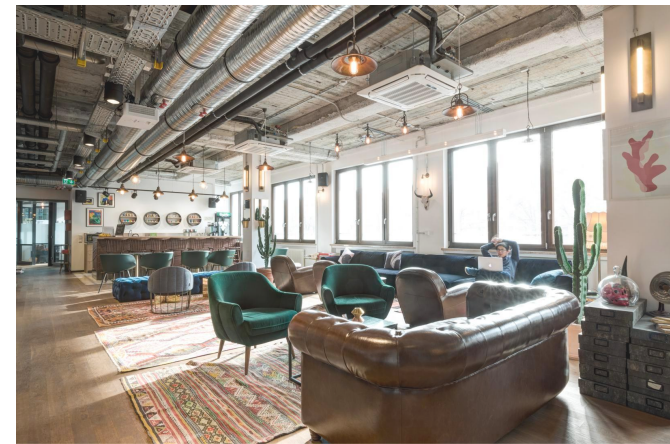




CONCEPT RICHTINGGEVEND ADVIES

TRANSFORMATIE BINNENSTAD



VERZILVEREN VAN GOEDE PLANNEN

INLEIDING

De binnenstad van Arnhem staat onder druk. Hierin is Arnhem niet anders dan veel andere steden in Nederland. Het gedrag en de behoefte van consumenten/bezoekers verandert, wat drukt op de eenzijdige programmering van de binnenstad. Teveel winkels, te weinig 'beleving', teveel steen, te weinig ruimte om te ontmoeten, spelen en verblijven. Kortom, de binnenstad moet opnieuw worden uitgevonden en vormgegeven.

Er is in Arnhem geen gebrek aan visie. Ook niet als het die 'nieuwe' binnenstad betreft. Op tal van terreinen wordt er gekeken hoe het hart van de stad groener, levendiger, speelser, succesvoller en toekomstbestendiger kan worden gemaakt. Een diepgaande 'transformatie'. Er wordt ook al hard aan gewerkt. Met de blik naar voren vragen de vele wenkende perspectieven wel om een steviger en samenhangender vervolg.

Ondersteund door het provinciaal programma 'SteenGoed benutten', heeft de transformatiemanager dit richtinggevend advies opgesteld als bouwsteen voor een concrete gezamenlijke aanpak. Het advies vloeit voort uit zijn eigen analyse en gesprekken met de belangrijke stakeholders, zoals ondernemers uit de verschillende kwartieren, eigenaren en gemeentelijke professionals. Het geeft tot op gebiedsniveau meer duiding aan de bovenliggende ambities zoals geformuleerd in:

- *Binnenstadsvisie 2016*
- *Grip op beweging*
- *Het plan voor 'radicale vergroening'*
- *De visie 'buitenspel in de binnenstad'*
- *Cultuurnota 'Arnhem Stroomt Door'*

OPBOUW

Zonder te vervallen in een herhaling van de reeds uitgewerkte analyses en ambities, knoopt dit document de verschillende elementen aan elkaar tot een bondige integrale blik op de binnenstad. Het hoofddoel ligt echter in de stap naar het 'hoe'. Per thema wordt er gekeken welke acties werkelijke impact kunnen hebben op de binnenstad en hoe die met aandacht voor het gebied (maatwerk) kunnen worden ingekleurd.

Het is nadrukkelijk de ambitie om niet alleen de verschillende verhaallijnen samen te brengen, maar ook de mensen die hier vanuit hun eigen discipline of belang bij betrokken zijn. Binnen de gemeente en daarbuiten.

'DE' BINNENSTAD VAN ARNHEM

ALGEMENE BEELD

Voor mensen die Arnhem niet kennen, zal de binnenstad verrassen. Verrassen door de veelheid aan prachtige panden, bijzondere verborgen 'juweeltjes' zoals de oude dansschool in de Weverstraat, de verborgen steegjes die hoofdstraten met elkaar verbinden, een zeer compleet winkelaanbod, de verschillende pleinen en de prachtige groene omsluiting van het binnenstedelijk gebied. Dit betekent echter niet dat er geen werk aan de winkel is.

Ondanks het groene imago van Arnhem, is de binnenstad ernstig versteend. Iets dat niet enkel bijdraagt aan te oplopende hittestress in de stad, maar ook drukt op de 'beleving'. Het ontbreekt aan elementen die kleuring geven aan de stad, maar tevens aanleiding tot spelen en ontmoeten. Ook botst de breed uitgesmeerde en versnipperde invulling van winkels en horeca door het hele gebied met de afname van winkelvloeroppervlak. Er zijn geen echt heldere gebiedsprofielen te herkennen. Het is teveel 'van alles wat'. Dit maakt de beoogde concentratie aan pittige uitdaging.

Het is van belang om sterker te gaan 'programmeren'. Waar wil je 'wat' zien en waarom?

Aansluitend bij de verschillende programmalijnen zullen onderstaande elementen in dit stuk worden vertaald tot op gebiedsniveau. Zo ontstaat er een eerste integrale duiding van de thematische ambities.



