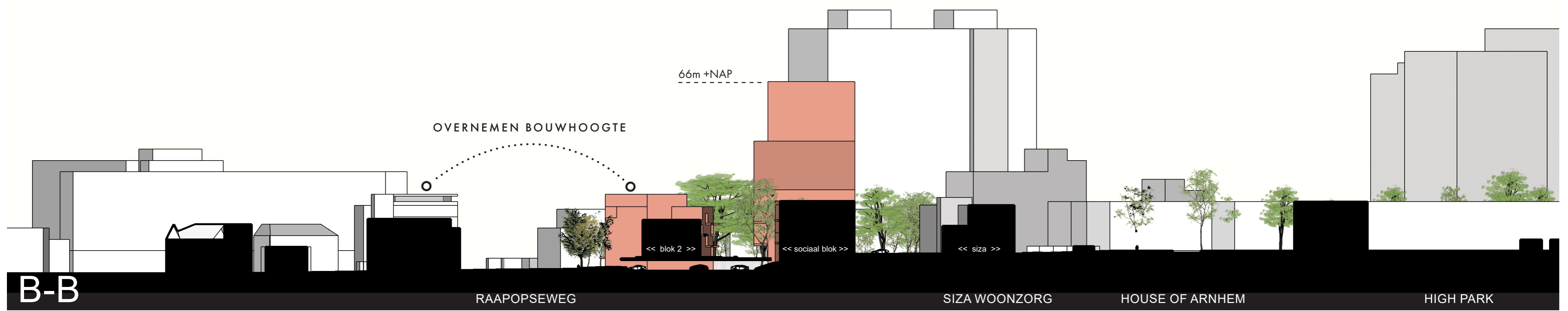
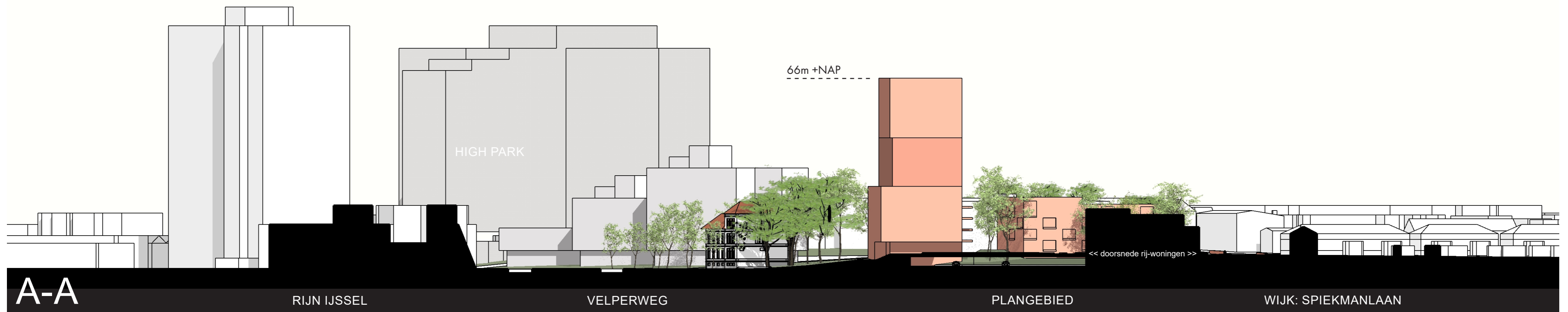
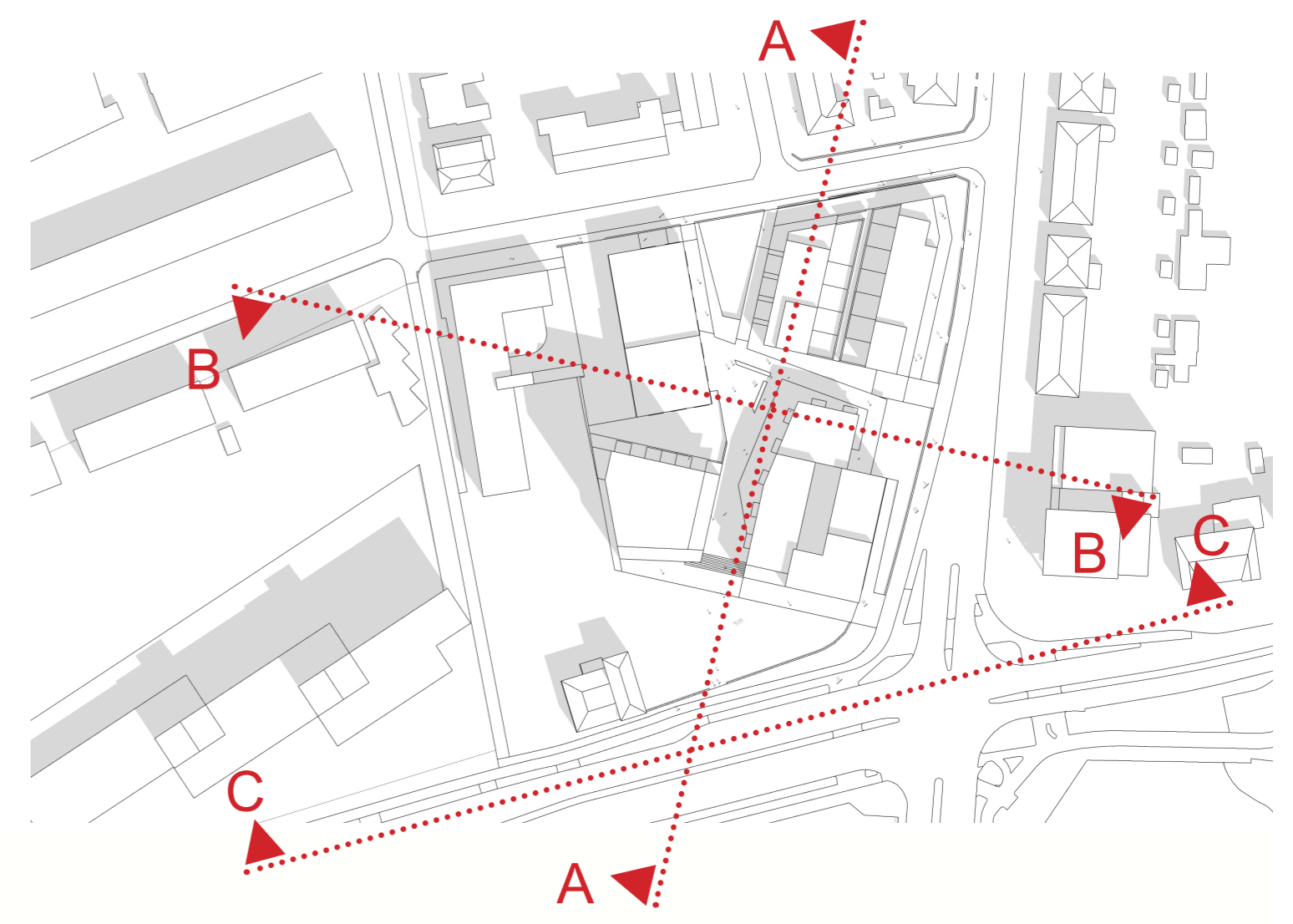


BOMENCLUMP OP DE J. C. HARTOGSLAAN



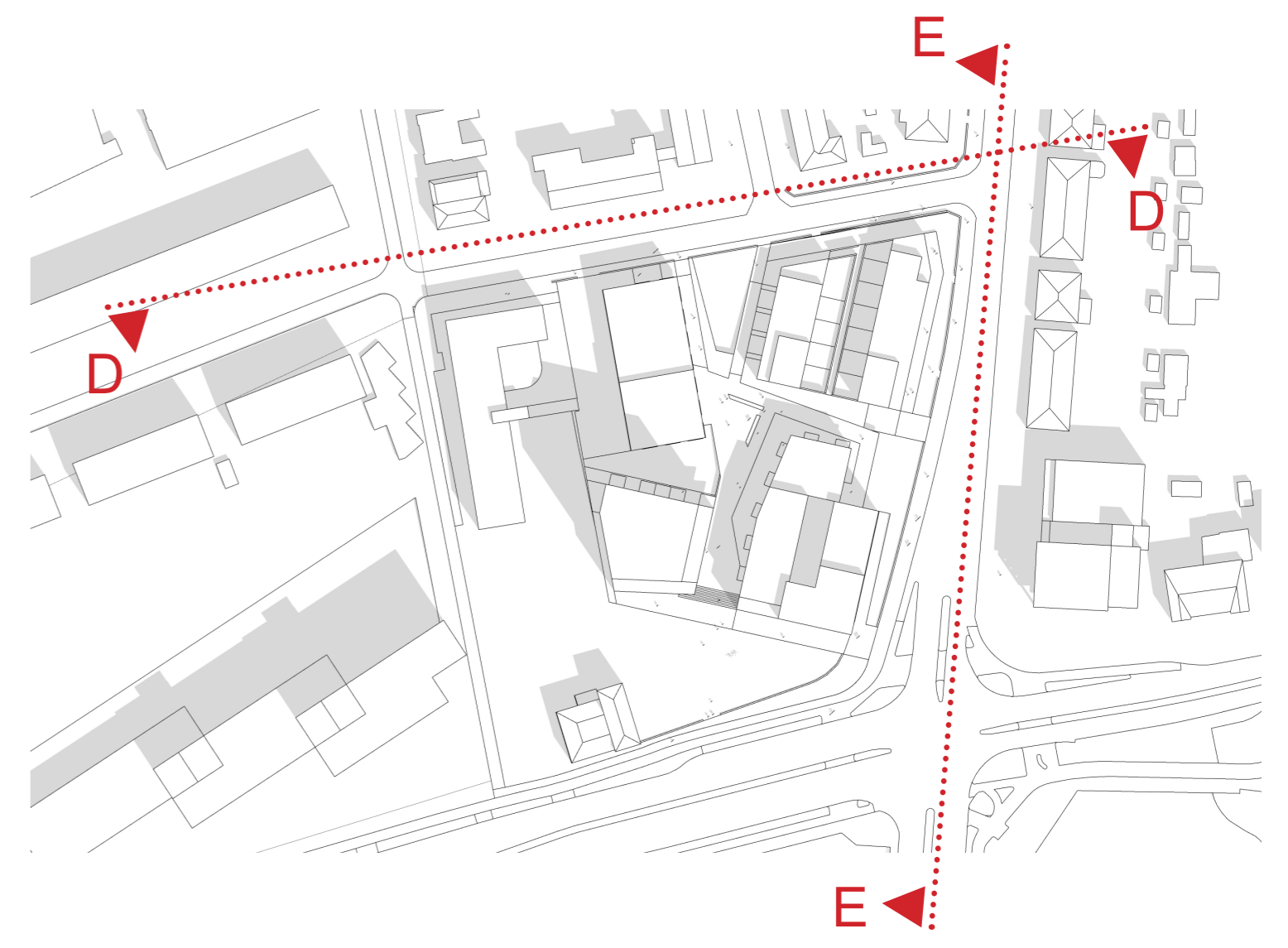
ROBUUSTE INHEEMSE VEGETATIE, ZOALS GRASSEN, VARENS AANGEVULD MET DIVERSE BLOEIDE SOORTEN

