

An aerial photograph of a city, likely Arnhem, showing a dense residential area with various buildings and a large, red, abstract sculpture in a courtyard. The sculpture is the central focus, with people visible around it. The text is overlaid on the image.

PROJECTBESCHRIJVING ZUIDELIJKE BINNENSTAD

21 OKTOBER 2014

GEMEENTE
Arnhem



Colofon projectbeschrijving zuidelijke binnenstad

21 oktober 2014

Gemeente Arnhem

met ondersteuning van Urhahn Urban Design

PROJECTBESCHRIJVING

ZUIDELIJKE BINNENSTAD

INHOUD

5	1. Inleiding
6	2. Essentie vernieuwing zuidelijke binnenstad
8	3. Ambities en opgaven zuidelijke binnenstad
18	4. Van programmatische (on)zekerheden naar kansen
22	5. Bouwstenen van een nieuwe ontwikkelstrategie
28	6. Projecten
31	7. Tot slot



1. INLEIDING

URGENTE EN AMBITIEUZE OPGAVE

Onze compacte historische binnenstad, gelegen tussen het groen van Sonsbeek en de uitlopers van de stuwwal van de Veluwe enerzijds en het blauwgroene van de Neder-Rijn, Meinerswijk en de Betuwe anderzijds heeft uitstekende uitgangspunten voor een blijvend vitaal en bruisend stadshart. De realiteit is echter dat een onderdeel van dat stadshart, de zuidelijke binnenstad, in de aantrekkelijkheid en kwaliteit ver achter blijft.

Met de integrale ontwikkeling van de zuidelijke binnenstad wil de gemeente Arnhem dit gebied tot een aantrekkelijk deel van de Arnhemse binnenstad transformeren. Dit is een meerjarige opgave, die sinds 2001 als sleutelproject wordt ondersteund door de Provincie en sinds 2006 door het Rijk. Door de slag om Arnhem is een groot deel van de Arnhemse binnenstad verwoest. Na de Tweede Wereldoorlog volgde een snelle wederopbouw. Het gebied kenmerkte zich door lage kwaliteit van grote delen van de openbare ruimte en het bestaande vastgoed. Er bestond nauwelijks een relatie tussen dit deel van de binnenstad en de historische kern, het

Stationsgebied en de Rijn. Voor de zuidelijke binnenstad is de ambitie om de samenhang tussen Rijn, binnenstad en Arnhem Centraal te versterken, aantrekkelijke binnenstedelijke woonmilieus te creëren en de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. Om dit gedeelte van de binnenstad een plek te laten worden waar Arnhemmers trots op zijn. Het gebied is cruciaal voor de stad Arnhem en haar regionale uitstraling.

LEESWIJZER

Deze projectbeschrijving geeft inzicht in ambities en ruimtelijke doelstellingen die leidend zijn voor de vernieuwing van de zuidelijke binnenstad. Daarnaast wordt nader ingegaan op de programmatische kansen in het gebied en de manier waarop de gemeente invulling geeft aan de geleidelijke ontwikkeling van de zuidelijke binnenstad.

2. ESSENTIE VERNIEUWING ZUIDELIJKE BINNENSTAD

ROBUUST RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijke kader voor de integrale gebiedsontwikkeling is eerder vastgelegd in het Masterplan Rijnboog (2004), met daarin de herontwikkelingsopgave voor de ruimtelijke kwaliteit van grote delen van de openbare ruimte en een aantal te herstructureren gebieden. De belangrijkste opgave is het verbinden van de binnenstad met de Rijn. Daarbij wordt ook ingezet op het creëren van een aantrekkelijke looproute van Station Arnhem Centraal door de zuidelijke binnenstad naar de Rijn.

De uitvoering van het Masterplan vindt plaats in verschillende fases. Om tot een sluitende Grondexploitatie voor fase 1 te kunnen komen, is fase 1 in 2006 op een aantal onderdelen geoptimaliseerd. Zonder op de oorspronkelijke ruimtelijke ambitie in te leveren is bespaard op de kosten door onder andere de omvang van het te verwerven vastgoed naar beneden bij te stellen en de ontwikkeling van Coehoorn Noord in tijd te faseren. Van het niet meer te verwerven vastgoed werd de herontwikkeling aan de markt overgelaten. De gemeenteraad heeft op 13 februari

2006 ingestemd met de bijstelling van de eerste fase, Herdefinitie Rijnboog fase 1.

In 2011 is door de gemeenteraad als wijziging van het Masterplan voor het deel gebied Nieuwstraat en omgeving een bijgesteld ruimtelijke kader vastgesteld, het Schetsontwerp Nieuwstraat d.d. 28 maart 2011. Naast de verbinding van Arnhem Centraal naar de Rijn is daarbij het naar boven halen van de Sint Jansbeek als ruimtelijke drager voor de zuidelijke binnenstad vastgelegd. Het Masterplan, Herdefinitie Rijnboog fase 1 en het Schetsontwerp Nieuwstraat vormen de basis van de afspraken die in 2012 met de provincie in het kader van het Stadscontract zijn gemaakt. In de 'Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk naar 2040' die op 10 december 2012 is vastgesteld zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de zuidelijke binnenstad nog een keer bevestigd. Ook in het coalitieakkoord 2014-2018 'Met de Stad' zijn de oorspronkelijke doelen van de integrale gebiedsontwikkeling in stand gebleven.

