STARTNOTITIE RIJNPARK ARNHEM

Versie: 3 maart 2023



Oude luchtfoto Rijnpark

1. Inleiding en doel

Rijnpark, globaal gelegen tussen de Broekstraat, de Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat en de Doctor C. Lelyweg gaat de komende jaren veranderen van een verouderd binnenstedelijk bedrijventerrein naar een nieuwe Arnhemse wijk met ruimte voor wonen en werken. Vlak bij het Arnhemse centrum, het Corberco- en Gashouderskwartier is er ruimte voor zo'n 7.000 nieuwe woningen, 5.000 banen, voorzieningen en een nieuw stadspark. Via de gewenste fietsbrug over de Rijn wordt de wijk verbonden met Malburgen in Arnhem-Zuid.

Conform motie 22M93 "Startnotitie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen" is voor Rijnpark allereerst een startnotitie opgesteld. Doel van deze startnotitie is om vooraf kaders vast te stellen waaraan de herontwikkeling van Rijnpark moet voldoen. Ook de kaders voor de participatie worden vastgesteld. Deze startnotitie vormt de start van een langjarig ontwikkelproces. Op basis van deze startnotitie (kader) wordt een Gebiedsvisie Rijnpark opgesteld. Tevens dient de startnotitie als kader om tot afspraken met het Rijk te komen (zie paragraaf 2.1).



Plangebied Rijnpark

2. Aanleiding en opgave

Arnhem groeit. De verwachting is dat de stad over enkele jaren 180.000 tot 190.000 inwoners telt. Daarnaast verandert de samenstelling van de huishoudens waardoor er behoefte is aan andere typen woningen. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt
De gemeente wil tot 2040 zo'n 16.000 veelal betaalbare woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving. Ruim de helft hiervan is voorzien in Spoorzone Arnhem-Oost: dit gebied heeft in potentie veel ruimte voor nieuwbouw van woningen, bedrijvigheid, verbeterde mobiliteit en meer groen (Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, en Voorontwerp Omgevingsvisie Arnhem 2040).

Door de aanpak in de Spoorzone Arnhem-Oost verbetert de leefomgeving aanzienlijk. Met fysieke verbindingen met bijvoorbeeld grootschalig groen worden bestaande en nieuwe wijken in Arnhem Oost met elkaar verbonden. De realisatie van de gewenste fietsbrug met Malburgen zorgt voor een betere verbinding tussen deze twee stadsdelen. Het vertrekpunt voor de ontwikkeling van Spoorzone Arnhem-Oost is dat het bouwen van meer woningen altijd samengaat met het realiseren van een duurzame leefomgeving: we investeren in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Zo bouwen we aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar het goed wonen, werken en leven is.

Het gebied Rijnpark is onderdeel van Spoorzone Arnhem-Oost. Het heeft de potentie uit te groeien tot dé woon-werklocatie van Arnhem waar creatieve en innovatieve vormen van ondernemerschap een plek vinden. Er is mogelijk ruimte is voor ca. 7.000 nieuwe woningen. De ontwikkeling van Rijnpark draagt bij aan het realiseren van de doelen Rijnpark die voor Nationaal Programma Arnhem-Oost zijn vastgelegd.

2.1 Gefaseerde aanpak

Op het Bestuurlijk Overleg-Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport 2022 (BO-MIRT 2022) zijn afspraken gemaakt met de regio en het Rijk voor een gezamenlijk aanpak voor de ontwikkeling van Rijnpark. De regio en het Rijk hebben een bijdrage van 72mln in het vooruitzicht gesteld. Tijdens het Bestuurlijk Overleg-Leefomgeving (BO-L) in juni 2023 staat de vraag centraal of de regio en het Rijk hun (financiële) steun willen vastleggen. Daartoe is meer inzicht in de opgave voor fase 1 noodzakelijk, zowel financieel, ruimtelijk en programmatisch. Fase 1 voorziet minimaal in:

- Realisatie van minimaal 2400 woningen voor 2030, met 66% betaalbare sector, waarvan minimaal 30% in de sociale huur
- Met voldoende ruimtelijke en leefkwaliteit,
- En bijbehorende ontwikkelstrategie (programmering, fasering en planning van de woningbouw)

Deze startnotitie Rijnpark dient hierbij als kader.