Schaal in relatie tot bestaande context | verhoudingen

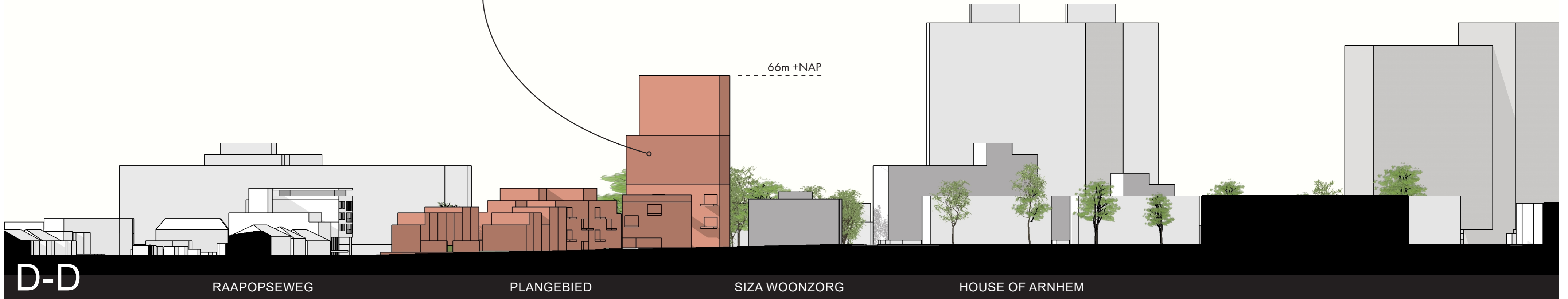


OKTOBER 2023
AAN DEZE IMPRESSIEBEELDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

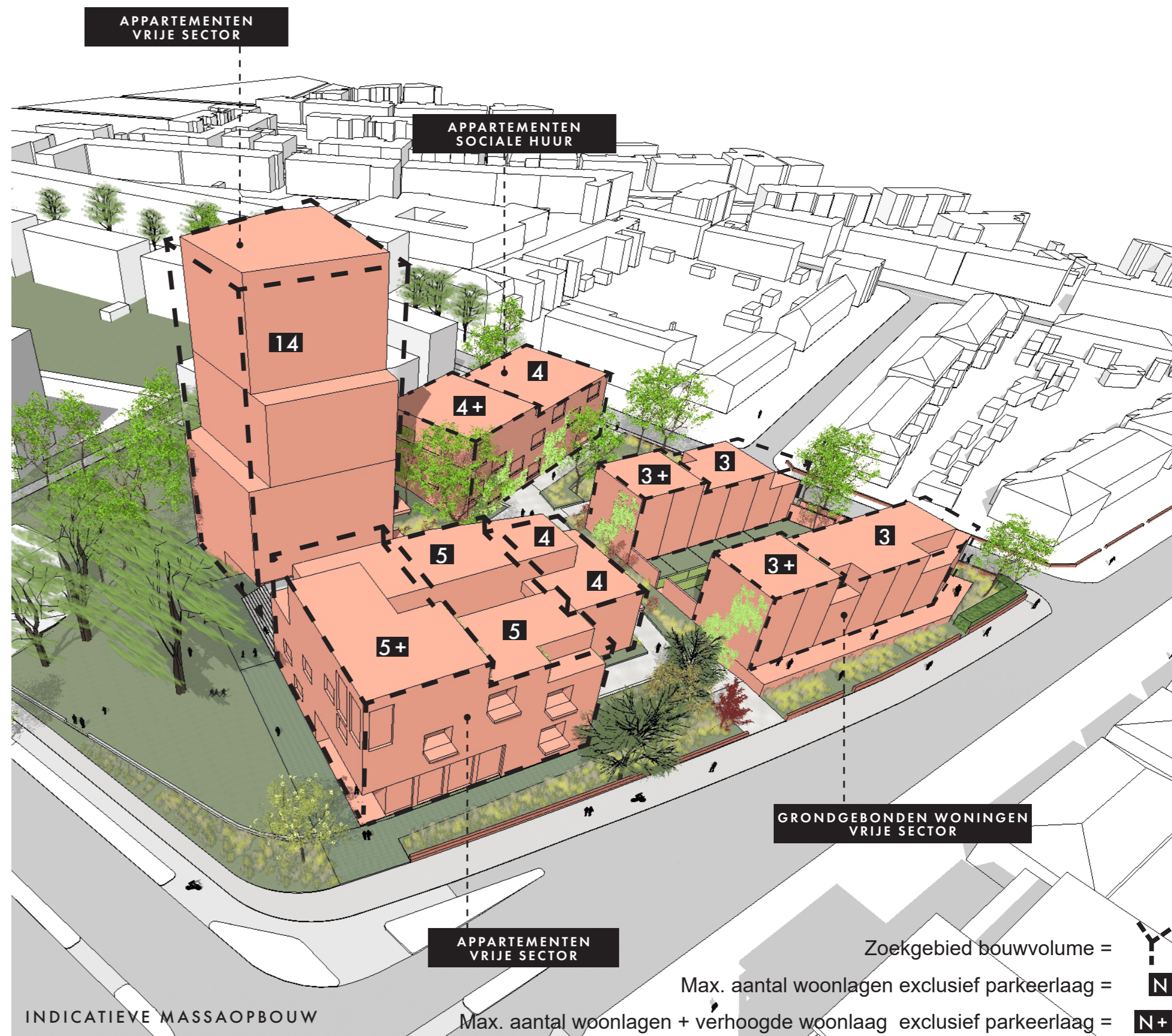
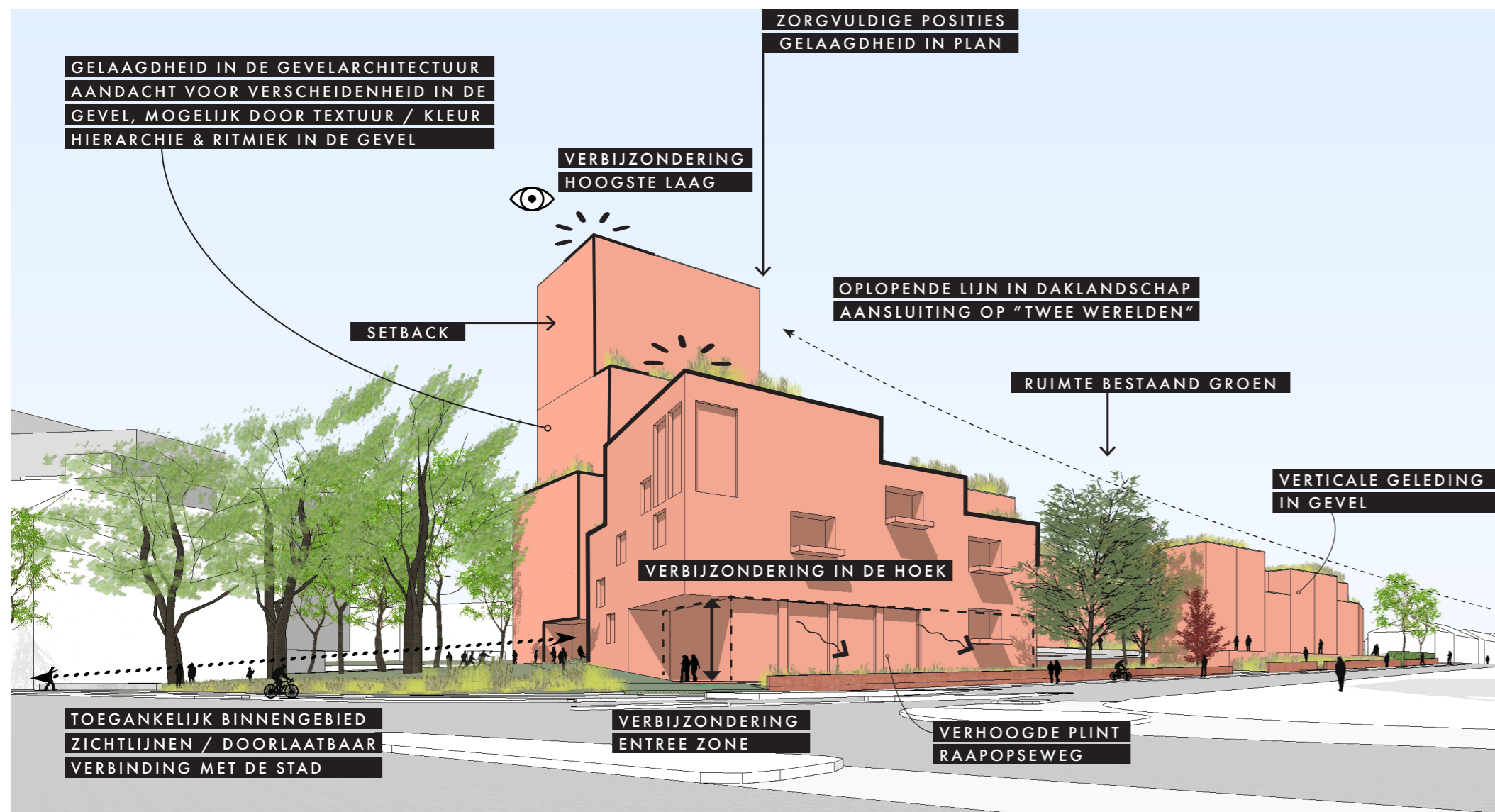
Schaal in relatie tot bestaande context | verhoudingen



GELAAGDHEID IN DE GEVELARCHITECTUUR
 AANDACHT VOOR VERScheidenHEID IN DE
 GEVEL, MOGELIJK DOOR TEXTUUR / KLEUR
 HIERARCHIE & RITMIEK IN DE GEVEL



OKTOBER 2023
 AAN DEZE IMPRESSIEBEELDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



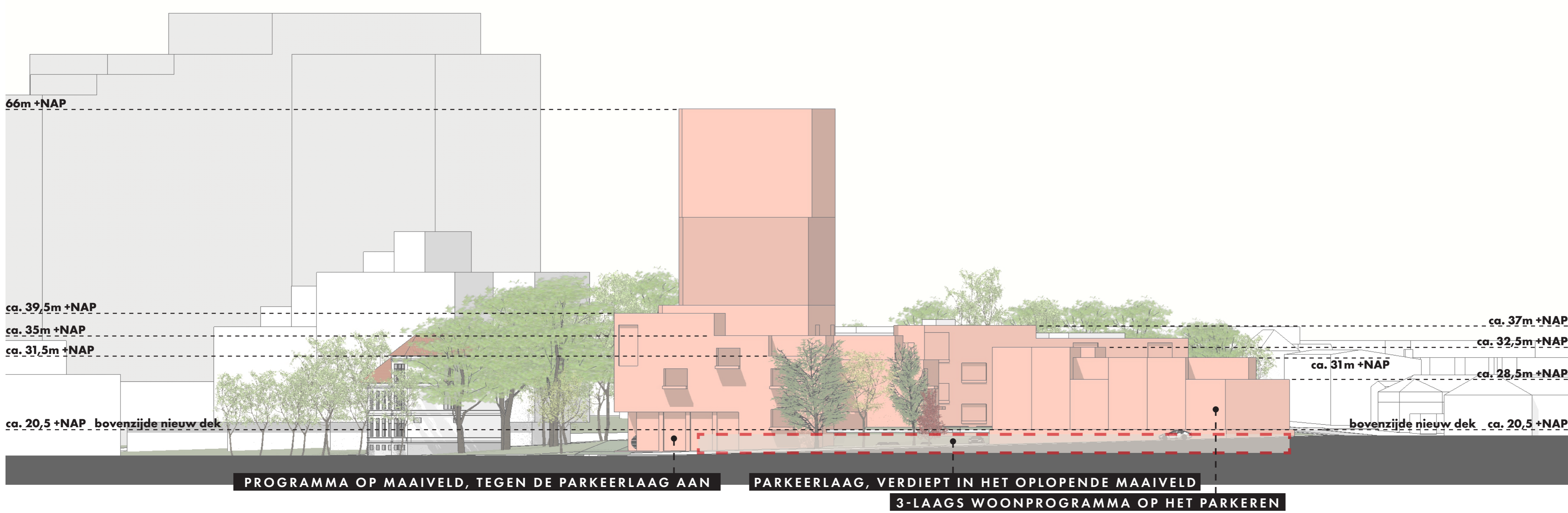
Dit plangebied kenmerkt zich door een groot hoogteverschil, oplopend vanaf de Velperweg (0), naar de Dr. J.C. Hartogslaan (5,5M+). Ook vanaf de Raapopseweg heeft de Dr. J.C. Hartogslaan een sterk oplopende lijn.

