RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN BESTUURSKWARTIER ARNHEM

december 2020



RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN BESTUURSKWARTIER ARNHEM

provincie Gelderland

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

GEMEENTE Arnhem

december 2020



INHOUD

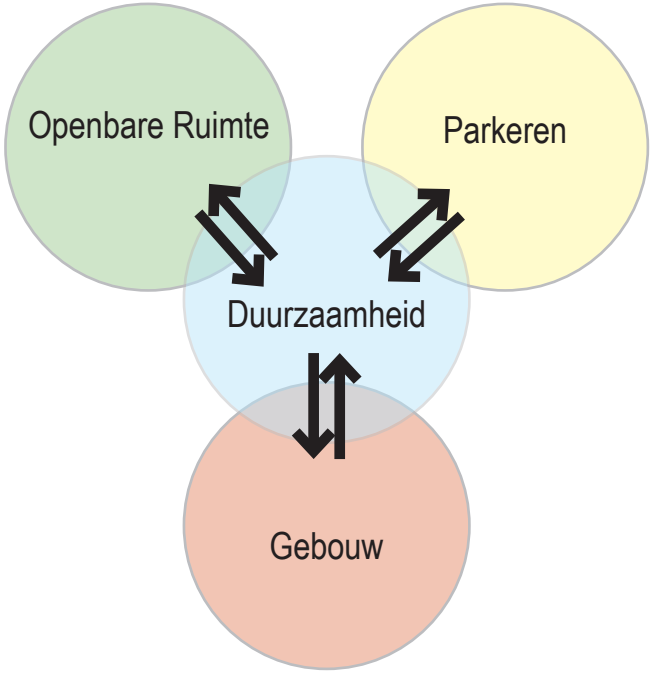
1 INLEIDING
1.1 Aanleiding
1.2 Manifest
1.3 Ambitiedocument
1.4 Gebiedsvisie
1.5 Ruimtelijke randvoorwaarden
1.6 Duurzaamheidsopgave

2. RUIMTELIJKE VISIE BESTUURSKWARTIER
2.1 Analyse Bestuurskwartier e.o.
2.2 Visie Bestuurskwartier

3. RUIMTELIJKE RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN
3.1 Ruimtelijke ruimtelijke randvoorwaarden
3.2 Bandbreedte programma
3.3 Gebiedsvisie(kaart) Bestuurskwartier

4. OVERZICHT KEUZES EN UITWERKINGSAGENDA




Openbare Ruimte
Parkeren
Duurzaamheid
Gebouw

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Binnen het Bestuurskwartier is in de afgelopen tijd veel veranderd; de provinciale gebouwen Rijnstaete en Prinsenhof B zijn afgebroken, de nieuwbouw van de Provincie is gereed. In het gebied staan enkele leegstaande kantoorgebouwen van het voormalige Gelders Archief en de Provincie Gelderland.
De provincie overweegt Prinsenhof C, die nu in gebruik is als parkeergarage, te herhuisvesten als dit tot voldoende kwalitatieve (maatschappelijke) meerwaarde leidt ten opzichte van de bijhorende investering, De (maatschappelijke) meerwaarde zit in de wens het gebied te verduurzamen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Ook is er een opgave om de huisvesting van het gerechtshof van Justitie tegen het licht te houden en ligt er de opgave voor onderzoek naar realisatie van een politiekantoor in het gebied. De opgaven binnen het gebied en de positie binnen de stad vragen om een gezamenlijke en integrale kijk op het Bestuurskwartier. Bezien vanuit zowel de ruimtelijke kwaliteit als duurzaamheid.
Gemeente, Rijk en Provincie zijn reeds in het Bestuurskwartier gevestigd en willen graag vanuit goed rentmeesterschap de kansen benutten die een gezamenlijke integrale benadering van de ontwikkeling van de Prinsenhof biedt. Zij willen daarmee bijdragen aan een gezond, veilig en leefbaar gebied, en een mooie, gave en inspirerende omgeving, die toekomstbestendig en duurzaam is en met trots doorgegeven kan worden aan toekomstige generaties.

1.2 MANIFEST

Mei 2019 ondertekenden Gemeente, Rijk en Provincie een manifest dat de gewenste samenwerking en de gezamenlijke ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid benoemt.

Vastgoed biedt kansen om doelstellingen op het terrein van werken, wonen, duurzaamheid en circulaire economie te realiseren. Dat vereist dat de overheid op zorgvuldige wijze omgaat met de vastgoedposities die in de loop van vele decennia zijn opgebouwd. Zowel financieel als maatschappelijk. Provincie Gelderland, Gemeente Arnhem en het Rijksvastgoedbedrijf willen deze kansen benutten. Als perspectief voor de langere termijn staat voor ogen om met de vastgoedportefeuilles als drager in deze gebieden toe te werken naar een nieuwe maatschappelijke betekenis en daarmee gebiedsgericht ook bij te dragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulaire economie, passend in de lijn van de Omgevingswet. Door het bundelen van krachten kunnen gemeente, Provincie, Rijksvastgoedbedrijf, en mogelijk andere stakeholders, massa maken en zorgen voor versnelling van de gewenste transitie.

1.3 AMBITIEDOCUMENT

Als vervolg op en uitwerking van het Manifest is ook in 2019 door Gemeente, Provincie en Rijksvastgoedbedrijf een Ambitienota voor het Bestuurskwartier opgesteld en in mei 2019 vastgesteld.

Door de huisvestingsopgaven van provincie, Rijk, Politie en gemeente te verbinden ontstaan in het Bestuurskwartier kansen om niet alleen het economisch belang van het Bestuurskwartier te versterken, maar dit ook van grotere betekenis te laten zijn door het koppelen aan maatschappelijke thema's als versterken van (binnen)stedelijke ontwikkeling en circulaire economie.
Doel van het ambitiedocument was dan ook richting te geven aan de ontwikkeling van het Bestuurskwartier. Gelet op de complexiteit van de opgave en de noodzakelijke verdere uitwerking, heeft het ambitiedocument een behoorlijk abstractieniveau. Om creativiteit de ruimte te geven is er geen eindbeeld vastgelegd, maar ambities en uitgangspunten. Deze ambitienota heeft zijn vervolg gevonden in de gebiedsvisie.

1.4 GEBIEDSVISIE

In de gebiedsvisie is een vertaalslag gemaakt van de ambities op hoofdlijnen uit het ambitiedocument naar een visie hoe deze ambities neer kunnen gaan slaan in het Bestuurskwartier. De verschillende (meest sectorale) ambities zijn eerst geanalyseerd en zo ver mogelijk geconcretiseerd en vertaald naar (de mogelijkheden binnen) het plangebied. Daarnaast worden de mogelijke ruimtelijke consequenties in beeld gebracht. Deze verschillende sectorale wensbeelden zijn vervolgens vertaald in een integrale visie met bijbehorend kaartbeeld.

1.5 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

In voorliggende nota worden de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven die de basis vormen voor de verdere uitwerking van het Bestuurskwartier. Gelet op de nagestreefde integraliteit en de complexiteit van de opgave worden in deze ruimtelijke randvoorwaarden een aantal aspecten noodzakelijkerwijs nog bandbreedtes aangehouden voor de uiteindelijk te kiezen oplossingen waarmee

een juiste balans gevonden kan worden tussen duurzaamheid en stedelijke ontwikkeling.

Door het vastleggen van een minimaal oppervlak en een aantal minimale steekmaten voor de openbare ruimte en voor de straten die hier naartoe leiden worden de fysieke/ ruimtelijke randvoorwaarden voor de openbare ruimte gegeven. De gekozen minimum maten zijn gebaseerd op de kennis van de bestaande stad en maten voor interessante binnenstedelijke verblijfsgebieden.

Door middel van aanvullende kwalitatieve randvoorwaarden ten aanzien van aspecten als: groen, biodiversiteit, hittestress, verblijfskwaliteit, wind, bezonning, overgang privé-openbaar, relatie met de voorzieningen in de plint, transparantie van de gevel, entrees en oriëntatie van de gebouwen, logistiek, e.d. worden de ruimtelijke kwaliteiten voor het Bestuurskwartier vastgelegd.
Deze flexibele benadering biedt ruimte om nog te variëren tussen b.v:

- Meer openbare ruimte ten gunste van bijvoorbeeld duurzaamheid leidt tot minder programma of hogere bebouwing. Minder programma leidt tot een minder intensief of gemengd gebied.
- Minder openbare ruimte maakt meer programma mogelijk. Duurzaamheidsmaatregelen verschuiven dan meer naar bouwkundige oplossingen. Meer programma vergroot de intensiteit van het gebied, waaronder de parkeerdruk
- Handhaving van (delen van) Markt 1 (Gelders Archief) leidt tot een grotere footprint van de uitbreiding van het Gerechtshof, tot een grotere bouwhoogte, of tot verkleining van andere bouwplots.
- Alle benodigde parkeerruimte realiseren onder Prinsenhof leidt tot openbare ruimte op een parkeerdek; dit beperkt de mogelijkheden voor realisatie van duurzame kwaliteit

Binnen de ontwikkelmogelijkheden van de Gebiedsvisiekaart kunnen op basis van diverse uitgevoerde sectorale onderzoeken meerdere integrale modellen geformuleerd worden om te zien wat verschillende keuzes betekenen voor het gebied op aspecten als: duurzaamheidsambitie, aantal parkeerplaatsen, fasering, financiën, maar ook aspecten als: risico's hoogbouwdiscussie, windtunnelonderzoek, bezonning e.d.

In de uitwerkingsagenda (hoofdstuk 4) is een overzicht te vinden van de keuzes die gemaakt zijn en wordt ook benoemd welke keuzes in vervolgdocumenten nog gemaakt moeten worden.

1.6 DUURZAAMHEIDSOPGAVE

Het Bestuurskwartier staat aan de vooravond getransformeerd te worden naar een duurzaam gebied. In deze verduurzamingsopgave wordt als doel gesteld:
'Het realiseren van haalbare en schaalbare maatregelen voor een integrale duurzame gebiedstransformatie van het Bestuurskwartier, waarbij het Bestuurskwartier en haar (vastgoed) objecten een significante bijdrage zullen leveren aan de verduurzaming van hun omgeving.'
Een duurzaam ecosysteem is het streven. Om dit duurzame systeem te kunnen realiseren is een integrale aanpak nodig met oog voor politieke, maatschappelijke, milieutechnische en economische aspecten. Om tot een goede balans van deze onderwerpen te komen, is het van belang dat er projectmatig en systeemgericht wordt samengewerkt tussen de partners in het gebied De gebiedspartners streven ernaar van ruimtelijke bandbreedtes toe te werken naar integraal afgewogen concrete maatregelen. Verder wensen zij te komen tot een verduurzamingsstrategie, waarin beschreven staat hoe hier naartoe gegroeid kan worden. Tot slot wordt gestreefd naar een samenwerkingsconvenant, die de samenwerking tussen partneroverheden en gebiedsstakeholders faciliteert deze uitdagende opgave verder vorm te geven.