REEDS GEREALISEERDE AMBITIE

Enkele projecten in de zuidelijke binnenstad zijn sinds 2006 al gerealiseerd of (bijna) in uitvoering. Paradijs, Bartok, Rozet, inrichting Nieuwe Plein en de (ver)nieuwbouwplannen van de provincie zijn voorbeelden van in gang gezette ontwikkelingen die het gebied al verbeteren of op korte termijn gaan verbeteren. In het gebied Coehoorn Centraal worden initiatieven ten behoeve van de creatieve sector ondersteund en wordt geëxperimenteerd met nieuwe manieren om gebieden tot leven te brengen. Op korte termijn zal ook de oversteek van Arnhem Centraal naar de binnenstad via het Roermondsplein worden heringericht. Daarmee krijgt een belangrijk deel van de route van Arnhem Centraal, via Nieuwe Plein en Rozet richting de Rijn vorm.

Als gevolg van de investeringen van Arnhem zijn in de zuidelijke binnenstad diverse belangrijke initiatieven van bestaand particulier vastgoed gestart, zoals de duurzame renovatie van huurwoningen aan de Rodenburgstraat, transformatie van het voormalige kantoorpand van het Cito tot hotel (Holiday Inn Express) en de transformatie van het voormalige pand van de Bibliotheek aan de Koningsstraat (Building026) tot kantoor, detailhandel en horeca.

VERANDERINGEN IN DE VASTGOEDMARKT

Het is evident dat macro-economische ontwikkelingen in de vastgoedmarkt van grote invloed zijn op manier waarop (samen)gewerkt wordt aan de vernieuwing van de zuidelijke binnenstad. Investeerders in detailhandel concentreerden zich op het kernwinkelgebied van de oude binnenstad. Realisatie van detailhandel ten zuiden van de historische kern kwam daardoor onder druk. Het economische draagvlak onder het detailhandelprogramma van de Nieuwstraat en omgeving en Kerkplein en de beoogde uitbreiding van de parkeervoorziening kwam te vervallen. Vastgoedontwikkelaars en -beleggers wijzigden in lijn met de landelijke trend hun investeringsstrategie en richten zich op minder omvangrijke en complexe vastgoedontwikkelingen met minder financiële risico's. Als gevolg van de recessie, de hervorming van de financiële markten kwam in 2012 een einde aan de sinds 2000 bestaande Publiek Private samenwerking met een aantal ontwikkelaars.

AANGEPASTE ONTWIKKELSTRATEGIE

Door deze ontwikkelingen werd Arnhem genoodzaakt programmatische uitgangspunten voor de zuidelijke binnenstad en de ontwikkelingsstrategie voor de gebiedsdelen Nieuwstraat, Trans en Kerkplein aan te passen. De rol van gemeente is daarbij ook veranderd: in plaats van dat de gemeente van te voren de beoogde vastgoedontwikkeling ruimtelijk precies vastlegt, geeft de gemeente marktpartijen meer ruimte voor eigen ideeën en stimuleert en faciliteert zij de vastgoedontwikkeling van derden vanuit haar eigenlijke kerntaken. Het ruimtelijke kader dat initiatieven van anderen moet uitlokken wordt gecreëerd door middel van investeringen in de openbare ruimte en bereikbaarheid. Daarnaast zal de gemeente haar eigen vastgoed en maatschappelijke functies strategisch inzetten. Voor delen van het bestaande vastgoed beschouwt de gemeente het inzetten van tijdelijke functies als een aanjager voor de gebiedsontwikkeling. Dit zijn de essenties van het uitvoeringsprogramma dat door de gemeente op 16 september jongsleden is vastgesteld. Kortom, de aangepaste ontwikkelstrategie kent vier bouwstenen: investeren in de openbare ruimte,

vastgoedontwikkeling via ontwikkelenveloppen, cultuur als aanjager en inzetten op reuring en dynamiek. Deze bouwstenen worden in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

3. AMBITIES EN OPGAVEN ZUIDELIJKE BINNENSTAD

RUIMTELIJKE BASIS

De ambities zoals oorspronkelijk geformuleerd in het Masterplan Rijnboog (2004), Herdefinitie Rijnboog fase 1 en de opgaven en doelstellingen van het Schetsontwerp Nieuwstraat (2011) vormen nog steeds de robuuste ruimtelijke basis voor de nieuwe uitvoeringsstrategie.

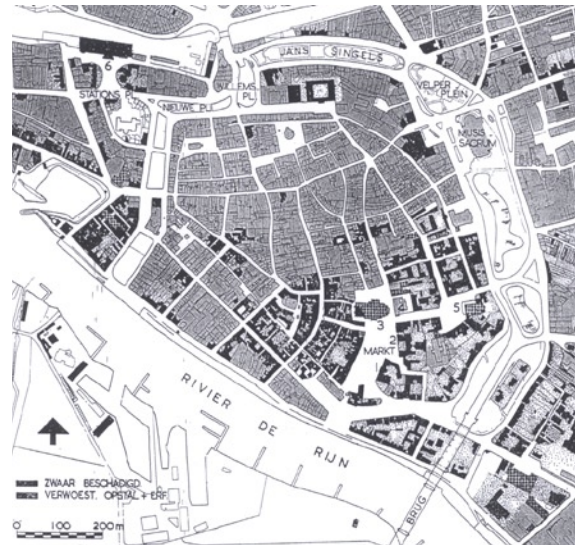
Die ambities zijn:

