



Masterplan
Optimaliseringsstudie fase 1
Rapportage 30-11-2005

Manuel de Solà-Morales en Urhahn Urban Design



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Overzicht
3. Openbare ruimte
4. Programma
5. Verkeer en parkeren
6. Effecten optimalisering
7. Conclusies

Inleiding

Manuel de Solà-Morales is in samenwerking met Urhahn Urban Design door de Gemeente Arnhem gevraagd aanpassing van het Masterplan Rijnboog te onderzoeken om daarmee de kosten en de baten van het plan te optimaliseren en zo tot een haalbare eerste fase te komen. Met deze rapportage presenteert het ontwerpteam haar voorstel voor een mogelijke aanpassing van fase 1 van het Masterplan Rijnboog.

Het voorstel levert een belangrijke bijdrage aan het financieel haalbaar maken van de eerste fase van het Masterplan. Er worden zowel ruimtelijke als programmatische aanpassingen van het Masterplan gepresenteerd. Over het financieel resultaat van de voorgestelde aanpassingen wordt separaat gerapporteerd. Een en ander is echter zorgvuldig afgestemd waarmee er naar onze opvatting nu een ook in financiële zin optimaal voorstel voor fase 1 van het Masterplan Rijnboog voorligt.

Met dit document presenteren we een verbeelding en concretisering van de intenties van het Masterplan. Maar wat voorligt is nog steeds op het niveau van het Masterplan. Dat betekent dat bij de verdere invulling nog wijzigingen zullen optreden. Net als bij het Masterplan dient het voorstel in zijn abstractie, in zijn intentie, gelezen te worden; het is niet de bedoeling dat het letterlijke oplossingen biedt en er worden evenmin definitieve architectonische vormen voorgesteld. De studie laat wél zien hoe de intenties van het Masterplan kunnen worden uitgewerkt op een manier die minder beslag legt op middelen, vooral omdat minder verwervingen nodig zijn. Verder wordt in de studie een eerste interpretatie gegeven van de ruimtelijke structuur waarin de gewijzigde programmatische accenten kunnen worden vormgegeven.

Aanleiding: financiële parameters

De gemeente Arnhem heeft in overleg met haar partners geconcludeerd dat de eerste fase van het Masterplan Arnhem Rijnboog een aanzienlijk financieel tekort heeft en dat aanpassingen in het plan vereist zijn om tot een haalbare eerste fase te komen. De oorzaak hiervan ligt met name bij de hoger dan geschatte verwervingskosten en de lager dan geplande bijdragen van de provincie en overheid. Het niveau van het tekort voor fase 1 van het Masterplan vereist een heroverweging van het Masterplan en van de onderliggende (financiële) veronderstellingen.

Drie sporen aanpak voor een haalbare eerste fase

In voorbereiding op deze studie heeft het ontwerpteam aangegeven dat substantiële verbeteringen van het financiële resultaat mogelijk zijn door aanpassing van de ruimtelijke structuur en programmering. Met name planaanpassingen die de benodigde verwervingen terugbrengen leveren een belangrijke bijdrage. Maar we hebben ook aangegeven dat er financiële verbeteringen gevonden zullen moeten worden in andere 'domeinen' dan de stedenbouwkundige uitwerking.

Naast de stedenbouwkundige aanpassingen zal het naar onze opvatting nodig zijn om zowel de opbrengstenniveaus per functie te verhogen als de bijdragen vanuit de verschillende overheden. Dat zijn de twee andere sporen waarop vooruitgang geboekt moet worden om te komen tot een haalbare eerste fase.

Aanpassen met behoud van kwaliteit

Voor het ontwerpteam is het cruciaal om de kernkwaliteiten van het Masterplan intact houden. Het Rijnboogproject moet ook na aanpassing een substantiële verbetering voor dit deel van Arnhem inhouden. Daarom zijn we vanuit de volgende criteria aan de slag gegaan met de herziening van het Masterplan:

1. De voorgestelde aanpassingen moeten overeenstemmen met de doelen van het Masterplan
2. De eerste fase van het aangepaste Masterplan moet nog altijd tot een significante verbetering van het gebied leiden.

Werkwijze

Onze zoektocht voor de ruimtelijke optimalisering van Rijnboog is erop gericht geweest om de synergie te vinden tussen (1) het zo goed mogelijk handhaven (en waar mogelijk versterken) van de ruimtelijke kwaliteiten en intenties van het plan; (2) het 'verkleuren' van de programmering van de verschillende deelgebieden als gevolg van veranderende inzichten in programma's; en (3) het verminderen van de kosten van het plan door beter aan te sluiten bij de eigendomsstructuur in het plangebied en de verwervingskosten die daaraan zijn gekoppeld.

Deze zoektocht is de kern van ons werk aan de aanpassing van fase 1 voor Rijnboog. In aanvulling daarop doen we enkele suggesties om kosten terug te brengen, en hebben we geprobeerd de opbrengsten te verhogen door een sterkere samenhang tussen locatiekwaliteit en het prijsniveau van de functies voor te stellen.

Tijdens de studie is veel afstemming geweest met de financiële experts en met diverse betrokkenen vanuit de gemeente en private partijen. Hun bevindingen hebben ons geholpen om de plannen aan te scherpen. Door de discussies en inzichten zijn we gekomen tot een –naar de opvatting van het ontwerpteam- optimale afstemming tussen ruimtelijke kwaliteit en financiële haalbaarheid.

De nadere uitwerking van het Masterplan Rijnboog die nu voorligt volgt in ruimtelijk opzicht sterk de contouren van het Masterplan. Alle belangrijke publieke ruimtes, routes en plekken zitten onverkort in het plan. Er is niet gekozen voor een sterke intensivering van het te realiseren bouwprogramma. De maximale bouwhoogtes van het Masterplan worden niet gewijzigd. De belangrijkste aanpassingen die worden voorgesteld zijn de 'verkleuring' van het programma van een aantal deelgebieden. Die verkleuring sluit beter aan bij het opbrengstpotentieel van de verschillende plekken, biedt meer ruimte voor cultuur in de stad en maakt het mogelijk een groter deel van de bestaande bebouwing te handhaven. Daarmee wordt een plan gepresenteerd dat het Masterplan verder nuanceert. Het plan voegt zich beter in de bestaande stad, terwijl toch de krachtige ingrepen die met het Masterplan worden voorgesteld, onverkort worden uitgevoerd.

