MASTERPLAN

7 november 2017

Eilanden 3.0

Stadsblokken Meinerswijk

BURO HARRO & DE ZWARTE HOND

KondorWessels Projecten

DeZwarteHond.

buroharro

MASTERPLAN

7 november 2017

Eilanden 3.0

Stadsblokken Meinerswijk

BURO HARRO & DE ZWARTE HOND

KondorWessels PROJECTEN

DeZwarteHond.

buroharro

Inhoud

1. Inleiding 6

2. Uitgangspunten 8

DEEL1: OPGAVE

3. Opgave 12

3.1 Water 14
3.2 Landschap & Natuur 16
3.3 Cultuurhistorie 18
3.4 Recreatie, Wonen en Gebruik 20
3.5 Ontsluiting en infrastructuur 22

DEEL 2: VISIE

4. Visie

9 Principes 26

5. Keuzes

5.1 Water 28
5.2 Landschap & Natuur 29
5.3 Cultuurhistorie 31
5.4 Recreatie, Wonen en Gebruik 32
5.5 Ontsluiting en infrastructuur 33
5.6 Visiekaart 38
5.7 Voorbeelduitwerking 40

DEEL 3: ONTWIKKELGEBIEDEN

6. Meinerseiland

6.1 Bestaande Situatie 46
6.2 Visie 47
6.3 Ruimtelijke Hoofdprincipes 48
6.4 Beeldkwaliteit Architectuur 59
6.5 Beeldkwaliteit Landschap 62
6.6 Voorbeelduitwerking 64

7. Haven van Workum

7.1Bestaande Situatie 68
7.2 Visie 69
7.3 Ruimtelijke Hoofdprincipes 70
7.4 Beeldkwaliteit Architectuur 79
7.5 Beeldkwaliteit Openbare ruimte 82
7.6 Voorbeelduitwerking 83

8. ASM haven

8.1Bestaande Situatie 86
8.2 Visie 87
8.3 Ruimtelijke Hoofdprincipes 88
8.4 Beeldkwaliteit Architectuur 101
8.5 Beeldkwaliteit Openbare ruimte 106
8.6 Rivierduinpark, strand en festivallandschap 109
8.7 Voorbeelduitwerking 111

DEEL 4: BIJLAGEN

9. Fasering 114

Meinerseiland
Haven van Workum
ASM terrein
Stadsblokken Meinerswijk

1.Inleiding

In 2012 is de gebiedsvisie voor Stadsblokken Meinerswijk vastgesteld. In deze visie is het doel geformuleerd om van Stadsblokken Meinerswijk één robuust uiterwaardenpark te maken van circa 300 ha. Voor een deel is dat ook uitgevoerd. Het document dat voor u ligt is het Masterplan voor de 2e fase van de realisatie van dat uiterwaardenpark. Het Uitwerkingskader Gebiedsvisie fase 2 welke door de gemeenteraad van de gemeente Arnhem in 2016 is vastgesteld, vormt hiervoor het vertrekpunt. Het Masterplan vormt de basis voor het opstellen van het bestemmingsplan dat in de loop van 2018 aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd. De uitwerkingsprincipes geven het idee en de sfeer van de inrichting weer voor de toekomst van Stadsblokken Meinerswijk. Deze principes blijven in deze fase abstract, in de volgende fase zal een stedenbouwkundig & landschapsplan worden opgemaakt die de uitwerking en beeldkwaliteit beter zullen uitdiepen en keuzes in detail zichtbaar zullen maken. Ook worden er een beeldkwaliteitsplan en een beheersplan opgesteld.

Proces

In 2016 heeft er een referendum plaats gevonden waarin de Arnhemse bevolking zich overtuigend heeft uitgesproken vóór het uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie. Toch is er ook NEE gestemd en zijn er in de aanloop naar dit referendum ook zorgen geuit.
Daarom is er voor gekozen om met het opstellen van dit Masterplan een transparant en toegankelijk proces te doorlopen waarbij iedereen inspraak kon hebben en waarin KondorWessels Projecten, de gemeente Arnhem en de ontwerpers actief met bewoners en gebruikers van het gebied om tafel zijn gegaan gaan om oplossingen te vinden voor veronderstelde conflicten.

Gebiedsvisie 2012

Uitwerkingskader Fase 2 2016

2. Uitgangspunten

Gebiedsvisie

Het belangrijkste doel als geformuleerd in de gebiedsvisie uit 2012 is het realiseren van natuur. Stadsblokken Meinerswijk moet een groot en aaneengesloten uiterwaardenpark vormen.

"Op basis van het door de raad vastgestelde advies in de bevindingenrapportage zijn ten aanzien van de ruimtelijke ambities en een verkenning van rivierkundige maatregelen de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Het realiseren van een robuuste uiterwaardennatuur van Meinerswijk tot en met Bakenhof met ruimtelijke en landschappelijke continuïteit.
2. Het zoveel mogelijk tot ontwikkeling brengen van het laagdynamische kwelplassensysteem en stroomdalvegetatie en moerasvegetatie.
3. Het ontwikkelen van mogelijkheden voor recreatie.
4. Het bevorderen van toegankelijkheid naar en in het gebied over land en water.
5. Het behouden en beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden.
6. De mogelijkheid om programmatische betekenis toe te voegen.
7. Het doseren van de dynamiek in het gebied zodat recreatie en natuurontwikkeling beiden goed tot ontwikkeling kunnen komen."

(Gebiedsvisie, 2012, p55)

De eerste helft is gerealiseerd op de gronden welke in bezit zijn van de gemeente en het Rijk. Dit was fase één. Er zijn een aantal rivierverruimende maatregelen genomen, onder meer is er een nevengeul gegraven tussen Stadsblokken en Malburgen. Daarnaast zijn er nieuwe fiets- en wandelpaden aangelegd en is de cultuurhistorie op verschillende plekken zichtbaar gemaakt, met kunstwerken en informatiepanelen.

De tweede helft, zo'n 150 hectare groot is in bezit van KondorWessels Projecten en zal grotendeels ook worden ontwikkeld tot een uiterwaardenpark. De gebiedsvisie beschrijft dat deze ontwikkeling een privaat initiatief moet zijn. Daartoe is in opdracht van de eigenaar tussen 2013 en 2015 op basis van de gebiedsvisie uit 2012 het plan 'de Eilanden 2.0' gemaakt, welke de onderlegger is geweest voor het uitwerkingskader Fase 2 uit 2016.

Uitwerkingskader fase 2

Dit document beschrijft de nadere richtlijnen voor de verdere ontwikkeling van de twee 'dynamische gebieden in 'Stadsblokken Meinerswijk'; voormalig industrieterrein Stadsblokken en bedrijventerrein Meinerswijk. Het document bevat zowel inspirerende voorbeelden (referentiebeelden, artist impressions) als harde randvoorwaarden (maximale footprint, bouwhoogtes, etc.) en heeft als leidraad gediend voor het Masterplan.

In het uitwerkingskader zijn de volgende algemene principes geformuleerd (p8):

- Geef de natuur de ruimte
- Geef de rivier de ruimte
- Transformeer de zwakke plekken
- Voeg bijzonder programma toe
- Wonen is deel van de functiemix
- Functies verdragen elkaar in redelijkheid
- Ontwikkel het gebied organisch
- Maak enclaves in het groen
- Het landschap is van iedereen
- Streef naar duurzaamheid
- Beperk autoverkeer
- Parkeer in de enclaves

Eigendomssituatie nu

Eigendomssituatie straks: aaneengesloten uiterwaardenpark (bron: uitwerkingskader fase 2 gebiedsvisie)

DEEL 1
OPGAVE

3. Opgave

Vanuit diverse invalshoeken liggen er opgaven voor Stadsblokken Meinerswijk. Zowel vanuit de stad Arnhem zelf, zoals grotendeels al verwoord in de gebiedsvisie en uitwerkingskader, maar ook vanuit de waterhuishouding voor het rivierengebied (Rijkswaterstaat) en voor de natuur vanuit de Provincie.

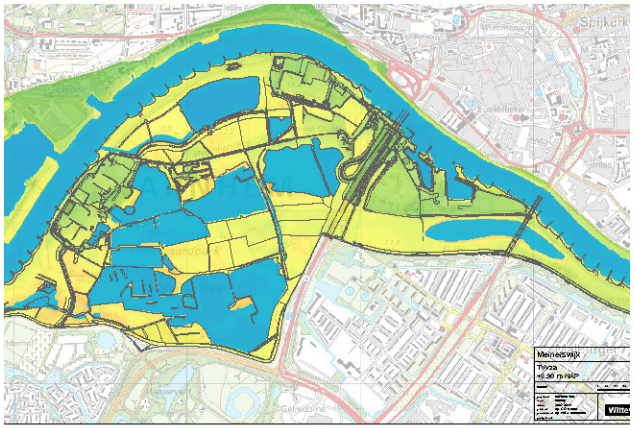
In dit hoofdstuk worden de opgaven vanuit verschillende invalshoeken één voor één beknopt beschreven. In het hierop volgende hoofdstuk 4 lichten we onze visie toe, in het algemeen voor dit gebied en specifiek voor de verschillende opgaven.
Dit resulteert in een kaart waarin de keuzes voor Stadsblokken Meinerswijk bij elkaar zijn gevoegd; de visiekaart.

In deel 3 'de ontwikkelgebieden', wordt deze visie verder uitgewerkt voor de specifieke ontwikkelgebieden, in principes, kaart, woord en beeld. Daarbij zijn de principes, de oplossingen en uitgangspunten de zaken die met dit document vastgelegd worden. De plantekeningen en sfeerimpressies zijn nog voorbeelduitwerkingen, verbeeldingen van hoe de uitgewerkte plannen uitgaande van die principes straks kunnen worden.

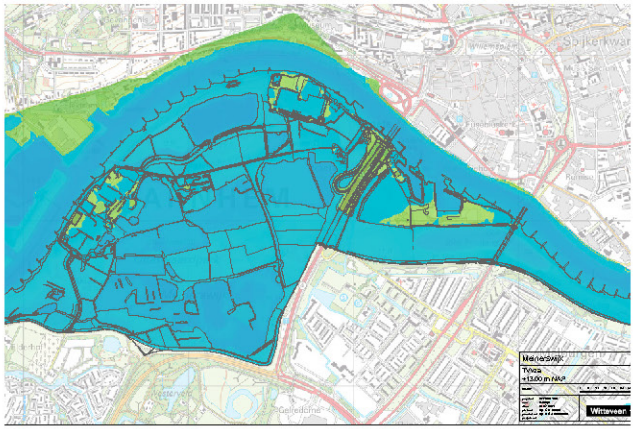
3.1 WATER

De rivieren zijn de afgelopen eeuwen ingesnoerd in een steeds strakker jasje. In Arnhem heeft de ontwikkeling van Malburgen na de oorlog een flinke hap uit het overstromingsgebied van de Rijn genomen. In die vernauwde bedding komt de rivier bij hoog water te hoog te staan waardoor het achterland gevaar loopt te overstromen.
Met het Ruimte voor de Rivier programma is er in 2013 daartoe een nevengeul in de groene rivier aangelegd, en een kleinere nevengeul tussen de Plas van Bruil en de Rijn, die met nog enkele rivierverruimende maatregelen gezamenlijk voor 8 cm waterstandsverlaging zorgen bij extreem hoog water. Door geplande veranderingen in de afvoerverdeling van de Rijntakken (deltaprogramma 2017), wordt er gezocht naar mogelijkheden om in Meinerswijk nogmaals een waterstandsverlaging te realiseren. Daarmee is de gebiedsontwikkeling Stadsblokken Meinerswijk onlosmakelijk verbonden met de nationale wateropgave. Het realiseren van meer ruimte voor de rivier hier maakt het tevens mogelijk op andere plekken weer meer ruimte voor de rivier te creëren, enzovoorts. Al deze maatregelen bij elkaar zorgen ervoor dat de rivierwaterstanden bij grote hoeveelheden water hier en in de rest van Nederland minder hoog worden, en Nederland veiliger wordt.

Tegelijkertijd is bij het ontwikkelen van bebouwing in het buitendijkse gebied het realiseren van meer ruimte voor de rivier verplicht, waardoor bouwopgave en wateropgave een integrale opgave vormen.



Bij een normale waterstand (9 m+ NAP) is Stadsblokken Meinerswijk een afwisselend plassengebied.



Bij heel hoog water (13m+NAP) overstroomt het hele gebied bijna volledig. Deze situatie komt slechts ééns in de tientallen jaren voor.

Opgave

De in het uitwerkingskader getekende nevengeul zal samen met andere waterstandsverlagende maatregelen moeten leiden tot het behalen van de doelstellingen. In dit Masterplan wordt een pakket aan waterstandsverlagende maatregelen voorgesteld waarmee de doelstellingen worden behaald.

Arnhem is een bottleneck in het rivierengebied

De waterverdeling over de verschillende splitsingspunten in het rivierengebied dienen in balans te zijn.

3.2 LANDSCHAP EN NATUUR

Landschap

Het landschap bestaat uit agrarische landschappen met weides en meidoornhagen en uit ruigere graslanden die extensiever beheerd worden. Daarnaast voeren de landschappen die het product zijn van de grondstoffenwinning de boventoon; plassen die het restant zijn van ontgrondingen en ooibossen die daartussen zijn opgeschoten. Delen van de agrarische landschappen zijn vergraven, met afval vol gestort en inmiddels afgedekt.

Natuur

In het gebied komen veel natuurwaarden voor. Slechts een gering deel van deze natuurwaarden is beschermd vanuit natuurwetgeving en natuurbeleid.
Bij de voorgenomen ontwikkeling is het noodzakelijk hiermee rekening te houden. Voor sommige soorten zal een ontheffing nodig zijn, om te voorkomen dat men de verbodsbepalingen uit de wet natuurbescherming overtreedt. Voor deze soorten zullen mitigerende en compenserende maatregelen genomen moeten worden.

Het merendeel van de aanwezige soorten is echter niet beschermd, ook niet als zij bijvoorbeeld voorkomen op landelijke rode lijsten, of uniek zijn voor het gebied. Wel geldt er voor al deze soorten de zorgplicht. De reikwijdte daarvan is echter zeer beperkt.

Opgave

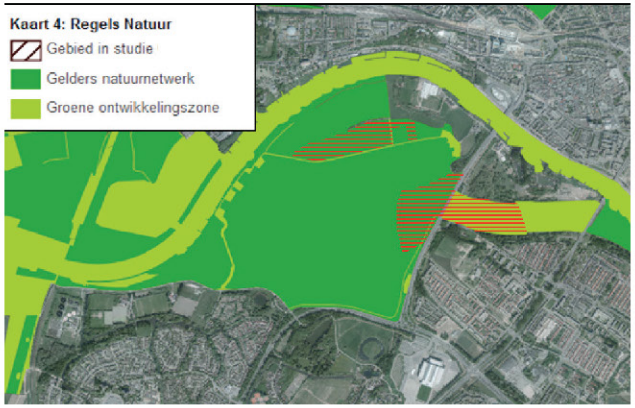
Het ontwikkelen van een aaneengesloten natuurlijk rivierenlandschap, met kansen voor bestaande en nieuwe planten en dieren. Alle agrarische gronden die nu nog eigendom zijn van KWP en aangemerkt zijn als GNN (Gelders NatuurNetwerk) en/of GO (Groene Ontwikkelingszone) hebben worden toegevoegd aan het bestaande uiterwaardenpark en krijgen de bestemming 'natuur'. Daarmee ontsnippert het gebied en komt de grote eenheid natuur in één beheer.

