



maart 2026
status: conceptversie

Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040

Voorwoord

Voor veel Arnhemmers voelt het centrum als de huiskamer van de stad. Het is de plek waar je even neerstrijkt op een terras, iemand tegenkomt, of simpelweg omdat je gewoon ergens moet zijn. Tegelijk is het ook een plek waar veel samenkomt: wonen en werken, drukte en rust, historie en vernieuwing. Waar je inkopen doet, geniet van een drankje of uit eten gaat bij één van de vele Arnhemse ondernemers die onze binnenstad kleuren.

Juist omdat hier zoveel samenkomt, voelen we ook hoe kwetsbaar het centrum is. De ruimte is beperkt, de wensen zijn groot en de stad verandert voortdurend. De impact van de verwoestende stadsbrand op 6 maart 2025 heeft daarbij ook laten zien hoe we in de binnenstad krachtig samenwerken en veerkrachtig we zijn. Dat maakt het belangrijk om af en toe samen stil te staan en vooruit te kijken: wat voor centrum willen we zijn in 2040? En wat vraagt dat van ons, vandaag?

Dit Ontwikkelperspectief is onze visie op het centrum.

De meeste Arnhemmers willen hetzelfde: een centrum dat goed functioneert, prettig is om te verblijven, waar ondernemers de ruimte krijgen en dat bijdraagt aan een gezonde stad. Daarbij willen we ook een centrum dat fijn is voor de voetganger, met meer groen en dat verkoeling biedt op warme dagen. En een centrum waar inwoners en bezoekers hun favoriete café of restaurant, evenement, voorstelling of winkel kunnen bezoeken. Daar gaan we voor de komende jaren. Voor een leefbaar, bruisend en groen centrum van Arnhem.

We zijn dankbaar voor het werk dat tot nu toe is verricht en voor alle ideeën en betrokkenheid die hierin zijn samengekomen. We kijken uit naar het vervolg waarin we samen met u toe werken naar een definitief Ontwikkelperspectief.

Bob Roelofs & Nermina Kundić



Inhoudsopgave

Managementsamenvatting	6
Leeswijzer	8
1 Inleiding	9
1.1 Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040	
1.2 Samenwerken aan het Ontwikkelperspectief	
1.3 Samenhang met andere trajecten	
2 Welke centrum zijn we?	14
2.1 Arnhem toen	
2.2 Arnhem nu	
2.3 Welk centrum zijn we?	
3 Welk centrum willen we zijn?	38
3.1 Ambities	
3.2 Hoofdprincipes	
4 Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040	46
4.1 Perspectiefkaart Arnhem Centrum 2040	
4.2 Vitaal centrum	
4.3 Groeiend centrum	
4.4 Toekomstbestendig centrum	
4.5 Gastvrij centrum	
5 Gebiedspaspoorten (geen onderdeel van deze conceptversie)	PM
6 Ontwikkelpaden (geen onderdeel van deze conceptversie)	PM
Colofon	PM



PosadMaxwan



MANAGEMENTSAMENVATTING

De Omgevingsvisie geeft richting aan de stad: waar willen we als stad staan in 2040, welke ambities hebben we te verwezenlijken en welke uitdagingen verdienen aandacht? Het Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040 laat zien hoe we daar kunnen komen.

Het centrum van Arnhem is een levendige plek met veel functies en kwaliteiten, maar staat net als andere binnensteden voor uitdagingen om aantrekkelijk en leefbaar te blijven. Er zijn kansen op het gebied van vergroening, leefbaarheid, verduurzaming, bereikbaarheid, wonen en economie. Om deze kansen goed te benutten en verschillende ontwikkelingen te stroomlijnen, is dit Ontwikkelperspectief opgesteld.

Het Ontwikkelperspectief geeft richting en invulling aan de verschillende opgaven voor het centrumgebied van Arnhem. Het laat zien welk centrum Arnhem momenteel heeft, welk centrum het wil en kan zijn en waarop ingezet moet worden om dat te verwezenlijken.

Dit perspectief schetst een integrale toekomstvisie voor het centrum van Arnhem, als nadere uitwerking van de Omgevingsvisie, waarin ruimtelijke ingrepen, beleid en ambities samenkomen. Het biedt concrete richtlijnen en ontwikkelpaden om het centrum stapsgewijs te verbeteren, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, gezondheid en leefkwaliteit.

Door met gebiedspaspoorten in te zoomen op de verschillende deelgebieden binnen het centrum, kunnen lokale kansen en uitdagingen beter worden aangepakt. De brand in de binnenstad heeft een grote impact gehad op de stad, de inwoners en de lopende projecten. De locatie wordt daarom meegenomen als belangrijk onderdeel in het Ontwikkelperspectief.

Voor het centrum zijn vier hoofdambitie opgesteld: Vitaal centrum, Groeiend centrum, Toekomstbestendig centrum en Gastvrij centrum. Deze ambities moeten integraal tot stand komen.

Het Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040:

- Bouwt voort op de Omgevingsvisie en het vigerend beleid. Het brengt alle ambities samen in een ruimtelijk en integraal perspectief als uitwerking van de Omgevingsvisie.
- Presenteert een integrale ruimtelijke vertaling van beleidsdoelstellingen voor onder andere vergroening, leefbaarheid, verduurzaming, bereikbaarheid, wonen en economie als voorwaarden voor een vitaal centrum van en voor iedereen.
- Vormt een leidraad voor de wijze waarop verdichting en verbetering van kwaliteit en leefbaarheid in de verschillende ontwikkel- en zoeklocaties binnen het centrum mogelijk is. Dit dient tevens als richtinggevend kader voor initiatiefnemers in de stad.
- Geeft inzicht in de te maken bestuurlijke keuzes op de korte en lange termijn en geeft aanbevelingen voor vervolgstappen.

Het Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum wordt opgesteld in twee fasen. In fase 1 wordt het kopverhaal in concept opgesteld (H1-H4 uit dit document) en in fase 2 worden de gebiedspaspoorten en de ontwikkelpaden uitgewerkt.

“De binnenstad is en blijft voor Arnhem het bruisende brandpunt voor de regio: van place to buy naar place to meet.”

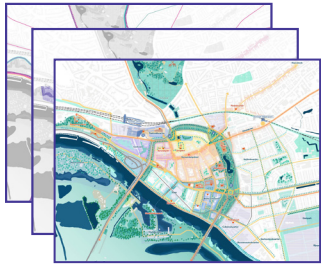
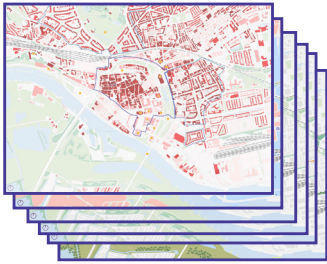
- Omgevingsvisie Arnhem 2040



Afbeelding 1: Binnenstad, Arnhem

ONTWIKKELPERSPECTIEF ARNHEM CENTRUM 2040

	welke stad zijn we?	welke stad willen we zijn?	welke stad kunnen we zijn?
1	2	3	4
inleiding	analyse	ambities & ruimtelijke principes	perspectief en themakaarten



Hoofdstuk 1 legt de scope van het Ontwikkelperspectief vast en beschrijft de aanleiding, context en samenwerking.

Hoofdstuk 2 geeft weer op welke basis we voortbouwen: welk centrum is Arnhem nu, welke kwaliteiten moeten behouden worden en wat zijn de uitdagingen?

Hoofdstuk 3 beschrijft welk centrum Arnhem wil zijn. Hier worden de ambities die leidend zijn voor het opstellen van het Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040 benoemd. Deze worden vertaald naar ruimtelijke principes.

Hoofdstuk 4 presenteert de perspectiefkaart en bevat thematische kaarten met het kwalitatieve raamwerk per thema.

01
Inleiding



Afbeelding 2: Het Velperplein, gezien vanaf het Johnny van Doornplein

1.1 ONTWIKKELPERSPECTIEF ARNHEM CENTRUM 2040

Aanleiding

Het centrum van Arnhem is voor veel mensen een plek om te ontmoeten, verblijven, winkelen, werken, recreëren en wonen; gelegen tegen het groen van Sonsbeekpark en het water van de Rijn, met cultuur en creativiteit in de aderen, een sterke ondernemersgeest en een regio-overstijgend dienstencentrum.

Het centrum van Arnhem is al volop in ontwikkeling. Op diverse locaties in en rondom de binnenstad en stationsomgeving wordt geïnvesteerd in de toekomst. De historische, culturele, ruimtelijke en economische kwaliteiten van het centrum zijn daarin belangrijke dragers.

En net als veel binnensteden in Nederland, kent Arnhem uitdagingen om de komende decennia het centrum blijvend aantrekkelijk, bruisend en leefbaar te houden. Een krachtig winkelhart, meer vergroening en verduurzaming, transformatie van vastgoed (zowel functioneel als bouwkundig), bereikbaarheid voor inwoners en bezoekers, aantrekkelijk woon- en leefklimaat en de energie-opgave zijn enkele voorbeelden van de uitdagingen en kansen waar het centrum van Arnhem voor staat.

Slim omgaan met de verschillende opgaven in het centrumgebied geeft kansen om economie en samenleving een impuls te geven. De ontwikkelingskansen in het centrum gaan integraal samen met de mobiliteitstransitie (meer ruimte voor wandelen en fietsen, het benutten van OV-bereikbaarheid), het vergroenen van de buitenruimte en het verduurzamen van de energie-infrastructuur en biedt koppelkansen voor kwetsbare plekken.

Het in goede banen leiden van de verschillende initiatieven en ontwikkelingen vraagt om een perspectief: een stip op de horizon waar we als stad naar toe willen en kunnen bewegen. Daarbij houden we oog voor de bestaande kwaliteiten van Arnhem en bekijken we hoe de groei in samenhang met behoud van het Arnhemse DNA kan plaatsvinden.

Doel van het Ontwikkelperspectief

Het Ontwikkelperspectief geeft richting en invulling aan de verschillende opgaven voor het centrumgebied van Arnhem. Het laat zien welk centrum Arnhem momenteel heeft, welk centrum het wil en kan zijn en waarop ingezet moet worden.

Dit perspectief is een integrale uitwerking van de Omgevingsvisie. Hierin worden verschillende thema's en beleid samengebracht. Het belicht de belangrijkste ruimtelijke en programmatische ingrepen die nodig zijn om de gestelde ambities te bereiken. Daarnaast biedt het Ontwikkelperspectief ook praktische handvatten om de ontwikkelingen in goede banen te leiden, dat wil zeggen: volgens de ambities/richtlijnen uit de Omgevingsvisie en vastgesteld beleid. Met als doel het in samenhang realiseren van een goed functionerende, prettige en gezonde stad.

Door niet alleen naar het centrum als geheel te kijken, maar ook in te zoomen op de deelgebieden die het centrum uniek maken, ontstaat grip op de lokale kansen en uitdagingen. In de gebiedspaspoorten worden stedenbouwkundige kaders voor de deelgebieden opgenomen. Dit komt in fase 2 van het Ontwikkelperspectief aan bod.

Het Ontwikkelperspectief is meer dan alleen een toekomstbeeld. In de ontwikkelpaden geven we aan op welke manier Arnhem zich stapsgewijs naar dit toekomstperspectief kan ontwikkelen. Ook dit komt aan bod in fase 2.

1.2 SAMENWERKEN AAN HET ONTWIKKELPERSPECTIEF

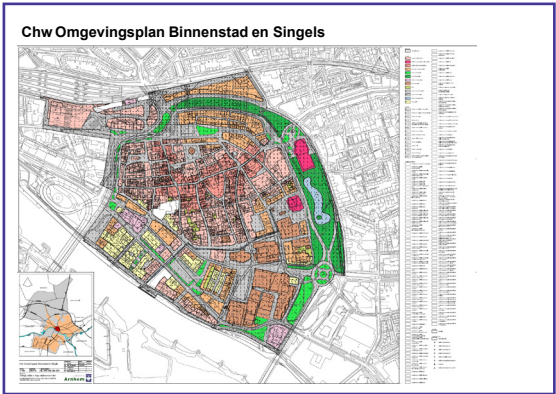
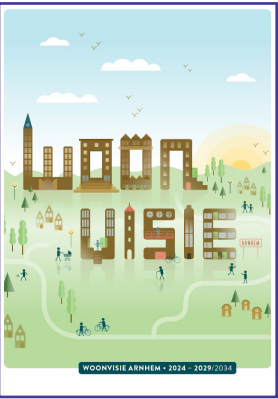
We bouwen samen met bewoners en ondernemers aan het Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040. Er is al veel energie aanwezig om samen aan de binnenstad te werken, onder andere door eerdere participatietrajecten en de inspanning van Platform Binnenstad Arnhem (PBA) en andere partijen om de binnenstad van Arnhem op de kaart te zetten. PBA is een samenwerking van Ondernemers Kontakt Arnhem, City Centrum Arnhem, Koninklijke Horeca Nederland – afd. Arnhem/Renkum, Hotel Overleg Regio Arnhem, Cultuur Netwerk Arnhem en Vereniging van Eigenaren Citycenter Arnhem.

In dit traject hebben we tot nu toe twee keer een bijeenkomst georganiseerd met een brede groep van belanghebbenden. Uitgenodigd waren vertegenwoordigers van PBA (kwartiermakers, werkgroepen, bestuur), bewonersplatforms Arnhem 6811 en Arnheims Hart, cultuurinstellingen (vertegenwoordigers), Arnheims Platform voor Chronisch Zieken en Gehandicapten en de Jongerenraad026. Daarnaast hebben we gedurende het proces regelmatig contact met PBA.

Het Ontwikkelperspectief heeft een tijd stilgelegen vanwege de gevolgen van de brand in de binnenstad van 6 maart 2025 en de inzet die daarop gepleegd is. Daarmee lag het participatietraject ook stil. In het voorjaar van 2026 hervatten we de participatie.

1.3 SAMENHANG MET ANDERE TRAJECTEN

In het Ontwikkelperspectief komen de verschillende beleidsvizies integraal samen waarbij ze worden vertaald naar het centrum. Zo zijn recent nog de visie Openbare ruimte – Koele netwerk en het Duurzaam Mobiliteitsplan vastgesteld. Ook is er kennis uit diverse (onderzoeks)rapporten meegenomen. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in de integrale puzzel om tot een zo compleet mogelijk beeld voor het centrum te komen.

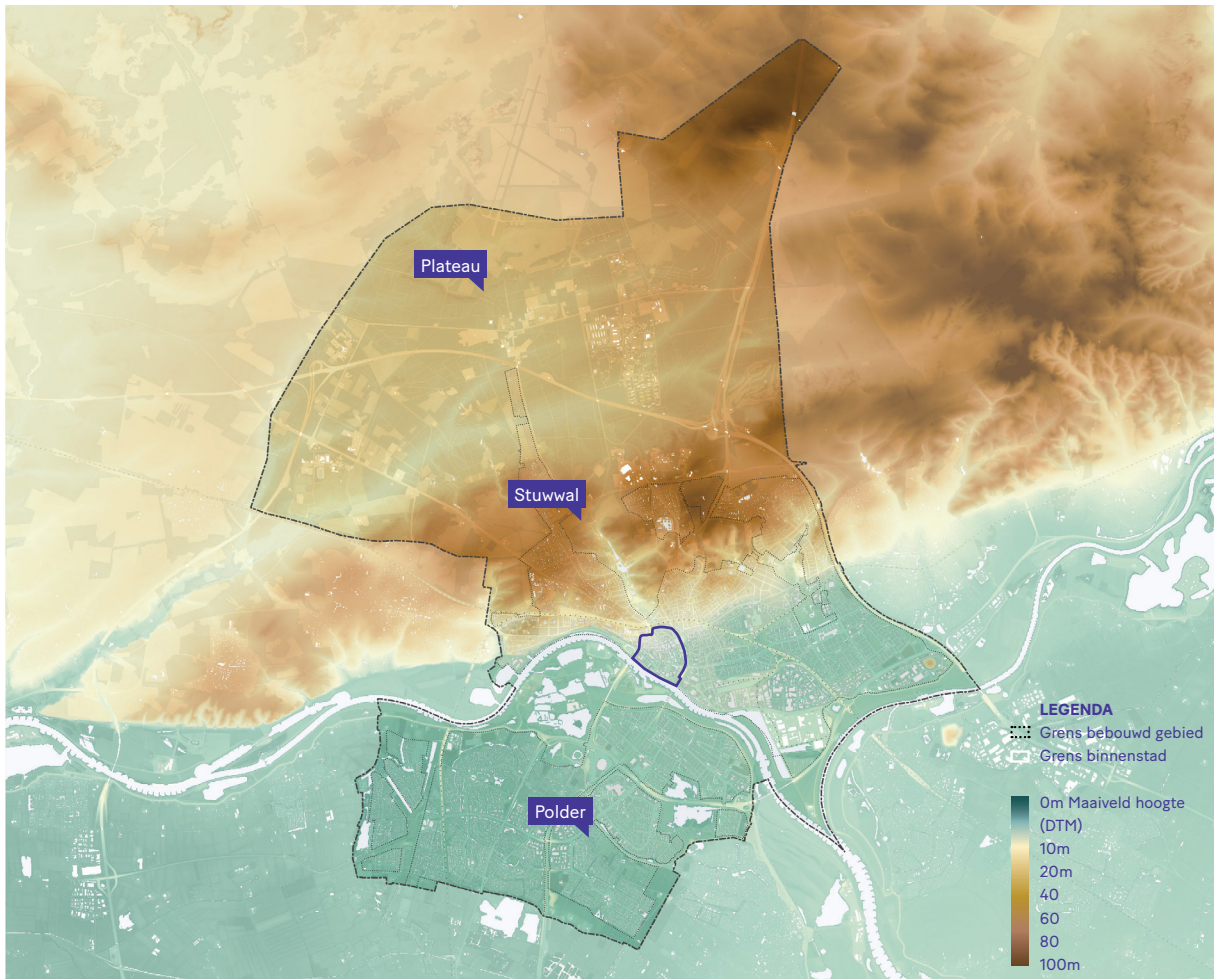


02

Welk centrum zijn we nu?

Allereerst wordt met een korte historische analyse getoond hoe het centrum van Arnhem gegroeid is tot wat ze nu is. Daarna laat een uitgebreide analyse zien welk centrum Arnhem nu heeft en wat de eigenschappen van het gebied zijn. Daarbij komen verschillende thema's aan bod, zowel de fysieke lagen als de 'zachte' lagen zoals leefbaarheid.

