



Rijnboog is de investering waard



De verwachtingen vooraf waren positief. Maar na het definitieve raadsbesluit over het nieuwe schetsontwerp Havenkwartier, is de opluchting toch groot. Wim Nijman, regiodirecteur van vastgoedondernemer BPF Bouwinvest, is blij dat hij nu daadwerkelijk aan de slag kan.

Wim Nijman had eerlijk gezegd niet anders verwacht. 'Het nieuwe plan moest wel ongeschonden door de Raad komen. Het draagvlak was en is bij alle partijen groot, mede door de burgerparticipatie. En met een Kunstencluster in een apart compact gebouw aan de Rijn is het ontwerp alleen maar beter geworden.'

BPF Bouwinvest is een ontwikkelend belegger voor het pensioenfonds BPF Bouw. 'In Rijnboog concentreren we ons vooral op het commerciële vastgoed, zoals winkels en kantoorpanden. Hierin hebben we veel ervaring opgedaan bij vergelijkbare projecten in andere steden. Bij Rijnboog draait het bovendien ook om cultuur. Dat maakt het plangebied voor ons als investeerder alleen maar interessanter.'

Eén compositie

'De komende drie à vier maanden maken we het stedenbouwkundig plan. Hierbij nemen we het hele gebied nog eens kritisch onder de loep: hoe verhouden alle onderdelen zoals de haven, de pleinen en gebouwen zich tot elkaar. Waar nodig scherpen we het plan aan.' Ook het bestemmingsplan moet nog

vorm krijgen.

Nijman vult aan: 'Het gebied wordt één compositie van verschillende publieksstromen die straks al winkelend, werkend en recreërend bezit nemen van het gebied.'

De Rijn

Ook Nijman is heilig overtuigd van de kracht van Rijnboog. 'Iedereen ziet dat het nu niet mooi is. Het is een enorme aanwinst en kans voor Arnhem. Daar bestaat bij niemand twijfel over, denk ik. En dan die fantastische Rijn. Met het ja voor het Havenkwartier komt de rivier midden in het projectgebied te liggen! Het stadsdeel wordt hierdoor nog aantrekkelijker.'

En een aantrekkelijk gebied is voor een vastgoedondernemer als BPF Bouwinvest natuurlijk van groot belang. 'We investeren niet voor niets in Rijnboog. We geloven in de combinatie wonen, winkelen, werken en cultuur. Maar ook in zo'n prachtige stad als Arnhem, waar we overigens al een aantal goed renderende bezittingen hebben.'

'Rijnboog is een enorme aanwinst'



Wim Nijman

Langdurige betrokkenheid

Nog even terug naar de planning. Wat gebeurt er na de aanscherping van het stedenbouwkundig plan? Nijman: 'Als ook het bestemmingsplan rond is, dan kunnen we eindelijk aan de slag. Samen met de vier andere marktpartijen en de gemeente spreken we af wie welk gebouw ontwikkelt. Daarna start de architectenselectie.'

Is Nijman dan klaar? 'Nee. We blijven als eigenaar zo lang mogelijk bij Rijnboog betrokken. Als belegger hechten we veel waarde aan de totale uitstraling van het gebied. Het complete plaatje moet kloppen. Alleen zo ben je verzekerd van verhuur op de lange termijn. En dat betekent niet alleen cash flow, maar ook rendement voor het pensioenfonds BPF Bouw.'

Stedenbouwkundig plan Havenkwartier

interview

pagina 2 >

Kenniscluster

Clustergenoten Kunstbedrijf Arnhem en Volksuniversiteit

pagina 3 >

Inrichten in buitenlucht

Profielenboek openbare ruimte Rijnboog

pagina 4 >

Agenda

pagina 4 >

Kwaliteitsteam

pagina 4 >

Besluitvorming Havenkwartier

Met het ja van de gemeenteraad voor het ontwerp, komt het Havenkwartier een flinke stap dichterbij. Door het Kunstencluster te verhuizen naar een compact gebouw aan de Rijnkade, blijft het Havenkwartier betaalbaar en de haven intact. Een uitstekende oplossing!

De komende maanden werken we het ontwerp uit tot een stedenbouwkundig plan. Daarbij zullen we ook de bewoners betrekken. Het plan is een belangrijke basis voor het nieuwe bestemmingsplan dat we volgend jaar aan de gemeenteraad willen voorleggen.