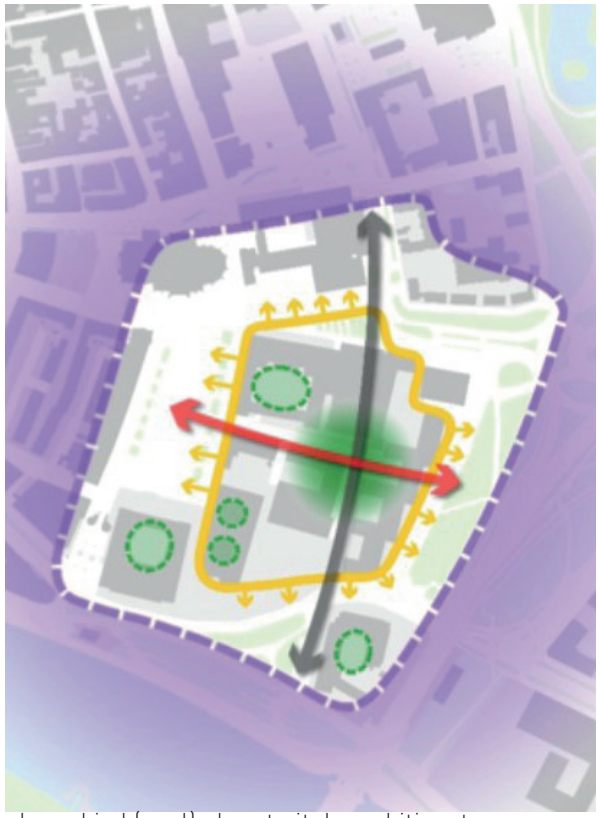


Figuur 1. Voor de herontwikkeling van het Bestuurskwartier zijn 5 duurzaamheidsambities geformuleerd.

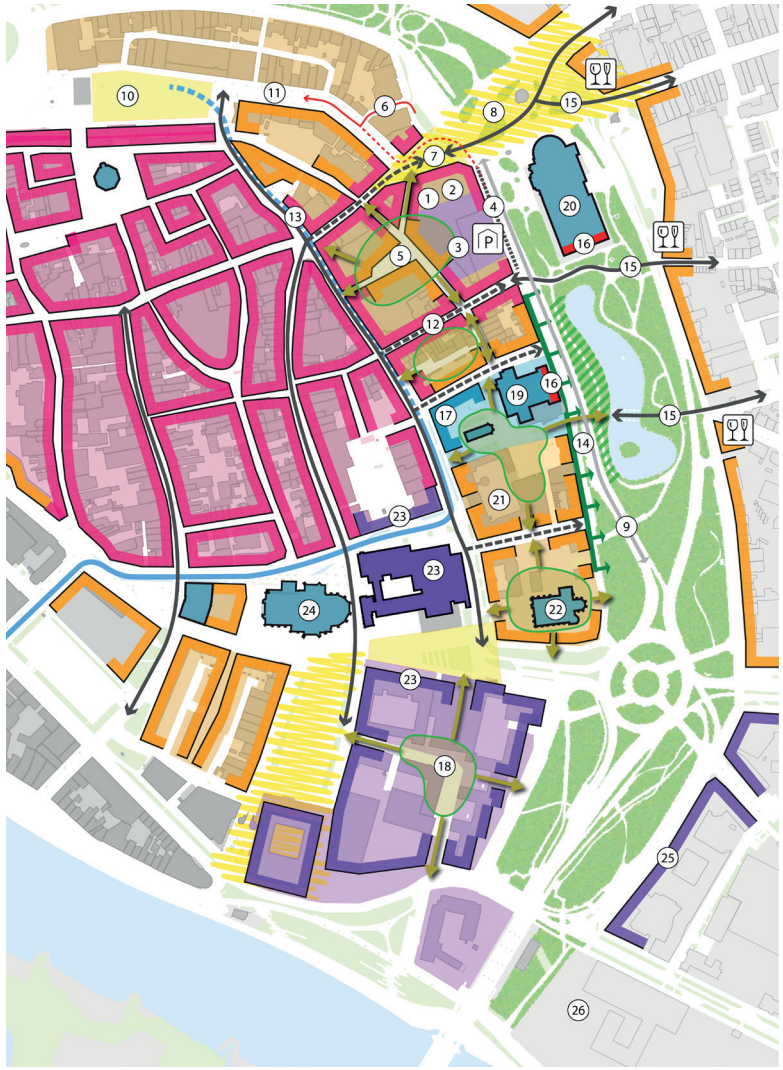
2. RUIMTELIJKE VISIE BESTUURSKWARTIER

2.1 ANALYSE BESTUURSKWARTIER E.O.

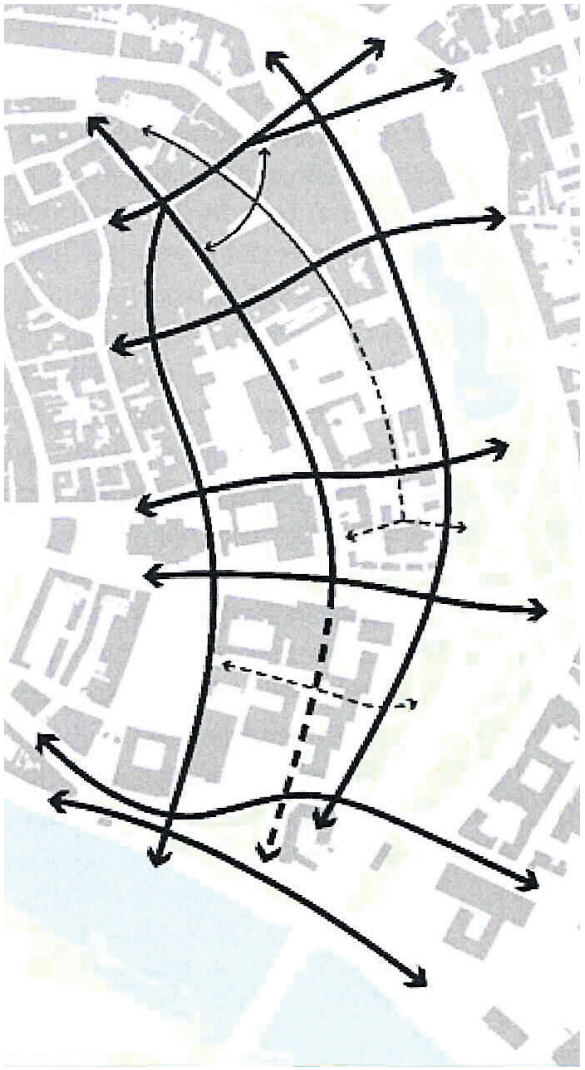
In de Ambitienota van 20 mei 2019 worden de eerste stappen op weg naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in het Bestuurskwartier gezet. De visie; De Arnhemse Binnenstad uit 2015 (en daarna geactualiseerd) en de Ruimtelijke Visie op de Oostzijde van de Binnenstad van 2016 vormen het vertrekpunt bij de analyse van de stedenbouwkundige context. Het Bestuurskwartier is onderdeel van een zone die ligt tussen de historische binnenstad en de Rijn en tussen de historische binnenstad en de Oostelijke Singel. Deze zone bestaat uit een mix van grote samengestelde bouwblokken met weidse, in elkaar overlopende openbare ruimtes Het gebied bestond tot aan de 19e eeuw uit kleinschalige straten en stegen zoals die nu nog voorkomen in de binnenstad. In de 19e eeuw heeft in dit gebied een schaalvergroting plaatsgevonden door de vestiging van grote instituten die aansloten op de parkzone die in het gebied van de Singel werd ontwikkeld. Na WOII is de wederopbouw van de stad gebruikt voor modernisering van de verwoeste delen. Ruimte voor de auto en parkeerruimte, samen met een invulling met grootschaliger gebouwen leiden tot een verdere schaalvergroting waardoor er (mede doordat delen van het wederopbouwplan niet zijn uitgevoerd) een overmaat aan verharde openbare ruimte is ontstaan die vooral een logistiek karakter en parkeerfuncties kent. In de huidige situatie worden de ruimtes tussen- en binnenin de samengestelde bouwblokken, zoals de omgeving van het Stadstheater en van het Prinsenhof, gedomineerd door verkeersfuncties, logistiek en parkeren op het maaiveld. De openbare ruimte wordt hier als onprettig ervaren en vormt een barrière voor looproutes naar de Rijnkade en de Oostelijke Singel. De maat en schaal van de gebouwen en de openbare ruimte staan in contrast met de ruimtelijke beschutting van de historische binnenstad, die als veel aantrekkelijker wordt ervaren, en er is weinig ruimtelijke samenhang. Vooral de openbare gebouwen zijn als autonome en gesloten panden ontworpen en hebben weinig interactie met de openbare ruimte. Levendige en toegankelijke functies op ooghoogte ontbreken. De openbare ruimte heeft hierdoor een beperkte gebruikswaarde, voelt niet behaaglijk aan en door de vele onaantrekkelijke achterkanten en slecht ontworpen expeditie functies is er het gevoel van sociale onveiligheid. Daarnaast ontbreken in het gebied een aantal wezenlijke verbindingen, zowel in noord-zuid richting als in oost-west richting. De herontwikkeling van het Prinsenhof en de omgeving van het Stadstheater kunnen daar een cruciale verbetering in aanbrengen.



plangebied (geel) , kaart uit de ambitienota.