2.1 ARNHEM TOEN
Geomorfologie en landschap

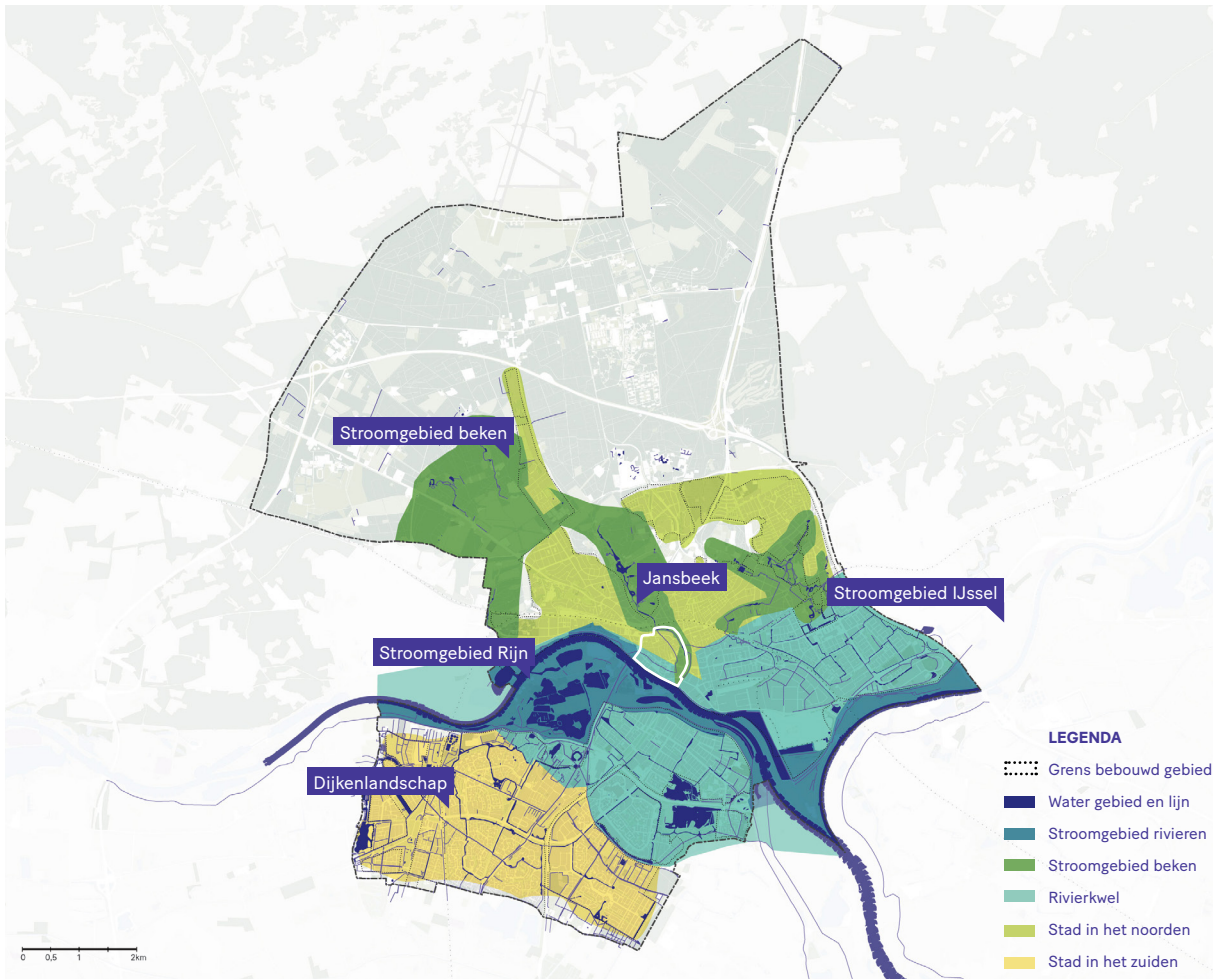


Afbeelding 3: Geomorfologische kaart van Arnhem

Arnhem wordt gekenmerkt door de hoogteverschillen: van noord naar zuid is onderscheid te maken in een plateaulandschap, de stuwwal en het polderlandschap. De stuwwal is ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Het door de stuwwal ontstane reliëf was samen met de stad en de rivier een geliefd onderwerp in de romantische schilderkunst. Het reliëf geeft bijzondere aangezichten en vergezichten over Arnhem en haar omgeving en het vormt hiermee voor een belangrijk deel de Arnhemse bodemopbouw en stedelijke identiteit.

De laatste ijstijd heeft een zandpakket naar het zuiden gedrukt waardoor de stuwwal is ontstaan. Droogdalen werden uitgesleten en voerden het water af naar het stroomgebied van de rivier. Arnhem is ontstaan op een zogenaamde puinwaaier, op uitspoelzand dat door erosie aan de voet van de stuwwal terecht is gekomen. Op dit droge terrein langs de rivier en aan de Jansbeek is Arnhem ontstaan.

Geomorfologie en landschap



Afbeelding 4: Stad van beken en rivieren, met in wit de aanduiding van de binnenstad.

De Jansbeek liep ter plaatse van de huidige Beekstraat, om vervolgens recht door het huidige Bestuurskwartier uit te monden in de rivier. Deze beek, maar ook andere beken, zijn bepalend geweest in de opbouw van de stad. Ten zuiden van de historische binnenstad ligt de Rijn waarvan het landschap door de aanleg van dijken en polders aanzienlijk veranderd is. De stroomgebieden van beken en rivieren, maar ook de polders met kenmerkende dijkstructuren in het zuiden van Arnhem hebben elk een sterk eigen karakter en zijn bepalend voor het DNA van Arnhem.

De ligging aan het water maakt klimaatadaptatie een belangrijk thema. In het bekenlandschap worden wateroverschotten bij piekbuien afgewisseld met watertekorten in droge perioden.

Tijdslagen van het centrum



Afbeelding 5: Arnhem is ontstaan aan de Jansbeek



Afbeelding 6: De binnenstad van Arnhem in de Middeleeuwen

Het ontstaan van de stad aan de Sint-Jansbeek

Al in de prehistorie was dit gebied een plek waar jagers en verzamelaars rondtrokken en zich in een later tijdperk ook vestigden. Zoals hiervoor beschreven is Arnhem aan de Sint-Jansbeek en een kruispunt van wegen ontstaan. Deze beek stroomt van de Veluwe naar de Rijn en was door de hoogteverschillen en stroming aantrekkelijk voor het ontwikkelen van molens. De eerste boerderijen en watermolens werden gebouwd op de hoger gelegen delen, veilig tegen overstromingen van de Rijn en voorzien van een constante toevoer van vers water uit de Sint-Jansbeek.

Middeleeuwse stad

In de 9e eeuw wordt het eerst verwezen naar “Arneym” of “Arentheym”. In 1233 krijgt Arnhem stadsrechten en daarmee bestuurlijke en economische privileges. Het wordt de hoofdstad van het Hertogdom Gelre. Ten zuiden van de huidige Eusebiuskerk lag het Hof van Gelre. De stad was voorzien van een omwalling, die van de Sabelspoort tot aan de Walburgiskerk liep. In de 14e eeuw sloot Arnhem zich aan bij de Hanze, een economisch samenwerkingsverband van handelssteden in Noord-Europa. De stad groeide door en de Rijn werd steeds belangrijker als toevoer naar de Arnhemse havens. Door een verlegging van de Rijn richting de stad versterkte Arnhem haar positie als handelsstad. Door deze verlegging groeide Arnhem naar de Rijn toe. Voor die tijd bestond het zuidelijke deel van de binnenstad voor een groot deel uit moerassig gebied, met uitzondering van het Prinsenhof (waar de Jansbeek in de Rijn stroomde).

Tijdslagen van het centrum

19-eeuwse stad

In 1817 krijgt Arnhem als eerste stad in Nederland toestemming om de vestingwerken te slechten waardoor de opgesloten stad kon gaan uitbreiden. De stadsgrachten werden hergebruikt om een waterrijk singelpark rondom de stad aan te leggen. Aan het begin van de negentiende eeuw trokken veel burgers uit het westen van Nederland naar Arnhem, wat leidde tot een groei van de stad. Aan de Singels en in de aansluitende straten werden villa's en landhuizen gebouwd. In het Spijkerviertel is deze fraaie architectuur nog steeds zichtbaar en aangemerkt als beschermd stadsgezicht. De komst van rijke burgers zorgde voor een impuls van de culturele- en recreatieve voorzieningen. Onder andere het Musis Sacrum werd in deze periode gebouwd. De ontwikkeling van publieke attracties zette door, met het organiseren van tentoonstellingen en de aanleg van diverse musea en Burgers' Zoo.

Tweede Wereldoorlog

In september 1944 was de Rijnbrug van Arnhem het doel van het geallieerde plan 'Market Garden'. Kolonel Frost en zijn bataljon bereikten de brug en hielden het noordelijke bruggenhoofd drie dagen vast, maar werden uiteindelijk gevangen genomen. Amerikaanse bommenwerpers beschadigden de brug en omgeving. In april 1945 werd de zuidelijke binnenstad zwaar vernietigd tijdens de tweede slag om Arnhem door artilleriebeschietingen en Duitse brandhaarden. De zuidelijke binnenstad lag in puin, ook de Eusebiuskerk bleef niet gespaard. Doordat de stad vlak voor de verwoesting geëvacueerd werd, keerden de meeste bewoners pas maanden later terug. Daar troffen ze een stad in puin aan.

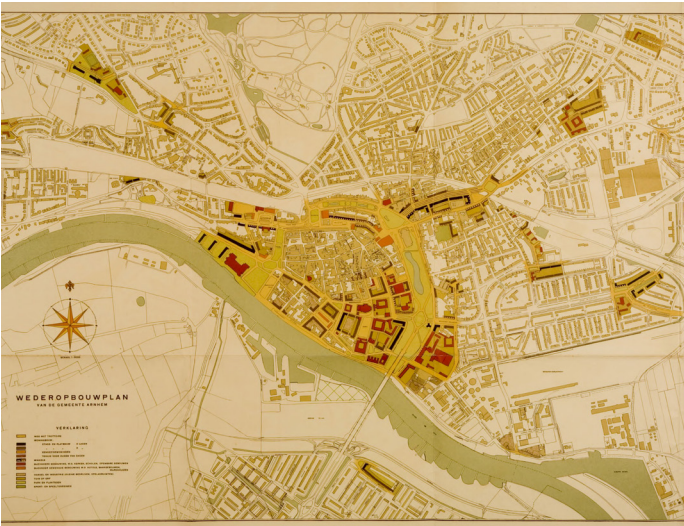


Afbeelding 7: De 19e-eeuwse uitbreidingen van Arnhem



Afbeelding 8: Verwoestingskaart van Arnhem

Tijdslagen van het centrum



Afbeelding 9: Het Wederopbouwplan voor Arnhem

Wederopbouw (1945-1968)

Tijdens de wederopbouwperiode koos de stad ervoor om de zwaar beschadigde bebouwing te slopen in plaats van te herstellen. Het herstel van de zuidelijke binnenstad vond plaats in een periode van nieuwe ideeën over stadsinrichting en architectuur. Dit leidde tot een modernisering van veel stadsdelen. Er zijn veel plannen gemaakt, in het traditionele én moderne gedachtegoed. Dat verschil is nog steeds zichtbaar in de zuidelijke binnenstad en maakt de aansluiting tussen middeleeuwse stad en Rijn rommelig en onduidelijk. De zuidelijke binnenstad werd flink gemoderniseerd met wederopbouwarchitectuur, ruimte voor auto's in brede straten en een focus op efficiëntie. Hiervoor zijn enkele, door oorlogsgeweld gespaarde gebouwen, alsnog gesloopt. Het tramnet werd vervangen door een trolleybusnet. Onder andere het Stadhuis, Gerechtshof en het Huis der Provincie zijn in deze periode gebouwd.

21e eeuw

De verschillende tijdslagen van de stad vormen samen een 'lappendeken' van sferen en karakters. De buurten binnen het centrum sluiten niet overal goed op elkaar aan en worden soms door grootschalige infrastructuur van elkaar gescheiden. De afgelopen decennia worden gekenmerkt door grootse planvorming (voor o.a. de zuidelijke binnenstad) en vervolgens, onder invloed van de economische crisis, weer met een focus op ontwikkeling op pandniveau. Er is behoefte aan een integraal toekomstperspectief op het centrum, omdat de opgaven complexer zijn geworden en oplossingsrichtingen vaak gebouw- en soms zelfs gebiedsoverstijgend zijn. De toekomst is een tijd van helen en het hechten van alle tijdslagen in een robuust stadsbeeld.

Stadsontwikkeling

1815 - vestingstad met routes richting omliggende steden



1875 - spoorlijn Amsterdam-Utrecht-Arnhem, aanleg Singel



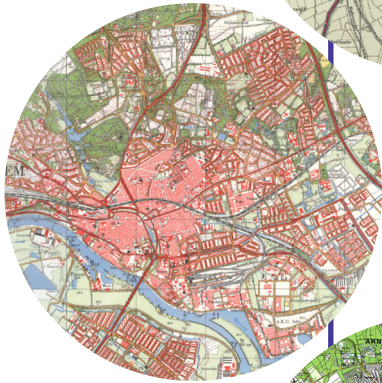
1900 - aanleg Park Sonsbeek, uitbreiding stad naar het noordoosten



1945 - uitbreiding stad naar het westen, ontwikkeling van bedrijventerreinen nabij de binnenstad



1970 - diverse nieuwe wijken, aansluiten bij bestaande dorpskernen



2000 - transformatieprojecten binnen de stad, ontwikkeling stationsgebied



2.2 ARNHEM NU

Stadsontwikkelingen

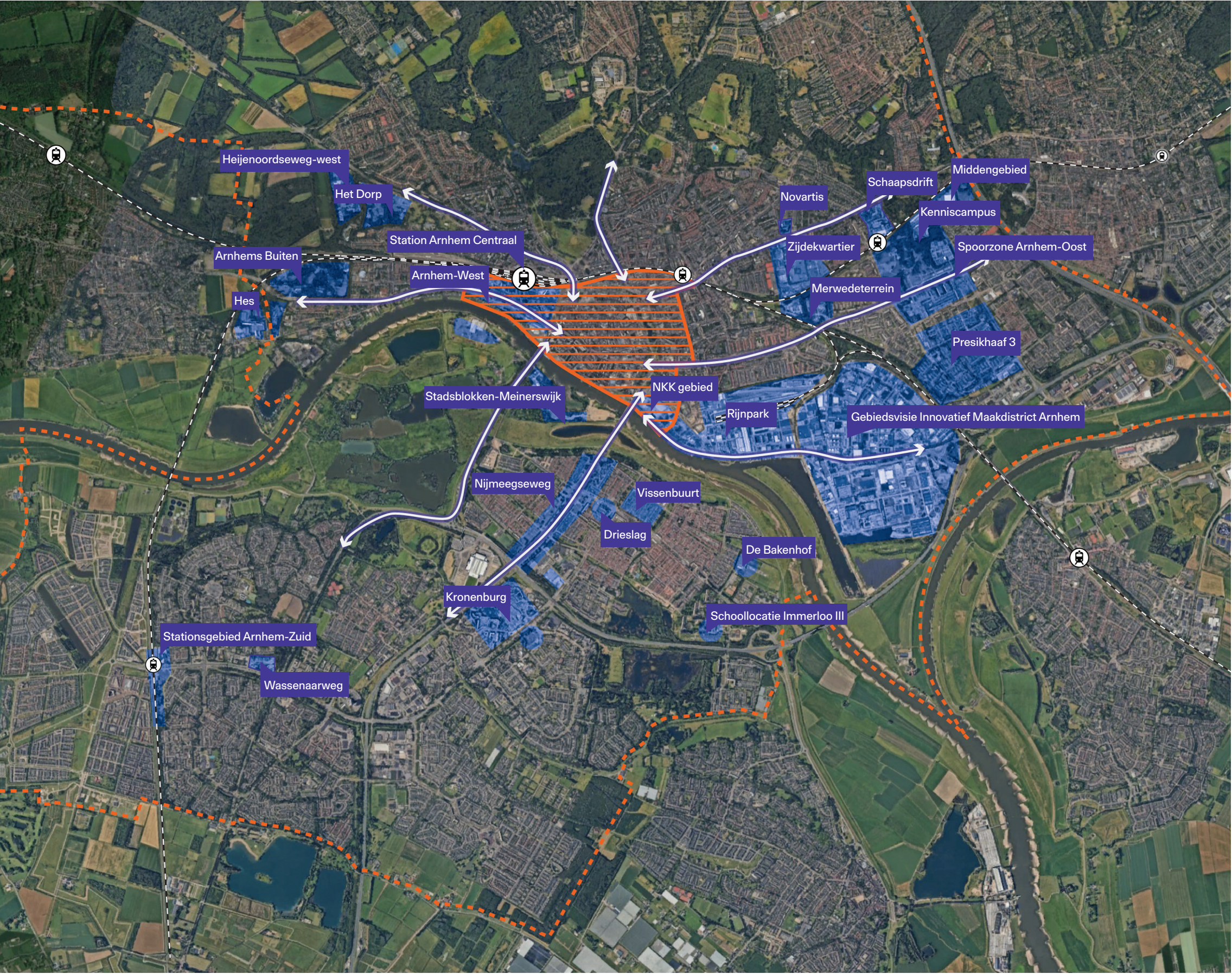
Arnhem is een stad op twee oevers, maar ook met twee gezichten, met de Rijn als centrale groenblauwe ader door het midden. De binnenstad ligt aan de noordzijde en wordt omsloten door de Rijn en de Singel.

Arnhem groeit. In de komende decennia komen er veel nieuwe inwoners bij. Daarvoor wordt ruimte gemaakt op verschillende plekken in de stad, met name door transformaties en verdichting binnen bestaande wijken en gebieden. Een deel van de ontwikkeling vindt plaats in (de nabijheid van) het centrum, zoals Coehoorn, Nieuwe Kade kwartier, Coberco, Nijmeegseweg, Stadsblokken Meinerswijk en diverse projecten in Arnhem-West en -Oost. Daarbij is het belangrijk dat deze ontwikkelingen niet in zichzelf gekeerd zijn, maar bijdragen aan een herkenbaar, sterk en goed functionerend centrum. De verschillende (her)ontwikkelingen dragen daar allemaal aan bij, mits deze in samenhang met elkaar en op basis van de bestaande kwalitatieve structuren worden doorontwikkeld.

De ontwikkeling van deze gebieden en de komst van nieuwe inwoners heeft invloed op het functioneren van het centrum. Waarvoor komen bewoners straks naar het centrum toe? Welke rol kan het centrum vervullen, aanvullend op de wijkvoorzieningen?

Arnhem Centrum moet een centrum zijn van alle Arnhemmers. Het centrum is waar alle stadsdelen bij elkaar komen. Daarbij moet goed gekeken worden naar het profiel van het centrum ten opzichte van andere stadsdeelcentra (o.a. Kronenburg). Het huidige centrum kent veel onderscheidende kwaliteiten, zoals de ligging aan de Rijn, de groene Singel die de binnenstad omsluit, historische bebouwing, de nabijheid van Park Sonsbeek en recreatiemogelijkheden, een groot cultuuraanbod, een brede mix van horeca en winkelaanbod, een rijke geschiedenis en de diverse levendige pleinen. Sommige kwaliteiten blijven nu onderbenut, door de aanwezigheid van infrastructurele barrières of het gebrek aan samenhang en verbinding tussen de deelgebieden.

Daarnaast wil de stad haar regiopositie vasthouden, door onderscheidende en aanvullende kwaliteiten te bieden ten opzichte van andere binnensteden als Nijmegen en middelgrote centrumgebieden als Apeldoorn, Ede en Doetinchem in de nabijheid. Onderscheidende kwaliteiten zijn bijvoorbeeld hoogwaardig winkelen, cultuur, historie en creativiteit.



