Titel/onderwerp: **Ontwikkelingsvisie Centrum Oost, wijziging kaartbeeld**

Datum:	11 juni 2007	Van:	19.30 uur	Tot:	20.00 uur
Vergaderruimte:	Raadzaal				
Voorzitter:	Mw. I. Pijnenburg				
Raadscie:	Volkshuisvesting, Verkeer, RO en Milieu (VROM)				
Raadsadviseur:	Dhr. J. Kersten	Telefoonnr:	3773236	jozef.kersten@arnhem.nl	

Van:	college	Ambtenaar:	Verweij
Portefeuillehouder:	Van Bodegraven	Telefoonnr:	3766
		E-mailadres:	jos.verweij@arnhem.nl
Doel activiteit	informatie		
Toelichting	Op 19 juli 2004 heeft uw raad de 'Ontwikkelingsvisie Centrum Oost' vastgesteld. Actuele ontwikkeling geven het college aanleiding voor te stellen tot een aanpassing van het kaartbeeld over te gaan. Het voorstel zal worden ingeleid door een 10 minuten durende presentatie door de projectmanager, de heer Jos Verweij.		
Beslispunten	te beslissen of het voorstel kan worden doorgeleid naar de meningsvormende fase		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Naar fase meningsvorming d.d. 18 juni 2007		
Spreekrecht publiek	Ja		
Behandeladvies	U bent in de gelegenheid informatieve vragen te stellen aan de portefeuillehouder		

Bijlagen	Bundel	BIS	Visiekamer
raadsvoorstel	☑	☑	☑
Begrotingswijziging	☑	☑	☑
Gewijzigd kaartbeeld ontwikkelingsvisie Centrum Oost	☑	☑	☑
Kaartbeeld grondexploitatie Centrum Oost	☑	☑	☑
Ontwikkelingsvisie Centrum Oost d.d. 19 juli 2004	☐	☑	☑

GEMEENTE Arnhem

Raadsvoorstel

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d.	29 mei 2007
Documentnummer :	2007.0.033.231
Zaaknummer:	2007-04-03085
Advies van de raadscommissie:	Raadscommissie Stadsprojecten
Onderwerp:	Ontwikkelingsvisie Centrum Oost, wijziging kaartbeeld

Aan de gemeenteraad. Arnhem, 8 mei 2007

VOORSTEL

1. wijzigen kaartbeeld Ontwikkelingsvisie Centrum Oost d.d. 19 juli 2004 conform bijgevoegde kaart (bijlage 1) en de toelichtende tekst daarop af te stemmen;
2. in te stemmen met de financiële uitgangspunten en het onderliggende programma;
3. de gemeentebegroting aan te passen overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde begrotingswijziging.

1. AANLEIDING / PROBLEEMSTELLING

De ontwikkelingsvisie Centrum Oost is19 juli 2004 door de raad vastgesteld als kaderstellend document voor de ontwikkeling en uitvoering van het plangebied Centrum Oost. Gelet op de omvang van de opgave vergt dit een meerjarige inspanning; de ontwikkelingsvisie gaat uit van een tijdshorizon van 2020. Vanwege de grote betekenis voor de stad, de complexe opgave en de gevraagde meerjarige inzet, is het project gerekend tot de zogenaamde strategische projecten in de stad.
De ontwikkelingsvisie is gepresenteerd als een product waaraan gedurende langere tijd wordt voortgebouwd (pagina 6 van de ontwikkelingsvisie).

Actuele ontwikkelingen maken het gewenst het deel van het plangebied, met de mogelijkheid tot ontwikkeling zowel naar wonen als lichte bedrijvigheid (‘dubbelbestemming’), te verruimen. Concreet gaat het hierbij om het deelgebied Fluvium-Noord (voormalig gasfabrieksterrein, nog niet gesaneerde deel). Dit maakt het mogelijk uit te gaan van een programma van circa 330 woningen in dit deelgebied in plaats van 150 woningen en circa 4.880 m² bedrijventerrein.
Eén en ander is in lijn met de doelen in de ontwikkelingsvisie en de gemeentelijke Woonvisie.

In de Ontwikkelingsvisie Centrum Oost van juli 2004 (kaartbeeld pagina 28) is alleen in het noordelijk deel van dit deelgebied ruimte gegeven aan een ‘mix van bedrijvigheid en wonen’. Voor het overige is hier herontwikkeling ten behoeve van ‘gemengde bedrijvigheid’ aangegeven. Deze keuze is destijds gemaakt met het oog op haalbaarheid van inpassing van nieuwe functies in dit deel van Centrum Oost. Het aangrenzende bedrijventerrein aan de oostkant legt beperkingen op de introductie van woonfuncties.

Inmiddels is gestart met de voorbereiding van een zgn. Stad-en-milieu-aanpak voor het gebied Centrum oost. Zicht ontstaat nu op meer milieuruimte voor de functie wonen op deze locatie.
Door de aanduiding in het gehele deelgebied Fluvium-Noord te verruimen tot de ‘dubbelbestemming’: ‘wonen en bedrijvigheid’ ontstaat meer ruimte voor maatwerk (aanpassing conform kaartbeeld bijlage1).

Maatwerk dat nodig en gewenst is vanwege:

- meer kwaliteit en samenhang in Centrum Oost als toekomstig verblijfsmilieu;
- een steviger financiële basis onder de grondexploitatie Centrum Oost;
- het perspectief dat hiermee ontstaat op samenwerking met de corporatie VHV teneinde de kostbare sanering en transformatie van het gebied Fluvium Noord mogelijk te maken.

Voorstellen inzake de toepassing van ‘Stad en Milieu’ in Centrum Oost zullen te zijner tijd aan de raad worden voorgelegd.

2. DOEL

- Actualiseren van het kaartbeeld van de ontwikkelingsvisie ter vergroting van kwaliteit en effectiviteit van de ontwikkelingsvisie als ruimtelijke en financiële drager voor de gebiedsontwikkeling.
- Het vaststellen van de financiële uitgangspunten op basis van het gewijzigde programma voor Fluvium Noord.

3. ARGUMENTEN

Wenselijkheid:
Vergroting van het gebied met een ‘dubbelbestemming’ wonen en bedrijvigheid verruimt de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied, schept meer kansen voor een verblijfsmilieu met kwaliteit, vergroot de financiële basis en biedt perspectief op een samenwerking met de corporatie VHV bij de aanpak van de kostbare sanering en transformatie van Fluvium Noord.

Haalbaarheid:
De gestarte voorbereiding van ‘Stad en milieu’ geeft zicht op meer (milieu-)mogelijkheden voor de introductie van de functie wonen. In de stedenbouwkundige invulling van het deelgebied Fluvium zal maatwerk geleverd worden waarbij de introductie van woonfuncties wordt afgestemd op bestaande en nieuwe bedrijvigheid in en buiten het plangebied.

4. FINANCIËN

Voor de locaties waar de gemeente een grondpostitie heeft zal de gemeente de grondexploitatie voeren. Kosten van verwerving, bouw- en woonrijp maken zijn voor rekening van de gemeente. Daarnaast ontvangt de gemeente de opbrengst uit de grondverkoop. Investeringen in de bouwexploitatie vinden plaats door derden.

Begroting Grondexploitatie Centrum Oost (in mln):

omschrijving	t/m 2006	2007 en verder	totaal
verwerving/inbrengwaarde/beheer	€ 11,7	€ 3,1	€ 14,8
voorbereidende kosten	€ 0,4	€ 13,6	€ 14,0
civiele werken	€ 0,5	€ 2,2	€ 2,6
overige kosten	€ -	€ 2,4	€ 2,4
plankosten	€ 0,8	€ 1,4	€ 2,2
rente	€ 1,5	€ 1,4	€ 2,9
kosten stijging	€ -	€ 1,7	€ 1,7
onvoorzien	€ -	€ 0,9	€ 0,9
totaal kosten	**€ 14,9**	**€ 26,6**	**€ 41,5**
gronduitgifte	€ 13,8	€ 17,4	€ 31,2
bijdrage/subsidies	€ -	€ 9,1	€ 9,1
opbrengsten stijging	€ -	€ 2,2	€ 2,2
totaal opbrengst	**€ 13,8**	**€ 28,8**	**€ 42,5**
saldo eindwaarde 31-12-2013			**€ 1,1**
saldo contante waarde 01-01-2007			**€ 0,7**

Deze begroting betreft de deelprojecten Gewab, Fluvium Zuid, PPD en Fluvium Noord. De budgetten voor Gewab, Fluvium en PPD zijn al eerder vastgesteld en in de nota FJP en in de meerjarenprogramma begroting verwerkt.
Middels bijgaande begrotingswijziging wordt nu ook het budget voor Fluvium Noord vastgesteld en aan de begroting voor Centrum Oost toegevoegd. Per Saldo resulteert dit in een grondexploitatie voor Centrum Oost met een verwacht positief resultaat van € 0,7 mln. Bijgaand treft u een kaart aan van het gebied Centrum Oost, waarop onder meer staat aangegeven welke gebieden behoren tot de gemeentelijke grondexploitatie (bijlage 2).

Naast bovengenoemde deelexploitaties zijn er locaties waar de gemeente grondpositie heeft of deze tracht te verwerven. Dit is de locatie van Connexxion/busremise, Van Amerongen en omgeving. Dit zijn nog deelprojecten met een grondexploitatie in voorbereiding. Wanneer voor deze locaties het programma en de financiële uitgangspunten kunnen worden vastgesteld, zullen zij aan de grondexploitatie Centrum Oost worden toegevoegd. Hierover zal dan aparte bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden.

De locaties Coberco en Nieuw-Rijnwijk worden door particuliere partijen ontwikkeld. De kosten van de gemeente voor planbegeleiding en aanpassingen aan de infrastructuur komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

Door de transformatie van Centrum Oost naar een nieuw stedelijk gebied is aanpassing en vernieuwing nodig van infrastructuur en openbare ruimte. In bovenstaande begroting van de gemeentelijke grondexploitaties en ook binnen de particuliere exploitaties wordt rekening gehouden met een evenredig aandeel in deze kosten. Dekking vanuit aanliggende projecten is echter niet toereikend; circa 3,6 mln. euro aanvullende financiering is noodzakelijk. Hiervoor zal naar verwachting subsidie kunnen worden verkregen. Wanneer de financiering hiervan sluitend is zal over de vernieuwing van de infrastructuur aparte bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden.

Voor een verdere optimalisatie van het financieel resultaat zal inzet plaatsvinden langs de volgende lijnen:

- samenwerking met externe partners zoals corporaties op locaties met een financieel tekort
- gerichte fasering van gebiedsprojecten met een voorzien tekort respectievelijk opbrengst
- gerichte fasering van investeringen in infrastructuur en openbare ruimte
- aanvullende subsidiestromen voor dekking van het tekort op vernieuwing van infrastructuur en openbare ruimte.

5. RISICO'S

Financiële risico's hangen samen met de toekomstige gronduitgifte (tempo en opbrengst) en bodemsaneringskosten. Dit spitst zich met name toe op het deelgebied Fluvium Noord. Op basis van uitgevoerde risico-analyses is het risico in dit deelgebied in te kaderen; het berekend risico beweegt zich tussen 250.000 en 390.000.
Daar staat tegenover dat er voor dit deelgebied goed zicht is op samenwerking met- respectievelijk overname van risico door de corporatie VHV in dit deelgebied.

6. UITVOERING EN EVALUATIE

De uitvoering van de diverse projecten in Centrum Oost wordt gestuurd en bewaakt vanuit de projectorganisatie. De raad wordt via de Financiële Jaarrapportage geïnformeerd over de voortgang en het financiële resultaat van het project Centrum Oost.

De Raadscommissie Stadsprojecten zal over dit voorstel advies uitbrengen.
Het advies van deze commissie wordt u separaat voorgelegd.
Wij geven U in overweging bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen

1. Gewijzigd kaartbeeld ontwikkelingsvisie Centrum oost
2. Kaartbeeld grondexploitatie Centrum Oost

Besluit van:	**29 mei 2007**
Documentnummer	2007.0.033.231
Zaaknummer	2007-04-03085

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 mei 2007, Stadsontwikkeling nummer 2007.0.033.228;

besluit:

1. het kaartbeeld van de Ontwikkelingsvisie Centrum Oost d.d. 19 juli 2004 te wijzigen conform bijgevoegde kaart (bijlage 1) en de toelichtende tekst daarop af te stemmen;
2. in te stemmen met de financiële uitgangspunten en het onderliggende programma;
3. de gemeentebegroting aan te passen overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde begrotingswijziging.

De griffier, De voorzitter,

Wijziging Productenraming 2007

Dienst : Stadsontwikkeling
Nummer wijziging : J 03

Onderwerp : Vaststellen grondexploitatie project Fluvium Noord
als onderdeel van Centrum Oost
B&W d.d. : 24-04-2007
Registratienummer :
Raad d.d. : 29-05-2007
Registratienummer :

Productenraming		2007						2008						2009						2010					
		bedragen x € 1.000,--						*bedragen x € 1.000,--*						*bedragen x € 1.000,--*						*bedragen x € 1.000,--*					
Product		**Lasten**	**Baten**	**Expl.-resultaat**	**Mutatie reserves**		**Saldo**	**Lasten**	**Baten**	**Expl.-resultaat**	**Mutatie reserves**		**Saldo**	**Lasten**	**Baten**	**Expl.-resultaat**	**Mutatie reserves**		**Saldo**	**Lasten**	**Baten**	**Expl.-resultaat**	**Mutatie reserves**		**Saldo**
					Toevoeging	**Onttrekking**					**Toevoeging**	**Onttrekking**					**Toevoeging**	**Onttrekking**					**Toevoeging**	**Onttrekking**	
Nr	**Omschrijving**	+ = Toename - = Afname	+ = Toename - = Afname		+ = Toename - = Afname	+ = Toename - = Afname		+ = Toename - = Afname	+ = Toename - = Afname		+ = Toename - = Afname	+ = Toename - = Afname		+ = Toename - = Afname	+ = Toename - = Afname		+ = Toename - = Afname	+ = Toename - = Afname		+ = Toename - = Afname	+ = Toename - = Afname		+ = Toename - = Afname	+ = Toename - = Afname	
12.1.12	Grondexploitaties	0	0	0	0	0	0	649	649	0	0	0	0	15.412	15.412	0	0	0	0	4.086	4.086	0	0	0	0
	Totaal	0	0	0	0	0	0	649	649	0	0	0	0	15.412	15.412	0	0	0	0	4.086	4.086	0	0	0	0

Toelichting:

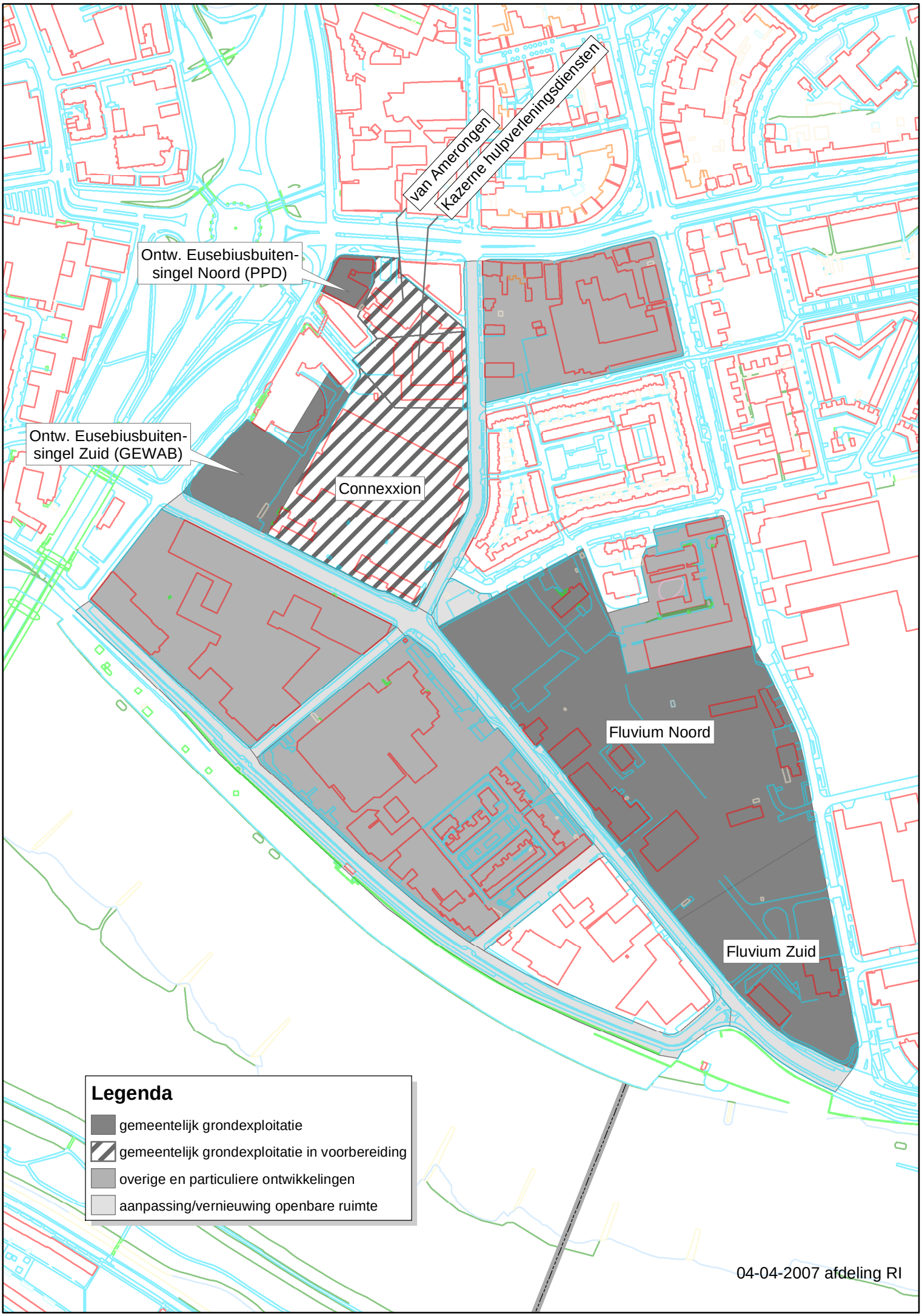
De baten en lasten voor het jaar 2007 zijn opgenomen in de nota FJP, en worden middels de bij de nota FJP behorende begrotingswijziging in de begroting voor 2007 opgenomen

