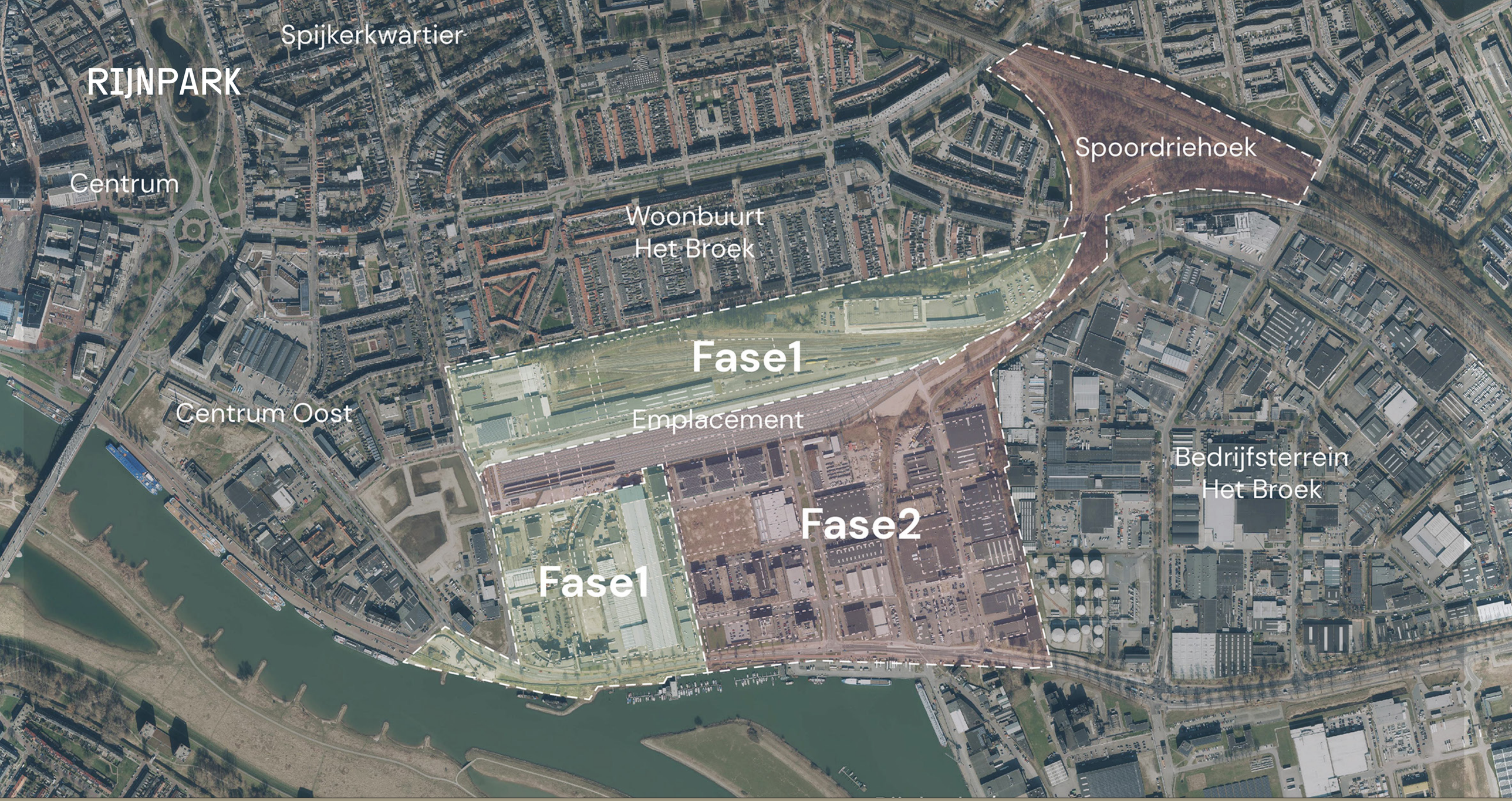
BEZOEK RAAD

GEBIEDSVISIE RIJNPARK



MAART 2024

BURA


Spijkerkwartier
RIJNPARK
Centrum
Woonbuurt
Het Broek
Spoordriehoek
Fase1
Emplacement
Centrum Oost
Fase2
Fase1
Bedrijfsterrein
Het Broek

RIJNPARK



Hoogte verschillen



De Federatie



PostNL gebouw



Motorenfabriek Kaptein NV



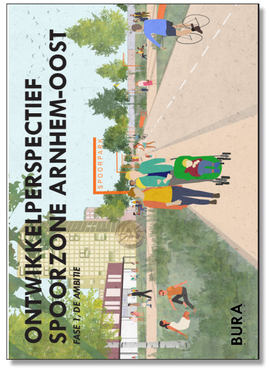
Rand naar Het Broek



Westervoortsedijk

TRANSFORMATIE RIJNPARK

2021



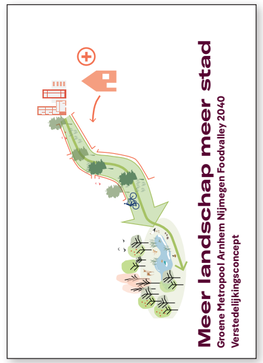
Ontwikkelpers-
pectief
Arnhem-OOst

2022



Omgevingsvisie
Arnhem

2022



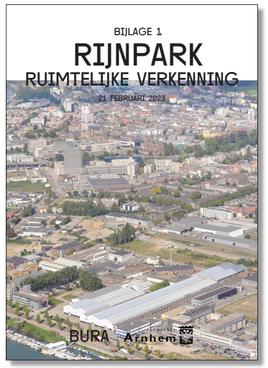
Verstedelijkings-
agenda Arnhem-
Nijmegen