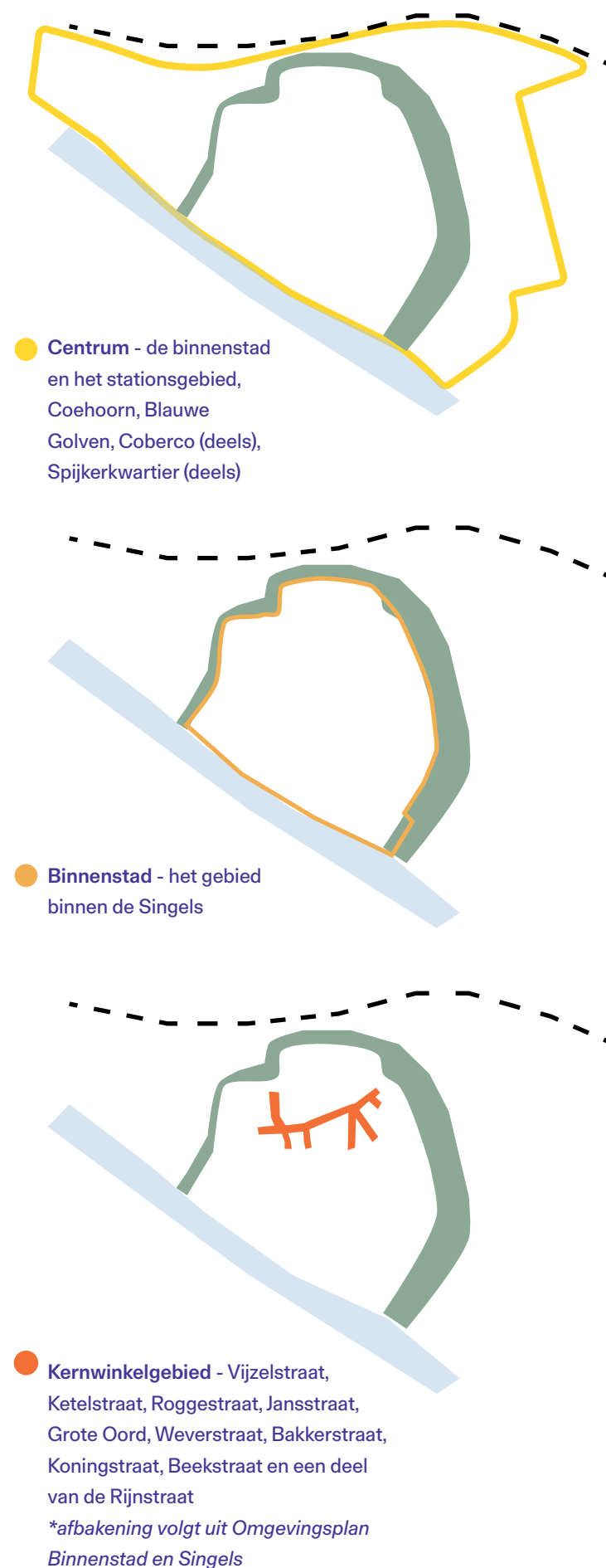
Afbeelding 10: Alle lopende en geplande (gebieds)ontwikkelingen rondom Arnhem Centrum.

2.3 WELK CENTRUM ZIJN WE?

Rol en definitie

In dit hoofdstuk wordt de huidige staat van het centrum in beeld gebracht aan de hand van zes thema's: identiteit & erfgoed, functionaliteit, nabijheid, bereikbaarheid & gastvrijheid, leefbaarheid, en klimaatbestendigheid & groen. Per thema worden de kwaliteiten, kansen en uitdagingen gedefinieerd, die in het Ontwikkelperspectief een plek krijgen.

In dit Ontwikkelperspectief hanteren we de volgende definities:



Identiteit en erfgoed

Het centrum bestaat uit verschillende deelgebieden met een eigen karakter en identiteit.

Middeleeuwse binnenstad

Begrensd door de Singel en de Broerenstraat ligt de historische binnenstad van Arnhem, met een middeleeuws stratenpatroon en historische bebouwing. De Middeleeuwse straatjes bieden een decor om te struinen. De winkel- en horecafuncties in dit gebied hebben een aantrekkelijke werking voor bezoekers.

- Historisch straatbeeld en stratenpatroon
- Bijzondere winkel- en horecabeleving
- Architectuur en erfgoed
- Sterke, herkenbare identiteit

Zuidelijke binnenstad

De zuidelijke binnenstad van Arnhem heeft een heel eigen karakter binnen het centrum. Het is het deel van de stad dat direct aan de Rijn grenst en historisch gezien altijd de verbinding vormde tussen stad en water. Veel bebouwing stamt uit de Wederopbouwperiode. De zuidelijke binnenstad wordt steeds meer gepositioneerd als de plek waar Arnhem “weer naar de Rijn toe” leeft.

- Directe waterverbinding
- Minder winkelgericht, meer beleving
- Geschikt voor grootschalige buitenactiviteiten (o.a. gericht op sport en spel, ontmoeten en evenementen)
- Ruimte en uitzicht

Bestuurskwartier

Het bestuurskwartier bevat voornamelijk architectuur en openbare ruimte uit de Wederopbouw. Er zijn diverse grote (publieke) functies gehuisvest. De grootschalige Wederopbouwomgeving in de oostelijke binnenstad staat voor een grote transformatie-opgave, van zowel de monotone gebouwen als de op de auto ingerichte openbare ruimtes.

- Concentratie van bestuurlijke en juridische functies
- Architectonische diversiteit
- Kenmerkend voor Wederopbouwperiode
- Openheid en ruime opzet

Spijkerkwartier

Het Spijkerkwartier in Arnhem is een van de meest karakteristieke wijken van de stad, met een rijke mix van historie, architectuur, creativiteit en sociale dynamiek. Het staat bekend om zijn statige uitstraling en monumentale herenhuizen in eclectische en neorenaissance-stijlen. Een opvallend kenmerk van het Spijkerkwartier is het verborgen groen. Er liggen zes prachtige binnentuinen verspreid over de wijk.

- Historische architectuur, beschermde status
- Verborgen groene binnentuinen
- Levendige mix van bewoners
- Sterke community

Coehoorn

Coehoorn is een dynamische en creatieve wijk die zich onderscheidt door een mix van wonen, werken en cultuur. Ooit bedoeld als locatie voor een groot bedrijvenpark, heeft het gebied zich ontwikkeld tot een bruisende creatieve broedplaats, bekend als Coehoorn Centraal.

- Creativiteit en sterk ondernemersklimaat
- Innovatieve woon-werkconcepten
- Burgerinitiatief en betrokkenheid
- Ruimte voor experimenteren

Stationsgebied

Het stationsgebied is de afgelopen jaren sterk in ontwikkeling geweest, gericht op het verbeteren van de bereikbaarheid, uitstraling en leefbaarheid. De inrichting richt zich op het creëren van een uitnodigende en veilige openbare ruimte voor reizigers, bewoners en bezoekers. Er wordt gewerkt aan het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid, zodat het gebied ook 's avonds en in het weekend aantrekkelijk is.

- Multifunctioneel stedelijk cluster
- Stedelijke vernieuwing en modernisering
- Zichtbaarheid en herkenbaarheid
- Economische kracht, grote kantoren

Identiteit en erfgoed



Afbeelding 11: Analysekaart van de huidige situatie met daarin de bouwperiodes van de bebouwing, beschermde stadsgezichten, belangrijke monumenten en de kwaliteiten, kansen en knelpunten ten aanzien van identiteit en erfgoed in Arnhem Centrum.

Ieder tijdperk in de lange geschiedenis van Arnhem heeft zijn stempel gedrukt op de stad. De stad heeft een uitzonderlijke, samenhangende ruimtelijke opzet in stedenbouw en architectuur. Van de middeleeuwse straatjes in de binnenstad en de statige villa's aan de Singel tot de grootschalige Wederopbouw in het Bestuurskwartier. De lange lijn van stadsontwikkeling heeft de stad gemaakt tot wie ze nu is. Zo op het eerste oog heeft de 'recente' geschiedenis van de stad de meeste invloed gehad op hoe de stad nu aanvoelt en functioneert: de Wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog.

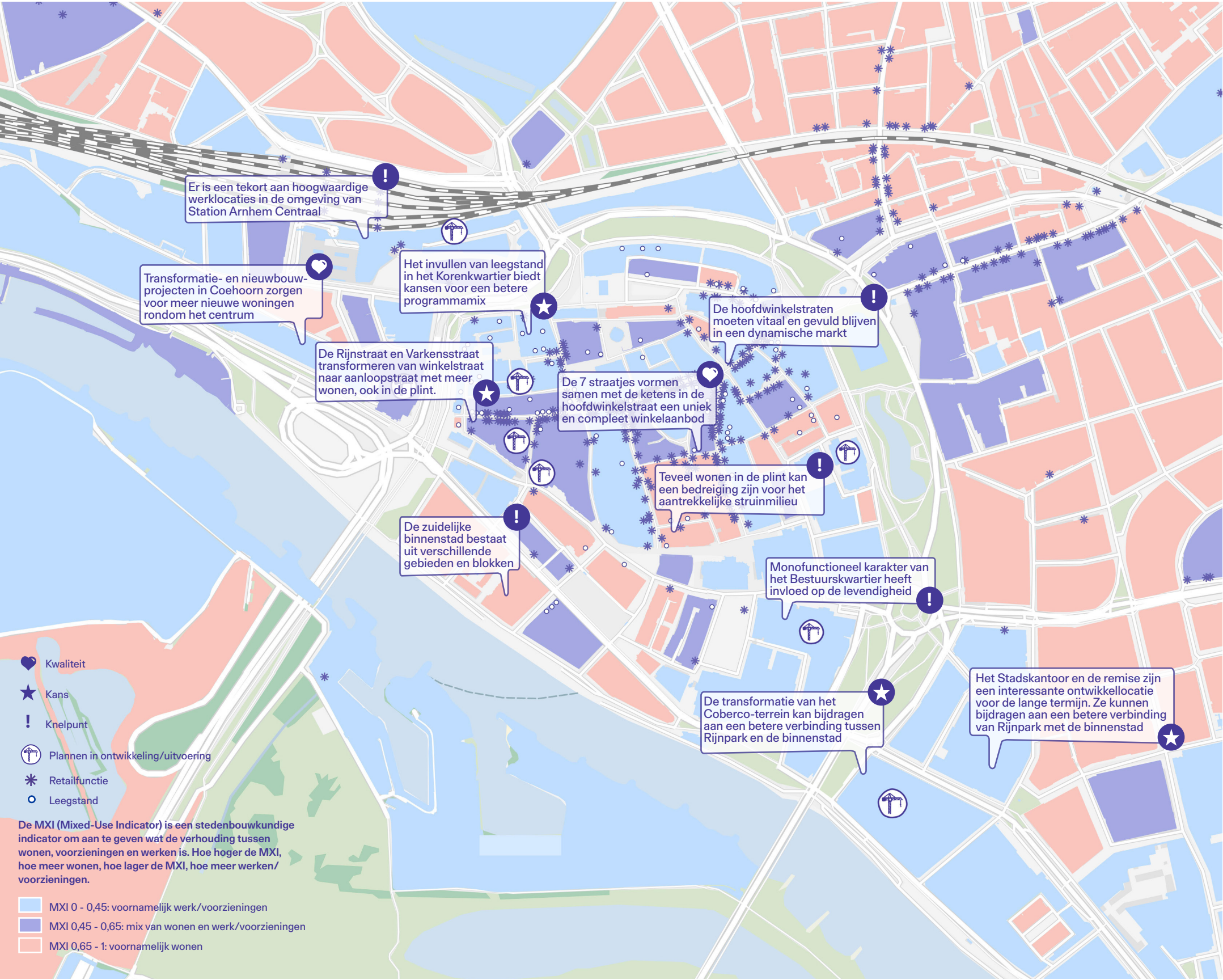
Ook de periode van het slechten van de vestingwerken en de eerste (planmatige) stadsuitbreidingen zoals het Spijkerviertel is beeldbepalend geweest voor de stad. De binnenstad is dan ook omgeven met een rijksbeschermd schil aan de noord- en oostkant.

Naast veel erfgoed uit oudere bouwperiodes is er veel erfgoed uit de Wederopbouwperiode. Sommige monumenten staan echter niet overal goed met hun 'voeten' in de omgeving. Zo is de omgeving rondom de opgang van de John Frostbrug onaangenaam ingericht voor voetgangers.

Door de verschillen in ruimtelijke opzet en identiteit is de binnenstad van Arnhem soms moeilijk leesbaar. De Middeleeuwse straatjes bieden een decor om te struinen, terwijl voetgangers in de zuidelijke binnenstad meerdere barrières tegenkomen (bijvoorbeeld de Trans). Als bezoeker van de stad beweeg je niet op intuïtie door de stad.

Elke buurt binnen het centrum is uniek en kent eigen kwaliteiten en uitdagingen. Daar moet zorgvuldig mee omgegaan worden in de verdere ontwikkeling van het centrum. Zo staat de grootschalige Wederopbouwomgeving in de oostelijke binnenstad voor een grote transformatie-opgave, van zowel de monotone gebouwen als de volledig op de auto ingerichte openbare ruimtes. En staan op de Korenmarkt bijvoorbeeld prachtige historische panden, die niet overal tot hun recht komen door luifels, uitbouwen en terrassen.

Functionaliteit



Afbeelding 12: Analysekaart van de huidige situatie met daarin de verdeling wonen-werken-voorzieningen, de leegstand en de bekende ontwikkelprojecten. De kwaliteiten, kansen en knelpunten ten aanzien van de functionaliteit van Arnhem Centrum zijn aangegeven.

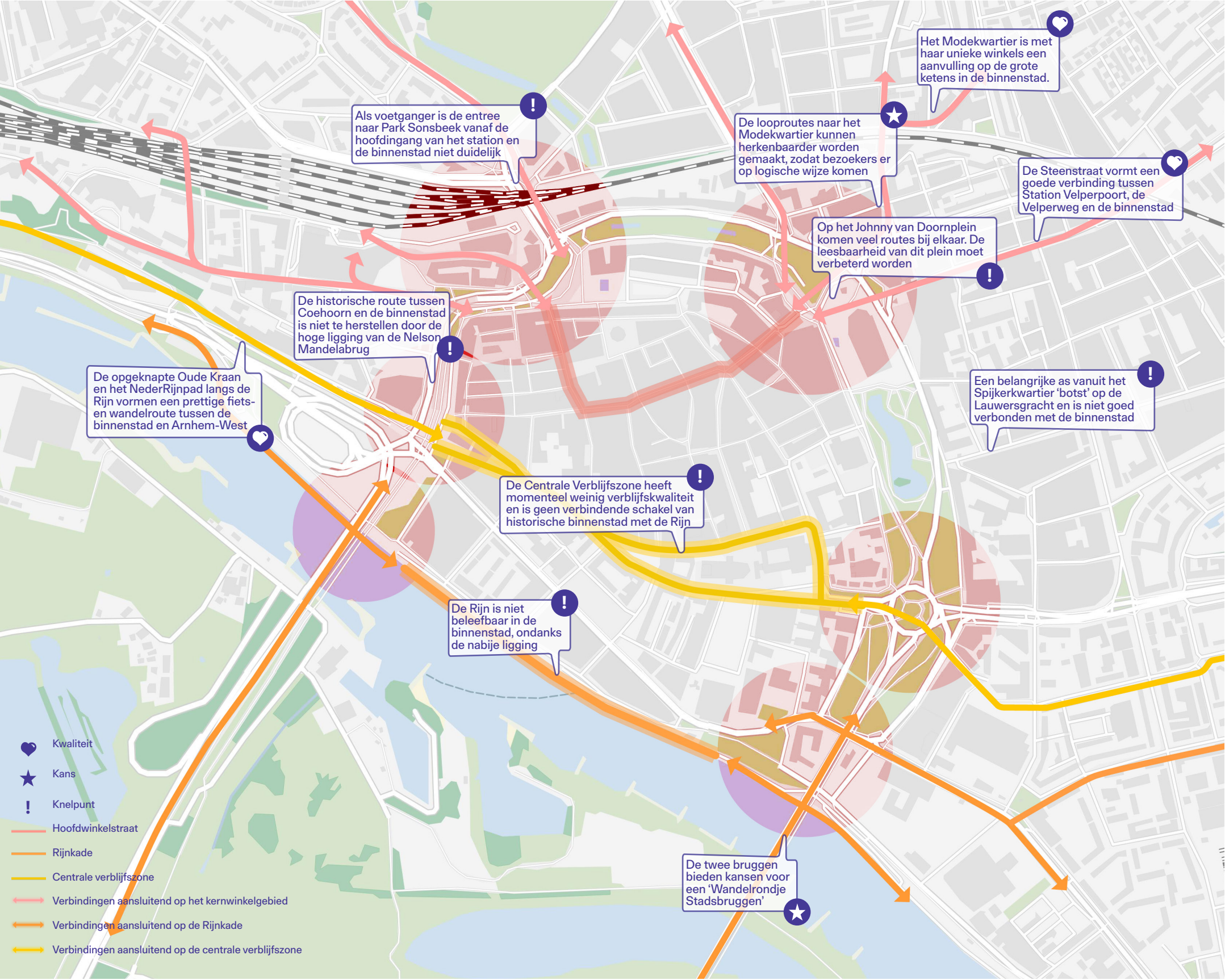
Centrumgebieden in heel Nederland staan voor een grote uitdaging om ook op de lange termijn aantrekkelijk te blijven voor alle doelgroepen (leeftijden, inkomensgroepen, bezoekredenen etc.). Voor de Arnhemse binnenstad lag de focus lange tijd op retail, waardoor het gebied ruimtelijk-functioneel is toegroeid naar een ‘koopcentrum’. De hoge filialiseringsgraad draagt bij aan de aantrekkelijkheid als winkelstad. Diverse trends, zoals online winkelen, leiden tot een ander gebruik van de binnenstad. Om een toekomstbestendige binnenstad te realiseren, moet de scope van winkelstad verbreed worden naar een beleef-, ontmoetings-, cultuur- en wooncentrum met een compact winkelhart en aantrekkelijke openbare ruimte.

De leegstand is lange tijd stabiel geweest met in 2024 rond de 100 panden (zo’n 12%). Dit was het hoogste aantal in de afgelopen 15 jaar en steeg uit boven de vergelijkbare benchmarksteden. In 2025 is de leegstand gedaald naar 8 à 9% door verbeterde economische omstandigheden en de gerichte inzet van de ‘matchmaker leegstand binnenstad’. Daarbij valt op dat er niet enkel een overaanbod aan winkelmeters is, maar ook een mismatch in vraag en aanbod is. Veel winkelpanden zijn te klein voor moderne retailers. Zij zoeken nu eerder 200 m² waar voorheen 70 à 80 m² voldoende was. Het zijn vooral deze kleinere objecten die leeg staan. Een gezond leegstandsniveau ligt op circa 5-6%. Het samenvoegen van winkelpanden kan daarbij een oplossing zijn.

De leegstand in de binnenstad is versnipperd, maar doet zich nu ook voor het eerst voor in het kernwinkelgebied. Enkele grote panden in dit gebied (o.a. Primark) kennen verstopte leegstand, die nog niet meegenomen is in de cijfers. Een deel van de leegstand (in omvang) in de gehele binnenstad zal naar verwachting niet meer ingevuld worden met winkels (bron: DTNP). Wel kunnen er verschuivingen plaatsvinden in de functiemix. De ambitie is om de leegstand in het kernwinkelgebied aan te pakken, door plinten in te vullen met retailprogramma en bovenliggende verdiepingen te transformeren naar woningen of kantoren.