De baten betreffen de opbrengsten uit de grondverkoop en daarnaast de verrekening met 'onderhanden werken' waardoor de baten en lasten jaarlijks gelijk zijn.

document 2007.0.026.165
zaak 2007-04-00468

BYLAGE 1

WIJZIGINGSVOORSTEL
29 05 2007


van Amerongen
Kazerne hulpverleningsdiensten
Ontw. Eusebiusbuiten-
singel Noord (PPD)
Ontw. Eusebiusbuiten-
singel Zuid (GEWAB)
Connexxion
Fluvium Noord
Fluvium Zuid
Legenda
gemeentelijk grondexploitatie
gemeentelijk grondexploitatie in voorbereiding
overige en particuliere ontwikkelingen
aanpassing/vernieuwing openbare ruimte
04-04-2007 afdeling RI

ONTWIKKELINGSVISIE

CENTRUM OOST

vastgesteld 19 juli 2004
raad van de gemeente Arnhem

INHOUD

ALGEMEEN

1 INTRODUCTIE

- Ligging
- Aanleiding
- Opgave
- Opbouw van het rapport

2 BELEID

- Algemeen
- Beleidskaders gemeente
- Beleidskaders KAN

ANALYSE

3 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

- Morfologie
- De stad
- Centrum oost
- Cultuurhistorie

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

- Inleiding
- Centrum Oost in relatie tot de stad
- Het plangebied Centrum Oost

PLANVORMING

5 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

- Vooraf
- Algemeen
- Programmatische ambitie
- Ruimtelijke ambitie
- Verkeer
- Woningbouw
- Milieu

6 NADERE UITWERKINGEN

Nabijheid van de binnenstad

1 INTRODUCTIE

1.1 LIGGING

Het plangebied is gelegen tussen de Rijn/ de Nieuwe kade, de John Frostbrug, Boulevard Heuvelink, en de Van Oldenbarneveldtstraat. Dit gebied wordt verder Centrum Oost genoemd. Een groot deel van dit gebied had vanaf het begin van de 20e eeuw een bedrijvenbestemming. Het gebied is sterk in ontwikkeling. Ruimtelijk is het een pluriform gebied; er bestaat weinig samenhang tussen de diverse functies die zich in het gebied bevinden. Het plangebied, direct gelegen aan de oostzijde van de binnenstad, was voorheen een gebied in de stedelijke periferie waar moeilijk plaatsbare functies een plek kregen. Een voorbeeld hiervan zijn de voormalige gasfabriek op Fluvium (de driehoek tussen Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat en Broekstraat) en een houtzagerij op het latere Coberco-terrein. Centrum oost maakt nu een transformatie door naar een nieuw stedelijk gebied met een mix aan functies; een overgangsmilieu tussen binnenstad en bedrijventerrein. Deze Ontwikkelingsvisie schetst een perspectief voor de ruimtelijke en programmatische invulling van het gebied tot 2020.

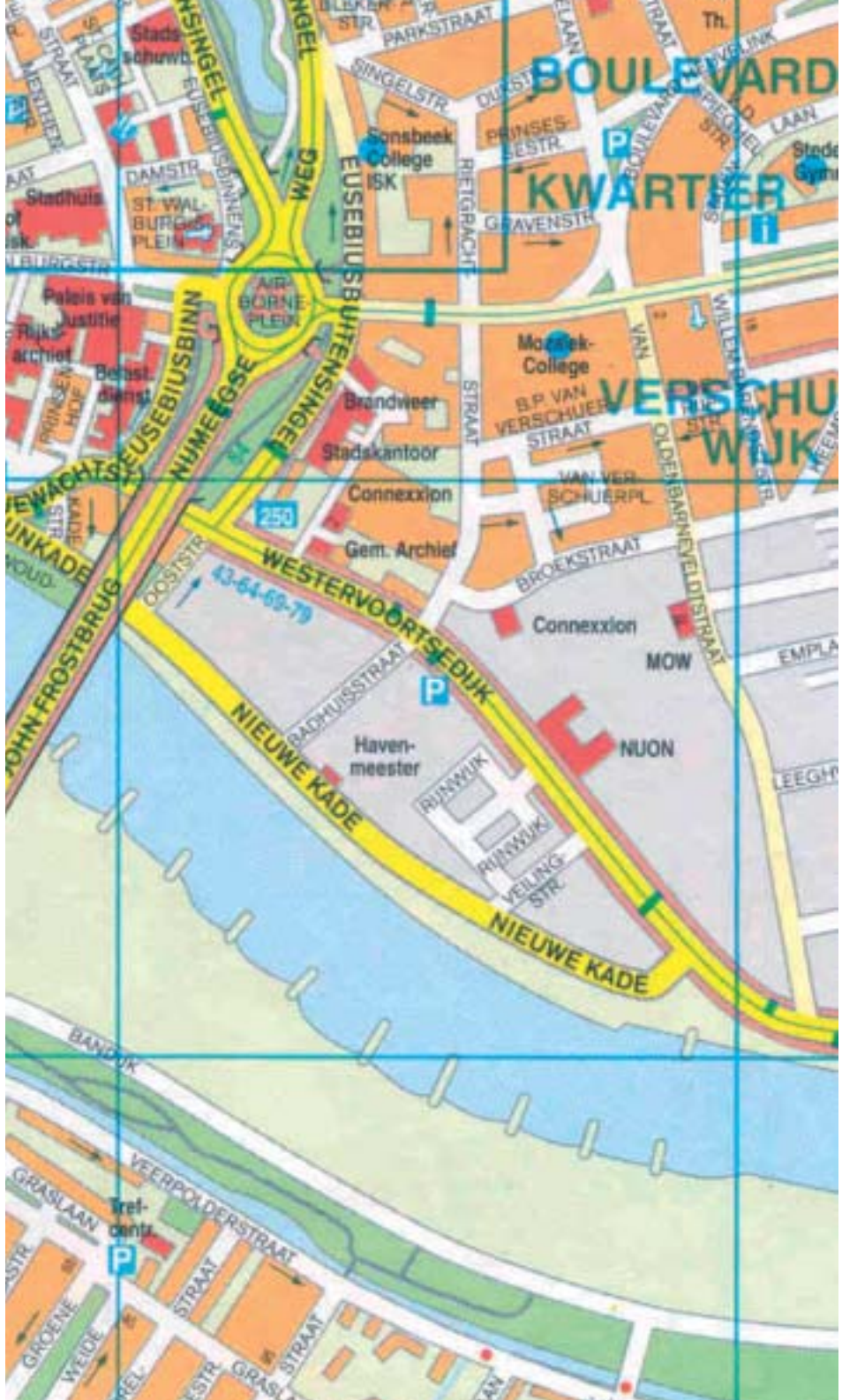
Plangebied Centrum-Oost

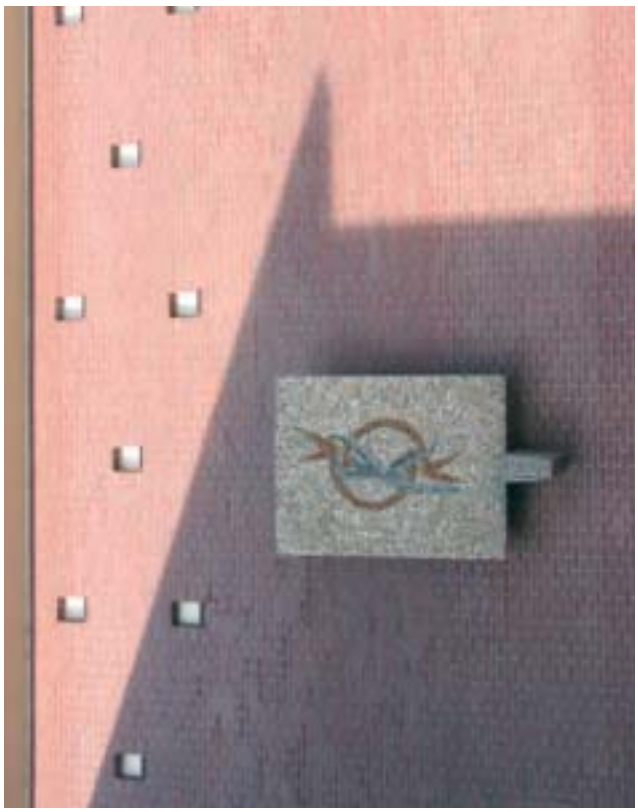
1.2 AANLEIDING

Op diverse plaatsen in het plangebied vinden nieuwe ontwikkelingen plaats. Deze ontwikkelingen alsmede de planologische onduidelijkheid van het gebied noodzaken de gemeente Arnhem tot het ontwikkelen van een Ontwikkelingsvisie. De nieuwe ontwik-kelin-gen op de korte en langere termijn zijn: marktinitiatief tot herontwikkeling van het Coberco-terrein, het naastgelegen 'Rijnkwartier' (tussen Badhuisstraat en Veilingstraat), herontwikkeling van de zogenaamde GEWAB-locatie (bouw van nieuw stadskantoor) , herontwikkeling van de locaties van de voormalige PPD en van het huidige archief, de sanering en herontwikkeling van het voormalig gasfabriekter-rein (Fluvium-Noord) en de lopende herontwikkeling van Fluvium-Zuid. Vervolgens komt op termijn het gebied beschikbaar van de busremise van Connexion (bij beschikbaarheid van een vervangende locatie), de schoollocatie van het huidige Mozaïkcollege (2006) en het gebouw van Stadsbeheer (na realisering van nieuw stadskantoor). Daarnaast zet de woningbouwcorporatie Volkshuisvesting in op een vernieuwing van de woonenclave Rijnwijk (vanaf medio 2004).

Het gebied wordt om deze redenen gerekend tot een van de dynamische zones in de stad waarvoor een zogenaamde ontwikkelingsvisie wordt opgesteld.
De ontwikkelingsvisie is een document waarmee over een langere periode de regie voor de gebiedsontwikkeling kan worden gevoerd. Een ontwikkelingsvisie is geen blauwdruk maar een document dat de dynamiek erkent en ruimte wordt biedt voor uitwerkingen op een later moment. Door vaststelling van de hoofdlijnen van beleid biedt de ontwikkelingsvisie tegelijkertijd een formeel plankader waaraan kan worden getoetst en dat de onderlegger kan vormen voor formele (WRO-)procedures.
Een ontwikkelingsvisie is uitvoeringsgericht in de erkenning van wederzijdse afhankelijkheid: de gemeente opereert in een netwerk met vele medespelers. De ontwikkelingsvisie moet zicht bieden op strategische aspecten die van belang zijn bij de realisering van de visie.
Kenmerken van de ontwikkelingsvisie:

- combinatie van 'regiedocument' en 'ruimtelijk plankader';
- globaal waar mogelijk en gedetailleerd waar nodig;
- uitvoeringsgericht;
- strategisch;
- formele vaststelling van de hoofdlijnen;
- mogelijkheid van latere uitwerkingen;
- ontwikkelingsvisie als een product waaraan langere tijd wordt voortgebouwd.





1.3 OPGAVE

Centrum Oost is één van die gebieden die in het Structuurplan Arnhem 2010 genoemd zijn om op termijn te intensiveren en te transformeren. Voor de periode 2010-2030 wordt het perspectief geschetst van een rivierfront waarbij cen-trumstedelijke functies in mengvorm moeten worden gerealiseerd. Het gebied heeft hiervoor aanzienlijke potenties: de directe nabijheid van de binnenstad, de Rijn, de Singel en de Westervoortsedijk als belangrijke stedelijke ader.
De actuele ontwikkelingen in het gebied versnellen e.e.a.: het transformatieproces tekent zich nu reeds af. Om die reden is besloten tot het opstellen van de Ontwikkelingsvisie Centrum Oost, die zicht moet geven op een samenhangend ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor het gebied. Afzonderlijke ruimtelijke initiatieven in het gebied kunnen dan worden geënt op deze Ontwikkelingsvisie.
De opgave is gelegen in een transformatie naar een nieuw hoogwaardig stedelijk gebied, waarbij de inzet is gericht op meerdere ambities:

- passende bestemmingen voor vrijkomende locaties;
- samenhang in plaats van de huidige verbrokkelde ruimtelijke structuur;
- wederzijdse afstemming van ruimtegebruik en milieucontouren;
- hoogwaardige inrichting en continuïteit in de openbare ruimte, m.n. de promenadefunctie langs de rivier;
- intensief ruimtegebruik;
- recht doen aan de ‘uniciteit van de plek’ (rivier, stadspoort, stedelijk overgangsmilieu);
- afstemming –ruimtelijk en programmatisch- op de stad als geheel.

1.4 OPBOUW VAN HET RAPPORT

Hoofdstuk 2 geeft kort het beleid weer, hoofdstuk 3 de ontstaansgeschiedenis. De analyse in hoofdstuk 4 vormt vervolgens een belangrijke basis voor hoofdstuk 5, het ontwikkelingsperspectief voor het gebied. Hierin wordt een schets gegeven van de ruimtelijke en programmatische ambities. Hoofdstuk 6 noemt een aantal nadere uitwerkingen van de ontwikkelingsvisie die in gang zijn gezet resp. zullen worden geïnitieerd.

Toekomstige transformaties op meerdere plekken:
1 Coberco,
2 Fluvium,
3 “Gewab-locatie”,
4 Schoollocatie Mozaïk
5 gebouw Stadsbeheer,
6 busremise Connexion,
7 Rijnwijk,

1

2

3

4

5

5

7

2 BELEID

2.1 ALGEMEEN

Dit hoofdstuk geeft een korte beschrijving van enige relevante beleidskaders van gemeente en knooppunt Arnhem Nijmegen.