2.2 Proces

Sinds november is gewerkt aan deze startnotitie. Er is een ruimtelijke verkenning van Rijnpark uitgevoerd die als bijlage (1) aan deze startnotitie is toegevoegd.

Gelijktijdig is een gemeentelijk voorkeursrecht (WvG) gevestigd op een deel van het Rijnpark (fase 1). Dit is om (grond)speculatie tegen te gaan en de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied beter te kunnen sturen. In kader van de WvG heeft een informatieavond met belanghebbenden, eigenaren en huurders van het Rijnpark plaatsgevonden. De communicatie is zo zorgvuldig mogelijk opgezet. Zowel mondeling per bedrijf als in algemene zin via brieven, en waar wenselijk is hiervoor ook een bestuurlijk gesprek georganiseerd.

Op basis van de Startnotitie Rijnpark gaan we aan de slag met het opstellen van de Gebiedsvisie Rijnpark. Parallel daaraan werken we in 2023 voor fase 1 het ruimtelijk raamwerk uit. Dat is een meer concrete invulling op basis van de visie. Dit ruimtelijk raamwerk is een belangrijke onderlegger voor het bepalen van de haalbaarheid (oa. financieel, omgeving, publiekrechtelijk). Het is ook een belangrijke onderlegger voor het aangaan van strategische samenwerkingen.

De Gebiedsvisie Rijnpark en het ruimtelijk raamwerk Rijnpark fase 1 vormen de basis voor de te doorlopen publiekrechtelijke procedures welke we in 2024 opstarten (wijzigen bestemmingsplan).

3. Analyse Rijnpark: kwaliteiten en knelpunten

Op basis van een *ruimtelijke verkenning (bijlage 1)* van het gebied zijn de kansen en knelpunten in beeld gebracht.

Kwaliteiten

- Rijnpark kent een rijke geschiedenis, er liggen dus kansen om voort te bouwen op de historie van het gebied. Deze zetten we in om Rijnpark karakter en identiteit mee te geven. Het gaat dan om bestaande karakteristieke bebouwing, maar ook landschappelijke en infrastructurele elementen.
- Het gebied kent nu een grote diversiteit in (werk)functies en gebruik. Van bedrijvigheid, detailhandel en kantoren tot industrie. Als werkgebied met bestaande werkgelegenheid (ca 2.600 banen) is het belangrijk de werkfunctie te versterken.
- De positionering van Rijnpark ten opzichte van de twee campussen IPKW en Kenniscampus geeft aanleiding voor het ontwikkelen van een hoogwaardig werk-woongebied gericht op technische/praktische, creatieve en innovatieve bedrijvigheid, dienstverlening, commerciële functies (hospitality), wonen en diverse (wijk)voorzieningen.
- Rijnpark heeft een centrale binnenstedelijke ligging, tussen binnenstad en IPKW, en tussen Arnhem Zuid en Presikhaaf. De voorzieningen en kwaliteiten van de omliggende wijken hebben daarbij meerwaarde voor Rijnpark, maar andersom geldt ook dat Rijnpark meerwaarde kan hebben voor de buurten, waarbij Rijnpark bijdraagt aan de doelen van Nationaal Project Arnhem-Oost
- De schaal en maat van het gebied, de aanwezige bebouwing maar ook grote open ruimtes (o.a. emplacement), maakt een schaalsprong in verdichting en hoogbouw mogelijk, passend bij de Arnhemse stad en de opgave.
- De ligging van Rijnpark op de overgang van de uiterwaarden/Rijn naar de Veluwe en nabij grote ecologische structuren
- De Westervoortsedijk heeft de potentie om een nieuw waterfront van Arnhem te worden.