Om de leegstand in te vullen én de leefbaarheid in de binnenstad te vergroten is ook het toevoegen van woningen wenselijk. In het kernwinkelgebied kan gekeken worden naar leegstaande verdiepingvloeren (wonen boven winkels). In de gebieden er omheen kan ook gekeken worden naar transformatie in de plint. Dit is in lijn met het ruimtelijk kader van het Omgevingsplan. Het huidige woningaanbod in de binnenstad is momenteel te eenzijdig. De voorraad bestaat uit veel kleine (of verkamerde) woningen met een eenzijdige doelgroep. 73% van de huishoudens bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Bij nieuwe woningbouwprojecten is daarom het streven om een goede mix in woningtypen, doelgroepen en prijsklassen te realiseren.

Nabijheid



Afbeelding 13: Analysekaart van de huidige situatie met daarin de belangrijkste verbindende straten die aansluiten op de hoofdstructuren in de binnenstad (het kernwinkelgebied, de centrale verblijfszone en de Rijnkade). De kwaliteiten, kansen en knelpunten ten aanzien van de nabijheid van Arnhem Centrum zijn aangegeven.

Het centrum van Arnhem heeft veel te bieden aan zowel bewoners als bezoekers, waaronder de grote culturele instellingen rondom het centrum, de variatie van horecaondernemingen, de winkelmix van ketens en 'couleur locale' en de groene uiterwaarden langs de Rijn.

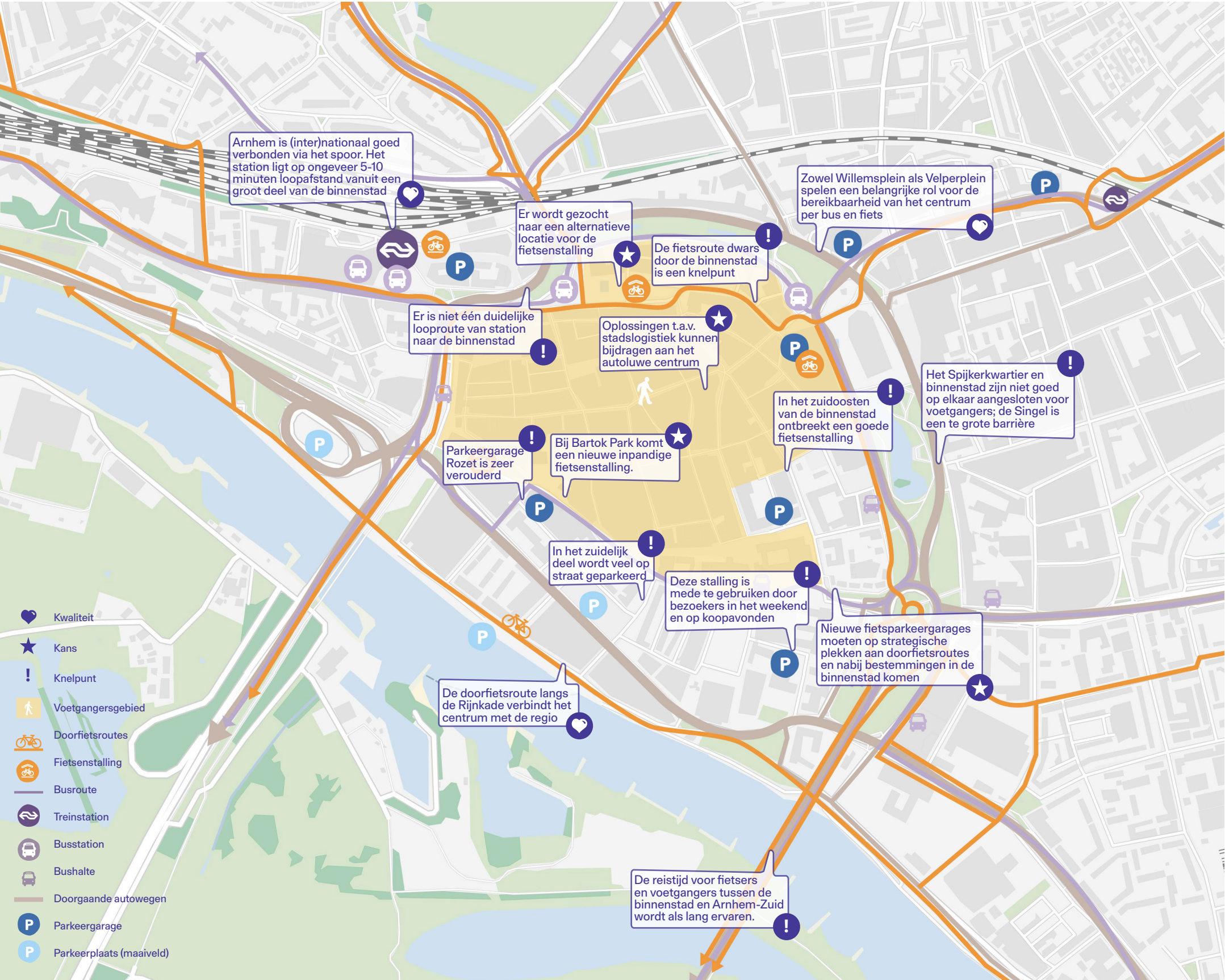
Met de ontwikkeling van diverse gebieden in de stad en de komst van nieuwe bewoners zal het centrum door meer Arnhemmers bezocht en gebruikt worden. Nabijheid gaat niet alleen over de binnenstad en de direct omliggende bestemmingen (Modekwartier, Sonsbeekpark, Museum Arnhem), maar ook over de verbindingen met verder weg gelegen stadsdelen. Er moet worden geïnvesteerd in goede, toegankelijke en aantrekkelijke routes met een focus op voetgangers en fietsers, waardoor men gestimuleerd wordt om binnenstedelijke verplaatsingen te voet, met de fiets of met de bus af te leggen.

Er zijn zes hoofdentrees tot de binnenstad: Rijnkade-West, Nieuwe Plein, Willemsplein-Gele Rijdersplein, Johnny van Doornplein, Walburgstraat en de Rijnkade-Oost. Op deze plekken komen veel verbindingen vanuit de omliggende wijken en de rest van de stad bij elkaar, maar spelen barrières en verkeersonveiligheid tegelijkertijd een rol. Het slechten van de barrièrewerking speelt voornamelijk aan de oostzijde van de binnenstad (rondom het Stadstheater en politiekantoor), maar ook rondom de opgang van de Nelson Mandelabrug. Dit vormt een barrière tussen de binnenstad en Coehoorn.

Langs de aanloopstraten die het centrum met de stadswijken verbinden, is nu nog niet overal de juiste programmering aanwezig. Er kan gedacht worden aan maatschappelijke voorzieningen, daghoreca, kleine dienstverlening en verblijfplekken in de openbare ruimte. Ook is het interessant om het programma in de panden een relatie te geven met de openbare ruimte, bijvoorbeeld door interessante kijkjes naar binnen en waar mogelijk kunst of meubilair voor de gevel. Er liggen nog kansen om dit verder te verwezenlijken.

Een ander aandachtspunt is het beter verbinden van de binnenstad met de Rijnkade, omdat de potentie van 'binnenstad aan het water' op dit moment nog niet voldoende benut wordt. Het is één van de grootste onbenutte kwaliteiten van de binnenstad.

Bereikbaarheid en gastvrijheid

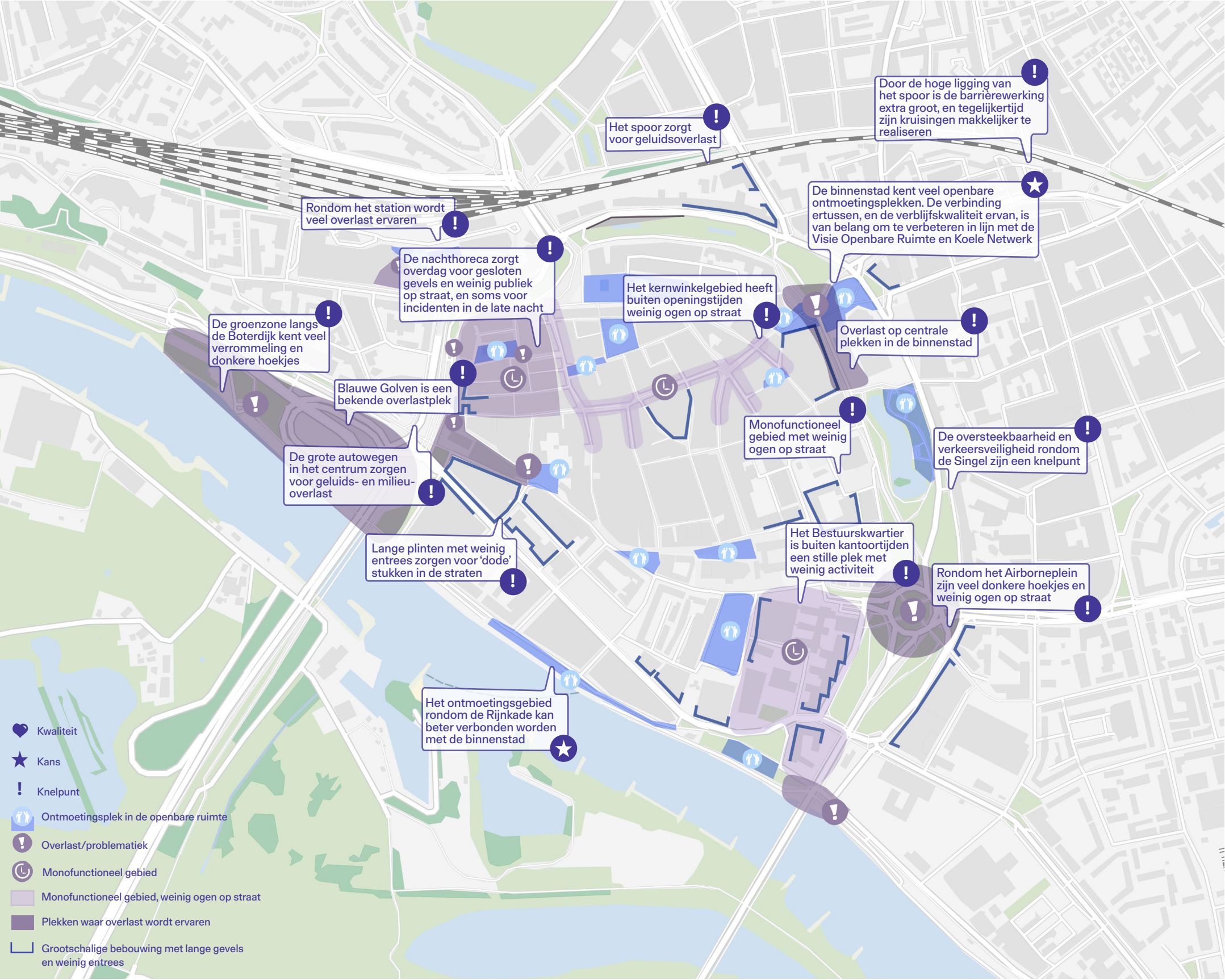


Afbeelding 14: Analysekaart van de huidige situatie met daarin de belangrijkste mobiliteitsstructuren in en rondom het centrum. Ook zijn de fiets- en autoparkeermogelijkheden weergegeven. De kwaliteiten, kansen en knelpunten ten aanzien van de bereikbaarheid en gastvrijheid van Arnhem Centrum zijn aangegeven.

Arnhem ligt op een centrale plek in Oost-Nederland met directe verbindingen naar Utrecht, Den Haag, Nijmegen, Zwolle en Duitsland via weg en spoor. Arnhem is daarmee een belangrijke schakel tussen de Randstad en Duitsland. Vanaf Arnhem Centraal is een groot deel van de binnenstad binnen 10 minuten lopen bereikbaar. Ook is er al veel geïnvesteerd in regionale doorfietsroutes. Om de regionale rol te kunnen blijven vervullen, is het cruciaal dat de stad goed bereikbaar blijft. Op dit moment loopt de capaciteit van de infrastructuur echter tegen haar grenzen aan, waardoor de (auto)bereikbaarheid steeds meer onder druk komt te staan. Bovendien brengt de grote verkeersdruk in de stad zorgen met zich mee over gezondheid, veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Met de steeds beperktere beschikbare ruimte in de stad, wordt het noodzakelijk om keuzes te maken over hoe we de mobiliteit binnen de stad vormgeven.

De looproute van het station richting centrum wordt gefaciliteerd door twee routes. De Oude Stationsstraat is qua looproute fysiek ontworpen om de voetgangersstromen te faciliteren, maar voetgangers vanaf de stationszijde worden niet op een natuurlijke wijze begeleid via deze route. Op de andere route, die de busbanen kruist, wordt vaak groen gegeven aan voetgangers. Echter botsen voetgangers via deze route tegen de 'kopse kant' (noordwesthoek) van het Korenkwartier. Op andere plekken rondom de binnenstad is de Singel moeilijk over te steken als voetganger of fietser.

Op dit moment is het aanbod en de kwaliteit van fietsparkeerplekken in de binnenstad onvoldoende. Bij Arnhem Centraal en het Johnny van Doornplein bevinden zich grote inpandige fietsenstallingen. Ook is er de ambitie voor een ondergrondse fietsenstalling bij het Willemsplein. Dit is niet voldoende om de vraag voor fietsparkeerplekken in de binnenstad op te vangen. Daarnaast moeten de openingstijden van bestaande stallingen verruimd worden om ook 's avonds in voldoende veilige stallingsplekken te voorzien. In de binnenstad is op sommige plekken zichtbaar overlast van zwerffietsen en gebrek aan beheer/handhaving. Er wordt nagedacht over slimme, logistieke oplossingen voor de ondernemers in de binnenstad. Bijvoorbeeld met venstertijden, centrale pakketpunten en slimme pakketbezorging. Per 1 juni 2026 wordt de zero-emissiezone ingesteld en de milieuzone aangescherpt om de verblijfskwaliteit in de binnenstad verder te verbeteren.

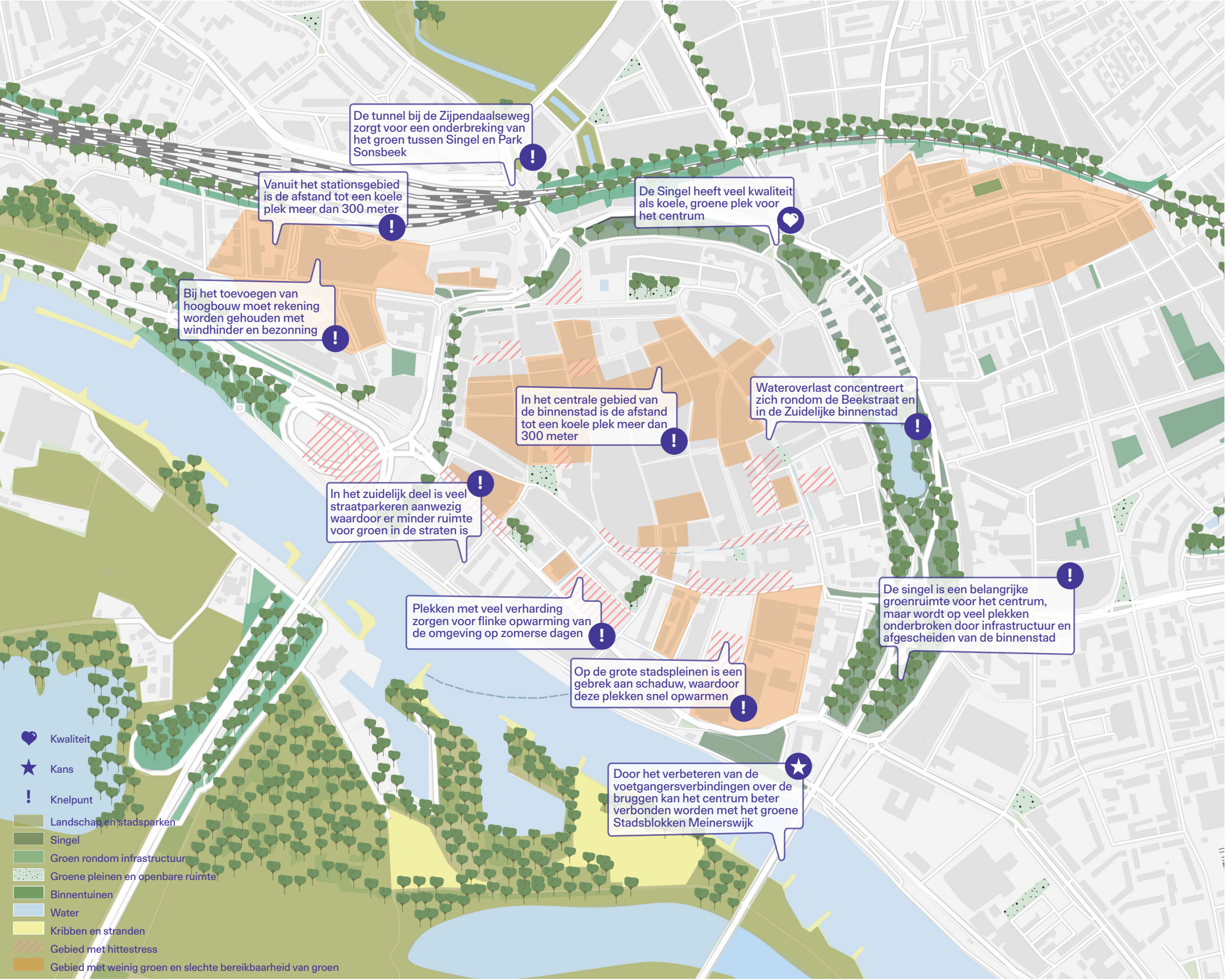


Afbeelding 15: Analysekaart van de huidige situatie met daarin de plekken waar overlast wordt ervaren en plekken die vanuit hun stedenbouwkundige- en programmatische opzet minder levendig zijn (monofunctioneel of monotone gevels). De kwaliteiten, kansen en knelpunten ten aanzien van de leefbaarheid in Arnhem Centrum zijn aangegeven.

Net als veel andere steden kampt ook Arnhem met stedelijke problematiek zoals verrommeling, overlast, criminaliteit en sociale onveiligheid. De overlast vindt niet alleen in de avonduren plaats, maar ook overdag op plekken waar veel mensen zijn. Dit heeft impact op het gevoel van veiligheid en levendigheid in de stad, en draagt negatief bij aan de beleving van bewoners en bezoekers. In het centrum concentreren deze problemen zich op bepaalde plekken, zoals Arnhem Centraal, Musis/Johnny van Doornplein, het Korenkwartier en rondom het Bartokpark.

Daarnaast kent het centrum een aantal monofunctionele gebieden. De Korenmarkt wordt momenteel gekarakteriseerd door (nacht) horeca, waardoor het gebied overdag weinig dynamisch is en bezoekers 's nachts vaak voor overlast zorgen. Het huidige aanbod in het gebied is eenzijdig. De Korenmarkt kent ook een dagfunctie met terrassen, maar deze kan versterkt worden in aanbod. De cruciale ligging van dit gebied, tussen Arnhem Centraal en de binnenstad, zorgt voor een noodzaak om dit gebied te transformeren tot een aantrekkelijk, levendig gebied, waar het overdag én 's nachts prettig is om te verblijven. Ook het Bestuurskwartier fungeert als eenzijdig werkgebied met weinig ogen op straat in de avonduren.