2022



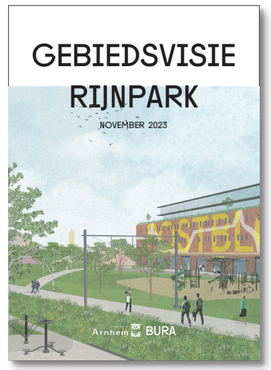
BUCA
Rijnpark

2023



Startnotitie
Rijnpark

2024

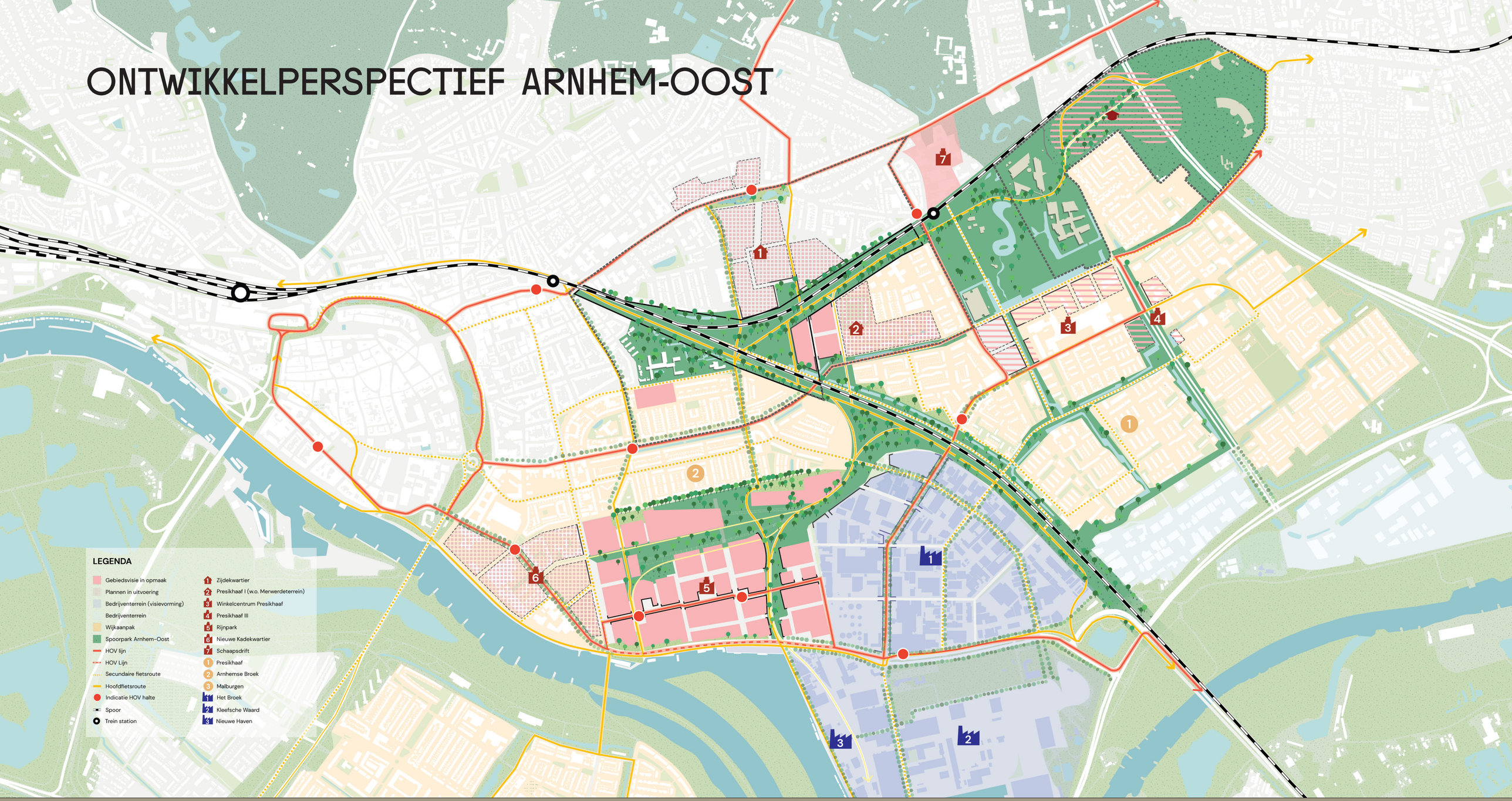


Gebiedsvisie
Rijnpark

2024

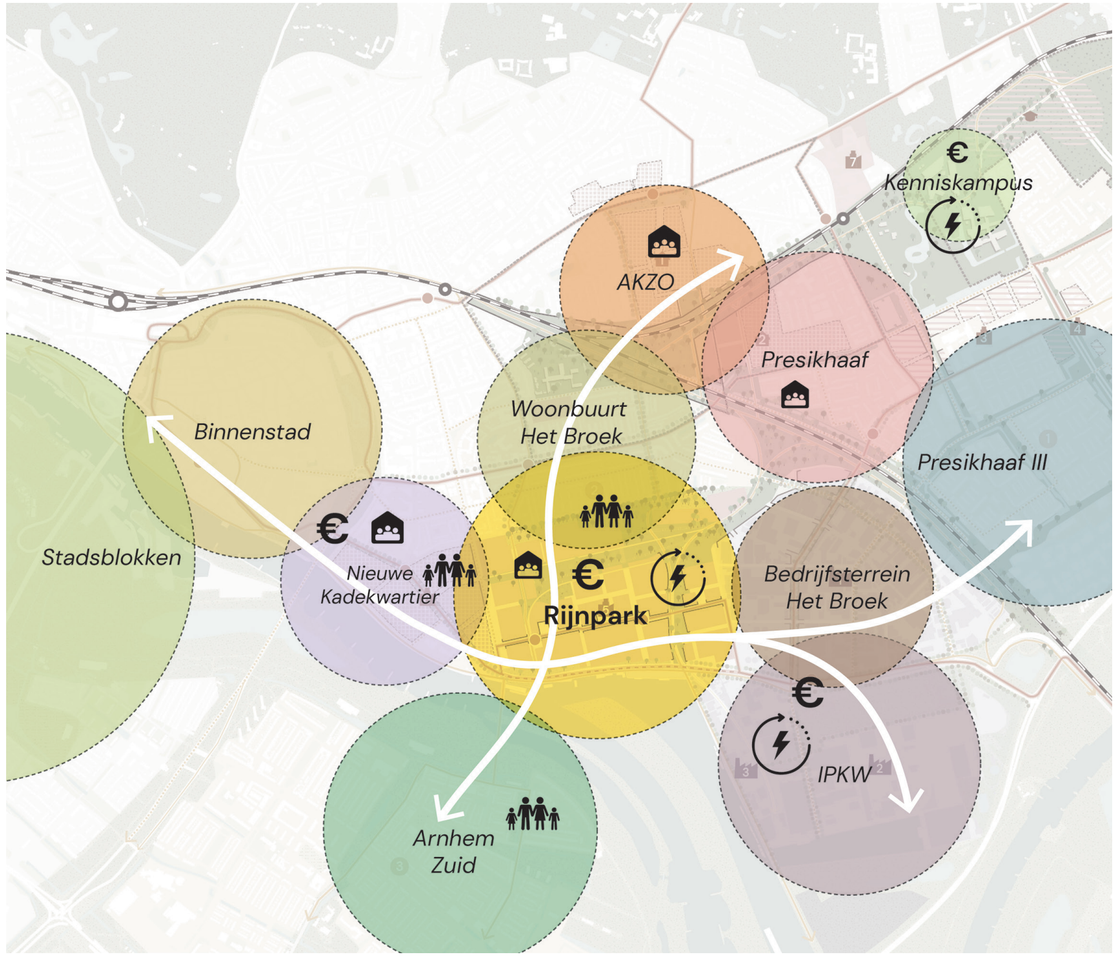
Stedenbouw-
kundig plan fase I

ONTWIKKELPERSPECTIEF ARNHEM-OOST



STARTNOTITIE

- Toevoegen ca 7.000 woningen
- Substantieel werkprogramma, 5.000 banen (betaalbare ruimte voor bedrijvigheid)
- Toevoegen van commerciële en maatschappelijke voorzieningen (o.a. onderwijs en sportvoorzieningen)
- Realiseren (spoor)park
- Introductie Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)
- Verbeteren verbindingen en oriëntatie (nieuwe oeververbinding)
- Versterken leefbaarheid en veiligheid
- Inclusieve openbare ruimte
- Duurzaam, klimaat adaptief, circulair en energieneutraal
- Economisch functioneren in de tussentijd



Rijnpark als vliegwiel

PROCES OPMAAK GEBIEDSVISIE

- Gemeentelijke diensten en adviseurs (mobiliteit, programma, circulariteit,...)
- Eigenaren gebied
- Brede participatie (infofest, presentaties wijk en Broekstraat, individuele gesprekken)
- Afstemming met externe stakeholders (woningcorporaties, bedrijvenvereniging, ...)



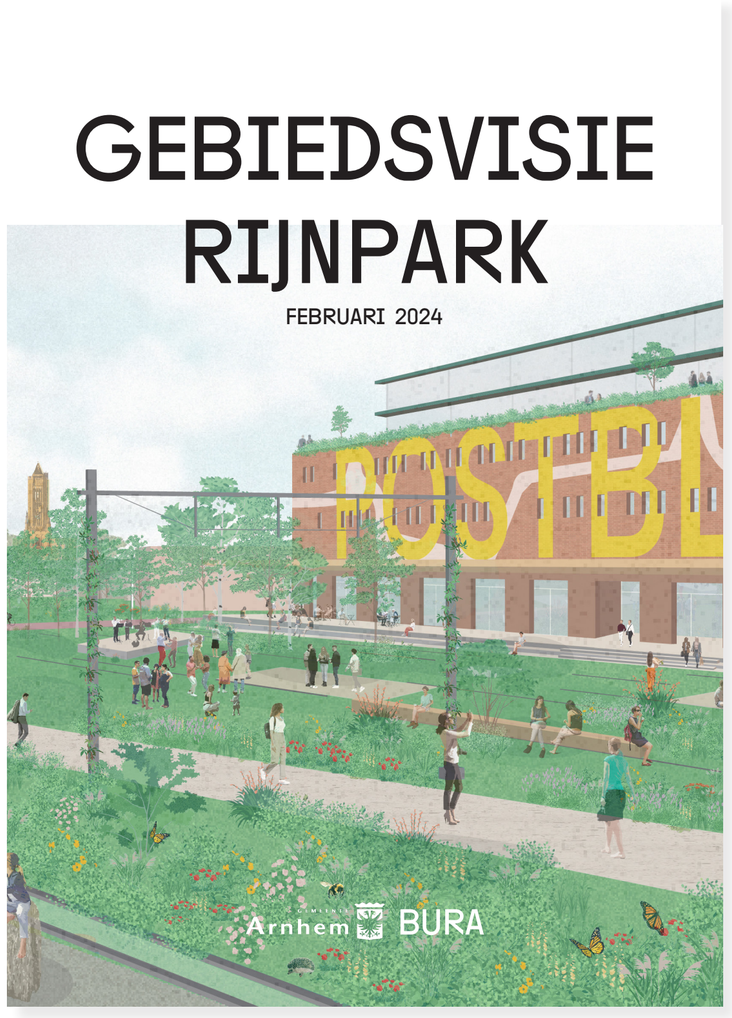
0

GEBIEDSVISIE RIJNPARK

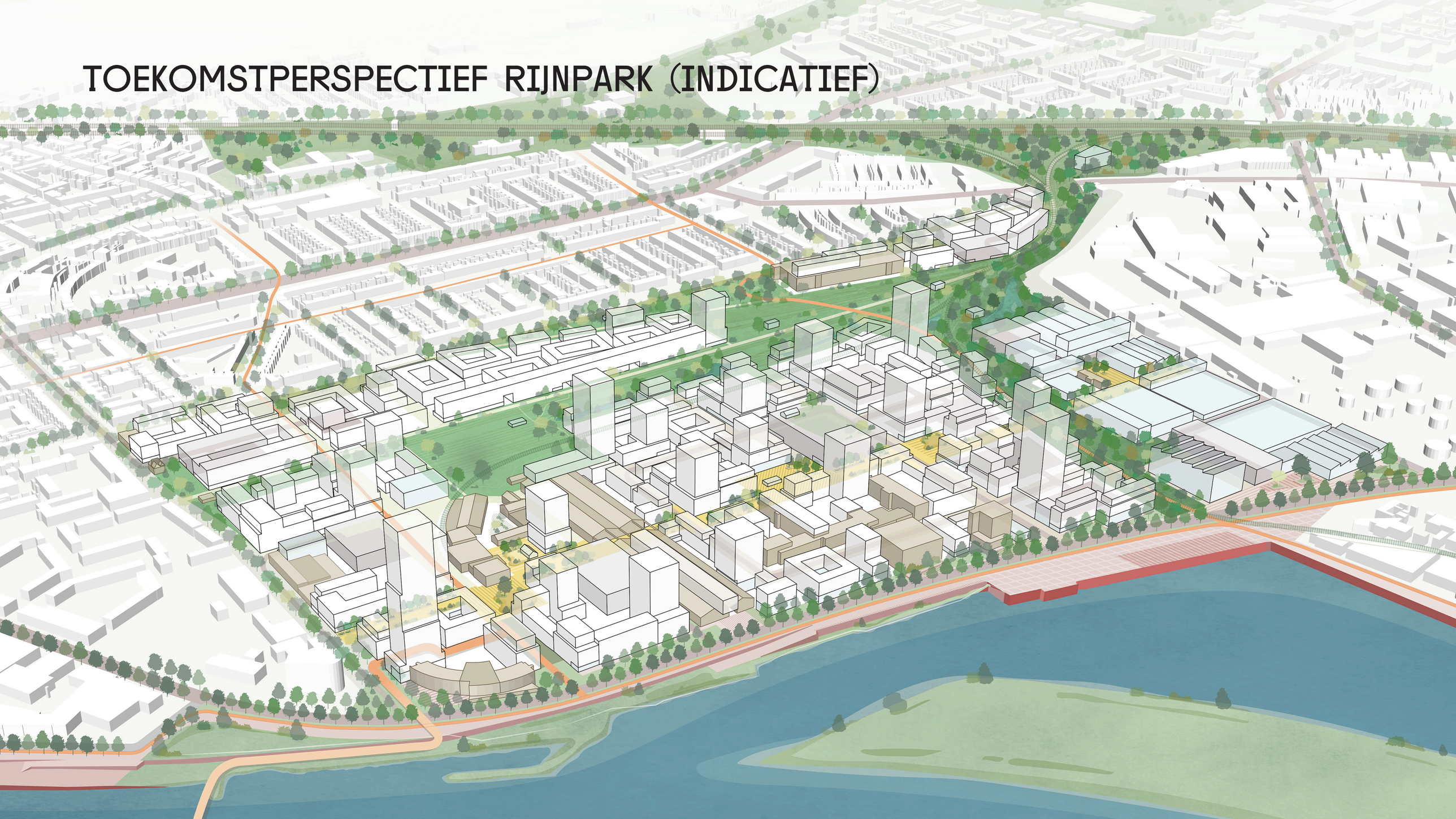
GEBIEDSVISIE RIJNPARK

De gebiedsvisie legt de koers voor de **ruimtelijke ontwikkeling** van een gebied vast. Een gebiedsvisie formuleert de uitgangspunten voor een later op te stellen bestemmingsplan of omgevingsplan.

In een gebiedsvisie staat welke keuzes er gemaakt zijn over woningbouw, natuur, recreatie, duurzame energieopwekking en verkeer. Samen met bewoners, bedrijven en instellingen wordt deze koers ontwikkeld.



TOEKOMSTPERSPECTIEF RIJNPARK (INDICATIEF)



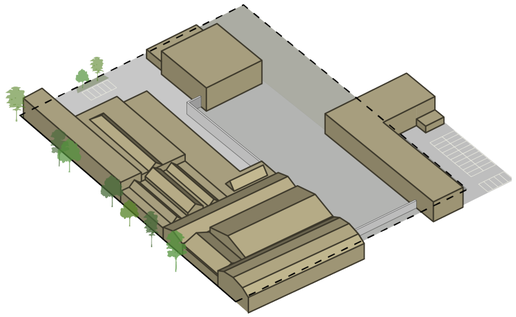
RUIMTELIJK RAAMWERK

- Spoorpark (Veluweloper)
- Hartlijn met HOV
- Fietsroutes + brug (zoekgebied)
- Bouwvelden
- Rijnpark Zuidoost als bedrijvenzone
- Rijnboulevard
- Broekplantsoen

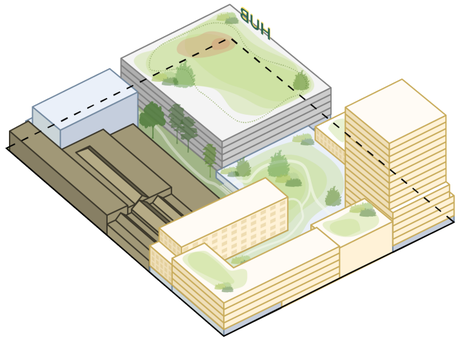


ADAPTIEF PLAN

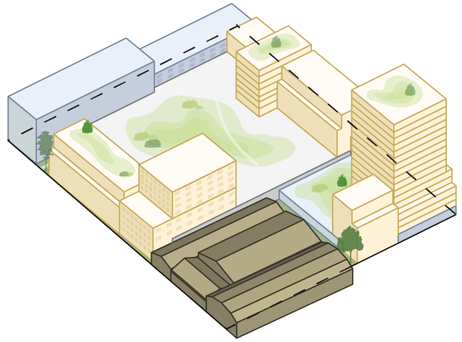
- Fasering
- Keuzes in elke stap (behoud en inpassing bestaand vastgoed en bedrijven