- Versterk de samenhang tussen Rijn, binnenstad en Arnhem Centraal
- Draag bij aan de revitalisering van de binnenstad
- Verbeter de kwaliteit van de openbare ruimte en zorg voor effectief ruimtegebruik
- Maak aantrekkelijke binnenstedelijke woonmilieus
- Versterk de economische vitaliteit van Arnhem
- Maak ruimte voor een rijk scala aan culturele functies
- Maak het gebied tot een plek waar Arnhemmers trots op zijn

LANGE LIJNEN VAN DE BINNENSTAD

De opgave om de binnenstad en het stationsgebied met de Rijn te verbinden gaat feitelijk om het revitaliseren van de hele zuidelijke binnenstad. De Oude Oeverstraat/Kleine Oord / Kerkplein hoorde oorspronkelijk bij de historische binnenstad en begon bij de Rijnpoort, waar nu het Arnhem building staat. Na de oorlog werd dit de oost-west gerichte breuklijn tussen oude stad en wederopbouwstad. Zo is ook het Kerkplein na de oorlog onbebouwd gebleven. Dwars hierop loopt een aantal noord-zuid lijnen die doorlopen

vooorlogse situatie: in zwart verwoeste gebouwen



tot aan de Rijn, maar waar het karakter na de kruising met deze breuklijn zo verandert dat de lijnen niet als doorgaand worden gevoeld. Nieuwe Plein-Roermondsplein, Kortestraat-Vossenstraat, Weverstraat-Nieuwstraat, Bakkerstraat-Rodenburgstraat en Markt houden gevoelsmatig allemaal op bij die breuklijn. Ook de Markt ligt daardoor niet echt in de historische binnenstad. Door de veelheid aan openbare ruimte ontstaat er ook geen aangename verblijfsruimte en geen concentratie van mensen. De breuk is niet alleen

naoorlogse situatie: toegevoegde openbare ruimte in oranje



ruimtelijk, typologisch, maar ook programmatisch. De integrale gebiedsontwikkeling van de zuidelijke binnenstad moet deze breuk herstellen. Op een paar plaatsen heeft dit al plaats gevonden (Rozet bijvoorbeeld).

Er zijn in het uitvoeringsprogramma uit september, corridors benoemd die moeten bijdragen aan het verder herstellen van deze breuk: de Marktkorridor en de Nieuwstraatcorridor. De overgangen in de lijnen moet vloeiend gaan verlopen en de lijnen moeten worden verstrekt door een aangename inrichting van de openbare ruimte, met programma, functies en passende bebouwing. Nog een belangrijke onderbreking in de lange lijnen is de Weerdjesstraat, die deel uitmaakt van de centrumring, daardoor in de spits druk is en geen aangenaam verblijfsklimaat heeft. Daarnaast is de kwaliteit van de Rijnkade doorslaggevend voor het creëren van samenhang in de binnenstad.



De lange lijnen van de binnenstad



MARKTCORRIDOR

Een van de lange lijnen is de 'Marktcorridor', die bestaat uit de verbinding tussen Bakkerstraat/ Koningstraat, Kerkplein (deels), Markt, Provinciehuis, Sabelspoort en het stadsbalkon aan de Rijn. Het stadsbalkon aan de Rijn heeft door de recente herinrichting al een eerste impuls gekregen. De verblijfskwaliteit is er sterk verbeterd en het is nu een waardiger entree voor de binnenstad vanaf de Rijnkade. Het omzetten van restaurant Humphrey's naar infocentrum voor de Slag om Arnhem draagt hier ook aan bij. Samen met de Eusebiustoren als permanente expositieruimte voor Wereldoorlog II in Arnhem zijn er bouwstenen aanwezig om deze corridor extra betekenis te geven.

Bij de vernieuwing van de huisvesting van de Provincie wordt ook ingezet op een verdere kwaliteitsverbetering van de Marktcorridor. Door een betere uitstraling en toegankelijkheid van de Provinciale huisvesting en de opwaardering van de verbinding met de Rijn wordt de levendigheid op het marktplein vergroot. De provincie creëert hiertoe een publiek toegankelijke looproute van de markt naar de Rijnkade. Het autovrij maken van de Markt maakt de weg vrij voor een omvorming van het plein van ongezellige parkeerplaats tot de historische huiskamer van de stad, met de allure en verblijfskwaliteit die het verdient. Herinrichting van de Markt en de ruimte rond het Koor van de Eusebiuskerk en delen van het kerkplein is daarvoor noodzakelijk. De Eusebiuskerk en het Huis der Provincie komen zo ook weer aan een hoogwaardig plein te liggen en daarmee met hun voeten goed verankerd in de stad.