Voor deze ontwikkeling geldt:

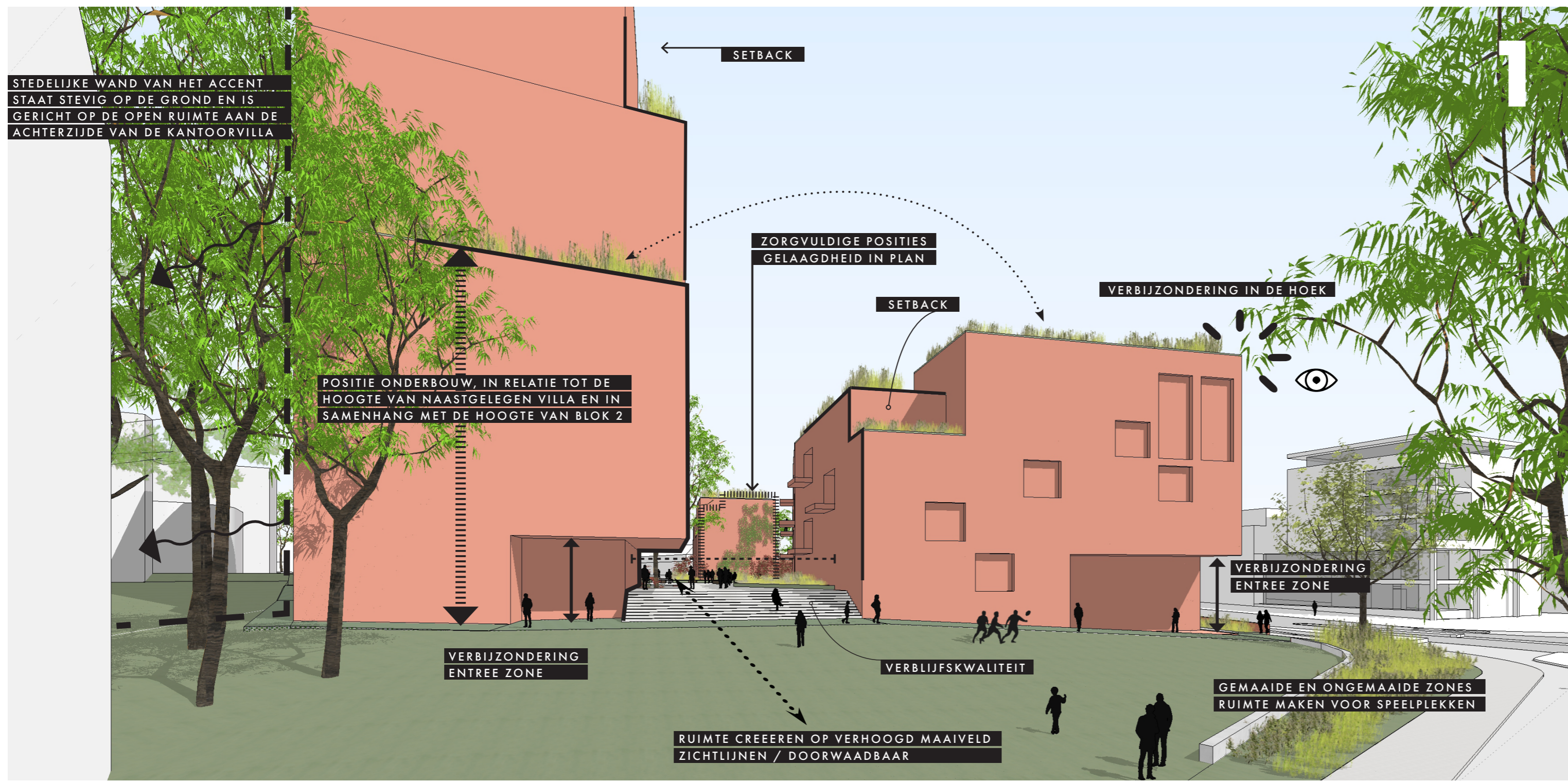
Er wordt gemeten ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil (NAP). Het niveau van de Velperweg ligt op 16 +NAP en het hoogste punt van de Dr. J.C. Hartogslaan op 21,5 +NAP.

Voor dit plan wordt een nieuwe maaiveld verkregen bovenop de parkeervoorziening. Het dek van dit nieuwe maaiveld begeeft zich op circa 20,5 +NAP. De gebouwen staan op dit nieuwe maaiveld.

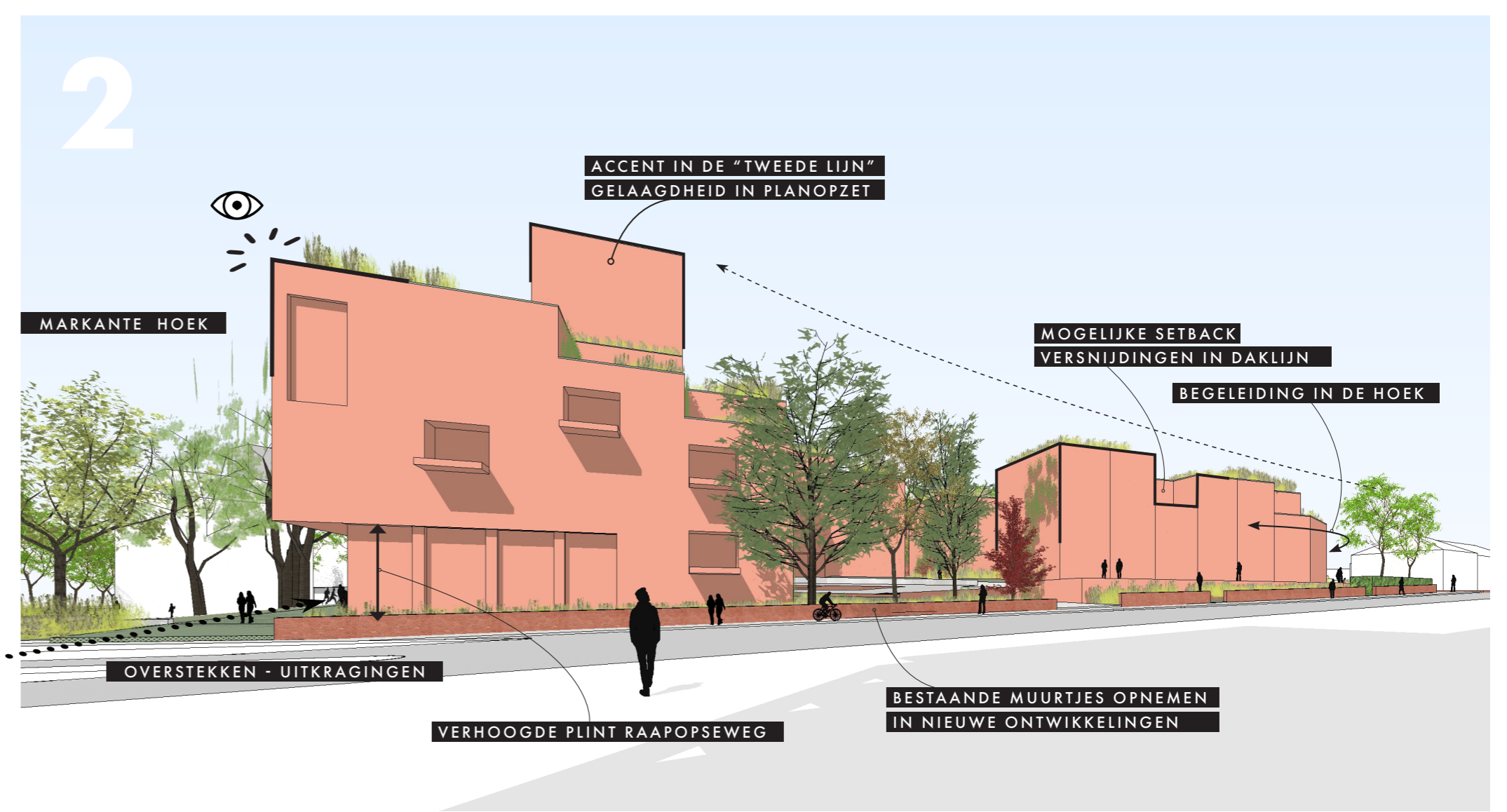
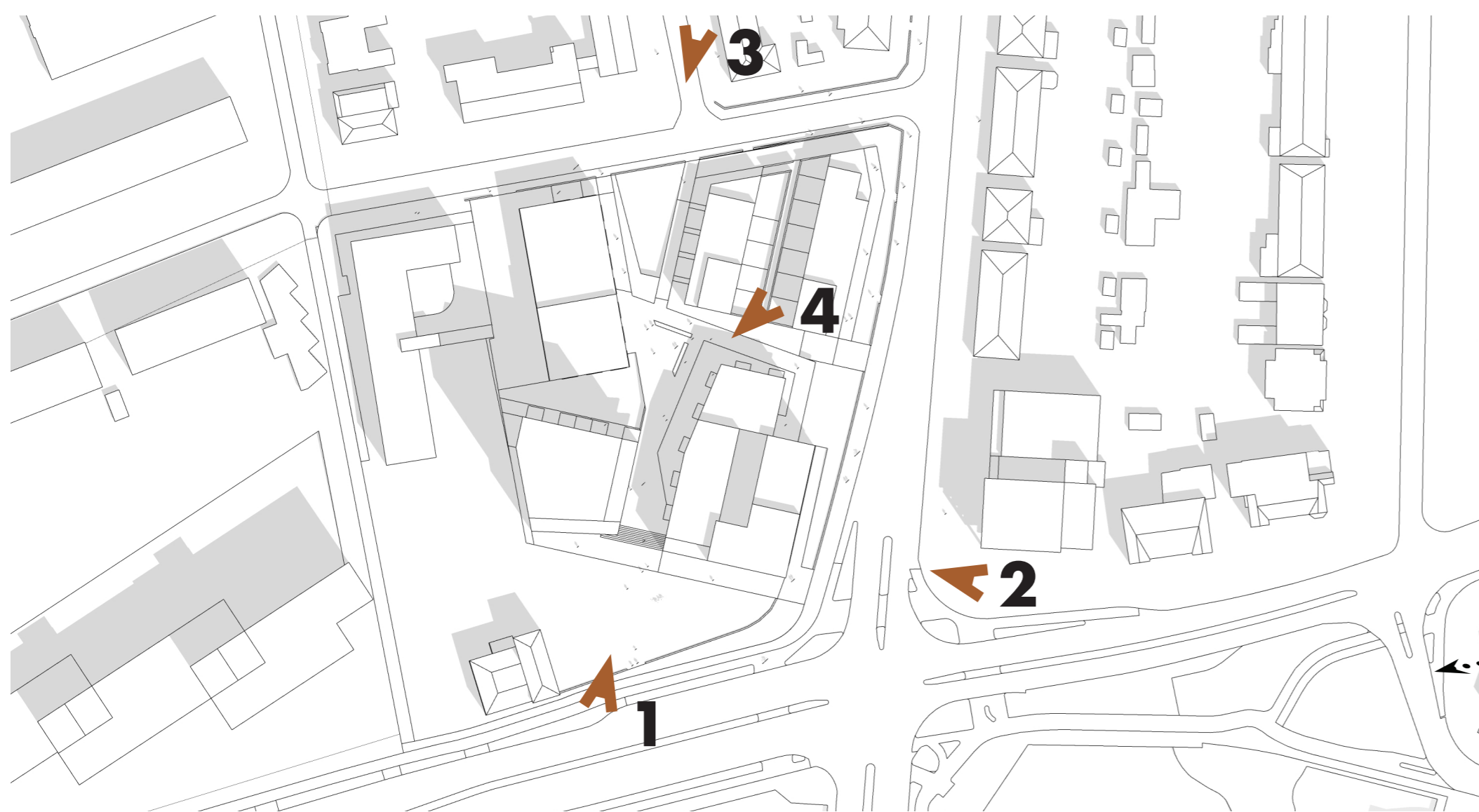
De auto- en fietsparkeer voorziening als mede de entree van blok 2 begeeft zich onder dit nieuwe maaiveld. Dit is weergegeven op de doorsnede hieronder. Deze parkeervoorziening ligt grotendeels onder het huidige, oplopende maaiveld.