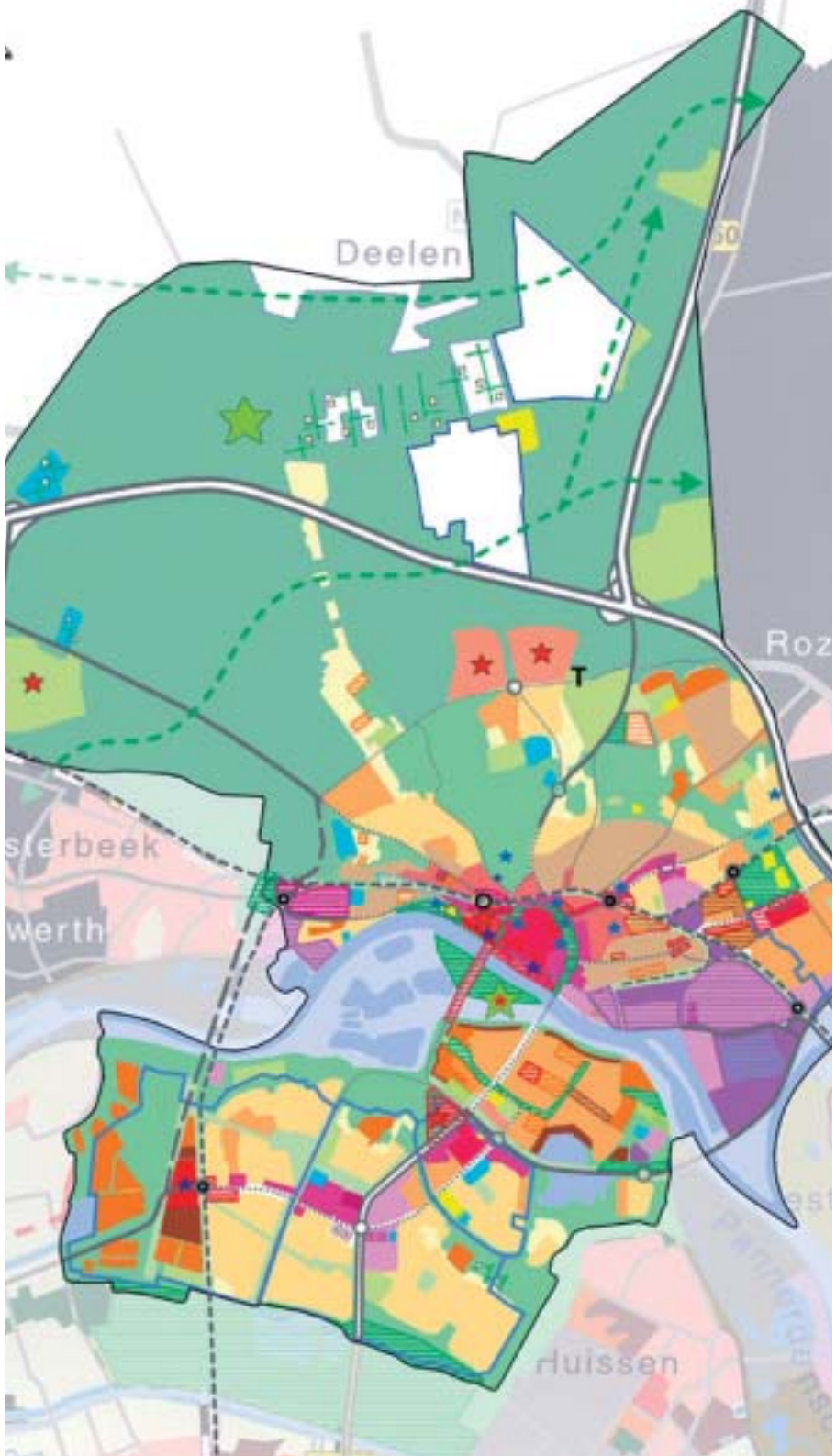
2.2 BELEIDSKADERS GEMEENTE

Structuurplan Arnhem 2010

Het structuurplan beschrijft het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen. Naast selectieve uitbreiding ligt het accent op intensievere benutting van de bestaande ruimte. De nadruk ligt op transformatie en intensivering in de bestaande stad. De hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de stad zijn:

1. respect voor de onderlegger;
2. ruimte als kritieke factor;
3. verschillende vervoersalternatieven;
4. meer differentiatie in stedelijk gebied;
5. versterking contrasten;
6. zonering van milieukwaliteiten.

Het structuurplan beschrijft de stedelijke ruggengraat van de stad. De omgeving van de centrumring ter hoogte van Nieuwe Kade, Westervoortsedijk, Airborneplein wordt aangeduid als stedelijk knooppunt rond een HOV-halte. Dat biedt kansen voor herstructurering en intensi-vering van bebouwing.
Het hoofdwegensysteem van Arnhem kent in hoofdzaak een radiaal patroon van stedelijke aders die samenkomen op de centrumring. Centrum-Oost kent twee stedelijk aders met een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer in oost-westelijke richting: de Westervoortsedijk en Boulevard Heuvelink - Joh. de Wittlaan. De inzet is om de openbare ruimte langs de stedelijke aders te intensiveren en te verbeteren. Een nadere invulling is nodig van kenmerkende wanden, profielen, plinten met gemengde functies en hoogwaardig ingerichte stedelijke verblijfruimten. De stedelijke knooppunten langs deze aders lenen zich voor meervoudig ruimtegebruik, multifunctioneel programma en hoogbouwaccenten. Voor het laatste –hoogbouw in knooppunten-
kondigt het structuurplan een nadere uitwerking aan.
Het structuurplan schenkt apart aandacht aan het rivierfront. De inzet is een betere benutting van de kwaliteit van de ligging van de stad aan de rivier. Het beeld wordt geschetst van een wenselijke herontwikkeling van het 'oostelijk Rijnfront' tussen Ooststraat, Nieuwe Kade en Westervoortsedijk. Dit leidt tot een verlenging en versterking van het rivierfront ter hoogte van de binnenstad.
Het structuurplan beschrijft een aantal wenselijke transformaties in het gebied van Centrum-Oost. Voor de periode tot 2010 is dit de (gedeeltelijk in gang gezette) herstructurering van het bedrijventerrein Fluvium; herstructurering en upgrading tot een nieuw gemengd bedrijventerrein. Voor de periode 2010-2030 wordt de wenselijke transformatie aangegeven van de strook tussen Westervoortsedijk en



Nieuwe Kade tot een nieuw stedelijk gebied ('stedelijk wonen en functiemenging'). Ditzelfde is aangegeven voor het blok zuidelijk van de Boulevard Heuvelink: transformatie naar stedelijk wonen en functiemenging.
Zoals beschreven in 1.3, leiden actuele ontwikkelingen in het gebied tot een versnelling van de transformatie, zoals voorzien in het structuurplan.

Bestemmingsplannen
Fluvium en het gebied Veilingstraat / Nieuwe Kade vallen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westervoortsedijk (goedgekeurd juni 2003).
Het bestemmingsplan kent een zekere zonering waarbij in de richting van de binnenstad sprake is van een verloop van zwaardere naar lichtere categorieën bedrijvigheid. Gelet op de veranderende vraag wordt daarbij ruimte geboden aan bedrijven met een combinatie van bedrijfs- en kantoorruimte in de verdeling 70 - (max) 30. Voor de zone langs de Westervoortsedijk biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid bedrijven te vestigen met een hoger percentage kantoorruimte (tot 70%); dit, vanwege de ambitie bebouwing met representatieve uitstraling te realiseren aan de Westervoortsedijk als entree-route naar het centrum en de beeldkwaliteit van het rivierfront.
Voor het grootste deel van het blok tussen Singel, Ooststraat, Nieuwe Kade, Badhuisstraat, Rietgrachtstraat bestaat geen vigerend bestemmingsplan. Voor het blok tussen Badhuisstraat, Nieuwe kade, Veilingstraat en Westervoortsedijk geldt een uitbreidingsplan, daterend uit 1963.

Kadernota Economisch beleid 2003-2006
De Kadernota schetst de visie en strategie voor het te voeren economisch beleid in de stad voor de komende jaren. Als kansrijke clusters voor de toekomst worden daarin onderscheiden: milieu & energie, zorg en welzijn, creatieve diensten. Nieuwe combinaties van cultuur met marktgerichte initiatieven ('culturele economie') zijn kansrijk en verdienen ondersteuning.
Ruimte is een kritieke factor: ruimte voor economische functies vraagt een zuinig en intensief ruimtegebruik waarbij voor bestaande locaties wordt ingezet op revitalisering en duurzaam ruimtegebruik.
Als dienstenhoofdstad van Oost-Nederland zal Arnhem blijven investeren in ontwikkeling van kantoorruimte, met name Arnhem-Centraal, het Coehoorngebied (onderdeel van Rijnboog) en het Businesspark Arnhem. Het aanbod wordt selectief en gefaseerd op de markt gebracht. Conform de in 2001 vastgestelde nota 'Kantorenbeleid Arnhem' wordt er buiten de toegestane plannen géén ruimte geboden voor nieuwe initiatieven tot en met 2006.
Daarnaast is de beschikbaarheid van voldoende, kwalitatief goede bedrijventerreinen van belang. Binnen de gemeentelijke grenzen is ruimte voor nieuwe terreinontwikkeling nauwelijks aanwezig. Revitalisering en verduurzaming van bestaande terreinen zijn daarmee belangrijke trefwoorden. Het lopende revitaliseringsproces van bedrijventerreinen Het Broek en Fluvium gaan de laatste fase in.

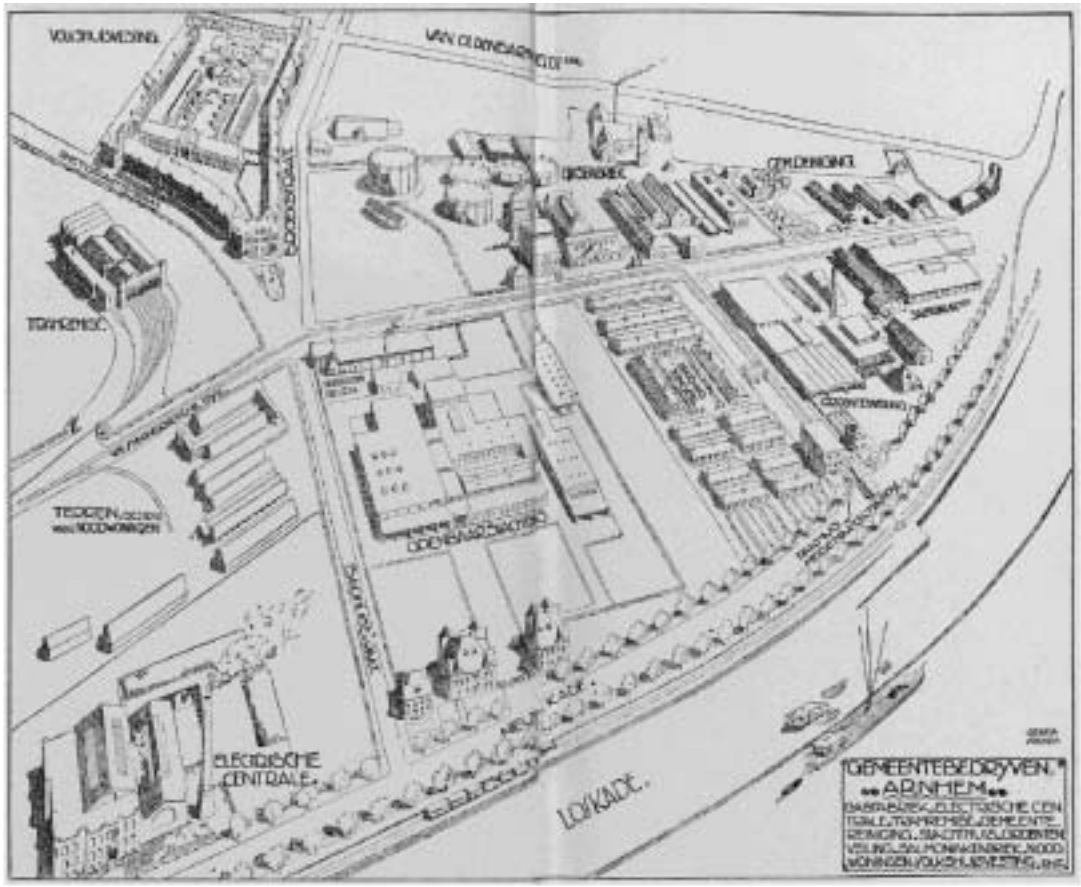
Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is verwoord in de 'Beleidsnota Detailhandel' van 2001. Een uitgebreid en hoogwaardig pakket winkelvoorzieningen voor bewoners en bezoekers staat voorop. De aantrekkingskracht van Arnhem als winkelstad wordt versterkt. De winkels met niet-dagelijkse artikelen worden geconcentreerd in het centrum.
Voor de horeca wordt nieuw beleid ontwikkeld, waarbij voor hotelontwikkeling voorrang wordt gegeven aan de omgeving van het station. Voor cafés en restaurants wordt de nadruk gelegd op een goede afstemming tussen de verschillende locaties waarbij wordt bezien hoe meer kwalitatief hoogwaardige restaurants kunnen worden aangetrokken.
Plannen voor verbetering en uitbreiding van het leisure-aanbod worden ondersteund.

2.3 BELEIDSKADERS KAN

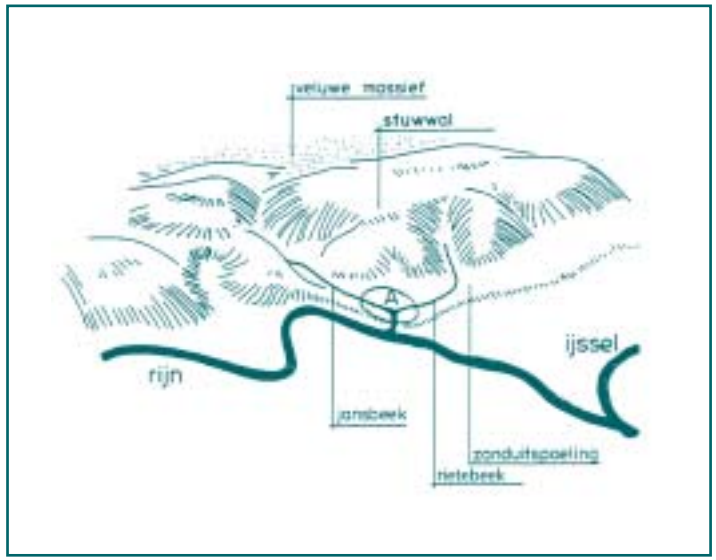
Regionale woonvisie KAN
De totale ruimteclaim aan woningen in de KAN-regio neemt volgens de Woonvisie KAN (2001) in de periode 2000-2025 toe met 79.000 woningen. De totale ruimteclaim is het resultaat van enerzijds demografische ontwikkelingen en het verkrijgen van meer ontspanning op de woningmarkt en anderzijds de kwaliteitslag die samenhangt met verdunningseffecten van transformaties en herstructurering van woonwijken.
Bij de woonvoorkeur ligt er in vergelijking met het verleden een accent op het centrum-stedelijk wonen. Hoewel het procentueel aandeel van de huishoudens met een nadrukkelijk voorkeur voor het centrum beperkt is (ca. 5% in 2010) is de absolute groei van de woningen in centrum-stedelijke woonmilieus wel aanzienlijk (van 6.000 in 2000 naar 15.000 in 2010). Ook de gemeente Arnhem wil en kan in deze behoefte voorzien.

Beleidsnota bedrijventerreinen
Uit de Bedrijventerreinennota Knooppunt Arnhmem-Nijmegen 2002-2005 blijkt dat het KAN (vergeleken met het Nederlandse gemiddelde) economisch gezien één van de sterker groeiende gebieden in Nederland is en dat dit ook voor de toekomst de verwachting is. Voor de korte en middellange termijn (2001-2010) lijken vraag en aanbod op de bedrijventerreinen in het KAN redelijk op elkaar te zijn afgestemd, al-hoewel er zich dan in bepaalde segmenten (met name gemengd) al tekorten voor-doen. Op de lange termijn (2010-2020) zal een fundamenteel tekort aan gemengde bedrijventerreinen ontstaan.

Bestaande bedrijvigheid
in het plangebied



Centrum Oost, 1919



3 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

3.1 MORFOLOGIE

Arnhem ligt op de overgang van het hoog gelegen zandige Veluwemassief en het lage rivierdal van de Rijn met zijn rivierklei-afzettingen. De eerste nederzettingen zijn op de randzone van hoog en laag ontstaan. Loodrecht op de rivier treffen we drie verschillende stedelijke dwarsprofielen aan. De stad heeft inde rivierzone verschillende gezichten: de noord en zuidoever zijn verschillend maar ook de profielen, gaande van west naar oost.

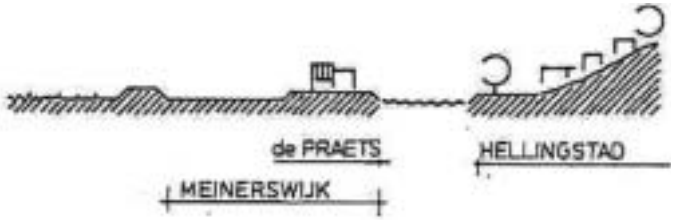
3.2 DE STAD

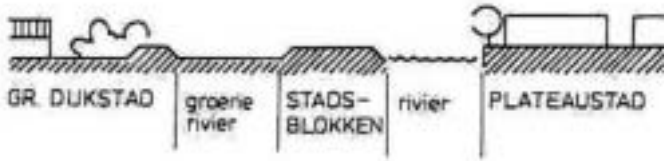
De samenkomst van handelswegen naar Nijmegen, Utrecht en Duitsland ter plaatse van de samenvloeiing van de Jansbeek en de Molenbeek vormen de basis voor de nederzetting Arnhem. De Rijn die in die tijd een meer zuidelijke loop had speelde geen directe rol bij het ontstaan van de stad. In het begin van de 16e eeuw wordt de Rijnbedding verlegd waardoor de rivier dichter langs de stad komt te stromen. Rond 1750 lag er rondom de stad een verdedigingswal met grachten (de latere "groene Singel" rondom het centrum). De verdedigingswal met gracht wordt medio 19e eeuw een parkstrook rondom de stad. Mede door het dempen van de gracht werd het mo-gelijk om een nieuwe entree tot de stad te maken.

Doordat eind 19e eeuw de stad geen vestingstad meer is mag er nu in het oorspronkelijke schootsveld van de stad worden gebouwd. Rond deze tijd wordt ook het gebied tussen centrum en Rijn, de Weerdjes bebouwd. Deze bebouwing stamt uit dezelfde periode als de bebouwing van de Singels. Door deze bebouwing komt de stad direct aan de Rijn te liggen. De stad treedt buiten de oude vestigingswallen met nieuw stedelijk ruimtegebruik voor wonen en bedrijvigheid.