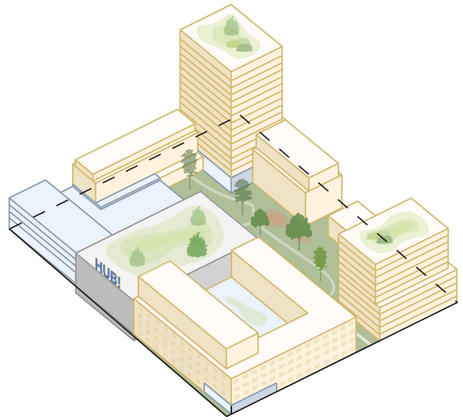
Bestaande situatie



Variant 1: Deels van bestaande gebouwen behouden + hub

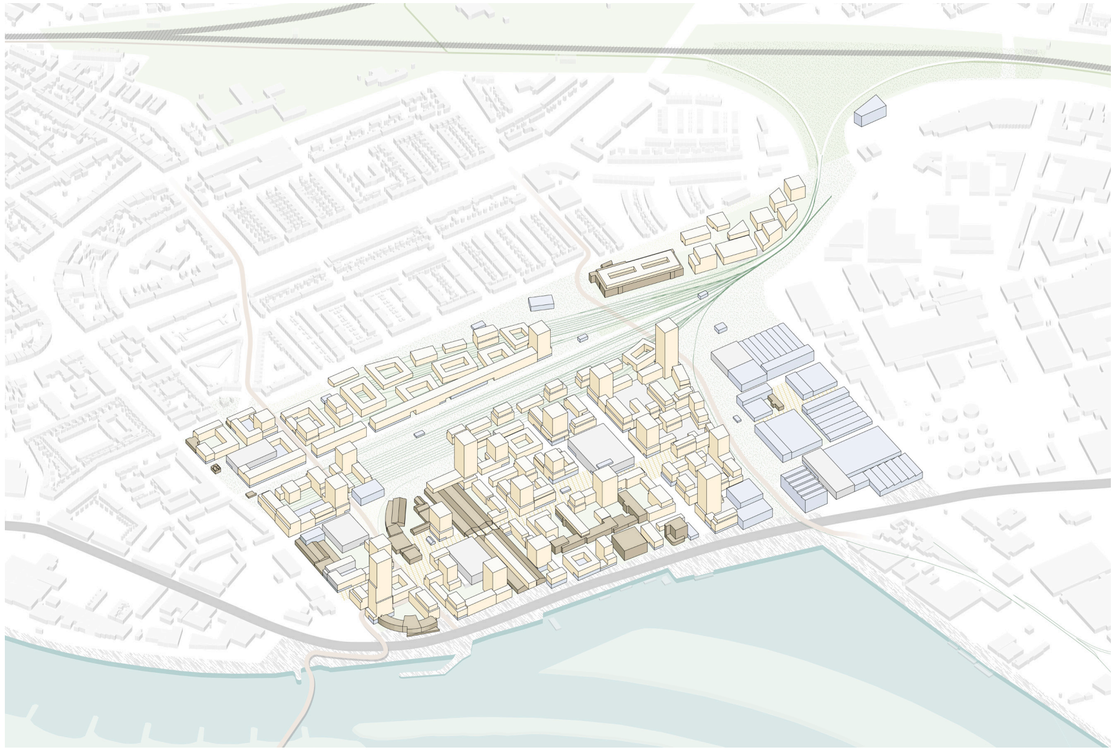


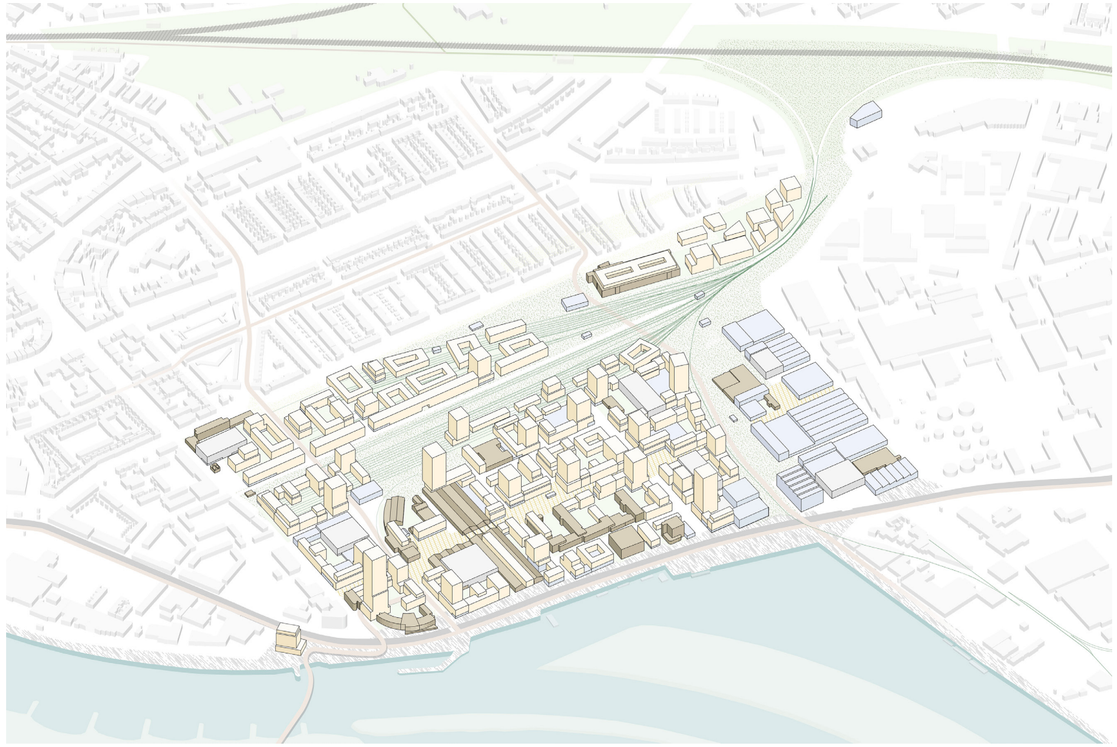
Variant 2: Deels van bestaande gebouwen behouden + parkeren in verhoogde plint



Variant 3: Geen bestaande gebouwen behouden + andere opties voor hub

ADAPTIEF PLAN





6 THEMA'S



1. NIEUWE ARNHEMSE MIX



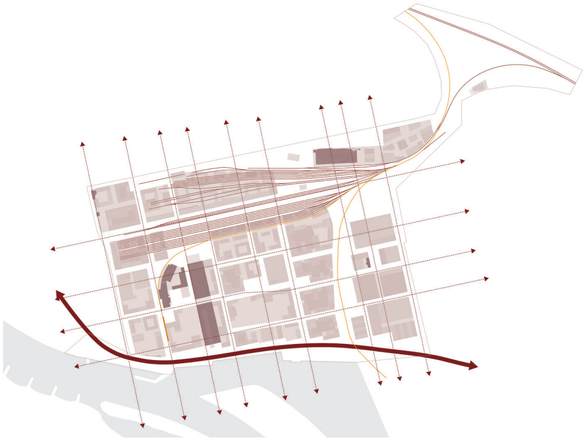
2. WATER EN BODEM ALS BASIS



3. VELUWE AAN DE RIJN



4. GOED VERBONDEN



5. EIGENTIJDSE, GELAAGDE STADSWIJK



6. GEZOND, ENERGIEK EN CIRCULAIR

1

NIEUWE ARNHEMSE MIX

PROGRAMMA RIJNPARK

- 7.000 woningen
- 5.000 banen
- Voorzieningen
- 5.300 parkeerplaatsen (0,76/wo)*
- circa 30.000 fietsparkeerplekken
- circa 3.600 fietsen in o.r.

** uitgaande van max. dubbelgebruik en ruime inzet van deelmobiliteit*

Rijnpark	Programma	
WONEN totaal (incl. berging en fietsparkeren)	**760.000**	**74,5%**
wonen (excl. fietsP; incl. berging)	720.000	
fietsparkeren (bewoners & bezoek bewoners)	40.000	
NIET-WONEN totaal	**260.000**	**25,5%**
Retail/horeca	26.500	
Maatschappelijk	49.150	
Kantoren	38.250	
Bedrijfsruimte**	141.600	
Fietsparkeren bezoekers en gebruikers	4.500	
AUTOPARKEREN totaal	**165.000**	
Bovengrondse autoP	132.000	**80%**
Ondergrondse autoP	33.000	**20%**
Totaal (excl. Ondergr. P)	1.152.000	
Totaal (incl. Ondergr. P)	**1.185.000**	

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

- Indicatief STEC rapport
- Concretiseren in volgende fase

Twee voorzieningen in fase 1 gekend

- Basisschool met buitenspeelplek
- In Rijnpark komen circa 450 opvangplekken voor vluchtelingen in het noordelijke deel in fase 1.

Tabel 13: Indicatieve ruimtevraag maatschappelijke voorzieningen Rijnpark[21][22]

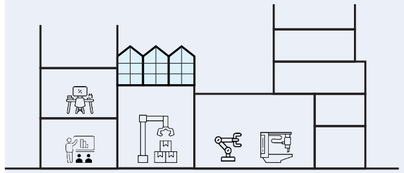
Type	Functie	Eenheid	Aantal	Metrages (bandbreedte)
Gezondheids-zorg	Huisarts	Huisartsen	6 tot 7	780 tot 1.120 m²
	Apotheek	Apotheken	2	360 tot 675 m²
	Fysiotherapeut	Fysiotherapeuten	12 tot 15	615 tot 845 m²
	Tandarts	Tandartsenpraktijken	7 tot 9	800 tot 1.000 m²
	Verloskundige	Verloskundige praktijken	3	100 tot 125 m²
	Totaal gezondheidszorg			2.700 tot 3.800 m²
Onderwijs	Kinderdagverblijf	Kinderdagverblijven	6 tot 10	3.330 tot 5.540 m²
	BSO	Buitenschoolse opvanglocaties	5 tot 9	2.930 tot 4.880 m²
	Basisschool	Klassen basisonderwijs	49 tot 61	6.540 tot 8.170 m²
	Voortgezet onderwijs	Klassen voortgezet onderwijs	42 tot 53	4.600 tot 5.750 m²
	Totaal onderwijs			17.400 tot 24.300 m²
Cultuur	Muziek- en creativiteitscentra	Muziek- en creativiteitscentra	0	125 tot 185 m²
	Bibliotheek (aanname: er is al een centrale bibliotheek)	Bibliotheken	1	680 tot 1.095 m²
	Buurthuis / wijkcentrum	Buurthuis / wijkcentrum	2	875 tot 1.3.15 m²
	Totaal cultuur			1.700 tot 2.600 m²
Sport	Indoor	Gymzalen (gedeeld ruimtegebruik met sporthal)	5 tot 6	2.010 tot 2.510 m²
	Indoor	Sporthal, sportzaal	2	1.730 tot 2.330 m²
	Totaal sport			3.700 tot 4.800 m²