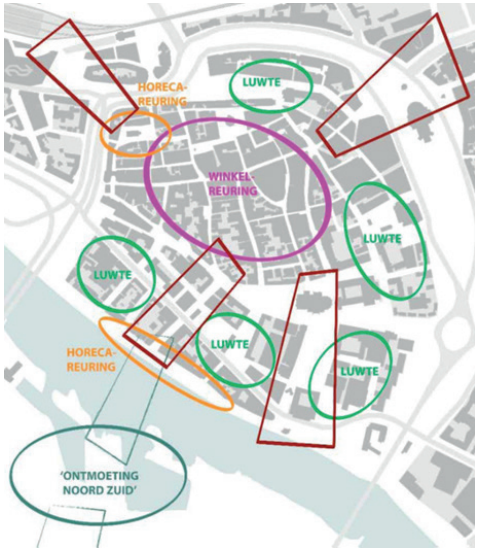
Visie Oostzijde Binnenstad 2019



routes binnenstad naar Rijnkade en Singel

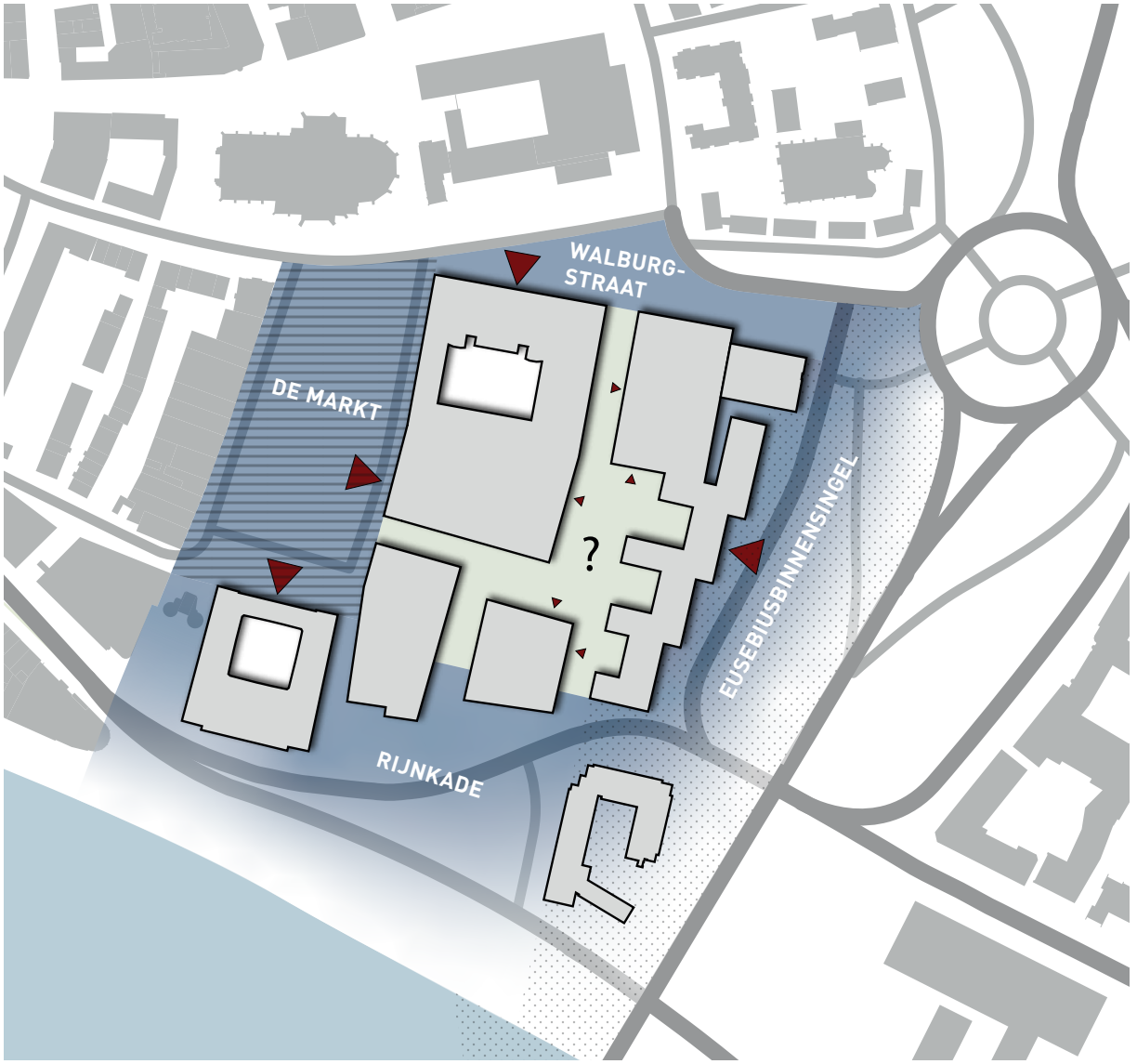


Arnhemse Binnenstad 2015



Arnhemse Binnenstad 2015

In de visie voor de Arnhemse Binnenstad (Arnhemse Binnenstad 2015, later geactualiseerd) wordt uitgegaan van een compacte en levendige winkelkern die via gemengde en levendige corridors verbonden wordt met andere dynamische gebieden. Tussen deze corridors liggen luwtegebieden met een lagere dynamiek bestaande uit wonen, cultuur en bestuursfuncties. Prinsenhof is één van de luwtegebieden, en ligt naast de corridor bestaande uit de Koningsstraat, Markt en Rijnkade. Dit betekent dat de Markt de belangrijkste langzaamverkeersroutes zal huisvesten maar ook de belangrijkste pleinruimte is in dit deel van de stad en dat de binnenzijde van het Prinsenhof zich hiertoe op een goede manier zal moeten verhouden. De gebouwen van de verschillende bestuursfuncties: Stadhuis, Paleis van Justitie, monumentale deel van het Huis der Provincie en Openbaar Ministerie, hebben allen een zeer statige en formele uitstraling. Ze zijn opgericht in de periode van de wederopbouw en hebben een kenmerkende architectuurstijl die ontzag moet uitstralen en niet is gericht op de menselijke maat. De begane grond van deze gebouwen ligt hoger dan het maaiveldniveau van de openbare ruimte en de hoofdentrees van geen van deze bestuursgebouwen bevindt zich aan het Prinsenhof maar juist aan de formelere openbare ruimtes aan de buitenzijde: de Markt, Walburgstraat en Eusebiusbinnensingel.