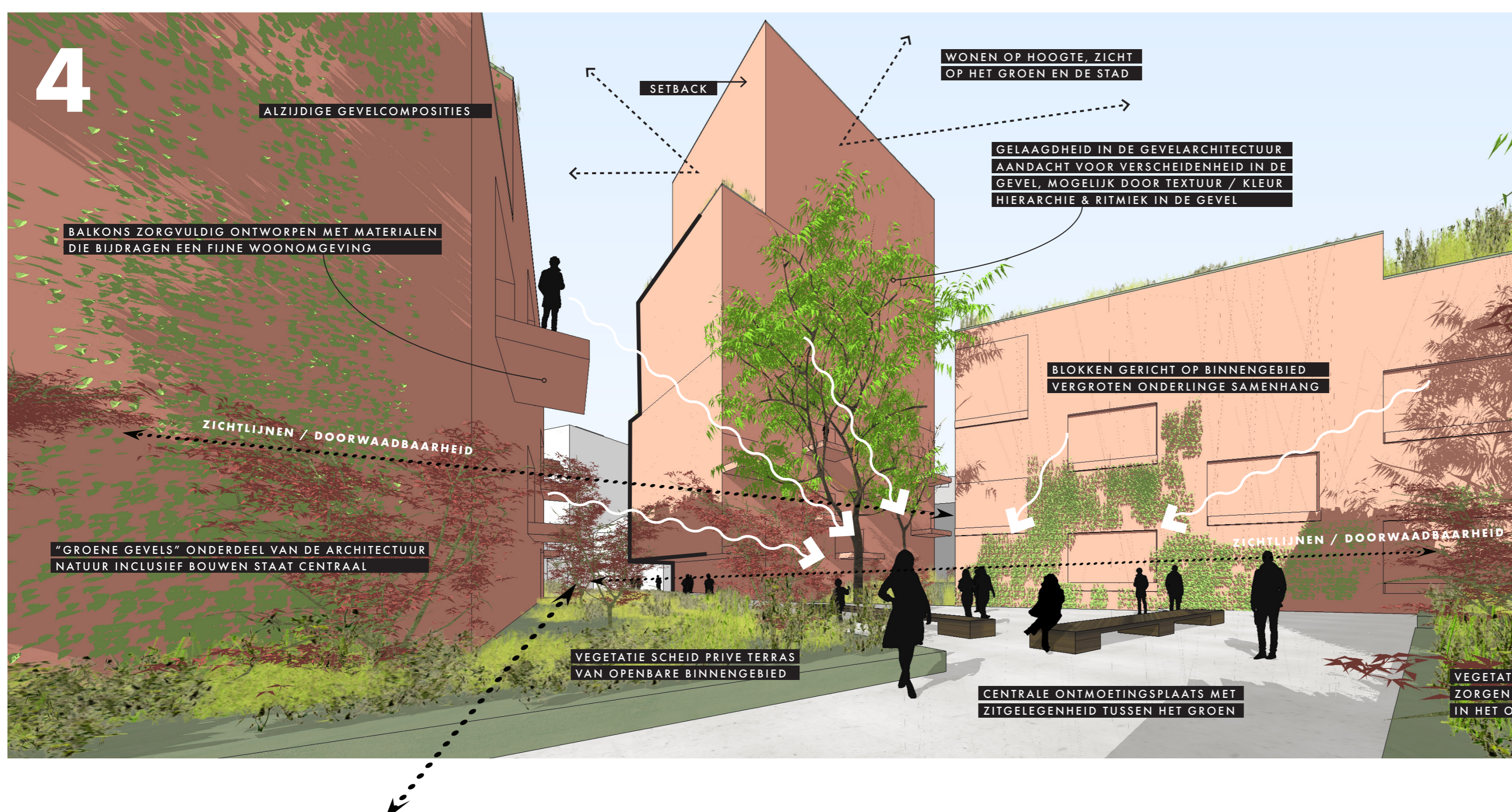
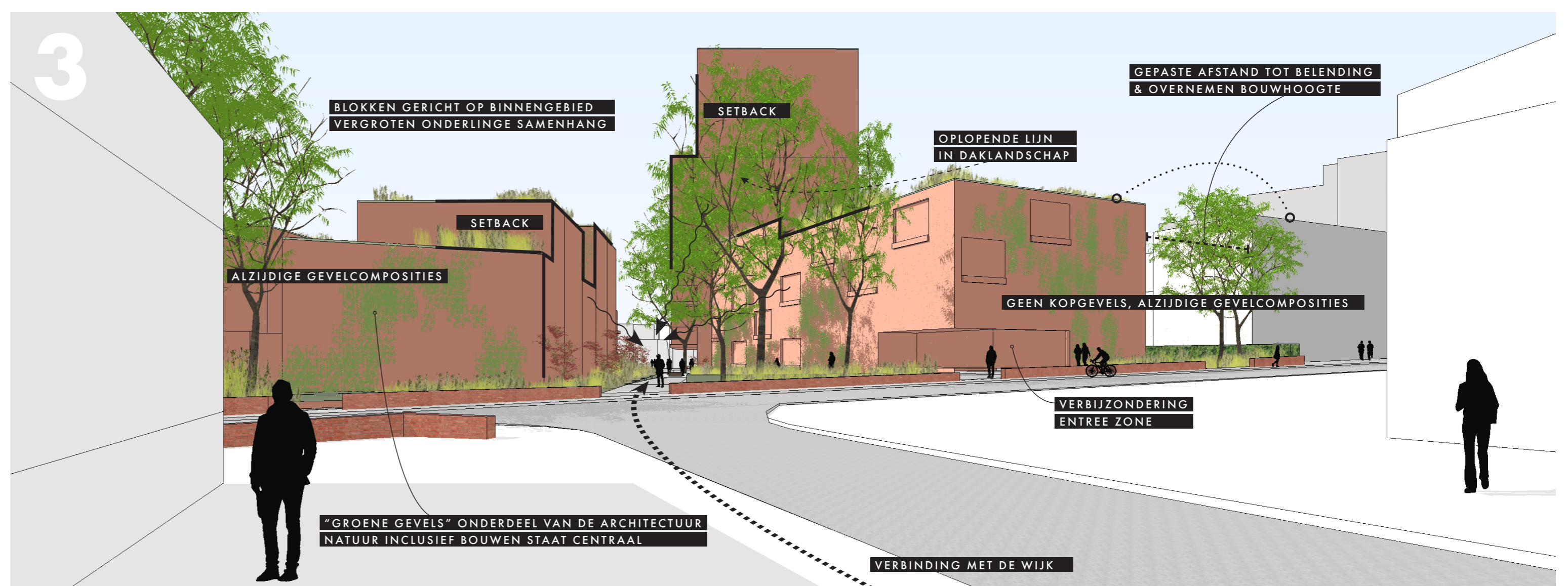
OCTOBER 2023
AAN DEZE IMPRESSIEBEELDEN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



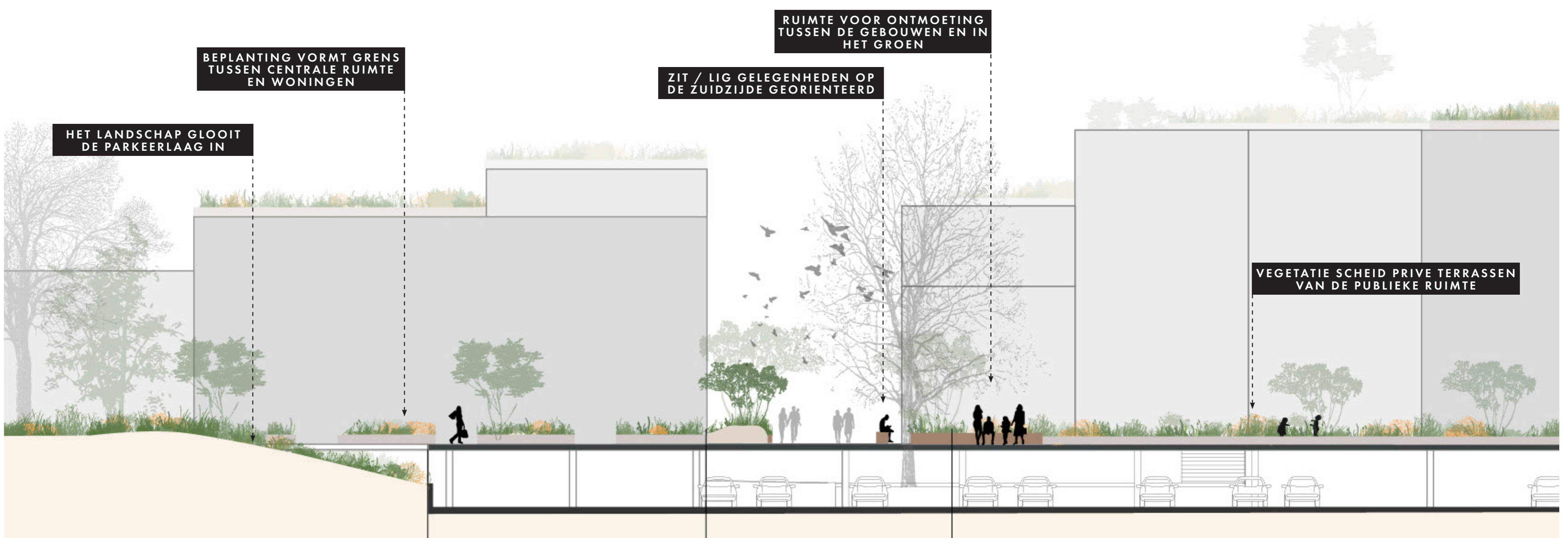
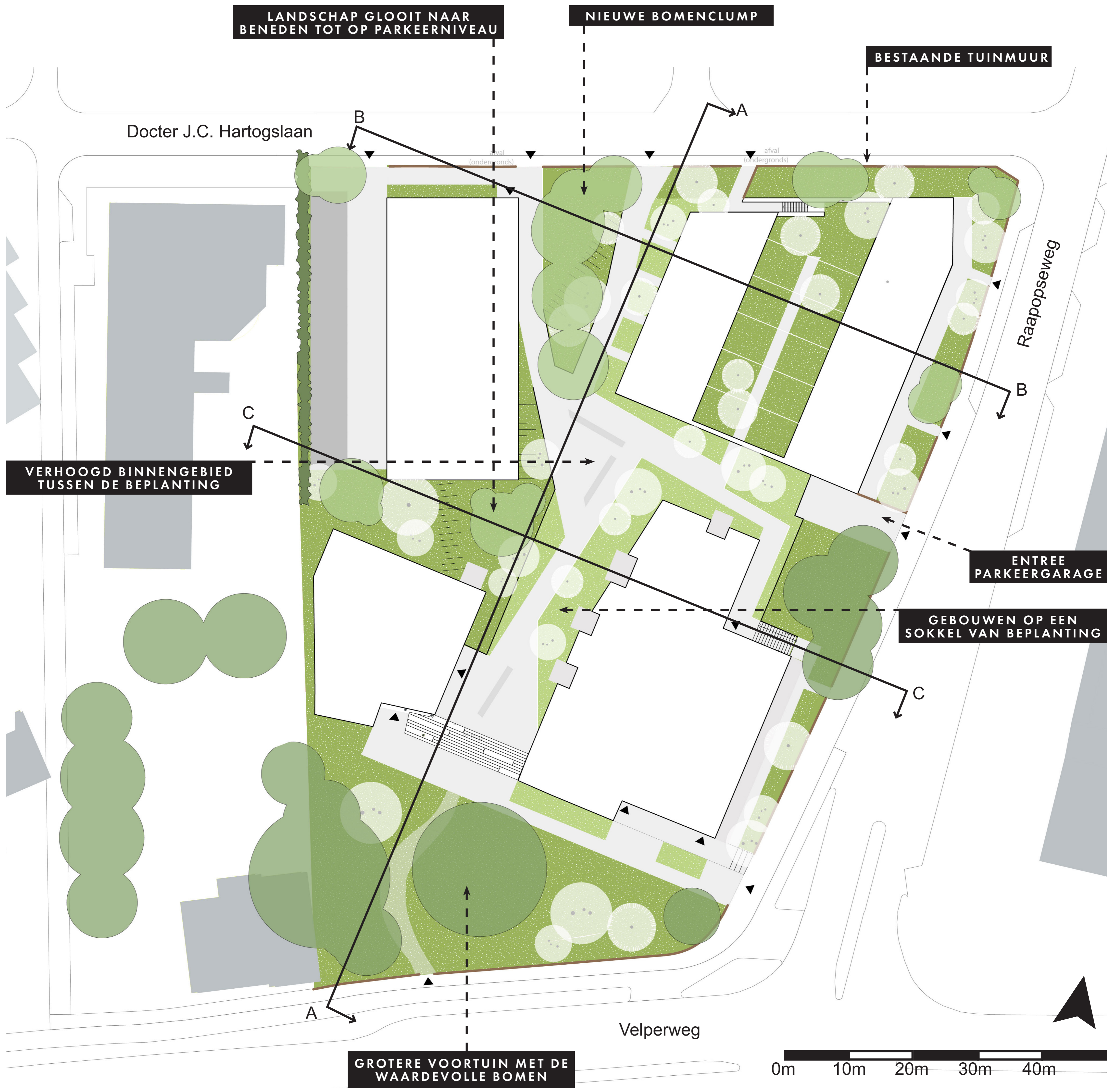
Het groene voorgebied aan de Velperweg verdient een opwaardering. Met de nieuwe ontwikkeling is er een kans het groene voorgebied te vergroten, waarbij de villa meer "los" kan komen van het decor erachter. De nieuwe bebouwing krijgt hiermee ook een aangename afstand tot de drukke Velperweg. De monumentale bomen blijven behouden en worden aangevuld met gemaaide en bloemrijke ongemaaide zones die een aanleiding geven tot natuurlijk spelen. Via een trappenpartij worden mensen uitgenodigd om het gebied in te lopen. De woningen op de begane grond krijgen een privé buitenruimte aan deze groene zone.