TRANSITIE (WINKEL)PANDEN/FUNCTIE VERBREDING

Hoewel er momenteel wordt gesproken over verschillende 'kwartieren' (Kwartierenplan), laat de praktijk vooral een hele uitgerekte binnenstedelijke inkleuring zien, waarbij op thema of doelgroep gerichte gebiedsprofielen lang niet overal zichtbaar zijn. Het is van belang om met elkaar vast te stellen wat de centrale contouren zijn van het hoofdwinkelgebied. De 'commerciële' ader van de binnenstedelijke structuur. Ook dient er te worden gekeken naar het karakter en de toekomst van de aangrenzende gebieden (kwartieren). Waar zijn er kansen voor kleurrijke commerciële/creatieve aanvulling van deze 'main-stream', zoals in het gebied van de 7 straatjes. Waar is er behoefte aan luwtegebieden die uitnodigen tot verblijf, ontmoeting en spelen. Waar liggen belangrijke verbindingsfuncties tussen het hart van de binnenstad en de startroute van bezoekers, zoals de Jansstraat als verbinding tussen het Station(skwartier) en het hoofdwinkelgebied. En waar zijn er gebieden die volledig of gedeeltelijk moeten worden getransformeerd tot interessante binnenstedelijke woongebieden.

Per gebied moet er worden uitgesproken wat een passende en toekomstbestendige invulling is/kan zijn van de verschillende panden en wat er daarbij te doen staat. Een belangrijke ambitie hierbij is het doorbreken van de eenzijdige commerciële programmering van de binnenstad. Niet alleen omdat de behoefte aan m2's winkelvloeroppervlak steeds meer afneemt, maar ook omdat het profiel van de binnenstad daarmee aantrekkelijker en levendiger wordt. Naast de belangrijke toevoeging van wonen, moet je denken aan culturele/creatieve functies, maatschappelijke voorzieningen, of innovatieve concepten die zich niet in een hokje laten stoppen. Deze differentiatie vraagt soms enkel om een duwtje de goede richting in, maar in andere gevallen is het nodig om hier formeler op te gaan sturen, zoals via het bestemmingsplan. Er worden al mooie stappen gemaakt, door strategische aankoop of aanpassing van het omgevingsplan. Het is nu zaak hier nog sterker en gestructureerder op in te zetten.



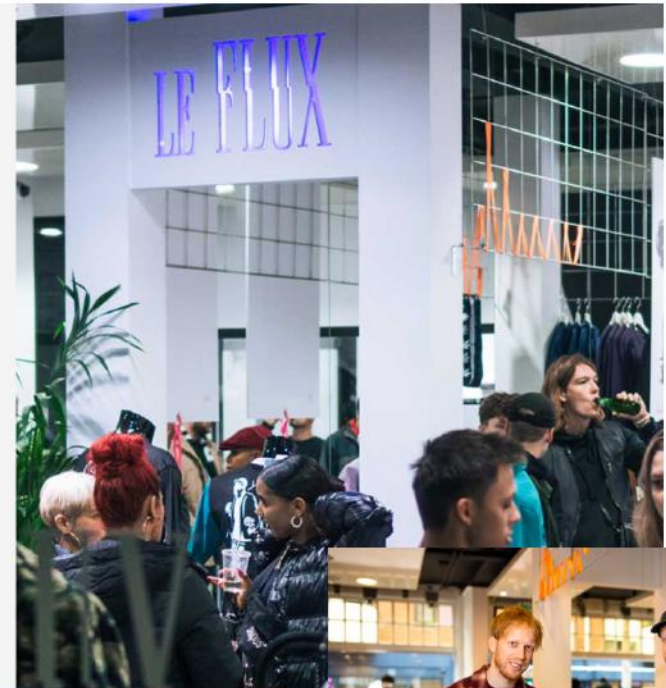
Culture Store

YOUR LIFESTYLE IS OUR CULTURE

Waarom Le Flux bestaat? Omdat we jou voortdurend willen uitdagen in ieder onderdeel van de urban lifestyle.

Met onze winkel bieden we je een creatieve plek die de cultuur ademt waar jij zo van houdt. Dat doen we door de beste streetwear van Obey, HUF, Le Flux, Wasted Paris en andere merken te combineren met een **creatieve tattoo studio**.

Dus of je nou een nieuwe outfit zoekt of een minimalistische- of realistische tattoo wilt. We zitten de nieuwste trends altijd op de huid. Letterlijk! Le Flux is jouw thuis voor urban lifestyle, fashion en tattoos!



VERGROENING?

'Groen, vrij en creatief', de lijfspreuk van Arnhem. Om dit 'groene' echt waar te maken, ligt er nog wel een opgave in de huidige versteende binnenstad. Er ligt reeds een terechte en nadrukkelijke ambitie om het binnenstedelijk gebied radicaal te vergroenen. Dit is niet alleen van belang bij het tegengaan van hittestress, de verbetering van de waterretentie en het versterken van de biodiversiteit, het versterkt ook de aantrekkelijkheid en daarmee verblijfskwaliteit van de huidige versteende omgeving. Een belangrijke voorwaarde in de realisatie van een 'place to be'. Hoewel de ambitie helder is, is de realisatie er een vol uitdagingen. Per gebied zal moeten worden bekeken wat er überhaupt mogelijk is in de volgeprogrammeerde openbare ruimte. Ook hoe de juiste groene invulling het karakter en de functie van het betreffende gebied versterkt. Hierbij staat vast dat een succesvolle vergroening vraagt om de samenwerking tussen gemeente (openbare ruimte), ondernemers (functie en DNA) en eigenaren van vastgoed (vergroenen gevels).