Knelpunten

- De huidige geïsoleerde ligging ten opzichte van omliggende woonwijken is het gevolg van het ontbreken van logische verbindingen en doorzichten in zowel noord-zuid als oost-westrichting. Doordat routes op sommige plekken letterlijk doodlopen en de bebouwing veel achterkanten kent, is de sociale veiligheid op plekken onvoldoende.
- Het spoorwegemplacement is een grote barrière zowel in ruimtegebruik en functie, als door het hoogteverschil, aan de kant van Het Broek.
- Rijnpark kent beperkt groen (vooral aan de rand / overgang naar woonwijk Het Broek) en het gebied is voornamelijk stenig ingericht. De wateropgave is een belangrijk aandachtspunt.
- Veel bedrijven en functies op Rijnpark zijn afhankelijk van en gericht op een goede autobereikbaarheid, wat maakt dat het gebied nu ook ingericht is op die vervoersstromen. De transitie naar meer duurzame mobiliteit in dit gebied, zal een uitdaging worden.
- De Westervoortsedijk heeft een belangrijke functie als invalsweg en ontsluitingsweg, en is daarmee een barrière.

- Milieutechnische maatregelen zijn nodig om het gebied te kunnen ontwikkelen, vooral op het vlak van de bodem, geluid (NS Reizigers emplacement) en milieucontouren / geluid (bedrijven buiten Rijnpark).

4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten

4.1 Kernwaarden en ontwikkelprincipes Rijnpark

De ambities voor Rijnpark zijn hoog. We streven naar een voor Arnhem uniek gebied met wonen en werken, met als voorwaarde een hoogwaardige, groene, gezonde en duurzame leefomgeving, en met passende mobiliteitsvormen. Een nieuw stuk stad voor de Arnhemmers dat op zichzelf staat én een vliegwiel vormt voor de stad en de omliggende wijken. Een nieuw stadskwartier dat de rijke industriële geschiedenis van Arnhem verbindt met de toekomst: waar onze inwoners de verbinding ervaren van wonen met werken, verstedelijking met vergroenen en de ruimte uitnodigend is voor alle Arnhemmers.

In het Ontwikkelperspectief Spoorzone-Oost zijn 4 hoofddoelen vastgelegd, te weten (1) Verbonden, (2) Arnhemse Mix, (3) Energiek en (4) Trots op Oost. Rijnpark draagt bij aan het behalen van deze doelen. Vanuit de analyse van Rijnpark (kwaliteiten en knelpunten) hebben we zes *leidende principes* opgesteld voor de ontwikkeling van Rijnpark:

1. Compact met herkenbare Arnhemse mix
2. Goed verbonden met slimme mobiliteit
3. Gezond, groen en klimaat-adaptief
4. Duurzaam en circulair
5. Meerwaarde voor de stad en ruimte voor ontmoeting
6. Samen werken met en aan de stad

De uitwerking van deze leidende principes tot een gebiedsvisie vindt plaats in thema's die onderling met elkaar samenhangen, waaronder ook Nationaal Project Arnhem-Oost. Hieronder worden per thema de ambitie en uitgangspunten beschreven. Tevens wordt aangegeven welke vragen worden meegenomen bij het komen tot een gebiedsvisie.

1 - Wonen & Woonomgeving
Om de aantrekkingskracht en stedelijke dynamiek van Rijnpark te vergroten, wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een stedelijk gemengd gebied, aantrekkelijk voor diverse doelgroepen. Rijnpark biedt ruimte aan kwalitatieve woonvormen (duurzaam, levensloopbestendig, collectief). Daarnaast wordt voorzien in een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving met een goede inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen op loopafstand.

We hanteren de volgende uitgangspunten:
- In Rijnpark realiseren we 7.000 woningen t/m 2040, waarvan minimaal 2.400 t/m 2030. Hiervan valt 66% in de categorie betaalbare sector, en minimaal 30% in de sociale huur met premium partnership van de corporaties
- De spooremplacementen van ProRail en NS komen beschikbaar voor ontwikkeling
- Het unieke woon-werkgebied Rijnpark vormt een vliegwiel voor de stad en versterkt de leefbaarheid van de omliggende wijken
- Rijnpark biedt een heel divers woningaanbod: voor starters, studenten, kunstenaars, creatieve makers, expats, kenniswerkers, ouderen en gezinnen. Er komt een brede range aan type woningen en omvang van woningen en/of appartementen.

Bij de uitwerking tot een gebiedsvisie onderzoeken we onder andere of het kansrijk is om in te zetten op zelfbouw, CPO, woon-coöperaties, collectieve woonvormen, zorg gerelateerde woningen en levensloopbestendige woningen.