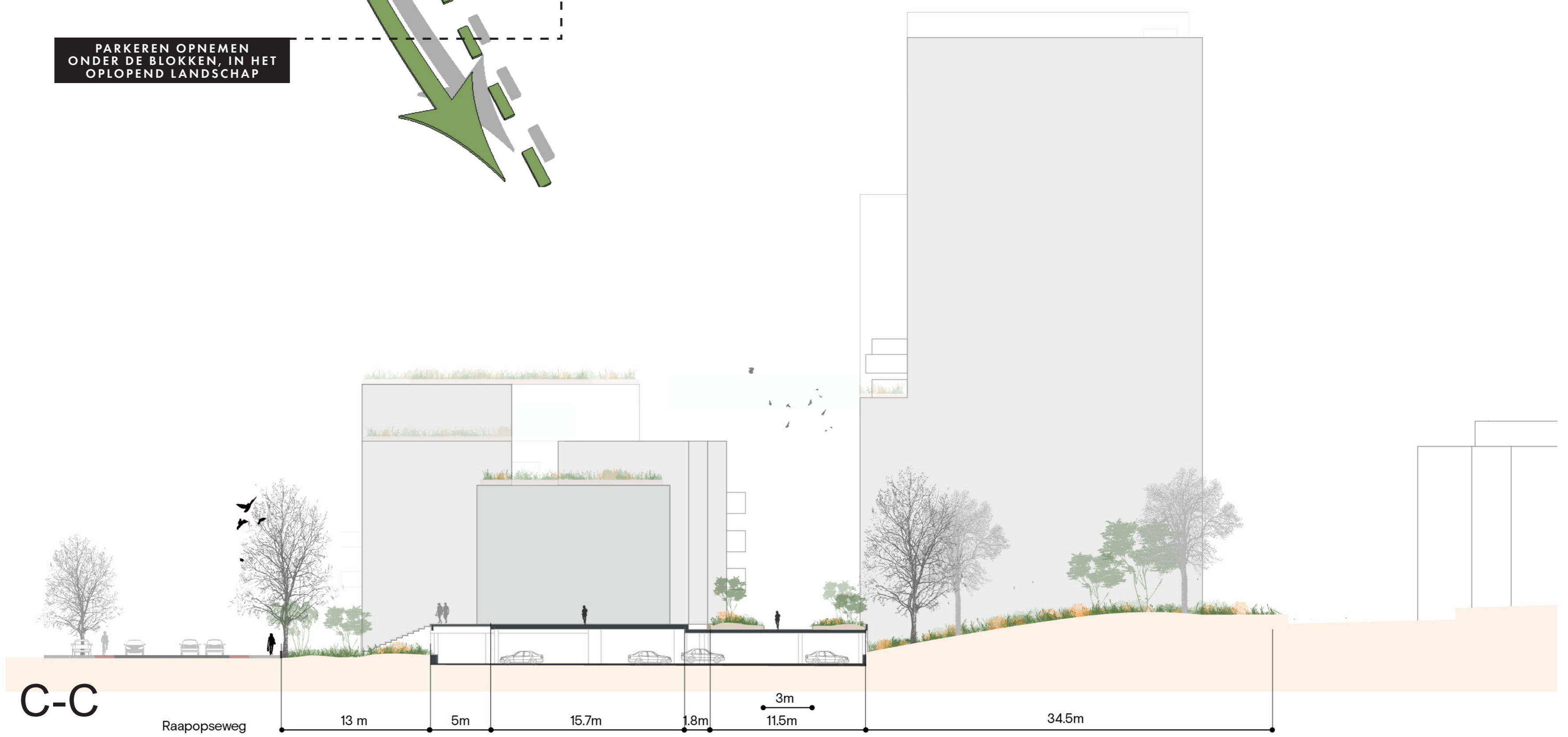
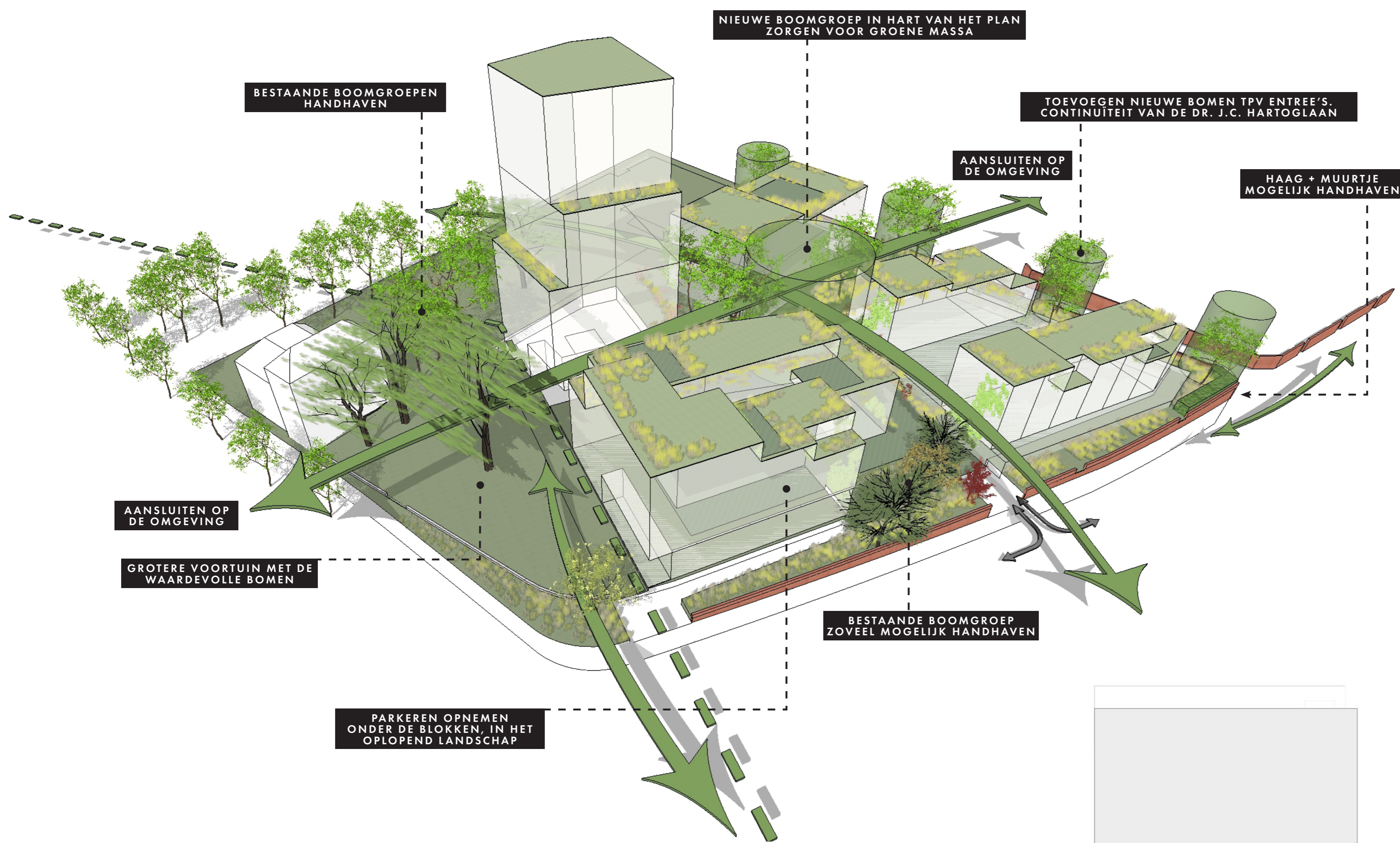
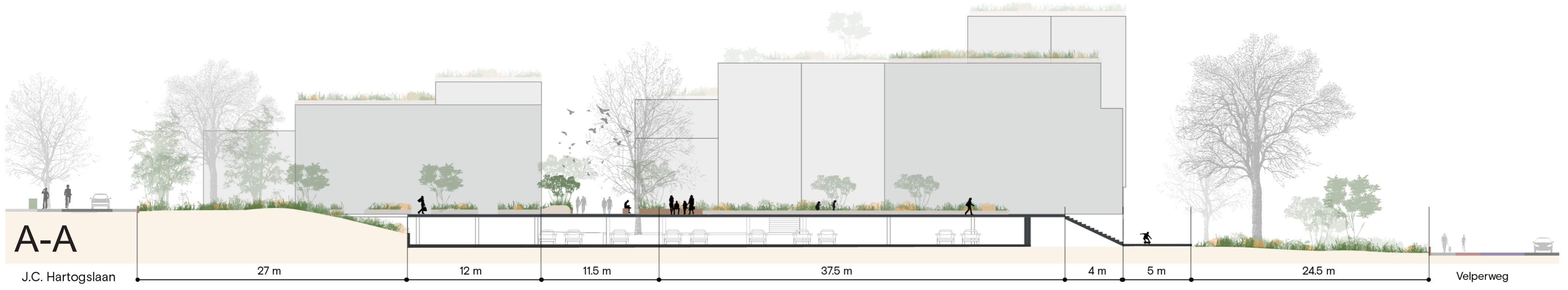


Het rechter bouwblok (sociaal) zoekt in hoogte relatie met naast gelegen belending (SIZA) en staat op een gepaste afstand. De positie van het bouwblok zorgt voor een open en toegankelijk middengebied. Ook zoekt dit blok de relatie met de achterliggende wijk. Het gebouw krijgt een levendige gevel richting de Dr. J.C. Hartogslaan met een entree en een alzijdige gevelcompositie.