‘Het vergt enig puzzelwerk’

Stedenbouwkundig plan Havenkwartier

Hoe richten we een plein in? Komen er woningen boven de winkels? Waar plaatsen we de ingangen? Welk materiaal wordt waar gebruikt? Het stedenbouwkundig plan voor het Havenkwartier geeft antwoord op dit soort vragen. Tess Broekmans van Urhahn Urban Design is er druk mee bezig.



Tess Broekmans

Als stedenbouwkundige sprak ze de afgelopen maanden met veel partijen over de verdere invulling van het Havenkwartier. ‘Na het raadsbesluit van 19 oktober jongstleden liggen de grote lijnen wel vast’, vertelt ze. ‘Maar er is nog ruimte voor het aanscherpen van details. Dat betekent: overleggen, oplossingen bedenken, schetsen en weer overleggen. Het maken van een goed en samenhangend stedenbouwkundig plan kost nu eenmaal veel tijd.’

Bomen

‘Zo is er bijvoorbeeld behoefte aan meer groen in het gebied, maar door de grote ondergrondse parkeergarage is het bijplanten van bomen niet zomaar mogelijk. Ook de torens rondom het plein bij de haven nemen we opnieuw onder de loep. Door ze een andere positie te geven, kunnen we hier misschien meer intimiteit scheppen.’

Nieuwe klankbordgroep

De samenwerking met burgers, marktpartijen en andere belanghebbenden is ook nu onmisbaar. Inmiddels is daarmee een start gemaakt. ‘Tot eind januari gaan we erover praten met de nieuwe klankbordgroep. Het raadsbesluit is leidend, maar we staan open voor discussie. Neem die torens bij het plein. Die worden zeker gebouwd, maar we kijken wel naar hoogtes en de plek.’

Puzzelen en parkeren

Het combineren van wensen, eisen en mogelijkheden vergt enig puzzelwerk.

‘Het totale beeld moet kloppen. Daarnaast moet ieder blok bestaan uit de juiste mix van wonen, werken en winkelen. We willen er geen koopcentrum van maken.’ De grootste uitdaging ligt in het vinden van een goede inpassing van de Weerdjesstraat.

‘Een drukke straat die gecombineerd moet worden met een goede oversteek naar het Kunstencluster, de in- en uitrit van de parkeergarage, bushaltes en de brug over de haven.’ Ondanks het gepuzzel blijft het enthousiasme overheersen. ‘Het is fantastisch om een echt stuk stad te kunnen maken.’

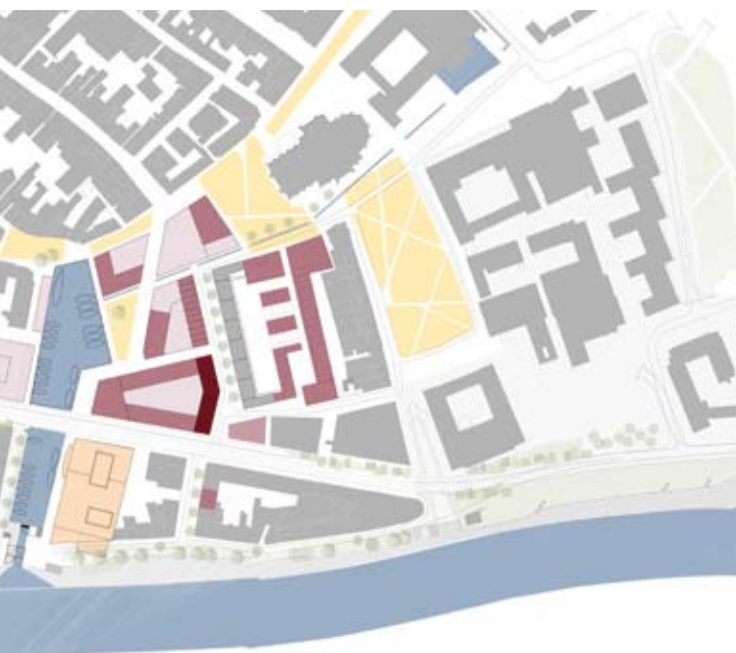
‘Het is fantastisch om een echt stuk stad te kunnen maken’

Hoe maken we van een gebouw waar u

Denk met ons mee!