NIEUWSTRAATCORRIDOR EN DE JANSBEEK

De Nieuwstraat vormt naast de Markt een tweede belangrijke lange lijn tussen binnenstad en de Rijn. Deze verbinding krijgt extra betekenis en verblijfskwaliteit door het weer bovengronds halen van de Sint-Jansbeek. De Sint Jansbeek is het symbool van de oorsprong van Arnhem en de verbintenis met het landschap. Het zichtbaar maken van de Sint Jansbeek draagt bij aan de relatie tussen stad en landschap: de beek, komend uit park Sonsbeek, stroomt door de stad en mondt uit in de Rijn. Door de Sint Jansbeek zichtbaar te maken in de stad wordt een laag toegevoegd aan de stad. De beek verbindt ook de twee delen van de binnenstad, de oude stad en de wederopbouwstad en draagt daarmee bij aan de samenhang van de binnenstad.

Met de Jansbeek wordt tevens de klimaatadaptatie gediend door een betere waterberging en afvoer. Ook vanaf de Beekstraat en op het Kerkplein wordt de beek bovengronds gehaald met dezelfde doelstellingen. Op een deel van het Kerkplein kan extra ruimte voor waterberging gevonden worden in de vorm van bijvoorbeeld een waterplein.

Een tweede kansrijke invalshoek voor deze verbinding is en blijft Cultuur. Met de reeds bestaande aanwezigheid van Oostpool, de recente tijdelijke uitbreiding met het productiehuis van Oostpool (net om de hoek aan de Weerdjesstraat), de mogelijke vestiging van Focus Filmtheater op of aan het kerkplein, is ook deze verbinding kansrijk.

De herinrichting van de Nieuwstraat bestaat, naast de inpassing van de Sint Jansbeek en cultuur als een programmatische drager, uit bebouwing met oriëntatie op de straat en een hoogwaardige materialisering van de openbare ruimte.

Toekomstige situatie: Sint Jansbeek verbindt Veluwe en Rijnlandschap



*referentie beek in de openbare ruimte
(boven: Tübingen, onder: Banyoles)*





Weerdjesstraat maakt deel uit van de centrumring en bedient parkeergarages

WEERDJESSTRAAT

Behalve onderdeel van de centrumring is de Weerdjesstraat (die verderop Trans, Eusebiusplein en Oranjewachtstraat heet) ook de toegangsweg tot de zuidelijke binnenstad. Veel bezoekers aan de binnenstad die er gaan winkelen of werken komen zo de stad binnen. Toch heeft de weg nu niet de uitstraling van een stadsweg, maar van een functionele doorgaande weg. Als integraal onderdeel van de binnenstad verdient de Weerdjesstraat een hogere verblijfskwaliteit.

De opgave die de gemeente zichzelf stelt is om niet te kiezen tussen een doorgaande weg of een binnenstadsstraat, maar de Weerdjesstraat zo in te richten dat het een aangename verblijfsplek is die ook functioneel is voor verkeer. Een stadsstraat met brede trottoirs en fietspaden naast de rijbaan voor autoverkeer maken het al aantrekkelijker om de verschillende bestemmingen in de straat te bereiken. Het toevoegen van groen draagt bij aan een veel mooiere uitstraling. Om, naast deze ingreep, de barrièrewerking van de Weerdjesstraat tussen de oude binnenstad en de Rijn verder te verminderen worden de kruisingen met de Vossenstraat, Nieuwstraat, Rodenburgstraat en

bij de Sabelspoort aangepast en zo vormgegeven dat de straten als het ware doorlopen over de Weerdjesstraat.

De Weerdjesstaat is ook de sleutel tot de parkeervoorzieningen in het zuidelijk deel van de binnenstad. Het parkeerterrein op de Trans blijft nodig. De capaciteit ervan zal zelfs uitgebreid moeten worden om het mogelijk te maken dat de Markt autovrij wordt. Herinrichting van de Trans is hiervoor noodzakelijk en biedt een kans om de kwaliteit van dit nu zeer sleetse gebied sterk te verbeteren.



een aangename verblijfsplek





RIJNKADE

De prachtige landschappelijke ligging van Arnhem is in de binnenstad nu amper beleefbaar. Versterking van de relatie met de Rijn zal de verbinding leggen met het rivierenlandschap, terwijl de bovengrondse Sint-Jansbeek een stuk Veluwe de binnenstad in haalt. Water in de stad is een grote kwaliteit. Maar water kan ook een uitdaging zijn. De hoge Rijnkade voldeed als waterkering al niet meer aan de oude normen voor de waterveiligheid en voldoet nu zeker niet meer aan de nieuwe delta-normering. Vervangen van deze kade is daarom nodig. Dit biedt kansen voor samenloop met een zeer wenselijke herinrichting van de hoge kade, dat de afgelopen jaren steeds meer is getransformeerd tot een aantrekkelijk en drukbezocht horecagebied. De combinatie van terrassen met autoverkeer en doorgaand fietsverkeer veroorzaakt nu hinder en problemen. De Rijnkade moet één van de meest toonaangevende verblijfs- en ontmoetingsplekken van Arnhem worden. De ambities voor de herinrichting van de Rijnkade staan beschreven in de 'Ruimtelijke Visie Rijnkade' (2010).