Na de eerste wereldoorlog ontstaan in de lijn van de tuinstadfilosofie ruim opgezette woonwijken op de hellingen. Op de laag gelegen gronden van het Arnhems Broek komen de goedkopere woningen en bedrijven. De al aan het einde van de 19e eeuw aanwezige aanzet van industriële bedrijvigheid ten oosten van de binnenstad wordt na de eerste wereldoorlog uitgebouwd tot een industriële stedelijke uitloper.

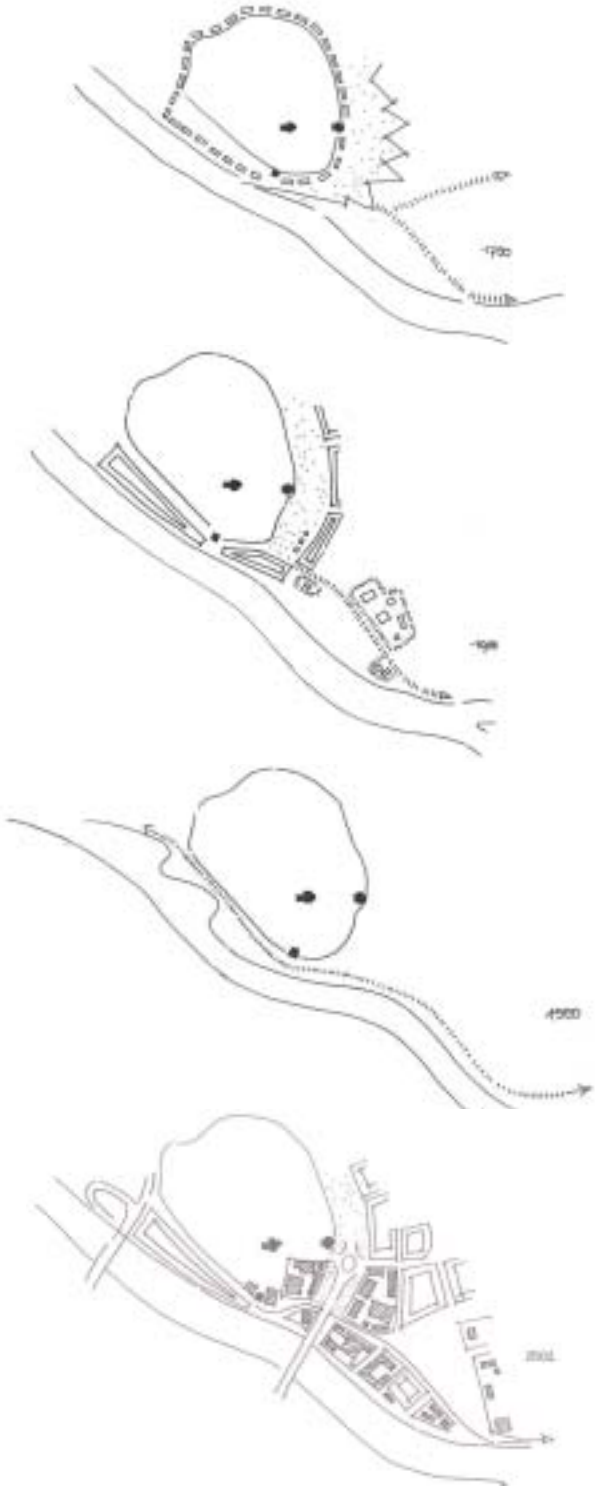
De 2e wereldoorlog heeft ingrijpende gevolgen voor de ontwikkeling van de stad. De meest monumentale delen van de stad rond Marktplein, langs de rivier en de Singelpartij bij de brug worden zwaar getroffen. In de na-oorlogse periode ontstaat aan de oostkant van de stad een ruimtelijke en functionele breuk tussen de gebieden aan weerszijden van de singel. Nieuwe infrastructuur (aanleg van de John Frostbrug) en kantoorontwikkeling oostelijk van de Sabelspoort zijn hierin bepalend.





3.3 CENTRUM OOST

Het plangebied behoort van oudsher tot 't Broek, een laaggelegen nat gebied dat in tijden van hoge rivier- en grondwaterstanden regelmatig onderliep. Verschillende beken waterden via de broeklanden af op de rivier. In deze periode (16e- en 17e eeuw) zal ook het tracé van de Broekstraat zijn definitieve plaats in het gebied hebben gekregen. De Broekstraat zal in oorsprong als een soort hooggelegen dijkweg zijn aangelegd. Ook de Westervoortsedijk, onderdeel van de oude Rijndijk, is een sterk element in de oude structuur. De ligging van de Rietebeek verandert in de loop van de tijd. Uiteindelijk zal deze in de 20e eeuw ondergronds worden gelegd.
Kort na 1797 ontstond op de latere Coberco-locatie de eerste industrie, te weten de houtzaagmolen "De Vlijt". In 1877 presenteerde H. Heuvelink Jr. een uitbreidingsplan voor het zuidoostelijke deel van Arnhem. Deze bebouwing kreeg een min of meer gesloten karakter. De herenhuizen werden in veel gevallen in blokken van twee of zelfs meer gerealiseerd. Naast een beperkte woonfunctie op de Boulevard werd het gebied ook gebruikt voor het aanleggen van nieuwe industrieterreinen. Er was al enige industrie verschenen aan het begin van de Westervoortsedijk in de vorm van de houtzagerij en een gasfabriek.
Het gebied van de Weerdjes en het gebied zuidelijk van de Westervoortsedijk zijn voormalige uiterwaardengebieden die in de 20e eeuw getransformeerd werden naar stedelijke gebieden. In 1904 presenteerde ir. W.F.C. Schaap een stedenbouwkundig plan voor
o.a. het industrieterrein 't Broek, het spoorwegemplacement en een uitgestrekte arbeiders-wijk. In 1912 werden de straten aangelegd voor de realisering van de woonbuurt de "Van Verschuerwijk". In 1915 besloot het bestuur van de stad tot de aanleg van een bedrijventerrein met een spoorweg-emplacement aan de oostzijde van de stad, in aansluiting op het bestaande slachthuis en de gasfabriek. Het terrein werd 4 meter opgehoogd. Aan de zuidzijde van de Westervoortsedijk werd naast het bedrijventerrein een woonbuurt met arbeiderswoningen aangelegd; de Rijnwijk.
Met de realisering van naoorlogse bebouwing halverwege de vorige eeuw en met de bouw van de stadskantoren rond 1990, maakt het gebied een schaalsprong. Eind jaren tachtig van de vorige eeuw, ontstonden plannen voor de eerste revitalisering van het bedrijventerrein. De nadruk bij de revitalisering ligt op het terrein van de voormalige gasfabriek en de zone ten oosten daarvan.



Rijnwijk

3.4 CULTUURHISTORIE

In het plangebied zijn diverse cultuurhistorische onderzoeken uitgevoerd. De panden in de Van Verschuerwijk zijn alle aangewezen als beschermde Rijksmonumenten, evenals gebouwen aan de Van Oldenbarneveltstraat waar de dienst Stadsbeheer is gevestigd. De arbeiderswoningen aan de Broekstraat en het pakhuis van de architect Wybenga aan de Nieuwe Kade zijn eveneens beschermde rijksmonumenten. Het dubbelherenhuis Boulevard Heuvelink 40/42 en het Mozaïk College zijn gemeentelijke monumenten. Uit cultuurhistorische analyses is verder naar voren gekomen dat gebouwdelen van Coberco, het ketelhuis (Westervoortsedijk 3) en de voormalige Methadonpost aan de Westervoortsedijk cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen.

1

2

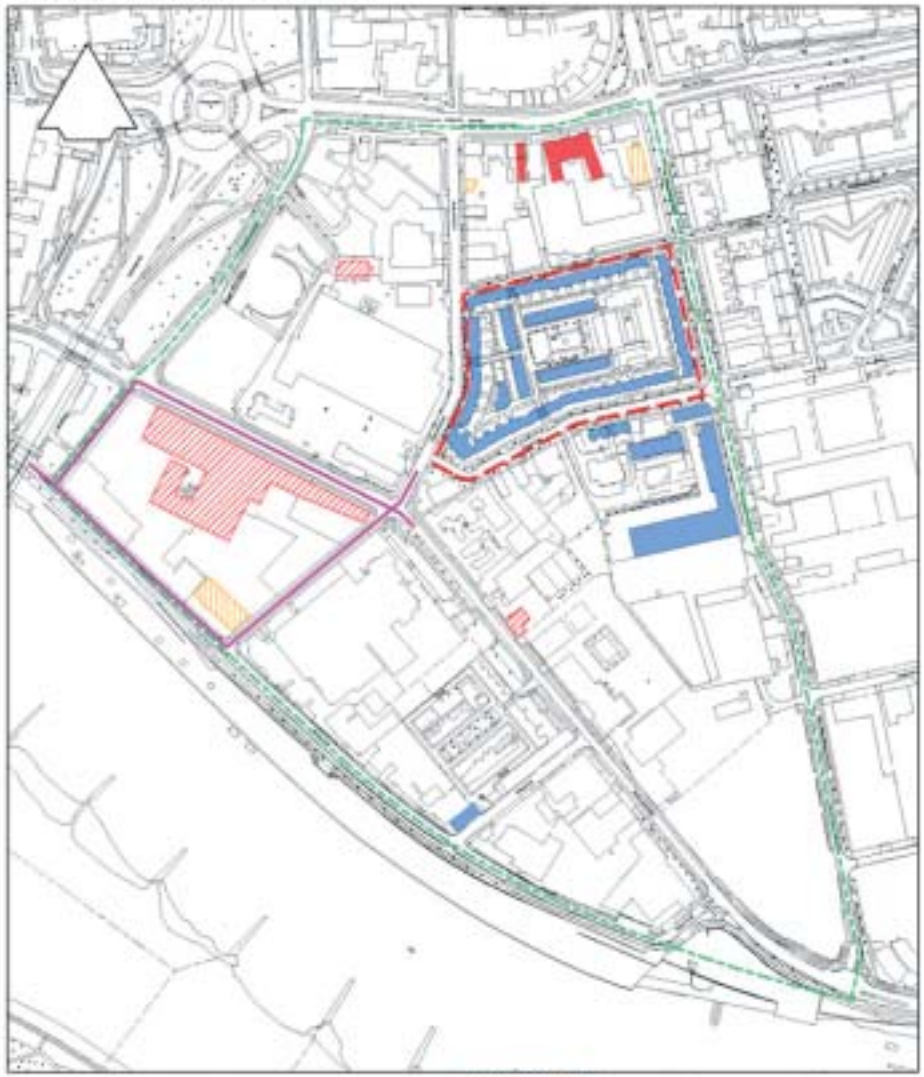
3

4

5

Monumentale waarden:
1 Van Verschuerwijk
2 Pakhuis van Wijbenga
3 Gebouwen Stadsbeheer
4 Boulevard Heuvelink nr.40
5 Coberco

Cultuurhistorische Waarden



Grens plangebied

Rijksmonument

Potentieel rijksbeschermd stadsgezicht

Gemeentelijk monument

Cultuurhistorische waarden

Karakteristiek

Historische wegenstructuur

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

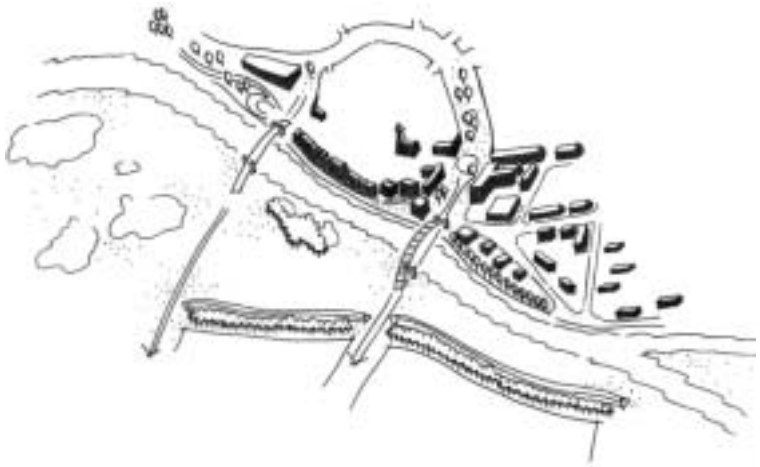
4.1 INLEIDING

Het plangebied Centrum Oost wordt gekenmerkt door een bijzondere ligging: tussen de binnenstad aan de westkant en het bedrijventerrein aan de oostkant, aan de entree van het noordelijk stadsdeel via de John Frostbrug, ingekaderd door belangrijke structuurdragers: Rijn, Singel, Westervoortsedijk, Boulevard Heuvelink.
In de analyse wordt allereerst ingegaan op de ligging van Centrum Oost in groter verband en daarna op het plangebied zelf.

4.2 CENTRUM OOST IN RELATIE TOT DE STAD

Het waterfront

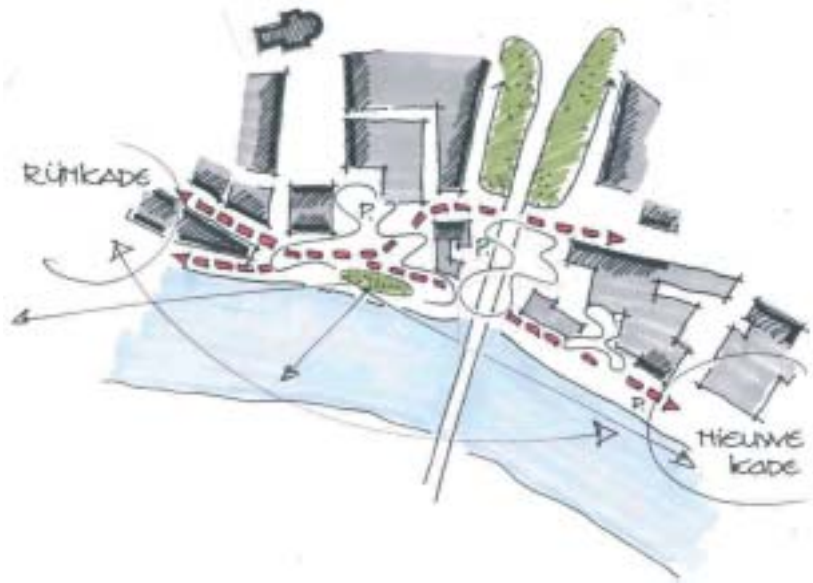
Het gevelbeeld van Arnhem aan de waterkant, het waterfront van Arnhem Noord, werd tot 1950 met name gekenmerkt door grotendeels lage bebouwing opgespannen tussen de tussen de Singel-structuur en later de bruggen. Het gevelbeeld van het waterfront grenzend aan de oude binnenstad kent een verticale geleding en bestaat uit gesloten gevels van diverse hoogte (2 tot 4 lagen) en uit verschillende perioden. De gevelwand loopt tot aan het Provinciehuis en wordt ter plaatse onderbroken door het "groene balkon" (J. Groenewoud plantsoen) aan de kade. De daar aanwezige kantoorbebouwing, parkeerterreinen en openbare ruimte vormen een amorf gebied, doorsneden door de Weerdjesstraat-Oranjewachtstraat en geflankeerd door de Rijnkade. Een heldere ruimtelijke relatie naar kade en rivier ontbreekt. De relatie met de binnenstad is problematisch. In combinatie met de solitaire vorm en positie van het BASF gebouw en de zuidelijke entree van de stad (John Frostbrug – singel) ontbreekt continuïteit in het waterfront in de richting van Centrum Oost.



Opgaven voor de Nieuwe kade:
Continuïteit ,wandelpromenade, verkeersluw

Relatie Rijnkade- Nieuwe Kade

Bij het groene balkon ontbreekt een goede visuele en functionele relatie (voetgangersverbinding) in noord-zuid-richting (binnenstad- Rijnkade/rivier) en in oost-west-richting (Rijnkade-Nieuwe Kade). Het groene balkon zelf heeft verblijfswaarde door de beleving van de weidsheid, dynamiek en activiteiten op de rivier en de ligging op het zuiden. Die kwaliteit ontbreekt bij de openbare ruimte die onder de John Frostbrug doorleidt; hier liggen duidelijke opgaven uit een oogpunt van verblijfskwaliteit en sociale veiligheid.
De lage kade wordt gebruikt als parkeerterrein.



De Singel

De singels vormen als centrumring het sluitstuk van het radiale wegenstelsel en bepalen de grens van de binnenstad. Ze geven structuur en gezicht aan het centrale stedelijke gebied en zijn van belang voor herkenbaarheid en oriëntatie voor bewoners en bezoekers. De doorlopende groene structuur is omsloten door gevelwanden van vier tot zes lagen met een karakte-ristieke kromming. De kwaliteit van de vooroorlogse bebouwing (de percelering, de horizontale en verticale geleding) en het singelpark geven de stad een hoogwaardige, representatieve uitstraling. Aan de singel hebben zich culturele functies, representatieve kantoren, exclusieve winkels, restaurants en galerieën gevestigd.