Bescherming	Soort(groep)	Gebruik gebied		Effect ruimtelijke ontwikkelingen		Ontheffing Wet natuurbescherming	Vervolg
		Transformatiegebied	Natuurontwikkelingsgebied	Transformatiegebied	Natuurontwikkelingsgebied		
Habitatrichtlijn	Bever	Secundair foerageergebied	Primair leefgebied	Mogelijke aantasting secundair leefgebied, op den duur (deels) weer geschikt	Geen, leefgebied blijft behouden	Nee, mits	Uitvoeren onder voorwaarden, zorgplicht
	Vleermuizen	Primair leefgebied diverse soorten	Primair leefgebied diverse soorten	Aantasting verblijfslocaties en tijdelijke aantasting en verstoring foerageergebied. Nadien weer geschikt als primair leefgebied.	Geen, leefgebied blijft behouden	Ja, voor verblijven transformatiegebied. Onder strikte voorwaarden geen ontheffing noodzakelijk voor natuurontwikkelingsgebied.	Compensatie en mitigatieplan, zorgplicht
	Rugstreeppad	Mogelijk secundair leefgebied, door werkzaamheden wordt dit mogelijk primair leefgebied	Zeer waarschijnlijk leefgebied	Door grondwerkzaamheden wordt de soort verwacht het gebied te koloniseren. Daardoor kans op verstoren, verwonden en/of doden van dieren.	Geen, leefgebied blijft behouden	Nee, mits	Uitvoeren onder voorwaarden, zorgplicht
	Rivierrombout	Mogelijk secundair leefgebied	Mogelijk secundair leefgebied	Intensivering van strandgebruik kan secundair leefgebied licht verstoren	Geen, secundair leefgebied blijft behouden	Nee, mits	Uitvoeren onder voorwaarden, zorgplicht
	Sleedoornpage	Mogelijk secundair leefgebied	Mogelijk leefgebied	Onder voorwaarde geen. Soort komt wel op overbrugbare afstand voor.	Geen, mogelijk leefgebied blijft behouden.	Nee, mits	Uitvoeren onder voorwaarden, zorgplicht
	Tonghaarmuts	Geen leefgebied	Zeer waarschijnlijk primair leefgebied	Onder voorwaarde geen. Soort komt waarschijnlijk wel op korte afstand voor.	Geen, leefgebied blijft geschikt	Nee, mits	Uitvoeren onder voorwaarden, zorgplicht
Vogelrichtlijn	Vogels	Leefgebied	Leefgebied	Mogelijke verstoring	Geen, leefgebied blijft geschikt	Nee, mits	Werkzaamheden buiten broedseizoen uitvoeren, zorgplicht
	Vogels met jaarrond beschermde nestlocaties, nml huismus en havik	Verblijfplaatsen en foerageergebied huismus	Verblijfplaatsen huismus en havik nabij transformatiegebied	Mogelijke verstoring en/of aantasting verblijfplaatsen en foerageergebied	Geen, leefgebied blijft geschikt	Ja, voor aantasting broedlocaties en leefgebied huismus. Voor havik mogelijk voor leefgebied.	Compensatie en mitigatieplan, zorgplicht
Nationaal beschermde andere soorten	Algemene grondgebonden zoogdieren, zoals konijn, vos en bruine kikker	Leefgebied	Leefgebied	Tijdelijke aantasting leefgebied, op termijn weer geschikt	Geen, leefgebied blijft geschikt	Nee	Zorgplicht
	Steenmarter	Onderdeel van leefgebied	Leefgebied	Tijdelijke verstoring en/of aantasting van leefgebied	Geen, leefgebied blijft behouden	Nee, mits	Uitvoeren onder voorwaarden, zorgplicht

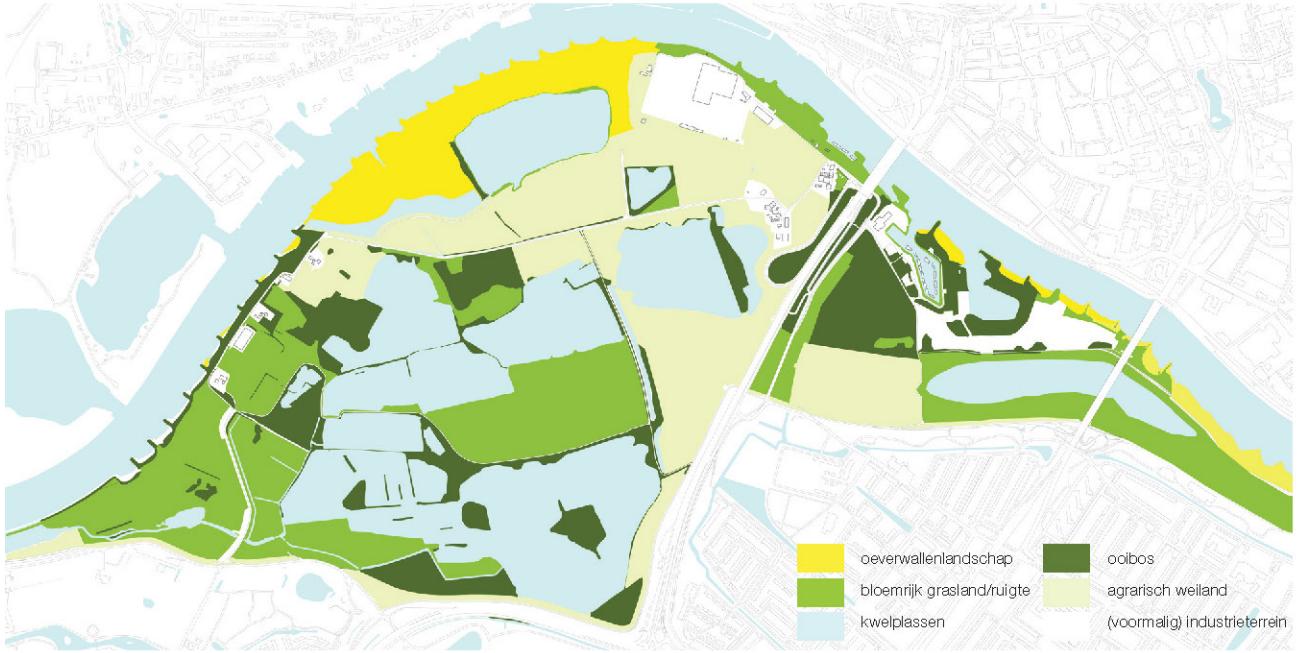
Bestaande natuurwaarden, bescherming en verplichtingen (bron: Eelerwoude)

Zachthoutooibos.

Plassen gevoed met kwelwater uit het Veluwemassief.



Gelders Natuurnetwerk. In rood de delen die gerealiseerd worden.



Bestaande landschappen

Globale aanduidingen van belangrijke bestaande natuurwaarden. (bron: Eelerwoude)

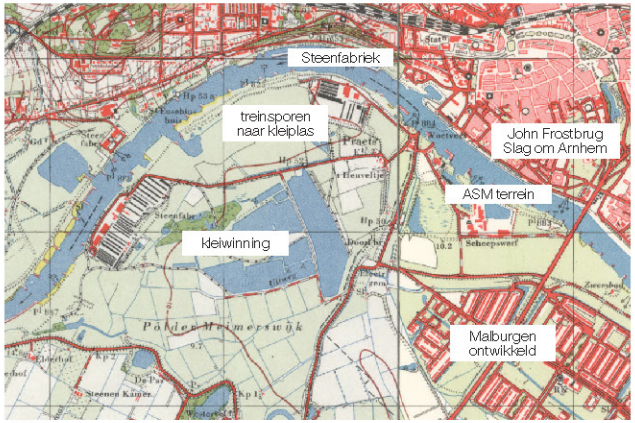
3.3 CULTUURHISTORIE

Stadsblokken Meinerswijk heeft een lange bewoningsgeschiedenis. De Romeinen stichtten er een castellum. Afgelopen eeuwen was het gebied hoofdzakelijk een agrarisch landschap met De Praets en Het Heuveltje als nederzettingen en tot 1850 het kasteel Meijnerswijk. Het dijken- en wegenpatroon uit deze periode is nog grotendeels herkenbaar. In de 20e eeuw zijn Stadsblokken en Meinerswijk geïsoleerd geraakt van het omliggende landschap door nieuwe dijken waarachter Arnhem Zuid is ontwikkeld. Ook heeft in de 20e eeuw de baksteenindustrie een groot stempel gedrukt op het gebied. Het grootste deel van Meinerswijk is afgegraven en deels weer volgestort. Dit voormalig grondstoffenwinningslandschap is door de natuur overgenomen met het huidige plassen- en ooibossenlandschap als resultaat. De steenfabrieksgebouwen zelf zijn deels nog aanwezig. Ook zijn er nog spoordijkjes aanwezig die de winplaats en het fabrieksterrein verbonden. Op Stadsblokken zijn het de De Arnhemse Stoomhelling Maatschappij (ASM) en de Zaanse Houthandel bij de Haven van Workum die hun stempel op het gebied gedrukt hebben. De meeste ASM bebouwing is gesloopt, een aantal relicten is nog aanwezig. Ten slotte heeft de IJssellinie een aantal sporen achter gelaten in het gebied.

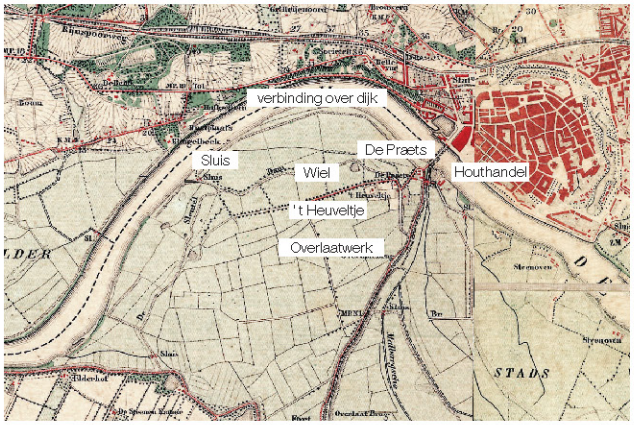
Opgave

Gebruiken wat er aan interessants nog voorhanden is. Het tot zijn recht laten komen van de bijzondere cultuurhistorische havens als nieuwe bestemmingen. Het beter tot hun recht laten komen van de Sleuteldam en de historische enclaves De Praets en Het Heuveltje.