CONCEPT

KANTOREN EN BEDRIJFSRUIMTES

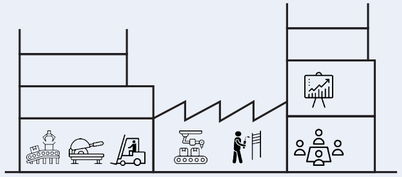
- 5.000 banen
- Gem. 51,1 m2 per baan

Bedrijfsruimte



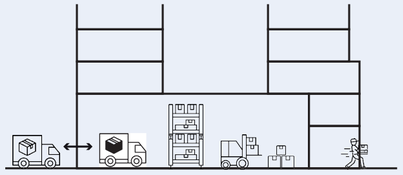
Makersplaatsen





Moderne makers

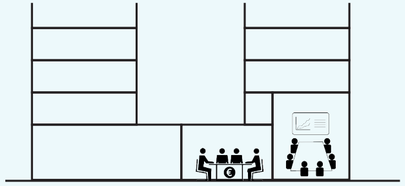




Stadsdistributie

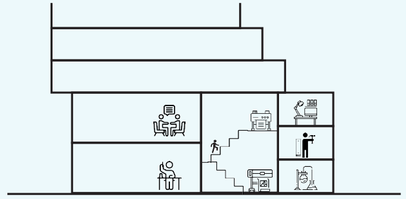


Kantoorruimte



Kleinschalige kantoren





Verzamelgebouw



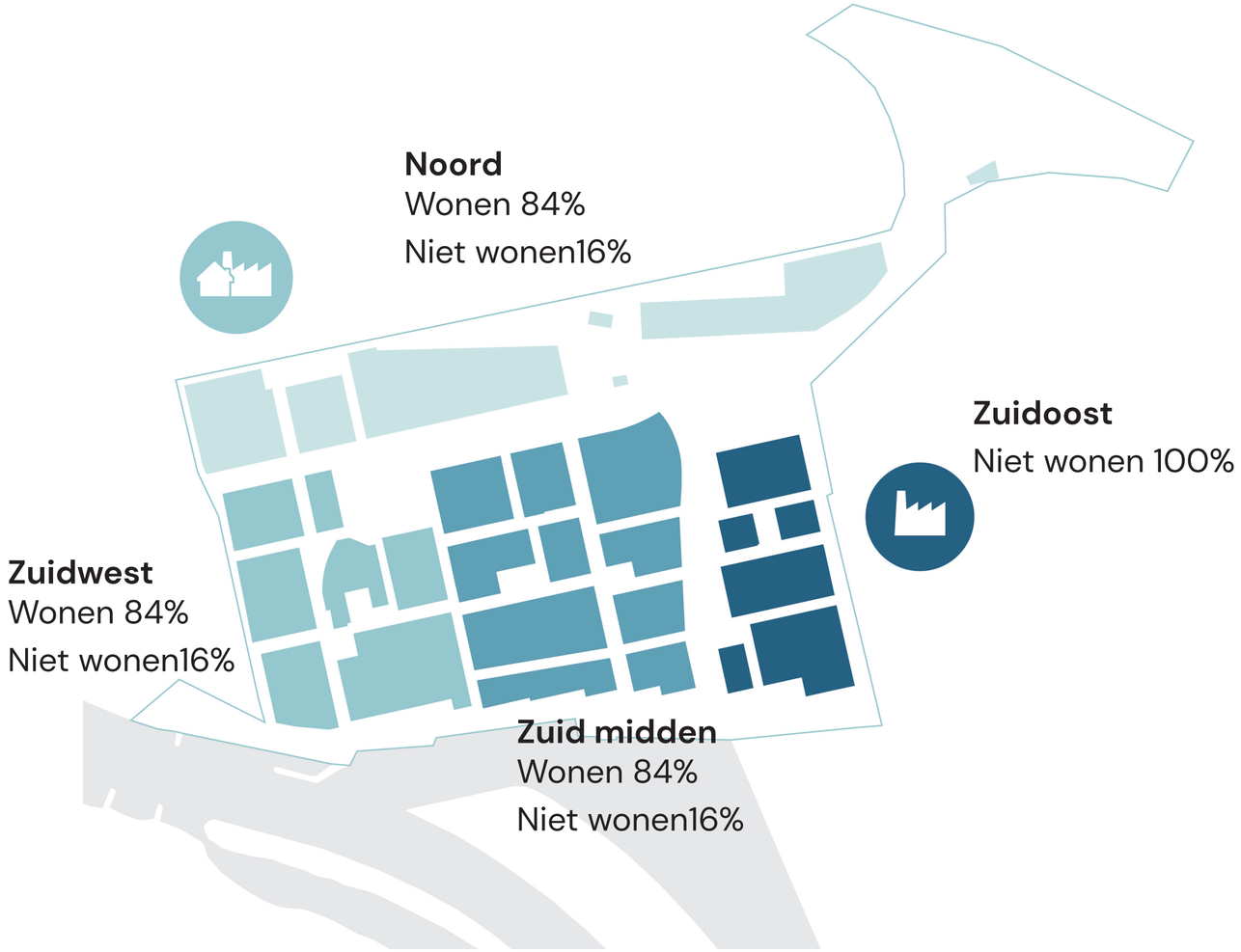
BESTAANDE EN NIEUWE KANTOREN EN BEDRIJVIGHEID

- Korte en lange termijn (fasering)
- Schuiven met bedrijven
- Behoud/inpassing
- Het juiste bedrijf op de juiste plaats



MIX

- Gelijkmatige verdeling wonen/niet wonen
- Rijnpark oost 100% bedrijvigheid



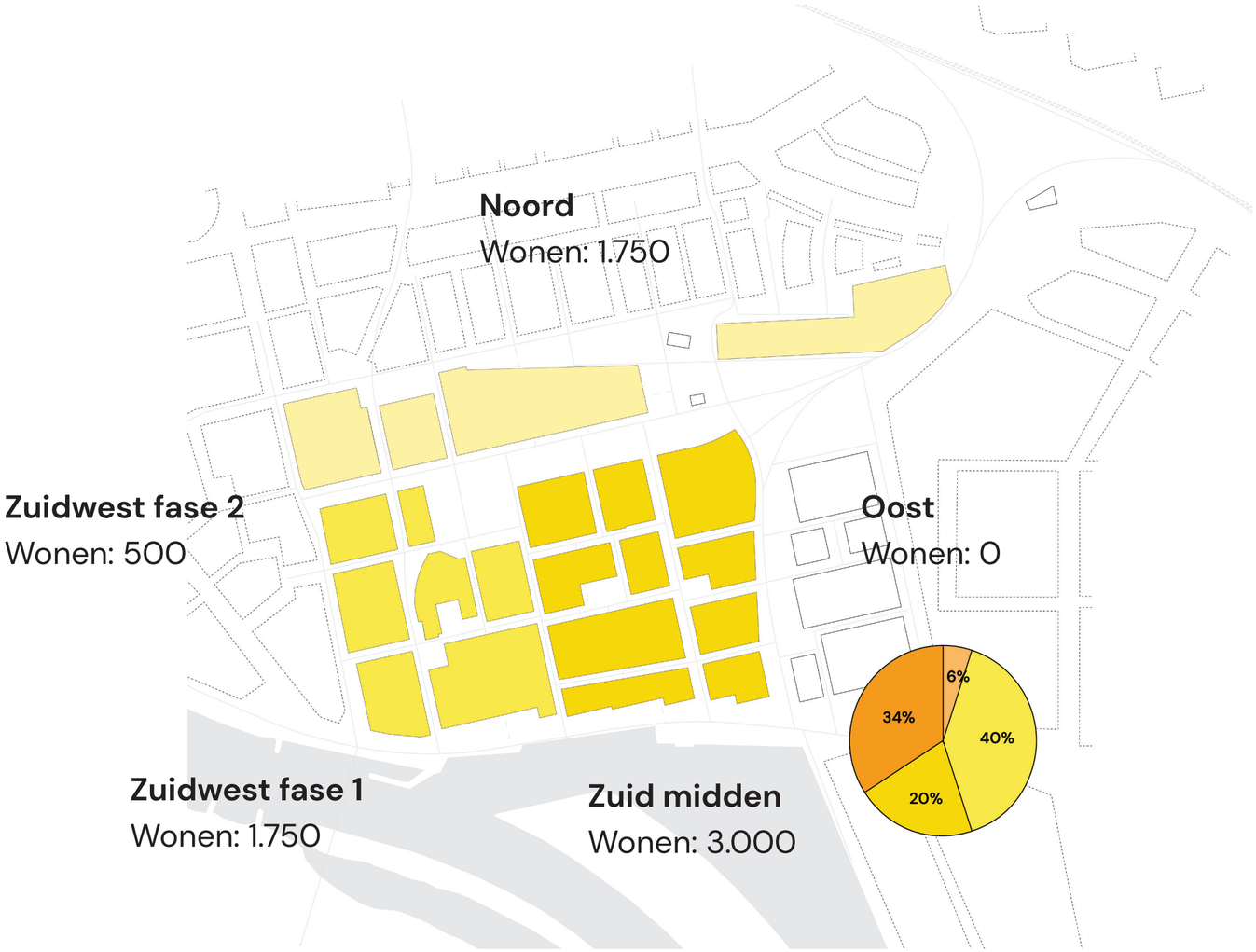
Mix per fase

- Fase 1 16% niet-wonen
- Fase 2 33% niet-wonen

WONEN EN PARKEREN

- 2/3 betaalbaar wonen
- 40% sociaal
- 25% is middelduur (waarvan 20% betaalbare koop)
- Gelijkmatig verdeeld over het gebied
- Gem. 102,9 m2 per woning*

**Inclusief berging (2,7m2)*



Wonen

• Fase 1	3.500	+ 2.650 parkeerplaatsen*
• Fase 2	3.500	+ 2.650 parkeerplaatsen

** Circa 900 plekken ondergronds in fase 1*

TUSSENTIJD



Luchtsingel, Rotterdam



NDSM, Amsterdam



HARTLIJN

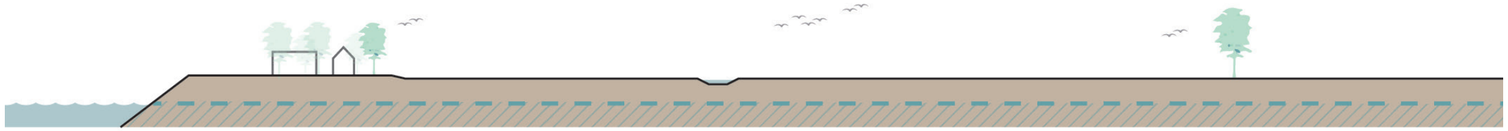


2
WATER EN BODEM ALS BASIS

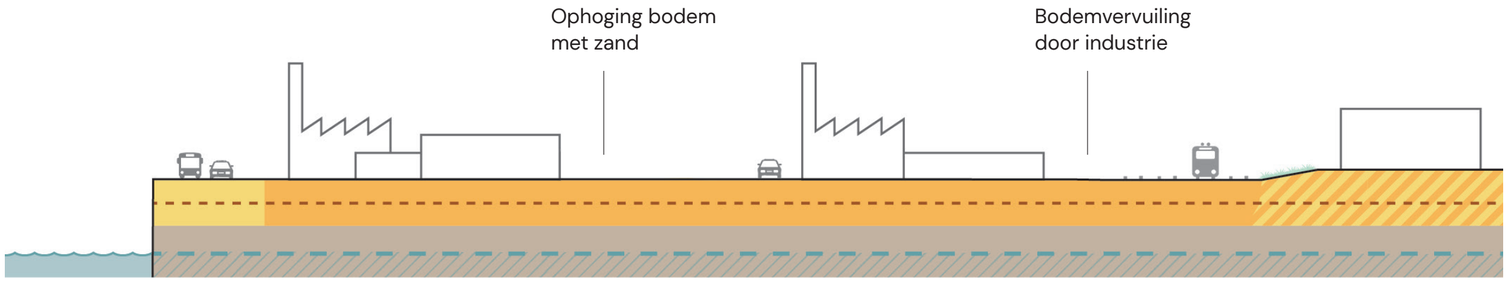
WATTER EN BODEM ALS BASIS

3 opgaven

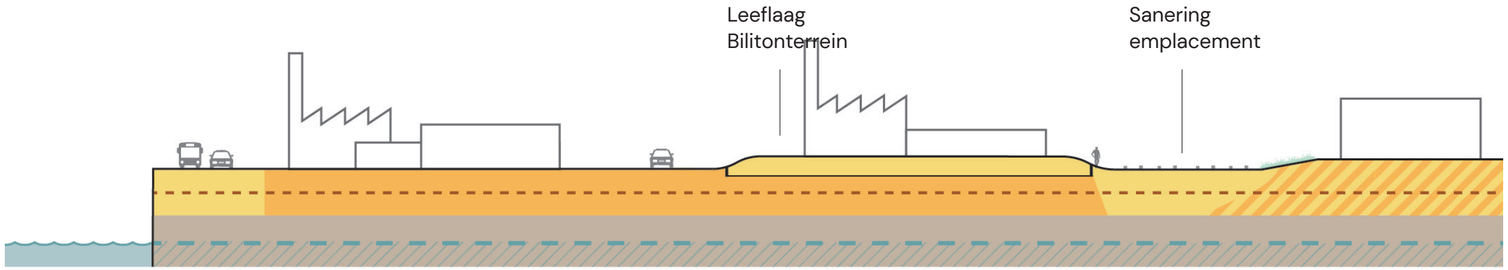
- Bodemvervuiling
- Bodemverbetering
- Waterberging