Conform het Masterplan wordt in de eerste fase de haven met de aangrenzende bebouwing, alsmede belangrijke delen van de looproute van station naar Kerkplein gerealiseerd. De belangrijkste investeringen in de openbare ruimte blijven daarmee op peil. Ook wordt niet getornd aan de omvang van de eerste fase; de hoeveelheid te realiseren nieuwbouw is vrijwel gelijk aan de in het Masterplan opgenomen nieuwbouw. Wel is de spreiding iets anders en blijft circa 15.000 m² bebouwing meer gehandhaafd dan voorzien in het oorspronkelijke ontwerp.



Het oostelijke deel van Coehoorn Noord krijgt in de voorstellen meer het karakter van een gemengd woon-werkgebied. Het kantoorprogramma wordt teruggebracht en er komen meer woningen. De eerste fase richt zich vooral op het zuidelijke deel van het plangebied. Daardoor kan volstaan worden met minder verwervingen, terwijl toch de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten kunnen worden gerealiseerd.

Het programma voor de eerste fase van Coehoorn Zuid blijft ongewijzigd. Wel is de positie van de torens aangepast in anticipatie op aanpassingen in het noordelijke deel. Tevens wordt een bescheiden opwaardering van de wooncategorieën voorgesteld.

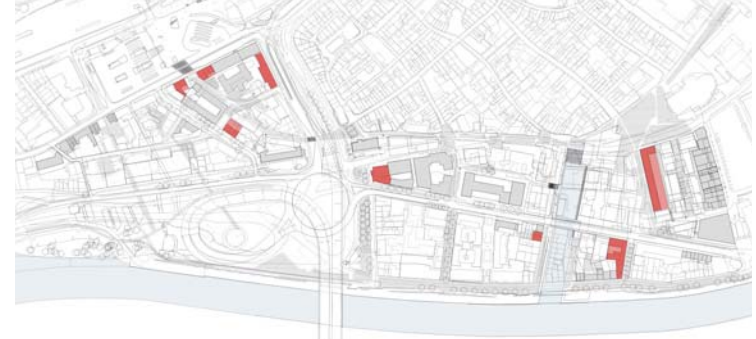
Voorgesteld wordt om een groter deel van de voorgestelde bebouwing tussen Nieuwe Plein en de haven op te nemen in fase 1. Daarbij wordt er rekening mee gehouden dat de parkeergarage aan de Langstraat en de daaraan gekoppelde woningbouw voorlopig wordt gehandhaafd. Dit leidt tot een aanpassing van het bebouwingsvoorstel tegenover de huidige Bartokzaal. Voorgesteld wordt om een 'kenniscluster' (bibliotheek en andere functies waaronder delen van domein en volksuniversiteit) te realiseren tussen het Delta Lloyd gebouw en het nieuwe Bartokblok. In aansluiting op het Delta Lloyd gebouw wordt het kantoorprogramma geïntensiveerd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zou het sterk de voorkeur verdienen om de twee voorgestelde nieuwe stadsblokken aan de westzijde van de haven in fase 1 te realiseren. We gaan er vooralsnog van uit dat dit alleen kan wanneer dit geen extra tekort op de grondexploitatie veroorzaakt. Gezien de voorliggende berekeningen bestaat daarover geen zekerheid. Deze ontwikkeling is daarom als PM in fase 1 opgenomen.

In het Masterplan was voor het gebied ten oosten van de haven een ambitieus detailhandelsprogramma voorgesteld. We stellen voor om het detailhandelsprogramma hier terug te brengen en te combineren met het cultuurprogramma. In het voorstel wordt een ambitieus cultureel programma gecombineerd met circa 7.000 m² detailhandel. Daarmee ontstaat een nieuw zwaartepunt voor de stad. Tussen de Rodenburgstraat en de Markt krijgt het gebied een meer residentieel karakter. De 'verkleuring' van het gebied levert een hoger opbrengstpotentieel en minder verwervingen. Voor het stadsblok aan de haven ten zuiden van de Weerdjesstraat wordt een transformatieprincipe voorgesteld waarvoor minder verwervingen nodig zijn.