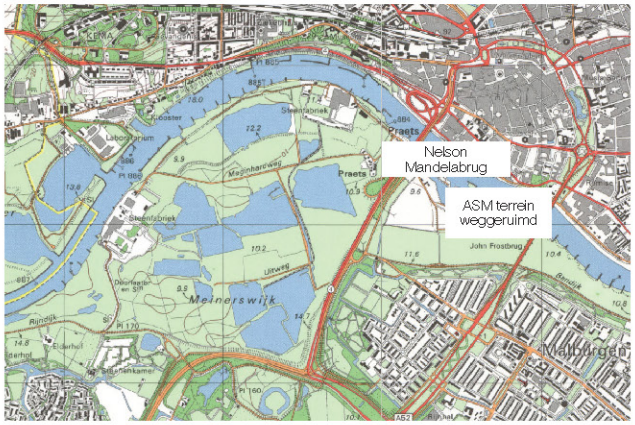
1800



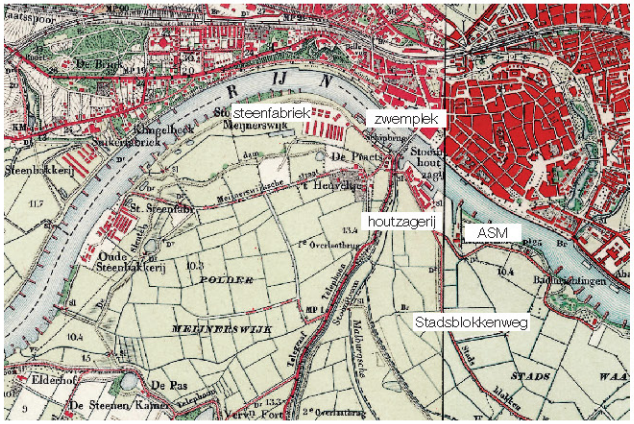
1960



1875



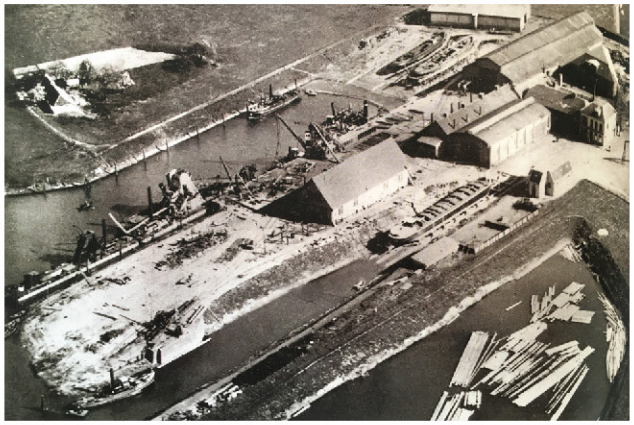
1985



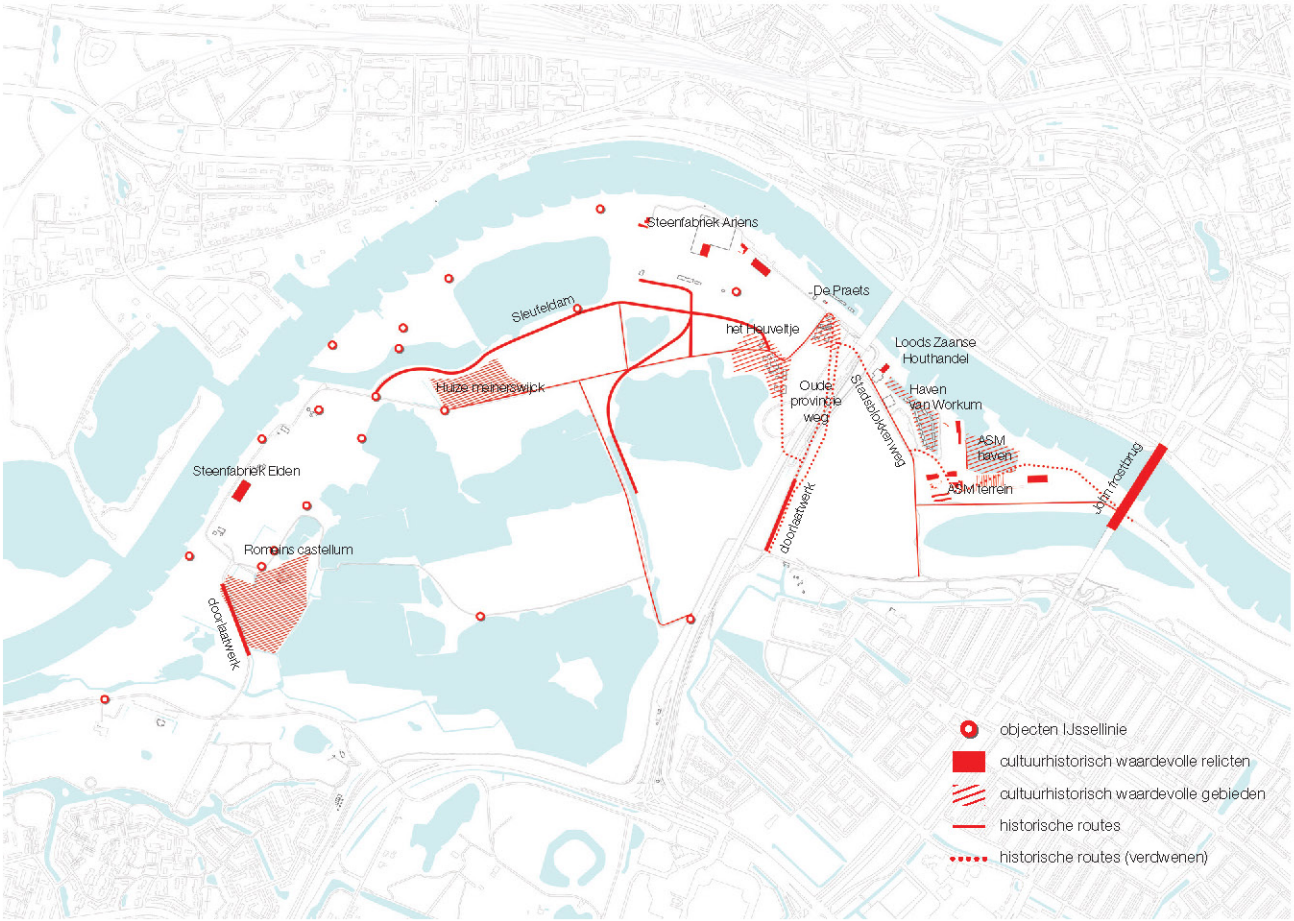
1925

2016

De steenfabriek op Meinerswijk.



De beginperiode van ASM op Stadsblokken.



Cultuurhistorische elementen in het gebied.

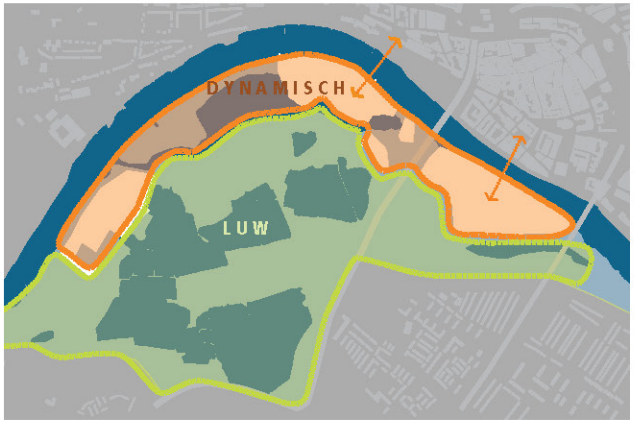
Afval dump in 20e eeuw.

Gebetonneerde tanks uit WO2 als onderdeel van IJssellinie.

De Praets gezien vanuit Het Heuveltje, 2 dorpjes in Meinerswijk.

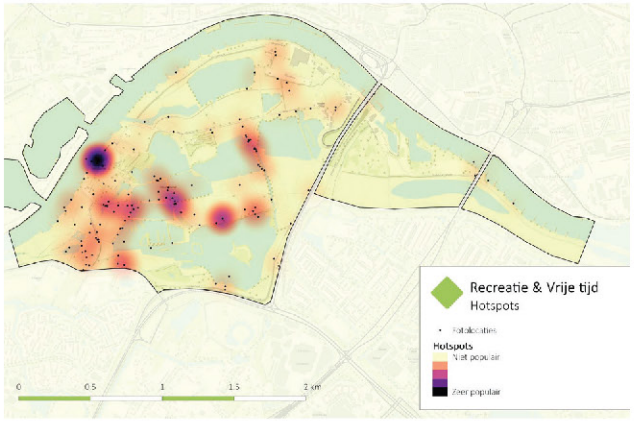
3.4 RECREATIE, WONEN EN GEBRUIK

Stadsblokken Meinerswijk wordt op verschillende plekken bewoond, is deels in agrarisch gebruik en wordt deels gebruikt als recreatiegebied. Zo worden de zandstrandjes tussen de kribben gebruikt en wordt er (hoewel het verboden toegang is) extensief gebruik gemaakt van de Plas van Bruil om te zwemmen en zonnen. Op het bedrijventerrein Meinerswijk zitten een gym en een paintballcentrum, op de punt van Stadsblokken worden festivals georganiseerd. De rest van het jaar wordt het terrein nauwelijks gebruikt. In de Haven van Workum zit een jachthaven waar schepen gerepareerd worden. Het gebied is slechts op een klein aantal plekken aangesloten op de stad en het beperkte aantal routes door het gebied heen maken dat grote delen door de recreant niet gebruikt (kunnen) worden. Oorzaak hiervan is dat de helft van het totale gebied in particuliere handen is waardoor toegankelijke delen beperkt en versnipperd zijn.



Kaartje uitwerkingskader 2016. Beoogde dynamische en luwe gebied.

Strava-kaartje waarop gebruik te zien is hoe weinig het park gebruikt wordt door hardlopers/fietsers, bijv. in vergelijking met Sonsbeek.



Het luwe natuurgebied Meinerswijk wordt nu relatief juist het meest gebruikt voor openluchtrecreatie.

Versnipperd eigendom: in rood eigendom KWP, in groen eigendom van 'de overheid', in wit eigendom derden.

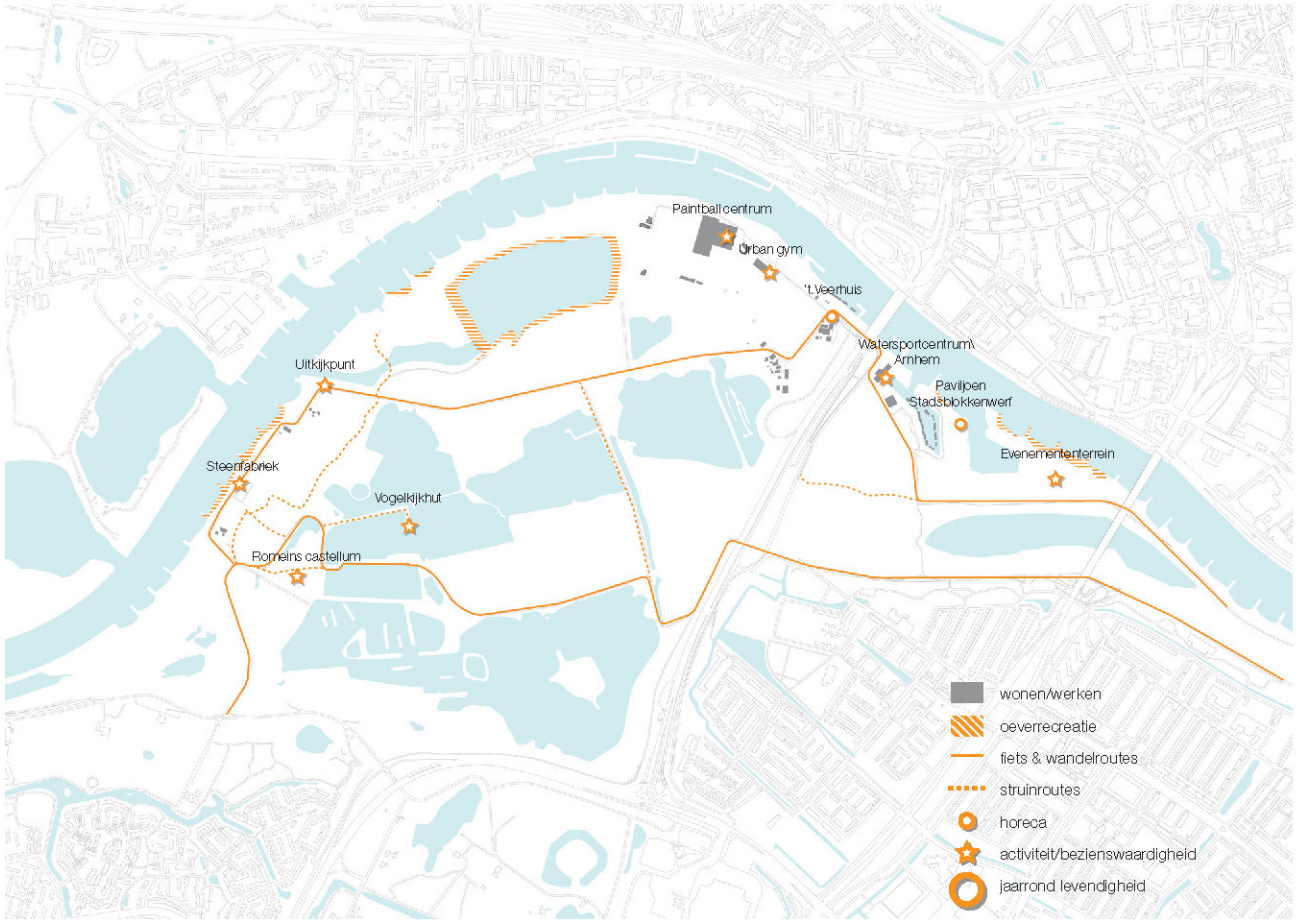
Opgave

De opgave voor dit gebied is om er één aaneengesloten uiterwaardenpark van te maken, met meer doorgaande (fiets-)routes, struinpaden, zwem- en vaarmogelijkheden, natuurbeleving en ruimte voor cultuur en festivals.
Vanuit de gebiedsvisie wordt een dynamische zone met twee ontwikkelgebieden voorgesteld; langs de Rijn, op Stadsblokken tussen binnenstad en Malburgen in en op het huidige bedrijventerrein Meinerswijk. Er wordt een luwe zone voorgesteld in het zuiden van Meinerswijk.
Stadsblokken en bedrijventerrein Meinerswijk zijn hiermee ontwikkellocaties die als levendige dynamische onderdelen van het uiterwaardenpark ontwikkeld moeten worden, met een mix van natuur, wonen (water-)sport, festivals en cultuur.

Het totaal nieuw te realiseren gebouwd programma (in bestaande en nieuwe bebouwing) voor Stadsblokken en Meinerseiland , is 20.000 m2 footprint. Dat is 10.000 m2 op beide terreinen, waarbij een verschuiving van 20% van Meinerseiland naar Stadsblokken mogelijk is. Minimaal 20% van deze 20.000 m2 footprint gebouwde oppervlakte krijgt een niet-wonen functie.
Voor de woonmilieus is de opgave om woonmilieus in het hogere segment te realiseren, waar deze unieke locaties zich ook in het bijzonder voor lenen. Door tevens in het lage en middensegment woningen toe te voegen in het gebied ontstaan diverse milieus met diverse bewoners.

Voormalig steenfabriek Ariens, nu paintballcentrum

Oevers van de Plas van Bruil. Privaat terrein maar desondanks gebruikt als (naakt-)strand



Recreatie en gebruik huidige situatie

Steenfabriek Elden, een gewaardeerde recreatieve plek op Meinerswijk

Voor een groot deel van het gebied is toegang verboden

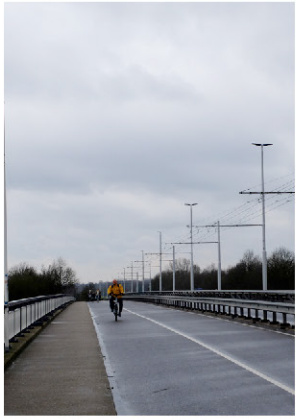
Een aantal keren per jaar is er een grootschalig festival op Stadsblokken

3.5 ONTSLUITING EN INFRASTRUCTUUR

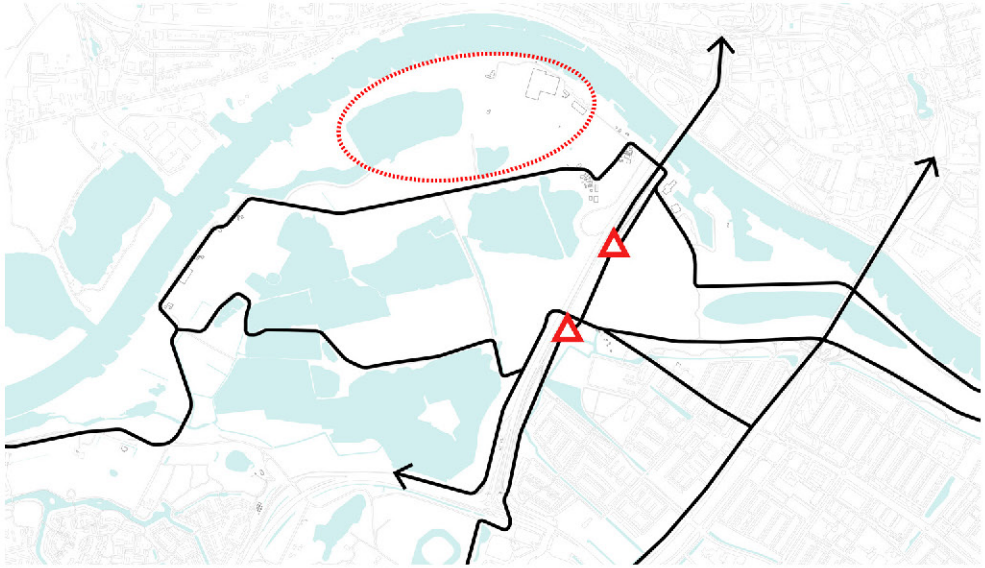
Het gebied is voor zowel met de auto als de fiets en voetganger matig bereikbaar. Hierdoor lijkt de afstand tot de binnenstad groter te zijn dan hij eigenlijk is. Grote delen van het uiterwaardenpark zelf zijn ontoegankelijk en routes lopen hierdoor regelmatig dood.