Oorspronkelijke bodem, oever aan de Rijn



Opgehoogd met zand voor het industriegebied met bodemvervuiling door industrie

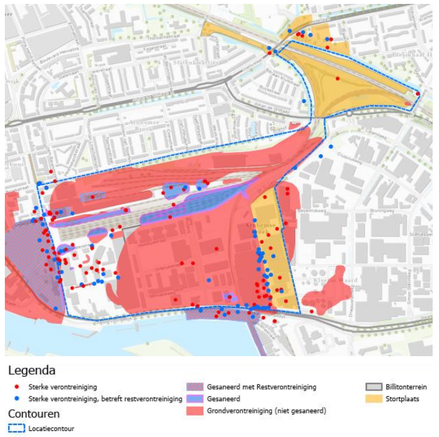


Huidige situatie met gesandeerde delen

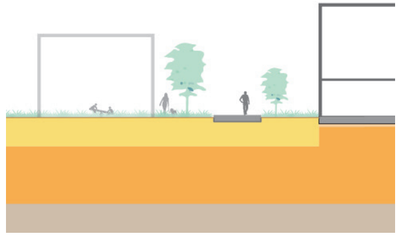
BODEMVERVUILING

4 categorieen

- Wonen
- Industrie
- Niet toepasbaar
- Billitonterrein



Vier bodemcategorieen

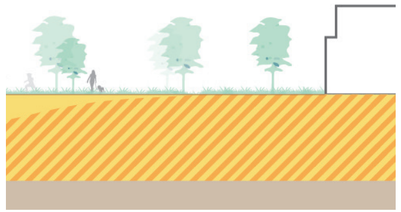


① **Wonen**
Schone grond, geschikt voor:

- Tuinen
- Verblijfs- en speelplekken
- Stadslandbouw

Niet geschikt voor:

- -

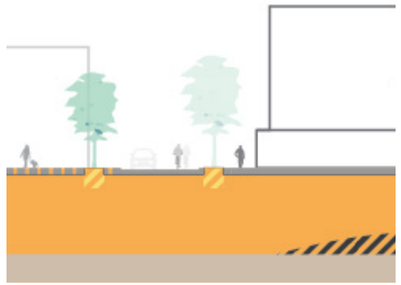


② **Industrie**
Licht vervuilde grond, geschikt voor:

- Park en ecologische zones

Niet geschikt voor:

- Tuinen
- Verblijfs- en speelplekken

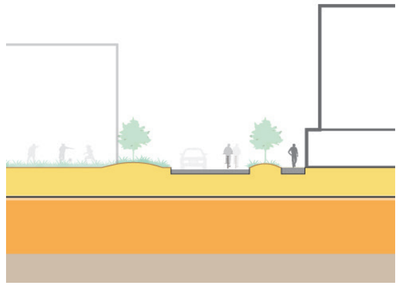


③ **Niet toepasbaar**
Vervuilde grond, moet afgedekt worden. Dit kan met bebouwing en halfverharding.

Waar er sprake is van mobile verontreiniging moet de bomen gesloten worden. Hier kan geen halverharding gebruikt worden.

Niet geschikt voor:

- Tuinen
- Verblijfs- en speelplekken



④ **Billitonterrein**
Vervuilde grond afgedekt met folie en 1m50 toplaag in een betonnen bakconstructie met kwaliteit wonen.

Geschikt voor:

- Tuinen
- Verblijfs- en speelplekken

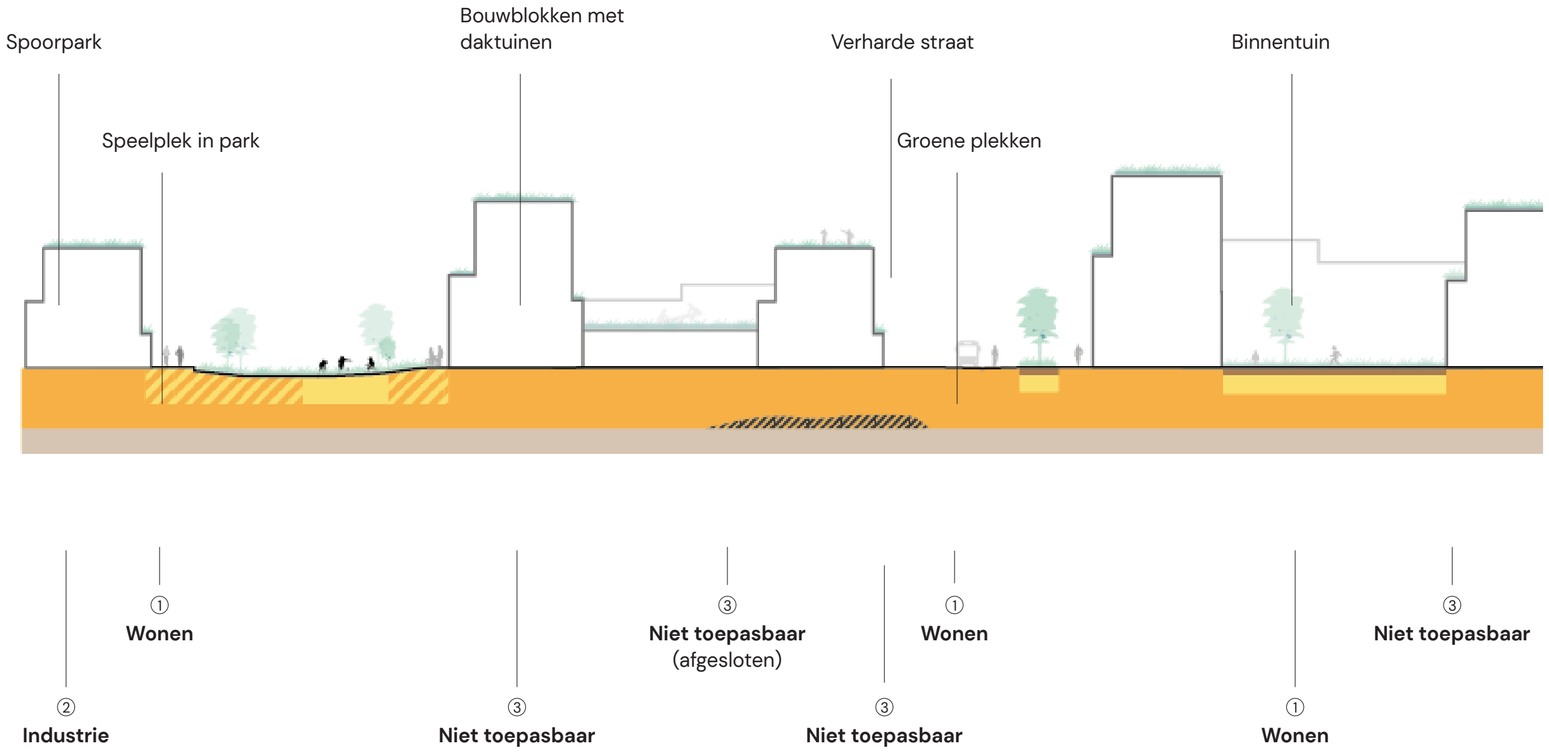
Aandachtspunt:

- Diepwortelende planten en bomen niet mogelijk

BODEMVERVUILING; DE JUISTE GROND OP DE JUISTE PLEK

Bodemtype afstemmen op gebruik

- Schuiven met goede gronden
- Afdekken waar nodig
- Gesloten gondbalans (grondbank)