VERBLIJF/LEVENDIGHEID

In het verlengde van de mooie visie op 'buitenspel in de binnenstad' is het erg belangrijk om de openbare ruimte, waar passend, te programmeren met functies die uitnodigen tot ontmoeting en verblijf. Kinderen die ergens spelen, ouders die ergens 'aanlanden', studenten die met hun laptop neerstrijken, winkelende bezoekers die na hun succesvolle aankopen blijven hangen. Dit vraagt om een slimme combinatie van groen, spel, en gelegenheid om te zitten. Er ligt al een concrete ambities klaar, zoals in het onlangs opgestelde visie 'buitenspel in de binnenstad'.

GASTVRIJE EN BEREIKBARE BINNENSTAD

Bereikbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor een functionerende binnenstad. Dit klinkt logisch, maar betekent een aardige puzzel. Welke parkeernorm past bij dit gebied, hoe ga je daar mee om bij een veranderende functie, bijvoorbeeld van winkel naar wonen, hoe zorg je dat de stimulans tot fietsen ook hoogwaardig wordt opgevangen door het gebied. Kortom welke impact heeft bereikbaarheid op een gebied en wat betekent dat voor de juiste programmering.



VERBINDING

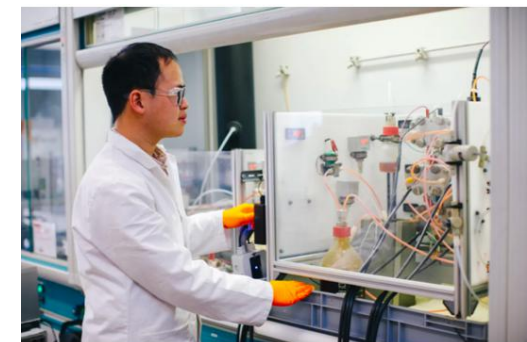
De Binnenstad is meer dan enkel het binnen de ring gelegen centrum. Denk bijvoorbeeld aan de gebieden zoals het Modekwartier en het Spijkerkwartier. Gebieden met een eigen dynamiek, de ruwe pareltjes die juist in deze tijd een versterkende toevoeging (kunnen) zijn op het reguliere aanbod. Zonder appels met peren te willen vergelijken, doen deze gebieden denken aan 'de Bergen' in Eindhoven, of de kleine versie van Katendrecht in Rotterdam. Plekken waar ruimte is voor 'anders', 'rauw' en 'uitdagend'. Een belangrijke voorwaarde om juist deze combinatie te laten slagen is de verbinding tussen het centrum en deze gebieden. Zoals in de eerdere rapporten en adviezen reeds beschreven, isoleert de intensief geprogrammeerde centrumring het centrum volledig. Er is geen sprake van een uitnodigende verbinding of looproute.

Als dromen is toegestaan, dan ligt er een prachtige ambitie beschreven in het document 'grip op beweging'. Een volledige transformatie van de beklemmende verkeersring, naar een groen park dat het centrum omarmt en tevens verbindt met de gebieden eromheen.

Gelet op de complexiteit van deze totale ingreep en het daaraan verbonden tijdspad, is een eerste 'quick win' een nadrukkelijke overweging waard. Hierbij zou de focus moeten liggen op het verbeteren van de oversteek en inrichting van het Johnny van Doornplein. De nog verborgen potentie ligt vooral in de Steenstraat voor het oprapen.

BE PROUD AND TELL IT..

De ambitie voor de transformatie van de binnenstad gaat verder dan het simpelweg herbestemmen van wat winkelpanden. Het nieuwe en integrale verhaal van de binnenstad van Arnhem wordt ermee geschreven en uitgevoerd. Het merk van Arnhem kan ook in de transformatie sterker naar voren worden gebracht, een mooie taak voor het PBA. Naast de vanzelfsprekende vergroening, verdient ook het profiel van de creatieve en innovatieve makers/designers een etalage. Verstop prachtige muurschilderingen niet in steegjes, maar haal ze naar voren. Stimuleer creatieve makers zich te vestigen op zichtlocaties, trots in beeld. Als duurzame innovatie een onderdeel is van je DNA, draagt het uit. Zorg dat bijvoorbeeld met de sfeerverlichting in de stad die innovatie uitdraagt. Kortom, programmeer je technische innovaties op zichtbare wijze in je binnenstad. Hiermee laat je werkelijk zien wat je in huis hebt.





(H O O F D) W I N K E L G E B I E D

ALGEMENE ANALYSE

'Het' hoofdwinkelgebied van Arnhem laat zich moeilijk duiden. De winkelfuncties liggen verspreid over het gehele gebied binnen de 'ring'. Dit is niet meer houdbaar. Deze brede verspreiding zorgt niet alleen voor het ontbreken van heldere profielen per gebied, maar is extra kwetsbaar in deze tijd van toenemende druk op de retail (en horeca) markt. Het wegvallen van m2's winkel kan niet meer worden opgevangen en zal zorgen voor ernstige gaten in het straatbeeld.

