UITWERKINGSKADER FASE2 GEBIEDSVISIE

STADSBLOKKEN EN MEINERSWIJK

GEMEENTE Arnhem

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Uitvoering gebiedsvisie	4
1.2	Waarom dit document	4
1.3	Dit kader en de gebiedsvisie	6
2	Algemene principes	8
3	Maximaal bouwvolume	10
4	Sfeer en architektuur	12
4.1	ASM-Haven	12
4.2	Haven van Workum	14
4.3	Terrein steenfabriek	16

Colofon

Gemeente Arnhem 29 maart 2016

Festivalterrein

ASM-Haven

Haven van Workum

Terrein steenfabriek

1 Inleiding

1.1 Uitvoering gebiedsvisie

In april 2012 is de Gebiedsvisie Stadsblokken-Meinerswijk vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie zijn als doelstellingen vastgelegd: realiseren van het programma Ruimte voor de rivier, beschermen en versterken van natuur- en landschappelijke waarden, beleefbaar maken van cultuurhistorie, vergroten van de recreatieve mogelijkheden en verbinden van het gebied met de stad. In de Bevindingenrapportage die in december 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, was de realisatie van het Gelders Natuur Netwerk (toen nog Ecologische Hoofdstructuur) al als opgave vastgelegd.

De uitvoering van de Gebiedsvisie is opgesplitst in twee fasen. De eerste fase betreft de uitvoering van rivierkundige maatregelen, het realiseren van een recreatief netwerk en het beleefbaar maken van cultuurhistorie. Dit vindt plaats in het gebied dat in eigendom is van de overheid en is geheel door de overheid gefinancierd. De uitvoering van deze fase is inmiddels voltooid.

De tweede fase wordt overgelaten aan particulier initiatief en betreft onder meer het realiseren van een recreatief en cultureel programma. Uitgangspunt is dat de kosten en investeringen om dit programma te realiseren worden gefinancierd door opbrengsten (toevoegen van waarde) in het gebied zelf en door externe subsidies. De grootste particuliere grondeigenaar in het gebied, KondorWessels Projecten, heeft dit initiatief genomen met het plan ‘De Eilanden 2.0’.

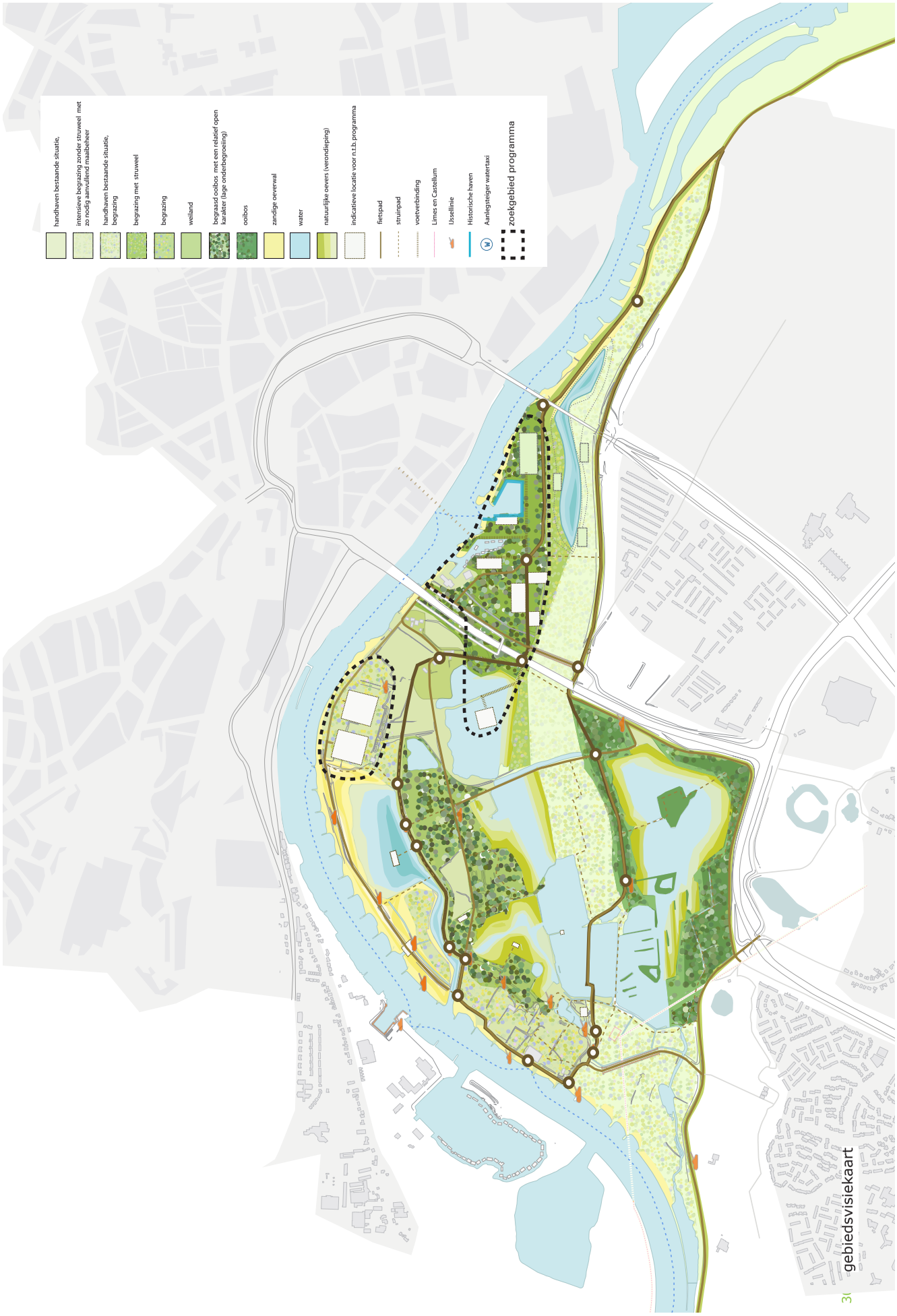
1.2 Waarom dit document?