De singelwand ter plaatse van het studiegebied is slechts beperkt begeleid door bebouwing. Van de oorspronkelijke bebouwingswand is na 1944 veel verdwenen. Waar eens villas stonden die aansloten op de karakteristieke bebouwing van de 19e eeuwse singelwand, zijn na de oorlog grootschaligere panden gerealiseerd. Een schaalsprong heeft plaatsgevonden. De groenzone die van het Airborneplein naar de waterkant loopt heeft niet de allure en de omvang van de historische singels.

Stadsbeeld 1939

Westervoortsedijk

Zandopslag

Broekstraat

4.3 HET PLANGEBIED CENTRUM OOST

Belangrijke historische lijnen zijn de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade. De lijnen zijn ontstaan als veelal hoger gelegen verbindingen tussen stad en achterland. De Westervoortsedijk vormde lange tijd een hoog en droog liggend dijkelement. De Nieuwe Kade is later ontstaan bij de drooglegging van de uiterwaarden tussen Rijn en Westervoortsedijk. De functie en karakteristiek van de dijk kwam daardoor te vervallen. De lijnen vinden hun oorsprong vanuit de landschappelijke onderlegger en lopen nagenoeg parellel aan de rivier.

Nieuwe Kade

De strook gemengde bedrijvigheid direct ten oosten van de binnenstad tussen Nieuwe Kade en Westervoortsedijk kent geen heldere structuur en ruimtelijke opbouw. De verblijfskwaliteit is gering en een gezicht naar de rivier met een aantrekkelijk waterfront ontbreekt. Dit wordt versterkt door de verhoudingen in de ruimtelijke schaal: het profiel van de kade is ruim en de aanliggende bebouwing laag. Daar komt bij een maat van ca. 30 m. van de Lage Kade.
Functioneel is er geen sprake van een duidelijke relatie met de rivier in de vorm van watergebonden bedrijvigheid.
Niet alleen bestemmingsverkeer maakt gebruik van de Nieuwe Kade; deze functioneert eveneens als een doorgaande route in oost-west richting, parallel aan de Westervoortsedijk.
Vooral voor voetgangers ontbreekt een heldere routing naar de binnenstad.

Nieuwe Kade: breed profiel

De Westervoortsedijk

De Westervoortsedijk is één van de radialen in Arnhem. Deze vormen onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. De Westervoortsedijk is de centrale ontsluitingsroute voor het gebied Centrum Oost en de oostelijk daarvan gelegen bedrijventerreinen (Westervoortsedijk, het Broek, Kleefse Waard). Naar het centrum toe wordt het profiel steeds smaller en de bebouwing staat steeds dichter op de weg. Het ruimtelijk beeld van de weg is nogal gefragmenteerd. Er ligt een opgave voor meer kwaliteit en continuïteit in de inrichting van deze entreeroute naar de stad. Dit sluit aan bij de ambitie in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westervoortsedijk.

Zand- en grindopslag

Daar waar de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade samenkomen is in de huidige situatie een zand- en grindopslag gevestigd. Als markante plek bij de entree van de stad aan de oostkant verdient deze locatie een meer wervende en hoogwaardige invulling. Voetgangers- en fietsverbindingen zijn hier naar binnen gelegd; de opslag blokkeert hier een openbare toegankelijkheid van het rivierfront. Het is tevens de locatie waar het gemeentelijke “Raamplan fiets“ een fietsbrug tussen noord en zuid als wenselijke optie aangeeft.

De Broekstraat

De Broekstraat ontsluit aan de noordzijde de Van Verschuerwijk en aan de zuidzijde het toekomstige bedrijventerrein Fluvium noord. De straat heeft een fraai profiel door oude kastanjes en kinderkopjes. De weg loopt door in noord oostelijke richting naar de wijk ‘t Broek en vormt een belangrijke structuurdrager met een groen karakter.

Boulevard Heuvelink

De Boulevard Heuvelink heeft als radiaal een belangrijke ontsluitingsfunctie in oost-west richting voor het noordelijk deel van het plangebied. Door maat en verkeersintensiteit vormt de Boulevard een duidelijke grens en drempel naar het noordelijk gelegen Spijkerkwartier.
Kenmerkend voor deze radiaal is de begeleiding door een gevelwand. Ter plaatse van het huidige bergingsbedrijf ontbreekt deze begeleiding. Er is hier sprake van een restruimte, ‘een holle kies’ in het gevelbeeld.

De Van Oldenbarneveldtstraat
Op schaalniveau van de stad vormt deze weg een belangrijke verbindingslijn tussen het Spijkerkwartier en de Rijn. Het noordelijk deel heeft een ander karakter (wonen, kastanje beplanting) dan het zuidelijk deel (bedrijvigheid).

Gebieden
Het plangebied bestaat uit vier herkenbare eenheden te weten:

1. het blok Rietgrachtstraat- Broekstraat- Van Oldenbarneveldtstraat;
2. Fluvium;
3. gebied ten zuiden van de Westervoortsedijk;
4. het blok met o.m. het Stadskantoor en Connexion.

Met uitzondering van gebied 1 is er nauwelijks sprake van een herkenbare structuur. Gebied 1 wordt deels gevormd door de Van Verschuerwijk; een gesloten bouwblok met binnenterrein met monumentale status. Aan de boulevard ligt het monumentale pand van het Gelders Mozaïek College dat op termijn vrijkomt.
De gebieden 2 en 3 zijn amorf, randen zijn detonerend en rafelig. Begeleiding van wegen door bomen en doorgaande gevelwanden ontbreekt.
Er is sprake van losse solitaire bebouwing zonder samenhang en uitstraling. De bebouwingsdichtheid is laag. Mede als gevolg van de lopende revitalisering liggen delen van gebieden braak. De bebouwing sluit in typologie niet aan op de gesloten blokstructuur van de Weerdjes, Van Verschuerwijk en Boulevard kwartier.

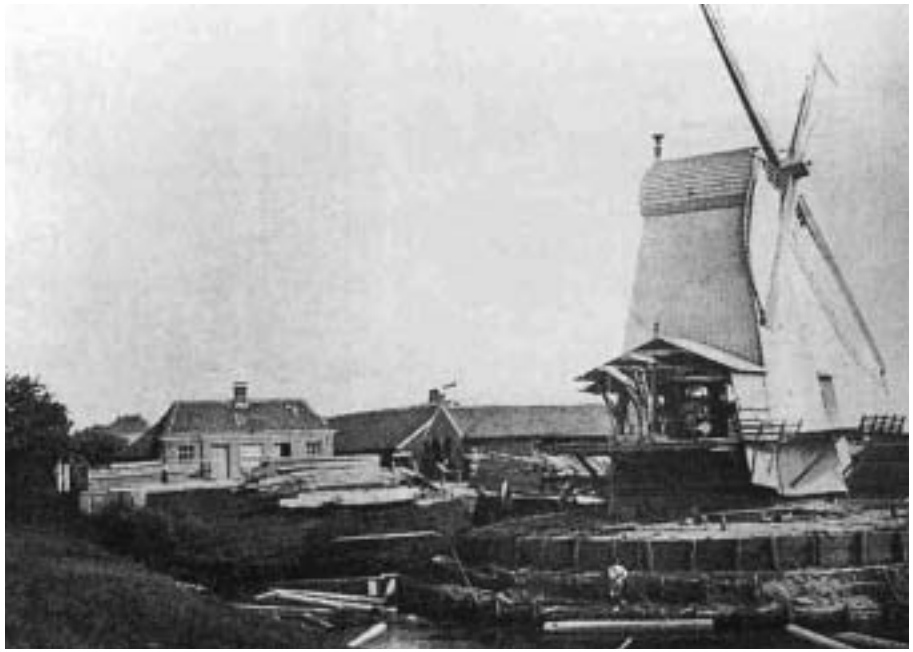
Het voormalig gasfabriekterrein (Fluvium) ligt er verlaten bij. In de zuidelijke punt is de bodemsanering uitgevoerd en worden kavels uitgegeven (bedrijven met een mix van kantoor- en bedrijfsruimte). Het noordelijk deel wacht nog op sanering. Oostelijk van de Van Oldenbarneveldtstraat is het gedeelte van het bedrijventerrein gelegen waar ook zwaardere categorieën bedrijvigheid zijn toegestaan.

Het gebied zuidelijk van de Westervoortsedijk en het gebied van de Weerdjes zijn voormalige uiterwaardengebieden. Tot de bouw van de John Frostbrug ontmoetten deze “uiterwaarden-schollen” elkaar ter hoogte van het huidige Provinciehuis.
Rijnwijk is een woonbuurt ingesloten door bedrijven. De kwaliteit van de woningen is matig. De corporatie Volkshuisvesting (eigenaar) wil investeren in vernieuwing van de woonfunctie.

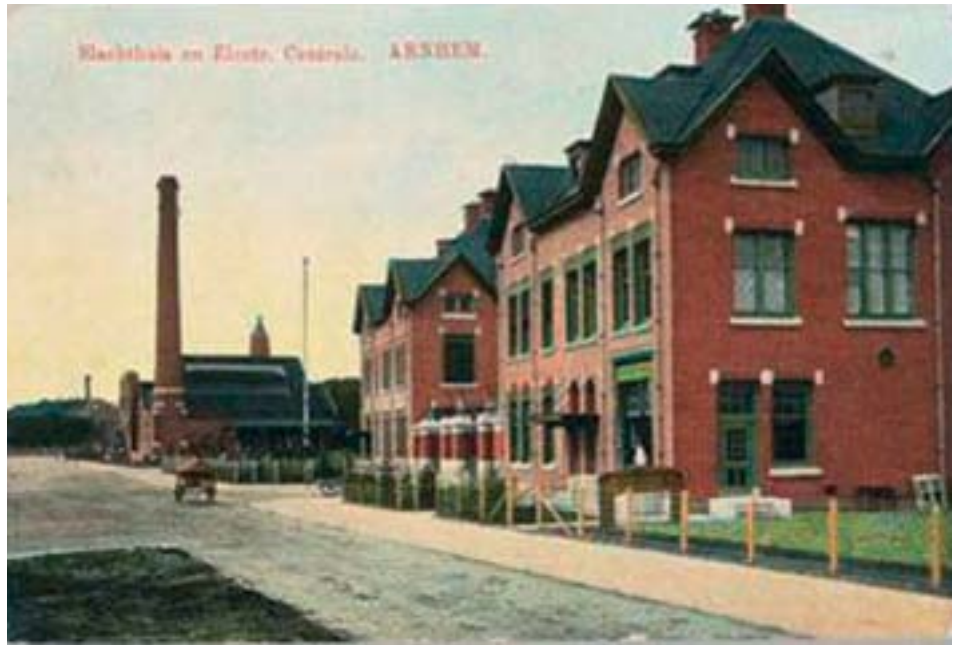
Het Stadskantoor zelf richt zich deels op de Singelstructuur en vormt een begeleidende wand. In het gebied bevinden zich naast het Stadskantoor uiteenlopende gebouwen en functies; busremise Connexion, archief, bergingsbedrijf, hulpverlening Gelderland Midden (brandweer, ambulancepost, zorgloket), grootschalige detailhandel. Het gebied achter het Stadskantoor wordt gekenmerkt door verschillende gebouwen in vrije vorm en diverse restruimtes.
Het ketelhuis vormt een markant gebouw, enigszins verscholen op het achterterrein in dit blok. De fietsverbinding vanaf het Airborneplein loopt bij het ketelhuis niet door maar buigt af naar de Westervoortsedijk.
Delen van het terrein zullen op termijn beschikbaar komen voor herontwikkeling. Onder meer betreft dit de locatie van Connexion.

Een belangrijke opgave bij herontwikkeling van het plangebied is de realisering van een adequate milieuzonering. Grote delen van het gebied maken nu deel uit van de geluidszone rondom het complex bedrijventerreinen aan de oostkant (geluidgezoneerd terreinencomplex). Een toekomstige zonering moet zodanig worden opgezet dat enerzijds voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is voor bestaande en toekomstige bedrijvigheid en anderzijds een geschikte milieukwaliteit wordt geboden op plekken waar ‘verkleuring‘ naar andere functies dan bedrijvigheid (zoals ‘wonen’) zal plaatsvinden.

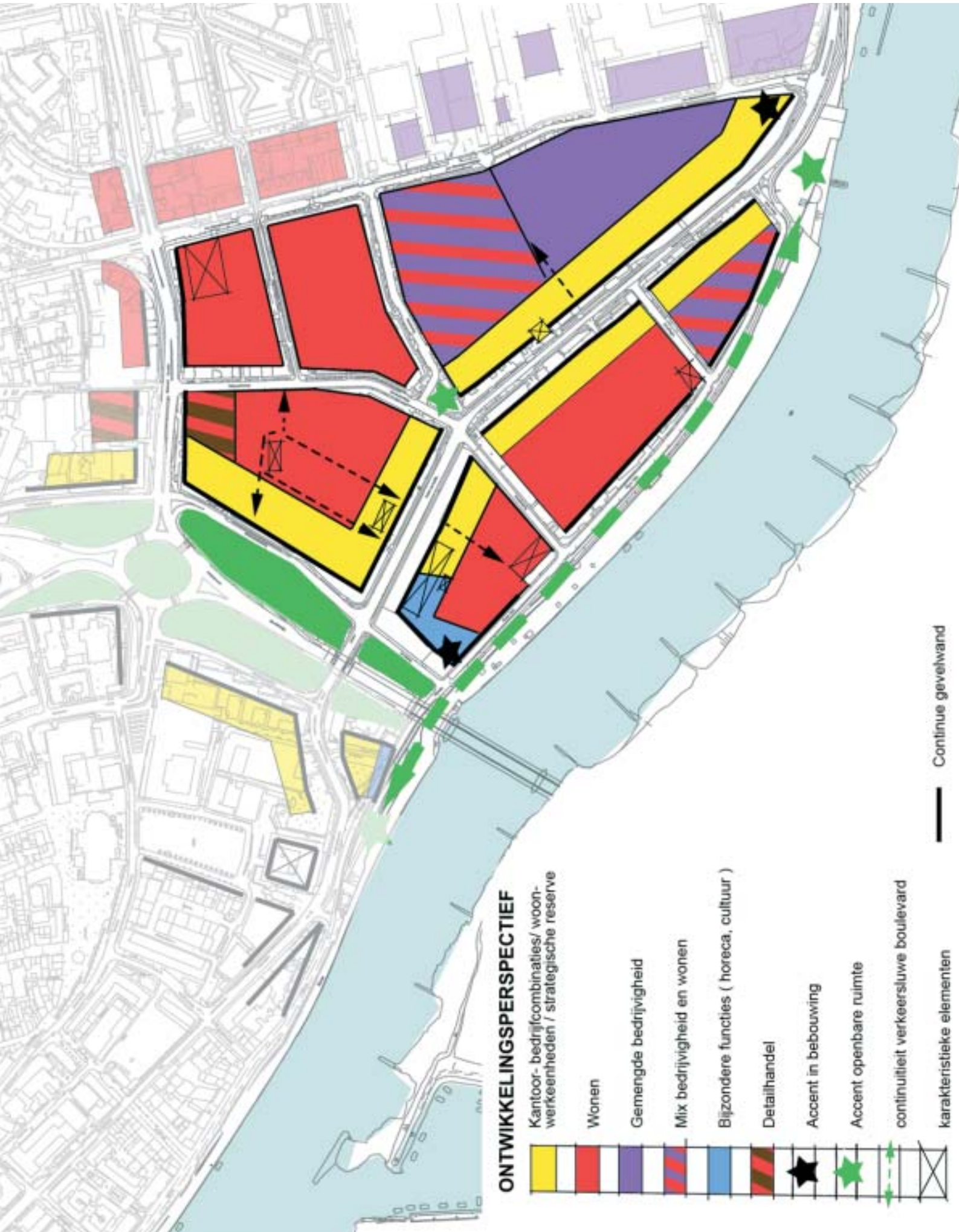
De Lage Kade 1907. Op de achtergrond de gemeentelijke electriciteitscentrale aan de Nieuwe Kade (latere Coberco-locatie)



Zagerij Verburgt aan de Westervoortsedijk



“Voormalig slachthuis en electriciteitscentrale aan de Nieuwe Kade”.


ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF
Kantoor- bedrijfcombinaties/ woon-werkeenheden / strategische reserve
Wonen
Gemengde bedrijvigheid
Mix bedrijvigheid en wonen
Bijzondere functies (horeca, cultuur)
Detailhandel
Accent in bebouwing
Accent openbare ruimte
continuiteit verkeersluwe boulevard
karakteristieke elementen
Continue gevelwand

5. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

5.1 VOORAF

Het ontwikkelingsperspectief voor Centrum-Oost bestaat uit een ruimtelijk en een programmatisch deel. Het ruimtelijk deel bestaat uit een ruimtelijk casco dat het kader biedt voor een veelzijdige en gefaseerde ontwikkeling van het gebied en waarbinnen een zekere flexibiliteit van programma mogelijk is.
Het karakter van de ontwikkelingsvisie is globaal; het schetst de gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen. In de loop van de tijd zullen in samenwerking met andere partijen en belanghebbenden uitwerkingen en invullingen plaatsvinden die hun plaats krijgen in de ontwikkelingsvisie. In de loop van de tijd wordt op die wijze de ontwikkelingsvisie ruimtelijk en functioneel verder ingekleurd. Het vormt daarmee een uitvoerings- en procesgericht document waarmee voor langere tijd de gebiedsregie kan worden gevoerd ('ontwikkelingsplanologie').
Na een algemeen gedeelte wordt apart stilgestaan bij de ruimtelijke en programmatische ambities. Vervolgens wordt ingegaan op verkeer, wonen en milieu. Tot slot wordt aandacht besteed aan een aantal wenselijke uitwerkingen van de ontwikkelingsvisie.