Naast de diffuse en te breed uitgesmeerde contouren, zien we dat het ook in Arnhem ontbreekt aan de noodzakelijke randvoorwaarden om bezoekers een plek te bieden waar ze ook werkelijk willen verblijven. Niet enkel 'consumeren', maar ook ontmoeten, spelen, hangen, of gewoon 'zijn'. Dit vraagt om een ingrijpende doorbraak van het versteende en monotone straatbeeld. Iets dat al in diverse losse visies is uitgesproken, zoals onlangs het 'buitenspel in de binnenstad', of de ambitie tot 'radicaal vergroenen'.

Tot slot is het naast het monotone straatbeeld van belang te kijken naar een functionele differentiatie; een toevoeging van binnenstedelijk wonen, creatieve/culturele functies en aanbod dat zich in geen van deze hokjes laat stoppen. Kortom; minder winkels, meer wonen/werken/beleven en creëren.

THEMATISCHE ANALYSE

Aanvullend op de algemene analyse kijken we ook naar enkele specifieke elementen die de basis-bestanddelen vormen voor een goed functioneren de binnenstad.

FUNCTIE/GEBOUWDE OMGEVING

Arnhem toont onlangs de littekens die de herinnering vormen aan het bewogen verleden, nog veel prachtige historische panden. Klassieke/monumentale panden die kleur en karakter geven aan de huidige winkelstraten. Het zijn juist deze panden en gevels die het beoogde karakter van een centrum waar je graag wilt verblijven versterken. Bijkomend blijken dergelijke panden ook het beste in staat om functioneel mee te bewegen met de tijd. Winkel, wonen, werkruimte, alles is mogelijk. En laat aan die laatste differentiatie nou dringend behoefte zijn.

De pijnpunten tonen zich op plekken waar grootschalige (zielloze) bouwwerken het beeld domineren, zoals het pand van de Beversport. Een succesvolle transformatie van Arnhem koestert wat er is (soms nog verstopt) en voegt toe wat er ontbreekt, zowel in gebouw als functie.

Concreet betekent dit:

- **Een sterke reductie van het aantal winkels.** Waarbij voorkomen moet worden dat er over het hele gebied 'gaten' ontstaan in het straatbeeld. Een functionerend winkelgebied kent een zekere aaneengesloten structuur van winkels/horeca. Dit betekent dat de transformatie naar wonen/creativiteit/zakelijk vanuit de randen van het gebied moet starten. Zo wordt een compact winkelgebied bewaakt en ontstaat er ruimte om natuurlijk te acteren op kansen die zich voordoen. Dit vraagt ook om het nadrukkelijk benoemen van de hoofdwinkelstraten en de aanloopstraten waarbij er kan worden 'uitgefaseerd'.
- **Het transformeren van 'pijnpunten'.** Dit zijn de gebouwen die hun functionele bestaansrecht dreigen te verliezen (het pand van de Primark bijvoorbeeld), of die zo'n dissonante rol hebben in het beeld dat je graag zou zien (kruispunt Beversport, H&M en voormalige Hema) dat ingrijpen nodig is.

Soms is er zelfs sprake van een combinatie van beiden, zoals op de Korenmarkt.

- **Het toevoegen van wonen.** Wonen brengt levendigheid, stabiliteit, maar ook een nieuwe dynamiek in een binnenstad. Het vraagt echter wel enige zorgvuldigheid om het wonen ook op de juiste wijze te integreren in de soms conflicterende functies in de binnenstad. Soms wel en soms juist niet in de plint. Geen senioren-appartement op de hoek van een druk uitgaansplein. Etc. Dit vraagt dus sturing op type woning, maar ook type bewoner. Ook het functionele programma, zoals rondom het aantal (fiets)parkeerplaatsen, vraagt aandacht.
- **Toevoegen 'creatieve' functies.** Naast wonen, is het belangrijk nieuwe creativiteit en cultuur de stad in te trekken. Dit draagt niet alleen bij aan een nieuwe dynamiek, maar ook een aanvullend bezoekersprofiel.

GROEN/OPENBARE RUIMTE/ SPELEN

Een succesvolle binnenstad vraagt om meer dan enkel de juiste functie in de juiste panden. De sfeer, beleving en functionele dynamiek die je wilt bereiken is ook afhankelijk van de wijze waarop de openbare ruimte is ingericht. Het centrum van Arnhem toont (veel) te weinig groen. Te weinig spontane plekken om te zitten, liggen, hangen of sporten. En zeker te weinig plekken waar kinderen (of hun (groot)ouders) kunnen spelen.