Het plan De Eilanden 2.0 heeft het karakter van een eindbeeld. Dat is handig om een goed beeld te schetsen van hoe het gebied er uit zou kunnen komen te zien. Maar in de praktijk zal er in de uitwerking naar een concreet bestemmingsplan nog aan gesleuteld worden. Bijvoorbeeld door inbreng van omwonenden en andere belangstellenden, eisen en wensen van Rijkswaterstaat, keuzes op het gebied van ontsluiting en parkeren, de toets van woonprogramma aan de ladder duurzame verstedelijking en keuzes die eventueel gemaakt moeten worden om functies zoals wonen en evenementen met elkaar te kunnen combineren.

Bij de verdere uitwerking van een concreet ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de doelstellingen van de Gebiedsvisie Stadsblokken en Meinerswijk daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. De gebiedsvisie zelf biedt niet voldoende concrete handvatten om plannen op het niveau van stedenbouw en inrichting aan te kunnen toetsen. Daarom is het nodig om afspraken vast te leggen over de uitwerking van fase 2 van de gebiedsvisie. Deze afspraken zijn vastgelegd in dit document.

Voor het proces van ontwikkeling wordt uitgegaan van een globaal eindbeeld dat stapsgewijs gerealiseerd wordt. Op die manier kunnen kansen die zich tijdens de ontwikkeling voordoen worden benut en kan de ontwikkeling bijgestuurd worden wanneer ingrepen meer of minder succesvol zijn.

Een dergelijke ontwikkelstrategie vereist een flexibele houding ten opzichte van de invulling van de opgave. Regie op de kwaliteit van het planconcept gedurende de verdere ontwikkeling en realisatie is dan van belang. Het instellen van een kwaliteitsteam is hiervoor een in Arnhem al eerder succesvol toegepast middel. Dit middel wordt ook ingezet voor Stadsblokken en Meinerswijk.



gebiedsvisiekaart

1.3 Dit kader en de gebiedsvisie

Dit document geeft de kaders voor uitwerking van fase 2 van de Gebiedsvisie Stadsblokken en Meinerswijk. Op vier punten verschilt het kader van de gebiedsvisie:

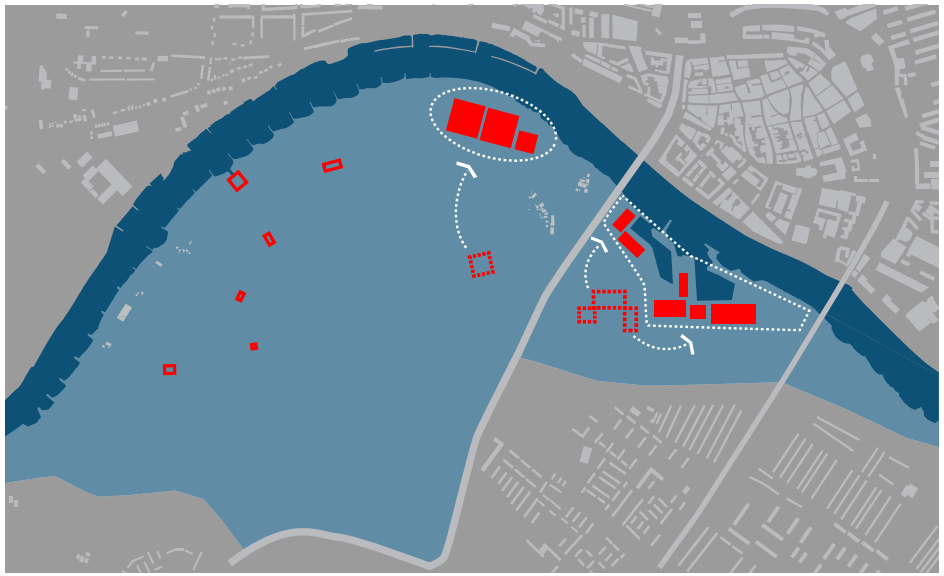
• Programmakamers worden gebundeld
De programmakamers in de Gebiedsvisie die niet locatiegebonden zijn, worden geconcentreerd in de dynamische zone. Dat wil zeggen: rondom de havens op Stadsblokken en op het huidige fabrieksterrein. Intensief programma in bestaande natuurgebieden komt zo te vervallen.

• Dynamische zone wordt verkleind
De dynamische zone is door het bundelen van programmakamers wat verkleind ten opzichte van die in de gebiedsvisie en beperkt zich tot de zuidelijke Rijnoevers en de plekken daar met een lage ruimtelijke kwaliteit. De rustzone is daardoor vergroot.

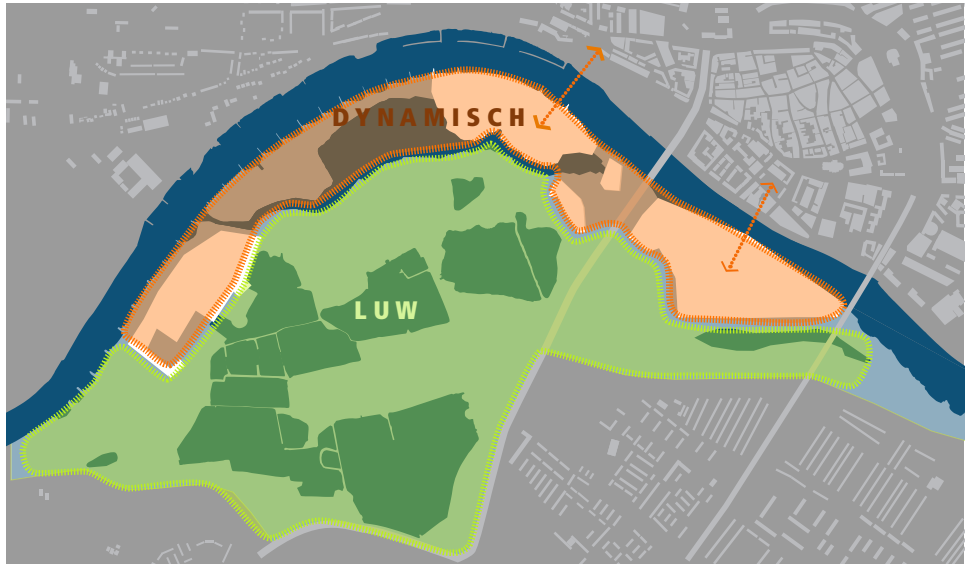
• Cultureel programma wordt verbreed
In de Gebiedsvisie wordt met name cultureel programma voorzien op Stadsblokken als informeel antwoord op het formele culturele programma op de noordoever, zoals Focus Filmtheater, Musis en Stadstheater. Het terrein van de steenfabriek ligt pal tegenover andere belangrijke culturele instellingen als Museum Arnhem en Artez. Daarom wordt er daar nu ook cultureel programma voorzien.