Huidige situatie: Rijnkade als druk bezocht horeca-gebied

1940: Rijnkade onderdeel van de stad



actief gebruik van de lage kade (Berlijn)



overgang hoge en lage kade (Lyon)



trappen van hoge naar lage kade als podium voor het rivierenlandschap (Bremen)



Jansbeek loopt over de trappen naar de Rijn (Amsterdam)

4. VAN PROGRAMMATISCHE (ON)ZEKERHEDEN NAAR KANSEN

AANGEPAST PROGRAMMA

De ambitie om de zuidelijke binnenstad te transformeren tot een gemengd stuk stad staat fier overeind, maar daar waar de ruimtelijke uitgangspunten voor de vernieuwing van de zuidelijke binnenstad nog altijd in tact zijn, moeten de programmatische aspecten worden heroverwogen. De huidige tijd vraagt om een andere strategie die met name betrekking heeft op de omvang van het (commercieel) programma. Deze bijstelling van programma heeft effect op de opbrengsten, maar beperkt ook de extra behoefte aan parkeren. Om die reden heeft de Gemeenteraad ingestemd met het schrappen van de ondergrondse parkeervoorziening. Ook is als gevolg van het coalitieakkoord het kunstcluster ArtA geen onderdeel meer van de plannen. Cultuur als belangrijke smaakmaker in het gebied blijft uitgangspunt.

CREËREN VAN CONDITIES

Door te investeren in de kwaliteit van de ruimtelijke dragers van de binnenstad ontstaan gunstige condities om de programmatische verrijking van de zuidelijke binnenstad te realiseren: met binnenstedelijk wonen, cultuur, een bescheiden winkelprogramma, vooral gericht op kwalitatieve vervanging en horeca. Met een heldere, hoogwaardige hoofdstructuur van straten die aansluit bij het oorspronkelijke stratenpatroon wordt de basis voor vernieuwing gelegd. Daarbinnen is ruimte voor het ontstaan van een scala aan stedelijke functies binnen de programmatische kaders die de gemeente daarvoor gaat hanteren. Dat moet leiden tot levendige straten en een prettig verblijfsklimaat.

STEDELIJK WONEN

De zuidelijke binnenstad leent zich uitstekend voor kwalitatief hoogwaardig en binnenstedelijk wonen. Vlakbij de Rijn, en daarnaast alle binnenstedelijke voorzieningen op loopafstand.

De Arnhemse binnenstad als geheel kent relatief weinig bewoners. Hierdoor is de stad 's avonds snel uitgestorven. Het aanbod is eenzijdig: met name kleine, goedkope huurappartementen. Door meer en ander aanbod verlevendigt de stad. Meer ruimte zal worden gecreëerd voor groen wonen en grondgebonden woningen. Het oorspronkelijke woningbouwprogramma van de gebieden Nieuwstraat en omgeving en Kerkplein wordt hiervoor naar beneden bijgesteld.

stedelijk wonen aan de Rijnkade (Schetsontwerp Nieuwstraat 2011)



hoogwaardig wonen in Paradijs (beeld van Blauwhoed)





diverse (tijdelijke) culturele projecten



CULTUURIMPULS

Arnhem blijft investeren in culturele infrastructuur in de zuidelijke binnenstad, maar het investeringsprogramma Cultuur wordt op onderdelen gewijzigd. In het nieuwe coalitieakkoord zijn afspraken gemaakt om de verbeterslag culturele infrastructuur in de zuidelijke binnenstad anders vorm te geven. Er wordt afgezien van clustering van Focus Filmtheater Arnhem en Museum voor Moderne Kunst Arnhem in het gebied Nieuwstraat en omgeving. Voor FFA zal (ver)nieuwbouw wél op korte termijn een plaats krijgen in de zuidelijke binnenstad, zodat het gebied naast het Rozet, Oostpool, het productiehuis van Oostpool en het Theater aan de Rijn een extra publiekstrekker zal krijgen. Ook het gebruik van de Eusebiustoren als permanente expositieruimte voor 'Arnhem in de tweede wereldoorlog' en het nieuwe informatiecentrum van de slag om Arnhem (nu nog restaurant Humphrey's) bij de John Frostbrug, zijn belangrijke culturele hotspots die kansen bieden voor verrijking van dit deel van de stad.

WINKELN EN HORECA

Er is in de huidige tijd noodzaak het winkel/horeca programma buiten het kern-winkelgebied fors te verlagen. Gekozen is dit in beperkte omvang te concentreren in de omgeving van het Kerkplein, zodat het goed aansluit bij het kernwinkelgebied in de historische binnenstad en Weverstraat, Bakkerstraat en Kerkstraat verbindt tot winkelrondjes. In de Nieuwstraat corridor wordt onder andere door de inzet van gemeentelijk vastgoed en stimulering van particulier initiatief (zowel tijdelijk als permanent) gestreefd naar het realiseren van de juiste, levendige functies in de plint (geen mainstream, maar niche zoals in het Modekwartier). Horeca past op een aantal plekken in het gebied: aan de Rijnkade, aan het Kerkplein en kleinschalig in de Nieuwstraat.



compact kernwinkelgebied

5. BOUWSTENEN VAN EEN NIEUWE ONTWIKKELSTRATEGIE

VIER BOUWSTENEN

Het volledige uitvoeringsprogramma Zuidelijke Binnenstad zoals op 16 september 2014 door het college is vastgesteld legt de basis voor het verder aanpakken van de zuidelijke binnenstad. Een nieuw kader gebaseerd op doelstellingen die nog steeds overeind staan, maar dat niet de ogen sluit voor economische crisis en inspeelt op maatschappelijke veranderingen. Deze robuuste, maar niet dogmatische, op eindbeelden gebaseerde aanpak, zet een koers uit voor de verdere ontwikkeling van het gebied en daarmee versterking van de Arnhemse Binnenstad. Niet langer door het definiëren van programma's vooraf, maar door de omkering in aanpak door investeerders via de investeringen in de openbare ruimte en de inzet van gemeentelijk vastgoed, de potentie van de plek te laten zien en zo organische ontwikkeling te stimuleren.