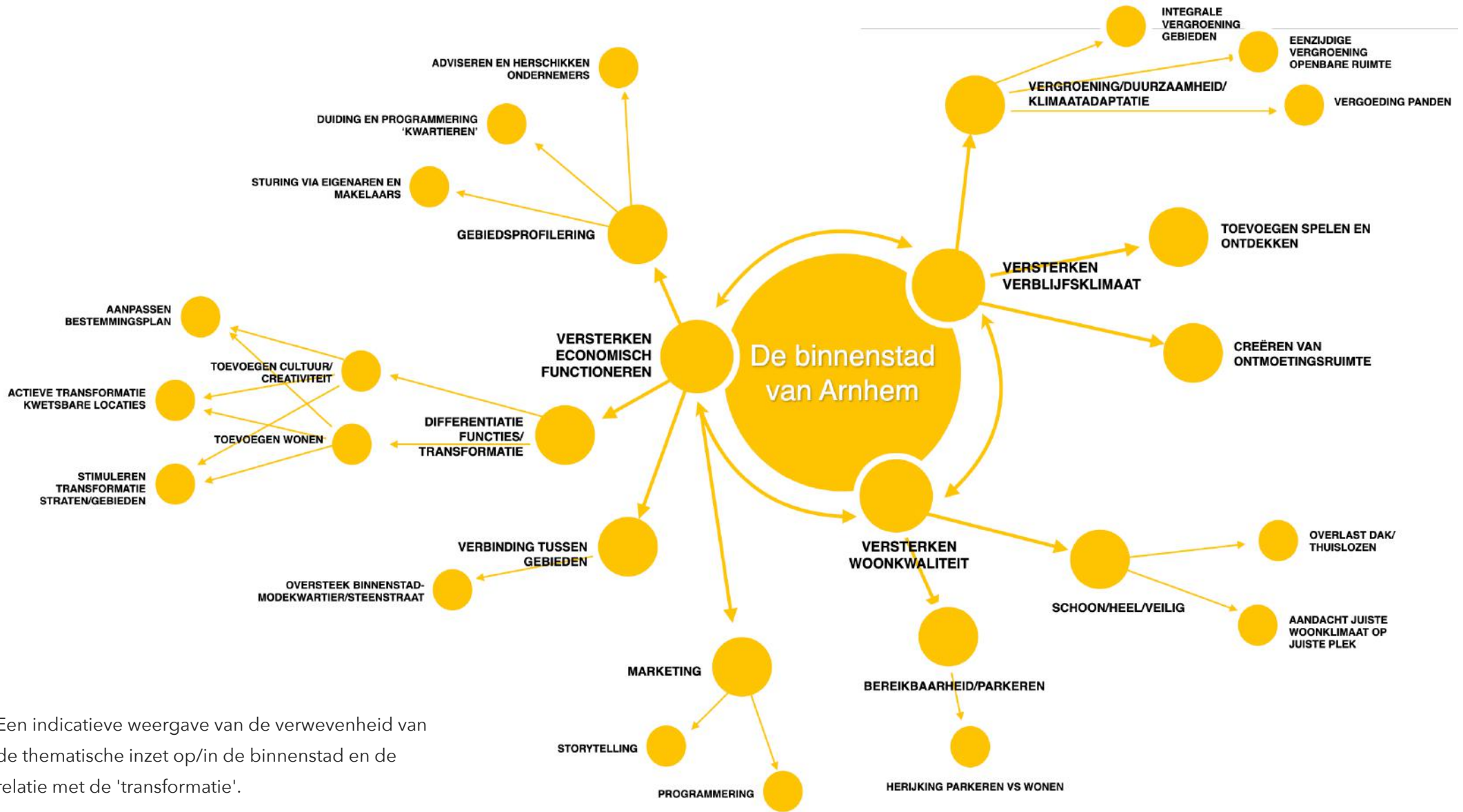
In het verleden zijn deze functies te zacht gebleken en weggedrukt. Het is noodzakelijk ze weer terug te brengen in die binnenstad. De gemeente deelt het belang van deze ambitie. Een goede ondersteuning van- en samenwerking met de gemeente helpt in de realisatie van de juiste opwaardering van de kostbare openbare ruimte.

Enkele uitgangspunten die hierbij meegenomen kunnen worden:

- *Integrale groene programmering van de verblijfszones aan de randen en in het gebied (zoals het Gele Rijdersplein en de Blauwe Golven).*
- *Stimuleren geveltuinen in de beoogde woongebieden/woonstraten.*
- *Slimme vergroening met impact in het hoofdwinkelgebied.*
- *Uitvoering van de ambities 'buitenspel in de binnenstad'.*
- *Inzetten combinatie spelen & water bij/in de beoogde horecapleinen, zoals de Jansbeek of de fontein op de Markt.*
- *Meer (muur)kunst op zichtlocaties. Vertel het verhaal van je stad middels prachtige kunst. Denk bijvoorbeeld aan het effect van de 'Blind Wall Gallery' in Breda.*

GASTVRIJE TOEGANG/ BEREIKBAARHEID

Bereikbaarheid blijft een kritische randvoorwaarde voor iedere binnenstad, ook voor Arnhem. Ongeacht de verschuiving van functies en verhoudingen, blijft 'gastvrije toegang' en 'functionele bereikbaarheid' een doorlopende puzzel. Ook bij het transformeren van gebieden moet er aandacht zijn voor dit thema. Het duurzaam toevoegen van woningen in de binnenstad kan niet zonder een herijkte opvatting over bereikbaarheid en de mobiliteit van de toekomst. Denk daarbij aan parkeernormen, verplichtingen tot het opnemen van inpandig fietsparkeren, car-sharing, etc.



Een indicatieve weergave van de verwevenheid van de thematische inzet op/in de binnenstad en de relatie met de 'transformatie'.

STURING

De juiste transformatie vraagt sturing vanuit de betrokken stakeholders. Die sturing kan worden opgedeeld in twee varianten. De aansturing waarbij je de weg wijst en de aansturing waarbij je letterlijk zelf het stuur in handen neemt. Onderstaand worden enkele adviezen gegeven die kunnen bijdragen in het aansturen van de transformatie.