Fietsers

De ontsluiting voor de fiets is met de uitvoering fase 1 van de gebiedsvisie verbeterd. Naast de Meginhardweg is er een nieuw fietsroute door Meinerswijk en Stadsblokken heen gekomen, die aansluit op de Bakenhof. Een doorgaande route langs de Rijn ontbreekt nog steeds. De toegang vanaf de Mandelabrug / het Rijnwaalpad bevat een aantal omwegen en deze fietsroute kruist de auto-ontsluting twee keer op een gevaarlijke manier.



Fietsverbinding over Mandelabrug

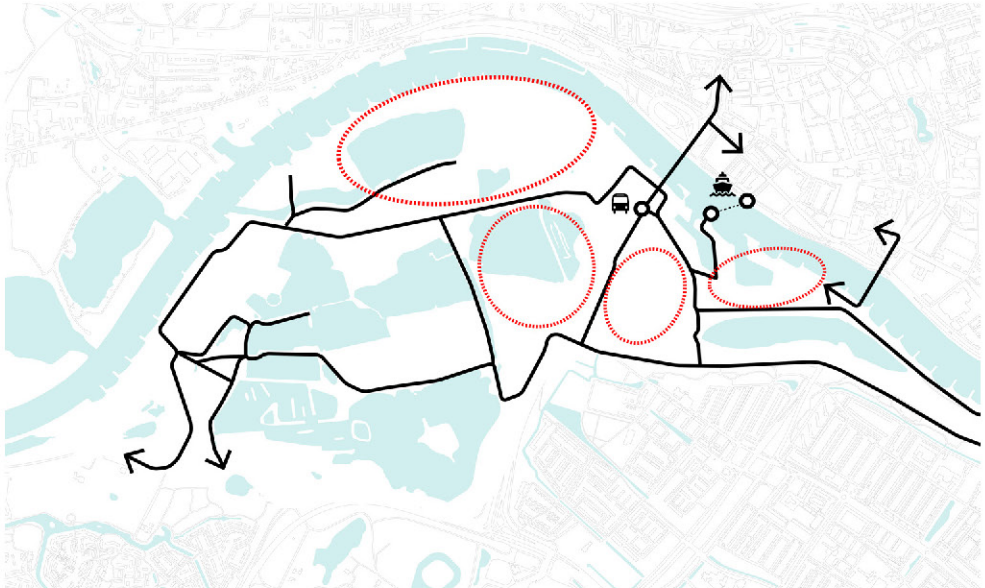


Huidige fietsroutes. In rood gevaarlijke kruisingen en in rood omcirkeld gebied met ontbrekende route

Voetgangers

Er zijn vanuit noord en zuid een beperkt aantal entrees naar het gebied. De meest tot de verbeelding sprekende manier om te voet in het uiterwaardenpark te komen is via de pont vanaf de Rijnkade naar de Stadsblokkenwerf. Andere centrale entree's, via de bruggen en vanuit Malburgen zijn geen van alle optimaal. Het pad vanaf de Malburgse Bandijk op de Stadsblokkenweg sluit slecht aan op Malburgen. De trap vanaf de John Frostbrug landt op het desolate festivalterrein. De route over de Mandelabrug tenslotte geeft eerder de beleving van een wandeling over een snelweg dan een entree naar een park. De entree zelf is niet goed aangesloten op het gebied zelf.

Entree voor voetgangers en fietsers vanaf Mandelabrug



Huidige wandelpaden en pontverbinding, in rood omcirkeld gebieden met missende verbindingen

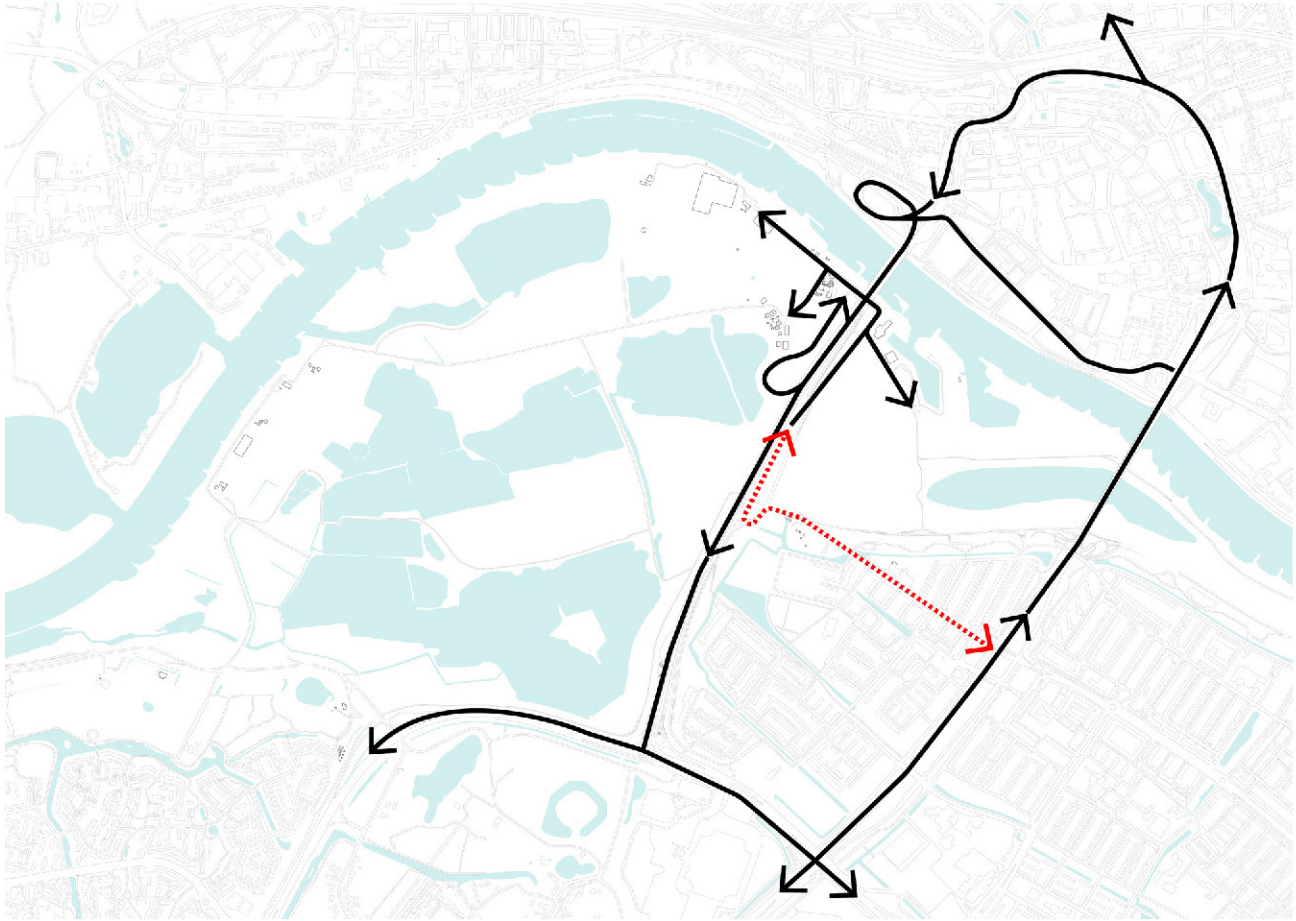
Auto

De huidige auto-ontsluiting van Stadsblokken Meinerswijk gaat via de de busbaan op de Eldensedijk en de Gelderse Rooslaan in Malburgen. Dit is zowel vanuit verkeersveligheid als ruimtelijke kwaliteit ongewenst. Deze route is een tijdelijke oplossing waarmee de kostbare ingreep om de voormalige ontsluiting te renoveren - het daarnaast gelegen doorlaatwerk - is uitgesteld. Inmiddels loopt de snelfietsroute 'RijnWaalpad' naar Nijmegen over dit doorlaatwerk, waardoor de combinatie met autoverkeer niet meer mogelijk of wenselijk is. Samengevat doen zich de volgende problemen voor:

- De ontsluiting is deels over de huidige busbaan.
- Er zijn twee gevaarlijke kruisingen met fietsers.
- Al het verkeer gaat via de Gelderse Rooslaan in Malburgen.
- Er is geen aansluiting op de N225.
- Er is geen heldere entree van het gebied voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer.
- De huidige ontsluiting veroorzaakt sluipverkeer.
- Hulpdiensten kunnen via de huidige infrastructuur het festivalterrein onvoldoende bereiken.

Opgave

Naast het verbeteren van toegankelijkheid voor wandelaar en fietser is een belangrijke opgave om een permanente, overzichtelijke en veilige auto-ontsluiting te creëren. De gebiedsvisie noemt het creëren van een gelijkvloerse kruising op de Eldenseweg als oplossing (p27 Gebiedsvisie).



Huidige aansluting op verkeersstructuur van Arnhem. In rood de huidige, tijdelijke route over de busbaan en de Gelderse Rooslaan.

Verkeer moet het gebied via busbaan verlaten. Ook verkeer naar Noord (rechts) moet naar links (Zuid).

De Gelderse Rooslaan is de enige uitweg. Deze zou zonder alternatieve ontsluiting bij ontwikkeling van Stadsblokken en Meinerswijk zwaarder belast worden.

DEEL 2
VISIE

4.Visie

9 PRINCIPES

Als basis voor het masterplan formuleerden we 9 principes die voortkomen uit de gebiedsvisie en het uitwerkingskader. Deze uitgangspunten zijn richtinggevend voor alle ingrepen in Stadsblokken Meinerswijk.

1. De rivier op 1

Voor alle inrichtingsmaatregelen en ontwerpvraagstukken zijn de rivier, de logica van het rivierenlandschap en de identiteit die daarmee samenhangt van doorslaggevend belang.

2. Duurzaamheid

Het doorontwikkelen van een 300 hectare groot uiterwaardenpark in het midden van de stad, waar de rivier, natuurontwikkeling, infrastructuur, wonen en recreatie zo innig samen komen, schept verplichtingen als het gaat om duurzaamheid. Nergens wordt je zo direct geconfronteerd met klimaat en de verstandhouding tussen mens en natuur als hier. Dat resulteert in de volgende ambities:

- meer ruimte voor de rivier
- ontwikkelen van meer natuur
- klimaatbestendig bouwen
- natuurinclusief bouwen
- energieneutraal bouwen
- geen aansluiting op gas
- stimuleren wandelen, fietsen en sporten
- faciliteren van elektrisch rijden
- slim en beperkt verlichten

Alle toe te voegen bebouwing scoort volgens GPR "Duurzaam Bouwen" tenminste een 8 op alle aspecten.

3. Doordacht achteloze basis

We koesteren het huidige, informele en stoere karakter van het gebied. Uiterwaardenpark Stadsblokken Meinerswijk is en blijft on-nadrukkelijk, gevoelsmatig niet-ontworpen.

4. Robuuste natuur, autonoom landschap

Stadsblokken Meinerswijk is een stuk van een veel groter landschap - dat zich uitstrekt van de Alpen tot de Noordzee. Hoewel het geografisch midden van Arnhem, lijkt de stad hier soms heel ver weg. Aaneengesloten robuuste natuur vormt hier de regel waar soms op uitgezonderd wordt.

5. Continuïteit

Een eindeloos uiterwaardenlandschap betekent: grote, lineaire nevengeulen. Een eeneengesloten in plaats van een versnipperd landschapsbeeld. Grote aaneengesloten beheersgebieden. Zo min mogelijk versnippering door bordjes en hekjes. Lange lijnen, ononderbroken fietspaden langs de Rijn, logisch doorlopende wandelroutes.

6. Verbinding met de stad

Met de ontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk maakt Arnhem de sprong ín de Rijn, vanaf Noord en Zuid. Hier komen beide stadsdelen samen, niet langer gescheiden, maar samengebracht door de rivier. De nu nog gebrekkige verbinding met omliggende stad, moet voor alle vormen verkeer verbeterd. Hoe groot en deels bewoond ook, Stadsblokken Meinerswijk wordt een park. Dat betekent dat voetgangers, fietsers, kano's en de pont voorop staan.

7. Dynamisch en Luw

Stadsblokken Meinerswijk zal een gradatie in stedelijke/ recreatieve dynamiek krijgen. Van Stadsblokken dat door zijn ligging tussen centrum en Malburgen het meest directe uitloopgebied voor de stedeling wordt, met de meeste dynamiek, tot het uiterste zuiden van Meinerswijk, wat door de ligging van plassen en het ontbreken van kades een ontoegankelijk gebied is, rustgebied voor o.a. de bever.

8. Enclaves

De gehuchten De Praets, Het Heuveltje en Meinerswijk zijn vanzelfsprekend onderdeel van het uiterwaardenlandschap. Doordat het gebied transformeert in een aaneengesloten, natuurlijk uiterwaardenpark, verandert de context van deze gehuchten wel; het worden cultuurhistorische enclaves binnen dat natuurgebied. Ook de nieuw te ontwikkelen buurtschappen rond Van Workum en ASM zullen als enclaves in dat continue landschap liggen; op een heldere, natuurlijke manier begrensd, het zijn wereldjes op zich, met een eigen, onderscheidende identiteit, die je duidelijk binnenkomt en weer verlaat. Ook in het klein liggen culturele toevoegingen in het gebied als enclaves in het landschap: het Romeinse castellum, een sportveld, of de individuele woning op het toekomstige Meinerseiland: ze zijn een klein stukje cultuur in een aaneengesloten riviernatuurgebied, onopvallend en verrassend tegelijkertijd.

9 Zichtbaar verleden

De grote hoeveelheid zichtbare én onzichtbare cultuurhistorie in het gebied vormt een extra laag in de beleving van het uiterwaardenpark. Niet meer zichbare cultuurhistorie kan incidenteel als bijzonder object in het park verbeeld worden. De nog wél zichtbare cultuurhistorie kan nadrukkelijk de aandacht krijgen, maar in dit bewust niet aangeharkte landschapspark past het ook deze elementen juist enigszins verborgen in het gebied aanwezig te laten zijn en de ruimte voor verbeelding en ontdekken die daar bij hoort.