Hoe maken we van het Kenniscluster een gebouw dat uitnodigt, dat verleidt, een gebouw waar je graag naartoe gaat? Architectenbureau Neutelings Riedijk is verantwoordelijk voor het ontwerp, dat in 2010 klaar is. Maar een gebouw dat moet uitgroeien tot de huiskamer van Arnhem, willen we niet ontwerpen zonder daarbij de mening van de inwoners van Arnhem te betrekken.





Van alles te leren, van alles te beleven

In het Kenniscluster werken straks zes Arnhemse culturele en educatieve instellingen samen. De Volksuniversiteit en Kunstbedrijf Arnhem bijvoorbeeld. Directeuren Barbara Dik en Harry Koning hebben er zin in: 'Er valt daar veel te beleven én te leren.'



Op dit moment zijn Barbara en Harry al burens, aan de Coehoornstraat. Hun organisaties zijn echter ook actief op andere locaties in Arnhem.

Barbara: 'De Volksuniversiteit bestaat eenennegentig jaar en heeft een enorm aanbod van cursussen, lezingen en workshops, variërend van talen tot koken, van filosofie tot persoonlijk management. Vanwege het grote aanbod bieden we zo'n dertig procent van onze activiteiten aan op locaties in de hele stad.'

Loopbaan

Ook het Kunstbedrijf wil zo veel mogelijk Arnhemmers bereiken met haar aanbod. 'Een culturele loopbaan is voor iedereen mogelijk, van jong tot oud. Daarom bieden wij zo veel mogelijk cursussen aan in de wijken. En we bereiken met onze programma's bijna alle kinderen in het basisonderwijs.' Barbara: 'Dat gaan wij ook steeds meer doen: naast ons reguliere aanbod inspelen op wat er leeft in de wijk.'

Leren voor de lol

Leren volgens de principes van Kunstbedrijf en Volksuniversiteit is anders dan leren op school. Barbara: 'Bij ons loop je niet naar buiten met een diploma. Daar is het cursisten niet om te doen. Ze leren voor hun plezier, om zich te ontwikkelen. En het is ontzettend leuk om dat samen met anderen te doen. Ook vaak een belangrijke reden om zich in te schrijven.' Harry: 'Door kinderen al op school op de schouder te tikken, komen ze vroeg in aanraking met kunst en cultuur. Zijn ze nieuwsgierig dan stromen ze door naar de kunstclub in de wijk of oriëntatielessen. Daarna kiezen ze meestal voor één

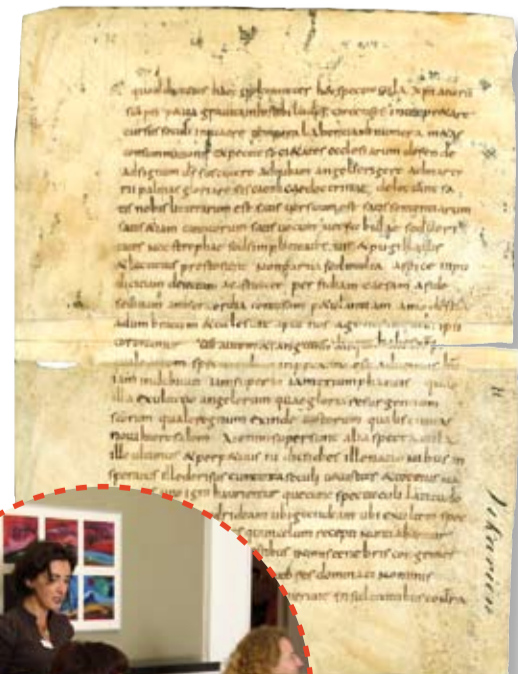
richting om zich in te bekwamen of zelfstandig in te worden, zoals bijvoorbeeld gitaar, schilderen, drama... In dat stadium zien we de cursisten straks terug in het nieuwe Kenniscluster. Een heel nieuwe, inspirerende omgeving waar je ook kunt proeven van wat andere organisaties inbrengen.'