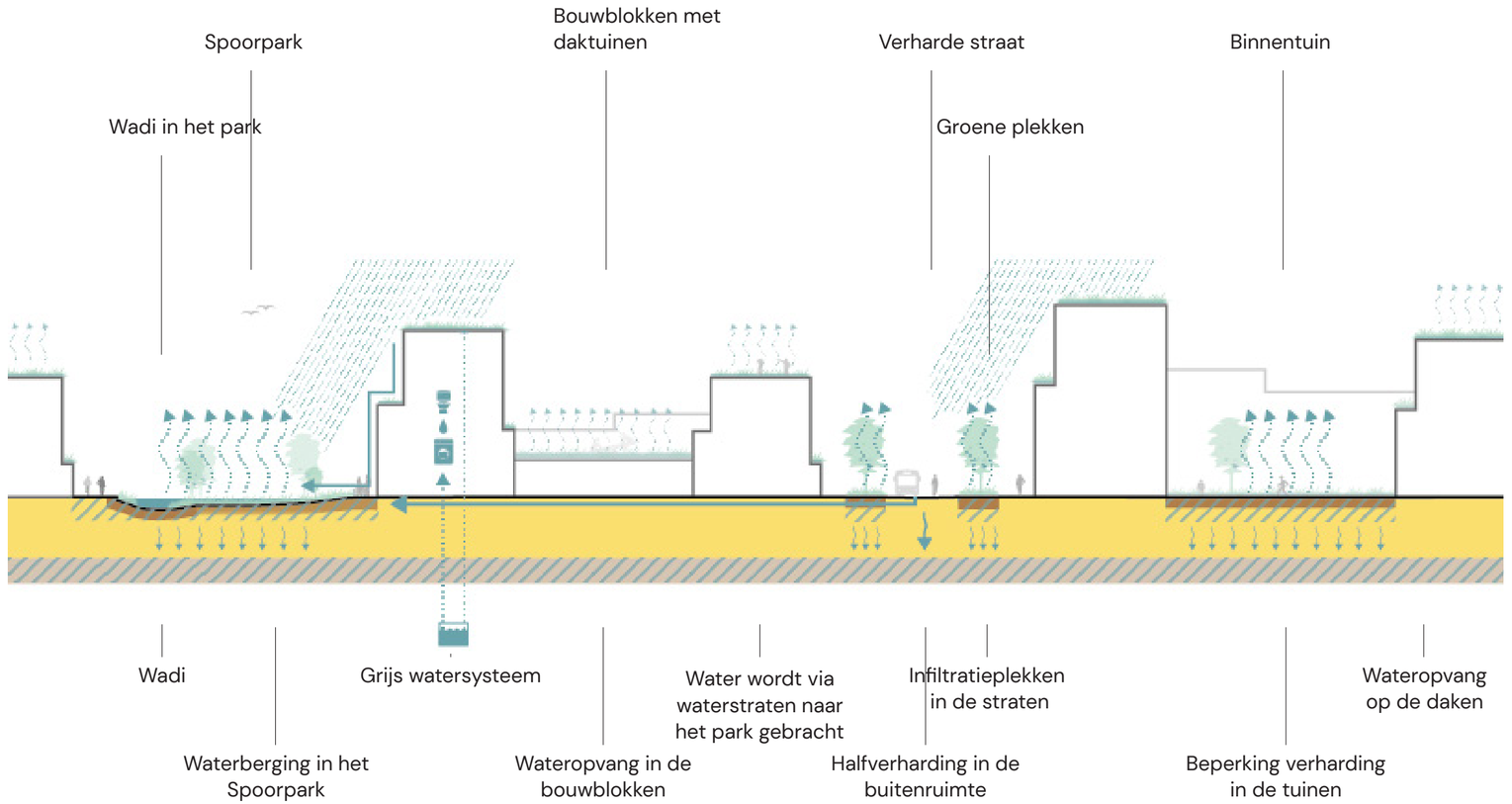


Principesnede: de juiste grond op de juiste plek

EEN DUURZAAM EN VEERKRACHTIG BODEM-WATERSYSTEEM

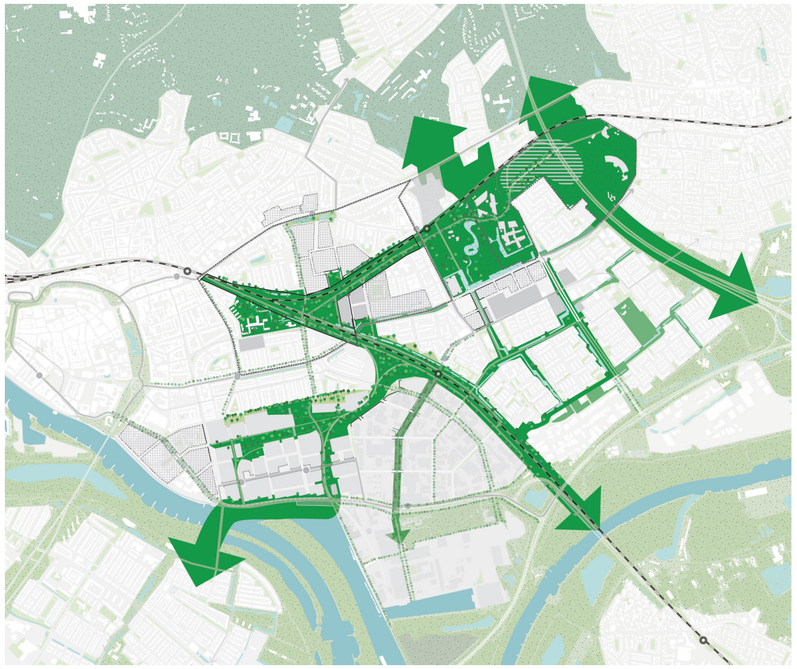
Getrapt systeem

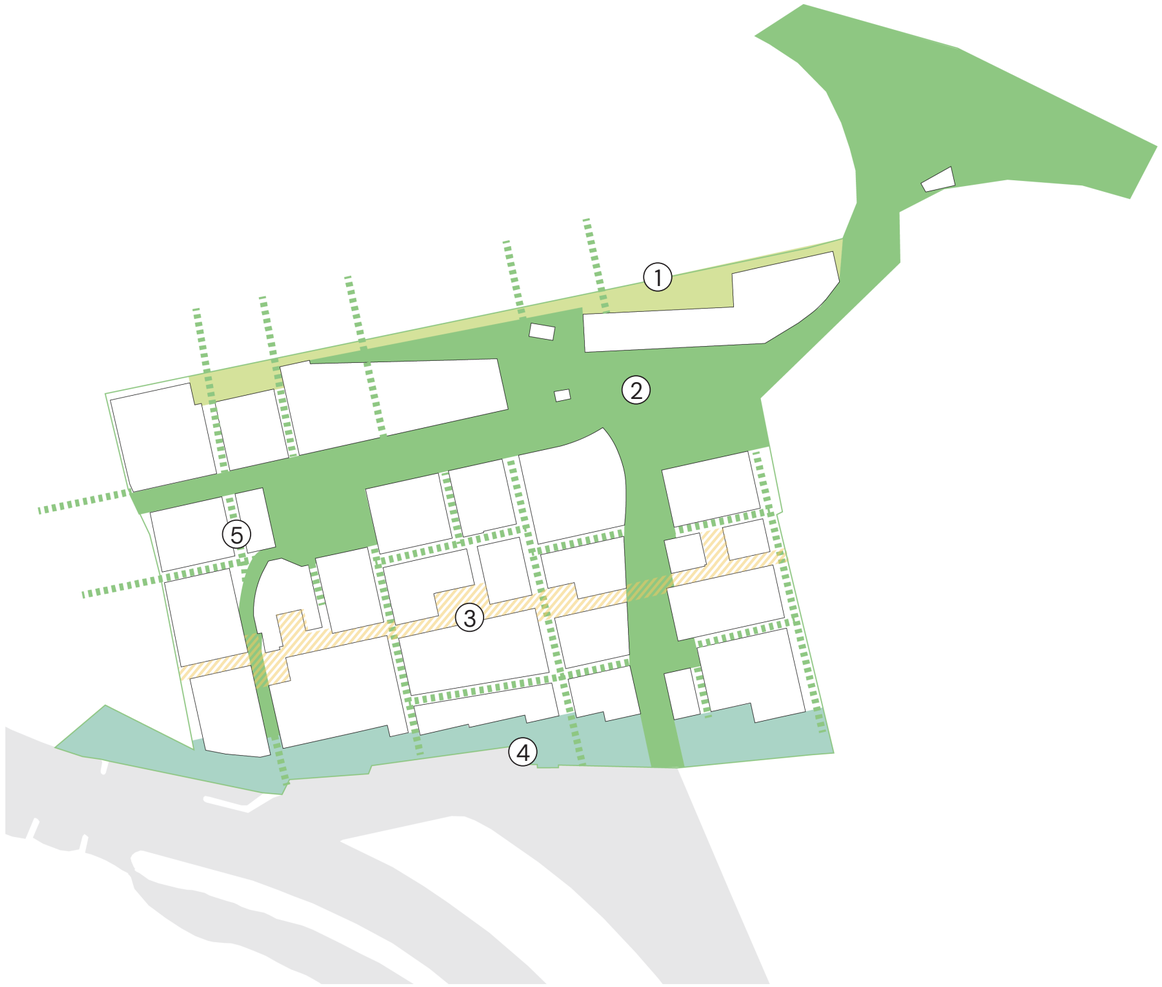
- Water vasthouden in het gebied
- Bouwvelden doen mee
- Spoorpark als buffer



2
DE VELUWE AAN DE RIJN

ROBUUST RAAMWERK





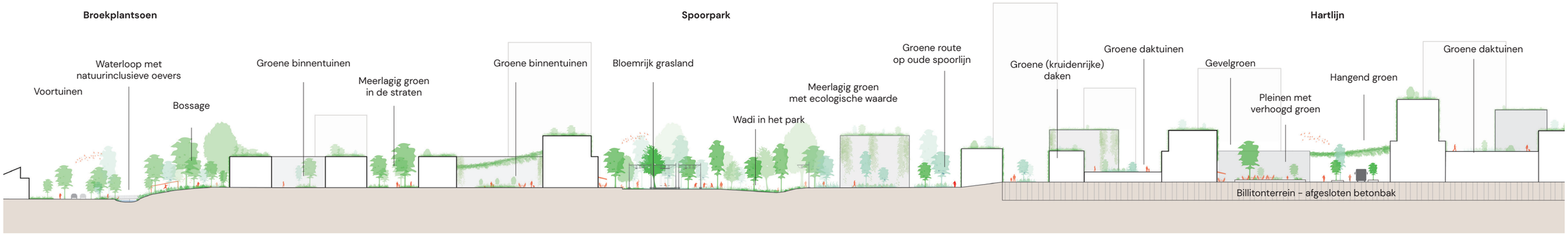
Robuust raamwerk

① Broekplantsoen
② Spoorpark
③ Hartlijn
④ Rijnboulevard
⑤ Dwarsloper

RIJNPARK BIOTOOP

Zo groen mogelijk

- Openbare ruimte
- Collectieve ruimte (binnenterreinen)
- Bebouwing (gevels en daken



Principesnede Rijnpark biotoop



SPOORPARK










SPOORPARK





2
GOED VERBONDEN

GOED VERBONDEN

- STOMP is het uitgangspunt
- Publiek parkeren (dubbelgebruik)
- Brede inzet deelmobiliteit
- Lagere parkeernorm





ZOEKGEBIED FIETSBRUG

- Variantenstudies (IPV Delft)
- Brug eindigend aan noordzijde van de Westervoortsedijk heeft de voorkeur





GOED BEREIKBAAR

- Inprikkers naar de HUB’s
- Onderzoek knip wegenstructuur

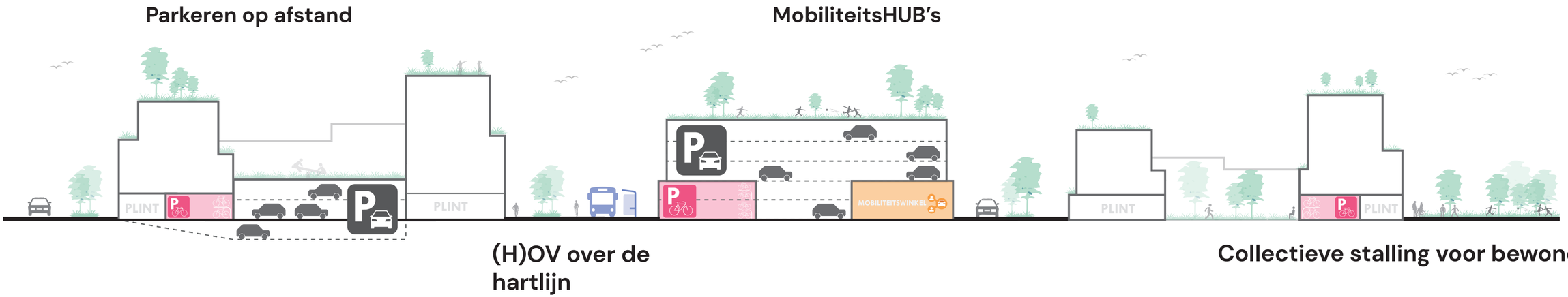


Auto

① Knip van Oldenbarneveldtstraat
② Verlegging en knip Lelyweg

MOBILITEITSHUB’S

- Openbare garage’s (geen private parkeerplaatsen)
- Ruimte voor deelmobiliteit
- Licht, ruim en aantrekkelijk
- Ruimte voor publieke fietsenstallingen
- Aanvullend programma (pakketwanden, fietsenmaker,…)