5. Keuzes

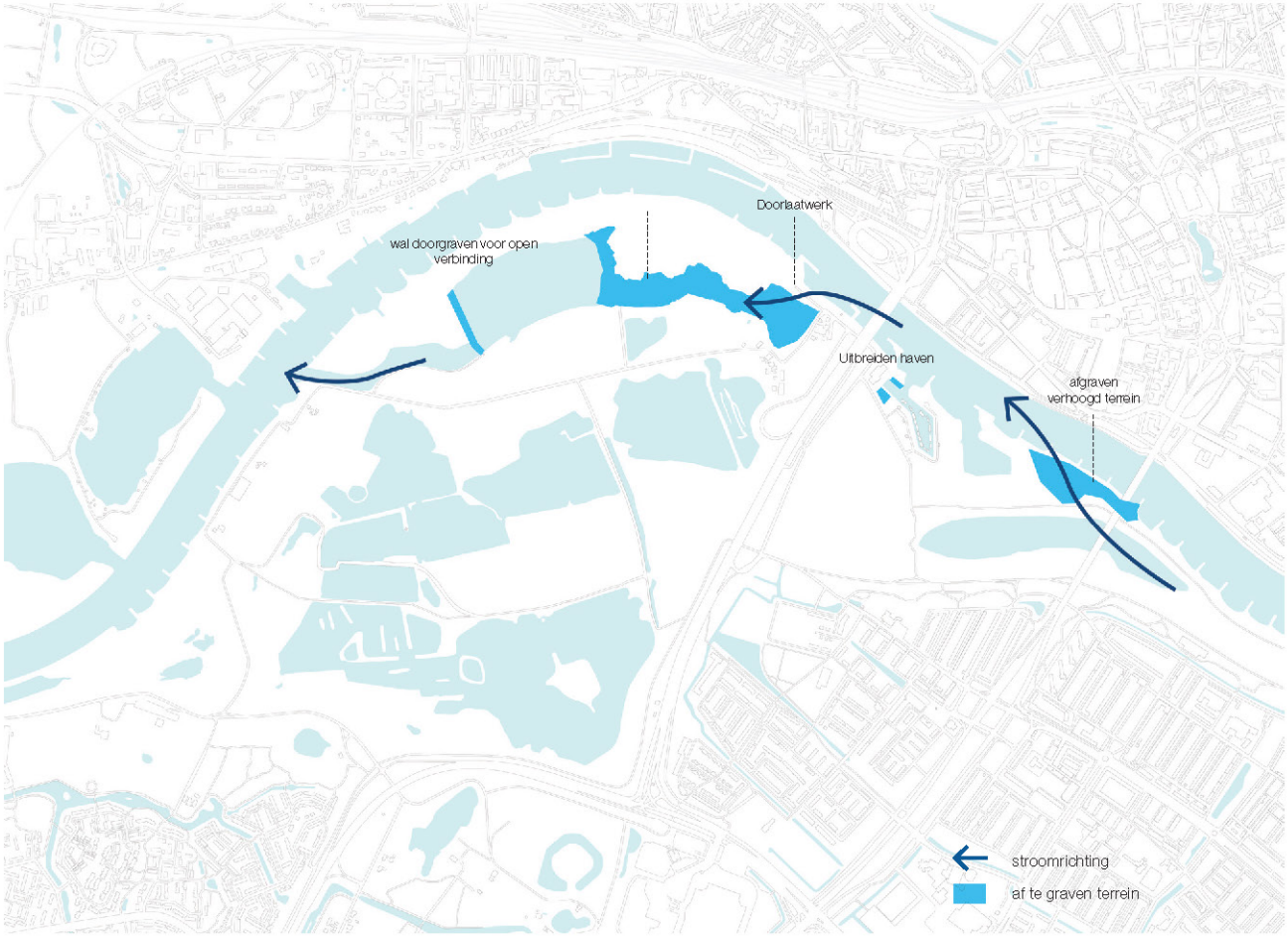
5.1 WATER

Er wordt een nieuwe nevengeul gegraven in het verlengde van de Plas van Bruil, tot aan De Praets. Het stukje wal dat de in 2013 gegraven nevengeul benedenstrooms nog scheidt van de Plas van Bruil wordt doorgegraven. Zo ontstaat één grote nevengeul die permament in open verbinding is met de Rijn en haar dynamiek. Het huidige bedrijventerrein Meinerswijk wordt hiermee een schiereiland. De weg van De Praets naar dit Meinerseiland wordt vormgegeven als een doorlaatwerk; een brug waar bij hoog water de Rijn onderdoor gaat stromen. Dit vergemakkelijkt de doorstroom van het water en verlaagt de rivierwaterstand.

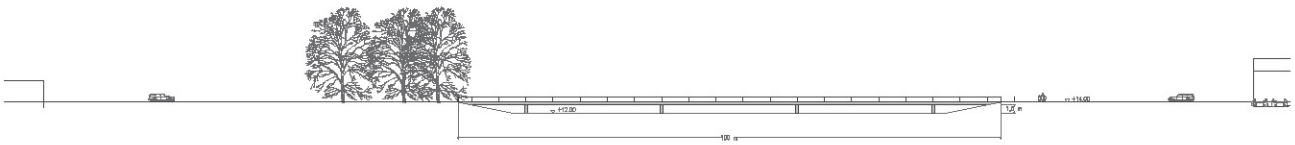
Het graven van de nieuwe nevengeul gaat voor een deel ten koste van het nu juist hoogwatervrij vergunde bedrijventerrein Meinerswijk, waarmee de blokkade van dit hoger gelegen gebied kleiner wordt.

Ook bij het festivalterrein op de kop van Stadsblokken wordt meer ruimte gemaakt voor de Rijn. Een deel van het opgehoogde vlakke festivalterrein tegen de John Frostbrug aan wordt een tot twee meter verlaagd waardoor dit gebied vloeiend aansluit op het oostelijk van de John Frostbrug gelegen natuurlijke landschap van de Bakenhof. Hiermee ontstaat meer doorstroomruimte in de bottleneck van de rivier en ontstaat tevens meer landschappelijke continuiteit en een betere beleving van het water aan weerszijden van dit terrein.

Nieuwe bebouwing wordt uitsluitend toegevoegd op de nu al hoog gelegen delen, op Stadsblokken en op het huidige bedrijventerrein Meinerswijk, het toekomstige Meinerseiland.



Rivierverruimende maatregelen



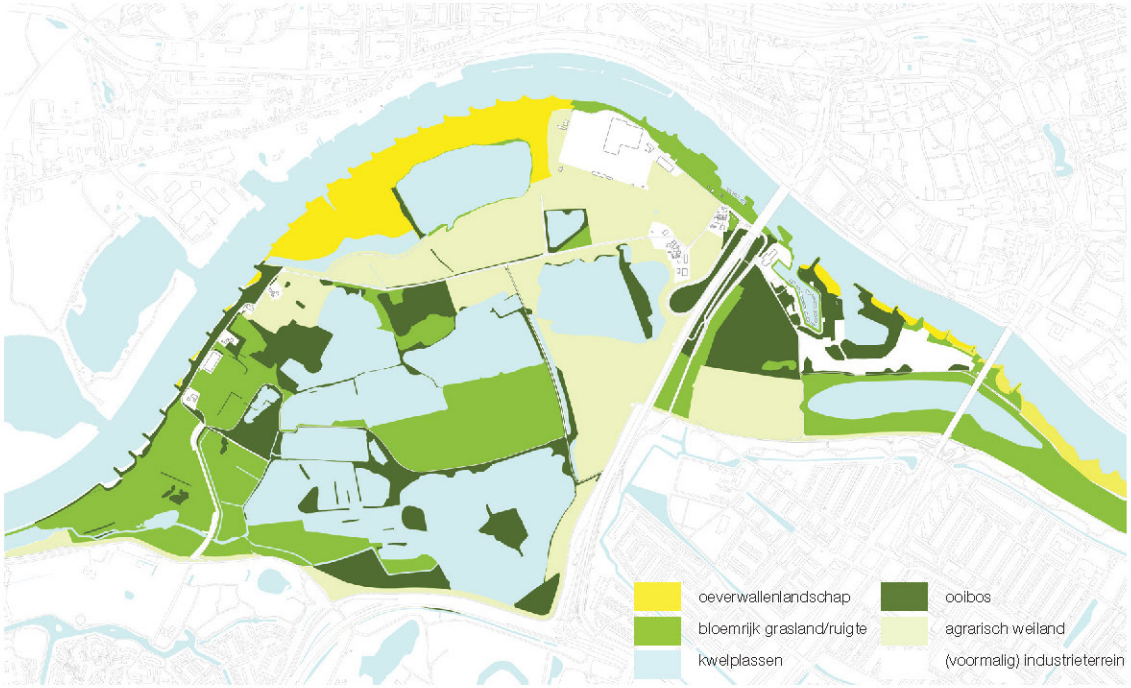
Een nieuw doorlaatwerk bij Meinerseiland is de entree tot het eiland, waar het water onderdoor de nevengeul instroomt bij hoogwater.

5.2 LANDSCHAP EN NATUUR

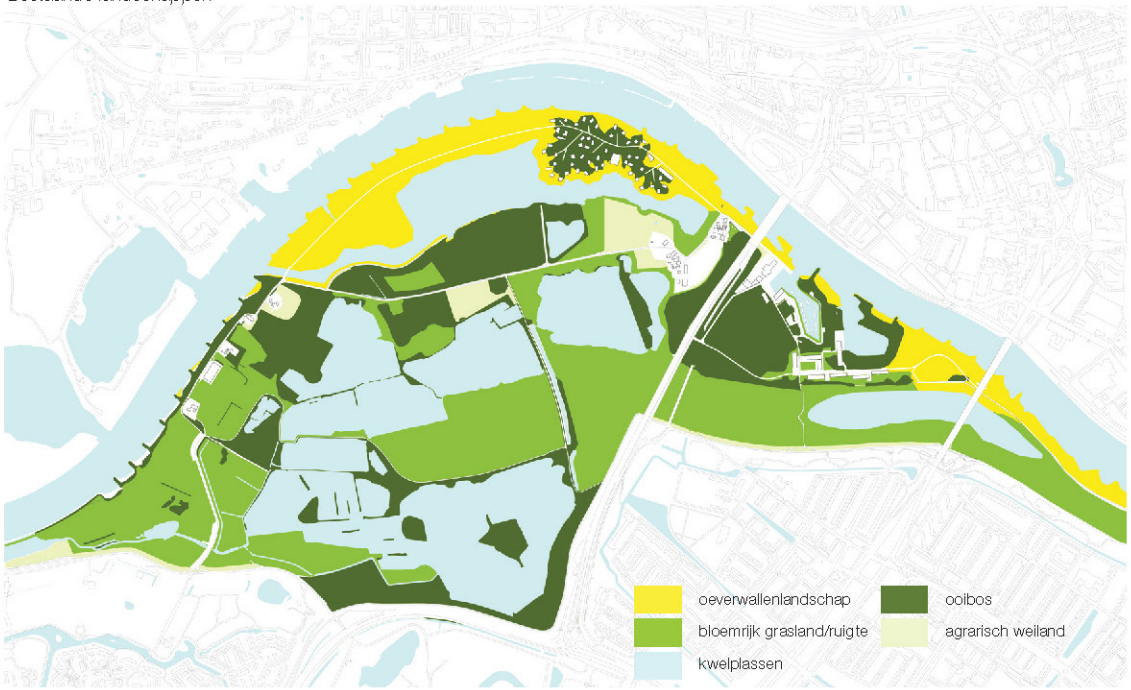
Stadsblokken Meinerswijk wordt ontwikkeld tot een aaneengesloten robuust uiterwaardenpark. Dat betekent een aaneengesloten natuurgebied, dat met uitzondering van de bewoonde en intensief recreatieve delen door grazers beheerd wordt. Het landschap langs de Rijn bestaat hier uit 5 verschillende landschapstypen. Door deze landschapstypen met elkaar te verbinden ontstaat een afwisselend, maar continu landschap.

1. Langs de rivier een zandige oeverwal, met rivierduintjes, stroomdalgraslanden en hardhoutooibossen. Op het huidige festivalterrein en het huidige bedrijventerrein Meinerswijk wordt dit landschapstype nadrukkelijk doorgezet.
2. De ruige bloemrijke graslanden in de stroombaan van de nevengeulen en de groene rivier. Voldoende begrazingsdruk in het gebied zal hier dichtgroeien tegengaan.
3. Het derde landschapstype bestaat uit de rechthoekige plassen die gegraven zijn en zich deels voeden met schoon kwelwater uit de Veluwe.
4. Rondom deze plassen, buiten de stroombaan van de nevengeulen en groene rivier kunnen zich ooibossen ontwikkelen.
5. Tenslotte maken agrarisch beheerde gedeelten ook in de toekomst onderdeel uit van het uiterwaardenpark als onderdeel van de cultuurhistorische enclaves rondom de nederzettingen.

Al met al wordt door samenvoegen van gronden, het openstellen hiervan en het herinrichten van gronden als natuurgebied, een aaneengesloten, samenhangend natuurgebied gerealiseerd.



Bestaande landschappen



Landschapsplan: grotere aaneengesloten landschapstypen

Bij de ontwikkelingen van Stadsblokken Meinerswijk wordt ook zoveel mogelijk rekening gehouden met ook niet-beschermde natuurwaarden. Waar kansen liggen voor natuurontwikkeling wil men deze zoveel mogelijk aangrijpen, zodat door de gebiedsontwikkeling de natuurwaarden er op vooruit gaan.

Kansen voor nieuwe natuur:

- Behoud en ontwikkel ooibossen, waarin inundatie, erosie en sedimentatie kan plaatsvinden. Het zijn bossen met een hoog dynamische standplaats, waar soorten leven zoals de bever, vleermuis, reiger, ijsvogel, oeverzwaluw, rugstreeppad, tonghaarmuts en toekomstsoorten als otter, visarend, lepelaar, zwarte ooievaar, ringslang en eikvaren.
- Ontwikkel (zonbeschenen) struwelen en bosranden, met goed ontwikkelde mantelvegetatie, voor vogels als kneu en insecten als de sleedoornpage en wilde bij.
- Behoud en ontwikkel stroomdalgraslanden voor soorten als veldsalie, rode ogentroost en zandwolfsmelk. Deze delen overstromen zeer incidenteel en niet langer dan 10 dagen per jaar. De locaties voor dit type liggen op oeverwallen en rivierduinen. Inundatie, erosie, sedimentatie en windvang zijn belangrijke factoren in de ontwikkeling van stroomdalvegetaties.
- Behoud en ontwikkel glanshaverhooilanden voor soorten als grote centaurie, beemdkroon en brede ereprijs. Deze delen overstromen zeer incidenteel en niet langer dan 10 dagen per jaar, maar zijn vochtiger door lagere ligging in het landschap dan stroomdalgrasland.
- Behoud en ontwikkel rustige deelgebieden voor soorten als boomvalk, sperwer, havik en ransuil.
- Behoud en ontwikkel lijnvormige landschapselementen zoals bomenrijen en singels, met aaneengesloten kronendak als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen.
- Behoud en ontwikkel kleine landschapselementen zoals restanten van de ASM-haven met steenbreekvaren, solitaire wilde appelbomen en bijvoorbeeld steilrandjes en open zand voor wilde bijen en wespen.
- Behoud en ontwikkel steilranden voor ijsvogel en oeverzwaluw en zandstrandjes voor de rivierrombout.
- Zorg voor zonbeschenen wateren, met een brede, rijk begroeide oever voor poelkikker en kamsalamander.
- Breng dood hout aan in en onder water, zodat (opgroeiende) vissoorten als de meerval en toekomstsoorten als houting hiertussen kunnen leven en bescherming vinden. Zorg voor variatie in stroomsnelheden.
- Creëren van hoogwatervrije overwinteringsplekken voor amfibieën als de rugstreeppad en toekomstsoorten kamsalamander en poelkikker.
- Natuurinclusief ontwikkelen/bouwen voor soorten als zwarte roodstaart, huismus, gierzwaluw, boerenzwaluw, spreeuw, kauw, scholekster, visdief en vleermuis.