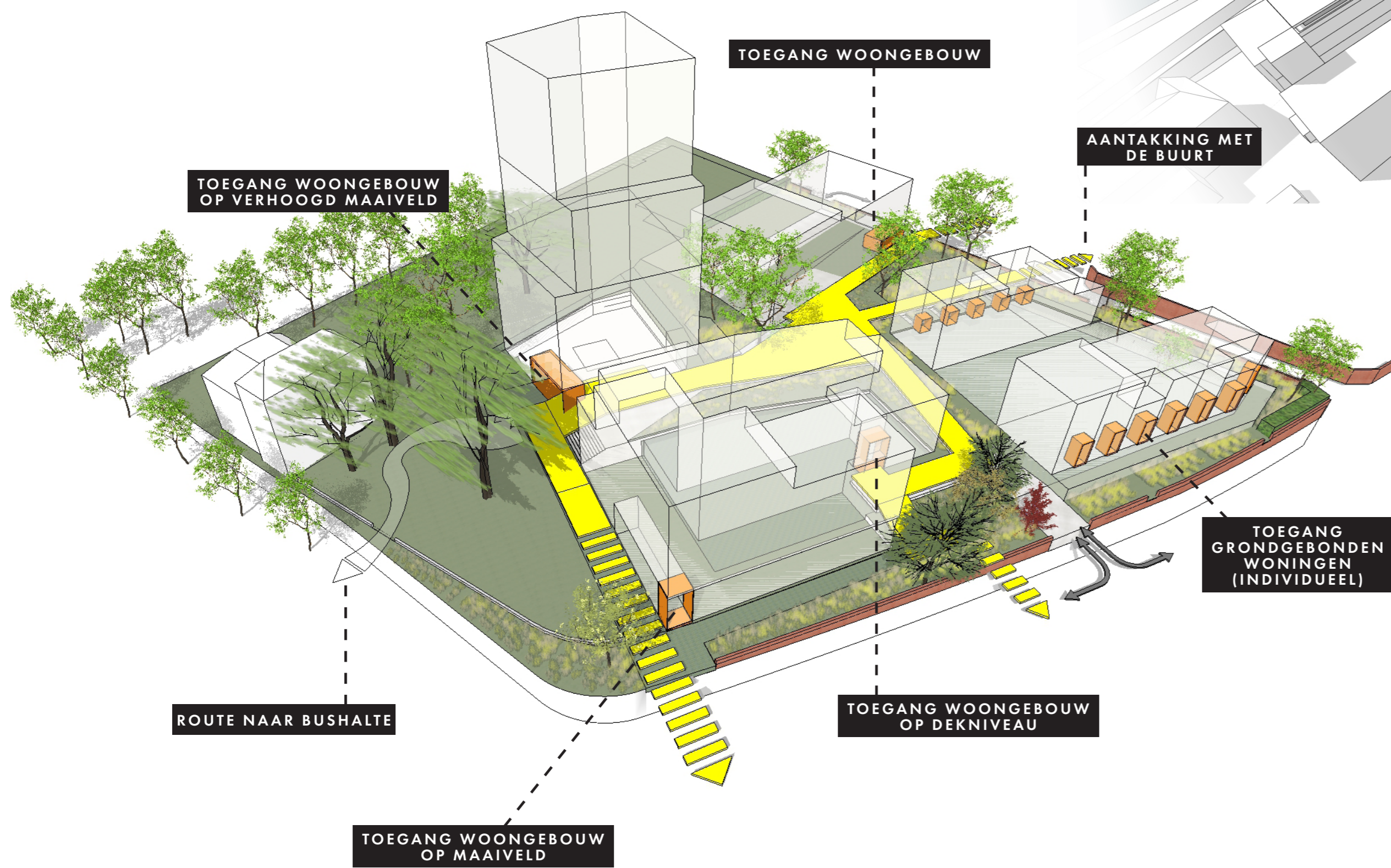


De bouwblokken zijn gericht op het binnengebied, zijn alzijdig en gaan een relatie aan met het centrale middengebied. Het gebied is een ontmoetingsplek voor bewoners, maar ook voor buurtgenoten. De gebouwen begeleiden de routing door het gebied en stimuleren de doorwaadbaarheid. Het groen op het nieuwe maaiveld loopt naadloos over in de gevels van de gebouwen.