De fysieke inrichting en programmering van plekken kan bijdragen aan een verhoogd veiligheidsgevoel en verbeterde leefbaarheid. Bijvoorbeeld het voorkomen van monofunctionele plekken waar 's avonds geen mensen zijn, het plaatsen van voldoende verlichting langs voet- en fietspaden en het zorgen voor 'ogen op straat', door woningen op de begane grond of boven winkels. We erkennen ook dat deze problematiek breder aangepakt moet worden dan enkel in het ruimtelijke domein. Diverse instanties zijn hard bezig om de problematiek te verminderen vanuit het sociale domein.



Afbeelding 16: Analysekaart van de huidige situatie met daarin de belangrijke groenstructuren en de aandachtsgebieden waar veel hittestress is. De kwaliteiten, kansen en knelpunten aanzien van klimaatbestendigheid en groen in Arnhem Centrum zijn aangegeven.

Arnhem ligt te midden van kwalitatief landschap, op de grens van Veluwe en Rijn. De binnenstad wordt via de Singel verbonden met Park Sonsbeek, één van de mooiste parken van Nederland, en met het Museumpark. Het groene karakter dringt echter in de binnenstad niet goed door. De stevige bebouwingsdichtheid en compacte opzet, in combinatie met gebrek aan schaduw en verdamping door groen en verkoeling door wind zorgt voor hittestress. Afgelopen jaar is de Visie openbare ruimte - 'de koelste binnenstad van Nederland' opgesteld, waarin voorstellen worden gedaan voor de groene transformatie van de binnenstad. De focus van deze visie ligt op een openbare ruimte die past bij huidig en toekomstig gebruik waarbij ontmoeten en verblijven in een aantrekkelijke en koele, klimaatadaptieve binnenstad centraal staat. Groen is hierbij een heel belangrijk middel, juist ook om de groene identiteit van Arnhem in de binnenstad te benadrukken. De Singel heeft op dit moment weinig betekenis als park omdat grote infrastructuur een scheiding vormt, die voor voetgangers moeilijk over te steken is. Het Singelpark is gefragmenteerd door allerlei doorsnijdingen.

In de binnenstad is veel wateroverlast, met name na hevige regenval. De waterproblematiek concentreert zich met name rondom de oude loop van de Jansbeek, in de zuid- en oostzijde van de binnenstad. Het plein rondom de Eusebiuskerk, de Markt en de Trans zijn niet goed ingericht tegen hevige regenval. Dit zorgt niet alleen voor hinder voor bewoners en bezoekers, maar maakt de stad ook kwetsbaar in een toekomst met steeds meer veranderlijke weersomstandigheden.

Overmatige verharding in combinatie met een compacte en intensieve bebouwing en een gebrek aan ventilatie door wind en schaduw en verdamping door groen, zorgen voor hittestress. In de Visie openbare ruimte is daarom aandacht voor een koel netwerk en uiteindelijk een geheel koele binnenstad.

In die visie is ook beschreven welke spelregels er zijn om de binnenstad klimaatbestendig en een inclusieve plek voor iedereen te maken. Daarbij worden verschillende opgaven geduid. Ook het Singelpark is een belangrijke opgave, om dit weer echt een centraal park voor de binnenstad en omliggende gebieden te laten zijn.

03

Welk centrum willen we zijn?

De ambities en het beleid uit de relevante documenten zijn vertaald naar vier hoofdambities voor het centrum. Om een integraal toekomstperspectief te schetsen, zijn de ambities vertaald naar vier ruimtelijke principes. Deze vormen de basis voor het Ontwikkelperspectief in hoofdstuk 4.

3.1 AMBITIES

De ambities die in het beleid en de Omgevingsvisie voor het centrum zijn opgesteld zijn samengevoegd in de hoofd- en subambities voor Arnhem Centrum.

Vitaal centrum



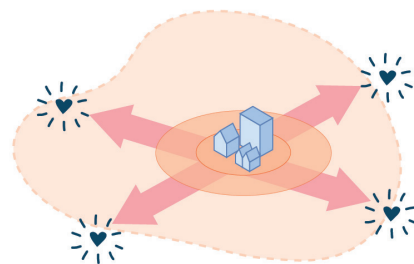
Het centrum van Arnhem heeft meer te bieden dan alleen winkelen. Inspirerende cultuurstellingen, creatieve makers en grote publieke werkgevers zorgen voor dynamiek in het centrum. Er zijn diverse ankerpunten om op aan te haken, zoals cultuur, horeca en ontspanning. Het economisch profiel wordt verbreed, wonen toegevoegd en het cultuurprofiel wordt versterkt. Dit zorgt voor een robuuster programma in de binnenstad en draagt tegelijkertijd bij aan het voorzieningenaanbod voor bestaande en nieuwe bewoners.

Toekomstbestendig centrum



Het centrum heeft beperkt groenruimte, veel verharding en last van hittestress. De groene Singel is in feite het park van het centrum. Sonsbeek, Museumpark en Stadsblokken Meinerswijk zijn via de Singel bereikbaar. De ligging van het spoor en de donkere onderdoorgangen bemoeilijken de beleefbaarheid en fysieke verbinding tussen de binnenstad en Park Sonsbeek. Naast het versterken en beter bereikbaar maken van de grotere groenstructuren wordt ingezet op een vergroening van straten, pleinen en plantsoenen.

Groeiend centrum

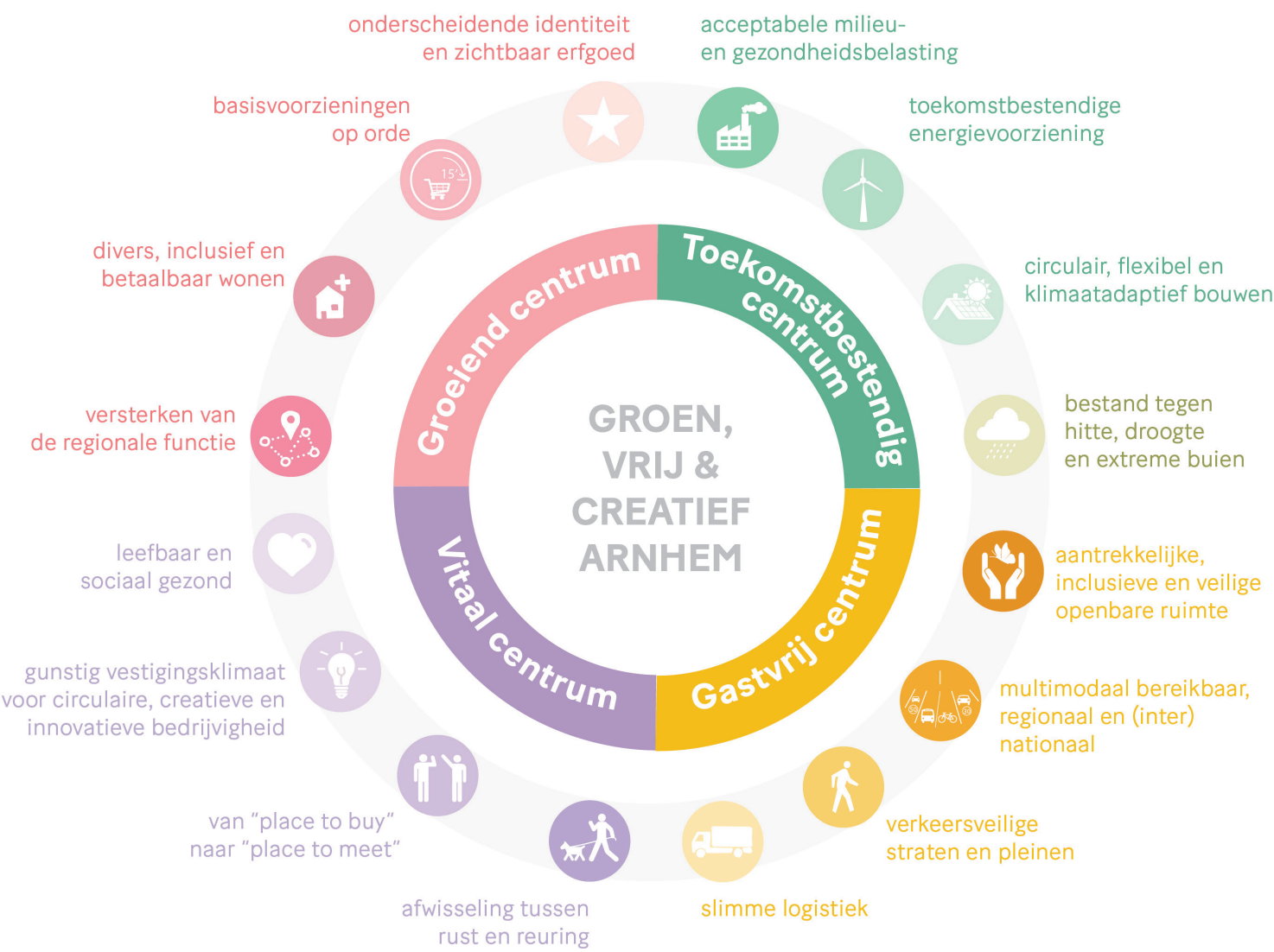


Grote woningbouwontwikkelingen in de stad betekent meer inwoners. Daarmee neemt de druk op het centrum toe: meer mensen willen daar winkelen, op een terras zitten en naar een voorstelling gaan. Het centrum moet daar klaar voor zijn. Een compacter winkelgebied in combinatie met een groter centrum, zorgt ervoor dat de huidige binnenstad zich over de groene Singel heen uitstrekt. De grote herontwikkellocaties in en rondom het centrum geven een impuls aan het huidige centrum, door het draagvlak voor voorzieningen te vergroten en meer levendigheid toe te voegen.

Gastvrij centrum



Arnhem wil graag een gastvrij centrum blijven, waar bezoekers en bewoners prettig kunnen verblijven en ontmoeten. Vanaf Arnhem Centraal kun je als voetganger gemakkelijk je weg vinden naar de verschillende functies in het centrum. De oversteekbaarheid van de Singel voor voetgangers en fietsers verbetert op verschillende plekken, waardoor de openbare ruimte van de binnenstad en het vergrote centrum naadloos in elkaar over gaan. Inwoners van de stad kunnen het centrum goed met de fiets en met de bus bereiken. Voor bezoekers met de auto is een aantrekkelijk P+R-concept nodig.



3.1 AMBITIES

Vitaal centrum

- 

Leefbaar en sociaal gezond
Arnhem wil een ongedeelde stad zijn die inclusief is, diversiteit en nabijheid combineert, waar we samenleven en waar mensen elkaar (weer) ontmoeten. De buurt is de basis van een gezonde en sociale leefomgeving, waarin mensen zich thuis voelen, veilig voelen en waar sociale interactie plaatsvindt. Wonen boven winkels zorgt voor meer ogen op straat, ook na sluitingstijd van de winkels. Sport- en speelplekken zijn ontmoetingsplekken voor de buurt en bezoekers en moeten (sociaal) veilig ingericht worden.
- 

Gunstig vestigingsklimaat voor circulaire, creatieve en innovatieve bedrijvigheid
Er moet een gunstig vestigingsklimaat voor onderwijs en innovatieve bedrijvigheid zijn. Hierbij kijken we kritisch naar het juiste bedrijf op de juiste plek. Kantoren worden geconcentreerd op of op loopafstand van Arnhem Centraal. We stimuleren bedrijfsverplaatsingen van bedrijventerreinen in de stad naar het centrum, waarbij kritisch gekeken wordt naar welk type bedrijven een bijdrage kunnen leveren aan de vitaliteit in het centrum.
- 

Van “place to buy” naar “place to meet”
De winkelfunctie versterken we door het creëren van een herkenbaar en compact kernwinkelgebied, met een evenredige mix tussen ketens en lokale winkeliers. Andere centrumfuncties, zoals cultuur, horeca en leisure, vormen een aanvulling op het winkelaanbod. Er is een sterk organiserend vermogen (PBA, Ondernemersfonds, Bedrijveninvesteringszones) aanwezig waarmee we samenwerken om dit te bereiken.
- 

Afwisseling tussen rust en reuring
Binnen het centrum moet voldoende afwisseling zijn tussen rustige, luwe plekken en plekken met reuring. Dat betekent dat activiteiten op sommige plekken geconcentreerd zijn, waar andere plekken juist rustiger en meer op één functie gericht zijn (zoals wonen). De programmering van woningbouw en andere functies wordt afgestemd op het karakter van de plekken.

Groeiend centrum

- 

Versterken van de regionale functie
Het centrum van Arnhem vervult een regionale functie. Het recreatieve karakter van de stad (nabij de Veluwe, Koninklijke Burgers’ Zoo, Nederlands Openlucht Museum en culturele instellingen) heeft een publiekaantrekkende werking. Aanvullende functies blijven welkom om te zorgen dat de binnenstad “the place to meet” van Oost-Nederland blijft. Met een gevarieerd cultureel aanbod van goede kwaliteit, dat zichtbaar en toegankelijk is versterken we de regiofunctie.
- 

Divers, inclusief en betaalbaar wonen
De centrumontwikkeling biedt kansen om het centrum completer te maken (meerdere doelgroepen) maar ook functioneel completer te maken. Door meer wonen komen er meer ‘ogen’ in de stad en meer mensen op straat die hun uitgaven doen in het centrum. De ambitie is om woningen toe te voegen aan het centrum. In de binnenstad en bij kleine projecten (10-30 woningen) is maatwerk nodig om te voldoen aan alle ambities uit de Woonvisie.
- 

Basisvoorzieningen op orde
Dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en zorgvoorzieningen (huisarts, apotheek) moeten binnen 10 minuten lopen bereikbaar zijn. In het centrum zijn weinig zorgvoorzieningen beschikbaar. Als er in het centrum meer mensen komen wonen, zal de behoefte aan basisvoorzieningen ook toenemen.
- 

Onderscheidende identiteit en zichtbaar erfgoed
Erfgoed, klimaat en cultuur vormen inspiratie en zijn dragers van ruimtelijke en programmatische structuur. Verborgен erfgoed kan beter zichtbaar worden gemaakt (bijv. de Historische Kelders). Het centrum is zeer belangrijk als locatie voor de stadsoverstijgende culturele functies zoals Rozet, Stadstheater, Oostpool, Introdans en Theater aan de Rijn. Door kunst te koppelen aan de openbare ruimte, zoals kunstwerken, muurschilderingen, evenementen, festivals en activiteiten, krijgt het meer aandacht in het centrum.

3.1 AMBITIES

Toekomstbestendig centrum

- 

Acceptabele milieu- en gezondheidsbelasting
Er is aandacht voor de leefbaarheid rond de verschillende inval- en verbindingswegen in de stad. De geluids- en luchtbelasting van wegen in de stad wordt tegengegaan door mitigerende maatregelen te nemen (vergroening, lagere maximumsnelheid).
- 

Toekomstbestendige energievoorziening
Een duurzaam toekomstbestendig energiesysteem is een belangrijk uitgangspunt voor ontwikkelingen in de stad. Ambities en het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaamheid zijn uitgewerkt in het Voorlopig ontwerp Omgevingsprogramma Energie: Energie voor Arnhem. De gemeente Arnhem kiest voor een bredere aanpak dan alleen warmte, omdat Arnhem in netcongestiegebied ligt en het dus belangrijk is om integraal te kijken naar het energievraagstuk. Bij de energietransitie staan - naast duurzaam en toekomstbestendig - de betaalbaarheid, solidariteit en inclusiviteit, de betrouwbaarheid en zekerheid voor alle Arnhemmers voorop. Belangrijke opgaven in het centrum zijn verduurzaming van (winkel) vastgoed en transformatie van veelal monumentale overheidsgebouwen.
- 

Circulair, flexibel en klimaatadaptief bouwen
Nieuwbouw voldoet aan alle gestelde duurzaamheidseisen. Bij nieuwe ontwikkelingen draait het om gebouwen en stedenbouwkundige concepten die makkelijk transformeerbaar zijn en een openbare ruimte die daarop in kan spelen. Het centrum moet voldoende flexibel en wendbaar zijn om verschillende scenario's op te vangen, of het nu om meer of minder m² winkels gaat.
- 

Bestand tegen hitte, droogte en extreme buien
De stedelijke omgeving is in staat om veranderlijke weersomstandigheden op te vangen. Op warme zomerdagen zorgen bomen voor voldoende schaduw en na hevige regenval kan water vastgehouden worden in groenstroken en plekken voor waterberging. Daarmee wordt overlast op straat en belasting van het riool voorkomen. De belangrijkste looproutes in het centrum hebben minimaal 40% schaduw. De biodiversiteit neemt toe door vergroening.

Gastvrij centrum

- 

Aantrekkelijke, inclusieve en veilige openbare ruimte
De openbare ruimte is voor en van iedereen. Er zijn geen beperkingen ten aanzien van toegankelijkheid en gebruik van de openbare ruimte. De voetganger heeft in het centrum de hoogste prioriteit. Daar wordt in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden.
- 

Multimodaal bereikbaar, regionaal en (inter) nationaal
De aanwezigheid van Arnhem Centraal met nationale en internationale verbindingen is een kans om het profiel van Arnhem te versterken. Het busbanennetwerk wordt uitgebreid waardoor het openbaar vervoer betrouwbaarder en op een aantal plekken sneller wordt. Daarnaast wordt ingezet op goede verbindingen (doorfietsroutes) voor fietsers vanuit de regio en de wijken naar het centrum. Daarbij staat beleving van landschap en stad tijdens het fietsen centraal. Daarbij staat beleving van landschap en stad tijdens het fietsen centraal. Voor auto's geldt: wel toegang tot het centrum, maar geen doorgang.
- 

Verkeersveilige straten en pleinen
In de binnenstad komen autoluwe zones, gericht op verblijven. Door straatparkeren te vervangen door gebouwd parkeren en hubs aan de rand van het centrum kunnen deze autoluwe zones tot stand komen. Straten en kruisingen die gevaarlijk zijn voor voetgangers en fietsers worden aangepakt. De verbindingen tussen de verschillende wijken worden verbeterd.
- 

Slimme logistiek
We streven naar zowel efficiënte als schone stadslogistiek. Daarom stimuleren we logistieke knooppunten (hubs). De nieuwe ontwikkelingen aan de rand van de binnenstad bieden kansen voor de integratie van dergelijke hubs. Per 1 juni 2026 wordt de zero-emissiezone ingesteld en de milieuzone aangescherpt om de verblijfskwaliteit in de binnenstad verder te verbeteren.

3.2 RUIMTELIJKE PRINCIPES

Om de hiervoor beschreven ambities concreet te maken, worden ze vertaald naar vier ruimtelijke principes. Deze ruimtelijke principes worden in hoofdstuk 4 vertaald naar een integraal ontwikkelperspectief.

1 Vitaal centrum: gericht inzetten op clusteren en spreiden van programma

Om het centrum goed te laten functioneren moet het juiste programma op de juiste plek liggen en een logische samenhang tussen verschillende onderdelen bestaan. Sommige functies hebben baat bij clustering, zoals winkels, kantoren en cultuur- en onderwijsvoorzieningen. Waar mogelijk worden deze clusters van programma versterkt, onder andere door het compacter maken van het kernwinkelgebied. Andere functies zijn geschikter om over het centrum te verspreiden, zoals verblijfsplekken, speelplekken en horeca.