Steile oevers zijn interessant voor de ijsvogel

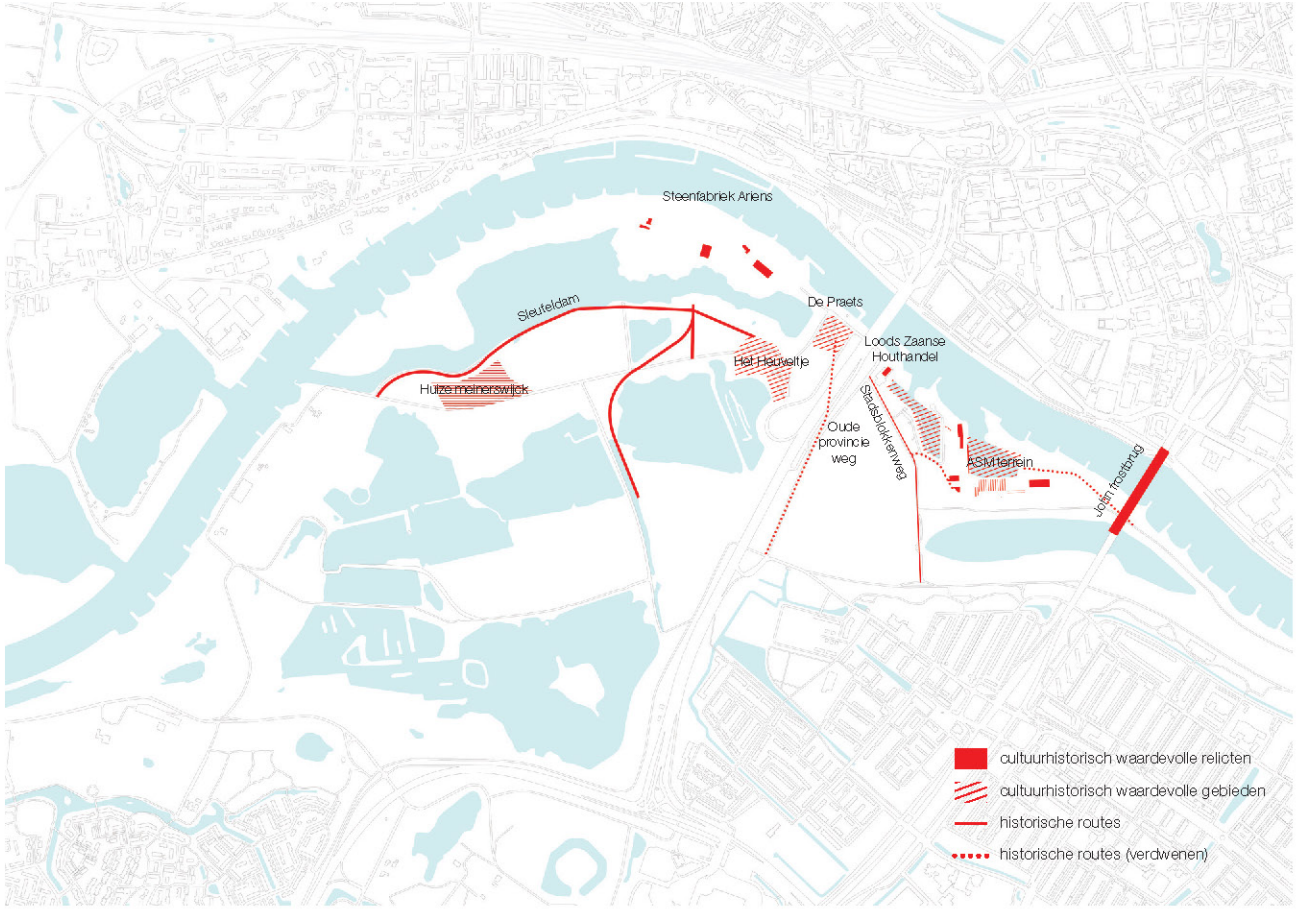
Iconische bewoner van Meinerswijk: de bever

Natuurinclusief bouwen: bouwen voor mens én dier

5.3 CULTUURHISTORIE

In en om de te ontwikkelen dynamische gebieden Stadsblokken en bedrijventerrein Meinerswijk zijn diverse cultuurhistorische elementen te vinden die in de ontwikkeling gebruikt kunnen worden. De meest prominente cultuurhistorische relicten zijn de havens zelf, die centraal staan in de herontwikkeling van Stadsblokken. En hoewel de meeste cultuurhistorisch interessante bebouwing van de voormalige ASM is verdwenen zijn restanten ervan in het maaiveld nog terug te vinden en te gebruiken.
Ook heel prominent aanwezig zijn de gehuchten Het Heuveltje en De Praets. Hoewel ze buiten de te ontwikkelen zones vallen, krijgen ze door hun nieuwe context aan de toekomstige nevengeul wel een veel prominentere plek in het gebied. Ook aanpassingen aan de infrastructuur zullen indirect deze cultuurhistorische bijzonderheden midden in Arnhem beter tot hun recht kunnen laten komen. De nieuwe nevengeul geeft tevens weer betekenis aan de oude Sleuteldam die de begrenzing er van zal vormen. Een aantal bestaande gebouwen van het huidige fabrieksterrein zullen in de herontwikkeling van dit terrein behouden blijven.
Door het terrein rondom de beroemde John Frostbrug op te waarderen als parklandschap en door het creëren van zichtlijnen op de brug vanuit de ontwikkeling rondom ASM zal dit landmark een extra prominente rol krijgen.

In het totale uiterwaardenpark Stadsblokken Meinerswijk dat met dit Masterplan ontstaat is er ruimte om in de toekomst andere cultuurhistorische objecten, die ook met dit Masterplan nog niet aangeraakt worden, te verbijzonderen.



Cultuurhistorische objecten die benut worden in de te transformeren gebieden in dit Masterplan

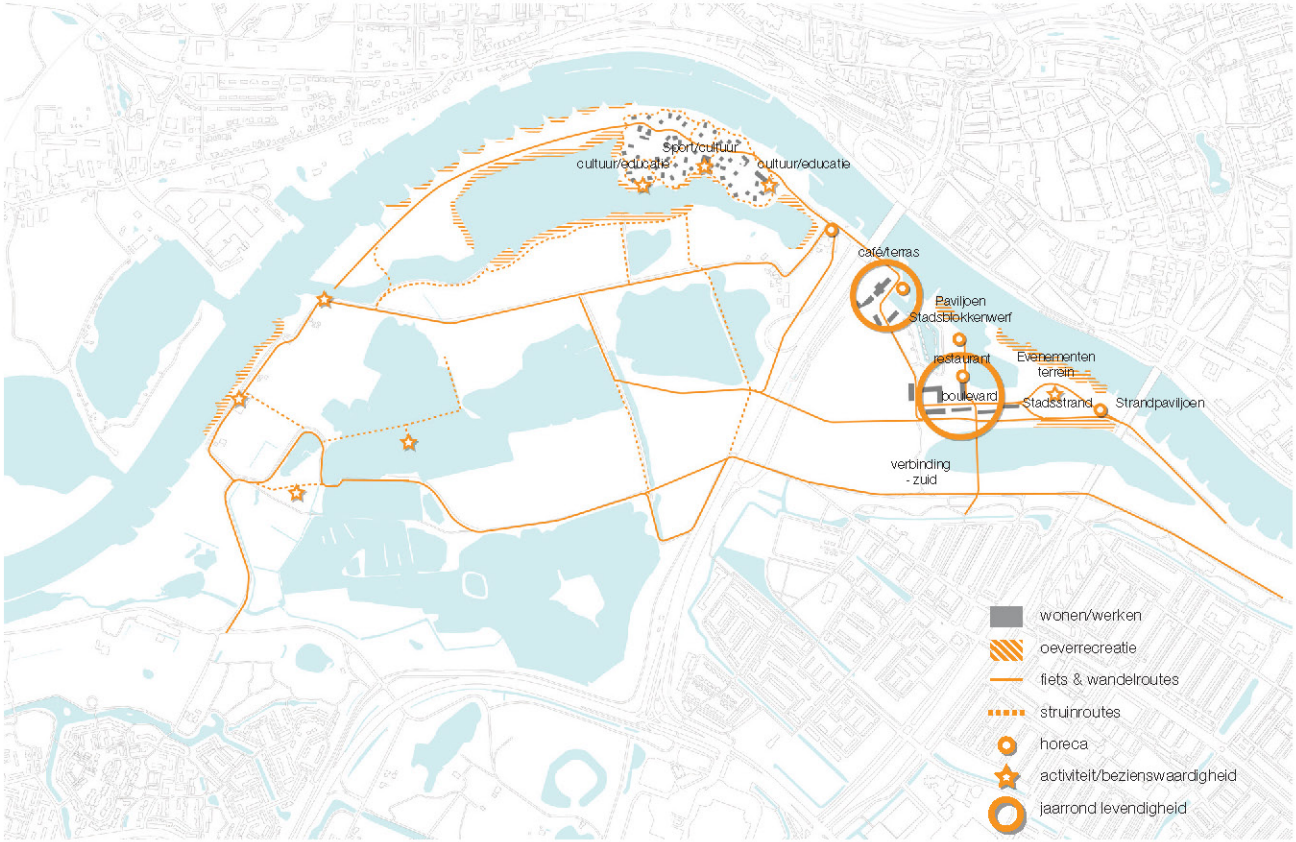
De Praets (r) en Het Heuveltje (l) komen prominent aan het water te liggen. De oude Sleuteldam (l) vormt de begrenzing van het water

Herbruikbare relicten van de ASM op Stadsblokken

5.4 RECREATIE, WONEN EN GEBRUIK

Stadsblokken wordt door zijn ligging, tussen centrum en Malburgen het meest directe uitloopgebied voor de stedeling, met de meeste dynamiek. Horeca, wonen, cultuur en bedrijvigheid rond en op de havens van ASM en Van Workum maken hier levendige stadshavens van die door hun verscholen ligging op het eiland toch echt een andere wereld vormen. De kop van Stadsblokken, tussen Rijn en nevengeul kan zich ontwikkelen tot stadsstrand, met zwemgelegenheid strandpaviljoen en zal tegelijkertijd als festivalterrein dienst blijven doen.

Het andere schiereiland, Meinerseiland, is extensiever opgezet en echt onderdeel van het rustige Meinerswijk. Dit schiereiland zal naast bewoning en een aantal publieke recreatieve en culturele functies ook een recreatieve functie hebben als natuurlijk zwemgebied. Tevens bieden de nevengeul en Plas van Bruil ruimte voor ongemotoriseerde watersport. De ligging van Stadsblokken en Meinerseiland midden in het rivierengebied, omringd door de natuur en toch ook midden in de stad, met een cultureel en recreatief programma zorgen in combinatie met de heel verschillende woonsferen op de verschillende ontwikkellocaties voor woonmilieus die uniek zijn voor Arnhem en ver daar buiten. De nevengeul brengt een natuurlijke zonering aan tussen dit (seizoensgebonden) dynamische eiland en het rustiger Meinerswijk. Verder zal Meinerswijk met name ingericht worden voor wandelaars en fietsers. Het meest zuidelijke deel van Meinerswijk kent de minste dynamiek. Dit gebied is door de ligging van plassen en het ontbreken van kades een ontoegankelijk gebied, rustgebied voor o.a. de bever.



Recreatie, wonen en gebruik concentreren zich op Stadsblokken en Meinerseiland, doorgaande routes verbinden Stadsblokken en Meinerswijk beter, het zuidelijk deel blijft luw

De nevengeul - waarin gevaren en gezwommen kan worden - en het bewoonde Meinerseiland; een extensief woonmilieu in een uniek natuur- en recreatielandschap

Stadsblokken, het meest dynamische gebied met levendige, bewoonde havens en een centraal gelegen strandpark (voorgrond)

5.5 ONTSLUITING EN INFRASTRUCTUUR

Fiets

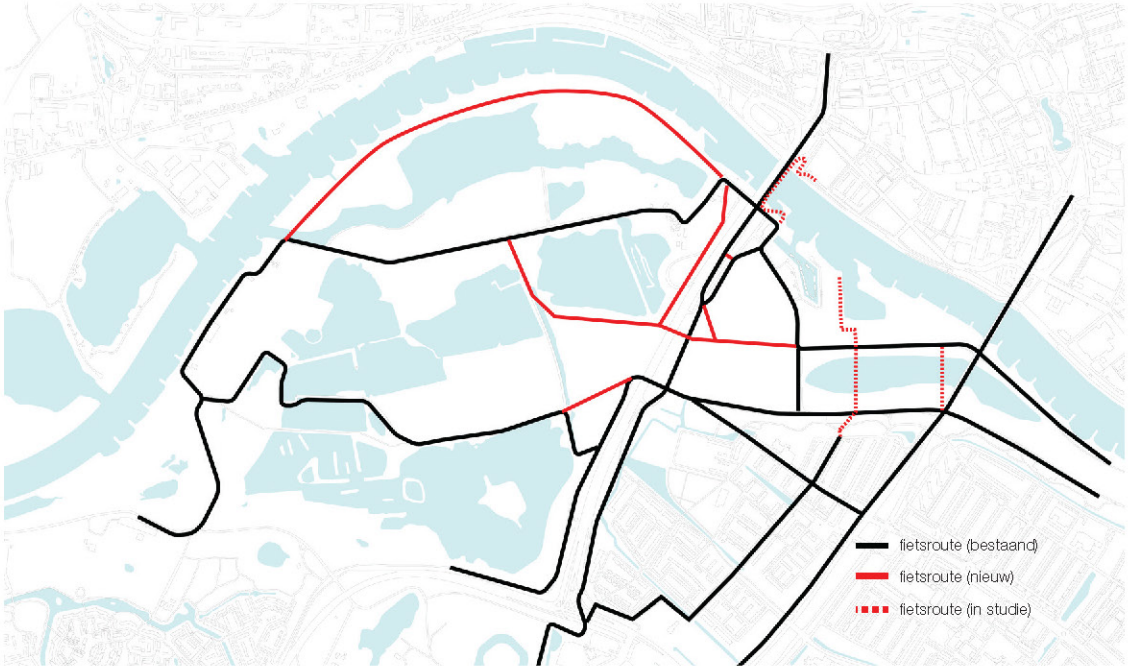
Met de verbinding over Meinerseiland via de dijk naar de steenfabriek Elden wordt het mogelijk om in zijn geheel langs de Rijn te fietsen. Door de fietsroute op Stadsblokken door te trekken onder het doorlaatwerk en de Eldensedijk door, worden Stadsblokken en Meinerswijk veel beter en logischer verbonden. Deze nieuwe routes versterken de continuïteit en beleefbaarheid van het uiterwaardenpark in sterke mate.