Verrassen

Barbara: 'In het Kenniscluster komen straks zo veel verschillende mensen bij elkaar. Jong, oud, van iedere afkomst. Er is opeens veel meer te beleven dan alleen die ene cursus Italiaans. Een enorme verrijking. Als instellingen kunnen we met ons aanbod op elkaar inspelen. Dingen van elkaar opsteken.' Harry: 'Bovendien wordt het sociale aspect van leren steeds belangrijker. Wij willen kunst en cultuur inzetten om mensen uit te nodigen anders naar elkaar te kijken, hen de kans bieden om zich op een andere manier te laten zien. Ook in dat opzicht biedt het Kenniscluster veel mogelijkheden. Het wordt een plek waar écht iedereen uit Arnhem van alles kan leren en beleven. Dat is toch een prachtig uithangbord voor ons als culturele stad.'

het Kenniscluster graag komt?

Om met u van gedachten te wisselen over het Kenniscluster, starten we een klankbordgroep voor omwonenden, ondernemers en bezoekers van de instellingen. Als lid van de klankbordgroep kunt u advies geven aan de ontwerpers van het Kenniscluster. We nodigen u van harte uit deel te nemen aan de klankbordgroep. U kunt zich aanmelden via www.cultuurrijnsboog.nl. De eerste bijeenkomst van de klankbordgroep is op 3 december. We gaan ervan uit dat de klankbordgroep tijdens het ontwerpproces drie keer bij elkaar komt.



Inrichten in de buitenlucht

Profielenboek openbare ruimte Rijnboog

Rijnboog gaat natuurlijk niet alleen over nieuwe gebouwen. Ook de omgeving waarin ze staan, wordt aangepakt. De gemeente start met de plannen voor een nieuwe inrichting van de openbare ruimte. Hoe wordt de bestrating, waar komt groen, welk straatmeubilair kiezen we? Daarbij is het ook heel belangrijk dat de deelgebieden van Rijnboog mooi op elkaar aansluiten. Om daarvoor te zorgen, maakt de gemeente een profielenboek.

In het profielenboek worden voor ieder type openbare ruimte de belangrijkste kenmerken vastgelegd. Denk aan voetgangersgebieden, rijstroken, wegen met gemotoriseerd verkeer. Maar ook voor andere ruimten

in het gebied worden maten bepaald en materialen uitgekozen. Het profielenboek is een noodzakelijk houvast bij het maken van de inrichtingsplannen. Ieder deelgebied krijgt een eigen gezicht, maar lijkt ook op de

andere gebieden. Zo loop je straks door een Rijnboog dat overal een samenhangende uitstraling én kwaliteit heeft.

Een inrichting kies je nooit in je eentje. Dat geldt ook voor Rijnboog. De tussentijdse resultaten van het profielenboek presenteert de gemeente eerst aan bewoners en andere belanghebbenden. Het is de bedoeling dat het profielenboek begin 2010 helemaal klaar is. Daarnaast legt de gemeente momenteel de laatste hand aan het Beeldkwaliteitskader. Het profielenboek maakt hiervan deel uit. Binnenkort volgt meer nieuws. Kijk op www.rijnboog.nl

Agenda

EERSTE KWARTAAL 2010

- Uitwerking beeldkwaliteitsplan
- Uitwerking profielenboek openbare ruimte
- Stedenbouwkundig plan Prinsenhof
- Stedenbouwkundig plan Havenkwartier
- Stedenbouwkundig plan Bartok
- Bijeenkomsten klankbordgroepen Havenkwartier en Kenniscluster

De meest actuele informatie vindt u op www.rijnboog.nl

Met elkaar van gedachten wisselen

Klankbordgroep Havenkwartier

De komende maanden wordt het schetsontwerp voor het Havenkwartier uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Het Havenkwartier moet uitgroeien tot een gebied waar Arnhemers trots op zijn en graag komen. Daarom hoort de gemeente ook de mening van bewoners, ondernemers en belangstellenden.

Meine Pit is een van de leden van de onlangs samengestelde Klankbordgroep. Hij is geen specialist in stadsontwikkeling, maar weet inmiddels al heel wat van het projectgebied. Meine was namelijk ook betrokken bij de eerste fase. 'Ik dacht toen samen met dertig anderen mee over de invulling van het Havenkwartier. Hoe moet het gebied er straks uitzien en hoe vooral niet? We maakten onder andere samen collages en schreven verhalen. De uitkomst was heel verrassend. Ondanks al die verschillende achtergronden kon iedereen zich toch vinden in het eindbeeld.'

groep is kleiner. We zijn ongeveer met zijn tien, de medewerkers van de gemeente niet meegerekend. Maar ook hier overheerst weer het enthousiasme. Net als tijdens de eerste fase.'