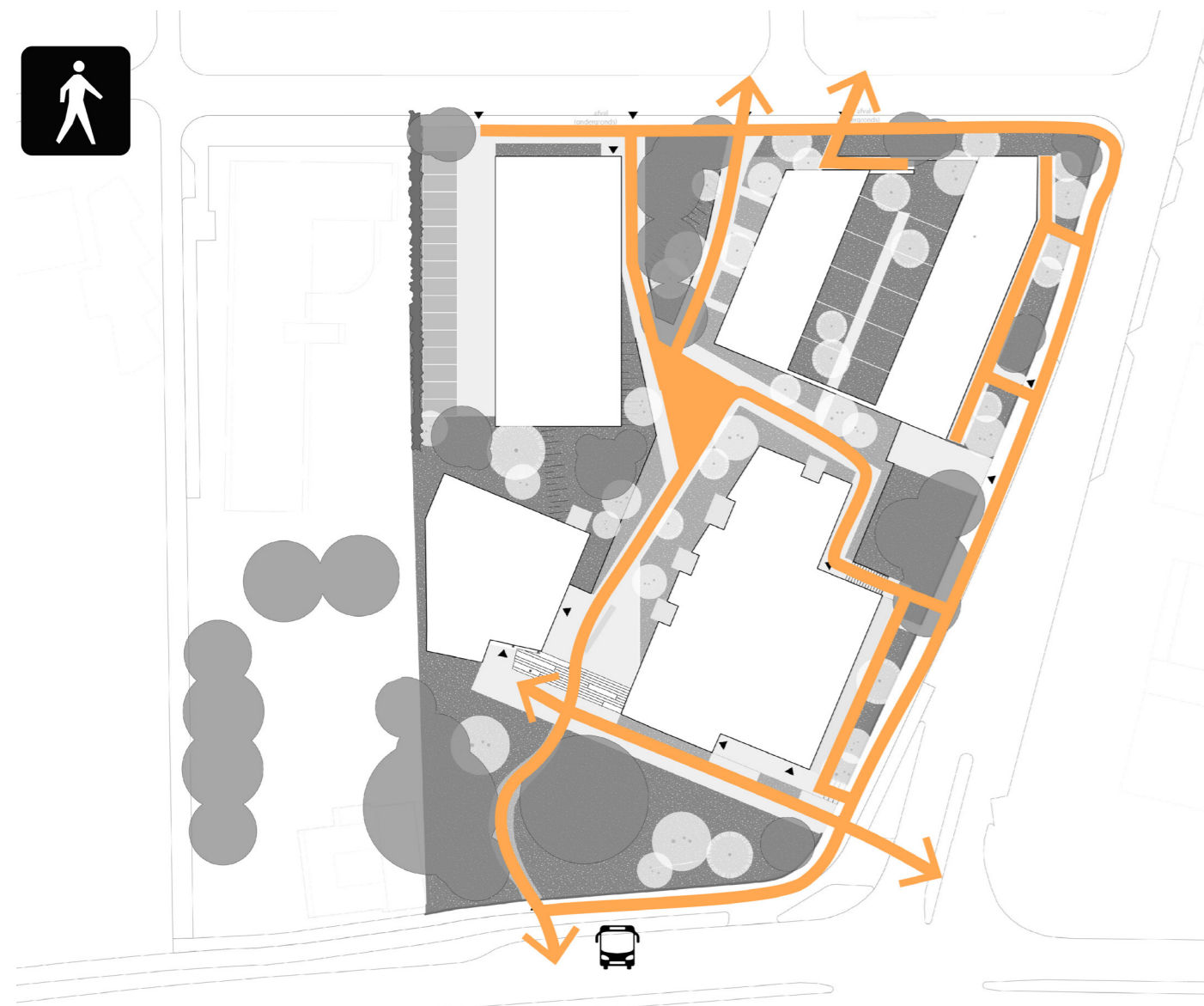


Route en toegang woonblokken

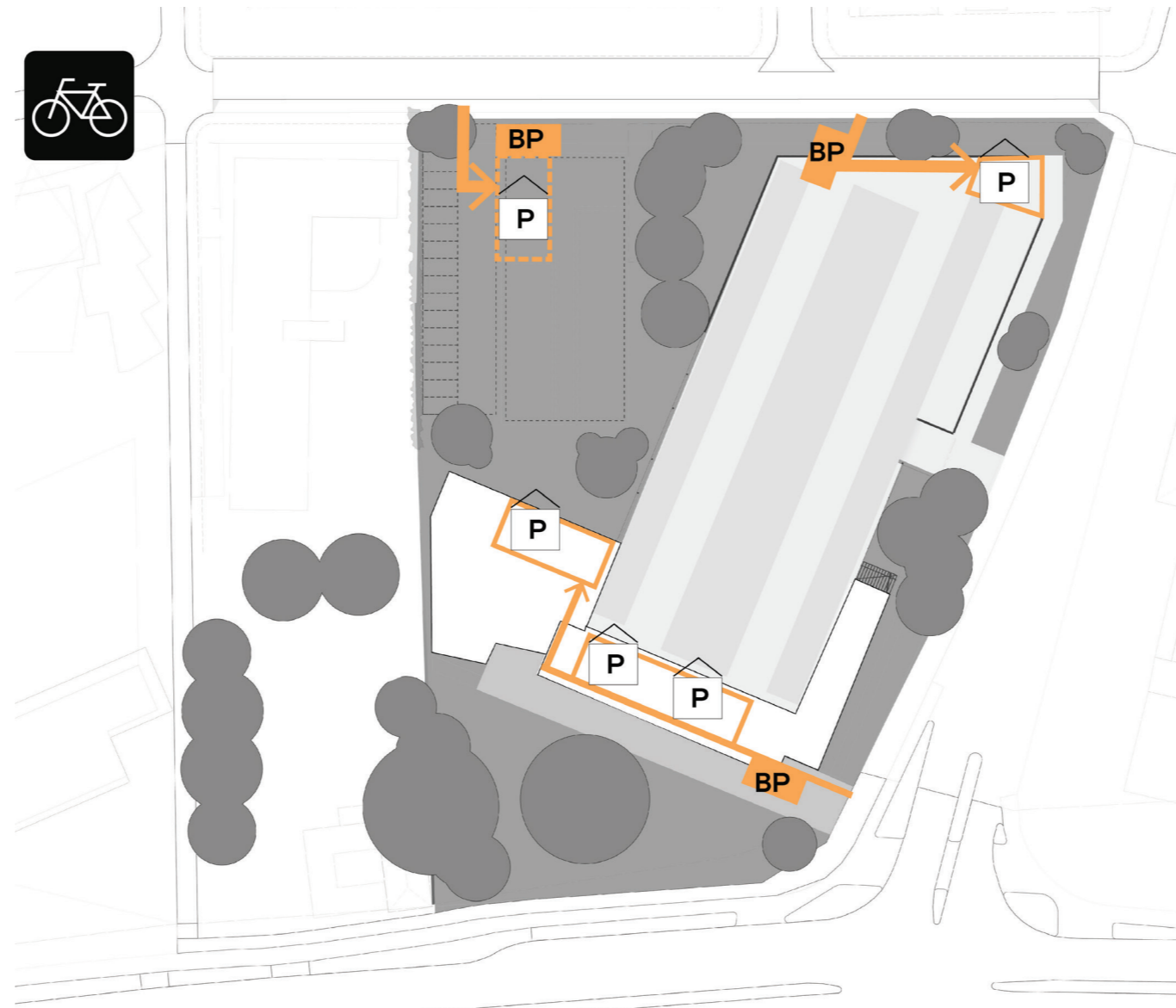


Elk bouwblok heeft een entree op het nieuwe maaiveld. Deze is eenvoudig toegankelijk en zichtbaar. Het hoogteaccent heeft haar entree aan de Velperweg en begeleidt wandelaars het plangebied in. Het bouwblok op de hoek van de Raapopseweg/Velperweg heeft twee entrees. De eerste bevindt zich aan de Velperweg. De tweede is gepositioneerd bij de inrit aan de Raapopseweg. Een subtiel trap loopt tussen het groen naar de secundaire entree. Via deze entree komen bewoners op de galerij van de binnenzijde van het bouwblok terecht. De grondgebonden woningen hebben hun entree aan de Raapopseweg of aan het centrale middengebied en het bouwblok voor de sociale huur heeft haar entree aan de Dr. J.C. Hartogslaan. Op deze wijze ontstaan aan alle zijden adressen.