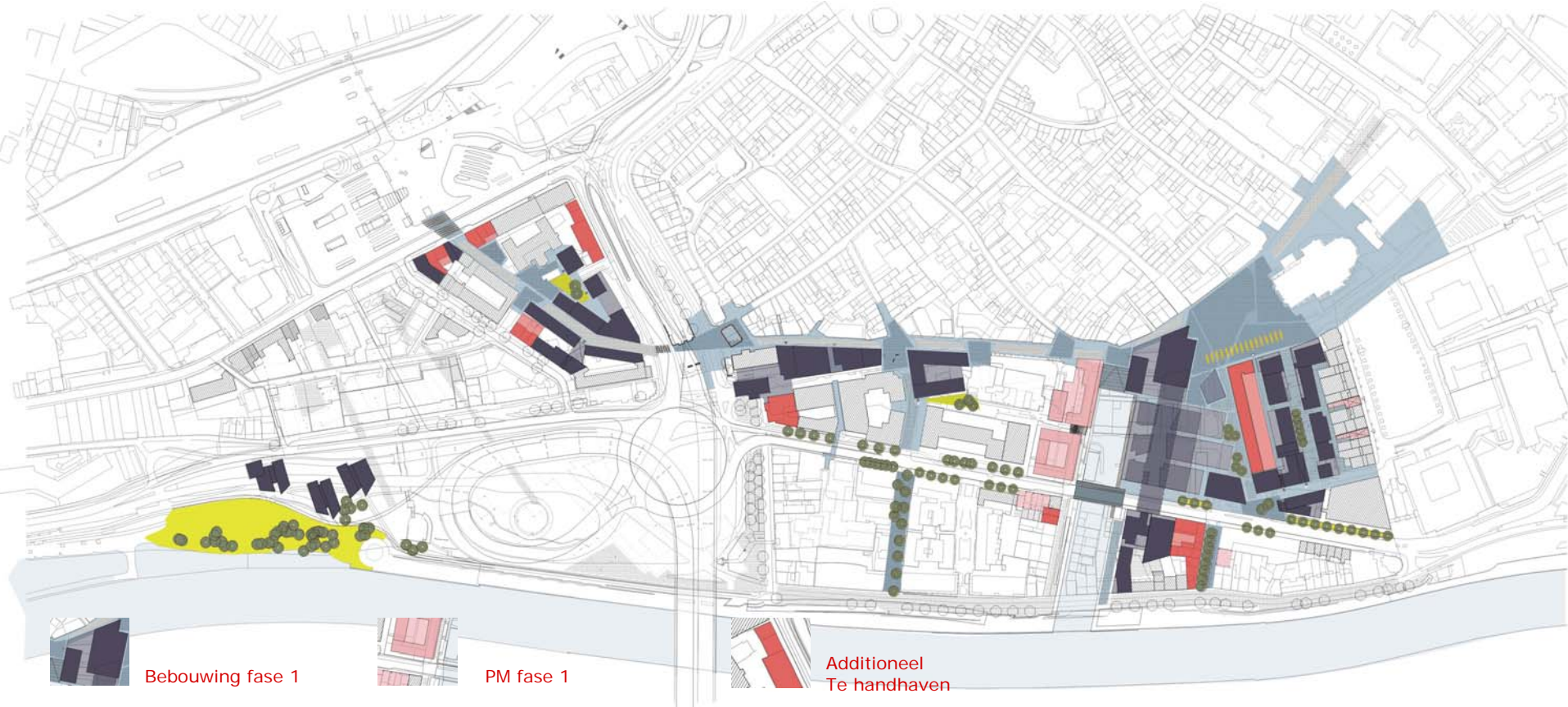


Masterplan



Voorstel additioneel te handhaven bebouwing

Wijzigingsvoorstel fase 1



Bebouwing fase 1

PM fase 1

Additioneel
Te handhaven

De structuur van de openbare ruimte blijft in het voorstel op hoofdlijnen ongewijzigd. De belangrijkste openbare ruimteprojecten van fase 1 zijn de realisatie van de haven en de nieuwe looproute tussen Kerkplein en station.

De wijzigingen in de openbare ruimte zitten vooral op het niveau van de deelgebieden. Zo wordt aan de oostkant van de haven een grote (overdekte) ruimte als 'cultuurplein' gerealiseerd in directe aansluiting op de haven. Ook wordt hier de Rodenburgstraat omgevormd tot een voetgangersgebied dat de schakel vormt tussen het meer residentiële oosten en het meer op cultuur en winkelen gerichte westelijke deel.

Omdat het gebouw aan de kop van de haven wijzigd wordt hier ook de looproute aangepast, waarmee een betere aansluiting naar de binnenstad wordt verkregen. Verder wordt het mogelijk om ook aan de westzijde over de hoge kade door te lopen naar de Weerdjesstraat.

Het karakter van de voetgangersroute van station naar Kerkplein blijft ongewijzigd; het is een aaneenschakeling van straten en pleintjes die zorgt voor een goede aanhechting van de binnenstad en het nieuw te ontwikkelen gebied. Wel verandert de situering en detaillering van de pleintjes op een aantal punten.

Conform het Masterplan wordt in de eerste fase een deel van het Coehoornpark gerealiseerd. De lay-out daarvan wordt iets gewijzigd omdat met de positionering van de torens wordt voorgesorteerd op wijzigingen in de uitwerking van fase 2 en 3 voor Coehoorn Noord. Dit heeft geen negatieve invloed op de kwaliteit van het park.



Nieuwe programmatische inzichten

Sinds de vaststelling van het Masterplan zijn een aantal nieuwe inzichten ontstaan over de programmering van Rijnboog:

1. Er is binnen de gemeente verandering van inzicht ontstaan over het in Rijnboog voorziene detailhandelsprogramma. Het beeld is dat recente ontwikkelingen in en om de binnenstad al tot een aanzienlijke verruiming van het aanbod hebben geleid, en dat de opnamecapaciteit voor hoogwaardige detailhandel aan de zuidkant van de binnenstad begrensd is. Er wordt nu uitgegaan van een toevoeging van maximaal 6.000 – 8.000 m² bvo aan de haven.

2. In het verlengde van het debat in de gemeenteraad wordt voor Rijnboog een ambitieus cultuurprogramma mogelijk geacht. Rijnboog wordt in deze visie een nieuw cultuurbrandpunt voor de stad, waarbij ook de schouwburg en andere cultuurprogramma's in het gebied worden ondergebracht. Vanuit de cultuursector is gewerkt aan een eigentijdse en ambitieuze invulling, waarbij met name de interactie tussen podiumfuncties, museale functies en audiovisuele functies tot een sterke synergie kan leiden (kunstencluster).

3. Bij het opstellen van het Masterplan is rekening gehouden met een relatief grootschalige kantoorontwikkeling in Coehoorn Noord in de vorm van het aldaar te realiseren WTC. Deze functie heeft inmiddels haar plaats gevonden in Arnhem Centraal, en is dus niet langer in de markt voor Rijnboog. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat de markt wellicht op korte termijn minder behoefte aan een dergelijk omvangrijk kantoorprogramma heeft. Vanuit beleidsoogpunt en werkgelegenheidsontwikkeling blijft het kantoorprogramma een essentieel onderdeel van Rijnboog. Maar verschuiving naar een later tijdstip zou passen bij de huidige marktontwikkeling., terwijl tegelijkertijd op dit moment juist de markt voor binnenstedelijk wonen een positieve tendens vertoont.

Aanpassing functionele accenten per deelgebied

Met het voorliggende aanpassingsvoorstel veranderen enkele functionele accenten van deelgebieden:

Voor het gedeelte ten oosten van de haven wordt een tweedeling voorgesteld. Het gedeelte tussen de Rodenburgstraat en de Markt krijgt een meer residentieel karakter, met aan de kant van het Kerkplein winkels op de begane grond en aan de kant van de Weerdjesstraat een kantooraccent. Tussen de huidige Rodenburgstraat en de nieuw te realiseren haven komt het meest intensieve stedelijke gebied. Hier wordt een combinatie voorgesteld van cultuur, winkels en horeca. Dit wordt gecombineerd met wonen.