5.2 ALGEMEEN

Door de uitbreiding van de stad is Centrum-Oost in de loop van de tijd van een perifeer gelegen gebied veranderd in een gebied gelegen in de centraal stedelijk zone. Het is tegelijk ook een stedelijk overgangsmilieu: gelegen tussen het productiemilieu van de bedrijventerreinen aan de oostzijde en de binnenstad aan de westzijde.
Dit vraagt om een heldere zonering van functies in het plangebied; samenhang en synergie worden gezocht, wederzijdse hinder moet worden vermeden. Om die reden wordt uitgegaan van een zonering waarbij de ruimte voor wat zwaardere vormen van bedrijvigheid in het oostelijk deel van het plangebied (Fluvium en de punt Veilingstraat-Nieuwe kade) verkleuren naar zones voor lichtere bedrijvigheid en verblijfsfuncties in de richting van de binnenstad (west en noord) en de rivier (zuid).
De milieucontouren vormen in de actuele situatie vooral een blokkade voor een nieuw verblijfsmilieu ten zuiden van de Westervoortsedijk. Het gaat hierbij om geluidscontouren behorend bij de bedrijvigheid op Fluvium en het achterliggende bedrijventerrein.
Om die reden wordt ingezet op de realisering van een stedelijke wand van minimaal 15 m. hoogte die de Westervoortsedijk aan weerskanten flankeert. Door een slim 'akoestisch ontwerp' moet de geluidsbelasting voor het nieuwe stedelijk gebied zuidelijk van de Westervoortsedijk worden teruggebracht tot onder de wettelijke 50 (55) dBA.
Tegelijk markeert deze stedelijke wand in ruimtelijke zin de Westervoortsedijk als belangrijke stedelijke toegangsroute.

Centrum Oost als stedelijk overgangsmilieu betekent tegelijk een mix van functies met kansen op synergie. Combinaties van wonen, werken, en voorzieningen voor o.m. cultuur en ontspanning zijn kansrijk. Gezocht wordt daarbij naar een invulling die specifiek is voor het gebied en aanvullend op de (binnen)stad. Zo wordt bij cultuur vooral gedacht aan culturele broedplaatsfuncties en minder de gevestigde cultuur zoals die elders in de stad een plaats krijgt. Meer in het algemeen geldt dat bij de concrete uitwerking van deze visie gezocht moet worden naar bovenwijkse voorzieningen die een bijdrage leveren aan de levendigheid en het stedelijk karakter van het gebied.
In ruimtelijke zin moet daarbij aandacht zijn voor intensief en meervoudig ruimtegebruik, goede bereikbaarheid, kwaliteitsverhoging van bebouwing en openbare ruimte, aanhechting van het gebied aan binnenstad, de rivier en het achterliggende complex bedrijventerreinen, inspelen op de cultuurhistorie van de plek, bebouwd parkeren.

Referentiebeelden:
Verkleuring bedrijventerrein naar wonen

5.3 PROGRAMMATISCHE AMBITIE

De relatie tussen stad en de Rijn wordt versterkt. Dit komt tot uiting in de stedenbouwkundige structuur, de routing en de functies die een plaats krijgen in het gebied. De woonfunctie wordt vernieuwd en versterkt als onderdeel van een samenhangend verblijfsgebied. Naast de 'woonenclave' Rijnwijk aan de zuidzijde concentreert het wonen zich nu in het noordoostelijk deel van het plangebied. Naast een herkenbaar en monumentaal woonblok (Van Verschuerwijk) is daarbij veelal sprake van een diffuse menging met andere functies.
Zoals het kaartbeeld laat zien, wordt in de Ontwikkelingsvisie in een groot deel van het plangebied gestreefd naar een verkleuring naar 'wonen' als hoofdfunctie; in feite betreft het een brede zone vanaf de Boulevard Heuvelink aan de noordzijde tot de rivierzone zuidelijk van de Westervoortsedijk.
Aan de oostzijde grenst dit woongebied aan 't Broek (wonen) resp. Fluvium (bedrijfsdoeleinden). Aan de randen van Fluvium naar dit woongebied wordt als overgang gestreefd naar lichtere vormen van bedrijvigheid. Op het noordelijk deel van Fluvium zelf is ook plaats ingeruimd voor nieuwe woonfuncties. Aan de westzijde van Fluvium vormt bebouwing aan de singel met kantoren en bijzondere functies de grens.
Het woongebied wordt als het ware begeleid door een band met 'kantoorachtige bedrijvigheid' (bedrijven met een mix van kantoor- en bedrijfsruimte) die de Westervoortsedijk flankeert. Zoals eerder aangegeven vormt deze band een overgangszone met 'stedelijke wanden' die het wonen aan de zuidzijde afschermt van de geluidsbelasting van bedrijvigheid en verkeer. Tevens wordt hier ruimte geboden voor kleinschalige woon-werkeenheden en atelierwoningen; een geschikt vestigingsmilieu voor startende bedrijven en kleinschalige bedrijfsactiviteiten die weinig hinder voor de omgeving veroorzaken (zakelijke dienstverlening, creatieve diensten, (para)medische beroepen etc.). Hier ligt tevens een kans om de plint van de bebouwing een levendige, publieksgerichte invulling te geven.
Het toekomstig woonprogramma zal bestaan uit een combinatie van sociale woningbouw en het duurdere segment; ook in de toekomst zal de vraag naar (duurdere) koop- en huurwoningen blijven toenemen. Daarnaast kan Centrum Oost

Programma, verdeling in hoofdlijnen

Wonen

Kantoren

Detailhandel

Bijzondere functies (horeca, cultuur)

Kantoor-bedrijfcombinaties /
woon-werkeenheden / strategische reserve

Lichte bedrijven

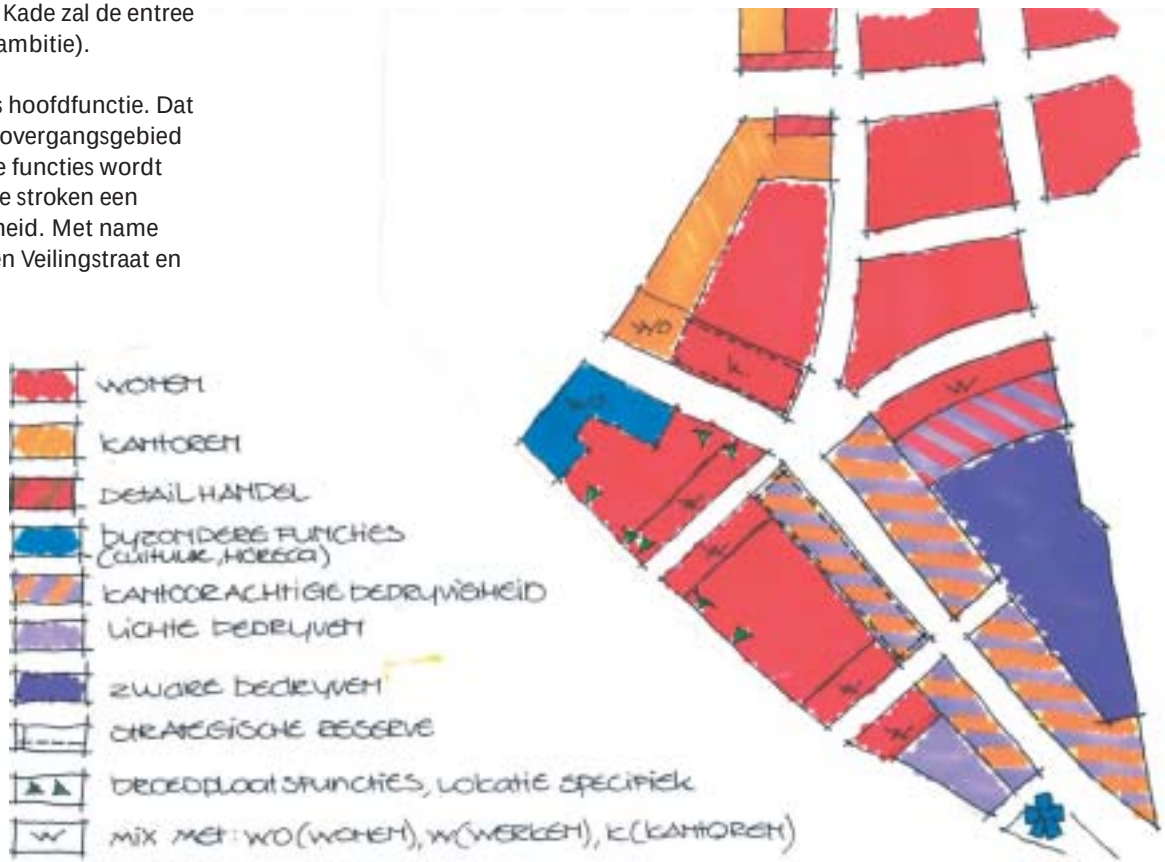
Zware bedrijven

Specifieke detailhandel/dienstverlening

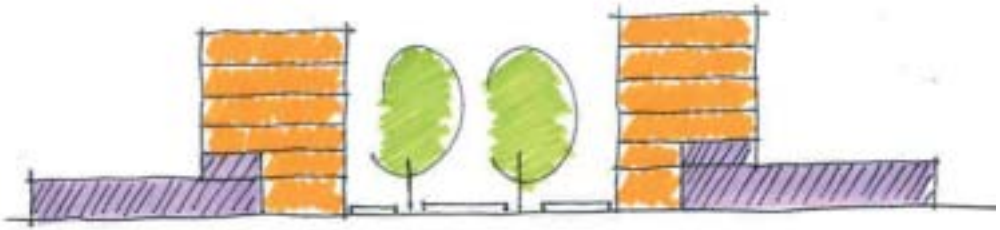
bijdragen aan de behoefte aan stedelijke woonmilieus met kwaliteit.
Bijzondere functies krijgen een plaats in het blok van de Coberco- locatie. De locatie biedt hiervoor bijzondere aanknopingspunten: op de kop van het plangebied, grenzend aan de binnenstad, aan de rivier met routing over de kade. Het gaat om specifieke publieksfuncties op het gebied van cultuur, horeca, ontspanning die goed passen bij de bijzondere plek en geen concurrentie maar een aanvulling vormen op functies elders in de (binnen)stad. Bij cultuurfuncties kan worden gedacht aan functies gericht op expositie en de commerciële markt (bijv. mode-ateliers, galeries). Denkbaar is dat elders in Centrum Oost in de herontwikkeling van woongebied ruimte wordt geboden voor ateliers; aldus kan een sterke combinatie ontstaan van individuele (woon-)ateliers en commerciële en publieksgerichte cultuurfuncties.
Het kaartbeeld geeft aan dat ook op specifieke plekken aan de Westervoortsedijk maar vooral de Nieuwe Kade ruimte is voor bijzondere functies. Daarbij kan ook worden gedacht aan specifieke detailhandel (bijv. kunstenaarsbenodigdheden) of dienstverlenende functies die bijdragen aan het stedelijke verblijfsklimaat en de promenadefunctie langs de rivier.
Een bijzondere functie en inrichting aan de zuidpunt van de Nieuwe Kade zal de entree van de promenaderoute markeren (zie voorts onder 6.4 Ruimtelijke ambitie).

Een groot deel van het plangebied zal ruimte bieden aan ‘wonen’ als hoofdfunctie. Dat neemt niet weg dat in de lijn van de veelkleurigheid van dit stedelijk overgangsgebied ook binnen de hoofdfunctie ‘wonen’ plaatselijk menging met andere functies wordt nagestreefd. Naast de genoemde bijzondere functies kan in bepaalde stroken een combinatie worden gezocht met kantoor- of andere lichte bedrijvigheid. Met name gaat het hierbij om stroken langs de toegangswegen Badhuisstraat en Veilingstraat en een strook langs de Westervoortsedijk.

De Westervoortsedijk krijgt als stedelijke toegangsroute een eigen identiteit in de vorm van kantoorachtige bedrijven, dienstverlenende functies en wonen, voorzover milieutechnisch inpasbaar.
Het bedrijventerrein Fluvium ondergaat een ingrijpende vernieuwing. Het zuidelijk deel is gesaneerd. Kavels worden uitgegeven. De herontwikkeling van Fluvium-Noord inclusief uit te voeren sanering staat nog op het programma.
Het bedrijventerrein kan een positieve rol vervullen als hervestigingslocatie voor bedrijvigheid die elders in Centrum Oost moet wijken, bijv. de gemengde bedrijvigheid in de rivierzone (tussen rivier en Westervoortsedijk) waar de Ontwikkelingsvisie een verkleuring naar ‘wonen’ aangeeft.
Er ontstaat een nieuw bedrijfsmilieu met een hoogstedelijk uitstraling. Fluvium vormt een overgang tussen woon- en werkfuncties. Lichtere bedrijvigheid (‘bedrijfsdoeleinden II’) aan de randen met het plangebied Centrum Oost, en zoals het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westervoortsedijk (goedgekeurd juni 2003) aangeeft,



Westervoortsedijk als toegangsroute



Doorsnede Westervoortsedijk ter plaatse van de zuidpunt van Fluvium

Doorsnede Westervoortsedijk ter plaatse van noordzijde Fluvium

Doorsnede Westervoortsedijk ter plaatse van Coberco locatie

bedrijfsdoeleinden III in de richting van het achterliggende bedrijventerrein aan de oostzijde, dat op zijn beurt geschikt is voor de categorie ‘bedrijfsdoeleinden IV’. Op Fluvium-Noord worden ook woonfuncties geïntroduceerd, aansluitend bij het woonmilieu aan de noordzijde van het gebied (Van Verschuerwijk) Op deze wijze is Fluvium de functionele schakel tussen werkgebied en stedelijk verblijfsgebied.

De vernieuwing van het gebied zal niet in een keer via een gebiedsdekkende aanpak plaatsvinden. Het gaat om een transformatieproces over een langere periode. De planning en de te volgen strategie krijgt apart aandacht (zie: notitie Proces en Strategie, nov. 2002). Het gebied Fluvium kent daarbij een zekere eigen dynamiek, bepaald door het lopende revitaliseringsproces.
Daarnaast ligt de Coberco-locatie niet alleen ruimtelijk maar ook in de tijd ‘op kop’. De ontwikkeling en eerste oplevering krijgt zijn beslag vanaf medio 2006. Dit, eveneens met het oog op het nadien op de markt komen van Rijnboog-programma. Feitelijk ligt een gecombineerde aanpak met het aansluitende blok langs de rivier (tot aan de Veilingstraat) voor de hand; een aantal bedrijfsfuncties in dit blok vormt een blokkade voor de ontwikkeling van meer gevoelige functies op de Coberco-locatie. Beëindiging of uitplaatsing van deze functies moet dan ook paralel aan de aanpak van de Coberco-locatie plaatsvinden. In dit aangrenzende blok is eveneens de woonenclave Rijnwijk gelegen. In samenwerking met de woningbouwcorporatie wordt ingezet op een aanzienlijk kwaliteitssprong van woonfunctie en woonmilieu.
Noordelijk van de Westervoortsedijk zal de locatie van de busremise van Connexion in 2015 beschikbaar komen. Het ziet ernaar uit dat dit de afsluiting van het transformatieproces zal vormen. In de tussenliggende periode worden delen van het plangebied gebiedsgewijs dan wel via de weg van de geleidelijkheid ontwikkeld (‘kansen benutten’: geen gebiedsdekkende aanpak maar een aanpak van ‘acupunctuur’).
Sommige delen worden gezien als ‘strategische reserve’, waarbij de precieze invulling van het programma t.z.t. zal plaatsvinden. Dit geldt i.h.b. voor delen van de stroken langs de Westervoortsedijk, nu aangeduid voor ontwikkeling van kantooorachtige bedrijvigheid en nieuwe woon-werk-eenheden. De marktontwikkeling en de ontwikkelingen in andere delen van de stad zijn medebepalend voor de keuzes die hier uiteindelijk gemaakt worden.