• Wonen is deel van de functiemix
In de Gebiedsvisie is het realiseren van woonprogramma niet als een zelfstandige opgave geformuleerd. Maar het realiseren van woningen in een beperkt gebied, namelijk op Stadsblokken en op het terrein van de steenfabriek in Meinerswijk, is wel een middel om de Gebiedsvisie te realiseren. Zo voegen woningen onder meer waarde toe in het gebied. Rendement is nodig om de doelstellingen van de Gebiedsvisie te financieren. Bovendien is het een kans om een uniek woonmilieu aan de stad toe te voegen.

Transformeren zwakke plekken



Bundelen programmakamers



Beperking dynamische zone

Plan De eilanden 2.0

2 Algemene principes

Geef de natuur de ruimte
Stadsblokken en Meinerswijk vormen één aaneengesloten robuust uiterwaardepark. Gebouwd of bijzonder programma beperkt zich tot de dynamische zone. De groenbalans voor het gebied als geheel moet positief zijn. De natuur wordt uitgebreid met in de gebiedsvisie aangegeven natuurdoeltypen.

Geef de rivier de ruimte
Alleen in de hoogwatervrije delen van het gebied wordt nieuw programma toegevoegd. Hier ontstaat een dynamische zone, die helder wordt gescheiden van de luwe zuidelijke zone door een nieuw te graven strang tussen de plas van Bruil en de Praets. Per saldo ontstaat er meer ruimte voor de rivier.

Transformeer de zwakke plekken
Het terrein van de steenfabriek bij de Praets en de omgeving van de ASM-haven hebben nu een lage ruimtelijke kwaliteit die weinig bijdraagt aan de stad. De inzet is om deze locaties te transformeren tot levendiger plekken die betekenis hebben voor het zuiden en noorden van Arnhem waardoor verbinding ontstaat, ook met de rivier.

Voeg bijzonder programma toe
Om een levendig uiterwaardepark te creëren worden in de dynamische zone activiteiten en functies van betekenis en met icoonwaarde toegevoegd. Zoals het evenemententerrein, de historische scheepswerf, een passantenhaven, vrij invulbare paviljoens voor cultuur, horeca en zwem- en vaarwater.

Wonen is deel van de functiemix
Naast water, natuur, cultuurhistorie, cultuur en recreatie is wonen onderdeel van de functiemix. Om de mix daadwerkelijk tot stand te brengen moet minimaal 20% van het te bebouwen oppervlak (footprint) uit andere functies dan wonen bestaan. Ook binnen gebouwen worden functies bij voorkeur gemengd.

Functies verdragen elkaar in redelijkheid
Wonen in het gebied kan op gespannen voet staan met de gewenste recreatieve en culturele functies, zoals de evenementenlocatie en de historische werf, door bijvoorbeeld geluid- en andere overlast. Waar dit zich zou kunnen voordoen, moet daar in de planvorming al rekening mee gehouden worden. Oplossingen mogen niet onevenredig ten koste gaan van de recreatieve en culturele functies.

Ontwikkel het gebied organisch
Ontwikkel het gebied niet vanuit een statisch eindplan, maar ga uit van een globaal eindbeeld dat stapsgewijs gerealiseerd wordt. Kansen die zich tijdens de ontwikkeling voordoen kunnen daardoor benut worden en er kan bijgestuurd worden wanneer ingrepen meer of minder succesvol zijn.

Maak enclaves in het groen
Gebouwd programma is te gast in het uiterwaardepark en vormt ‘kamers’ in het groen. De afbakening tussen deze enclaves en het omliggende landschap is scherp. Tussencategorieën zoals plantsoenen en ander stedelijk groen ontbreken daarom. De enclaves hebben elk hun eigen identiteit en sfeer.

Het landschap is van iedereen
Een groot areaal privaat terrein dat nu nog gesloten is voor publiek wordt vrij toegankelijk. Ook binnen de programmakamers wordt de ruimte tussen de bebouwing openbaar. Bovendien worden bestaande en nieuwe oevers publiek domein, dus géén plek voor privé-tuinen of extra woonschepen.

Streef naar duurzaamheid
Duurzaamheid is het streven bij alles wat er in het gebied plaatsvindt. Dat betekent naast meer ruimte voor de rivier en een positieve groenbalans onder meer: energie neutraal bouwen, zelfvoorzienendheid in energie en bevorderen van biodiversiteit.