Dit betekent dat het belangrijker wordt om deze onderdelen op korte termijn te realiseren. Voor de ontwikkeling van de zuidelijke binnenstad tekent zich een strategie af die bestaat uit vier bouwstenen: investeren in de openbare ruimte, vastgoedontwikkeling via ontwikkelenvoloppen, cultuur als aanjager en inzetten op reuring en dynamiek. Het reeds bestaande kwaliteitsteam heeft een belangrijke rol bij het borgen van de uiteindelijk kwaliteit.

OPENBARE RUIMTE: LEVENDIG EN LUW

Een cruciale eerste bouwsteen in de ontwikkelstrategie voor de zuidelijke binnenstad zijn de corridors en de luwtegebieden zoals eerder beschreven. Juist de diversiteit aan gebieden met veel stedelijke reuring naast gebieden met stedelijke rust is een grote kwaliteit van de binnenstad. Het moet daarbij gaan om een diversiteit van binnenstadmilieus in één verbonden binnenstad; één binnenstad die een palet aan aantrekkelijke verblijfsmilieus heeft te bieden. Dat vraagt aandacht voor het versterken van verbindingen, vooral tussen de middeleeuwse kern en de schil van de binnenstad daar om heen. Kansrijke verbindingen van de kern 'naar buiten' tekenen zich af. Dit zijn de corridors, oftewel de rode lopers, die de middeleeuwse kern aanhaken aan de stedelijke en landschappelijke omgeving.

De corridor tussen Station en de Binnenstad verbindt het station, als een van de belangrijkste toegangen van de stad, met de binnenstad en, via het Nieuwe Plein, met de zuidelijke binnenstad.

In de zuidelijke binnenstad verbinden de Marktkorridor en de Nieuwstraatcorridor de kern door actieve stedelijke (plint)programma's aan een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte aan de Rijn en, via stadspark Stadsblokken Meinerswijk, met de zuidelijk gelegen woonwijken.



Dynamiek langs de corridors, rust in de binnengebieden van de zuidelijke binnenstad

ONTWIKKELENVELOPPEN

Een tweede bouwsteen bestaat uit het uitwerken van zogenaamde ontwikkelenveloppen. Deze ontwikkelenveloppen bieden kansen voor de realisatie van programma. Deze ontwikkeling kan gemeentelijk zijn, maar biedt vooral kansen voor particulier initiatief.

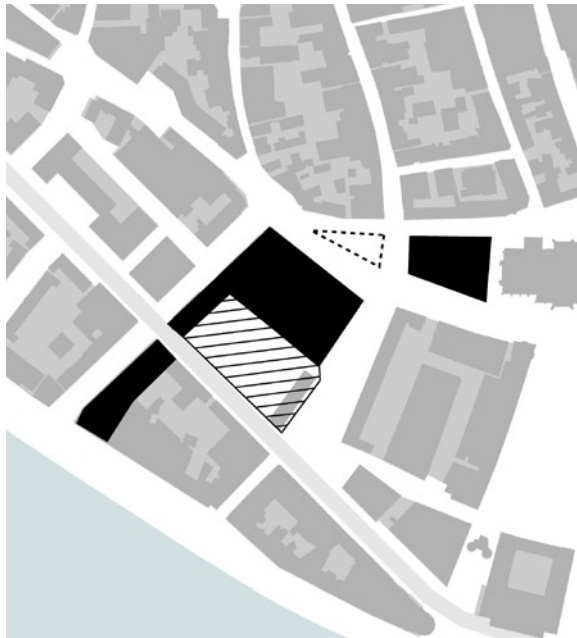
In de zuidelijke binnenstad zijn er grofweg drie geïdentificeerd:

- De envelop aan de zuidelijke Nieuwstraat. Dit gebied is op dit moment nog deels opgenomen als maatschappelijk programma, maar leent zich waarschijnlijk uitstekend om een goed woonprogramma dicht bij de Rijn te realiseren. Door nu nog uit te gaan van een beperkte opbrengstpotentie, ontstaan mogelijkheden om dit gebied in de toekomst optimaal te ontwikkelen.
- De envelop aan de Trans. De ontwikkelmogelijkheden in dit gebied moeten in samenhang met het parkeren op de Trans worden bekeken en opgelost. De ambitie is om op deze plek een vastgoedontwikkeling mogelijk te maken, waarbij hoogwaardige architectuur zich op een vanzelfsprekende

manier verenigt met een stedelijke functies en een geïntensiveerd parkeerprogramma.

- De envelop op het Kerkplein. Op het kerkplein wordt voorlopig uitgegaan van 1 bouwvelop. De mogelijk tweede envelop is in opbrengst niet meegenomen, maar zou strategische ontwikkellocatie voor de toekomst kunnen zijn. Echter deze wordt voor de realisatie van de ambitie van de zuidelijke binnenstad op dit moment minder essentieel geacht.