Een belangrijk nieuw accent is het voorstel om een 'kenniscluster' te realiseren aan de Nieuwe Havenstraat (ten oosten van het Delta Lloyd gebouw). De route wordt zo versterkt met een belangrijk publiek gebouw. Op de kop van de Nieuwe Havenstraat wordt rekening gehouden met een omvangrijke kantoorontwikkeling waarin bestaande en nieuwe bebouwing worden geïntegreerd.

Voor Coehoorn Noord verschuift het accent van kantoren naar een mix van kantoren en woningen. De begane grond blijft daarbij voorbehouden aan publieksfuncties waaronder winkels.

Voor Coehoorn Zuid wordt geen verschuiving in de functionele accenten voorzien voor de eerste fase. Wel zal in de invulling van de tweede fase een accentverschuiving ontstaan. Het oorspronkelijke accent op cultuur verandert. Daarvoor in de plaats voorzien we een combinatie van leisure en winkels op de onderste verdiepingen, met in de torens wonen en werken.

Synergie tussen oud en nieuw

De voorgestelde aanpassing van het Masterplan blijft op een aantal punten iets dichterbij de rooilijnen en bebouwingsstructuur van het gebied in zijn huidige vorm. Daardoor wordt het mogelijk om een groter deel van de bestaande bebouwing in het plan in te passen. Het plan voegt zich daarmee meer in de bestaande stad.

Met deze aanpassing ontstaat op nog meer plekken in het plangebied de ervaring dat oud en nieuw zich in dit gebied aaneensmeden tot een nieuw stuk stad. In sommige gevallen wordt stevige nieuwbouw voorgesteld naast betrekkelijk kleinschalige bestaande bebouwing. We zien dit contrast tussen oud en nieuw als een kwaliteit voor het plan en passend voor de ontstaansgeschiedenis van dit stuk stad.

De aanpassingen in het plan vereisen op een aantal punten dat de eigenaars en gebruikers van in het plangebied te handhaven gebouwen 'meedoen' in de vernieuwing, hetzij door hun gebouw aan te passen, hetzij door te participeren in nieuwbouwprojecten in aansluiting op hun gebouw. In alle gevallen hebben we de voorstellen zodanig gemodelleerd dat de synergie ook voordelen heeft voor de eigenaars van de bestaande gebouwen.

Verder biedt deze planfilosofie ook de mogelijkheid om initiatieven van huidige eigenaars in te passen in het plan. Dat geldt met name voor initiatieven die momenteel worden genomen in het westelijke deel van Coehoorn Noord. Het Masterplan genereert hier de context voor inpassing van lopende en mogelijke nieuwe initiatieven.

PM posten

Naast het programma dat wordt voorgesteld voor fase 1 geven we op een aantal plekken een 'PM-programma' aan. Dit omvat nieuwbouwvoorstellen waarvan we het gewenst vinden dat deze in fase 1 plaatsvindt, maar die niet zijn meegerekend in de grondexploitatie. Het betreft de volgende projecten:

Nieuwbouw hoek Weerdjesstraat (blok 37): we stellen voor om hier kleinschalig en pandsgewijs te vernieuwen. Dat kan bijvoorbeeld door een prijsvraag voor nieuwbouw uit te schrijven en lokale initiatiefnemers uit te nodigen.

Westzijde haven (blok 35 en 36): in ons perspectief is het belangrijk dat de bebouwing aan de westzijde van de haven in fase 1 wordt gerealiseerd. Daarbij is het afhankelijk of dit op een (voor de grondexploitatie) kostenneutrale manier kan worden gerealiseerd. Vooralsnog is de bebouwing daarom als PM post opgenomen.

Overzicht programma

In verschillende deelgebieden loopt het nieuw te realiseren programma iets terug. Omdat tegelijkertijd wordt voorgesteld om vooral aan de Nieuwe Havenstraat een aantal projecten aan de eerste fase toe te voegen, blijft het totale nieuwbouwprogramma in grote lijnen gelijk.

De overzichtstabel geeft het programma per deelgebied weer. Daarin zitten een aantal verschuivingen ten opzichte van de oorspronkelijke fase 1 van het Masterplan. De belangrijkste zijn:

Meer wonen in de eerste fase: het aantal in de eerste fase te realiseren woningen stijgt met circa 20%. Bovendien worden minder woningen gesloopt als onderdeel van de plannen. Daarmee wonen er aan het einde van fase 1 meer mensen in het gebied dan voorzien in het Masterplan.

Minder werken in de eerste fase: het kantoorprogramma wordt in de eerste fase verminderd van 45.000 m² naar circa 25.000 m². Er wordt van uitgegaan dat het totale kantoorprogramma voor het Masterplan gelijk blijft en dat dit slechts een verschuiving in de tijd betreft.

Realisatie van een omvangrijk cultuurprogramma: een belangrijke verandering is het vergroten van het cultuurprogramma in de eerste fase. In het nu voorliggende voorstel worden in de eerste fase 2 cultuurclusters (kenniscluster en kunstcluster) tot ontwikkeling gebracht. Daarmee genereert Rijnboog een impuls van formaat voor Arnhem.

Detailhandel teruggebracht: het detailhandelsprogramma wordt in het voorstel met circa 10.000 m² verminderd. Die vermindering zit vooral in het gebied ten oosten van de haven. Door de combinatie van detailhandel met het cultuurprogramma wordt het wel mogelijk aan dit programma hogere opbrengsten toe te kennen. De verschuiving levert een bijdrage aan een evenwichtige winkelstructuur in de binnenstad van Arnhem.

Vrije tijd en winkelen in de tweede fase: voor de tweede fase voorzien we een intensief stedelijk programma in de krul. In grote lijnen geldt hier nog het programma zoals aangegeven in het Masterplan, zij het dat de culturele component wordt vervangen door een leisure component. Bovendien wordt het hier mogelijk om min of meer grootschalige winkelformules te huisvesten die aansluiten op dit thema. De precieze formule kan pas in een later stadium worden ontwikkeld.