Wandel

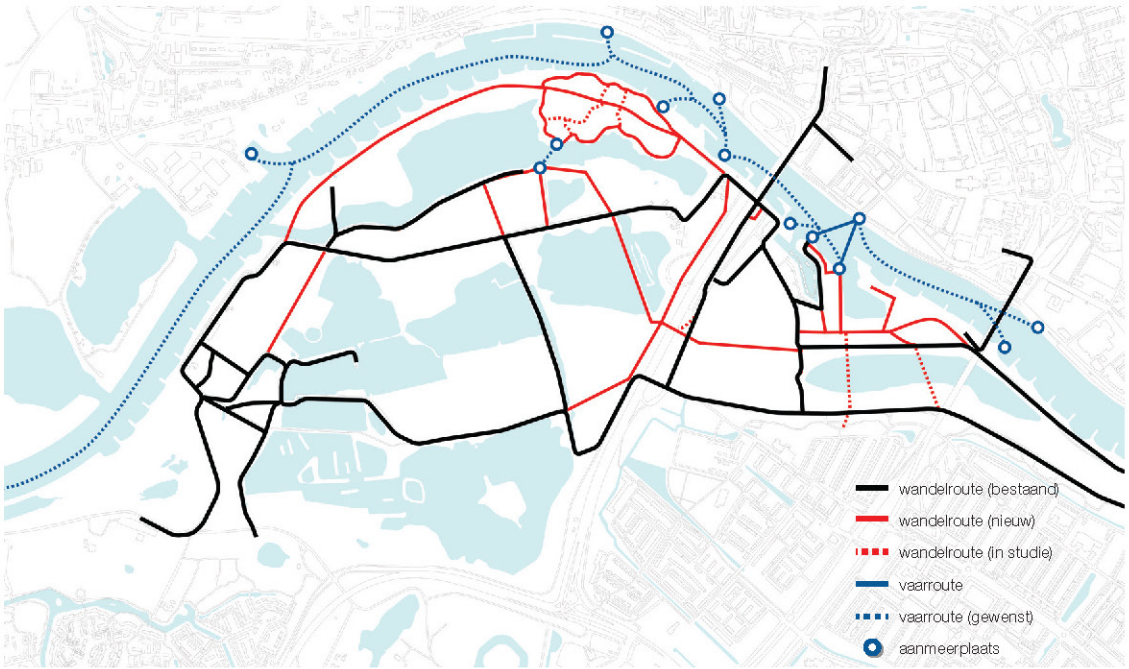
Logische verbindingen die door eigendomsgrenzen geblokkeerd werden kunnen gerealiseerd worden waardoor een aaneengesloten netwerk van doorgaande wandel- en struinpaden ontstaat.

Water

Over het water zou, met nieuwe op- en afstapplekken, het netwerk voor pontjes/watertaxi kunnen worden uitgebreid. De overtocht per pont geeft bij uitstek het gevoel van de ene in een heel andere wereld te komen. Voor een betere bereikbaarheid van zowel Stadsblokken als Meinerswijk voor de bezoeker als de huidige en toekomstige bewoners is het inzetten op een uitgebreid netwerk van pont of watertaxi over de Rijn een goed streven om in een nadere fase van de planvorming invulling aan te geven, zodra toekomstige bewoners dit meer rendabel maken.



Bestaande en mogelijke toekomstige fietsroutes



Bestaande en mogelijke toekomstige wandel- en vaarroutes

Auto ontsluiting, drie varianten.

De gebiedsvisie stelt voor een gelijkvloerse kruising te creëren op de Eldenseweg. Deze verbeterde ontsluiting maakt een einde aan de tijdelijke en problematische verkeersafwikkeling zoals deze nu is over de busbaan en via Malburgen.

Er zijn drie varianten onderzocht om Stadsblokken Meinerswijk op een volwaardige manier met de stad te verbinden: een eenzijdige westelijke aansluiting, een eenzijdige oostelijke aansluiting en variant op die oostelijke ontsluiting. In alle varianten wordt een volwaardig kruispunt gemaakt op de Eldenseweg waardoor verkeer van en naar Stadsblokken Meinerswijk zowel van en naar noord en zuid kan gaan. Verkeer gaat hierbij niet meer over de busbaan en niet meer door Malburgen-West heen.
Verkeerslichten reguleren het verkeer. De snelheid op de Eldenseweg (nu deels 70 km/u) kan hiermee in zijn geheel naar 50 km/u.
Door de verkeersafwikkeling te concentreren aan één zijde van de Eldenseweg wordt er in de verschillende varianten ook één zijde vrijgespeeld van infrastructuur en verkeer.

De varianten worden in een Milieu Effect Rapportage onderzocht op hun verkeerskundige, ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke voor- en nadelen. Onder andere op basis van deze studie wordt één van de varianten gekozen.

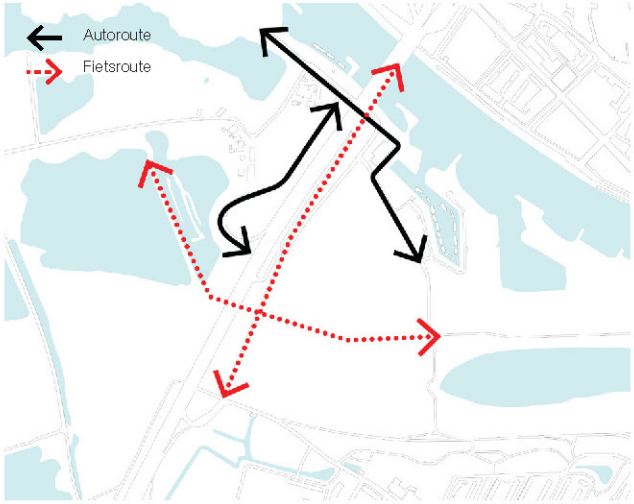
Bestaande situatie Stadsblokken en omgeving met straatnamen

Auto ontsluiting, drie varianten.

Variant 1 is een westelijke aansluiting, waarbij de bestaande afrit wordt omgevormd tot af- én oprit. De oprit aan de Stadsblokken-zijde vervalt hiermee.

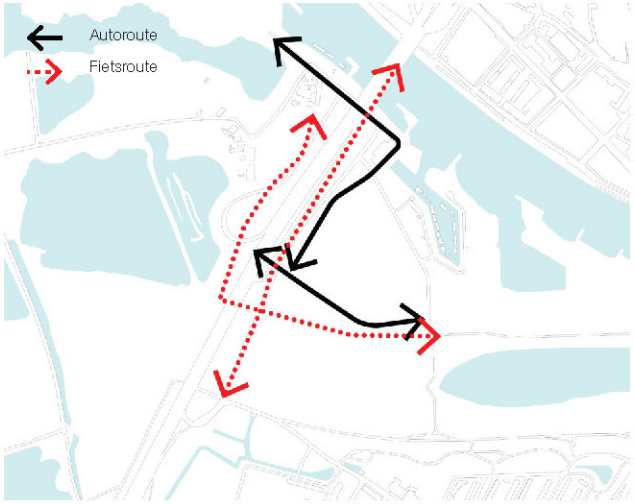
Variant 2 is een oostelijke aansluiting, waarbij de bestaande oprit wordt omgevormd tot op- én afrit. Een nieuwe weg verbindt de ASM -haven direct met deze op-en afrit. De afrit aan de Meinerswijk-zijde vervalt hiermee.

Variant 2b is de oostelijke aansluiting, gebruik makend van de bestaande Stadsblokkenweg, zonder een nieuwe route rechtsreeks naar ASM.



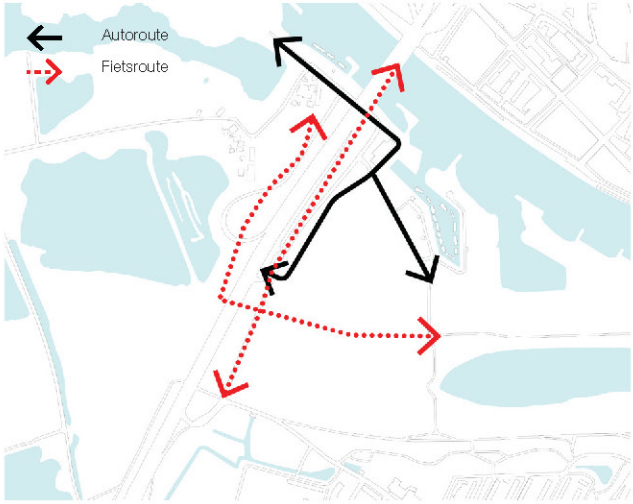
Variant 1 westelijke ontsluiting

- *geen kruisend verkeer hoofdfietsroute (Rijnwaalpad)*
- *geen kruisend verkeer busbaan*
- *de Eldensedijk (parallel aan en onder langs de brug) kan verwijderd worden, waardoor het geheel aan infrastructuur een stuk smaller wordt en het bos daar juist uitgebreid kan worden*
- *al het verkeer van en naar de nieuwe woningen rond ASM moet langs alle bestaande bewoners: de Haven van Coers, door de Haven van Workum en langs De Praets en Het Heuveltje*
- *al het verkeer gaat over de minst dynamische kant (Meinerswijk)*
- *geen logischere entree naar het meest dynamische ASM terrein*



Variant 2 oostelijke ontsluiting

- *afrit Eldenseweg kan worden verwijderd. Minder verkeersoverlast voor De Praets en het Heuveltje*
- *meeste verkeer aan de meest dynamische kant*
- *door verwijderen afrit kan (historische) langzaam verkeers route naar De Praets gerealiseerd worden*
- *logische, mooie entree rechtsreeks naar ASM*
- *toekomstig verkeer ASM / festivalterrein gaat niet langs bestaande bewoners*
- *al het autoverkeer kruist RijnWaalpad, noodzaak voor fietstunnel of brug*
- *al het autoverkeer kruist de busbaan*
- *nieuwe weg naar ASM gaat door gebied met ecologische waarden*



Variant 2b oostelijke aansluiting via Stadsblokkenweg

- *afrit Eldenseweg kan worden verwijderd. Minder verkeersoverlast voor De Praets en Het Heuveltje*
- *meeste verkeer aan de meest dynamische kant*
- *door verwijderen afrit kan (historische) langzaam verkeers route naar De Praets gerealiseerd worden*
- *geen logische entree rechtsreeks naar ASM*
- *toekomstig verkeer ASM / festivalterrein gaat door Haven van Workum en langs Haven van Coers*
- *al het autoverkeer kruist RijnWaalpad, noodzaak voor fietstunnel of -brug*
- *autoverkeer kruist de busbaan.*

ONTSLUITING EN INFRASTRUCTUUR: DOORZICHT TOEKOMST

Mogelijke vervolgstappen: stad beter aansluiten op Stadsblokken Meinerswijk

Dit Masterplan gaat over het ontwikkelen van Stadsblokken Meinerswijk tot aaneengesloten uiterwaardenpark, met dynamische en luwe delen, met natuur en cultuur. Daarvoor is het nodig de gebrekkige en overlast veroorzakende auto-infrastructuur in het gebied aan te passen, zoals hiervoor geïllustreerd.

Maar het nadenken over de ontwikkeling van dit gebied zelf roept ook ideeën op voor de aansluiting met de stad die buiten de ontwikkellocaties zelf liggen. Deze ingrepen vallen buiten de ontwikkeling van Stadsblokken Meinerswijk tot aaneengesloten uiterwaardenpark en daarmee buiten de reikwijdte van deze fase van dit project, maar kunnen voor de aanhechting van dit gebied op zijn omgeving en daarmee voor het functioneren van zowel het uitwerwaardenpark als het functioneren van die omgeving zelf van groot belang zijn. Met het aanpassen van de infrastructuur in en het ontwikkelen van het gebied is het van belang vast met deze mogelijkheden rekening te houden en eventuele kansen aan te grijpen om ook deze verbindingen te verbeteren. Om die rede zijn deze 2 ideeën wel in dit document opgenomen

Conceptimpressie van transformatie van de Mandelabrug naar 'plein over de Rijn', met een op- en afrit voor wandelaars en fietsers aan Rijnkade en bij Van Workum

Idee 1: Nelson Mandelabrug: plein over de Rijn

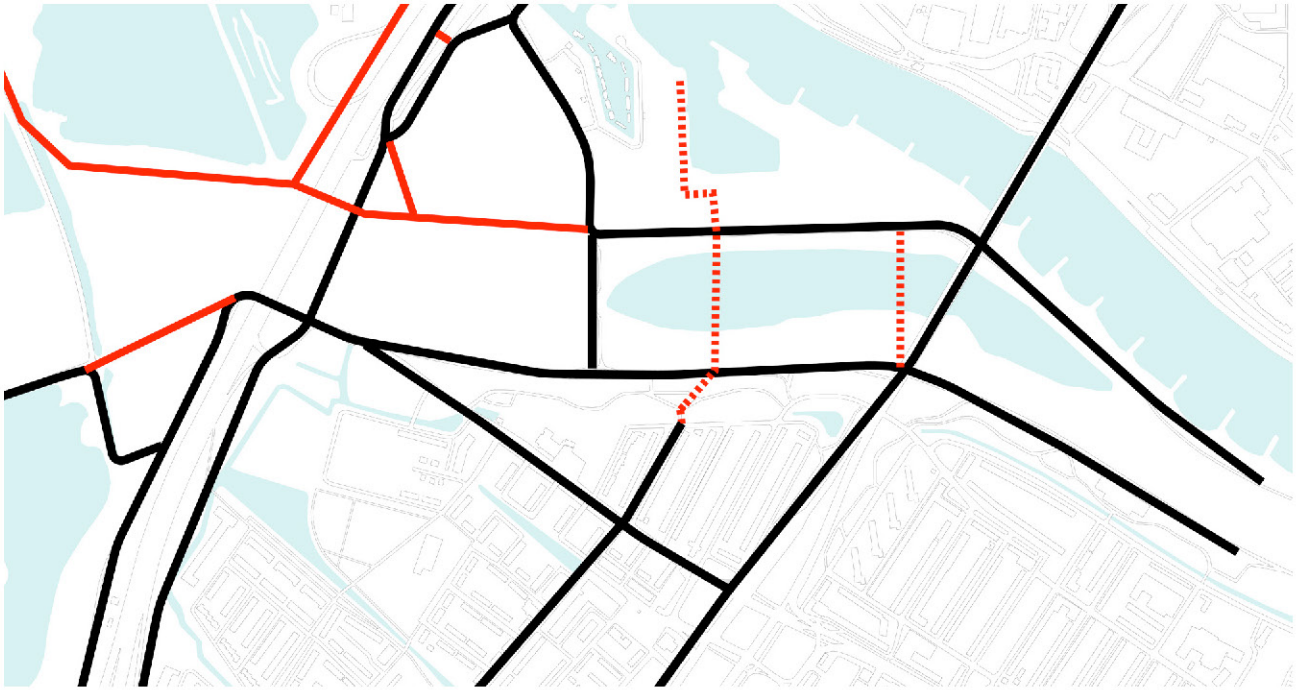
Directe aansluitingen van de Mandelabrug op de Rijnkade enerzijds en de Haven van Workum en De Praets anderzijds zouden de afstand tussen de binnenstad en Stadsblokken Meinerswijk drastisch verkorten en de oversteek te voet of te fiets veel aantrekkelijker maken.