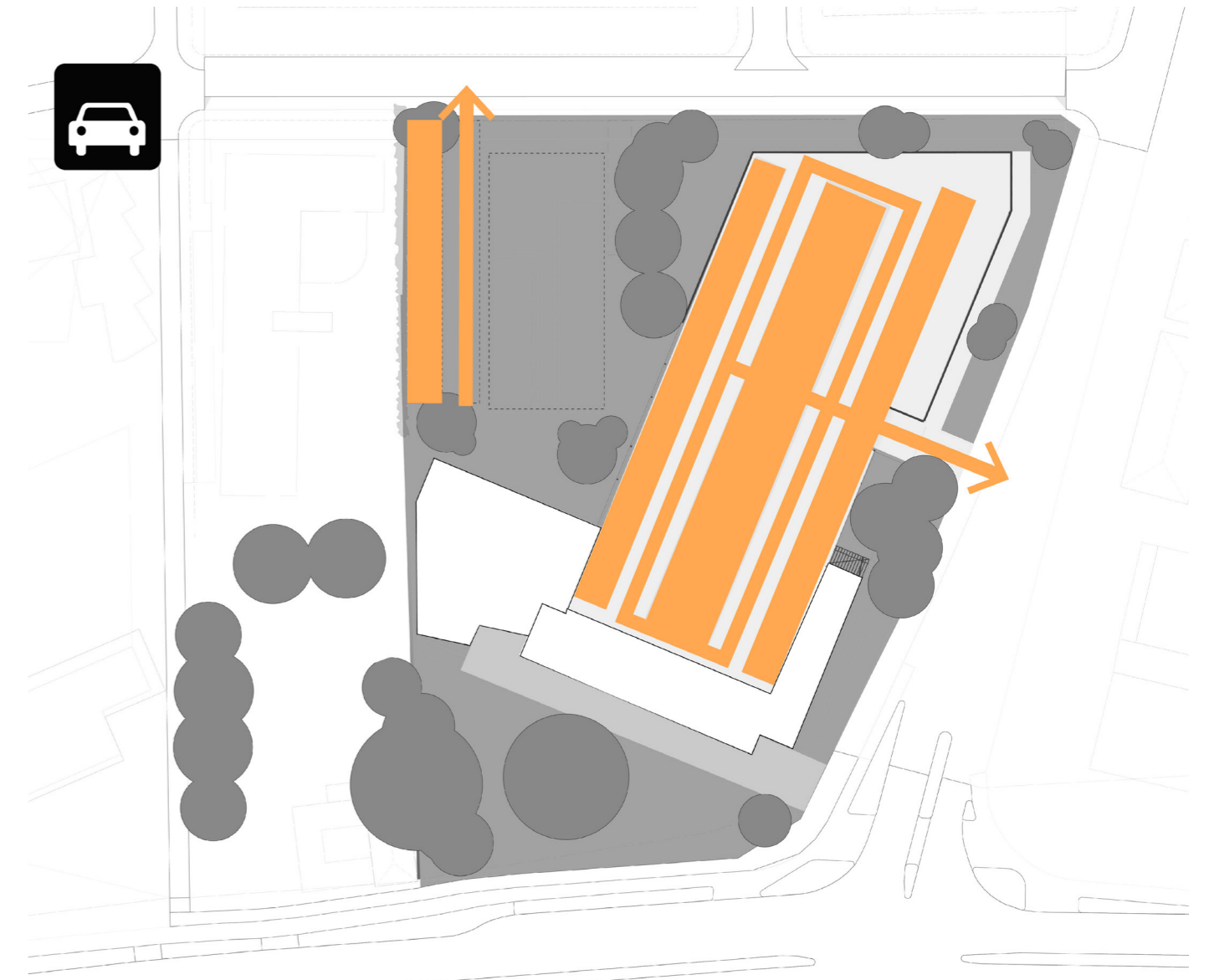
VOETGANGER



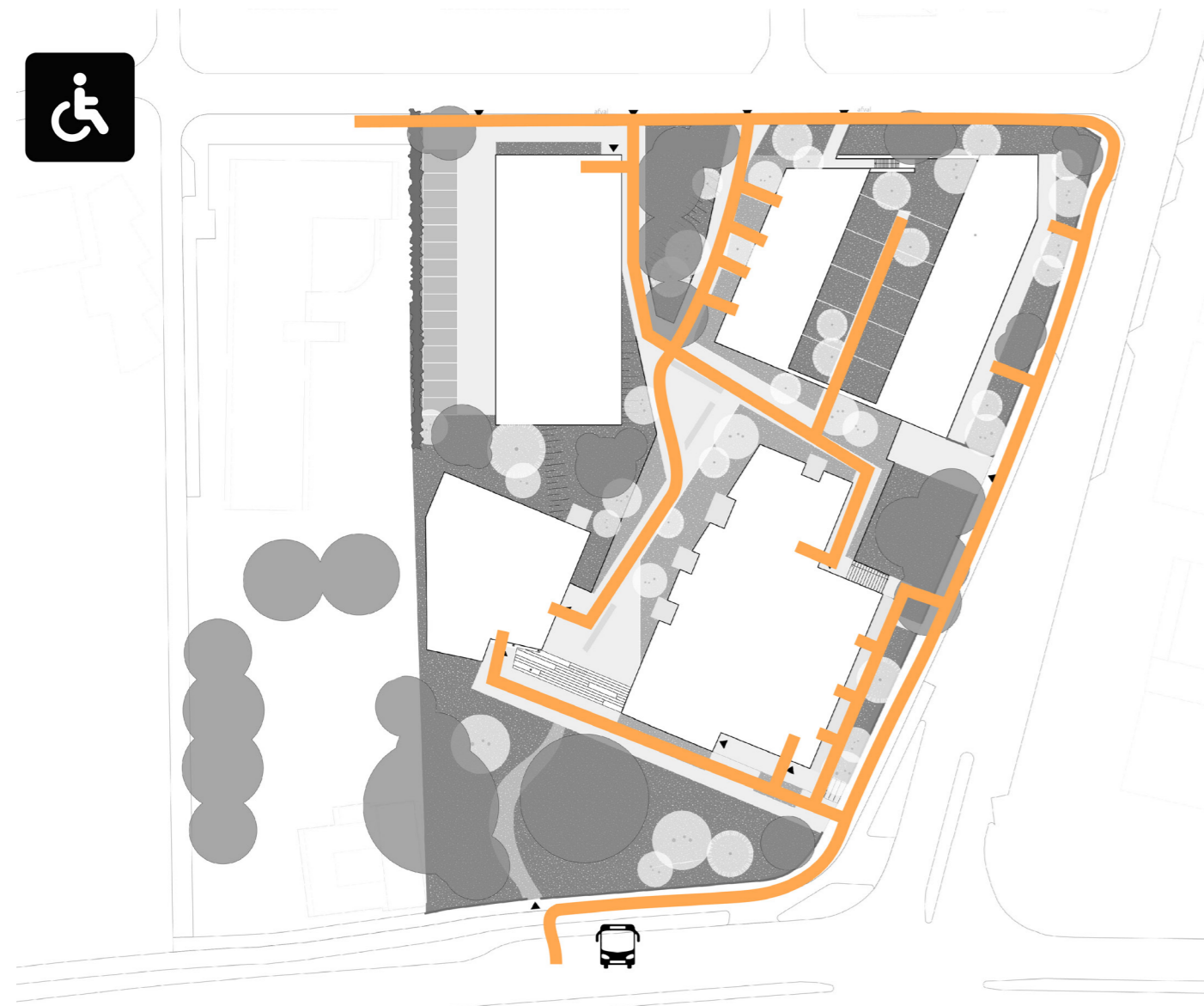
FIETS



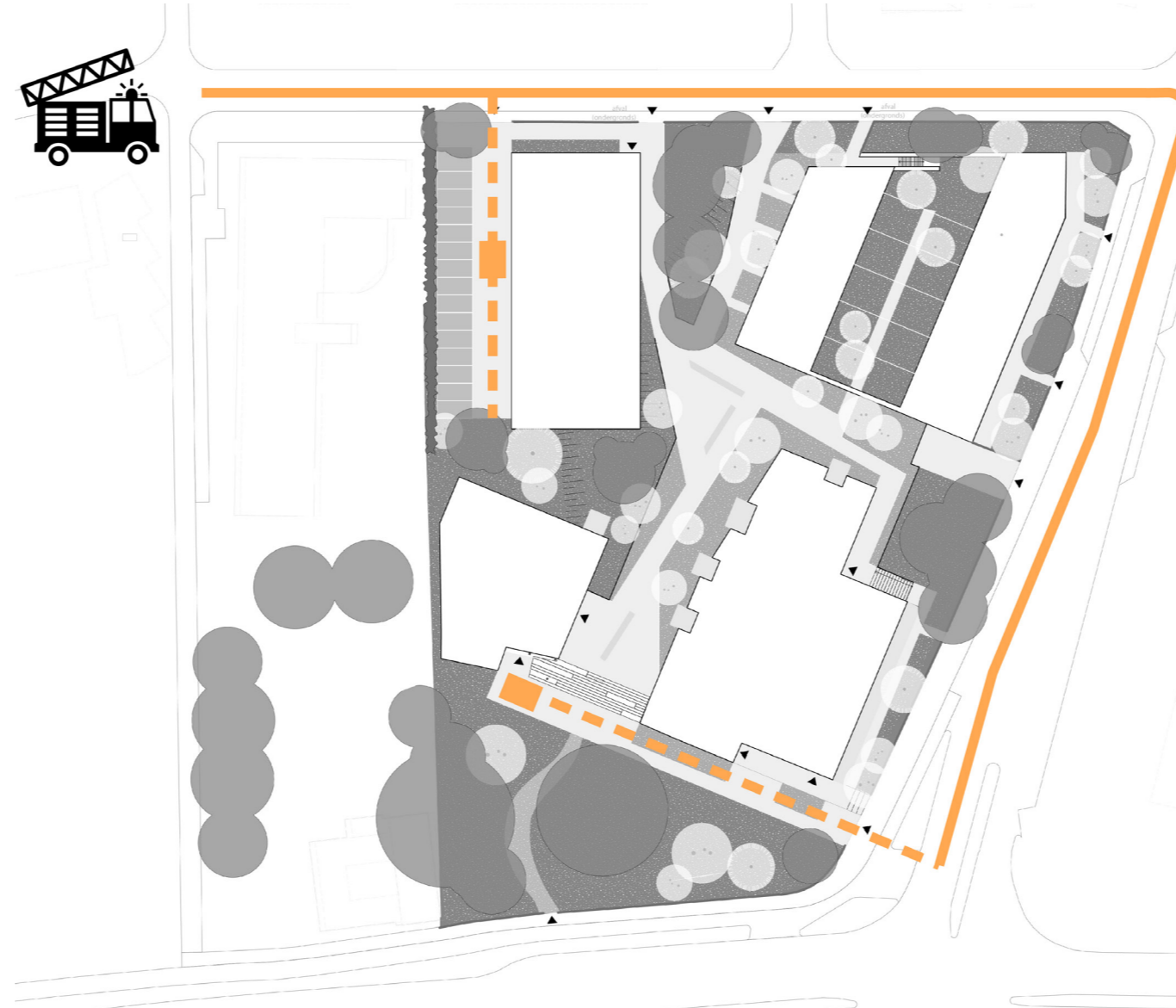
AUTO



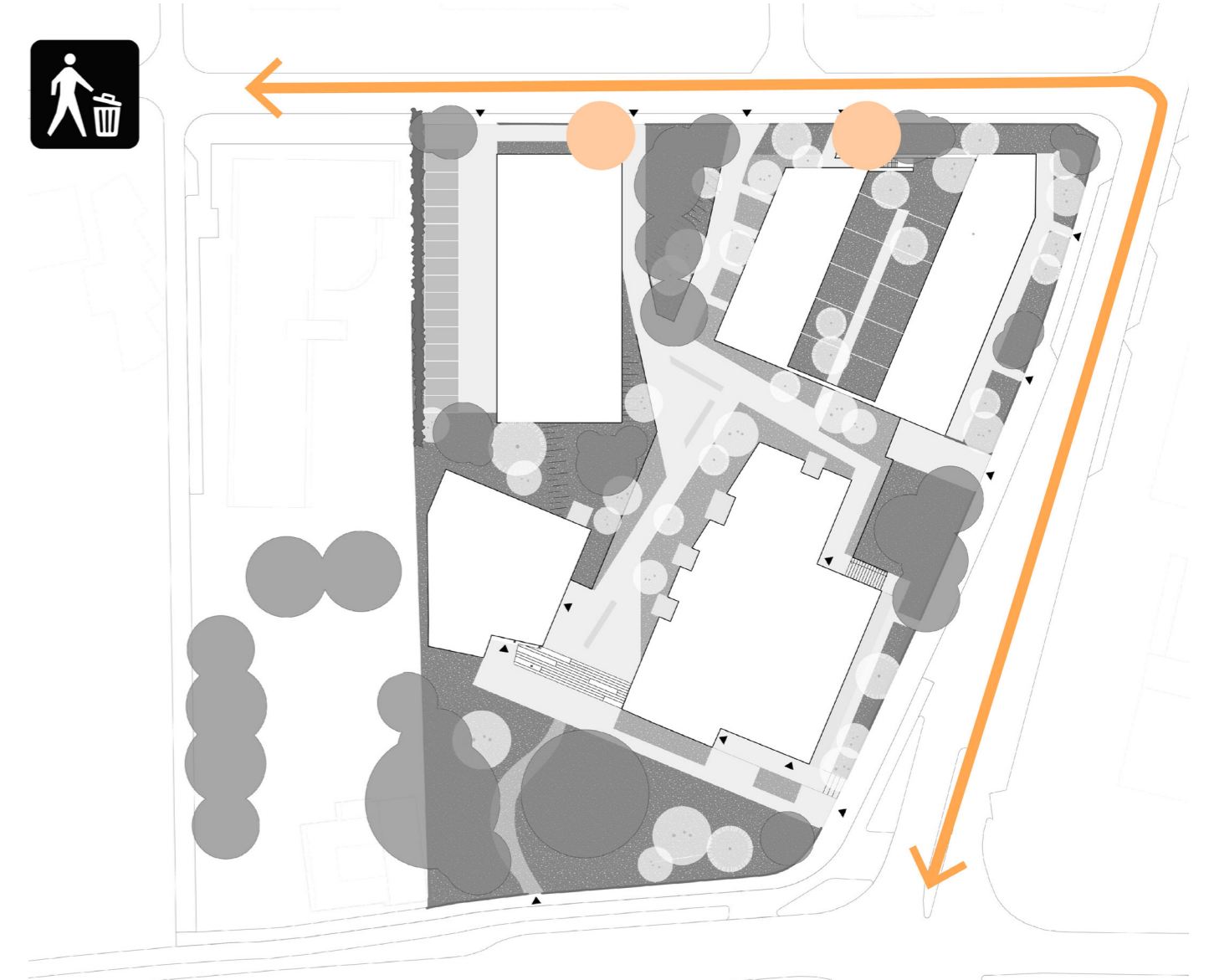
MINDERVERVALIDEN



BRANDWEER



AFVALINZAMELING



PROCES & PLANNING - bestemmingsplan en bouwplannen

Bewoners, ondernemers en belangenorganisaties kunnen in deze periode een zienswijze indienen op het ontwerp-bestemmingsplan. Dat kan via het adres: Postbus 9029, 6800 EL, Arnhem

Het bestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en fysiek bij de receptie van het stadskantoor van de gemeente Arnhem.

Ontwerp bestemmingsplan

najaar 2023 dan 6 weken ter inzage

Omgevingskwaliteitsplan

afgesteld met ambtenaren

Vaststellen bestemmingsplan

door de gemeenteraad, Q1 2024

Uitwerking definitief Stedenbouwkundig Plan

najaar 2023

Tijdens deze 6 weken kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State

Vastgesteld bestemmingsplan

6 weken ter inzage, Q1 2024

Architectonische ontwerp

2023-2024

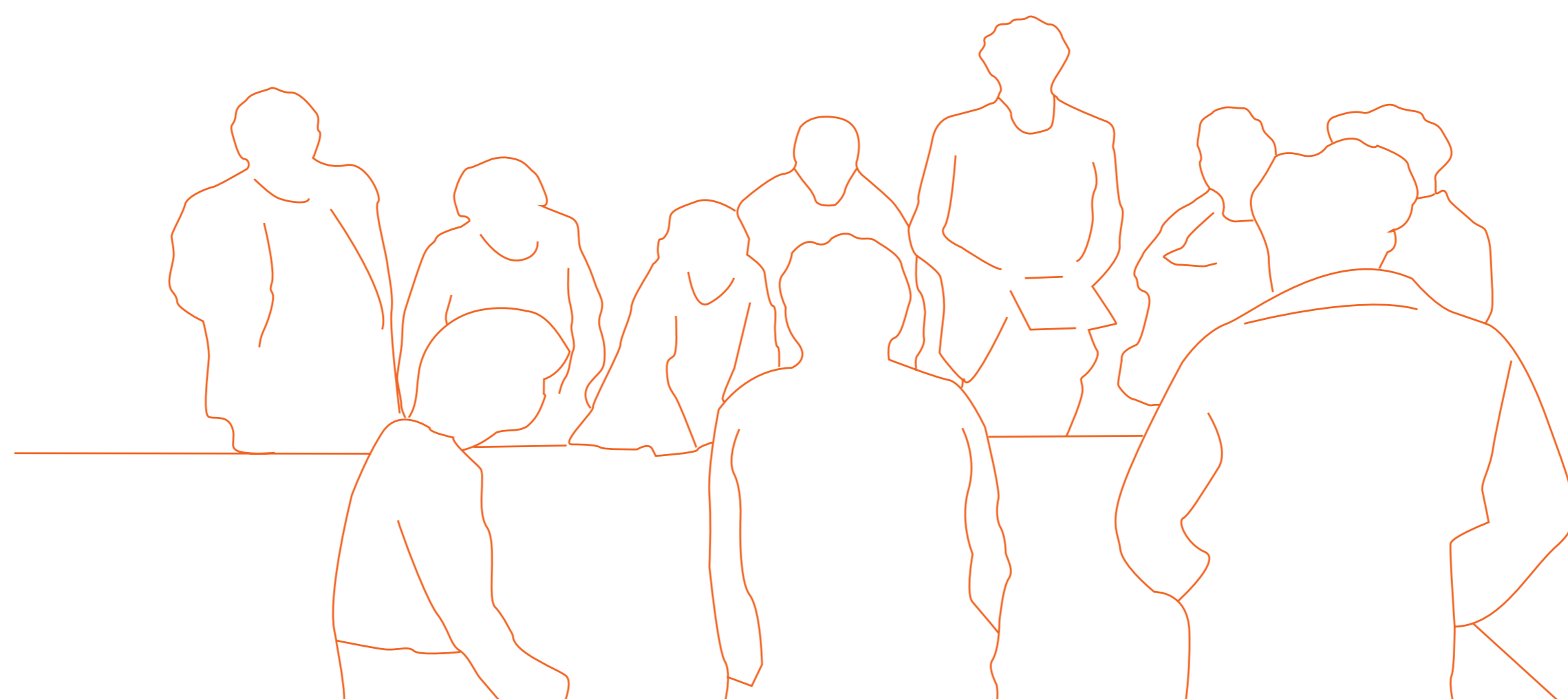
Start sloop Novartis gebouwen + bouwrijp maken

vanaf 2025

Prognose start verkoop najaar 2024

Prognose start bouw

2026



Bestemmingsplan Chw Raapopseweg 1



LEGENDA

Plangebied

Chw Raapopseweg 1

Enkelbestemmingen

G Groen

G-LP Groen - Landschap en park

WG Woongebied

Dubbelbestemmingen

WR-HG Waarde - Archeologie (hoge verwachting)

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - weg

go-wb overige zone - waardevolle boom

Functieaanduidingen

(gd) gemengd

(os) ontsluiting

(sv-v1) specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied 1

(sv-v2) specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied 2

(sv-v3) specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied 3

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

60% maximum bebouwingspercentage (%)

66 maximum goothoogte (m)

Figuren

gevellijn

Verklaring

topografische en kadastrale gegevens

Het ontwerp-bestemmingsplan "Raapopseweg 1" geeft aan:

- **wat** in het gebied is toegestaan - denk aan wonen en landschap/park
- **waar** gebouwd mag worden en **hoe hoog**

Als het bestemmingsplan "Raapopseweg 1" definitief wordt, is het bindend voor burgers en overheid.

Uitgangspunten nieuwe bestemmingsplan:

- Basis voor het bestemmingsplan is de Nota van Uitgangspunten en het nieuwe Omgevingskwaliteitsplan (OKP)
- De groene omkadering wordt vastgelegd;
- Maximaal 125 woningen
- Naast wonen is er beperkt ruimte voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Dit is toegestaan ter plaatse van de bestemmingen aanduiding 'gemengd'