Beperk autoverkeer
In de dynamische zone komt er een fijnmazig netwerk van verbindingen voor voetgangers en fietsers, ook per boot. Ontsluiting voor de auto heeft een informeel karakter en is primair voor bewoners en hun bezoekers. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van bestaande tracés. De intensiteiten worden beperkt tot die van een woonstraat. Bij voorkeur wordt het principe van shared space toegepast.

Parkeer in de enclaves
Parkeren wordt opgelost onder of in de gebouwen (Stadsblokken), of binnen de architectonische ensembles (Meinerswijk). Bezoekersparkeren bij woningen, horeca, culturele en andere voorzieningen is in beperkte mate mogelijk op een aantal zorgvuldig te bepalen plaatsen binnen de enclaves.

3 Maximaal bouwvolume

Maximaal 60.000 m² programma

In de gebiedsvisie zijn de programmakamers aangegeven als witte vlakjes op de visiekaart. Het te realiseren programma (nieuwe + bestaande bebouwing inclusief alle buitenruimte en gecultiveerde openbare ruimte zoals wegen en parkeren) mag niet meer zijn dan het oppervlak van deze witte vlakken; samen: 60.000 m²

Maximaal 20.000 m² bebouwing

Maximaal een derde van de opervlakte van het te realiseren programma mag uit bebouwing bestaan (footprint). Deze oppervlakte wordt gelijk verdeeld over Stadsblokken en het terrein van de steenfabriek in Meinerswijk. Dat is op Stadsblokken minder dan de historische bebouwing van de ASM-werf. Op het terrein van steenfabriek is dat minder dan wat daar nu staat aan bebouwing.

Als het aan beide gebieden kwaliteit toevoegt is een verschuiving van maximaal 20% van de oppervlakte van het terrein van de steenfabriek naar Stadsblokken mogelijk.

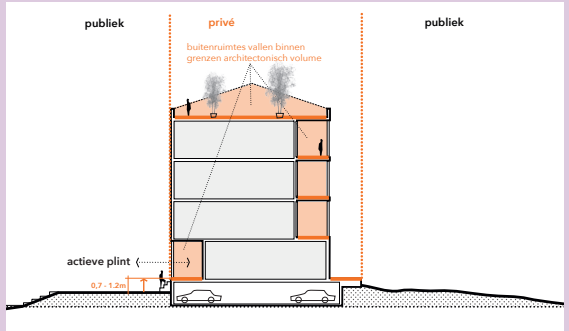
Variatie in hoogte, lengte, rooilijn

Gebouwen variëren in hoogte, lengte en rooilijn ten opzichte van elkaar. Op Stadsblokken geldt een gemiddelde bouwhoogte van 15 meter, waarbij hoogteaccenten mogelijk zijn wanneer dat voor de stedenbouwkundige opzet noodzakelijk is en daardoor extra kwaliteit ontstaat. In Meinerswijk blijft de hoogte ruim onder de kruinhoogte van de bosrand. Bij benadering is dat 7 meter.

ASM-werf in 1976

Terrein steenfabriek in 2016

Cultuurhistorie benutten



Strakke scheiding openbaar-privé

4 Sfeer en architectuur

Onderscheidende enclaves

De ASM-haven krijgt (weer) de robuuste, informele sfeer van een industriële werf te midden van spontane natuur. Van Workum krijgt de sfeer van een houthaven, het evenemenenterrein dat van een oeverwallandschap. De steenfabriek maakt plaats voor een bebost (schier-)eiland waar geconcentreerde bebouwing zich verschuilt in het landschap.

4.1 ASM-Haven

Cultuurhistorie benutten

Aanwezige cultuurhistorische elementen worden benut en versterkt. Zoals: de haven als centraal element (foto 1 en 2), de scheepshelling met betonnen elementen(3, 4), de kade (5), de lage scheepsgallerij (6), de kastanjelaan (7), de oude grote bomen, de aanwezige ruigte (8).

Industrieel ensemble

Gebouwen vormen een compositie rond de ASM-haven met het karakter van een industrieel complex. Robuuste gebouwen afgewisseld met kleinere bouwblokjes verspringen in een rechthoekige structuur losjes van elkaar. Daardoor ontstaan informele ruimtes van verschillende maten en zijn doorzichten mogelijk.