STIMULEREN/FACILITEREN

Een groot deel van de opgave vraagt om het bieden van perspectief aan ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars. Ontwikkel een duidelijke routekaart voor de toekomst van de binnenstad en help ze op weg als ze aan de gezamenlijke reis beginnen;

- *Presenteer de 'nieuwe' contouren van de binnenstad en aanloopstraten/gebieden aan:

 - *Ondernemers (per kwartier/gebied)*
 - *Vastgoedeigenaren (via de VECA)*
 - *Makelaars (via aparte sessie)**
- *Zorg voor een gestroomlijnde 'ontvangst en begeleiding' van aanvragen/wijzigingsverzoeken in het plangebied. Routes lopen via VECA, PBA en gemeente.*
- *Biedt 'regelruimte' binnen de ruimtelijke verordeningen om moeilijke maar gewenste transformaties te steunen (parkeernorm, verbouwing van monumenten, etc)*

COÖRDINEREN/REGISSEREN

Bepaalde complexe en veelal integrale gebiedsopgaven vragen meer dan enkel stimulans. Die moeten als project worden opgepakt en 'geregisseerd'. Hierbij dient de gemeente het voortouw te nemen. Met name vanwege de belangrijke maatschappelijke belangen en integrale afweging die hierbij gemaakt moet worden. De grootste gebiedsontwikkelingen waarin dit zichtbaar is, zijn die rondom het Stadstheater en het Bestuurskwartier.

- *De 'Korenmarkt' als project, vraagt om een gemeentelijk projectleider die de transformatie van dit gebied aanstuurt. De transformatiemanager ondersteunt hierbij.*
- *Daar waar bepaalde strategisch gelegen panden een belemmering vormen voor de transformatie van een gebied, kan gemeentelijke verwerving nodig zijn. Let op, dit hoeft niet altijd een verliespost te zijn!*

KANSENKAART

Bovenstaande analyse vormt een basis voor een integrale aanpak van de binnenstad. Vergroening, de herontwikkeling van bepaalde gebieden (zoals het bestuurskwartier of Gele Rijdersplein), toevoegen van spelen, ontmoeten, wonen en werken, vormen hierbij de bouwstenen. De transformatie van gebouwen is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een toekomstbestendige binnenstad. Hiervoor is een 'kansenkaart' opgesteld. Hierop worden belangrijke transformatieprojecten benoemd. Deze kaart is dynamisch en kan dienen als onderlegger voor een meerjarige regie op een kwalitatieve en passende transformatie van gebouwen en gebieden.

CONTOUREN BIJZONDER WINKELLEN/WINKELLEN

Het werkelijke kern-winkelgebied moet compacter. Om te voorkomen dat de onvermijdelijke reductie van winkels de reeds breed uitgezaaide structuur nog meer doorbreekt is het van belang te sturen op - en behouden van- een helder en sterk kerngebied, aangevuld met de straten die staan voor het bijzondere winkelen.

Op de kansenkaart is geduid wat het natuurlijke kerngebied is en vooral moet blijven en waar er vanuit de randen langzaam naar binnen kan worden bewogen, actierend op natuurlijke kansen. Naast geduide aanloopstraten waar middels een gefaseerde transformatie van 'buiten' naar 'binnen' kan worden gewerkt, is het in de omliggende gebieden ook belangrijk te blijven zoeken naar kansen om wonen toe te voegen. Denk hierbij aan het gebied rondom het Gele Rijdersplein, de zone onder Kleine Oord en de Turfstraat, evenals de gehele hoek Willemsplein/Nieuwe Plein.

TRANSFORMATIE GEBOUWEN

Op bepaalde plekken liggen kansen/opgaven om middels projectmatige transformatie van gebouwen, positieve impact te maken. Op dit moment betreffen dat:

- De drie massieve 'blokken' op het kruispunt Weverstraat/Rijnstraat (Beversport, H&M en voormalige HEMA)
- Het huidige pand van de Primark
- De leegstaande plint aan het Audrey Hepburnplein (Kleine Oord)
- Het gebied rondom de VUE Bioscoop

TRANSFORMATIE GEBIED

Op bepaalde plekken gaat de transformatie van de gebouwen niet zonder een brede integrale visie op/aanpak van het gebied. Op dit moment betreffen dat:

- Korenmarkt
- Gele Riddersplein (inclusief Looierstraat)
- Varkensstraat/Hoogstraat
- Rijnstraat

INTEGRALE PROJECTEN (GEBIEDEN)

In bepaalde gebieden is er sprake van een werkelijke gebiedsontwikkeling, inclusief de verwerving of transformatie van grootschalig maatschappelijk vastgoed. De gemeente is betrokken bij de herontwikkeling van deze gebieden en is daarbij veelal verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Denk hierbij aan het gebied rondom het Stadstheater of het Bestuurskwartier.