Voor de drie enveloppen tezamen is nu rekening gehouden met ongeveer 4.500 m² commercieel vastgoed, een kleine 12.000 m² woonprogramma en 3.700 m² maatschappelijk programma. Dit is deels vervanging van bestaand vastgoed dat zich in het huidige blok Trans bevindt. Indien Focus in een van deze enveloppen landt is hiervoor ongeveer 2.500 m² maatschappelijk programma benodigd. Voor de ontwikkelenveloppen geldt dat een hoge standaard wat betreft architectuur en duurzaamheid wordt nagestreefd, bijvoorbeeld door een overmaat van plinthoogtes of het vergroenen van dakoppervlakte.



CULTUUR ALS AANJAGER

Het Focus Filmtheater zal ergens in het gebied van de zuidelijke binnenstad gaan landen. Het college heeft hier een aantal zoeklocaties voor benoemd die allen in de zuidelijke binnenstad liggen. Twee daarvan zijn het blok Trans en het blok Kerkplein. Indien Focus daar zal worden gevestigd, zal uitruil met het programma van het blok Nieuwstraat kunnen plaatsvinden, waar nu rekening wordt gehouden met een maatschappelijk programma. Ingezet wordt op het genereren van levendigheid en verbinding met de andere, reeds aanwezige culturele functies in en buiten het gebied. Andere zoeklocatie is het gebied rondom het aardvarken, waardoor ook dan het filmtheater zal bijdragen aan de ontwikkeling van de zuidelijke binnenstad. Naast dit initiatief kan het eerder genoemde infocentrum bij de brug en de Eusebius toren en kerk nog verder uitgebouwd worden.



gebouwen met culturele functies in de binnenstad en zoeklocaties voor het Focus Filmtheater (ster)



REURING EN DYNAMIEK

Programmering van het gebied via tijdelijke initiatieven is van steeds meer belang in stedelijke dynamiek en organische ontwikkeling. Tijdelijkheid wordt gebruikt en gezien als volwaardige strategie en als permanent onderdeel van de ontwikkeling van het gebied. Tijdelijke evenementen zoals Roofgarden en de kademarkten zijn voorbeelden. Maar ook tijdelijke kunstwerken (aardvarken), bouwwerken (productieruimte Oostpool) en het tijdelijk gebruik van leegstaande panden (Mee-pand, kwartiermakers, etc.) zijn hier onderdeel van. Tijdelijkheid als kans is daarmee de vierde bouwsteen van de ontwikkelstrategie.



KWALITEITSTEAM

Bij deze manier van ontwikkelen is het van belang de basisstructuren van de zuidelijke binnenstad vast te leggen. Daarmee wordt de samenhang versterkt. Projecten in de zuidelijke binnenstad worden uitgevoerd binnen de kaders van waaruit ze zich, ieder voor zich in hun eigen tempo, kunnen ontwikkelen. Bij organisch ontwikkelen hoort een dynamische sturing op kwaliteit. Het belang van het kwaliteitsteam van extern deskundigen, ondersteund met interne expertise, voor de Zuidelijke Binnenstad dat in 2007 is ingesteld is daarom groot. Zij borgen de kwaliteit van nieuwe gebouwen en openbare ruimte als basis voor een duurzame en levendige stad. In de missie van dit team (bijlage) geven zij aan hoe ze hieraan vorm zullen geven. Zij onderschrijven het uitvoeringsprogramma.

Missie

De stad moet kunnen ademen

De stad moet kunnen mee-ademen ook met het economisch tij. De levendigheid van het binnenstedelijk gebied is mede afhankelijk van dit economisch tij. Buiten het kernwinkelgebied moeten winkelpanden kunnen omgevormd worden tot woningen en andersom. Bij nieuwbouw in de binnenstad geldt dat de plint geschikt moet zijn voor meerdere functies. (altijd min 3,50 m plinthoogte). Niet alle plekken hoeven | kunnen levendig en actief te zijn.



de stad is voor iedereen

De stad is voor iedereen

Het 'compacte hart' is niet het exclusieve domein van winkels en horeca en de zuidelijke binnenstad niet alleen voor wonen en groen. De uitdaging ligt in het realiseren van een levendig stedelijk klimaat in de hele binnenstad.

Je moet in de binnenstad kunnen wonen

Wonen in de binnenstad geeft toegevoegde waarde. Wonen boven winkels, maar ook grondgebonden woningen passen prima in het binnenstedelijk klimaat. De binnenstad vraagt wel om geconcentreerde woontypologieën met specifieke parkeeroplossingen. Denk aan ontwikkeling in Paradijs. Langs de doorgaande stedelijke lijnen zal de minimale bouwhoogte 3 lagen moeten zijn voor voldoende de stedelijkheid.



binnenstedelijke woontypologie (Paradijs)

Wederopbouw ook in de 21^{ste} eeuw

Grote delen van de binnenstad zijn in de vijftig opnieuw opgebouwd. Dit heeft prachtige iconografische gebouwen opgeleverd zoals het stadhuis van Konijnenburg en het provinciehuis van Vegter. De keerzijde van de solitair geplaatste gebouwen is de weinig gedefinieerde, vloeiende openbare ruimtes. Het contrast met de historische straatprofielen is daarmee groot en lijkt de stad in tweeën te delen. De opgave is de binnenstad verder op te bouwen tot een samenhangend compacter geheel met respect voor de historische context. Ofwel conservering van historische gelaagtheid juist door verandering toe te laten (tabula plena).