Overzicht programma

FASE 1			
	<u>Masterplan</u>	<u>Optimalisatiestudies</u>	
nieuwbouwprogramma	175.000 m2	170.000 m2	bruto vloeroppervlak
waaronder	75.000 m2 (415)	100.000 m2 (516)	wonen (aantallen woningen)
	45.000 m2	25.000 m2	kantoor
	25.000 m2	15.000 m2	detailhandel (incl. horeca)
	13.000 m2	23.000 m2	cultuur
	17.000 m2	7.000 m2	overig

Verkeer

Voor de verkeersstructuur worden geen grote aanpassingen voorgesteld ten opzichte van fase 1 zoals in het Masterplan aangegeven. De belangrijkste aanpassingen zijn, evenals in de 'oude' eerste fase, het aanpassen van het karakter van de Weerdjesstraat (inclusief verschuiving van busroutes) en de aanpassing van de Oude Kraan om de realisatie van een deel van het park en de drie woontorens mogelijk te maken. Het gedeelte ten noorden van de Weerdjesstraat wordt onderdeel van het binnenstadsregime waarbij de toegang tot de Langstraatgarage en diverse kleine garages voor gebruikers wordt gewaarborgd.

Parkeren

Ook voor het parkeren worden geen belangrijke wijzigingen voorgesteld. Er komt in de eerste fase een openbare parkeergarage ten oosten van de haven. Deze dient als bronpunt voor de zuidelijke binnenstad en voorziet in parkeren ten behoeve van de cultuurfuncties en de detailhandel ter plekke.

Voor het overige wordt het parkeren op projectniveau ingepast. Wel lijkt het gewenst om een aantal parkeergarages aan elkaar te koppelen. Zo is het gewenst om de parkeergarage onder het 'Bartokblok' te koppelen aan de nieuwbouw ten noorden ervan. Op die manier worden doorsnijdingen van de voetgangersroute geminimaliseerd. Ook voor de drie woontorens van Coehoorn-Zuid kan een gezamenlijke, ondergrondse parkeergarage gewenst zijn.

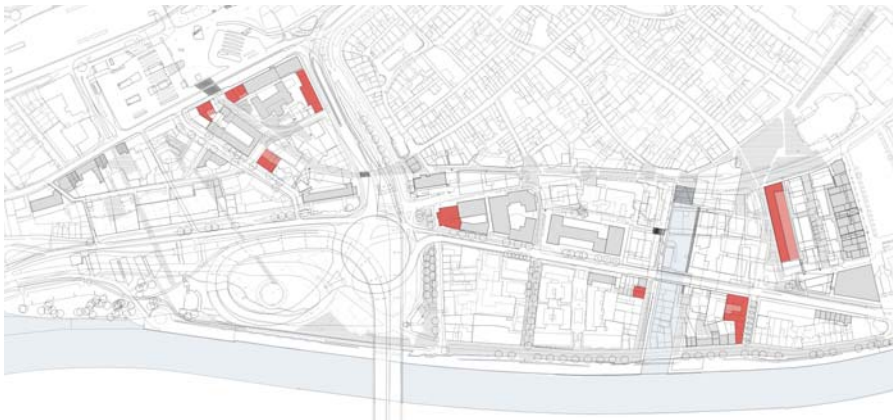
Componenten optimalisering

De financiële optimalisering van de grondexploitatie van het plan wordt gerealiseerd door:

- Verminderen verwervingen
- Aanpassen van situering en opbrengstpotentieel van functies

Verwervingen

De financiële optimalisering van het plan wordt in belangrijke mate gerealiseerd doordat minder verwervingen nodig zijn om de intenties van het Masterplan in fase 1 te realiseren. In totaal kan circa 15.000 m² bebouwing meer worden gehandhaafd dan voorzien bij het opstellen van het Masterplan.



Voorstel additioneel te handhaven bebouwing in fase 1

Aanpassen opbrengstpotentieel

De tweede component die bijdraagt aan het verbeteren van het financiële resultaat is het positioneren van functies op plaatsen waar het opbrengstpotentieel voor de betreffende functie optimaal is. Daarmee worden de kwaliteiten die met het Masterplan worden gegenereerd ook ingezet ten behoeve van de financiering van deze kwaliteiten. Belangrijkste aanpassing in dit opzicht is de verrijking van het programma aan de oostkant van de haven met cultuur, waardoor de daar te realiseren detailhandel een redelijk tot goed opbrengstpotentieel heeft. Daarnaast is de positionering van woningbouw op een aantal punten aangepast, hetgeen leidt tot hogere opbrengsten.