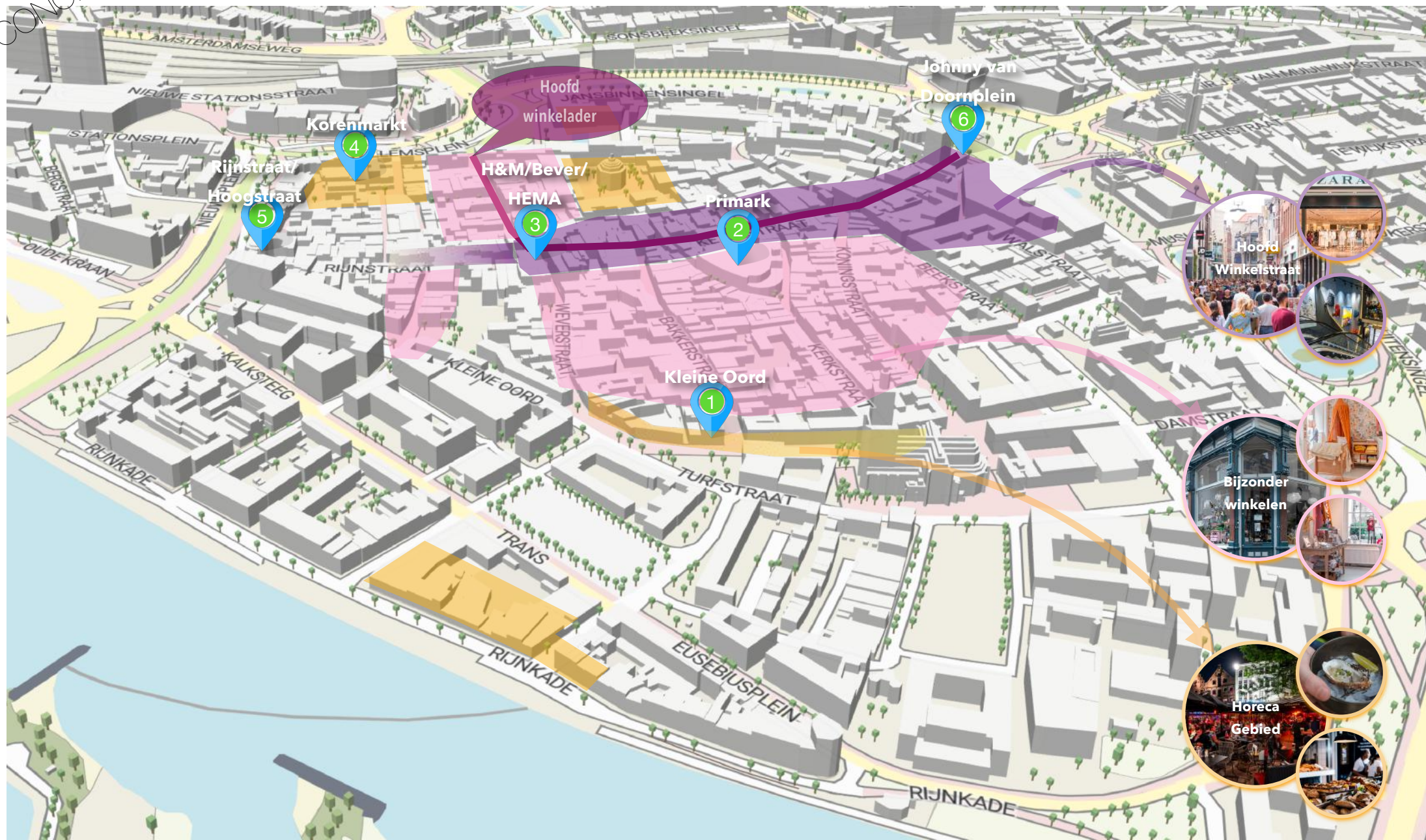
LEESWIJZER KANSENKAART

Op de kaart staan richtinggevendende contouren van de drie typen gebieden weergegeven;

- Hoofdwinkelgebied: Het mainstream- commerciële winkelgebied. Dit is de commerciële hoofdader van je binnenstedelijke structuur. De vele herkenbare merken en ketens vinden hier hun plek die draait op de centrale bezoekersstroom door je stad. Sterk en herkenbaar.
- Bijzonder winkelen: De aangrenzende commerciële gebieden met een meer 'eigen' dynamiek. Sterke lokale merken en bijzondere winkels of concepten. Warmer, persoonlijker en verrassender.
- Horecagebieden: Hier vinden we sterkere clusters van horeca en verblijf. De plekken waar ontmoeten en verblijven centraal staat.

Naast de gebieden staat middels de paarse lijn ook de 'harde' winkelrouting/ ader weergegeven. Deze ader moet worden geschermd tegen onwenselijke onderbrekingen in de centrale loopstroom.

Tot slot staan op bepaalde plaatsen 'markers'. Deze benoemen een belangrijke kans/opgave die later worden beschreven.





KANSEN KORENMARKT

CONCEPT

Ambitie

De Korenmarkt vraagt om een gedurfde en impactvolle transformatie. Dit prachtige klassieke plein wordt omringd door indrukwekkend gevels. Deze kwaliteit wordt echter verborgen achter onsamenvangende serres en ontsiert door leegstaande, zelfs dichtgetimmerde, panden. Het profiel van enkel de 'natte nachthoreca' is niet meer houdbaar. Een herwaardering van de fysieke ruimte zal moeten samengaan met een herprofilering en kwalitatieve impuls van de horeca en de omgeving.