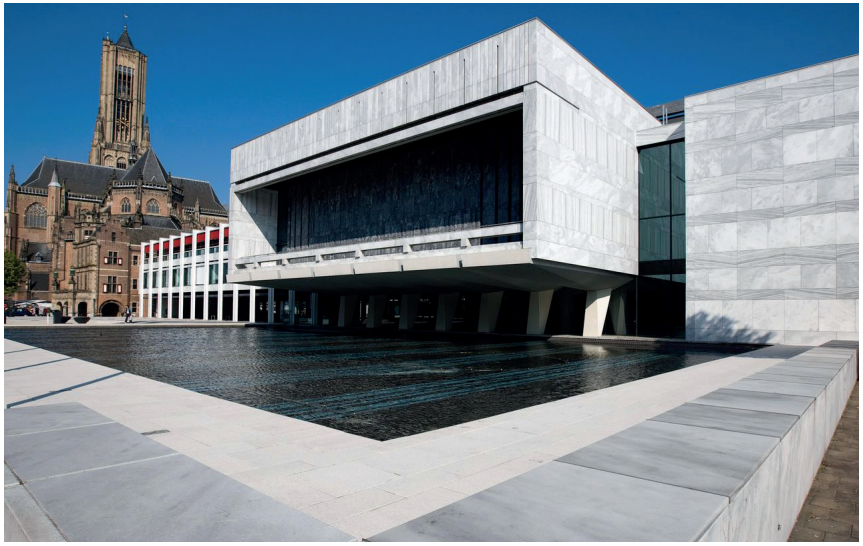


openbare ruimtes en hoofdentrees bestuursgebouwen









openbare ruimtes en hoofdentrees bestuursgebouwen

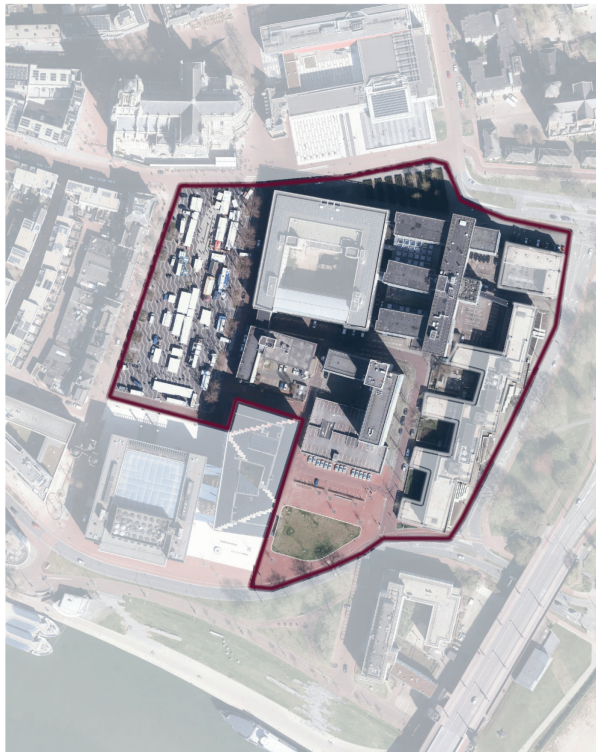
2.2 VISIE PRINSENHOF

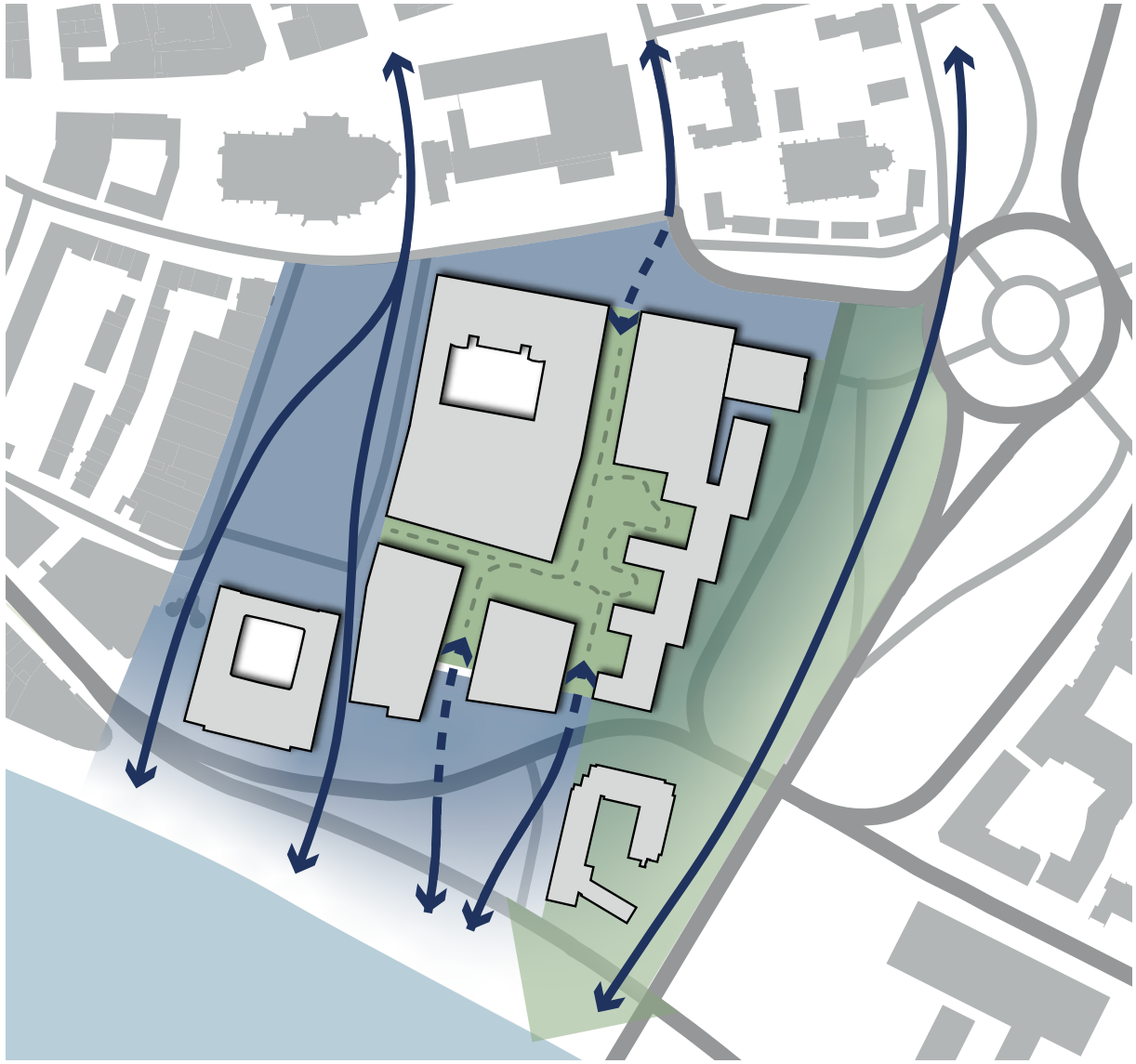
Deze visie is enerzijds gericht op het accommoderen van een aantal ruimtevragen in het gebied Prinsenhof: vernieuwing en uitbreiding van het Paleis van Justitie met bijbehorende kantoren, het eventueel realiseren van een Binnenstadsbureau van de Politie, openbare ruimte met een groen blauw structuur die significant bijdraagt aan klimaatadaptatie en biodiversiteit, openbare ruimte ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit en het toevoegen van woningen ten behoeve van een goede stedelijke functiemix en een nieuwe stedelijke omgeving. Anderzijds moet de invulling van deze ruimtevraag een aantrekkelijk gebied opleveren.

De kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid in het Prinsenhof liggen op het schaalniveau van de informelere en groene binnengebieden waar de nadruk ligt op verblijven en ontmoeten maar die ook een schakelfunctie hebben. Door de voorgenomen vervangende nieuwbouw van het Justitiegebouw aan Walburgstraat 4 naar de zuidzijde van het Paleis van Justitie ontstaat er de mogelijkheid om een informele route te realiseren vanuit de Beekstraat, door het Bestuurskwartier, naar de Rijnkade. Samen met de corridor over de markt en het, mogelijk in de toekomst, doortrekken van de Singel tot aan de Rijn kan er een stadsdeel worden gerealiseerd met meerdere routes, die verschillen van karakter en die een juiste maaswijdte hebben om te kunnen dienen als schakel tussen de historische binnenstad en de rivier.

Daarbij kunnen er door het luwere karakter aan de binnenzijde van het Prinsenhof naast bestuursfuncties ook woningen en voorzieningen worden gerealiseerd die meer zijn gericht op de groene verblijfskwaliteiten en duurzaamheid in het gebied.

De herontwikkeling van het Prinsenhof is een langdurig traject. Dit traject wordt voor een belangrijk deel beïnvloed door de fasering en de kansen en beperkingen die deze fasering met zich mee brengt. Een belangrijk aandachtspunt gedurende het gehele ontwikkeltraject is dat elke tijdelijke situatie of tussenfase in zichzelf een kwalitatief hoogwaardig eindresultaat heeft.





Visie openbare ruimte Bestuurskwartier en Prinsenhof

Legenda

- Openbaar gebied
- Luw binnengebied
- Doortrekken groene singel
- Routes van binnenstad naar rivier

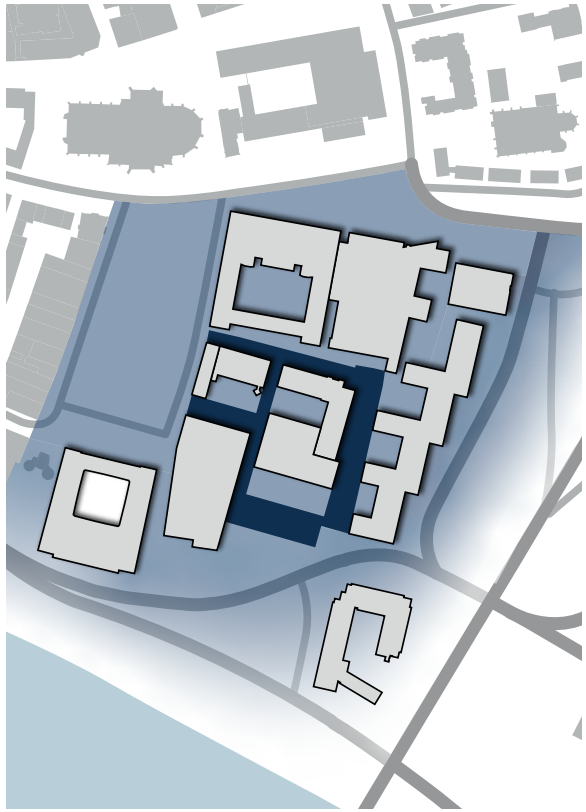
3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN BESTUURSKWARTIER

3.1 RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

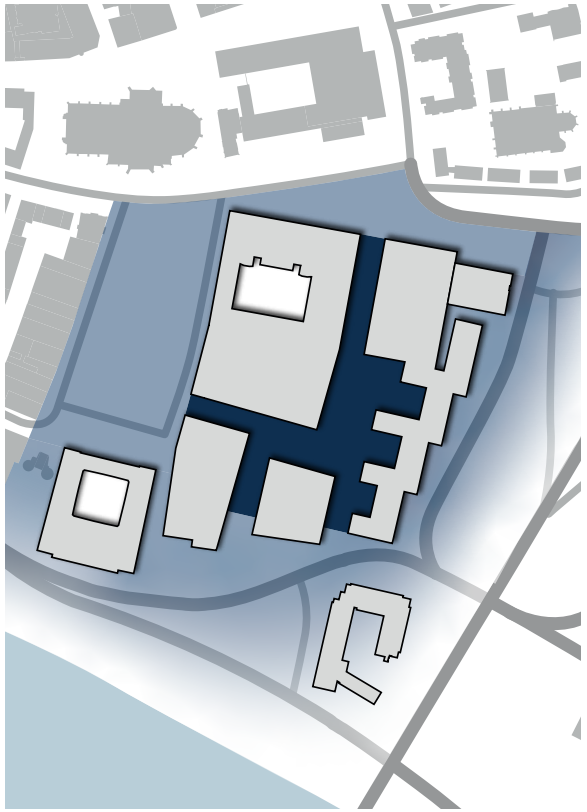
Om de visie voor de herontwikkeling van het Prinsenhof te kunnen vertalen in een ruimtelijk kader waarin de gewenste kwaliteiten voor het gebied worden verankerd maar dat ook voldoende ruimte biedt om bij de uitwerking in te kunnen spelen op onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen worden hieronder de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden beschreven. Deze ranvoorwaarden zijn allen terug te vinden in de gebiedsvisiekaart aan het eind van dit hoofdstuk) en vormen samen met de in paragraaf 3.2 beschreven bandbreedte voor de programmeringde ruimtelijke randvoorwaarden Bestuurskwartier.

OPENBARE RUIMTE

In het binnengebied Prinsenhof is een behoorlijke maat voor de openbare ruimte van het binnengebied Prinsenhof noodzakelijk voor een goed verblijfsklimaat en het realiseren van de duurzaamheidsambities en daarmee bepalend voor de ontwikkelmogelijkheden Door het indicatief benoemen van een minimaal oppervlak van 6100m2 en een aantal minimale maten voor het binnengebied en voor de straten die hier naartoe leiden worden de fysieke randvoorwaarden voor de openbare ruimte gegeven zonder hier een exacte begrenzing voor vast te leggen. Uitgangspunt voor deze maten is een substantiële toename van de openbare ruimte van ca. 4700m2 in de huidige situatie naar minimaal 6100m2. Belangrijk voor de verlevendiging en verduurzaming van het gebied is dat de openbare ruimte verbindingen maakt met andere structuren van het omliggende gebied. Ook de randen van het Prinsenhof, bieden kansen het gebied Bestuurskwartier een aantrekkelijk duurzaam karakter te geven.