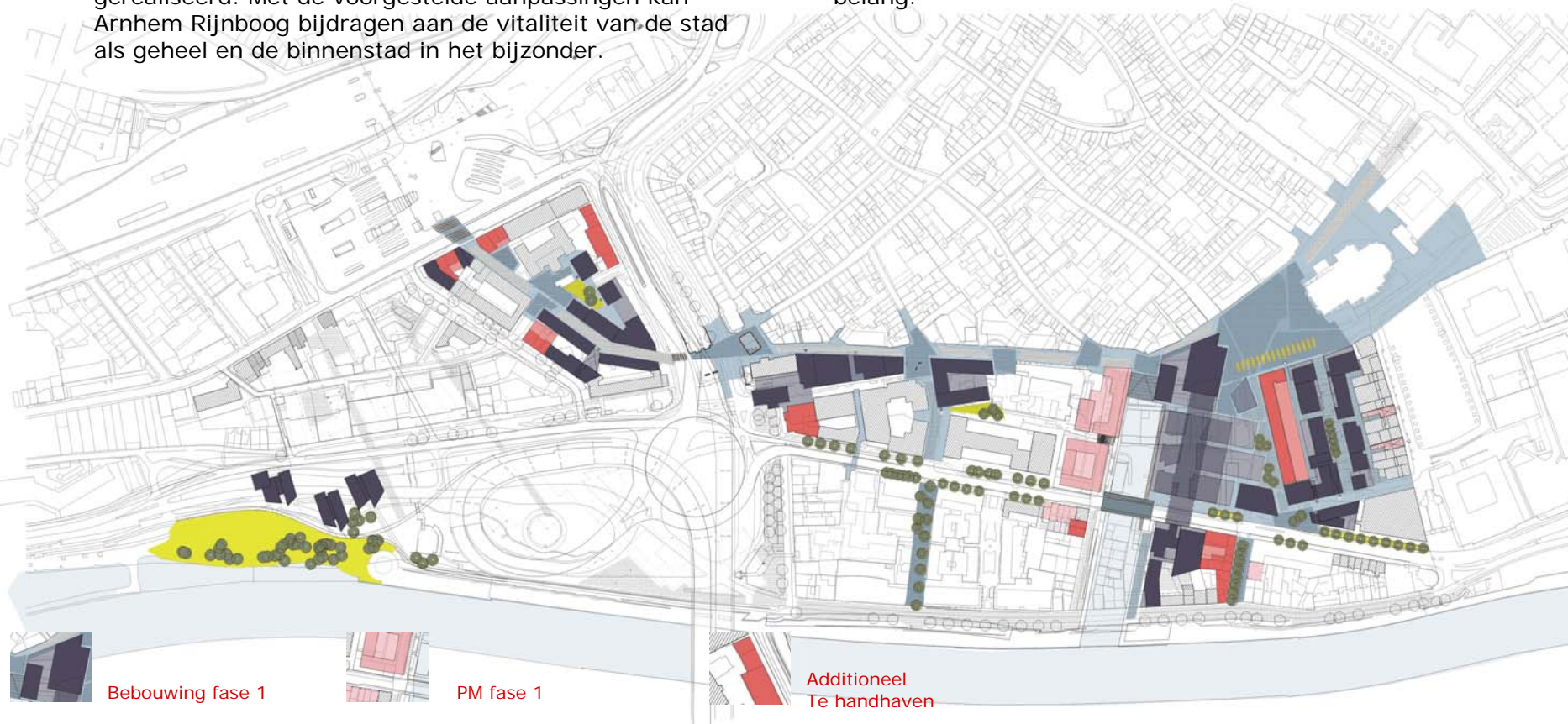
Een substantiële stap

Met het voorliggende voorstel wordt een substantiële stap gezet naar een haalbare eerste fase voor het Masterplan. Er wordt een plan voorgesteld dat zich beter voegt in de bestaande stad, terwijl toch de krachtige ingrepen die met het Masterplan worden voorgesteld, onverkort worden uitgevoerd. Daarmee denken we op een goede manier invulling te geven aan de uitgangspunten van deze studie: financiële verbetering zonder de uitgangspunten en intenties van het plan af te zwakken. De belangrijkste kwaliteitsverbeteringen die werden beoogd met de eerste fase van het Masterplan worden onverkort gerealiseerd. Met de voorgestelde aanpassingen kan Arnhem Rijnboog bijdragen aan de vitaliteit van de stad als geheel en de binnenstad in het bijzonder.

Naar een haalbare eerste fase

De financiële effecten van de hier voorgestelde aanpassingen worden elders uiteengezet. Maar het is duidelijk dat alleen de ruimtelijke aanpassingen zoals voorgesteld niet leiden tot een sluitende grondexploitatie. Wel lijkt het tekort meer gedaald dan voorzien aan de start van ons werk. We denken dat met de voorgestelde aanpassingen de stedenbouwkundige optimaliseringsmogelijkheden zijn uitgenut zonder de kwaliteit van het plan geweld aan te doen.

Om tot een haalbare eerste fase te komen blijven de twee andere 'optimaliseringslijnen' onverkort van belang.



Commitment voor investeren in cultuur

De ontwikkeling van het gebied rond de haven is in het voorliggende voorstel sterk gekoppeld aan de realisatie van een ambitieus cultuurprogramma voor de stad op deze plek. In de grondopbrengsten is daarbij gerekend met de gebruikelijke (lage) opbrengsten voor dergelijke functies. Die voorgestelde verschuiving bouwt voort op het verzoek van de Raad om te studeren op de mogelijkheid om met name podiumkunsten in te passen in het plan.

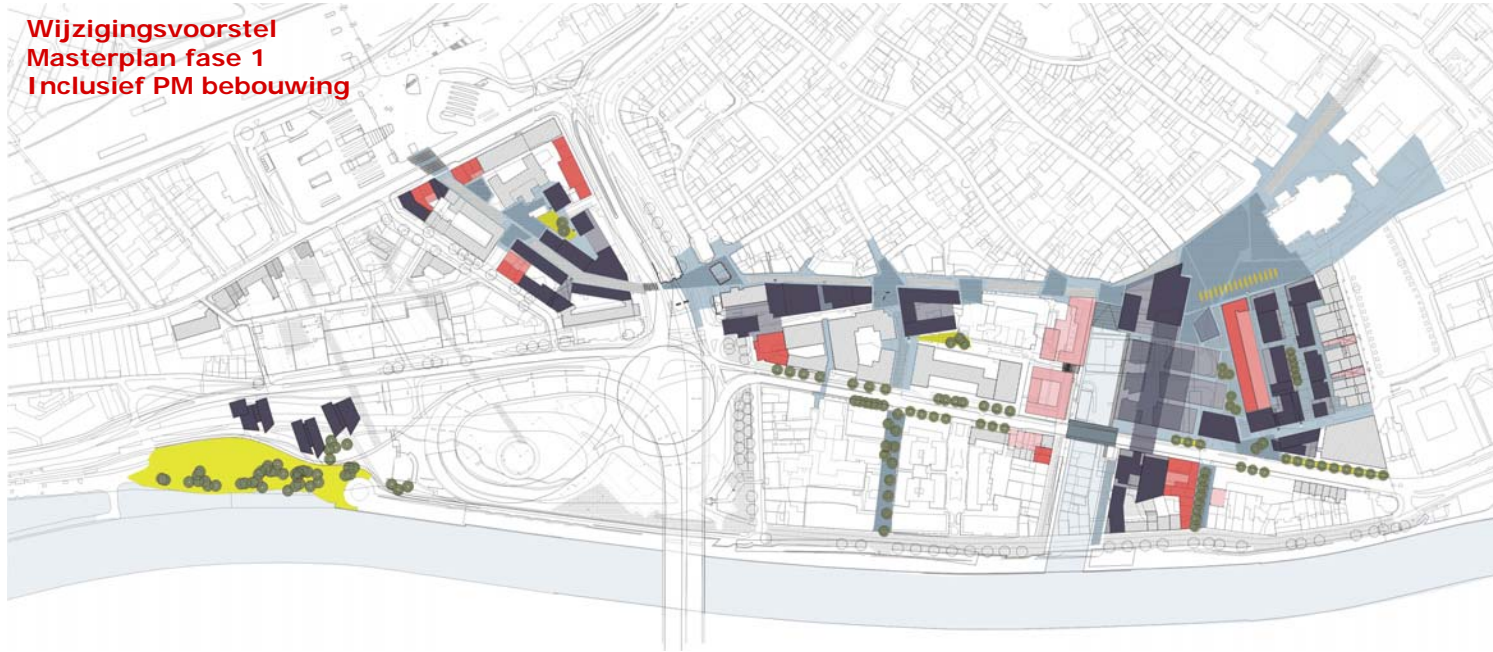
Maar deze heroriëntatie van het plan vraagt wel een eenduidig commitment van de gemeente om op deze plek een belangrijk deel van haar cultuurprogramma te realiseren, en dat bovendien te doen volgens een innovatief concept met sterke interactie tussen verschillende componenten van de cultuur van de stad. Er moet immers fors worden geïnvesteerd in nieuwe gebouwen, nieuwe programma's en de integratie van de verschillende 'cultuurdomeinen' van de stad.