RIJNPARK
CORUS
HALLE

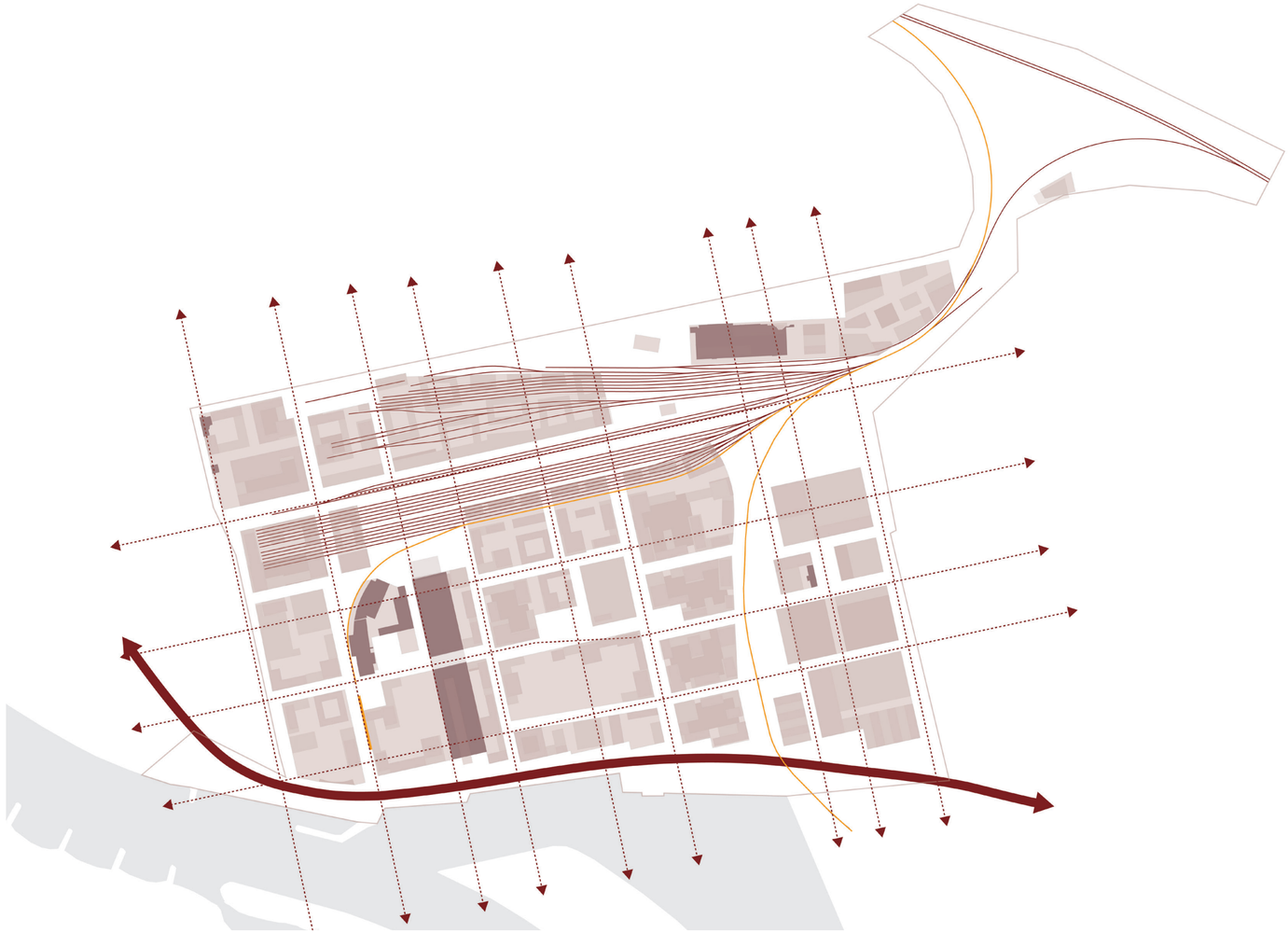
2

EIGENTIJDSE GELAAGDE STADSWIJK

VOORTBOUWEN OP DE ZICHTBARE EN ONZICHTBARE HISTORIE VAN DE PLEK

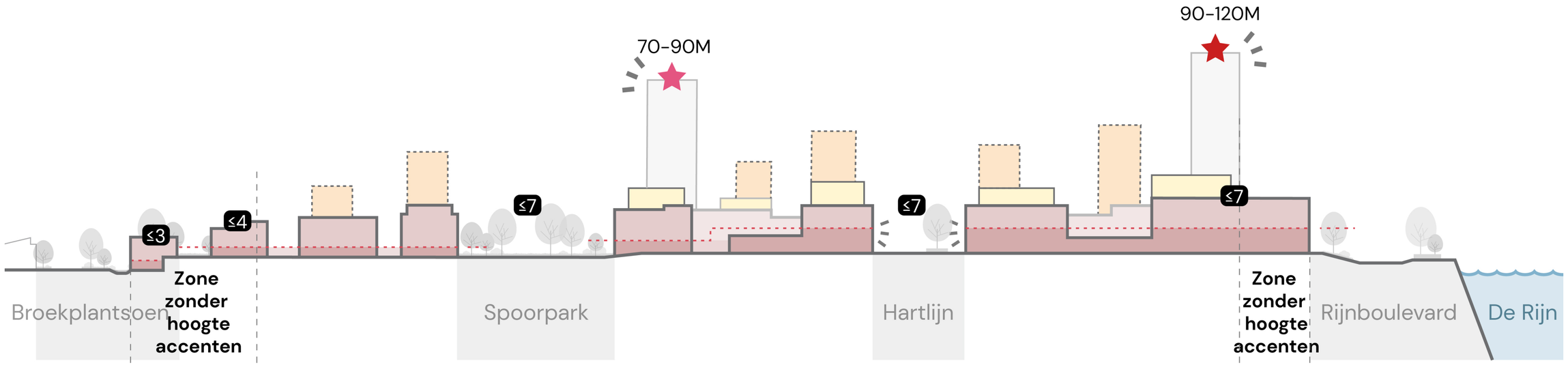
- Polder/wegenstructuur
- Gebouwen
- Emplacement
- Westervoortsedijk





STEDELIJKHEID MET MENSELIJKE MAAT

- Basislaag met aansluiting op de buurt
- Stad op ooghoote
- hogere gebouwen (30-50 meter)
- Stedelijke accenten (70-120 meter)



RIJNPARK NOORD



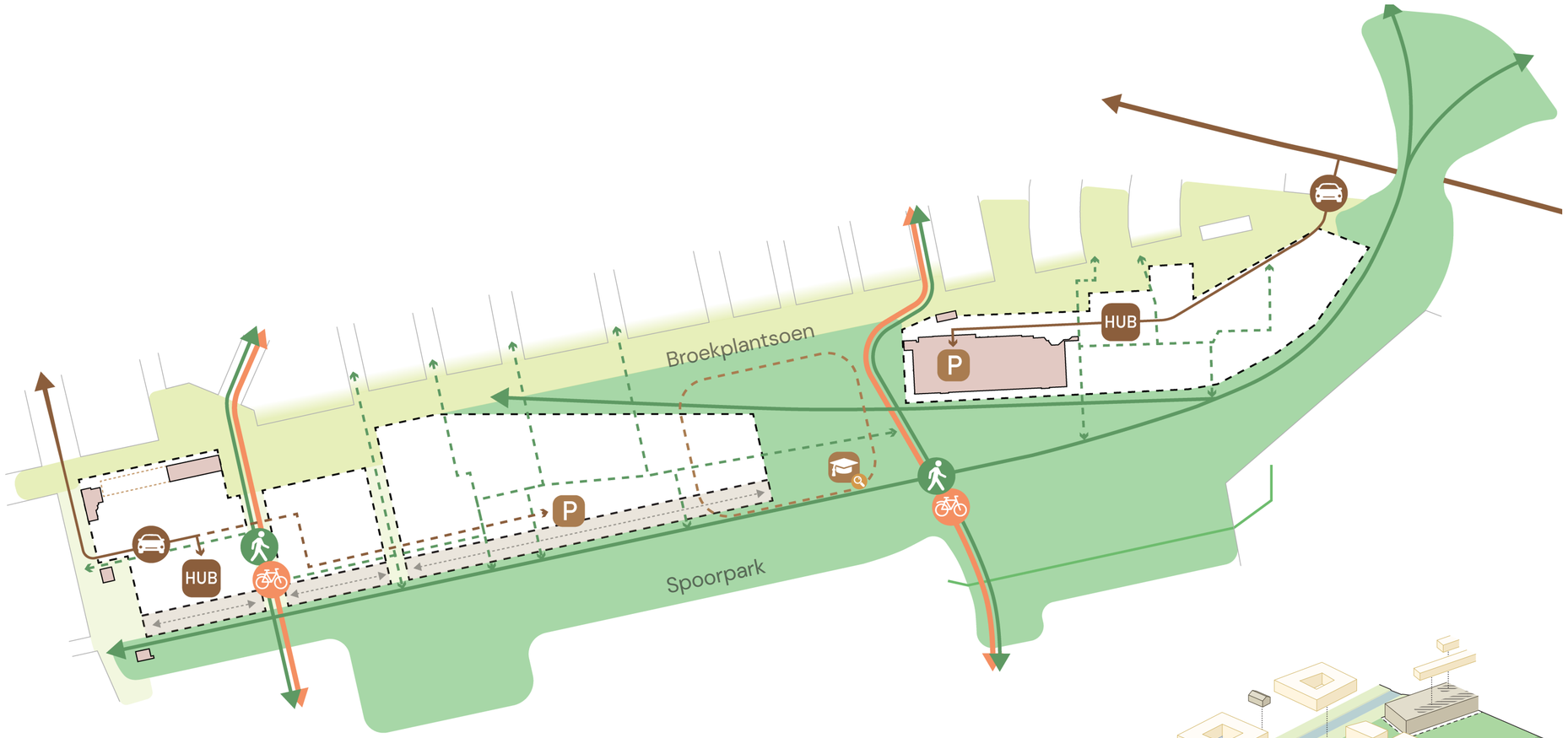
Diepeveen, Rotterdam



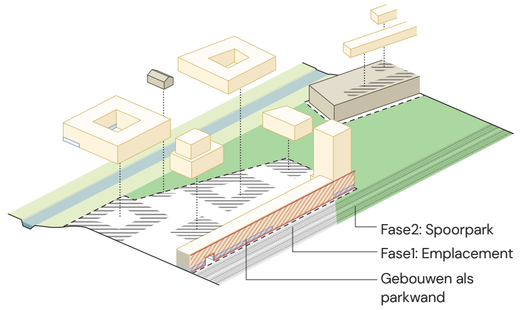
Escherpark, Zürich



Hunziker Areal, Zürich



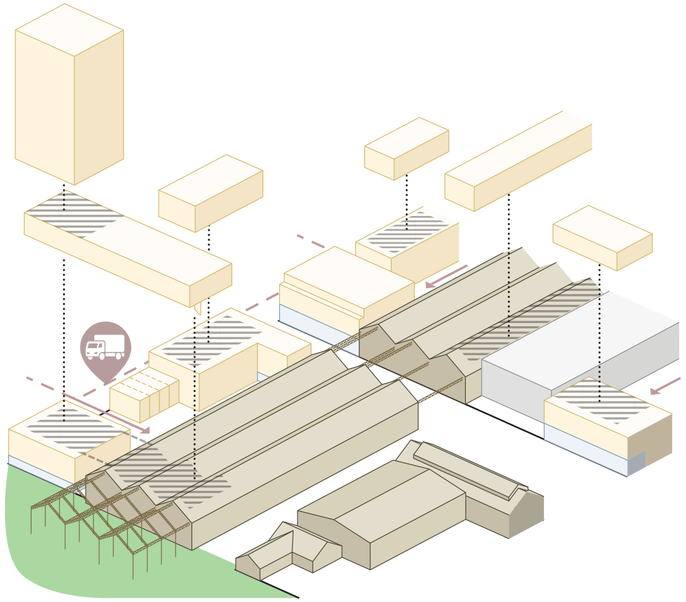
Ruimtelijke essentiekaart Rijnpark Noord



AANSLUITING BROEKSTRAAT!