Openbare ruimte, huidig

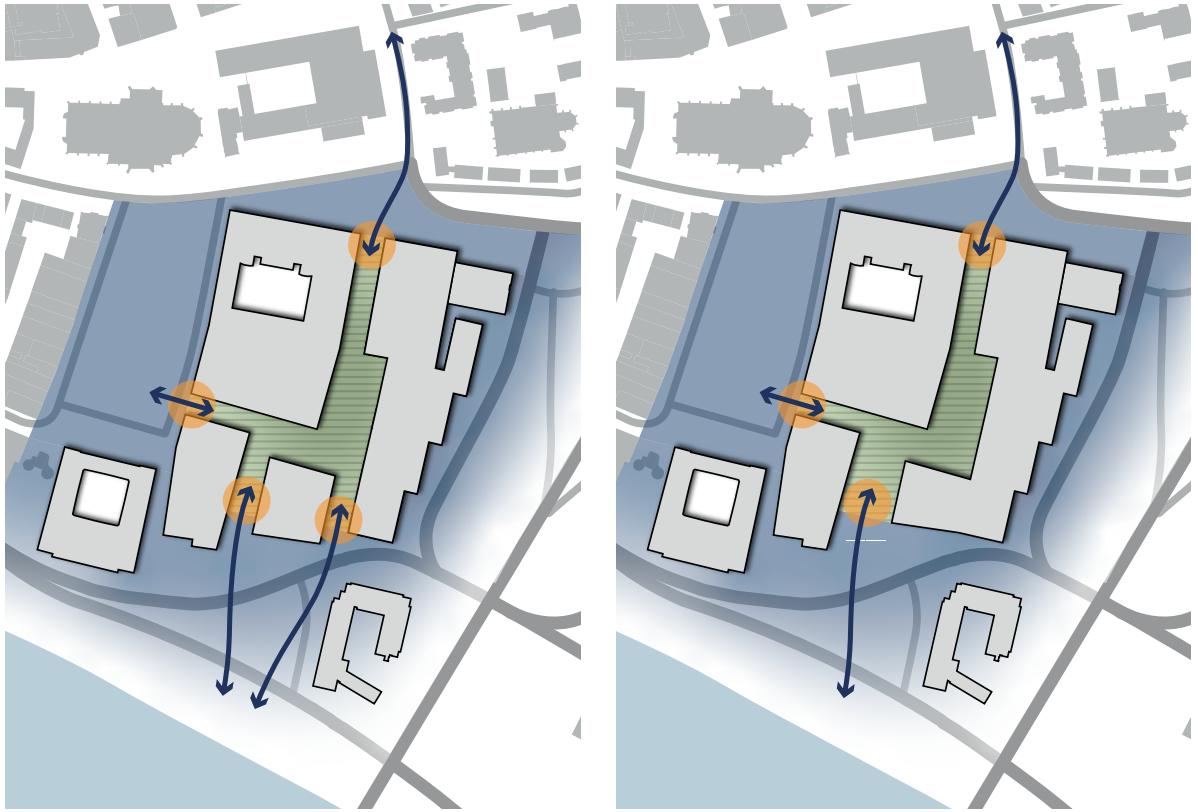


Openbare ruimte, toekomstig

ROUTES ENTREES

Voor de levendigheid van het Prinsenhof en voor het realiseren van de gewenste schakelfunctie tussen de historische binnenstad en de Rijnkade zijn routes en entrees voor voetgangers en fietsers naar het Prinsenhof van groot belang. Aan de Walburgstraat, de Markt en de Oranjewachtstraat moeten heldere entrees naar het binnengebied worden vormgegeven. Daarbij is zicht op het luwe, groene, verblijfsgebied van het Prinsenhof vanaf deze punten een vereiste. Voor de vormgeving van entrees kan worden gedacht aan verbreding van het profiel, setbacks in de gebouwen op het maaiveld of architectonische accenten. Naast de entrees dienen ook de schakelruimtes Walburgstraat/plein en Oranjewachtstraat in de planvorming betrokken te worden. Een heldere definitie en identiteit van deze ruimtes ontbreekt nog en is nodig om de verbindingen en routes te laten functioneren en de kansen die er liggen op kwaliteit te benutten.





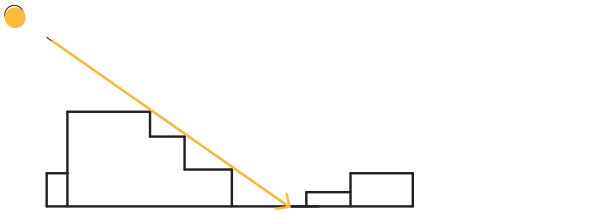
Verbindingen, routes en entrees

MINIMALE PROFIELBREEDTES OPENBARE RUIMTE

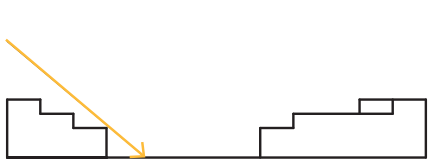
De hoge ambities op gebied van duurzaamheid in combinatie met het gewenste programma maken dat de druk op de ruimte zowel boven als ondergronds groot is. Naast alles fysiek een plek te geven, is het ook van belang na te denken hoe het gebied flexibel/ adaptief kan blijven richting de toekomst.
Voor routes naar, en de beleving van het Prinsenhof zijn de profielbreedtes van de openbare ruimte tussen de bebouwing van groot belang. Daarom zijn er in deze gebiedsvisie een aantal indicatieve, minimale profielbreedte maten voor de openbare ruimte vastgelegd die niet zoals gebruikelijk primair uitgaan van de auto maar van actieve mobiliteit (1. lopen, 2. fietsen). Ook zijn er indicatieve profielen uitwerkt vanuit klimaatadaptatie en biodiversiteit minimale profielen). Deze minimale profielen zijn principe uitwerkingen voor het vervolg en moeten nog bezien worden op bijvoorbeeld een goede bezonning (en winstudies) zodat het binnenmilieu van het Prinsenhof een aantrekkelijk verblijfsklimaat krijgt met voldoende kansen voor de ontwikkeling van groen.

Voor realiseren van een gunstige bezonning en windstudies kan in de opbouw van de bebouwing worden gewerkt met setbacks en/ of terrasachtige gebouwen. Daarbij bieden terrassen een extra kans voor het realiseren van verticaal groen.
De benodigde maat in de profielen wordt bepaald door de benodigde ruimte boven maar ook ondergronds voor oa. kabels en leidingen en mobiliteits- en duurzaamheidsmaatregelen als klimaatadaptatie/ energietransitie/ biodiversiteit en een prettige openbare ruimte met een hoge verblijfs- en ruimtelijke kwaliteit.

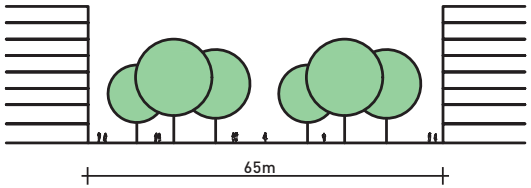
Gezien de complexiteit van de opgave zijn de minimaal benodigde maten en de opbouw van de profielen indicatief en geven gemiddelden weer. Nadere studie, waarbij de samenhang van de buitenruimte en de bestaande en nog te realiseren bouwvolumes integraal in ogenschouw worden genomen is nog nodig.

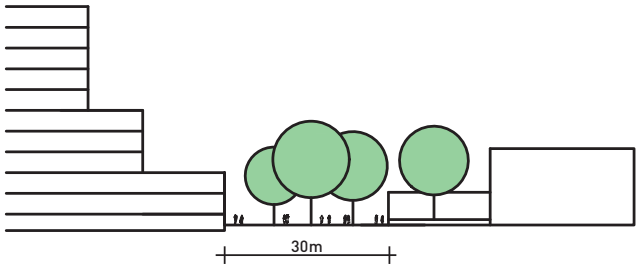


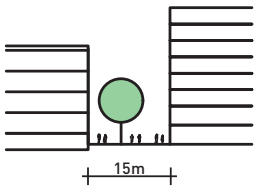
profiel oost-west zoninval 21 maart/september 14:00-15:00, ca. 35 graden

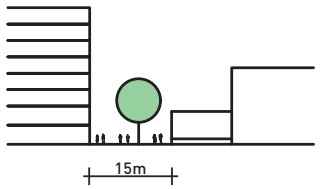


profiel zuid-noord zoninval 21 maart/ september 13:00-14:00, ca. 40 graden



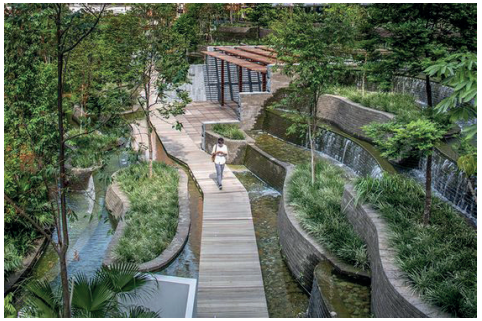






GROEN EN WATER

Om de duurzaamheidsdoelstellingen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit te kunnen realiseren is het bij de inrichting van de openbare ruimte van belang dat de verhouding tussen delen verharding en delen ingericht met groen en water optimaal is met een hoofdrol voor groen en water. De routing voor bevoorrading van de diverse bestuursgebouwen en de entree naar de parkeerkelder én de benodigde verharding voor fiets- en wandelpaden en verblijfsplekken zal de groene inrichting van de van de buitenruimte onder druk zetten. Daarom wordt in de gebiedsvisie voor de inrichting van het binnengebied een indicatief percentage van minimaal 50% gegeven dat moet worden ingericht met biodivers groen en water. Daarbij is de kwaliteit van het groen een tweede bepalende factor. Gezien de hoge duurzaamheidsambities en dichtheid van functies is een vroegtijdige integrale verkenning op de inrichting van de ondergrond noodzakelijk om teleurstellingen en beperkingen verderop in het proces of in de toekomst te voorkomen. Watersysteem en bodem worden integraal bekeken met als doel een gezond systeem voor beplanting door de seizoenen heen (stroming ondergronds, wateropslag en absorbtie, bodemkwaliteit, gronddekking op ondergrondse voorzieningen, etc) Daarnaast kan bij de invulling van verharding worden onderzocht of dit halfverharding of waterpasserende verharding kan zijn en of de routing voor bevoorrading, kan worden gecombineerd met, en de uitstraling kan hebben van, loop en/of fietsroutes.

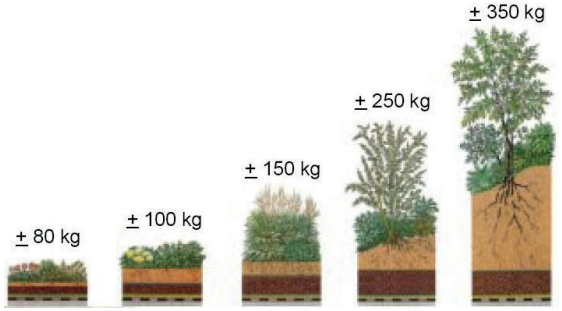








referentiebeelden groene binnengebieden



principe gronddekking

Naast de groene invulling van de openbare ruimte zijn groene daken (daktuinen) en verticaal groen een belangrijk onderdeel bij het realiseren van de juiste voorwaarden voor biodiversiteit en een prettig klimaat. Met betrekking tot groene daken moet nog worden onderzocht welk percentage hiervoor richtinggevend kan zijn. Dit hangt samen met het dakoppervlak dat nodig is om energie op te wekken. Voor gevels van nieuw te ontwikkelen bebouwing in het Prinsenhof lijkt een minimum van 15% aan biodivers groen volgens de eerste verkenningen haalbaar. Microklimaat (wind- en bezonning, andere optimalisaties etc) worden meegenomen in de studies naar hoogte en positionering volumes in relatie tot de openbare ruimte.