2 - Werken & Voorzieningen
Rijnpark wordt ontwikkeld passend bij de ambities rond het energiecluster, de campussen en werkgebieden in Arnhem-Oost en de nabijheid van het stadscentrum. Er wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik, compact en gemengd, met voldoende ruimte voor ontmoeting voor bewoners en werknemers. In Rijnpark wordt cultureel ondernemerschap zoveel mogelijk gestimuleerd, bijvoorbeeld door ruimte te bieden voor circulariteit, mode, maak- en creatieve industrie. Tevens krijgt Rijnpark in de toekomst commerciële en maatschappelijke voorzieningen passend bij de omvang van de wijk en eventueel omliggende wijken.

We hanteren de volgende uitgangspunten:
- Rijnpark is als woon-werkgebied complementair aan Arnhem. Een gebied waar we streven naar 5.000 banen in diverse sectoren. Elk deelgebied kent een mix van wonen en niet-wonen (ten aanzien van de nieuwbouw). Door inpassing van bestaande bouw kan de verhouding in de mix wijzigen
- Er moet ruimte zijn voor een meer stedelijke en culturele functie, welke als ankerpunt fungeren. De bestaande gebouwen en het nieuw te plannen stadspark bieden hier aanleiding toe. Placemaking vormt de basis voor de ontwikkeling van Rijnpark, en wordt gestimuleerd.
- Nieuwe werkgelegenheid moet ook aansluiten op de werkbehoefte in omliggende wijken.
- Er wordt ruimte gereserveerd voor "betaalbaar werken". Hiermee willen we betaalbare ruimte creëren (in m2 en in huurniveau) om voor langere periode kansen te bieden aan nieuw ondernemerschap, creativiteit en startups.

Bij het opstellen van de gebiedsvisie onderzoeken we: (1) een marktverkenning bedrijvigheid en werkgelegenheid naar profilering/sector/branche in Rijnpark: type werken, bedrijfsomvang en doelgroepen. De marktverkenning wordt uitgewerkt naar fasering in relatie tot marktvraag. We werken ook uit (2) of er minimaal aandeel betaalbaar werken moet worden vastgelegd (bv werkcorporaties of broedplaatsen), en (3) het type maatschappelijke en culturele voorzieningen dat passend is bij omvang van de wijk en eventueel omliggende wijken, en de (toekomstige) bewoners ervan. We onderzoeken waar en hoe we slimme keuzes kunnen maken zodat bestaande bedrijvigheid en toekomstige ambities elkaar kunnen versterken.

3 - Mobiliteit
We willen Rijnpark ontwikkelen als een gebied met een mix aan functies, die je binnen 15 minuten kunt bereiken. Dit vraagt om anders om te gaan met mobiliteit. Een groot deel van Rijnpark zal autoluw worden gemaakt, met meer ruimte voor fietser en voetganger, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Gezien de aanwezigheid van bestaande bedrijvigheid en kantoren gaat de bereikbaarheid per auto en voor logistiek zich concentreren aan de randen van Rijnpark.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- We hanteren de prioritering voetganger-fiets-OV- (deel)auto om een autoluwe stadswijk te creëren en bij te dragen aan de gewenste mobiliteitstransitie. Hierbij hoort een zo laag mogelijke parkeervoorziening met behoud van mobiliteit, zij het meer gericht op langzaam verkeer.
- We onderzoeken de best mogelijke combinaties van HOV, fiets, hubs en aanvullende maatregelen om dit stadsdeel bereikbaar te houden en maximaal ruimte te geven aan lopen en fietsen. Een langere reistijd met de auto is hierbij onvermijdelijk.
- We streven naar een nieuwe brug over de Rijn voor de fiets (en mogelijk HOV) om Arnhem-Oost te beter te verbinden met Arnhem-Zuid. We reserveren hiervoor ruimte in de planontwikkeling.
- Ontvlechten logistiek en overig verkeer volgens het principe van rust-ruis-reuring: “rust” staat daarbij voor plekken waar het primaat ligt bij langzaam verkeer, ecologie/groen en wonen, “ruis” waar logistiek, auto’s, entrees van hubs en bedrijvigheid de boventoon voeren, en “reuring” betekent dat er een focus ligt op langzaam verkeer rondom actieve plinten en stedelijke voorzieningen.
- Fijnmazige structuur van langzaam verkeersverbinding van/naar omliggende wijken

Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt gekeken naar het verloop van de HOV-lijn in of langs Rijnpark en hoe haltes gekoppeld kunnen worden aan logische (nieuwe) fiets- en wandelroutes en mobiliteitshubs. Daarnaast spelen er vragen die stadsbreed opgepakt moeten worden, zoals de functie van de Westervoortsedijk en Van Oldebarneveldtstraat, en de bepaling van de juiste parkeernorm. Binnen het gebied, moet onderzocht worden hoe een autoluwe verkeersstructuur kan werken. Het toevoegen van 7.000 woningen heeft ook invloed op de bestaande stad (en Regio). Daarvoor wordt een duurzaam mobiliteitsplan opgesteld en worden afspraken gemaakt in regionaal verband.

4 - Leefomgeving
Binnen Rijnpark is de groenblauwe structuur een belangrijke kwalitatieve drager en de basis van een gezonde en duurzame stadswijk. De bestaande ondergrond en condities van de bodem zijn daarin leidend. Een nieuw stedelijk stadspark wordt het hart van Rijnpark. Voor het gebied wordt een groenstructuur ontwikkeld met ecologische verbindingen en een fijnmazig netwerk van groene en openbare ruimtes die ervoor zorgt dat Rijnpark aansluit op haar omgeving.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkeling van Rijnpark moet meerwaarde bieden aan de omliggende wijken en kwartieren, waarbij we interactie en uitwisseling tussen beiden stimuleren.
- Er komt een stadspark van minimaal 4 ha voor stad en regio
- Kwalitatief hoogwaardige leefomgeving voor mens en dier, volgens het principe “groen tenzij”
- Er komt minimaal 8 ha (inclusief stadspark) extra groen bovenop bestaand groen van ca 12ha
- De Westervoortsedijk wordt vergroend en de openbare ruimte aantrekkelijker ingericht
- Rijnpark en woonwijk Het Broek worden beter op elkaar aangesloten en verbonden. Ook de verbindingen met Presikhaaf, de Kenniscampus, en IPKW worden verbeterd
- Ontwerp het gebied natuur-, klimaat- en groeninclusief, en maak gebruik van het Klimaattoets en natuurinclusief bouwen puntensysteem en het principe 3-30-300.
- Verbinden met en eventueel optimaliseren van de bestaande parken en ecologische zones langs het spoor, en inzetten voor het verbinden van de natuur (natuur onderdeel van GNN)
- Rijnpark moet zelf voorzien in eigen waterberging: dimensionering op piekbelasting, “Arnhemse bui”

In de gebiedsvisie worden de positie van het stadspark, ecologische zone, buurtpleinen en parken verder uitgewerkt. Ook worden de eisen van het Waterschap en Rijkswaterstaat ten aanzien van vergroenen waterfront/kade geïnventariseerd en worden (toekomstige) havenactiviteiten onderzocht. We onderzoeken de verwachte vraag naar sport, onderwijs, zorg en maatschappelijke voorzieningen in Rijnpark, en zorgen in de Gebiedsvisie Rijnpark dat deze de ruimte krijgen.

5 - Milieu, Energie en Circulair
Bij de ontwikkeling van Rijnpark staat het streven naar een veilige, gezonde en groene leefomgeving voorop. Negatieve milieu-invloeden van binnen en buiten het gebied worden zo veel mogelijk ingeperkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de bedrijvigheid in en rondom Rijnpark. Bij elke ontwikkeling wordt (samen met eigenaren) gekeken op welke wijze circulaire gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van de duurzaamheidsambities van Rijnpark.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- Rijnpark en omliggende wijken krijgen de energievoorziening van de toekomst waarbij we streven naar minimaal energieneutraliteit. We hebben tevens de ambitie om in Rijnpark energie op te wekken die kan worden geleverd aan omliggende wijken
- De verschillende kenmerken van bijvoorbeeld de bodem, water, en archeologie worden ingezet om de identiteit van Rijnpark en de deelgebieden te versterken
- Het NS emplacement moet in fase 1 goed worden ingepast v.w.b. geluidsoverlast
- Bouw met circulaire bouwmaterialen (streven naar 25% hergebruik, en 50% na 2030)
- We houden rekening met en spelen in op milieutechnische belemmeringen, zodat we tot een ontwikkelgerichte milieustrategie kunnen komen

Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt (1) onderzoek gedaan naar het toepassen van (innovatieve) stedenbouwkundige geluidsmaatregelen tegen weg- en industrielawaai, (2) gekeken naar de invloed van de waterkering op het zuidelijk deel, (3) de concretisering van de ambities voor circulair en energie gedaan, en (4) milieutechnische kenmerken/belemmeringen om te komen tot een ontwikkelgerichte milieustrategie.