RIJNPARK ZUIDWEST



Typologie Rijnpark Zuidwest



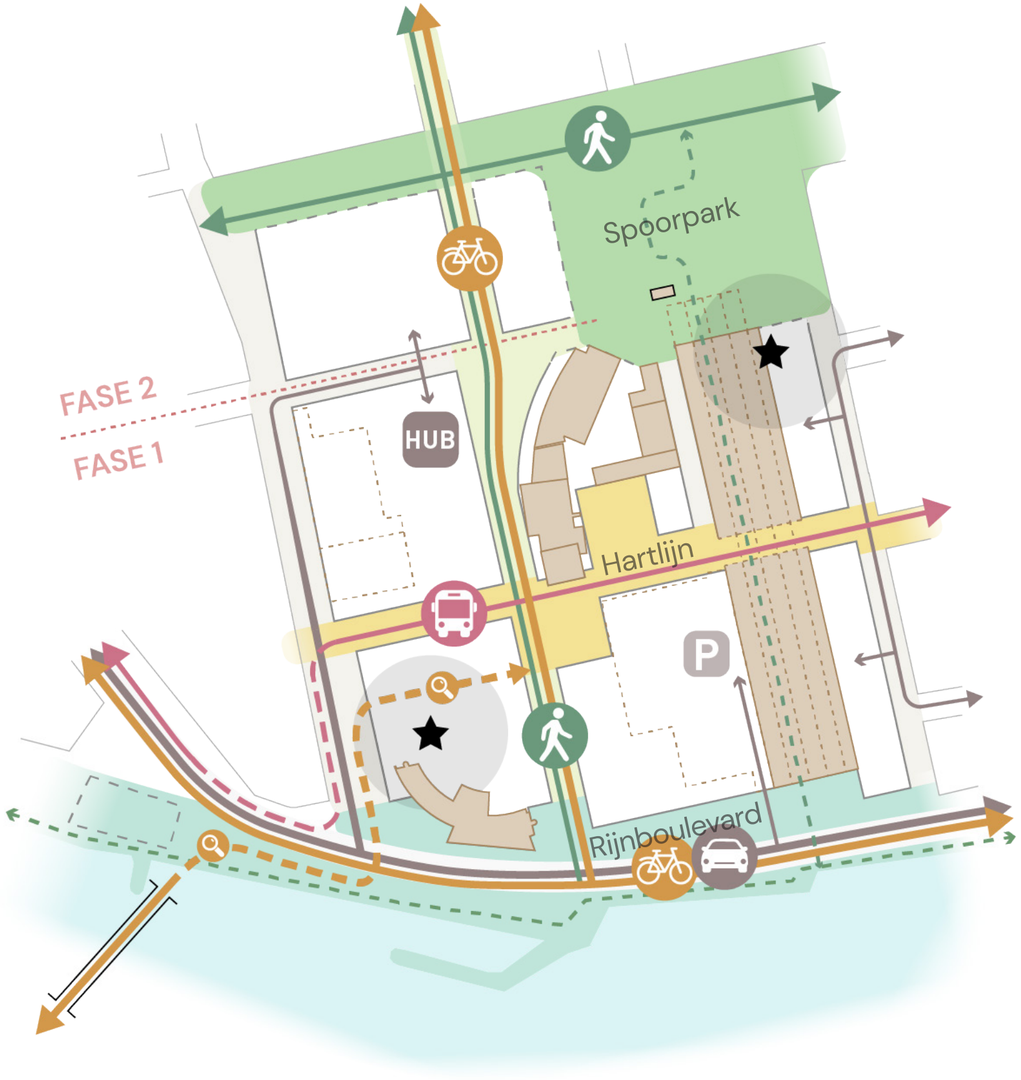
Strijp S, Eindhoven



Pakt, Antwerpen

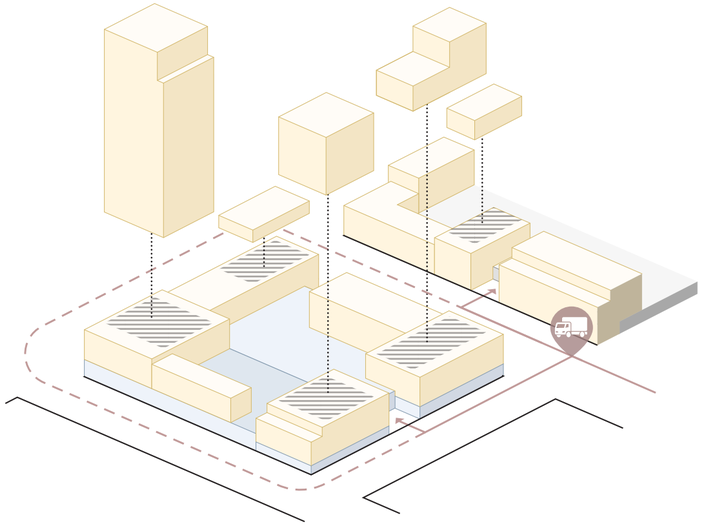


Havenkwartier, Deventer



Ruimtelijke essentiekaart Rijnpark Zuidwest

RIJNPARK ZUID MIDDEN



Typologie Rijnpark Zuid midden



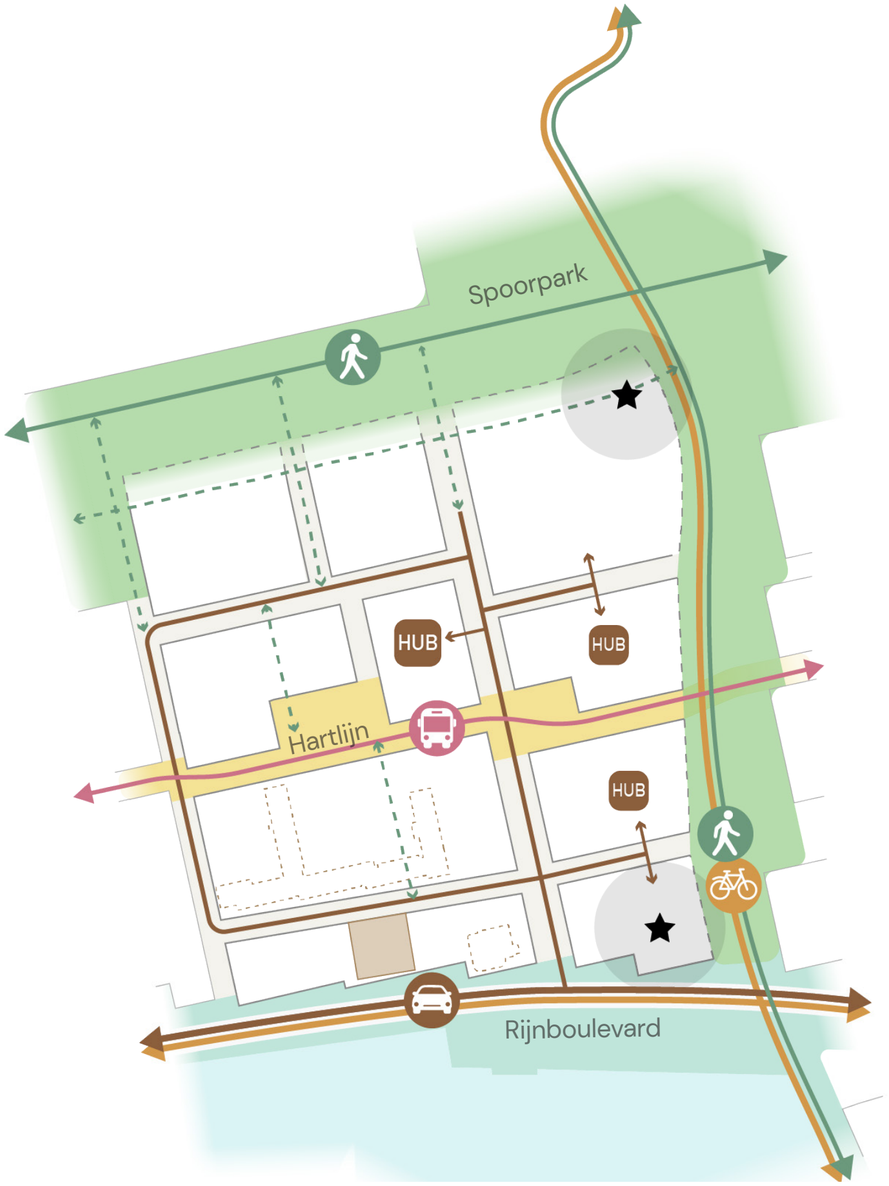
Bd de La Prairie au Duc, Ile de Nantes



Kabeldistrict, Delft

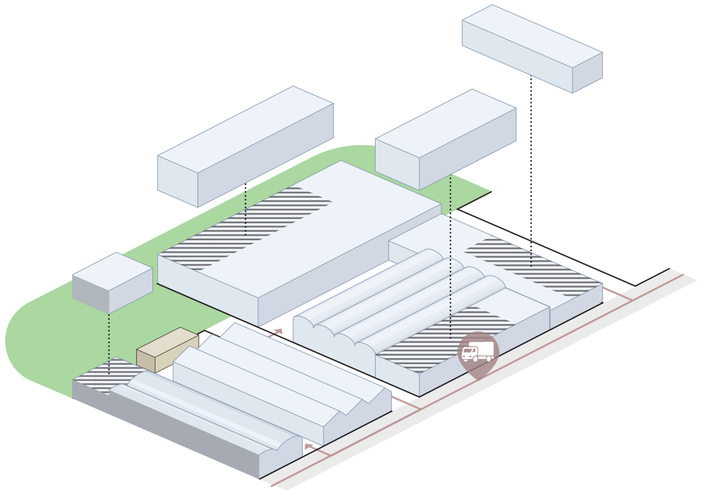


Caxton-Works, London



Ruimtelijke essentiekaart Rijnpark Zuid-midden

RIJNPARK ZUID OOST



Typologie Rijnpark Zuidoost



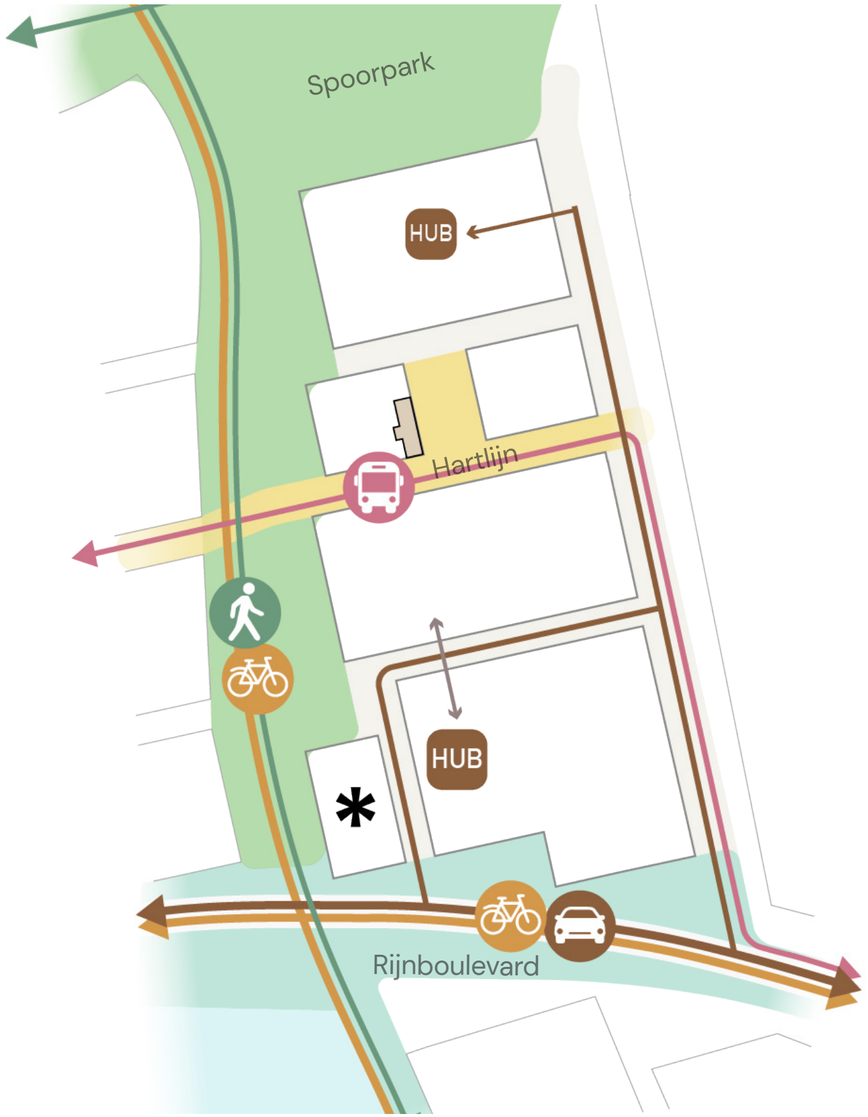
Freitag Fabrik, Zürich



Factura, London (prototype)



Here East, London



Ruimtelijke essentiekaart Rijnpark Zuid-midden

VERZAMELING VAN GEBOUWEN

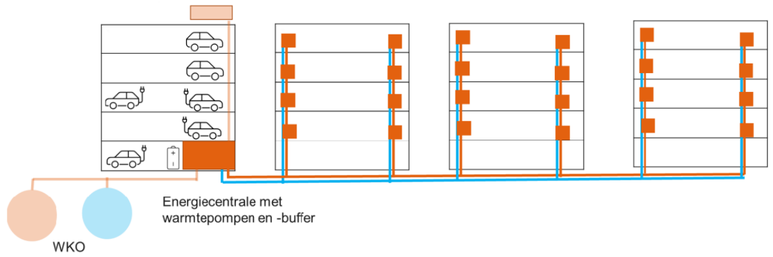


7

GEZOND ENERGIEK EN CIRCULAIR

BETAALBARE, SCHONE EN DUURZAME ENERGIEVOORZIENING

- Zo veel mogelijk stroom lokaal opwekken
- Energieneutraal gebouw op gebiedsniveau
- WKO (bronnen: lucht, Rijn, Warmtenet)
- EnergieHUB's (750-1.250 Woonequivalenten)





CIRCULAIRE ECONOMIE

- 25% circulair in 2025 en 50% circulair in 2030
- Paris proof

Principes

- Stedelijke mijn (grondstoffenbank)
- Adaptief plan op meerdere schaalniveaus (aanpasbaar en flexibel bouwen)
- Circulair en biobased bouwen (materialenpaspoorten, houtbouw)
- Circulair gebruik en kennisdeling (delen van voorzieningen en kennis; Living Lab)
- Afval (verminderen en hergebruiken)



Circulair Paviljoen, Paris (Encore Heureux)



Donorstaal in nieuwbouwprojecten



Materialendepot



Zonnepanelen op de daken



Zonnepanelen verwerkt in de gevel (Internationale school Kopenhagen)



‘Powernest’ met zonnepanelen en windturbine op ‘Haasje Over’ op Strijp S in Eindhoven

8
VOLGENDE STAP

STEDENBOUWKUNDIG PLAN FASE I

- text



COLOFON

De gebiedsvisie Rijnpark wordt in opdracht van de gemeente Arnhem opgesteld door BURA urbanism.

Gemeente Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
0800 - 1809

www.arnhem.nl

Team
-

BURA urbanism
KNSM-laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 20 7372085
info@bura.city
www.bura.city

Team
Marco Broekman
Bart Claassen
Yunshih Chen
Marian Enders
Frank de Boer
Francisco Adriane