Zonder een dergelijk commitment wordt het moeilijk om van andere investerende partijen een vergelijkbaar commitment te vragen. Mét het commitment van de stad kan op deze plek een vooruitstrevend en toonaangevend cultuurprogramma worden gerealiseerd; een programma waarmee Arnhem regionaal en zelfs landelijk de toon kan zetten.

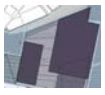
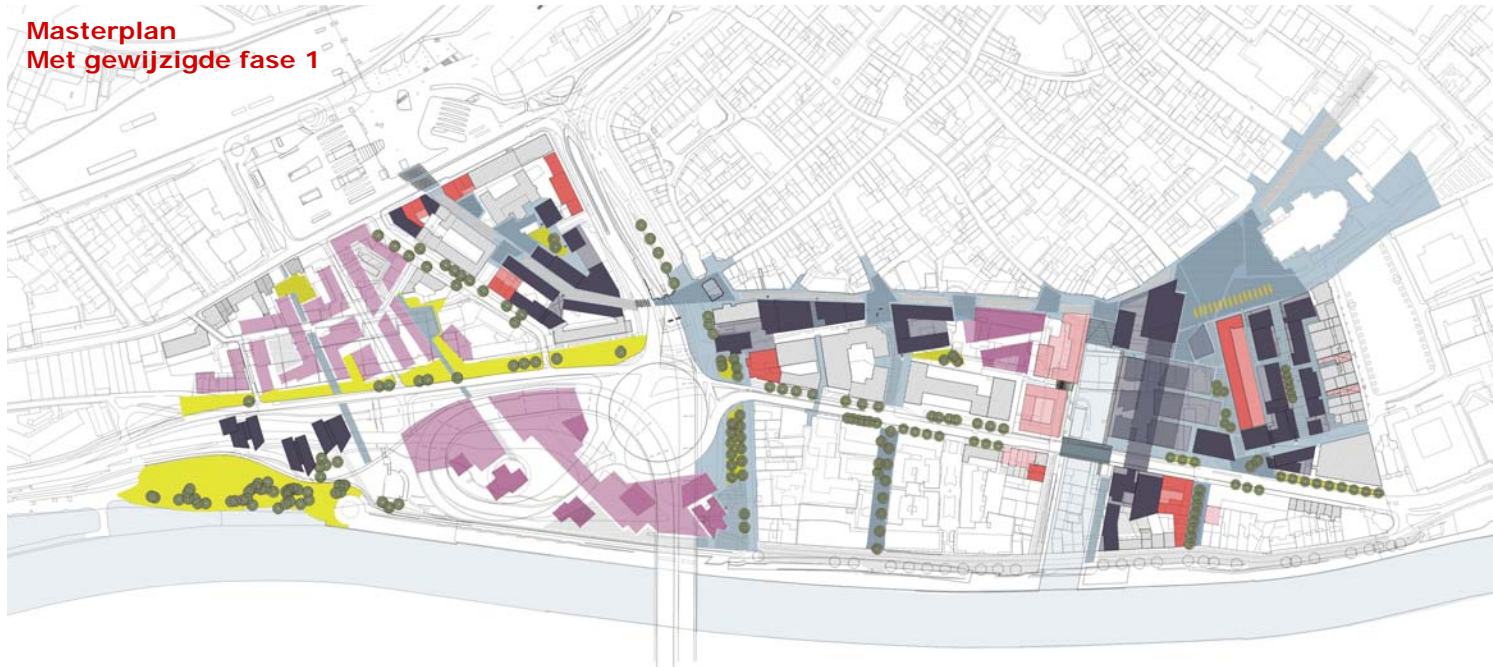
Commitment voor investeren in kwaliteit

Naast het commitment voor het investeren in cultuur vraagt het Masterplan van alle partijen commitment voor het investeren in kwaliteit. Met de voorgestelde aanpassingen worden meer partijen bij de vernieuwing betrokken. Vooral een aantal eigenaars in het gebied krijgen een nadrukkelijker rol in de vernieuwing. Het plan en de vastberadenheid van de gemeente zullen hen moeten leiden om aan te sluiten bij de ambities van het Masterplan. Dat levert uiteindelijk zowel voor de belanghebbenden in het gebied als voor de stad als geheel, het beste perspectief.