6. PROJECTEN

De transitie van de zuidelijke binnenstad is, zoals blijkt uit het voorgaande, een complexe opgave. De opgave grijpt aan op een groot aantal vlakken en op verschillende gebieden. Om tot een effectieve transitie te komen wordt de aanpak opgeknipt in een aantal projecten. Enerzijds gaat het om projecten die betrekking hebben op de openbare ruimte, anderzijds gaat het om een aanpak van de ontwikkelenvolven.

Tussen een aantal projecten bestaat er een onderlinge samenhang. Zo is de herinrichting van de Rijnkade afhankelijk gesteld van de realisatie van de nieuwe waterkering. Het herinrichten van de Rijnkade voorafgaand aan die vernieuwing zou tot kapitaalvernietiging leiden, waar aanleg achteraf naar verwachting zelfs financiële voordelen oplevert.

Zo bestaat er ook een afhankelijkheid tussen Kerkplein, Markt en Trans. Voorwaarde voor het realiseren van bebouwing op het Kerkplein is de realisatie van het autovrij maken van de Markt. Dat autovrij maken is op zijn beurt weer afhankelijk van het realiseren van aanvullende parkeercapaciteit op de Trans en evt. elders.

De Trans vormt om deze reden, en daarnaast ook nog met betrekking tot het bovengronds brengen van de Jansbeek, de herinrichting Weerdjesstraat en de aanpak van het Kerkplein, het draaipunt van een aantal projecten en heeft daardoor hoge prioriteit wat betreft de aanpak van de zuidelijke binnenstad.

PROJECTEN VASTGOED

GEREALISEERD:

- 1. Rozet
- A. Holiday Inn/Onderwijsspecialisten
- B. In de Weerd
- D. Rodenburgblok
- C. Weverstraat (deels)

GECONTRACTEERD/GEPROGRAMMEERD:

- 2. Bartok
- 3. Oostpool
- 7. Paradijs
- 8. Nieuw infocentrum Slag om Arnhem
- E. Building 026
- F. Eusebiuskerk
- G. Het Gelders Huis (provincie)

AMBITIE:

- 4. Blok Zuidelijke Nieuwstraat
- 5. Blok Trans/Turfstraat
- 6. Kerkplein
- C. Weverstraat (deels)



Ambitie

In deze lijst is nu nog (vrijwel) geen initiatief uit de markt opgenomen, omdat de gemeente hierin niet bepaalt. De ambitie blijft dat marktpartijen in het gebied ook weer gaan investeren in hun eigen vastgoed, bijvoorbeeld met transformatie van kantoorpanden naar wonen. In de markt spelen meerdere initiatieven die echter nog niet zo ver zijn dat ze hier vermeld kunnen worden. Daarnaast kunnen gemeentelijke gronden natuurlijk door particuliere investeerders ontwikkeld worden.

PROJECTEN OPENBARE RUIMTE

GEREALISEERD

- 3. Nieuwe Plein
- 5,6. Rozet fase 1/2

GECONTRACTEERD/GEPROGRAMMEERD

- 2. Oversteek Arnhem Centraal-Nieuwe Plein
- 7. Bartokblok
- 18. Paradijs

AMBITIE EN WENS

- 1. Sint Jansbeek
- 4. Bocht Roermondsplein
- 8,9,10. Weerdjesstraat fase 1,2 en 3
- 11. Weerdjesstraat fase 4
- 12,13,14. Kerkplein inclusief verwijderen muur
- 15. Turfstraat
- 16. Trans parkeren
- 19. Markt
- 20. Sabelspoort
- 21. Groenewoudplantsoen
- 22,23. Hoge Kade fase 1 en 2



7. TOT SLOT

Het waarmaken van de ambities zoals gepresenteerd in deze projectbeschrijving vraagt om blijvende daadkracht en vasthoudendheid van de gemeente. De manier waarop de vernieuwing van de zuidelijke binnenstad inmiddels gestalte krijgt, maakt duidelijk dat de gemeente in de uitvoering intensief samenwerkt met diverse partners in de stad: groot en klein, publiek en privaat, commercieel en creatief, permanent en tijdelijk. Partners, als de provincie, bewoners en ondernemers, met wie nu al veelvuldig wordt samengewerkt, maar ook partners die nog onbekend zijn.

De gemeente stelt zich ten doel om helderheid te bieden als het gaat om haar eigen investeringen: in de kwaliteit van de openbare ruimte, de inzet van het cultuurprogramma en het bieden van kaders voor vastgoedontwikkelingen. Tegelijkertijd hechten wij er veel waarde aan dat wij kunnen meebewegen met initiatieven van anderen en dynamisch de regie houden op de vernieuwing van de zuidelijke binnenstad.

Het uitvoeringsprogramma dat is vastgesteld op 16 september is een fundament waarop wij verder bouwen. In deze projectbeschrijving schetsen wij ook de contouren van de nieuwe ontwikkelstrategie. Wij zijn voornemens hieraan verder te werken: gericht op zichtbaar resultaat en versterken van de vitaliteit van onze mooie binnenstad.