Coberco-locatie op de kop van het plangebied

Busremise

5.4 RUIMTELIJKE AMBITIE

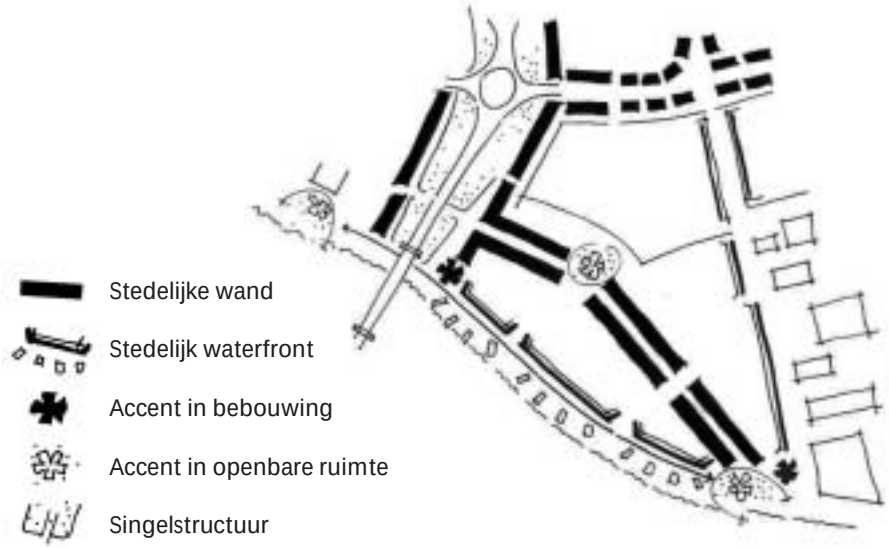
De opgave voor Centrum Oost is niet het vervangen van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing maar is het transformeren van een amorf gebied naar een nieuw stedelijk gebied met een nieuwe ruimtelijke structuur, aangehecht aan binnenstad en rivier, geënt op een ondergrond bepaald door cultuurhistorie en topografie.

De nieuwe structuur wordt bepaald door markante lijnen en gebieden.
De Westervoortsedijk manifesteert zich als stedelijke radiaal met hoge wanden en een ruime laan waaraan diverse stedelijke voorzieningen zich in de loop van de tijd kunnen vestigen. De Nieuwe Kade vormt als verkeersluw verblijfsgebied en wandelboulevard met een aaneengesloten stedelijk waterfront een nieuw stadsgezicht van Arnhem.
De singelstructuur wordt zichtbaar aan de Rijn.

In de ruimtelijke structuur markeert de Van Oldenbarneveldtstraat de overgang tussen de open bebouwingsstructuur van het bedrijventerreinen aan de oostkant en het besloten stedelijke gebied aan de westkant.

De voorliggende ontwikkelingsvisie geeft zodanige condities aan dat enerzijds de maat en schaal van de stad afleesbaar is en anderzijds de maat en schaal van een goed leefmilieu kan ontstaan. Dit vraagt om specifieke eisen ten aanzien van de geleding van ruimtes en bebouwing zowel op de schaal van de stad als op het niveau van de menselijke maat.

In de navolgende beschrijving worden de deelgebieden en structuurlijnen verder toegelicht.

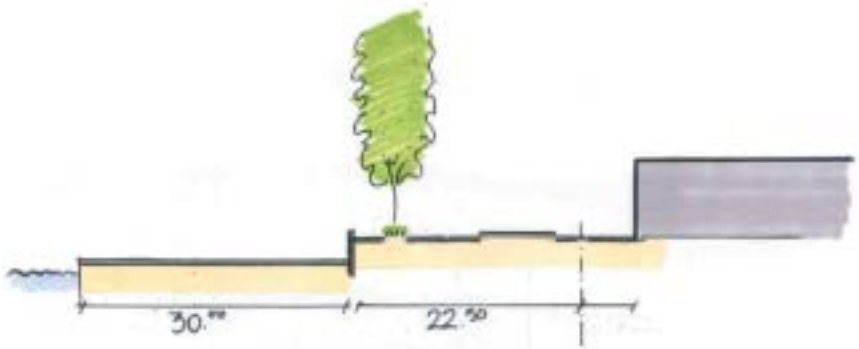


Relatie oost west: wandelboulevard

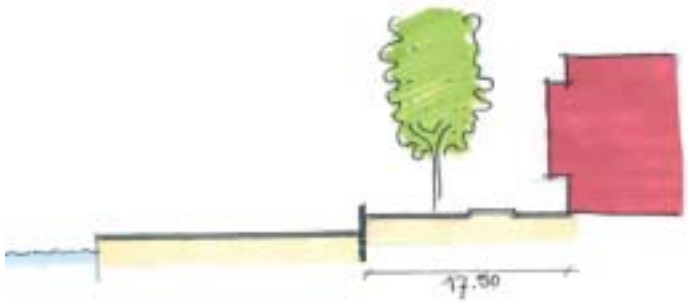
Een wandelboulevard tussen het centrum en het plangebied versterkt de onderlinge relatie. Deze route is opgespannen tussen drie grotere openbare ruimtelijke accenten; 'het groene balkon' (1), de Singel (2) en het groene vista (3, het groene uitzichtpunt waar rivier en de Westervoortsedijk elkaar ontmoeten).
Aan de westzijde moet een goede afstemming plaatsvinden met het Rijnbooggebied. Het gaat om de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied waarin de gebouwen van BASF (4) de provincie en justitie (5) zijn gelegen. Versterking van de doorgaande promenadefunctie met meer besloten stedelijke ruimtes verdient daarbij aandacht. Ter plaatse van het groene bal-kon verschiet de ruimtelijke karakteristiek van kleur: van een wandelboulevard met horecafuncties aan de westkant naar een wandelpromenade met meer het accent op woonfuncties aan de oostkant.

Het voetgangersgebied op de hoge kade wordt in de richting van de Nieuwe Kade doorgezet waardoor continuïteit ontstaat in de wandelpromenade. Het autoluw maken van de Nieuwe Kade en de aansluiting op de Rijnkade bieden aanzienlijke kansen voor de verblijfs- en beeldkwaliteit van het nieuwe verblijfsgebied aan de Rijn. De afwikkeling van gemotoriseerd verkeer vanuit de binnenstad kan plaatsvinden in de lijn Oranjewachtstraat – Westervoortsedijk en/of Ooststraat. Vanuit het perspectief van Centrum Oost zou de eerstgenoemde oplossing aantrekkelijke kansen bieden voor het verblijfsklimaat op de kop van het plangebied ter hoogte van de Coberco-locatie (transformatie van de Ooststraat tot een verkeersluw plein). Definitieve keuzes hierin vergen een bredere afweging; zie voorts 5.5 Verkeer.

Bij de Nieuwe Kade verdienen de maatverhoudingen van de toekomstige bebouwing en openbare ruimte extra aandacht. Bekeken wordt of de rooilijn van de bebouwing langs de Nieuwe Kade in de richting van de Rijn kan opschuiven.
Ruimtelijke continuïteit wordt tot stand gebracht tussen de Rijnkade en Nieuwe Kade door inrichting van de openbare ruimte, beplanting en de flankerende bebouwing. De functionele invulling van de Coberco-locatie (nieuw cultuurcluster) en de ruimtelijke herin-richting van de openbare ruimte zijn essentieel voor de aanhechting van de gebiedsdelen aan beide zijden van de brug. Zichtlijnen en vergezichten versterken de relatie met de omgeving.
Als beëindiging van de wandelboulevard vraagt de locatie van het huidige zand- en grinddepot een bijzondere invulling van openbare ruimte, functie en bebouwing. Hier is ook de aanlanding van de langzaam-verkeersbrug vanuit Malburgen –optie voor een nieuwe fietsverbinding tussen noord en zuid- geprojecteerd.



Huidige situatie Nieuwe Kade



Situatie Nieuwe Kade bij ingreep in schaal (bebouwing) en maat (profielbreedte kade)

Singel

Uitgangspunt is de open ruimte bij de aanlanding van de John Frostbrug te versterken en door te zetten naar de open en groene singelstructuur. De schaal van infrastructuur (brug en talud) en bebouwing vraagt om voldoende open ruimte. Dit moet doorwerken in de herontwikkeling van de gebieden aan weerszijden van de brug (Centrum Oost resp. het complex met o.m. gebouw en terrein van BASF). Niet alleen de continuïteit naar de Singelstructuur maar ook het onderscheid tussen de oude binnenstad en de nieuwe uitbreidingen wordt daarmee versterkt. De entree van de stad over de John Frostbrug wordt gemarkeerd. De wand langs de singel wordt richting Rijn doorgezet.

Aan weerszijden van de John Frostbrug

Waterfront
Met de nieuwe planontwikkeling rond het Rijnboogproject en als gevolg van de toekomstige stedelijke ontwikkelingen in Centrum Oost zal het waterfront aanzienlijk wijzigen. Er ontstaat een zekere omkering in het stedelijk profiel. Het eens zo "hoge" middengebied van de oude binnenstad zal als gevolg van de verstedelijking aan weerszijden van de singel (bruggen) veranderen in het lage centrum omsloten door gebieden met hogere bouwmassa's.

1935

Huidige situatie

Toekomstige situatie

Ontwikkeling waterfront (zicht vanuit 'zuid'):
"Inverse van het stadsbeeld".

De stad krijgt een nieuw waterfront met uitstraling en allure. Bouwblokken zijn naar de Rijn georiënteerd. Gevels begeleiden de kaden en wandelboulevard.
Bouwblokken met in de plint een mix van woningen en voorzieningen, zorgen voor een levendig en stedelijke beeld. De blokken zelf zijn weer opgedeeld in binnenstraten en groene hoven. Het grote bouwblok is zodanig in kleinere elementen opgedeeld dat een heldere structuur en een goed verblijfsklimaat ontstaat voor bewoners en bezoekers. In schaal en maatvoering moet extra aandacht besteed worden aan de inrichting van de openbare ruimte. Qua grootte sluiten de blokken aan op de Van Verschuerwijk. Ook hier is het grote bouwblok opgedeeld in een aantal kleinere elementen.

Structuur bouwblokken

Voor het Centrum Oost gebied gaan we uit van een gesloten bebouwingsstructuur. Dit sluit enerzijds aan op de gesloten bouwblokken van de Rijnkade (1), de noordelijk gelegen Singelstructuur en de wijk Spijkerkwartier (2), anderzijds vormt deze een contrast met de bebouwingstypologie van het bedrijventerrein (3), de vrijstaande nieuwe bebouwing op de dijk in Malburgen (4) en de losse bebouwing op dan wel aan de voet van de stuwwal (5).

Het bebouwingsbeeld verdient verdere uitwerking. Aan de rivierzijde wordt uitgegaan van ca. 6 lagen met een extra hoge plint. De begane grondlaag heeft een verdiepingshoogte van minimaal 4,5 meter. Hierdoor ontstaat een duidelijke geleding, meer allure aan het gebouw, en meer flexibiliteitvoor de toekomst: mogelijke invulling met (bijzondere) voorzieningen, horeca, bedrijfsruimtes alsmede baliefuncties.
De begane grondlaag sluit direct aan op de openbare ruimte en draagt bij aan een behaaglijk verblijfsklimaat. Ook de dakvorm vraagt een aparte beëindiging.
In typologie, maat en korrel onderscheiden de gesloten blokken zich van de 19e eeuwse bebouwingstructuur door grootschalige bouwblokken met een horizontale en verticale geleding en een grotere korrel. In het onderhavige geval gaat het om bouwblokken die een grote lengte hebben. Met name aan de waterkant waar deze gebouwen als zeer grote lengtes waarneembaar zijn is deze geleding van belang.

Bebouwingsstructuur omgeving

Voorbeeld verticale geleding bij nieuwbouw

Verticale geleding Rijnkade

In de uitwerking zijn meerdere benaderingen denkbaar. Een benadering waarbij de nieuwe bouwblokken zich onderscheiden van de bouwblokken van de binnenstad om zodoende een eigen identiteit te geven aan dit stadsdeel en de geleding in het waterfront van Arnhem Noord goed afleesbaar te maken. Daarbij hoort een horizontale en verticale geleding die duidelijk afwijkt van het gebied tussen de bruggen waar de vooroorlogse bebouwing sterk een verticale geleding kent, samenhangend met de meestal kavelgewijze, individuele bouw van de panden. In Centrum Oost zullen de gebouwen in grotere eenheden worden ontwikkeld, namelijk 200 tot 400 woningen tegelijk. Dit mag afleesbaar zijn aan de gevels.
Een andere benadering kan erin bestaan de nieuwe bouwblokken in te vullen met een architectuur die eigentijds is maar in de verticale geleding de aansluiting zoekt bij het historische waterfront van de binnenstad: fijnkorrelig met een sterke verticale geleding. Daarbij kan worden onderzocht in hoeverre (een deel van) de bebouwing kan worden gerealiseerd via particulier opdrachtgeverschap; op die wijze wordt de individuele architectuur binnen de gekozen stedenbouwkundige structuur sterker benadrukt en daarmee een kavelgewijze en verticale geleding van gevelwanden.

Bouwblokken maken het mogelijk een ruimtelijke structuur te ontwikkelen die niet kwetsbaar is voor functiewijzigingen en die goed past bij een gefaseerd plan dat pas in 2015-2020 afgerond kan worden. Hierna wordt dieper ingegaan op onderdelen van deze ruimtelijke structuur.

Westervoortsedijk Zuid
Aan de zuidzijde van de Westervoortsedijk is stedelijk wonen geprojecteerd. Dit is vormgegeven door grote bouwblokken. De Veilingstraat en de Badhuisstraat vormen de verdeling van deze blokken. Het grote bouwblok is opgebouwd in groene binnenhoven en binnenstraten die weer een eigen wereld kennen. Poorten dan wel versmallingen in het straatprofiel zorgen voor markante overgangen naar de binnenstraten. Aandacht dient be-steed te worden aan windhinder en tochtgaten. De hoogte van de gevels aan de binnenstraten bedraagt 4 tot 5 lagen met een terugliggende bovenlaag.

De beoogde kwaliteit vraagt aandacht voor de geleding van het bouwblok, de architectuur en detaillering: de detaillering van entrees, de ramen, de begane grondlaag, de poorten en de overgangen tussen het openbare gebied en de entrees. Entrees dienen aan de straat te liggen: portiekontsluitingen geen galerijontsluiting.

Bij de planontwikkeling wordt voor het blok ten oosten van Rijnwijk uitgegaan van een mix van bedrijfs- en woonfuncties. Daarbij wordt op termijn gestreefd naar een verkleuring naar lichtere vormen van bedrijvigheid en kwaliteitsverbetering. Een aanpak van ‘kansen benutten’ en gerichte ingrepen (‘acupunctuur’) lijkt hier het meest van toepassing.

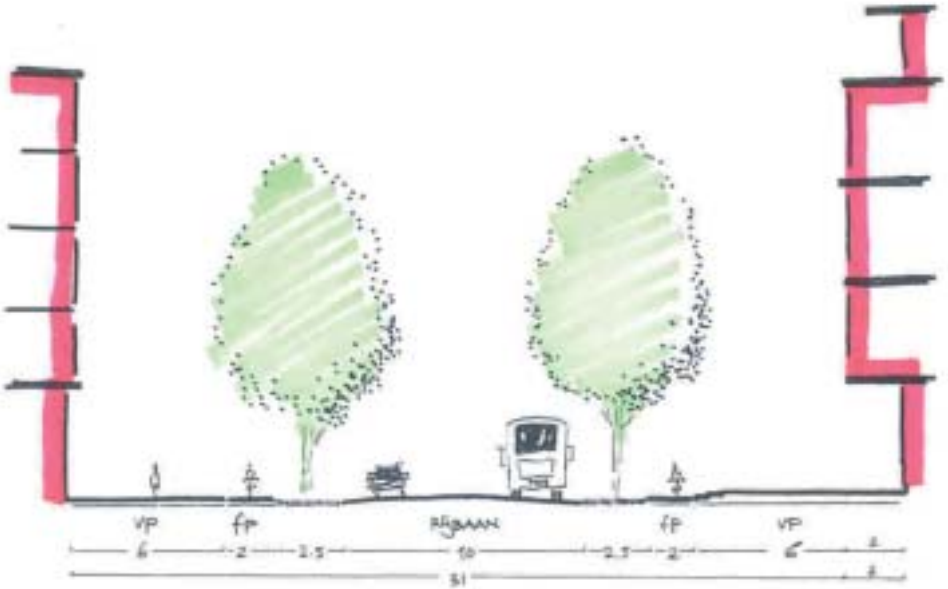
Referentiebeeld

Referentiebeeld

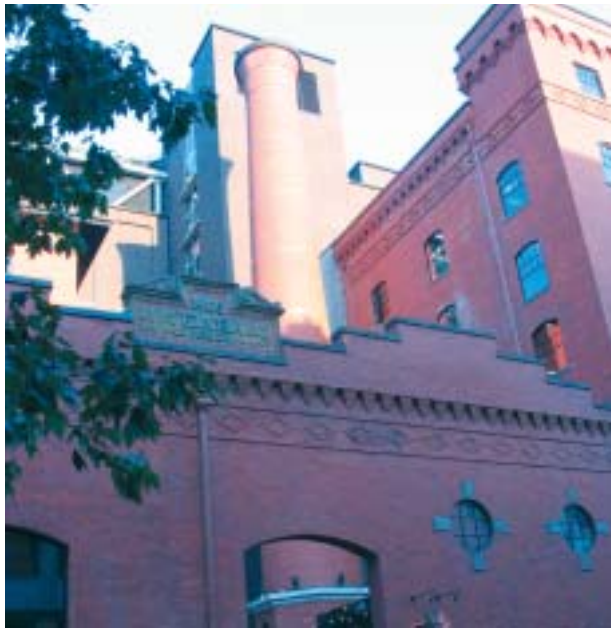
Referentiebeeld

De Westervoortsedijk

De Westervoortsedijk verbindt de binnenstad met de Pleijweg (Pleijroute). Uitgangspunt bij de planontwikkeling is het creëren van continuïteit in profielopbouw waardoor de Westervoortsedijk als heldere drager fungeert.
Daarnaast is aandacht nodig voor de kwaliteit van de inrichting als belangrijke radiaal waarlangs nieuwe vestedelijking is geprojecteerd.
Het profiel wordt ten opzichte van de bestaande situatie verbreed en met boombeplanting, brede trottoirs en vrijliggende fietspaden ingericht. De inrichting van trottoirs en voorerven is steenachtig en biedt mogelijkheden voor expressie van de aanliggende bebouwing van bedrijvigheid en overige functies. De straat krijgt een levendig beeld door de mix van nieuwe functies. Een hoge wand met plint (begane grondlaag) van 4,5 meter en een helder beeldkwaliteitskader voor het gebied moeten randvoorwaarden bieden voor een eenheid in verscheidenheid van architectuur. Een helder concept voor de inrichting van de openbare ruimte waarin ruimte is gereserveerd voor laanbeplanting, geeft cachet aan dit gebied. Wanden zijn minimaal 15 meter hoog.