De Klankbord komt de komende tijd drie keer bij elkaar. Tijdens de eerste bijeenkomst is gesproken over de rol die de klankbordgroep kan spelen in deze fase. Ook zijn er heldere werkafspraken gemaakt en is er gesproken over welke onderwerpen wel en niet ter discussie staan. Meine: 'Het is nog zoeken tot hoever we mee kunnen discussiëren. Het gaat niet om de kleur van de stenen, maar de exacte bandbreedte zal gaandeweg duidelijk worden.'

Een van de onderwerpen waar input voor gevraagd wordt, is de openbare ruimte. Hoe breed worden de straten precies? Hoe groot maken we de pleinen? En waar planten we bomen om te voorkomen dat de stenen overheersen? Voldoende stof dus om met elkaar over van gedachten te wisselen.

Ook dit keer heeft Meine vertrouwen in het verloop en de opbrengst van de bijeenkomsten. 'De wil om er iets moois van te maken is bij iedereen aanwezig. Het moet geen welles/nietes-discussie worden. Maar gezien het enthousiasme verwacht ik dat niet. Iedereen heeft een positieve kritische invalshoek. En dat is alleen maar goed!'

'Iedereen heeft een positieve kritische invalshoek'

De uitkomsten van dit participatietraject werden opgenomen in de nota van randvoorwaarden. 'Veel van wat we besproken hebben, is opgenomen. Dat was bevredigend om te zien.' De nota vormt nu het vertrekpunt voor de gesprekken met de Klankbordgroep. 'Deze



Rijnboog Arnhem

colofon

uitgave van gemeente Arnhem en partners: BPF Bouwinvest, MAB Development, Portaal, Blauwhoed, Vesteda
oplage 7.000 exemplaren

tekst en vormgeving Einder Communicatie
fotografie Goedele Monnens, Hans Franz
drukkerwerk drukkerij Coers en Roest

Meer informatie

Projectorganisatie Rijnboog Arnhem
Postbus 99
6800 AB Arnhem

Telefoon (026) 377 32 56

www.rijnboog.nl

Het geweten van het masterplan

Nieuw kwaliteitsteam voor Rijnboog

De komende jaren verandert Rijnboog in een vitaal stuk binnenstad. Een transformatie die stap voor stap vorm krijgt en waarvan de basis vastligt in een masterplan. Dat plan mag natuurlijk niet op de achtergrond raken bij het ontwerpen en bouwen. Het kwaliteitsteam zorgt daarvoor.

In 2007 werd Kwaliteitsteam Rijnboog ingesteld, bestaande uit architecten De Solà-Morales en Coenen en stedenbouwkundige Vrolijk. Als 'geweten van het masterplan' had het als taak de essenties van het plan te bewaken en ervoor te zorgen dat alle deelgebieden één geheel blijven. Het realiseren van Rijnboog is een lang en ingewikkeld proces. De rol van het kwaliteitsteam is daarbij erg belangrijk.

Evaluatie

Na een eerste evaluatie besloot het college om opnieuw naar de rol en de samenstelling van het kwaliteitsteam te kijken. De leden van het bestaande team hadden inmiddels hun taak neergelegd. Er bestond verschil van

opvatting over de vertaling van het masterplan, waarbij de gemeente ook koos voor uitvoerbaarheid en meer aansluiting bij de bestaande stad.

Belangen

Dit vormt ook een heel belangrijk uitgangspunt bij het samenstellen van het nieuwe kwaliteitsteam. Natuurlijk zal dit team de belangen van de verschillende partijen mee laten wegen: wat willen gemeente en marktpartijen? Waar hechten de mensen uit Arnhem waarde aan?

Inmiddels werkt de gemeente aan een voorstel voor een nieuw kwaliteitsteam. In december wordt bekend wie de leden zullen zijn.

GEMEENTE
Arnhem

vesteda
KWALITEIT IS TE HOUDEN

PORTAAL

BLAUWHOED

BOWINVEST

MAB
DEVELOPMENT