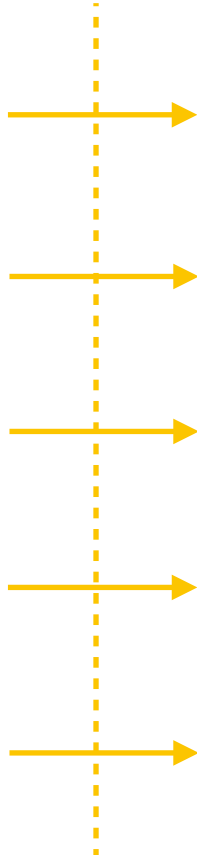


KANSEN H&M/BEVER/HEMA

CONCEPT

Ambitie

Een transformatie van de drie 'massale' en gesloten gebouwen op de kruising Weverstraat/Vijzelstraat. Deze gebouwen vormen nu een versteende blokkade op een belangrijke marker in het hoofdwinkelgebied. Ook is dit type grootschalige retail niet toekomstbestendig. De beoogde transformatie van het H&M pand kan worden benut om de overige twee panden mee op sleeptouw te nemen.



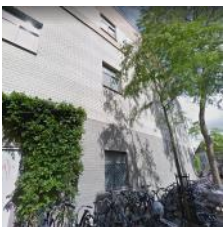
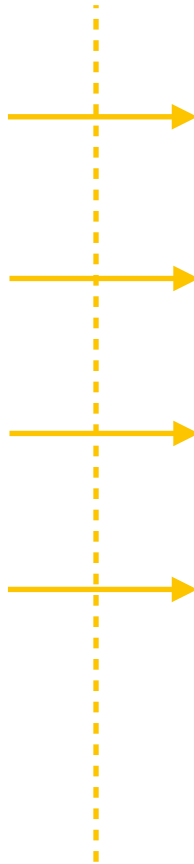


KANSEN PRIMARK

CONCEPT

Ambitie

Het pand van de Primark staat voor een groot gedeelte leeg, waarmee ook de toekomst van het pand in huidige vorm onder druk staat. Het pand ligt in het hart van het hoofdwinkelgebied en kent een enorm ruimtebeslag (ca. 12.000m²). De grootschalige retailfunctie biedt geen duurzaam perspectief voor de toekomst. Functionele transformatie (wonen/diensten/commercieel) is noodzakelijk, maar tevens een complexe puzzel!





KANSEN KLEINE OORD

Ambitie

CONCEPT

De voormalige SPAR locatie aan de Kleine Oord/Broerenstraat staat al geruime tijd leeg. Een hernieuwde invulling met de supermarkt lijkt geen reële optie. Het pand ligt echter direct aan een mooi plein. Het is van belang om te kijken hoe er middels een combinatie van wonen (boven) en eventueel horeca/retail een passende nieuwe invulling kan worden gevonden. Waarbij de greep naar 'horeca' voorzichtig moet gebeuren. Ook hier zit een grens aan.



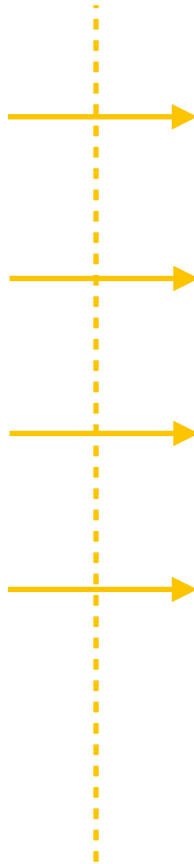


KANSEN VUE GEBIED

Ambitie

CONCEPT

Het gebied dat ter hoogte van de VUE bioscoop wordt betreden is kwetsbaar en allerm minst een visitekaartje voor de binnenstad. Het gebied vraagt een kwalitatieve verkleuring waarbij het zwakke horeca-aanbod wordt omgezet naar hoogwaardig binnenstedelijk wonen. Hier zijn in de Rijnstraat en de Varkensstraat de eerste stappen al in gemaakt. Nu is het echter zaak om dit breder en met een integrale blik verder door te zetten.



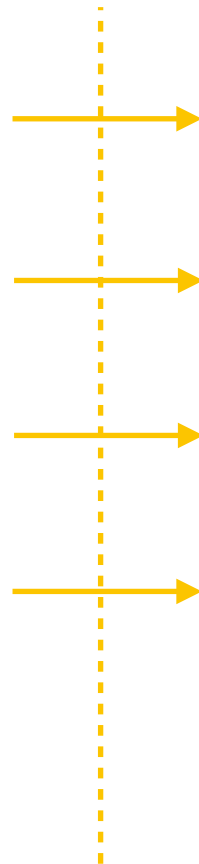


KANSEN JOHNNY VAN DOORNPLEIN

Ambitie

CONCEPT

Het gebied binnen de ring kan worden versterkt door het uitdagende en verrassende gebied van het modekwartier, de Steenstraat, etc. Op dit moment worden die gebieden letter gescheiden door een onaantrekkelijk gebied en een (te) drukke verkeersstructuur. Het creëren van een uitnodigende verbinding tussen de binnenstad en een van deze mooie gebode





TOT SLOT

Hoewel het belangrijk is om te weten waar je heen moet, kom je pas bij je bestemming als je ook werkelijk aan de reis begint. De transformatie van de binnenstad is zo'n reis. Gedurende de rit zijn er tal van wegen te bewandelen richting de gekozen bestemming. Van belang is om met elkaar stappen te blijven zetten en onderweg in gesprek te blijven over de gekozen koers. Geef ruimte aan inzichten en veranderingen die voortkomen uit nieuwe ontwikkelingen en invloeden op de binnenstad. Deze meerjarige transformatie is dynamisch. Dit vraagt creativiteit en enige vrijheid. Laat dat nou net in het DNA van Arnhem zitten.....