6 - Stedenbouw en Erfgoed
Rijnpark transformeert van een, op bedrijven en industrie gericht gebied, naar een levendig stadsdeel dat goed aansluit op de omgeving. Werken en wonen worden zoveel mogelijk gecombineerd, met passende voorzieningen in de nabijheid. De historische structuren (zichtbaar en onzichtbaar), historische gebouwen en andere historische elementen worden gebruikt om de wijk eigenheid en karakter mee te geven.

We hanteren de volgende uitgangspunten:
- Om tot een nieuwe Arnhemse mix van wonen te komen, bouwen we compact en hoog-stedelijk. Functies wordt gemengd en gestapeld waardoor levendigheid ontstaat, ruimte is voor groen en dubbelgebruik.
- We zetten in op hoogbouw, met on-Arnhemse hoogtes. Hierbij wordt in de planvorming een passende opzet ontwikkeld die aansluit bij de omliggende omgeving.
- De industriële historie van Rijnpark vormt het erfgoed van het gebied. We willen dit erfgoed en de monumenten zoveel mogelijk in de ontwikkeling benutten.
- Voor de bebouwing (nieuwbouw en bestaande bouw) worden kwaliteitseisen opgesteld zodat de menselijke maat, stad op ooghoogte, klimaatadaptatie, microklimaat en sociale veiligheid et cetera worden geborgd.

De uitwerking van de gebiedsvisie gebeurt in deelgebieden, waarbij per deelgebied onder andere de minimale en maximale hoogtes, de dichtheid van het aantal woningen, de verhouding openbaar gebied en bebouwing worden uitgewerkt. Hierbij hebben we aandacht voor de uitwerking van de groenblauwe structuur tussen het Broek en Rijnpark en de inpassing van bestaande bebouwing/erfgoed. We onderzoeken buiten de hoogbouwkaders naar de kansen en de invloed van (on-Arnhemse) hoogbouw op het stadspanorama/-aanzicht. Bij het opstellen van de gebiedsvisie werken we aan een slimme planfasering en -flexibiliteit.

5. VERVOLG

5.1 Omgeving

We willen bij de ontwikkeling van Rijnpark de stad intensief betrekken. Deze participatie heeft als doel om – met inbreng en ideeën vanuit de stad het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom. We streven naar een langdurige relatie met de projectomgeving en werken aan vertrouwen en goede, frequente communicatie. Die communicatie gaat over inhoud en over proces. Het doel is om constructief samen te werken met zowel interne als externe partijen. Belangrijk hierbij is dat we herkenbaar zijn, zowel Spoorzone Arnhem-Oost als Rijnpark. Partijen moeten weten bij wie ze terecht kunnen met vragen, zorgen en ideeën en initiatieven. Door deze herkenbare en meer gebiedsgerichte benadering van de omgeving ontstaat een duidelijke aanpak vanuit de gemeente die sterk stuurt op samenhang. We weten (op hoofdlijnen) wat er speelt in het gebied en voorkomen daarmee dat er versnippering gaat plaatsvinden in gesprekken met de omgeving over deelonderwerpen.