Industriële havenarchitectuur

De architectuur krijgt een industriele uitstraling, geïnspireerd op de oude ASM-werf. Kloeke loodsachtige gebouwen, daken plat of met flauwe hoek, indrukwekkende gevels met repetitieve patronen, grote (schuif-) deuren, laadperrons zijn in te zetten middelen. Materiaal als staal, baksteen, beton, glas.

Eenheid in een groene lijst

Rondom de ASM-haven heeft het landschap een ruig karakter: “industrienatuur”. Grillige ooibossen met ondergroei, die nauwelijks onderhouden wordt. Binnen de enclave worden bomen gespaard, maar wordt ondergroei wel verwijderd en wordt gemaaid. Hierdoor voelt het als een ruimtelijke eenheid in een groene lijst.

Robuuste openbare ruimte

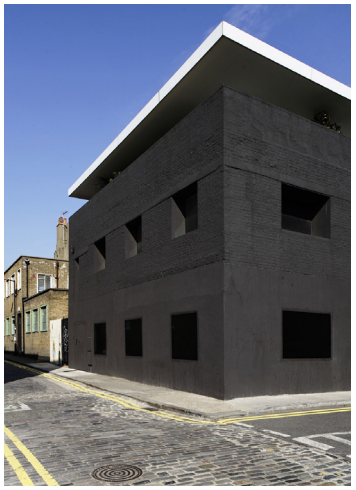
De verharde openbare ruimte heeft een ruige en industriële uitstraling, met materialen als beton, stelconplaten en asfalt. Ook de groene openbare ruimte is stoer en spontaan van karkater. Groen draagt samen met de verspringende gebouwen bij aan het creëren van intiemere ruimtes.

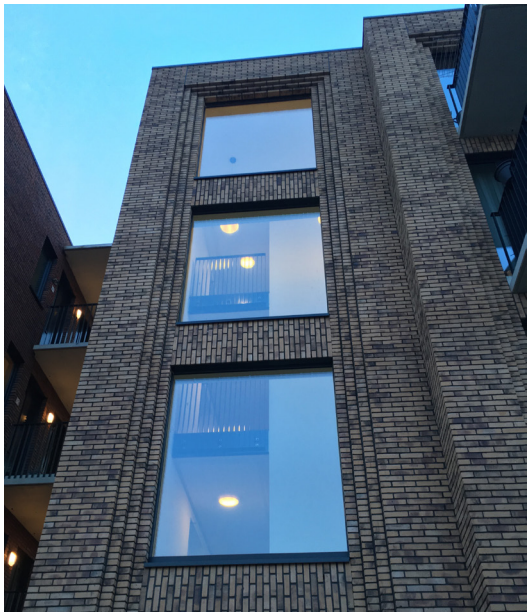
Strakke scheiding openbaar-privé

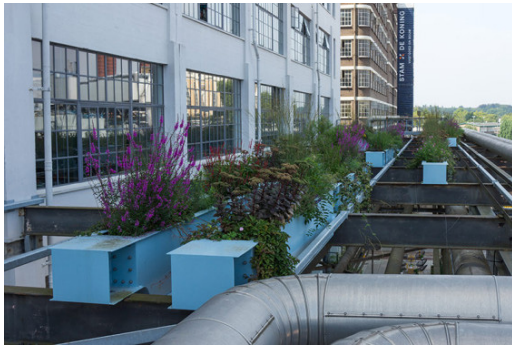
Er komt een scherpe overgang van privé- naar publieke ruimte, bijvoorbeeld door de eerste woonlaag iets op te tillen of door perrons in de plint op te nemen. Traditionele tuinen op maaiveld ontbreken. Private buitenruimte wordt opgelost in de gebouwen, bijvoorbeeld door veranda’s of daktuinen. Gebouwen krijgen zoveel mogelijk voorkant, zo min mogelijk achterkant.

Bouwvolume op grens festivalterrein

Ter afscheiding van ASM-haven met het festivalterrein is een bouwvolume mogelijk dat zich onderscheid van het industriële karakter en meer aansluit bij het rivierduinlandschap van het festivalterrein.