- Clusteren: winkels in het kernwinkelgebied, kantoren voornamelijk in het stationsgebied en het Bestuurskwartier, publieke organisaties in het Bestuurskwartier, culturele voorzieningen in twee cultuurclusters: één nabij Museum Arnhem en één rondom het Stadstheater en Musis.
- Spreiden: horeca in verschillende zones met verschillende profielen, verblijfsondersteunende functies, verblijfsplekken en speelplekken.

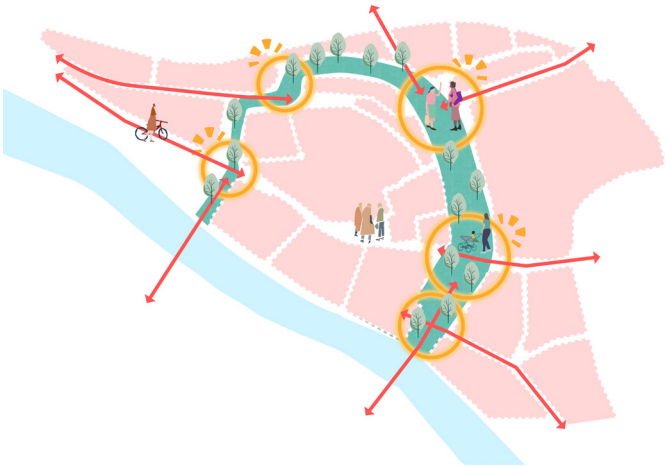


2 Groeiend centrum: hechten van de historische lagen ("lappendeken")

De verschillende deelgebieden binnen het centrum voelen nu soms aan als 'in zichzelf gekeerde' eilanden die niet goed verbonden zijn met hun omgeving.

De centrale verblijfszone met de noord-zuidstraten richting de Rijn speelt een belangrijke rol in het aan elkaar hechten van de middeleeuwse stad en de zuidelijke binnenstad. Een nieuwe verbinding over de Lauwersgracht verbindt de binnenstad met het Spijkerskwartier.

Nieuwe ontwikkellocaties worden met de binnenstad verbonden via aanloopstraten. Deze sluiten aan op de belangrijke, herkenbare entrees. Daardoor kan de binnenstad zich uitstrekken over de Singel en als één centrum functioneren.



3 Toekomstbestendig centrum: voortbouwen op landschappelijke kwaliteiten

Arnhem heeft een unieke landschappelijke ligging. De stad wordt gekenmerkt door de stuwwal, beek, bos en rivier. Door de jaren heen is de relatie tussen stad en landschap soms versoberd en soms weer teruggebracht. Zo is de Sint-Jansbeek weer zichtbaar gemaakt en wordt er geïnvesteerd in de Rijnkade.

De Singel is het belangrijkste stadspark voor het centrum. Door de Singel meer ruimte te geven en direct aan de binnenstad te leggen, zonder barrières, ontstaat niet alleen een prettigere leefomgeving, maar kunnen klimaatopgaven ook aangepakt worden. Hiervoor zijn op sommige plekken stevige aanpassingen in de mobiliteitsstructuur nodig.

Een betere verbinding met de omliggende parken en groengebieden (Sonsbeek, Museumpark, Stadsblokken, Oostpark) zorgt voor een robuust, groen netwerk in de stad.



4 Gastvrij centrum: Aantrekkelijke openbare ruimte als drager

De vier belangrijke hoofdstructuren (hoofdwinkelstraat, centrale verblijfszone, Rijnkade, Stadsblokken) en de Singel worden met elkaar verbonden door een fijnmazig netwerk van straten.

Er wordt ingezet op het realiseren van 'struimilieus': fijne (koele) verblijfsplekken in het centrum, eventueel voorzien van passend retail- of horecaprogramma, die op een logische en natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Fietsers kunnen hun fietsen kwijt op fietsparkeerplekken op strategische locaties aan hoofdfietsroutes. De bezoekers die met OV of auto komen (geparkeerd buiten het centrum), kunnen de weg gemakkelijk vinden door herkenbare en heldere entrees.



04

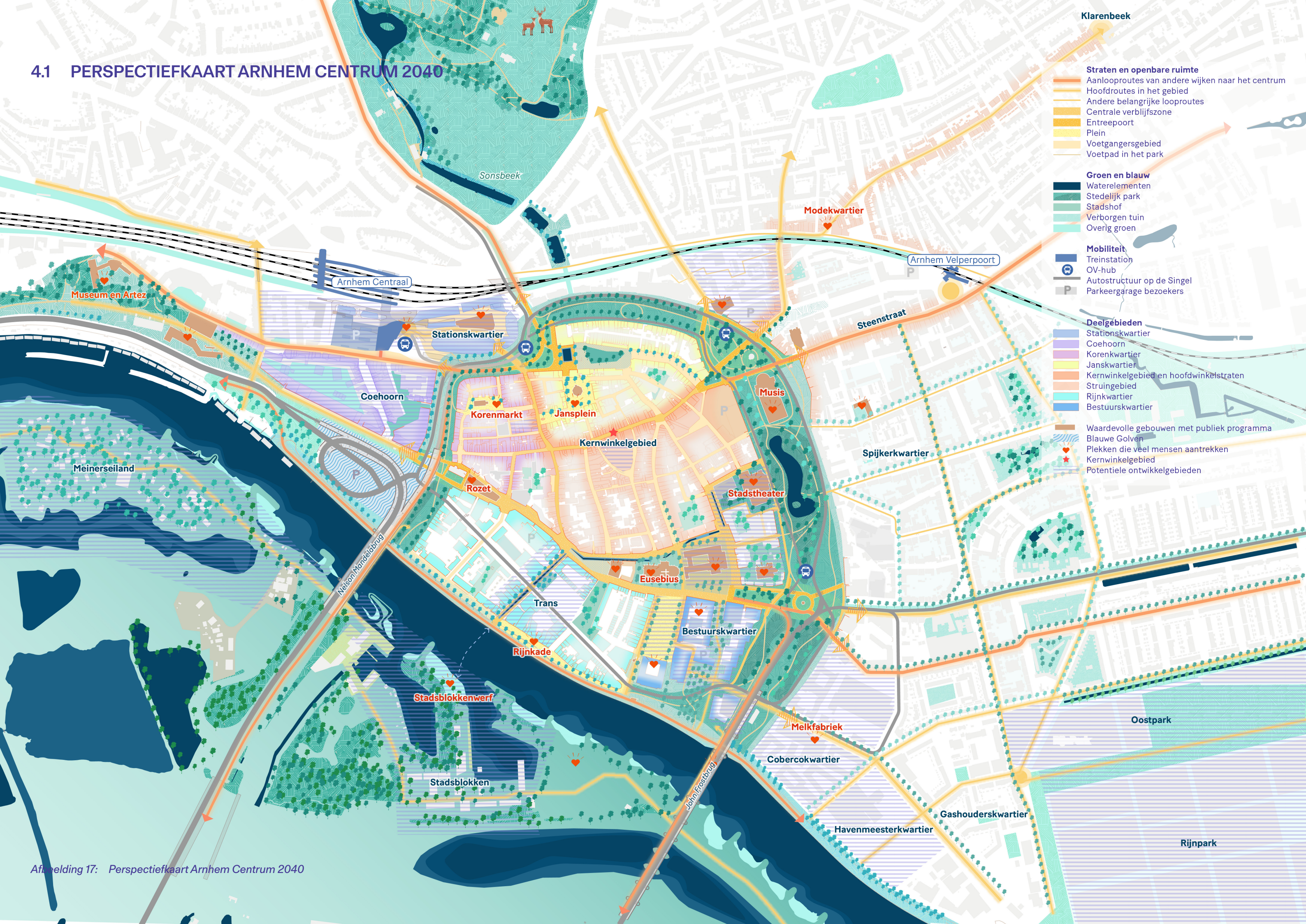
Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040

In dit hoofdstuk wordt het Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040 geschetst, voortbouwend op de ambities en ruimtelijke principes uit hoofdstuk 3. De perspectiefkaart laat een integraal toekomstbeeld zien; een mogelijke richting waar het centrum naar toe kan ontwikkelen.

In de daaropvolgende pagina's wordt per ambitie een kaartlaag verder in detail uitgewerkt. Ze beschrijven concrete ingrepen, kansen en locaties om de ambities te verwezenlijken. Deze kaarten vormen tezamen het Ontwikkelperspectief Arnhem Centrum 2040.

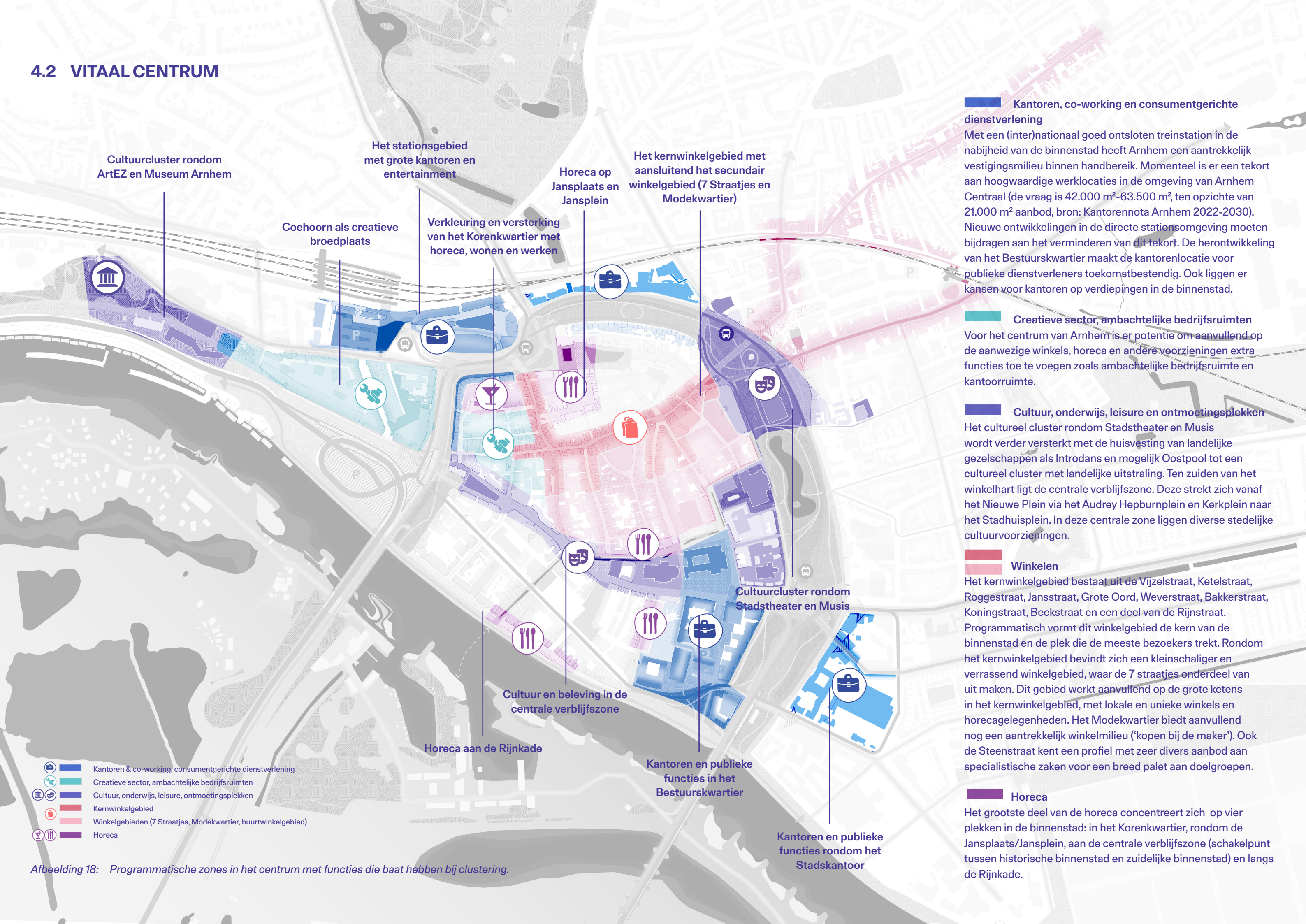


4.1 PERSPECTIEFKAART ARNHEM CENTRUM 2040



Afbeelding 17: Perspectiefkaart Arnhem Centrum 2040

4.2 VITAAL CENTRUM



Afbeelding 18: Programmatische zones in het centrum met functies die baat hebben bij clustering.

4.2 VITAAL CENTRUM

In deze paragraaf worden de accenten geduid van bepaald programma dat goed in het centrum past. Er is bij voorkeur overal een zoveel mogelijk gemengd programma, inclusief wonen (uitgezonderd de zones met veel nachthoreca).

Werken

Er liggen kansen om het economisch profiel van het centrum te versterken door verplaatsing van bedrijven vanuit de Arnhemse bedrijventerreinen. Op deze terreinen is krapte aan bedrijfsruimte. Het verplaatsen van lichte bedrijven naar het centrum biedt kansen om ruimte vrij te spelen voor bedrijven die echt op bedrijventerreinen horen en tegelijkertijd Arnhem Centrum verder te verlevendigen. Betaalbaarheid van werkplekken is daarbij een belangrijke factor.

In het kader van dit Ontwikkelperspectief heeft Stec Groep een analyse gedaan van bedrijven die momenteel op Arnhemse bedrijventerreinen gevestigd zijn en mogelijk een plek kunnen krijgen in het centrum. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de bijlage.

Wonen

Er zijn verschillende manieren om meer woningen aan het centrum toe te voegen. Dat kan onder andere door nieuwbouw, functionele transformatie van bestaande gebouwen of ruimtelijke transformatie van bestaande gebouwen (optoppen, aanplakken, splitsen).

De ambities uit de Woonvisie moeten door maatwerk vertaald worden naar het centrum. Het betreft hier voornamelijk kleine projecten. Voor projecten met minder dan 30 woningen is het niet altijd haalbaar om tweederde betaalbaar te realiseren. Daarnaast moet er bij het toevoegen van woningen voldoende aandacht zijn voor woonkwaliteit en goede inpassing in de omgeving. Dat gaat onder andere over (in pandige) fietsenstallingen, afvalinzameling, prettige buitenruimtes en logisch gepositioneerde toegangen.

Niet alles kan overal, we beschermen het kernwinkelgebied en staan daar geen wonen (in de plint) toe. Wel kunnen woningen en kantoren op (leegstaande) verdiepingen boven winkels toegevoegd worden. Op andere plekken in de binnenstad zorgen we voor een mix van functies in de plint, ook met wonen.

Winkelen

Het kernwinkelgebied is vanaf station Arnhem Centraal binnen vijf minuten lopen te bereiken. In dit gebied staat het recreatief winkelen centraal. Hier blijft ruimte voor grote winkelpanden, met afwisselend ook een kleinere korrelgrootte. Het struingebied ten zuiden van het kernwinkelgebied wordt gekenmerkt door kleinere winkelpanden met verschillende functies, wat bijdraagt aan een intieme sfeer. Van belang is dat het aandeel wonen in de plint in balans blijft, dat het voldoende afwisselend en levendig is.

Momenteel komen de loopstromen in de noord-zuid winkelstraatjes vooral vanuit de centrale winkelas. Door de straten ook naar het zuiden toe sterker te programmeren hebben bezoekers een reden om door te lopen naar de centrale verblijfs- en ontmoetingszone en de zuidelijke binnenstad. Ook ontstaan hierdoor meer intuïtieve rondjes door de binnenstad.

Cultuur

Arnhem kan zich nog sterker profileren als creatieve stad en 'Cultuurhoofdstad van het Oosten'. Dat gaat verder dan het versterken van de belangrijkste cultuurinstellingen, maar ook bijvoorbeeld het zichtbaar maken van de creatieve maakindustrie en kunst in het centrum, met name in de openbare ruimte. Ook buiten de binnenstad liggen belangrijke cultuurfuncties, zoals Museum Arnhem en ArtEZ, die via goede routes verbonden zijn.

Door creatieve makers, zoals decor- en kostuummakers, te koppelen aan gebieden waar al culturele instellingen zijn, kunnen deze makers zichtbaarder worden en het gebied waar ze zich bevinden beter op de kaart zetten.

Er komt meer ruimte voor nieuwkomers en samenwerking binnen de sector wordt bevorderd. Betaalbaarheid van huisvesting voor de creatieve sector blijft een aandachtspunt.

Diverse plekken in de binnenstad bieden ruimte aan evenementen, zoals de Markt, de Korenmarkt en het Jansplein. Daar blijft in de toekomst ook ruimte voor. Voor grotere evenementen is het Stadsblokken-terrein beschikbaar. Door de aantrekkelijkheid van de oversteek voor voetgangers en fietsers te verbeteren, wordt deze plek echt onderdeel van het centrumgebied.

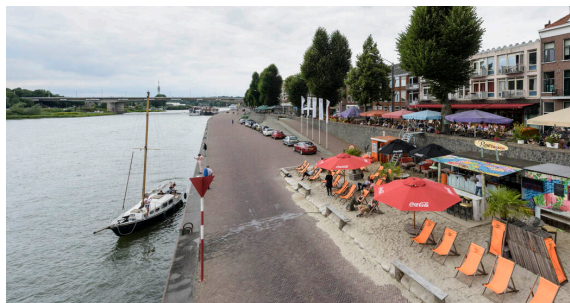
Horeca

Elk horecagebied in het centrum heeft een eigen profiel, waardoor de gebieden elkaar aanvullen.



JANSPLAATS & JANSPLEIN

De Jansplaats ligt aan de hoofdwinkelroute en is aantrekkelijk voor winkelend publiek en dagjesmensen. De Jansplaats is gericht op de dagfunctie met lunch-plekken. Het Jansplein is meer gericht op dineren en avondhoreca-concepten zoals 't Taphuys. Beide pleinen zijn volledig en uitnodigend ingedeeld met pleinterrassen. Deze pleinen zijn erg herkenbaar en vindbaar voor bezoekers en functioneren goed, ook overdag.



RIJNKADE

De Rijnkade biedt aanvullend nog een levendig horeca-cluster, met onder andere de Foodhallen. In dit gebied ligt de focus meer op uitgebreider eten en langer in de horecagelegenheden verblijven. Eén van de grootste kwaliteiten van de Rijnkade is de aanwezigheid van grote terrassen met avondzon. Door de aanpak van de kades is er nu twee keer zoveel terrasruimte. Verbinding met de rest van de binnenstad en vindbaarheid van de Rijnkade blijven een aandachtspunt.



CENTRALE VERBLIJFSZONE

Aan de centrale verblijfszone bevinden zich ook enkele horecagelegenheden, gericht op dag- en avondhoreca. Sommige horeca zijn bij een voorziening, zoals het Focus Filmtheater. Deze horecaconcepten sluiten goed aan op bezoekers van de stad die vanuit het winkelgebied richting het zuiden lopen. Door middel van vergroening wordt het gebied nog aantrekkelijker en vormt het een logische connectie met de zuidelijke binnenstad en de Rijnkade.



KORENKWARTIER

Het Korenkwartier is het uitgaansgebied van Arnhem en richt zich daarnaast op de dag-, avond- en terrascultuur. Er is steeds meer dagopenstelling met de transformatie van het voormalig Filmhuis en de bijbehorende terrassenverdeling op het voorplein. Dit zorgt voor een diverser profiel en aantrekkingskracht voor meer doelgroepen. Om dit verder te versterken is een gerichte aanpak van ondernemers nodig ten aanzien van concept en uitstraling in het gebied.