**Wijzigingsvoorstel
Masterplan fase 1
Inclusief PM bebouwing**



**Masterplan
Met gewijzigde fase 1**



Bebouwing fase 1



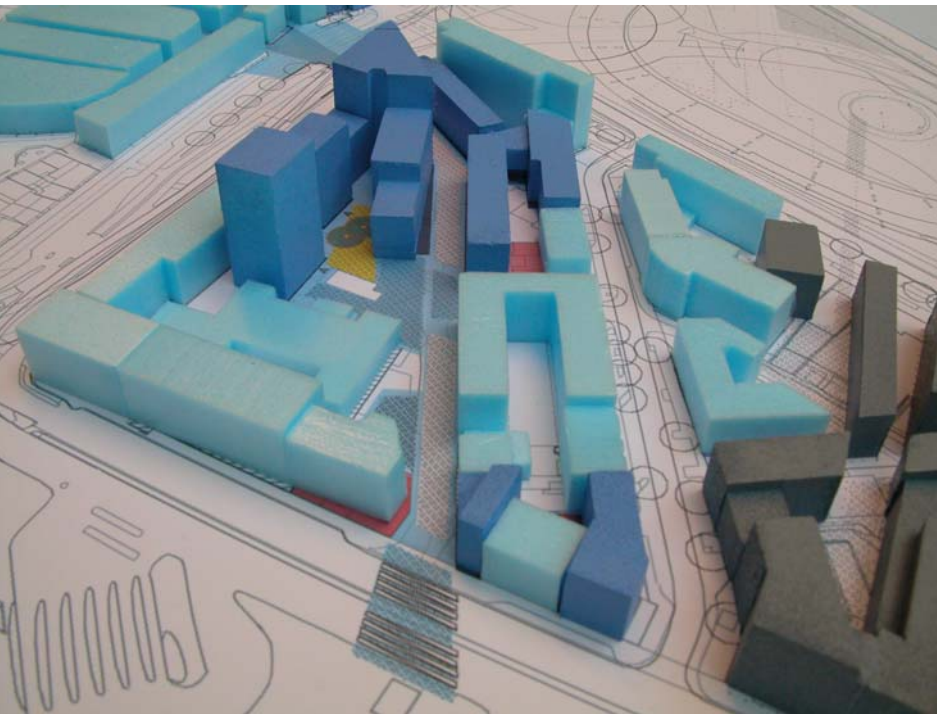
PM fase 1



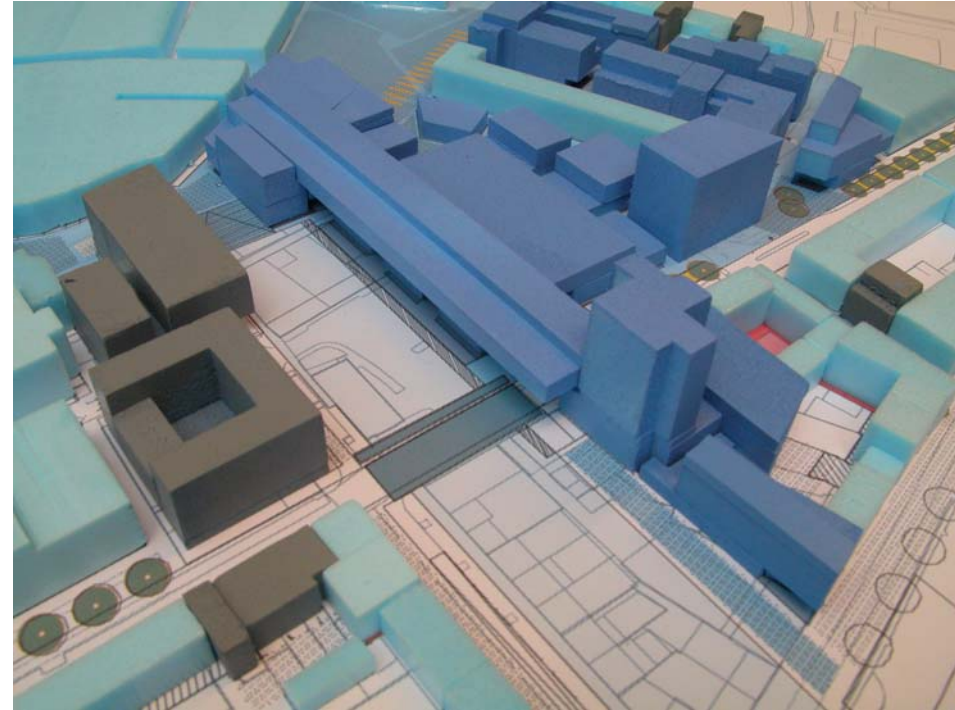
Additioneel
te handhaven



Bebouwing fase 2



Coehoorn-Noord vanaf het station gezien



Het Havenkwartier vanuit het zuiden



Coehoorn-Zuid in de richting van de binnenstad



Op de voorgrond de Nelson Mandelabrug



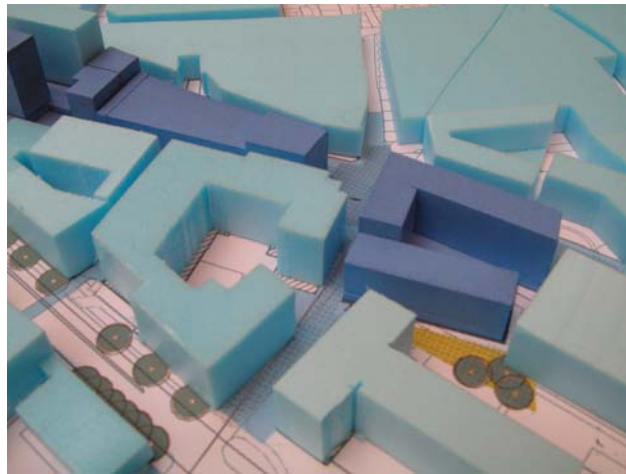
De haven vanuit het zuiden



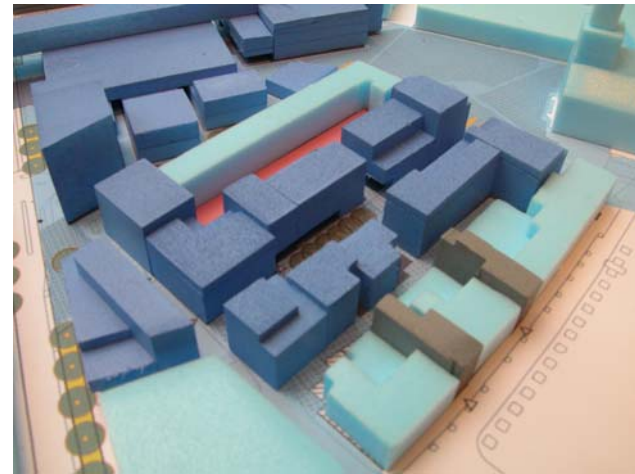
Het Paradijsgebied (rechts) en het Havenkwartier (links)



De woontorens van Coehoorn-Zuid



Bebouwing aan weerszijden van het Bartokplein



Het Paradijsgebied vanuit het zuidoosten