Referentiebeelden:
Nieuwe cultuurfuncties in voormalige bedrijfsgebouwen



Westervoortsedijk Noord
Het gebied ten noorden van de Westervoortsedijk bestaat uit het bedrijventerrein Fluvium-Zuid en het nieuwe woon-werkgebied op Fluvium-Noord en de huidige busremise.
Bij het bedrijventerrein Fluvium wordt uitgegaan van:

- intensiever ruimtegebruik (meer lagen, meervoudig grondgebruik, gemeenschappelijke voorzieningen);
- hoogwaardig ruimtegebruik (integrale terreinontwikkeling, beeldkwaliteit);
- selectiever ruimtegebruik (het juiste bedrijf op de juiste plek).

Hoge gesloten wanden zijn aan de Westervoorsedijk geprojecteerd (minimaal 15 meter hoog). De begane grond heeft een verdiepingshoogte van 4,5 meter zodat deze laag ook in de toekomst diverse functies kan bevatten. Omwille van intensief ruimtegebruik wordt uitgegaan van gestapeld parkeren in de vorm van collectieve parkeergarages.

Oud en nieuw
De transformatie van Centrum Oost van een oud industrieel gebied naar een nieuw stedelijk gebied biedt uitgelezen kansen voor een eigen stempel; een nieuw verblijfsgebied waarin de oude functie nog zichtbaar is aan oude gebouwdelen die worden geïntegreerd in de herontwikkeling, ‘robuuste’ elementen in de openbare ruimte die verwijzen naar het industriële verleden met een laad- en losfunctie aan de kade.

Met name het Coberco-complex biedt kansen. Behoud van cultuurhistorisch interessante gebouwdelen kan extra kwaliteit toevoegen aan het nieuw te ontwikkelen gebouwencluster op deze locatie. De aanwezige hoge halruimtes zijn geschikt voor bijzondere functies zoals cultuur, creatieve diensten. De uitdaging is bij de herontwikkeling nieuwe ensembles van nieuw en oud tot stand te brengen die kwaliteit toevoegen aan de stad en de historische gelaagdheid niet uitwissen.

Ook oude cultuurhistorische lijnen zoals de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk blijven herkenbaar en krijgen een nieuw gezicht in de toekomstige ruimtelijke structuur.
Monumenten of delen van monumenten markeren bijzondere plekken in de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte.
Hier ligt een opgave voor de stedenbouwkundige uitwerking van de ontwikkelingsvisie; monumenten en overige cultuurhistorische waarden een plek geven in de stedelijke herontwikkeling zodat de historie van de plek herkenbaar blijft. Kansen om de Rietebeek weer zichtbaar te maken in het gebied zullen worden benut.

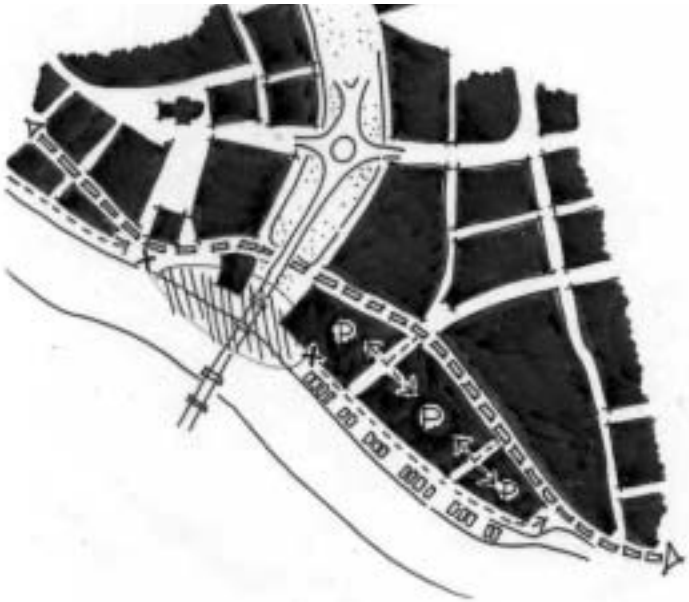
Fietsroute vanaf Aireborneplein langs Stadskantoor

Bijzondere plekken in de openbare ruimte: de fietsroute langs het voormalige ketelhuis

5.5 Verkeer

Door toevoegen van woonfuncties en publieke voorzieningen verandert het verkeersbeeld. Door intensiever ruimtegebruik bij zowel wonen als werken, worden meer verkeersbewegingen verwacht. Voor auto, fiets en voetganger neemt de verkeersintensiteit toe. Er ontstaan minder eenduidige verkeersstromen; het wordt drukker over een groter deel van de dag. De verwachting is dat deze verkeersproductie op de huidige verkeersstructuur met enkele aanpassingen kan worden verwerkt.

De Westervoortsedijk is de verkeersradiaal door Centrum Oost waarlangs het verkeer richting binnenstad en Pleijroute wordt afgewikkeld. Voor bestemmingsverkeer zijn er vanaf de Westervoortsedijk 'inprikkers' naar aanliggende verblijfsgebieden voor het bestemmingsverkeer (30 km/u).
Door een eenduidige keuze voor deze afwikkeling via de Westervoortsedijk, kan de Nieuwe Kade verkeersluw worden, waardoor op de Nieuwe Kade een aantrekkelijk verblijfsgebied met een promenadefunctie kan ontstaan.
Het gemotoriseerde verkeer in west-oost richting zal aldus worden afgewikkeld via de Westervoortstedijk. Het verkeer uit de Weerdjesstraat moet dan westelijk of oostelijk van de J. Frostbrug naar de Westervoortsedijk worden toegeleid. Als het mogelijk is deze aantakking ten westen van de brug te houden/ te realiseren dan kan ook de Ooststraat verkeersluw worden en transformeren naar een 'groen plein'.
Besluitvorming hierover vindt plaats in afstemming met de projecten Rijnboog en Omsingeling Doorbroken. Uitgangspunt hierbij is dat de doorstroming en afwikkeling van het verkeer op stadsniveau voldoende is gewaarborgd.



Openbaar vervoer

Voor het openbaar vervoer is de verwachting voor de toekomst een ongewijzigde lijnvoering. Een verdere intensivering van Centrum Oost, zeker met publieke functies en voorzieningen, biedt mogelijk kansen voor verbetering van de ov-ontsluiting. Vooralsnog wordt, mede gelet op de concurrentie van de fiets voor korte ritten, niet uitgegaan van opschaling van het openbaar vervoer in het gebied.

Fiets

De fietsroute over de Nieuwe Kade zal goed aan moeten sluiten op de routing over de Rijnkade. Deze fietsroute kan verder worden versterkt door langs de route aantrekkelijke functies en een aangenaam verblijfsklimaat te creëren. Aan de Westervoortsedijk wordeb fietspaden doorgetrokken richting binnenstad.
De fietsroute van Airborneplein richting woongebied Het Broek kent een ontbrekende schakel bij het voormalige ketelhuis (achterterrein stadskantoor). Bij de verdere stedenbouwkundige invulling van dit blok (Stadskantoor, Gewab, Connexion) zal dit worden opgelost.

Voetganger

Belangrijk aandachtspunt in het gebied is de oversteekbaarheid van de verkeers-aders. Met name de Westervoortsedijk zal door een nog intensiever gebruik lastiger over te steken zijn. Bij de aansluiting van gebiedsontsluitingswegen zijn oversteekplaatsen gewenst.
Eerder is het belang onderstreept van een goede en aantrekkelijke verbinding voor voetgangers over de Nieuwe Kade - Rijnkade (wandelboulevard).
Als t.z.t. besloten wordt tot een verkeersluwe Ooststraat, dan is een inrichting wenselijk met het karakter van een plein, aansluitend op de promenade langs de Nieuwe Kade. Afstemming op functies en entree van de vernieuwde Cobercolocatie is van belang.
Meer in het algemeen is een goede voetgangerbereikbaarheid, functioneel, aantrekkelijk en veilig, van groot belang voor de vitaliteit van het totale plangebied en de afzonderlijke functies daarbinnen; de voetgangersroutes als de haarvaten van het nieuwe stedelijk gebied waar een goede 'doorbloeding' essentieel is voor de vitaliteit.

Parkeervoorzieningen

Intensiever ruimtegebruik komt in deze visie tot uiting in meer gebouwde voorzieningen voor het parkeren, zowel voor bewoners als voor bezoekers.
Parkeren op de Nieuwe Kade wordt gereguleerd en gedoseerd (vergunningplaatsen, laad-losvoorzieningen). Het parkeren op de Lage Kade wordt gehandhaafd. De Lage Kade ter hoogte van de Nieuwe Kade is in de huidige situatie in gebruik als gratis parkeerlocatie. Wanneer het gebied langs de Nieuwe Kade verder wordt geïntensiveerd zal ook hier betaald parkeren de norm worden, vergelijkbaar met de Lage Kade in de binnenstad.
In zijn algemeenheid geldt voorts als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt en bij voorkeur in gebouwde voorzieningen.
In Fluvium zijn centrale parkeervoorzieningen gepland met aanvullend nog wat kleine hoeveelheden parkeren op eigen terrein (parkeernormen zijn opgenomen in het

Centrumstedelijk wonen

bestemmingsplan). Deze centrale parkeervoorzieningen zijn bestemd voor werkers in het gebied. Kansen om centrale parkeervoorzieningen op piekmomenten open te stellen voor bezoekers, zullen worden benut.

5.6 WONINGBOUW

De ontwikkeling van woningbouw in het gebied Centrum-Oost past nadrukkelijk in de kwalitatieve en kwantitatieve opgave van de gemeente Arnhem. In de periode 2005 tot 2015 heeft de gemeente een kwantitatieve opgave van het ontwikkelen van zo'n 10.000 woningen. Voor een belangrijk deel is deze ontwikkelopgave al belegd op locaties als Schuytgraaf, Malburgen, Presikhaaf, Rijnboog en op diverse kleinere locaties. Daar echter, zeker op termijn, nog aanvulling van bouwcapaciteit noodzakelijk is, vormt Centrum-Oost een welkome toevoeging.
In het totale bouwvolume gaat het om meer gevarieerde woningbouw, waarbij begrippen als woonmilieus, eigen en onderscheidende karakters van woningen en buurten en een grotere zeggenschap van de woonconsument sturend zijn. In vergelijking met het verleden ligt in de nieuwbouw daarbij meer de nadruk op de koopsector. Met een ligging tegen het centrumgebied en oriëntatie op de Rijn biedt het gebied Centrum-Oost nadrukkelijk kwaliteiten voor het vergroten en versterken van de woonfunctie en mogelijkheden om invulling te geven aan de genoemde kwalitatieve aspecten van de woningbouw.

Het totaal te ontwikkelen bouwvolume in het gebied Centrum-Oost is nog niet bekend. Wel zal naar verwachting het woningbouwvolume substantieel zijn en in de grootte liggen van 1.500 woningen. Afstemming met het totale gemeentelijke bouwprogramma en met de nieuwbouw-differentiatie is dan ook noodzakelijk.
Daar het wonen in Centrum-Oost naar verwachting in relatief hogere dichtheden ontwikkeld zal worden, is het op voorhand belangrijk te onderkennen dat de woningmarkt voor koopwoningen in dit soort gebieden veelal gevoelig is voor aspecten als ambiance, vormgeving, veiligheid, privé-openbaar. Bij de verdere uitwerking van deelgebieden dient dan ook in combinatie met marktonderzoek veel aandacht te worden besteed aan deze aspecten.

5.7 MILIEU

Een groot deel van het plangebied valt binnen een geluidscontour rondom het geluidgezoneerde complex van bedrijventerreinen 'Arnhem-Noord'. Om de gewenste ontwikkelingen zoals de verkleuring naar wonen in de rivierzone, mogelijk te maken zal aanpassing van de geluidszone nodig zijn. Aanpassing van het wettelijke zonebesluit is hiervoor nodig. De procedure hiervoor krijgt zijn beslag in het kader van bestemmingsplanprocedures.
In de betreffende gebieden dient het geluidsniveau terug te worden gebracht tot onder de 50 dBA-grens (dan wel 55 dBA met ontheffing). Daarbij zullen zowel brongerichte maatregelen als overdrachtsmaatregelen nodig zijn om het gewenste geluidsniveau te bereiken.

Brongericht: uitplaatsing van bestaande geluidsbronnen (bedrijven) met name in de rivierzone zuidelijk van de Westervoortsedijk.
Overdrachtsmaatregelen: realisering van flankerende bebouwing langs de Westervoortsedijk als gevelwanden die geluid weren en een gunstige inwaartse zonering van het bedrijventerrein Fluvium waarbij de delen het meest nabij Centrum Oost bestemd worden voor de lichtere bedrijven.
Deze en andere milieuaspecten (wegverkeerslawaai, externe veiligheid, geur- en stofemissies, bodem) worden nader uitgewerkt in een MilieuAspecten Studie voor het gebied.

6. NADERE UITWERKINGEN

Zoals hiervoor beschreven is de ontwikkelingsvisie een document waarmee over een langere periode de regie voor de gebiedsontwikkeling kan worden gevoerd.
In de loop van de tijd zullen onderdelen van de ontwikkelingsvisie nader worden ingevuld en uitgewerkt. Een voorbeeld in Centrum Oost vormt de stedenbouwkundige uitwerking van de Coberco-locatie op initiatief van een aantal marktpartijen. Deze uitwerking is geënt op de ontwikkelingsvisie; op het moment dat deze uitwerking definitief is kan deze als het ware worden ingetild in de ontwikkelingsvisie.
De volgende nadere uitwerkingen zullen op korte termijn gestalte krijgen:

1. verkeersstructuur in het grensgebied met Rijnboog;
2. thema hoogbouw;
3. stedenbouwkundige uitwerking Coberco-locatie (lopend)
4. stedenbouwkundige uitwerking van het blok waar o.m. het Stadskantoor en Gewablocatie deel van uit maken;
5. milieuaspectenstudie en aanpassing geluidszone (gestart).

De uitwerkingen 1,2 en 5 zijn uitwerkingen die de ontwikkelingsvisie als geheel raken. Hiernaast ligt het tevens in de bedoeling een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor het totale plangebied; de ambities van de ontwikelingsvisie vragen om een goede basis voor kwaliteits-bewaking van architectuur en inrichting van openbare ruimte.

Ad 1. Verkeersstructuur in het grensgebied met Rijnboog.
In de ontwikkelingsvisie is aangegeven dat nadere afstemming met Rijnboog en Omsingeling Doorbroken dient plaats te vinden. De verkeersstructuur aan weerszijden van de John Frostbrug verdient aandacht. Het gaat hierbij met name om de afwikkeling van doorgaand verkeer in oost-west richting en de consequenties voor de Ooststraat (wel / niet verkeersluw). De afwikkeling van het verkeer op stadsniveau stelt daarbij voorwaarden.

Ad 2. Thema hoogbouw.
De ontwikkelingsvisie bevat aanwijzingen voor bouwmassa's en bouwhoogten. Het thema hoogbouw verdient daarbij aparte aandacht:

- vanwege schaal en maat en de ligging van Centrum Oost bezit het gebied potenties voor toepassing van hoogbouw;
- het structuurplan Arnhem 2010 geeft hier een hoogbouwaccent aan en stelt dat e.e.a. via een deeluitwerking nader vorm kan krijgen;
- vanwege bestaande marktinitiatieven in het gebied.

Het thema hoogbouw zal apart, stadsbreed, worden uitgewerkt. Uitkomsten zullen dan zowel doorwerken in de ontwikkelingsvisie Centrum Oost als in het structuurplan.

Ad 3. Coberco-locatie.
Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan zal dit zijn vertaling krijgen in een bestemmingsplan voor deze locatie zodat op korte termijn dit onderdeel van het plangebied Centrum Oost kan worden gerealiseerd.