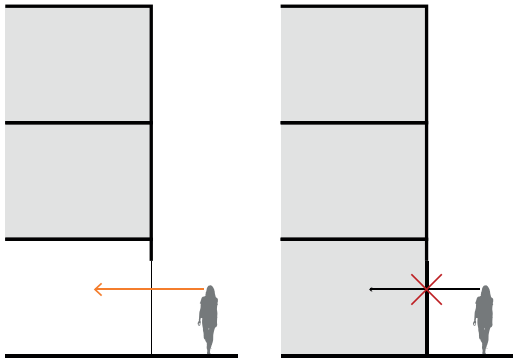
referenties groene gevels

LEVENDIGE PLINT EN INTERACTIE MET OPENBARE RUIMTE

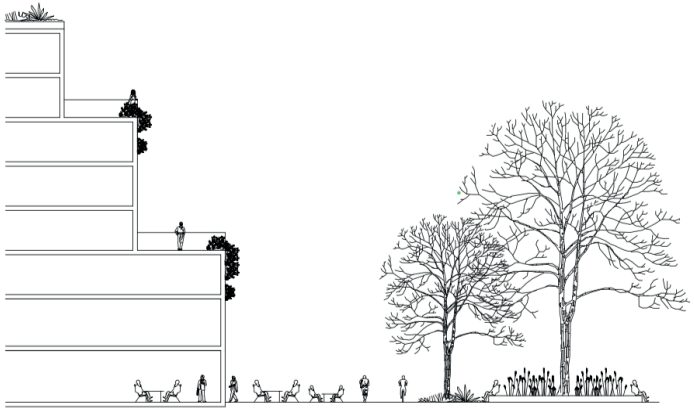
Om in het groene binnengebied een levendig en stedelijk verblijfsmilieu te kunnen realiseren is het van groot belang dat de begane grond van de nieuw te ontwikkelen bebouwing zo veel mogelijk wordt vormgegeven met een levendige plint. Net als de plint langs de marktzijde (Hiervoor is nader onderzoek nodig hoe dit in te vullen is met de functies en veiligheidsaspecten vanuit het Paleis van Justitie.) De invulling van deze plint bestaat zo veel mogelijk uit anders dan bestuursfuncties en politie) voorzieningen die een interactie met de openbare ruimte aan gaan. Voor deze interactie is het van belang dat het peilniveau van de begane grond aansluit op het maaiveld in de openbare ruimte, dat de gevel voldoende transparant is vormgegeven en dat de invulling binnen in de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte een functionele relatie met elkaar hebben. Om een passende uitstraling van de plinten en om een in de tijd flexibele invulling te kunnen waarborgen wordt hier (zoals ook elders in de binnenstad) een vrije verdiepingshoogte van 3.50 meter voorgeschreven. Waar om moverende redenen geen actieve functies in de plint kunnen worden gerealiseerd is een verzorgde aansluiting van het gebouw op het maaiveld essentieel. Denk daarbij aan zitgelegenheid, aansprekende materialisering, kunst en begroeiing en zicht naar aantrekkelijke functies binnen in de gebouwen.



referentie levendige plint



Principe levendige plint

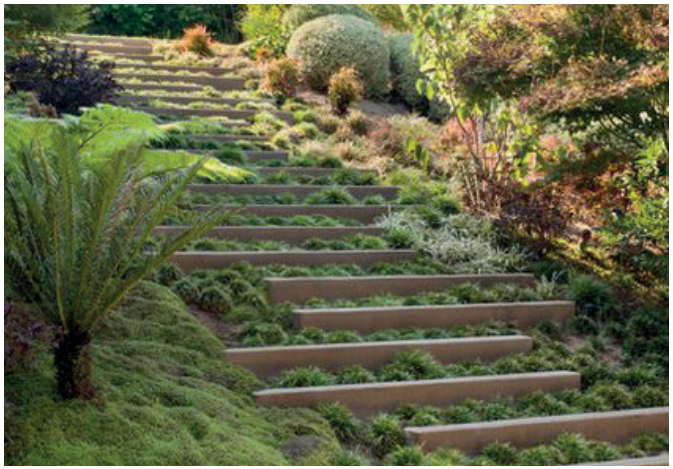


referentie levendige plint

WONEN AAN HET BINNENGEBIED

Naast voorzieningen is het om te voorzien in de woningbehoefte en voor de realisatie van een stedelijk milieu, passend bij deze plek in het centrum van Arnhem, van belang dat er een substantieel woonprogramma kan worden gerealiseerd.
Daarbij is een substantieel woonprogramma nodig voor het realiseren van levendigheid in dit deel van het centrum buiten kantooruren. Om er voor te zorgen dat het wonen in het Prinsenhof ook een goede relatie krijgt met de openbare ruimte en een bijdrage kan leveren aan de levendige plint moet een deel van de plintruimte van de nieuwe bouwkavels (orde van grootte 25%) worden ingevuld met woonfuncties. Dit kunnen woningen op het maaiveld zijn maar ook ruime en aantrekkelijk vormgegeven entrees naar appartementen op de verdiepingen of gemeenschappelijke ruimtes. Daarnaast moet de vormgeving van terrassen, balkons en andere privé-buitenruimtes aan het binnengebied een relatie leggen met de openbare ruimte.



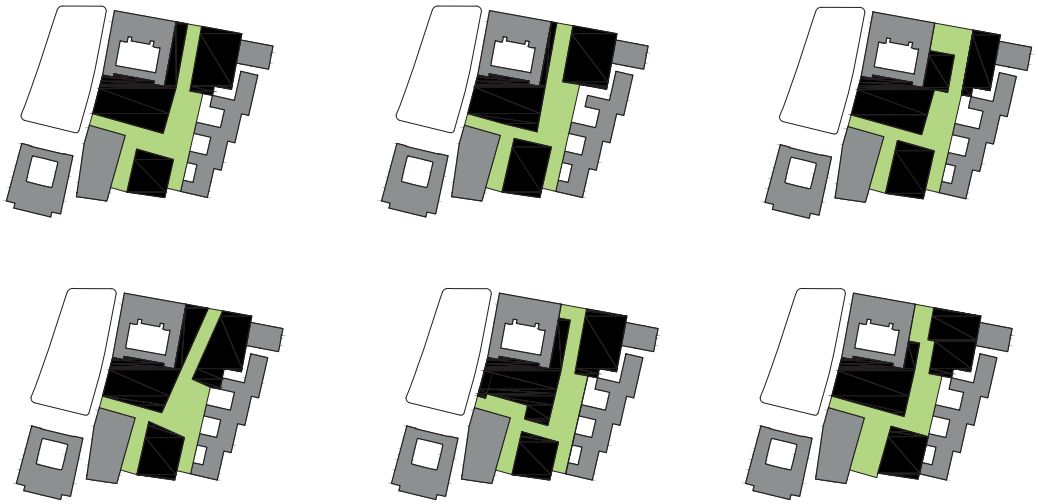




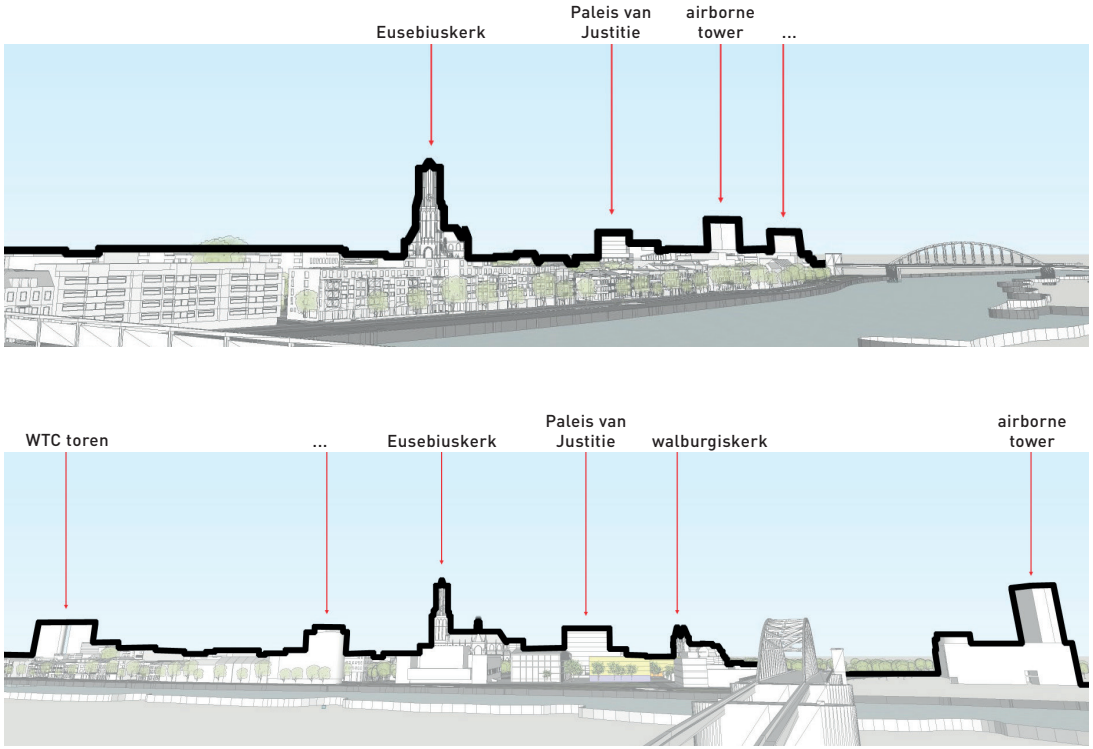
terrassen en balkons aan binnengebied

ONTWIKKELLOCATIES

De nieuwe ontwikkelmogelijkheden binnen het Bestuurskwartier bestaan uit een drietal ontwikkellocaties (A,B en C). Voor deze ontwikkellocaties worden, aan de binnenzijde, geen harde grenzen aangegeven maar zones waarbinnen nog meerdere uitwerkingsmogelijkheden bestaan met betrekking tot de footprint en volume van de bebouwing. (afbeelding: uitwerkingsmogelijkheden footprint ontwikkellocaties). Hierbij moeten de drie ontwikkellocaties in samenhang worden beschouwd. Immers, doordat de minimale oppervlakken en steekmaten van de openbare ruimte zijn vastgelegd, heeft de keuze voor een bepaald volume en footprint van de ene ontwikkellocatie invloed op de footprint en ontwikkelmogelijkheden van de andere twee ontwikkellocaties. Aan de buitenzijde (aan de Walburgstraat, Markt en Oranjewachtstraat) hebben de ontwikkellocaties wel een harde grens. Voor duurzaamheid kijken we gebiedsgericht ook naar de randen en verbindingen met het Prinsenhof denk aan aquathermie vanuit de Rijn en groene verbindingen aan de Oranjewachtstraat. Ontwikkellocatie A is bestemd voor de nieuwbouw aan het Paleis voor Justitie en heeft de meest intensieve bebouwingsmogelijkheden. Hier is een of meerdere hoogteaccent toegestaan. Ontwikkellocatie B en C zijn bedoeld voor de ontwikkeling van het politiebureau, voorzieningen en wonen. Alle ontwikkellocaties hebben een gemiddelde bouwhoogte van 25 m met een voor de plint een minimale hoogte van 3,5m. Een of meer hoogteaccenten zijn belangrijk, passend bij het gebied, bij de stad en bij de maatschappelijke, intensieve opgave va dit moment. Bezonning van het openbaar gebied en wind zijn daarbij aandachtspunten. Nader ontwerpend onderzoek moet duidelijk maken wat acceptabel is op deze locatie (afbeelding: bouwhoogtes en bebouwingsaccent). Hierbij moet zorgvuldig worden onderzocht hoe dit bebouwingsaccent zich in architectonische zin, materialisatie en hoogte, gaat verhouden tot de Eusebiuskerk, de toren van de Walburgiskerk en de Airborne toren. (afbeelding skyline centrum vanaf de brug). Een bebouwingsaccent bij het Paleis van Justitie zou kunnen worden vormgegeven als een herkenningspunt van het Bestuurskwartier, zichtbaar vanuit de binnenstad.