Leefbaarheid & veiligheid

Hoewel het ontwikkelperspectief zich in de kern richt op de fysieke transformatie van het centrum, is expliciete aandacht voor het sociale domein essentieel. Vitaliteit, leefbaarheid en sociale samenhang onder bewoners en gebruikers van de binnenstad vormen een onlosmakelijk onderdeel van een succesvolle centrumontwikkeling. Fysieke en sociale opgaven versterken elkaar en dienen daarom in samenhang te worden benaderd. Een veilige, schone en sociaal vitale binnenstad is daarbij een cruciale randvoorwaarde voor het ontwikkelperspectief.

Bij een veilige binnenstad gaat het om realiseren van publieke ruimte waar inwoners en bezoekers in de binnenstad zich veilig voelen. Dit betekent dat op bestaande locaties (het stationsgebied, het gebied rondom Rozet, de Blauwe Golven, de parkeergarages en het Musispark) die als onveilig kunnen worden ervaren of locaties die (her)ontwikkeld gaan worden de openbare ruimte ingericht moet worden met oog voor het veiligheidsaspect (zichtbaar, open, licht en een programmering die een andere doelgroep trekt).

De binnenstad ervaart op dit moment diverse groepen overlastgevers die allen om een eigen aanpak vragen. Deze aanpak(ken) moet(en) ook gekoppeld worden aan handhaving waar het gaat om de gebruiksfunctie van een gebied bij overlast van personen of bijvoorbeeld afval. Dat hoort ook bij de schone stad waarin voldoende plek is om afval kwijt te kunnen en waarin de negatieve effecten van bijvoorbeeld 'uitgaan' verminderd worden.

De sociaal vitale stad vraagt om ruimte voor ontmoeting, voorzieningen en spelen. Bewoners en bezoekers dienen daarbij de binnenstad ook te kunnen ervaren als verblijfsruimte waar men in een groene omgeving kan zitten, bewegen en spelen. Voor bewoners is het van belang dat er naast winkels en horeca ook voorzieningen als een huisarts of andere maatschappelijk functies aanwezig zijn. Dit draagt ook bij aan het verminderen van vereenzaming enerzijds en anderzijds aan het aantrekkelijk maken voor huishoudens om zich in de binnenstad te vestigen.

Deze opgaven en vraagstukken vragen om een integrale benadering waarin fysieke ingrepen en sociale maatregelen gezamenlijk bijdragen aan een prettig en inclusief centrum voor iedereen.

4.3 GROEIEND CENTRUM

Groeiend centrum gaat over een vernieuwd perspectief op het centrumgebied van Arnhem. Het gaat niet enkel meer om de binnenstad, maar om een vergroot gebied waartoe ook het stationsgebied, Coehoorn, het Spijkerkwartier en Coberco behoren. Rondom de belangrijke binnenstadsentrees ontstaan hoogdynamische gebieden met een mix van programma en aantrekkelijke openbare ruimte.

Het centrum strekt zich uit over de Singels, waardoor er een aaneengesloten stedelijk gebied ontstaat. Dit leidt tot een completer en rijker centrum, waarbij het om meer gaat dan alleen een ‘koopcentrum’. Het vergrote centrum brengt verschillende functies, deelgebieden en sferen bij elkaar.



- Ontwikkeling in voorbereiding
- Kansrijke ontwikkelgebieden
- Middeleeuwse binnenstad en Spijkerkwartier (beschermd stadsgezicht)
- Wederopbouwstad
- Bestaande hoge gebouwen
- Geplande hoge gebouwen

Afbeelding 19: Kaart met lopende ontwikkelingen, toekomstige ontwikkellocaties, hoogdynamische gebieden en zonering. In het kader is de brandlocatie in het Kornkwartier weergegeven.

Qua groei van het centrum is de opgave voornamelijk kwalitatief en niet kwantitatief. Het centrum vindt zich al jarenlang opnieuw uit binnen de bestaande contouren. Programma toevoegen is geen doel op zich, iedere toevoeging moet een bijdrage leveren aan het versterken van de kwaliteit.

Waar liggen kansen?

De **middeleeuwse binnenstad** kenmerkt zich momenteel door de hoogste dichtheid van de stad. Verdichting vindt daarom plaats binnen de bestaande contouren van bebouwing en stedenbouwkundige structuur. Op gebouwniveau liggen er kansen voor verdichting, bijvoorbeeld door optoppen (max. 1-2 lagen bovenop de standaardhoogte), transformatie van leegstaande verdiepingen boven winkels en soms ook in de plint. Op de brandlocatie in het Kornkwartier is er ruimte om op grote schaal winkelruimte en kwalitatieve woningen toe te voegen, rekening houdend met de historische korrelgrootte eromheen.

In de **zuidelijke binnenstad** is relatief veel open en onbebouwde ruimte die verder verdicht kan worden. Aan de Rijnkade wordt al ingezet op iets hogere bebouwing, waarbij rekening gehouden moet worden met het voorkomen van wandvorming aan de kade. Richting het noorden bouwt dit af naar een kleinere korrel, om aan te sluiten bij de Middeleeuwse binnenstad.

Het **Spijkerkwartier** is beschermd stadsgezicht. Tevens is het een gebied dat al erg dichtbebouwd is, veel kwaliteit heeft en alleen op enkele plekken verbetering behoeft. De ontwikkelingen rondom Rembrandt of KPN kunnen hieraan bijdragen. Een hoogteaccent bij Rembrandt is mogelijk, vergelijkbaar met de Nilmij-flat.

Rondom het **station** ligt een opgave voor het toevoegen van kantoorruimte en het aantrekkelijker maken als verblijfsgebied. Bij het toevoegen van massa wordt de ingezette lijn van het werken met torens in een cluster voortgezet. Dit cluster moet één herkenbaar element in het stadssilhouet vormen.

Ook in **Coehoorn** liggen kansen om hogere bebouwing toe te voegen, mits deze in samenhang met het cluster van het station ontworpen wordt. In deze wijk zijn al verschillende ontwikkelingen bezig.

Coberco en het gebied rondom het **Stadskantoor** vormen straks een ‘vooruitgeschoven post’ van de hoogbouw in Rijnpark. Hier is hogere bebouwing mogelijk, om bij te dragen aan het stadssilhouet en om een hoogdynamisch gebied rondom de binnenstadsentree te realiseren. Rondom het Stadskantoor liggen kansen voor herontwikkeling.

Voor het centrum is nauwkeurig gekeken naar de verdichtingsmogelijkheden voor ieder gebied. Het is in samenhang bekeken met de (nog in ontwikkeling zijnde) Ruimtelijke Strategie. In deze Strategie worden op dit moment vier verdichtingsstrategieën verkend voor de stad. Hieronder is een conceptschets met deze verdichtingsstrategieën opgenomen, uitgewerkt voor het Centrum. In de nog op te stellen gebiedspaspoorten wordt verfijning in de zones aangebracht en de bijbehorende spelregels preciezer uitgewerkt. Daarbij kan (naar beneden toe) van de maximale hoogte worden afgeweken. De hoogtes in de Ruimtelijke Strategie zijn een concept, de definitieve hoogtes moeten nog vastgesteld worden.

Inzetten op buurtverdichting

In de middeleeuwse binnenstad wordt ingezet op buurtverdichting, aansluitend bij de standaardhoogte van +/- 15 meter.

Inzetten op buurtverdichting met mogelijkheid tot hoogteaccenten

In de zuidelijke binnenstad wordt ook ingezet op verdichting aansluitend bij de standaardhoogte van +/- 18 meter. Daarnaast is er de mogelijkheid voor incidentele hoogteaccenten tot 50 meter (aansluitend bij spelregels 'stedelijke buurten') waarbij de aandachtspunten (o.a. stadssilhouet,

vista's, zichtlijnen, bruggen, bezonning, wind, architectonische verschijningsvorm etc.) de uiteindelijke mogelijkheden voor situering en hoogte bepalen.

Inzetten op compacte buurten

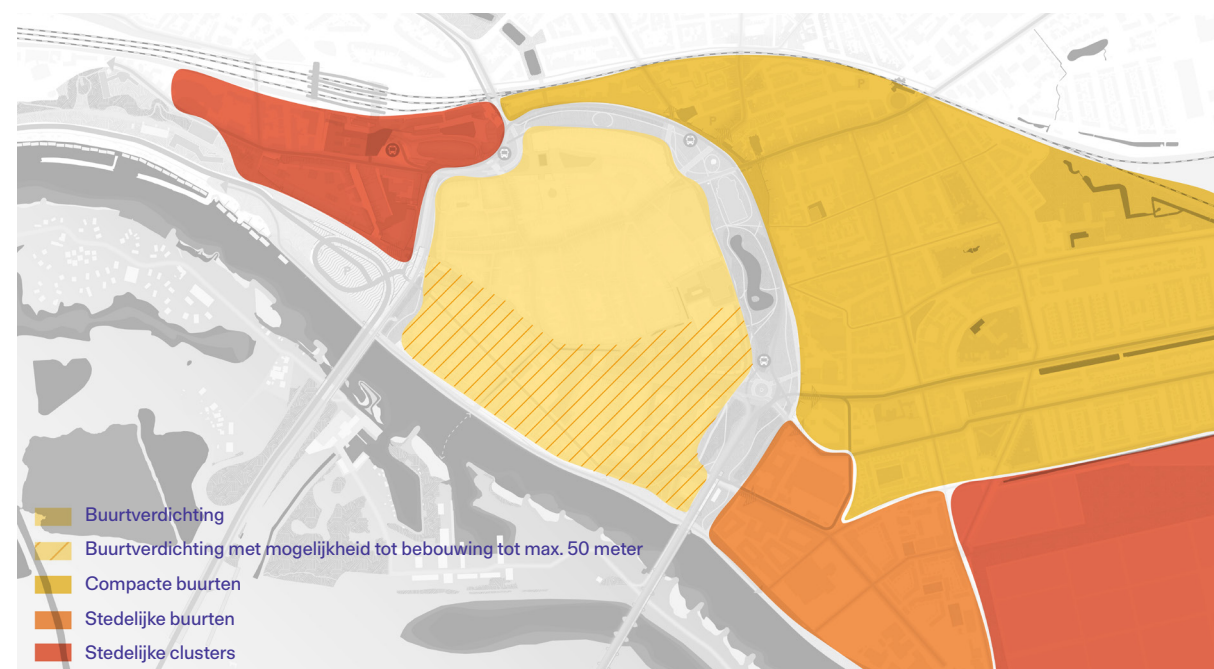
Ontwikkelingen binnen de compacte buurten hebben een maximale bouwhoogte van 30 meter. Het gaat daarbij om hoogteaccenten op logische plekken binnen de stedenbouwkundige structuur, waarbij de inpassing en uitwerking altijd maatwerk behoeft. Een uitzondering is Rembrandt waarbij een hoogte vergelijkbaar als de Nilmijflat toegestaan is.

Inzetten op stedelijke buurten

Ten zuidoosten van het centrum wordt ingezet op een hogere stedelijkheid met de ontwikkeling van Coberco en verder richting Rijnpark. Daarbij is een maximale bouwhoogte van 50 meter mogelijk. Dit sluit aan bij de bestaande hoogbouw van het Stads kantoor en de geplande hoogbouw in Coberco.

Inzetten op hoogstedelijkheid in hoogbouwclusters

Stationsgebied en Rijnpark transformeren tot hoogstedelijke gebieden die in vorm en uitstraling een grote bijdrage leveren aan het stadssilhouet. Deze gebieden zijn zeer dynamisch en gemengd.



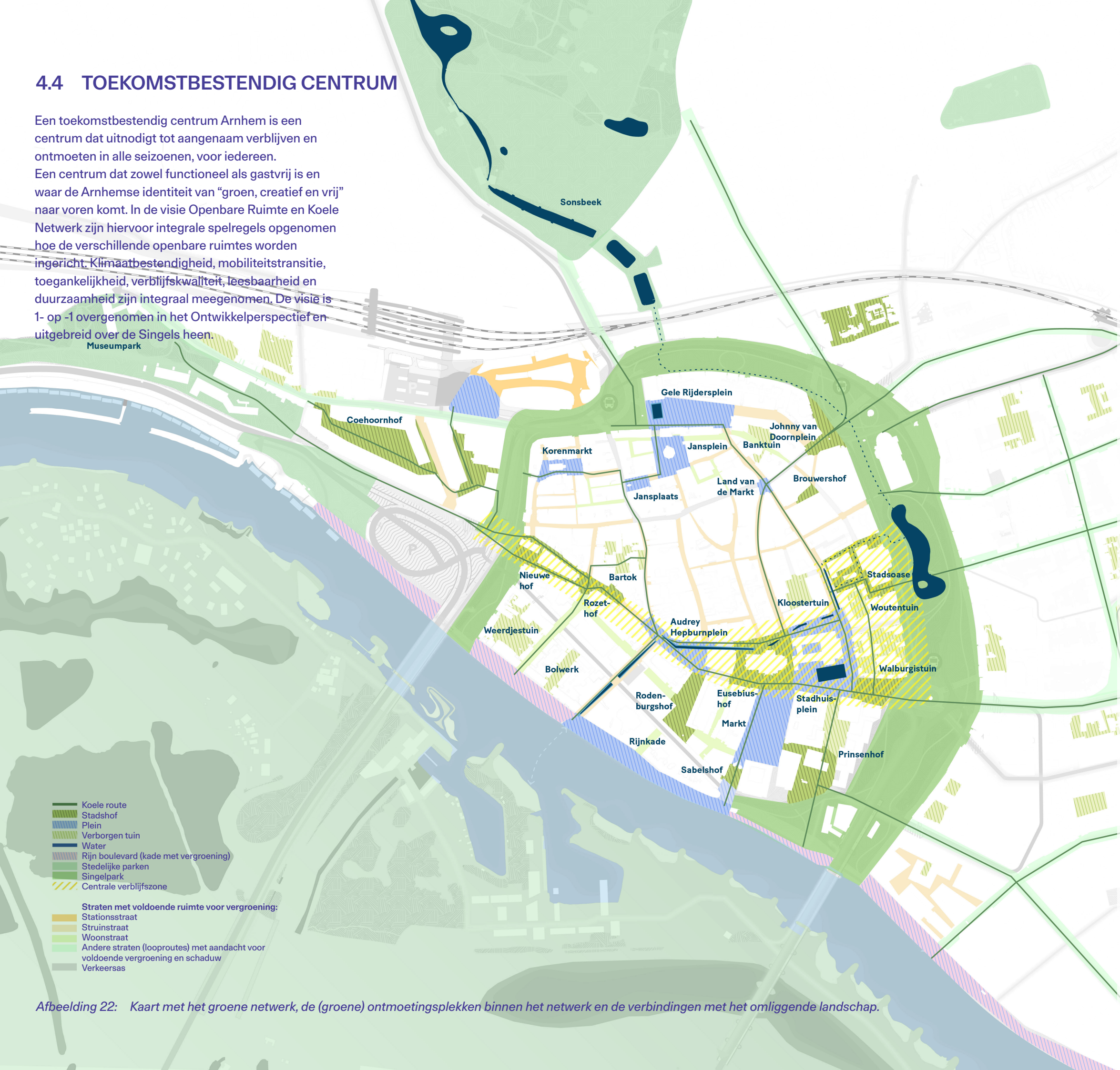
Afbeelding 20: Conceptschets zonerings van het centrum op basis van de eerste ideeën uit de Ruimtelijke Strategie.



Afbeelding 21: Zicht op de Rijn en binnenstad

4.4 TOEKOMSTBESTENDIG CENTRUM

Een toekomstbestendig centrum Arnhem is een centrum dat uitnodigt tot aangenaam verblijven en ontmoeten in alle seizoenen, voor iedereen. Een centrum dat zowel functioneel als gastvrij is en waar de Arnhemse identiteit van “groen, creatief en vrij” naar voren komt. In de visie Openbare Ruimte en Koele Netwerk zijn hiervoor integrale spelregels opgenomen hoe de verschillende openbare ruimtes worden ingericht. Klimaatbestendigheid, mobiliteitstransitie, toegankelijkheid, verblijfskwaliteit, leesbaarheid en duurzaamheid zijn integraal meegenomen. De visie is 1- op -1 overgenomen in het Ontwikkelperspectief en uitgebreid over de Singels heen.



Afbeelding 22: Kaart met het groene netwerk, de (groene) ontmoetingsplekken binnen het netwerk en de verbindingen met het omliggende landschap.

Met de realisatie van de visie ontstaat een klimaatbestendige stad, een aangename, aantrekkelijke en consistente openbare ruimte, waar je in alle seizoenen fijn kunt verblijven. Het toevoegen van groen is daarbij een belangrijk ingrediënt voor een gezonde en toekomstbestendige doorontwikkeling van de binnenstad.

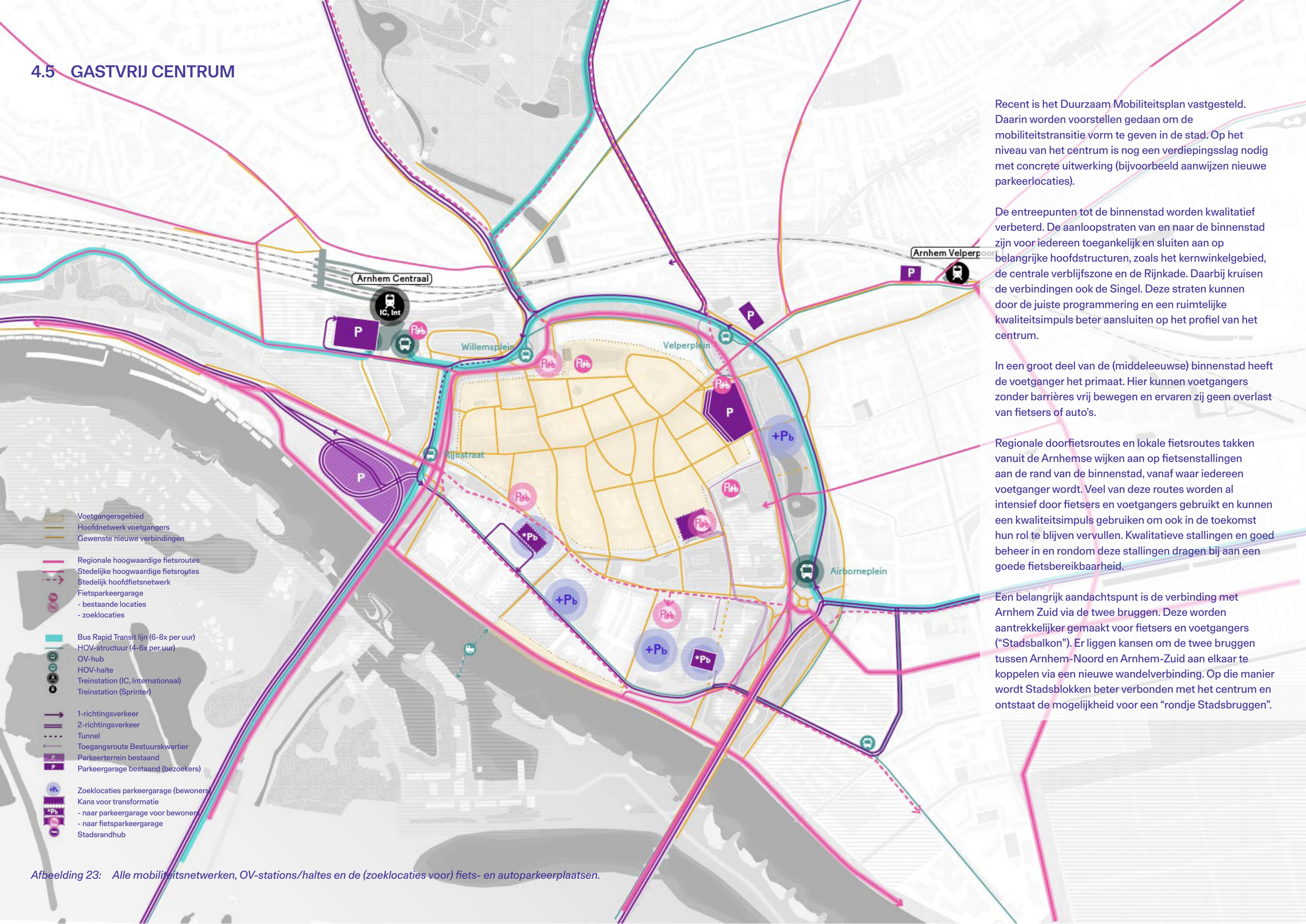
De Singel in het grootste groengebied in het Centrum maar wordt om allerlei redenen weinig gebruikt. Het heeft grote potentie als aangename verblijfsplek en als plek om verkoeling te zoeken. De Singel verbindt het centrum met de grotere groengebieden en parken zoals Park Sonsbeek, Museum Arnhem, Stadsblokken Meinerswijk en in de toekomst het Spoorpark. De Singel is aan de andere zijde weer verbonden met de grotere groene plekken in de binnenstad zoals de centrale verblijfs- en ontmoetingszone. Vanaf daar wordt via groene straten, pleinen en verborgen tuinen een fijnmaziger netwerk gerealiseerd. Zo ontstaat een netwerk van kleine, middelgrote en grote plekken.