Uitgangspunten voor een zorgvuldig participatieproces met de omgeving
Het participatieproces Rijnpark vindt gefaseerd plaats net als de ontwikkeling van het gebied. Samen met de omgeving werken we van grof naar fijn. We gaan hierbij uit van de participatieniveaus informeren, raadplegen en adviseren. Van elke participatiemoment wordt een verslag gemaakt dat dient als input voor eventuele besluitvorming en terugkoppeling naar de deelnemers en betrokkenen. We maken Rijnpark hiermee herkenbaar en navolgbaar. Dit draagt bij aan een zorgvuldige samenwerking met de omgeving. Er wordt regelmatig geëvalueerd op effectiviteit, bereik van de verschillende doelgroepen, op zorgvuldigheid en op transparantie. Dat betekent ook dat de opzet in deze startnotitie en het nog op te stellen participatieplan geen statisch verhaal is, maar gedurende het proces bijgesteld kan worden. Over dit plan informeren wij u nader per brief. De volgende principes zijn leidend in het participatieproces:
- We zijn omgevingssensitief; we verplaatsen ons in anderen en benaderen hen met oprechte interesse.
- In de terugkoppeling naar stakeholders laten we zien hoe we belangen van verschillende stakeholders afwegen
- We zijn helder over de invloed die stakeholders hebben, en scheppen daardoor realistische verwachtingen (betrouwbaarheid)
- We komen onze afspraken na
- We betrekken stakeholders tijdig bij de visie- en planvorming

- We maken onze interne processen/ besluitvorming begrijpelijk
- We communiceren in heldere taal en kiezen onze communicatiemiddelen
- We dragen als team verantwoordelijkheid voor omgevingsmanagement
- We leren door te doen!

Bouwen aan een community
De ambitie is dat Rijnpark uitgroeit tot een hoogwaardig stedelijk gebied met een mix van wonen en werken. Er liggen kansen om zowel op korte als lange termijn samen met de omgeving op te trekken om de nodige reuring in het gebied te brengen. Reuring op een manier die past bij de (toekomstige) uitstraling van het gebied. Op korte termijn kan gedacht worden aan vormen als 'placemaking' die het gebied kleur en meer waarde geven.

Tijdelijke initiatieven
De ontwikkeling van Rijnpark loopt tot en met 2040. In die periode is het gebied in constante transformatie. Delen van het gebied zijn in onveranderde staat, braakliggend, in ontwikkeling of onderdeel van het nieuwe Rijnpark. Niet alleen in fysiek opzicht heeft dit consequenties, maar ook in sociaal opzicht. Het gebruik van het gebied verandert en de samenstelling van de gebruikers van het gebied ook. We geven de voorkeur aan initiatieven van placemakers die een bijdrage hebben gegeven aan de ontwikkeling van Rijnpark, die we met betaalbare ruimte willen behouden in de definitieve invulling.

Tijdelijke initiatieven hebben als voordeel dat ze enerzijds een gebied dat in ontwikkeling is leefbaar en functioneel kunnen houden en anderzijds bijdragen aan het gevoel van eigenaarschap dat toekomstige bewoners en ondernemers hebben voor een gebied. Gedacht kan worden aan initiatieven op het gebied van kunst & cultuur, sport, events, urban farming etc.

5.2 Haalbaarheid en ontwikkelstrategie.
De ontwikkeling van Spoorzone Arnhem-Oost is een grootschalige gebiedsontwikkeling die bestaat uit verschillende fases. De ontwikkelstrategie voor de gehele Spoorzone Arnhem-Oost varieert per deelgebied. De gemeente streeft een regisserende en activerende rol na bij de ontwikkeling van de spoorzone. Het bedrijventerrein Rijnpark is een van de eerste gebieden. Bij het bepalen van de ontwikkelstrategie hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. Vestiging Voorkeursrecht (WVG) op Rijnpark, fase 1: Om de beoogde ontwikkeling van Rijnpark te realiseren, is er voorkeursrecht gevestigd op het fase 1 deel van het gebied. Hiermee wordt grondspeculatie en prijsopdrijvingen voorkomen en houdt de gemeente regie op het programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de omringende wijk.
2. Om de ambities zoals vastgelegd voor Rijnpark te kunnen realiseren is samenwerking noodzakelijk. Ondanks de vestiging van het WvG op de gronden van Rijnpark Fase 1 heeft de gemeente niet de volledige regie. Dat is ook niet strikt noodzakelijk, de situatie vraagt wel op het aangaan van samenwerking(en) met partijen.

3. Na verwerving van posities in het gebied kan de gemeente de grond c.q. het vastgoed in eerste instantie een tijdelijke invulling geven die de voorontwikkeling (placemaking) van Rijnpark ten goede komt.

# # #