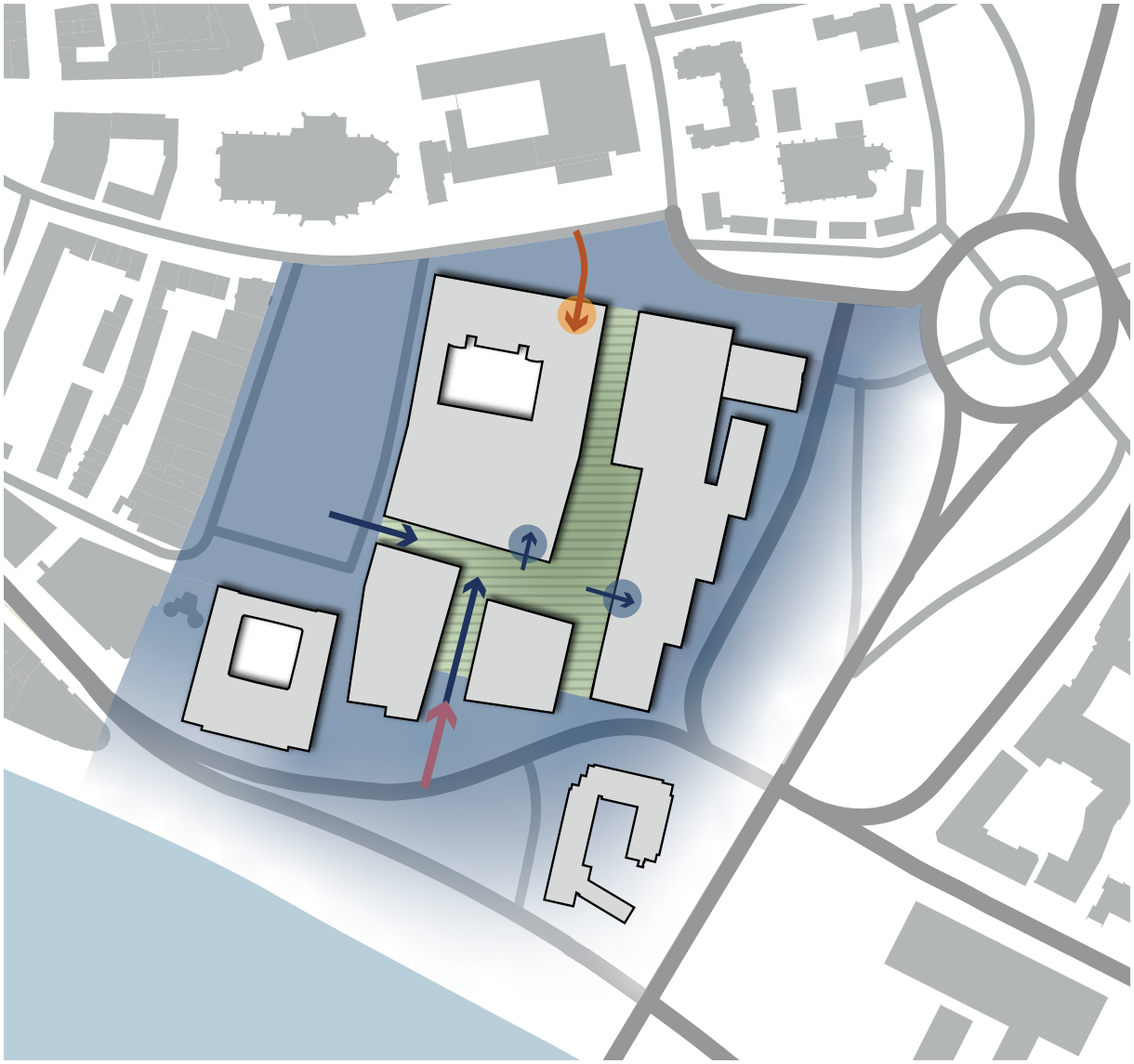
Uitwerkingsmogelijkheden onwikkellocaties



Studie toren Paleis van justitie t.o.v. skyline Arnhem

PARKEREN EN LOGISTIEK

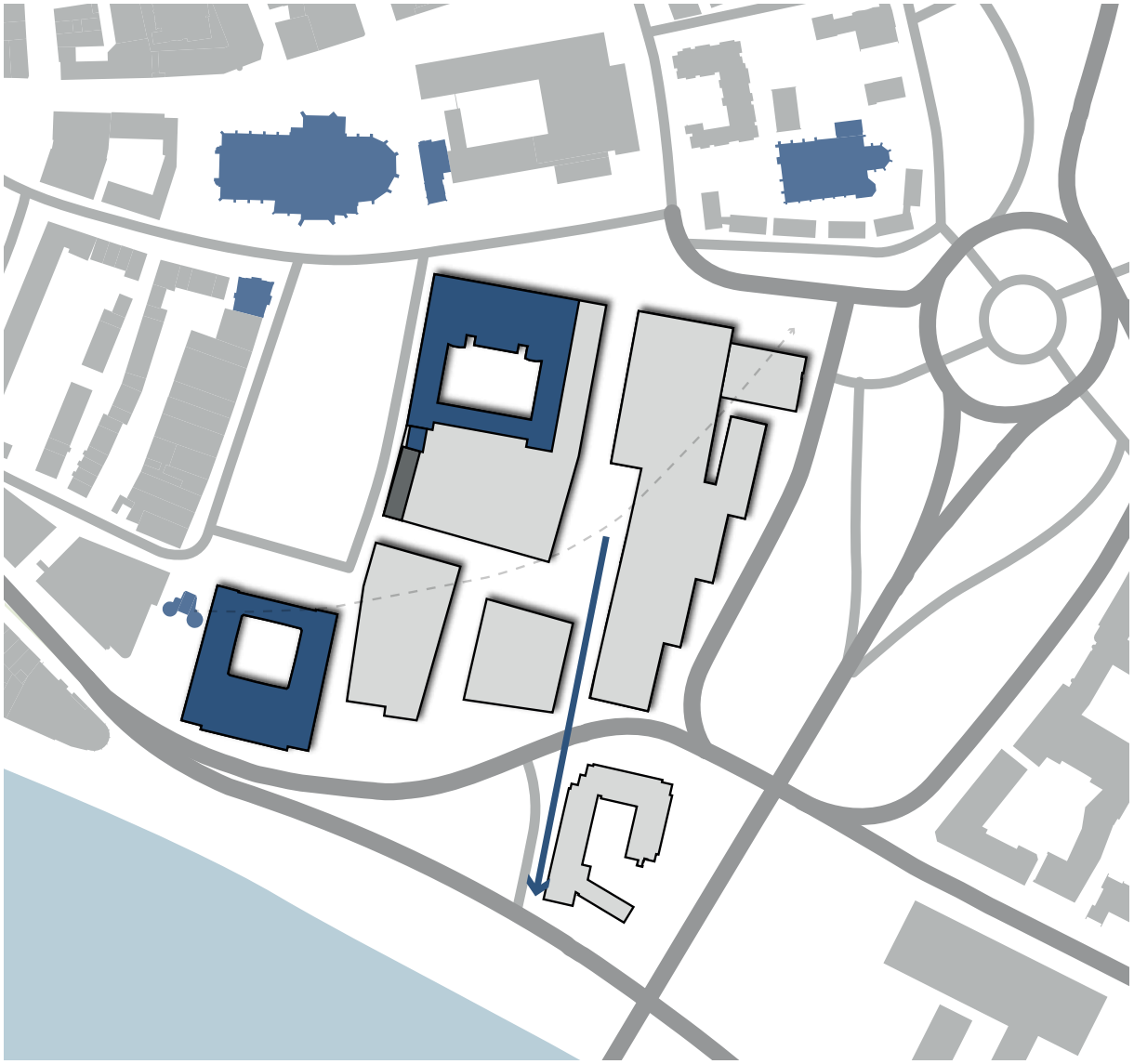
Entrees naar parkeergarages, bevoorrading, het halen en brengen van verdachten voor het Paleis van Justitie en voorzieningen voor fietsparkeren moeten een plek in en rondom het Bestuurskwartier krijgen. Streven is een goede balans te vinden tussen de noodzakelijke (meerzijdige) logistiek, parkeren en vervoersbewegingen in relatie tot de ambities voor de ruimtelijke kwaliteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.



routes logistiek

ERFGOED

De contouren van middeleeuwse stadsmuur behorend bij de Sabelspoort, de Slag om Arnhem en de (Rijks)monumenten en ensembles uit de wederopbouw zijn van groot belang om voor deze plek de geschiedenis van de stad leesbaar te houden en op die manier extra betekenis te geven. Bij de nieuwe ontwikkelingen zal daarom zorgvuldig moeten worden onderzocht hoe deze lagen leesbaar kunnen worden gehouden. Inpassing van Markt 1 in relatie met de nieuwbouw van het Paleis van Justitie is uitgangspunt voor de planvorming. Van de stadsmuur, gracht en Jansbeek zijn mogelijk nog sporen en funderingen in de ondergrond aanwezig. Hier moet worden onderzocht of deze contouren in de toekomstige situatie op een aantrekkelijke manier leesbaar en zichtbaar kunnen worden gemaakt. Zicht op de John Frostbrug, als icoon van de Slag om Arnhem, is voor de beleving van de gebeurtenissen uit WOII van belang. Ook de historische ontwikkeling van het landschap is een inspiratiebron voor de verdere planvorming.