In het centrum worden verschillende typen straten, pleinen, stadshoven en verborgen tuinen onderscheiden met elk eigen kenmerken en spelregels. Op elke plek wordt ingezet op aangenaam verblijven voor iedereen. Dat betekent ook comfort realiseren op hete dagen. Alle mensen, ook mensen met een kwetsbare gezondheid, zouden verkoeling moeten kunnen vinden in een centrum op hete dagen. Het Koele Route Netwerk zorgt hiervoor. Groen is een belangrijk middel om dit te realiseren. Het draagt bij aan een klimaatbestendige omgeving, door schaduw te creëren of infiltratie mogelijk te maken.

De structuur van spelregels voor straten, pleinen, hoven en tuinen wordt over de Singels heen getrokken en aangevuld waar nodig. Rondom het station komen nieuwe spelregels om de openbare ruimte te vergroenen, afgestemd op het huidige ontwerp. In het Spijkerkwartier bestaan mooie, verborgen tuinen. Aantrekkelijke, groene routes maken deze tuinen vindbaar en beleefbaar.

Het Singelpark zelf is een plek waar meerdere opgaven samenkomen (groen netwerk, mobiliteitstransitie, sociale veiligheid, erfgoed etc.). De Singel transformeert van versnipperd groen naar verbonden groen. Het park is een centraal onderdeel van het centrum, niet de begrenzing. Omliggende gebouwen staan in en aan het park. Hiervoor zijn op sommige plekken aanpassingen in de mobiliteitsstructuur nodig. Door de barrièrewerking van de infrastructuur op te heffen en de Singel meer ruimte te geven ontstaat een aangename verblijfsplek en bestemming in het centrum. Het park is niet alleen een ruimte om doorheen te bewegen, maar vooral een bestemming op zichzelf met zitplekken in de zon en schaduw.

4.5 GASTVRIJ CENTRUM

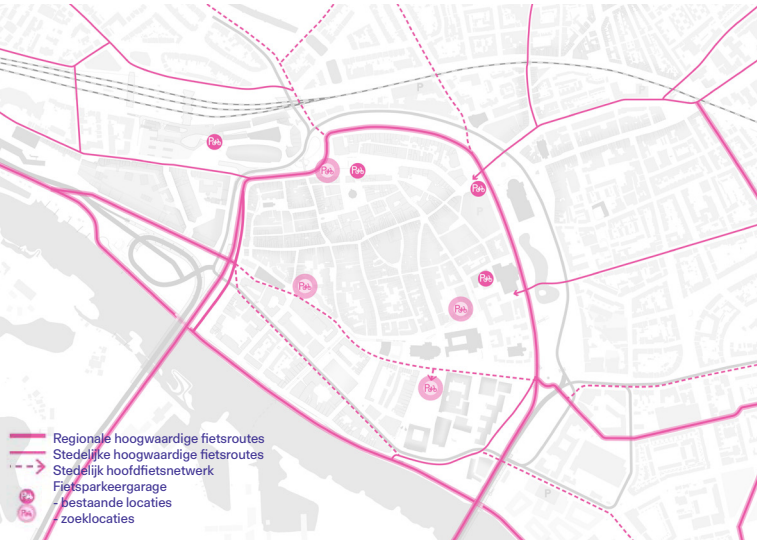


Afbeelding 23: Alle mobiliteitsnetwerken, OV-stations/haltes en de (zoeklocaties voor) fiets- en autoparkeerplaatsen.

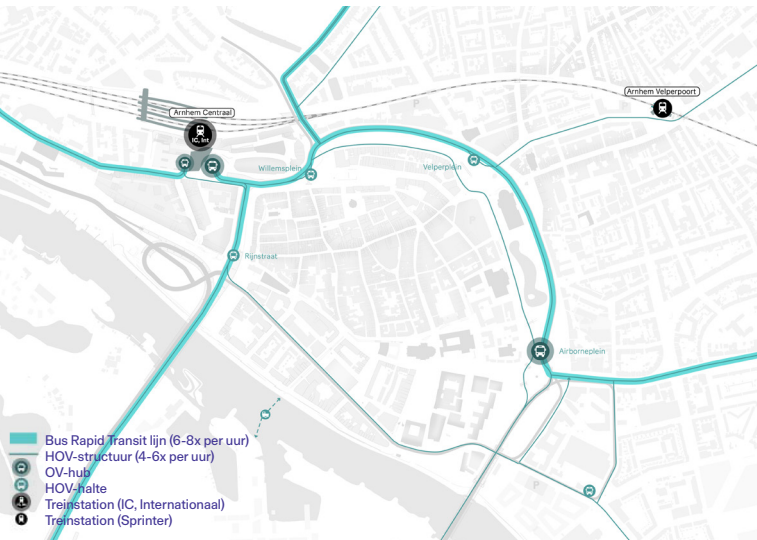
4.5 GASTVRIJ CENTRUM



Afbeelding 24: Voetgangersnetwerk



Afbeelding 25: Fietsnetwerk



Afbeelding 26: Openbaar vervoernetwerk

Het Ontwikkelperspectief bouwt voort op de principes uit het Duurzame Mobiliteitsplan en laat zien hoe de netwerken in het centrum zullen werken.

Voetgangers

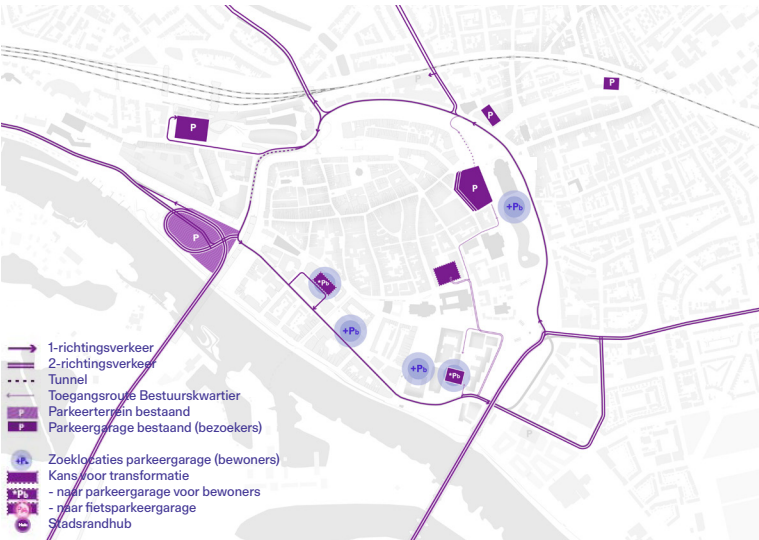
Looproutes tussen omliggende wijken, de binnenstad en andere belangrijke bestemmingen zorgen ervoor dat de stad beter beleefbaar en voor iedereen toegankelijk wordt. Bij het inrichten van de openbare ruimte is toegankelijkheid voor iedereen van belang. Daaraan worden specifieke ontwerpeisen gesteld in het handboek Arnhemse standaard toegankelijkheid. De belangrijke looproutes in het centrum sluiten aan op het station en bushaltes. Binnen de Singels is bijna de gehele Middeleeuwse binnenstad aangewezen als voetgangersgebied.

Fiets

Snelle regionale fietsroutes sluiten aan op de Rijnkade en het Singelpark. Diverse lokale fietsroutes sluiten aan op dit regionale netwerk. Aan de rand van het voetgangersgebied kunnen fietsen gestald worden in gebouwde fietsenstallingen. Deze fietsenstallingen worden uitgerust met bijbehorende voorzieningen, zoals toezicht. In de openbare ruimte rondom de stallingen geldt een fietsparkeerverbod waarop gehandhaafd wordt. Zo voorkomen we foutief gestalde fietsen en weesfietsen. Bij nieuwe ontwikkelingen (zowel wonen als werken) worden fietsenstallingen in pandig gerealiseerd.

Openbaar vervoer

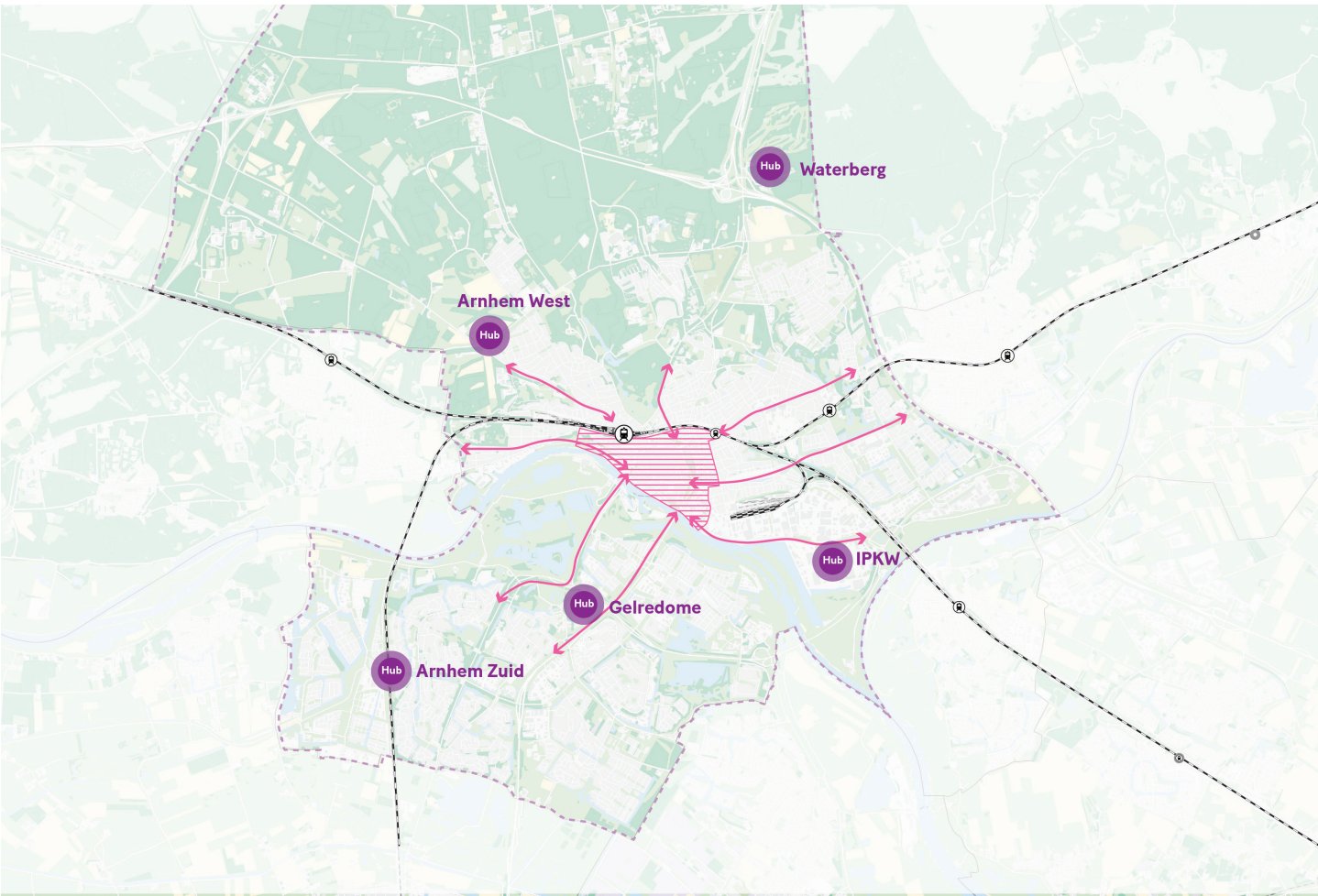
Arnhem Centrum blijft goed bereikbaar met het openbaar vervoer, met station Arnhem Centraal (intercitytreinen en internationale treinen) op loopafstand vanuit het hele centrum. Station Velperpoort is het tweede treinstation en daarnaast zijn er HOV-haltes rondom de binnenstad. Een nieuwe HOV-knoop bij het Airborneplein moet nog verder onderzocht worden. De Singel wordt in twee fasen aangepakt, zie daarvoor het vastgestelde Duurzaam Mobiliteitsplan.



Afbeelding 27: Autonetwerk

Auto's

Auto's rijden in één richting over de buitensingel. De verkeerssituatie rondom het Airborneplein wordt versimpeld. Voor logistiek van het Bestuurskwartier en hulp- en nooddiensten blijft dit gebied bereikbaar. Door het straatparkeren te verplaatsen naar centrale parkeergebouwen ontstaat meer ruimte op straat voor groen en ontmoeting. Daarvoor wordt gezocht naar een locatie voor een nieuw te bouwen parkeervoorziening. Gebouwde parkeervoorzieningen in de binnenstad blijven beschikbaar voor bewoners. Bezoekers aan de binnenstad kunnen in de toekomst hun auto op afstand parkeren in stadsrandhubs gelegen op alle windrichtingen aan de rand van de stad en vervolgen hun weg met het openbaar vervoer, shuttlebus of deelfiets (conform Duurzaam Mobiliteitsplan).



Afbeelding 28: De zoeklocaties voor stadsrandhubs en verbindingen van en naar de binnenstad. De hub Waterberg is gezien het toerisme op de Veluwe en de Arnhemse binnenstad een goede koppelkans. Deze figuur is een bewerking van een afbeelding uit het Duurzaam Mobiliteitsplan.

Colofon

Dit Ontwikkelperspectief is uitgevoerd door PosadMaxwan in samenwerking met Stec Groep en Mobiliteitsaanpakker in opdracht van de Gemeente Arnhem.

PosadMaxwan: Han Dijk, Karlou Westerbeek, Elena Bulanova

Stec Groep: Martijn Exterkate, Mick Peters

Mobiliteitsaanpakker: Alex Mulders

Gemeente Arnhem: Heleen Sauer, Astrid Kopers, Arthur Borst, Coen Peelen, Pepijn Bos, Hans van Vliet, Marjolein Strik, Pieter Polman, Anneloes Brunt

PosadMaxwan

Binckhorstlaan 36

2516 BE Den Haag

tel: 070 322 2869

Maart 2026



PosadMaxwan

Bijlagen

SAMENVATTING RAPPORT STEC

Stec Groep heeft mogelijke kansen voor bedrijfsverplaatsingen in beeld gebracht in een quickscan. Er zijn vijf typen bedrijven die nu op de Arnhemse bedrijventerreinen zitten en goed in Arnhem Centrum passen:

Consumentgerichte dienstverleners:

Dit zijn dienstgerichte activiteiten met een publieksfunctie. Denk aan een kapper, schoenmaker of fotostudio. Deze voorzieningen zijn vaak al aanwezig in bestaande centrummilieus, maar ook op bedrijventerreinen.

Ambachtelijke bedrijfsruimten:

Dit zijn bedrijven die doorgaans aanwezig zijn op bedrijventerreinen en daar steeds minder terecht kunnen. Een deel daarvan is ook goed in te passen in een centrummilieu. Het maken of kleinschalig produceren is onderdeel van de bedrijfsvoering. Denk daarbij aan een meubelmakerij, reparatieshop of bijvoorbeeld een werkruimte voor kunstenaars. Regelmatig is er ook een kleine atelierruimte/showroom aanwezig voor verkoop of bezichtiging.

Maatschappelijke voorzieningen:

Hieronder rekenen we functies die een

maatschappelijk doel dienen. Het overgrote deel van deze voorzieningen is meestal niet commercieel. Denk aan voorzieningen op het gebied van welzijn en zorg, onderwijs en cultuur. Vaak is dit inclusief praktijkruimte.

Kleinschalige kantoren & co-working:

Dit zijn kleine kantoren van bedrijven in de wijk of omgeving. Ook vanuit maatschappelijke instanties is regelmatig behoefte aan kleinschalige werkplekken. Onder deze categorie valt ook co-working; dit is een werk- en ontmoetingsconcept dat inspeelt op de toenemende groep zzp'ers. Vaak is dit een kleinschalige plek waar flexibel gewerkt kan worden met passende faciliteiten (koffie, goed internet, vergaderruimtes). De locatie is open toegankelijk waarbij daghoreca een belangrijk onderdeel vormt van de bedrijfsvoering.

Detailhandel:

Dit zijn winkels die qua omvang en producttype prima passen in een centrummilieu, maar nu (soms verborgen) op bedrijventerreinen aanwezig zijn. Denk aan een koffie- of theewinkel of een drogist. Grootschalige detailhandel past niet in een centrum en hoort niet bij deze categorie.

				
Consumentgerichte dienstverleners	Ambachtelijke bedrijfsruimten	Kleinschalige kantoren & co-working	Maatschappelijke voorzieningen	Kleinschalige detailhandel
• Kapper • Reisbureau • Schoonheidssalon • Copyshop en fotografie • Dansschool • Studiebegeleiding • Fitness/sportschool • Museum/kunstgalerie	• Meubelmaker • Edelsmid • Brouwerij • Interieurbouw • Brood- en banketbakker • Reparatie (kleding, elektronica etc.) • Kunstenaarsatelier	• Boekhoudkantoor • Uitzendbureau • Hypotheek en kredietbemiddeling • Adviesbureau • Reclamebureau • Vermogensbeheer • Televisieomroep/radio	• Huisartspraktijk • Fysiotherapeut • Kinderopvang • Dagbesteding • Tandartspraktijk • Basisonderwijs • Ondersteuning en begeleiding van gehandicapten	• Food • Parfum/cosmetica • Tweedehands artikelen • Audio- en videoapparatuur • Kranten, tijdschriften en kantoorbehoeften • Dierenwinkel

Afbeelding 29: Voorbeelden van bedrijven op Arnhemse bedrijventerreinen met potentie in een centrummilieu. Bron: Stec Groep, 2024.