4.2 Haven van Workum

Kwaliteit benutten

De loods van de Zaanse houthandel blijft bewaard en dient als inspiratie voor ontwikkeling. De plek transformeert tot kleinschalige jachthaven met werf en winkel en wordt de sfeervolle entree van Stadsblokken.

Architectuur van houthaven

De architectuur sluit aan op het karakter van een houthaven en is geïnspireerd op onder meer, boothuizen en houtloodsen. Elementen als trappen, pieren of een helling benadrukken de relatie met het water.

Functionele openbare ruimte

De buitenruimte wordt functioneel ingericht om de functie als onder meer, scheepswerf en passantenhaven te faciliteren. De uitstraling past bij een scheepswerf, met elementen zoals houten steigers en een kraan. Gebruikt worden materialen als beton, astfalt en hout.

Ensemble aan de Rijn

De bebouwing vormt een ensemble dat op de haven en de Rijn geörienteerd is, met zicht op de stad en zichtbaar vanuit de stad. Vanaf de Mandelabrug gezien overheerst het groene beeld, waarbinnen dit ensemble een enclave is. De compositie vormt een aantrekkelijke entree van Stadsblokken

Cultuur in bestaande bouw

4.3 Terrein steenfabriek

Schiereiland met ooibos

Het fabrieksterrein maakt plaats voor een schiereiland dat ontstaat door het graven van een nevengeul als verlengde van de plas van Bruil en het opbrengen van de uitkomende grond op het eiland. De steilere oever aan de noordzijde is bebost, de flauwe oever aan de zuidzijde is moerassig en heeft stranden. Het hoge deel wordt ooibos.

Verscholen bebouwing

Het ooibos oogt natuurlijk en grillig. Bebouwing verschuilt zich in (de randen van) het bos waardoor ze in het landschap opgaan. Bebouwing ligt op enige afstand van de ontsluitingsweg. De weg is smal en heeft het informele karakter van een bosweg in plaats van een woonstraat.

Cultuur in bestaande bouw

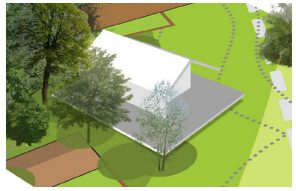
Interessante bestaande gebouwen worden gehandhaafd en zijn beschikbaar voor culturele, recreatieve of educatieve functies. Dit is voorwaardelijk voor het realiseren van woonprogramma, mede om een exclusieve woonenclave te voorkomen.Deze gebouwen staan op de lagere, open en goed zichtbare oevers van het schiereiland.

Ongedwongen architectuur

Woningen hebben de ongedwongen sfeer van lodges zoals in Amerikaanse en Scaninavische merengebieden. Afstand en positionering ten opzichte van elkaar is zodanig dat de woningen de continuïteit van de bosrand niet doorbreken. Woningen houden afstand van de publieke oevers.

Strakke scheiding openbaar-privé

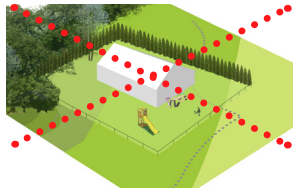
Woningen of clusters van woningen, buitenruimte en eventuele bijgebouwen zijn vormgegeven als één architectonische eenheid die als een strak afgescheiden ‘kamer’ in de openbare natuur ligt. Dus geen grote kavels omheind door hekwerken die het landschap privatiseren.



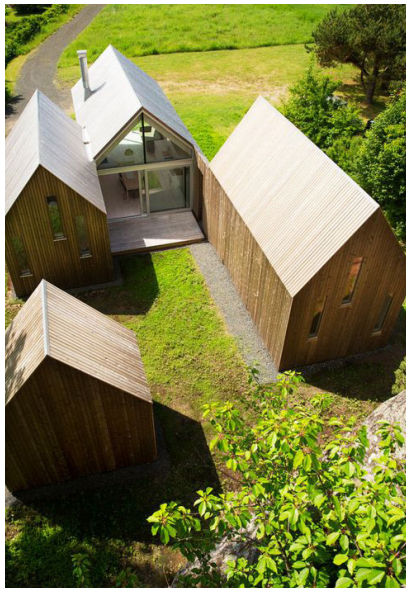
1. Terras als balkon van het gebouw

2. Één volume los in de natuur

3. Wanden zijn extensies van de volumes



4. NIET: gebouw los op kavel, grenzen niet mee ontworpen



GEMEENTE
Arnhem