Monumenten

3.2 BANDBREEDTE PROGRAMMERING

In de hierboven beschreven ruimtelijke randvoorwaarden voor het toekomstige Bestuurskwartier is de programmering van cruciaal belang. Voor het realiseren van een vitaal Bestuurskwartier met een mate van stedelijkheid en levendigheid die past bij dit deel van het centrum is een mix van bestuursfuncties, voorzieningen en wonen in de juiste dichtheden noodzakelijk. In de huidige situatie bevinden zich in het Bestuurskwartier uitsluitend bestuursfuncties (Provincie, Justitie, OM, Gemeente Arnhem) die nauwelijks onderlinge interactie hebben en geen relatie aangaan met de aangrenzende openbare ruimte. Hierdoor blijft de aantrekkingskracht en verblijfskwaliteit in dit deel van het centrum ver achter bij die in de historische binnenstad. Dit terwijl zich op deze plek dagelijks veel mensen begeven en er zich veel voor de regio belangrijke functies bevinden.
Door de herontwikkeling van het Bestuurskwartier en door het realiseren van een groene openbare ruimte aan de binnenruimte als aan de randen van het Bestuurskwartier ontstaan er nieuwe kansen om van het Bestuurskwartier een levendig stadsdeel te maken. Om er voor te zorgen dat mensen die werken in het toekomstige Bestuurskwartier onderling meer interactie hebben en het Bestuurskwartier meer uitstraling en aantrekkingskracht heeft naar de rest van de binnenstad is de programmering en de interactie van verschillende functies onderling en met de openbare ruimte van groot belang.

Met betrekking tot de programmering zijn een vijftal punten belangrijk:

- Mengen van bestuursfuncties (inclusief eventueel het binnenstadkantoor van de politie) met wonen en andere voorzieningen;
- Onderzoeken mogelijkheden shared facilities voor de verschillende bestuursfuncties;
- Realiseren van een aantrekkelijk groen en blauwe openbare ruimte inclusief verbindingen en overgangsgebieden;
- Investeringsmogelijkheden en investeringsbereidheid van huidige en toekomstige eigenaren en gebiedsstakeholders;
- Situeren van voorzieningen en levendige functies op de begane grond en realiseren van een duidelijke interactie van deze gebouwen met de openbare ruimte;
- Uitstralen van een voortrekkersrol op het gebied van duurzaamheid vóór, tijdens en na de ontwikkeling (biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulair bouwen, energie en duurzame mobiliteit).

BANDBREEDTE PROGRAMMERING

Omdat de herontwikkeling van het Bestuurskwartier een langere periode zal beslaan en het belangrijk is om in te kunnen spelen op onzekerheden in de toekomst is het ook voor de programmering van belang om flexibel te zijn. Daarom is gekozen om te werken met een bandbreedte en een programmamix die ruimtelijk nodig is om te kunnen voldoen aan de in 3.1 beschreven ruimtelijke randwaarden.

MINIMALE MAAT OPENBARE RUIMTE

Ondergrens voor de omvang is 6100m2, aangevuld met een aantal minimale breedtematen voor profielen.

BOUWHOOGTE

Het gaat om een intensief gebied, waarbij variatie in hoogte belangrijk is en een gemiddelde hoogte van 25m wordt aan gehouden. Eén of meer hoogteaccenten zijn belangrijk, passend bij het gebied, bij de stad en maatschappelijke, intensieve opgaven van dit moment. Bezonning van het openbare gebeid en wind zijn daarbij aandachtspunten.

PROGRAMMA

Voor het programma wordt een bandbreedte van 10 tot 15% naar boven of beneden gehanteerd. Daarbij wordt hier vooralsnog uitgegaan van:

31.000 m2 Paleis van Justitie
2000 m2 Politiebureau
2900 m2 voorzieningen
13.750 m2 wonen

700 parkeerplaatsen. Gebaseerd op dit programma, waarbij wordt uitgegaan van parkeren onder de Markt in 2 bouwlagen en parkeren in 2 bouwlagen onder het Prinsenhof (nadere uitwerking in vervolgfase).

3.3 Gebiedsvisie(kaart) Bestuurskwartier



Ruimtelijke randvoorwaarden

Openbare ruimte
Toegankelijke en aanééngesloten openbare ruimte binnengebied, oppervlak minimaal 6100 m2, indien opgetild maaiveld, maximaal 1,20 meter

Ontwikkellocatie A
Nieuwbouw Paleis van Jusitie, ca. 31.000 m2 b.v.o. voetprint n.t.b., gemiddelde bouwhoogte 25m

Ontwikkellocatie B
Hoofdbureau politie en/ of voorzieningen in plint- met daarboven appartementen voetprint n.t.b., gemiddelde bouwhoogte 25m

Ontwikkellocatie C
Voorzieningenplint, shared facilities Bestuurskwartier met daarboven woningen, voetprint n.t.b., gemiddelde bouwhoogte 25m

Harde bouwgrens - formele buitenrand
Harde grens bouwvlakken ontwikkellocties Formele buitenzijde bestuurskwartier

Levendige plint Paleis van Justitie
Transparantie gevels, peil begane grond z.v.m. aansluiten op peil openbare ruimte, interactie tussen functies op begane grond met inrichting maaiveld, personeelsingang

Levendige plint
Relatie tussen voorzieningen en openbare ruimte, transparantie gevels, peil begane grond aansluitend op peil openbare ruimte

Relatie wonen met maaiveld
Op maaiveldniveau is ca. 25% van de gevel gereserveerd voor woonfuncties (wonen op begane grond, entrees appartementen)

Geleding gevels
Variatie in gevels, onderbrekingen in gevels, entrees in gevels, afwisselende vlakverdeling van gevels, passend bij de schaal van het binnengebied

Hoogteaccent
Hoogteaccent Paleis van Jusitie, inpassen in skyline (o.a. toren Eusebius, toren Walburgiskerk, Airborn toren

Bezonning en wind binnengebied
Bij opbouw bouwvolumes rekening houden met bezonningsstudie en windstudie binnengebied.

Ecologiche verbinding
groene en blauwe structuren verankeren in de omgeving.

Aansluitng randen
Belangrijk voor de verlevediging en verduurzaming van het gebied is dat de openbare ruimte verbindingen maakt met andere structurem in het omliggende gebied,

Plangebied
Het programma moet zijn plek vinden binnen het plangebied.

Markt
Onderzoeksebied t.b.v. parkeeropgave

Minimale profielen
Minimale steekmaten profielen binnengebied en toegangsstraten, de twee toegangsstraten aan v.a. de Oranjewachtstraat kunnen worden samengevoegd (>30m)

Groene en water inrichting openbare ruimte
Inrichting binnengebied minimaal 50% groen (water) aansluitend bij ambities biodiversiteit en klimaatadaptatie, voldoende gronddekking/ voorzieningen voor bomen van eerste grootte

Paviljoen
Zoekgebied paviljoen in binnenruimte Bestuurskwartier

Ontsluiting parkeergarage('s)
onttsluiting parkeergarage vanaf de Oranjewachtstraat

Bevoorrading
mogelijke entrees, route bevoorrading

Vervoer verdachten
In- en uitgang vervoer verdachten rechtbank

Betrekken patio's OM
Betrekking groene patio's Openbaar Ministerie bij binnengebied

Inpassen Markt 1
Onderzoeksplicht inpassen (gemeentelijk monument) Markt 1, invulling locatie publieksfunctie aan de Markt

Zichtlijn
Zichtrelatie tussen binnengebied en John Frostbrug

Parkeervoorziening fietsen
Zoekgebied entree parkeervoorziening fietsen is indcatief. Nader onderzoeken gepaste locatie

bestaande bebouwing
Ontwikkeling afstemmen op bestaande bebouwing

GEMEENTE Arnhem

4. UITWERKINGSAGENDA

Het belangrijkste element in deze vooral ruimtelijke kader is het (binnen marges) vastleggen van de grenzen tussen de diverse ruimteclaims in het gebied. Die ruimteclaims worden enerzijds veroorzaakt door de gewenste programma's van de verschillende participanten in het gebied, maar anderzijds ook door de ambities van deze partijen. Dat vastleggen bepaalt voor een belangrijk deel de speelruimte voor de diverse partijen.

In dit hoofdstuk wordt, in aanvulling op de gebiedsvisiekaart beschreven welke keuzes worden vastgelegd in voorliggend document en welke keuzes er later (korte termijn, langere termijn) nog gemaakt kunnen of moeten worden.

Naast de in de ruimtelijke randvoorwaarden beschreven ruimtelijke aspecten is ook de financiële haarbaarheid hiervan een belangrijk uitgangspunt. Hiervoor is inzicht in de grondexploitatie nodig en moeten afspraken gemaakt worden over investeringsbereidheid, samenwerking en verantwoordelijkheden van partners.

PROGRAMMA'S		
Openbare ruimte	Benoemen doel en gezochte kwaliteiten. Indicatieve, minimale oppervlakte van 6100 m2, minimale maten, ontsluiting noord zuid, ontsluiting west-> centrale ruimte, wens voor aansluiting op/door OM, identiteit in relatie met omliggende ruimten, verblijfskwaliteit, tijdelijke maatregelen	Identiteit in detail, inrichting in detail, Identiteit, inrichting, klimaatadaptatie maatregelen, natuurinclusief ontwerpen, groen blauwe toevoegingen en kwaliteit, logistiek, ontsluiting, conditionerende maatregelen (kabels, leidingen, archeologie, nge, bodemvervuiling, flora en fauna)
Paleis van Justitie	Locatie van de uitbreiding en vervangende nieuwbouw (blok A), indicatief volume (31.000m2) , footprint, indicatieve minimale hoogte van 25 m logistiek. Handhaven Markt 1	Exacte footprint, oppervlakte en hoogte. Beeldkwaliteit, logistiek in detail overgangen naar openbare ruimte, locatie parkeren overig.
Politie	Locatie in blok B volume ca 2000m2, deels parkeren op eigen terrein, ontsluiting	Mogelijke samenloop met woningbouw en Kenniscentrum.
Wonen	Potentiële locaties (blok B en C), indicatief volume (minimaal 13.750m2), gemiddelde hoogte van 25 m, plint 3.5m), locatie van de zone voor ontsluiting	Typologie, aantal, grootte, definitieve ontsluiting
Voorzieningen	Indicatieve omvang voorzieningen (2900m2 gericht op identiteit van het gebied) en flexibiliteit in plint van blok B en C, wens t.a.v. Shared facilities, locatie.	Onderzoek naar wenselijke omvang bij start, flexibiliteit op invulling naar de toekomst in uitwerking gebouwen
Parkeren en ontsluiting	Indicatieve omvang bedraagt 700 plaatsen, te realiseren in of vlakbij het gebied. Potentiële locatie(s) fysiek mogelijk maken, financiële consequenties in beeld, voorziening provincie van 280 parkeerplaatsen op 5 minuten loopafstand waarborgen	Nader onderzoek van de geopperde mogelijkheden en politieke besluitvorming, fasering en financiële consequenties, investeringsbereidheid en financiering nader onderzoeken
FASERING	Fasering op hoofdlijnen;	Fasering in detail

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN BESTUURSKWARTIER ARNHEM

provincie Gelderland

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

GEMEENTE Arnhem

december 2020