De inrichting van de Mandelabrug zélf verdient ook de nodige aandacht. Door de brug op te vatten als een langerekte openbare ruimte met uitzicht over de Rijn, de binnenstad en Stadsblokken Meinerswijk kan deze nu nog onaangename en sociaal onveilige langzaam verkeersroute getransformeerd worden in een plein over de Rijn; een kortere, mooiere en sociaal veiliger verkeers- en verblijfsruimte.

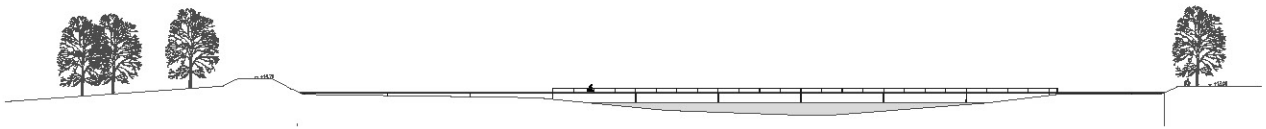
Idee 2: Brug naar Malburgen

Stadsblokken is vanuit Malburgen relatief goed bereikbaar. Een pad door de Groene rivier verbindt De Malburgse Bandijk met de Stadsblokkenweg. De aansluiting van Malburgen op de Malburgse Bandijk zelf laat echter te wensen over. Het lineaire park tussen de dijk en Malburgen in functioneert als een barrière waarop de fietsroute over de Dovenetellaan/ Wilgenlaan doodloopt. Het verbeteren van deze aansluiting van Malburgen op de Bandijk zou Malburgen-West en Stadsblokken beter verbinden. Ook het verbeteren van het bestaande pad door de groene rivier zou de relatie tussen Stadsblokken en Malburgen-West kunnen verbeteren. Fysiek, maar daardoor ook sociaal-economisch.

Nog een stap verder zou een wandel- en fietsbrug over de nevengeul zijn, die Malburgen-West heel prominent met Stadsblokken verbindt. Meerdere tracé's zijn denkbaar: rechtstreeks aangesloten op het ASM terrein of het festivallandschap en ook aan de Malburgse kant zijn meerdere aantakkingen denkbaar. Ook deze brug tussen Malburgen-West en Stadsblokken is een project dat buiten de directe reikwijdte van dit Masterplan valt maar voor de komende jaren een belangrijk vervolgproject kan worden.



Mogelijke tracés voor toekomstige langzaam verkeersbrug tussen Malburgen-West en Stadsblokken



Doorsnede van mogelijke toekomstige langzaam verkeerbrug tussen Malburgen-West (l) en Stadsblokken (r)

5.6 VISIEKAART

Stadsblokken Meinerswijk wordt door het samenvoegen van de overgrote delen van het gebied een aaneengesloten robuust uiterwaardenpark. Bijna 300 hectare natuurgebied als stadscentrum, waar bevers rondzwemmen en wat soms grotendeels onder water staat. Een nieuwe nevengeul vormt een biotoop voor vissen, vogels, recreanten en het uitzicht voor nieuwe bewoners. Bestaande havens worden geactiveerd en worden bijzondere levendige enclaves verscholen in het groen.

Het landschap is aaneengesloten, toegankelijk maar ook afwisselend. De beleving van de Rijn staat centraal. Waar het overgrote deel van de Arnhemse noordelijke Rijnoevers stenig of geprivatiseerd zijn, kan je aan deze, zachte zijde van de Rijn het water aanraken, sterker - je kan er in springen. In de nieuwe nevengeul kan gevaren en gezwommen worden, en ook de reeds gerealiseerde nevengeul bij Stadsblokken wordt voor zwemmen geschikt gemaakt. Hier ligt Arnhem aan het strand.

Arnhem maakt de sprong in de Rijn. Van bijna-niemandsland in het geografische midden van de stad tot een stadshart dat Noord en Zuid samenbrengt.

wonen/werken
auto-ontsluiting (nader te onderzoeken)
fiets/wandelroutes
onverharde wandelroutes
vaarroute
aanmeerplaats
horeca
activiteit/bezienswaardigheid
jaarrond levendigheid
cultuurhistorisch waardevolle relicten/gebouwen
cultuurhistorisch waardevolle gebieden
historische routes
oeverwallenlandschap
bloemrijk grasland/ruigte
kwelplassen
ooibos
agrarisch weiland
stroomrichting

5.7 VOORBEELDUITWERKING

huidige situatie

Voorbeelduitwerking van de visie op
Stadsblokken Meinerswijk

DEEL 3
ONTWIKKELGEBIEDEN

6. Meinerseiland

Impressie huidige bedrijventerrein Meinerswijk

Impressie Meinerseiland; een natuurlijk, bewoond en recreatief eiland

6. Meinerseiland

6.1 BESTAANDE SITUATIE

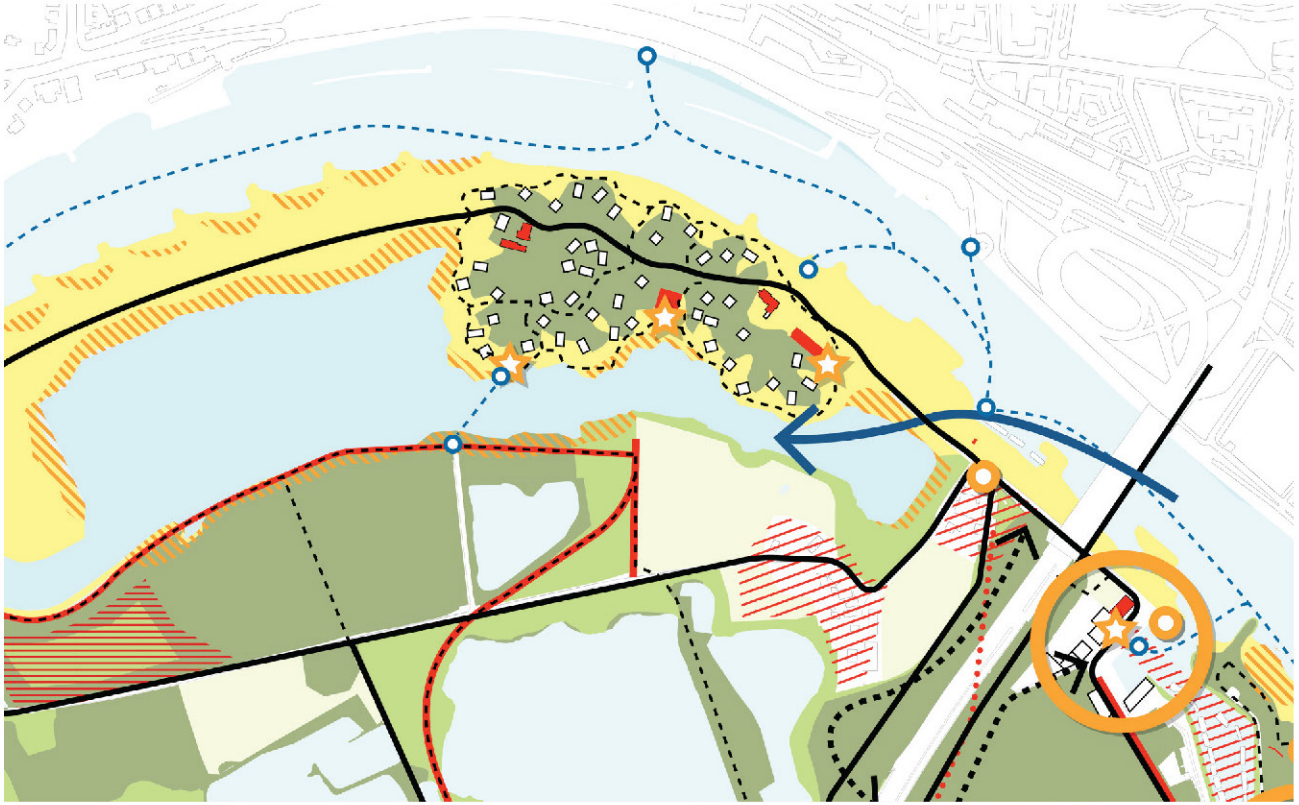
Foto's van bestaande situatie op het huidige bedrijventerrein Meinerswijk, het toekomstige Meinerseiland

6. Meinerseiland

6.2 VISIE

Het fabrieksterrein maakt plaats voor een natuurlijk schiereiland, dat ontstaat door het graven van een nieuwe nevengeul als verlengde van de Plas van Bruil en het ophogen van het fabrieksterrein. Het is een glooiend, natuurlijk bebost eiland met moerassige oevers en zandige stranden. Het landschap is dominant en zichtbaar vanuit de omgeving.

De bebouwing staat los in het landschap, verscholen in het bos of de grillige bosrand.
Meinerseiland is een dynamische bestemming waar natuur, (water)recreatie, cultuur en bewoning hand in hand gaan.



Uitsnede Visiekaart Meinerseiland

- wonen/werken
- auto-ontsluiting (nader te onderzoeken)
- fiets/wandelroutes
- onverharde wandelroutes
- vaarroute
- aanmeerplaats
- horeca
- activiteit/bezienswaardigheid
- jaarrond levendigheid
- cultuurhistorisch waardevolle relicten/gebouwen
- cultuurhistorisch waardevolle gebieden
- historische routes
- oeverwallenlandschap
- bloemrijk grasland/ruigte
- kwelplassen
- ooibos
- agrarisch weiland
- stroomrichting

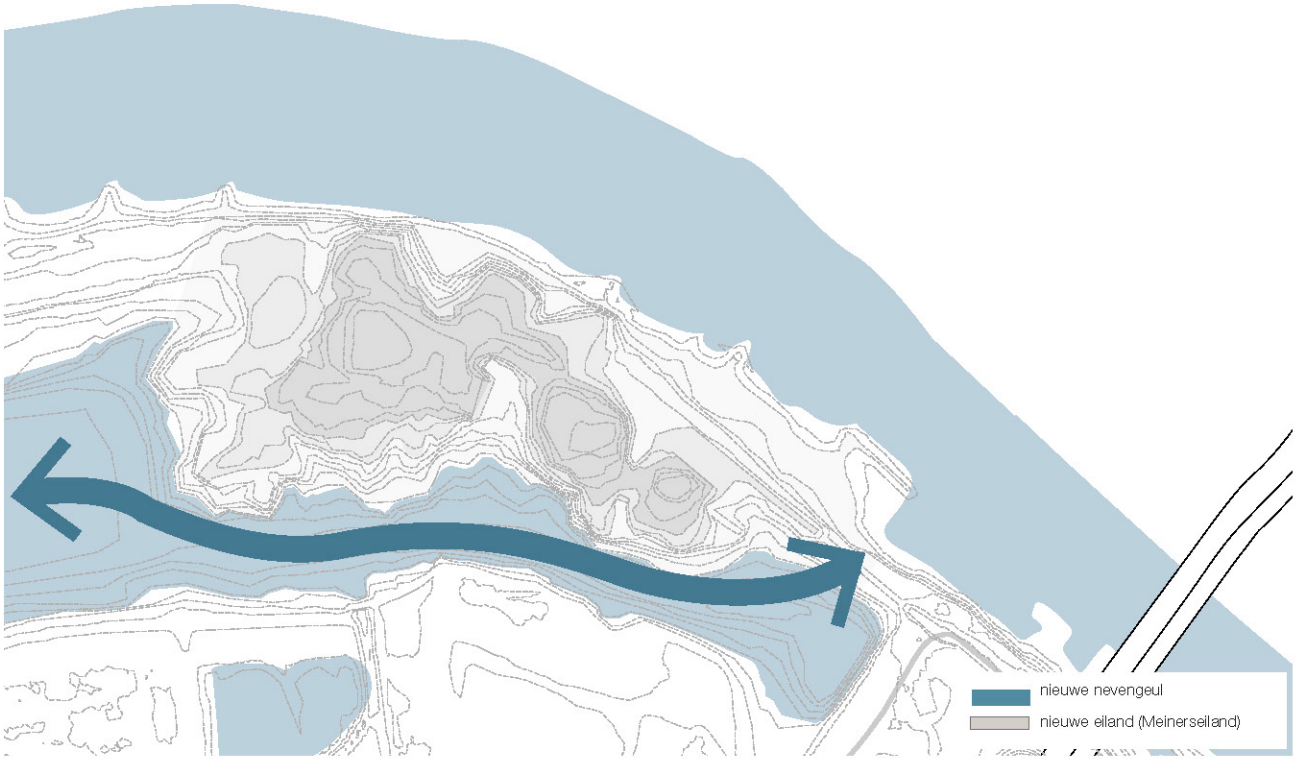
6.3 RUIMTELIJKE HOOFDPRINCIPES

1. De nevengeul vormt het eiland

Nevengeul en rivierduin

Meinerseiland ontstaat door het graven van de nevengeul. Deze verbindt de Plas van Bruil, Het Heuveltje en De Praets met elkaar en vormt een open verbinding met de Rijn. Met de grond uit de nevengeul wordt het huidige terrein enkele meters opgehoogd. Daarmee wordt naast deze nieuwe rivierarm ook een rivierduin gemaakt, een fenomeen dat in de tijd dat rivieren veel woester door Nederland stroomden regelmatig voorkwam. Soms werden die duinen wel meer dan 10 meter hoog.
Het eiland lijkt qua vorm op eilanden die door de waterstroom zijn vormgegeven: steiler aan de noordzijde, waar de Rijn permanent langs stroomt en schuurt, flauwer en meanderend aan de luwe zuidzijde.

De dynamiek van de rivier, met zijn wisselende waterstanden zorgt ervoor dat het eiland telkens van vorm verandert. De nevengeul vormt een belangrijke ecologische toevoeging aan Meinerswijk, als paaiplaats voor vis en habitat voor vogels en reptielen. Aan de oostzijde vormt een doorlaatwerk de entree naar het eiland. Pas bij hoog water stroomt het water onder de weg door de nevengeul in. Deze is dusdanig diep dat ook bij laag water er voldoende water in staat om bijvoorbeeld te kunnen zwemmen in een droge zomer.



Door het graven van de nevengeul en het ophogen van het bedrijventerrein ontstaat een schiereiland

Voorbeeldduitwerking bij gemiddelde waterstand

Voorbeeldduitwerking bij laag water

Voorbeeldduitwerking bij extreem hoog water

2. Het bestaande als basis

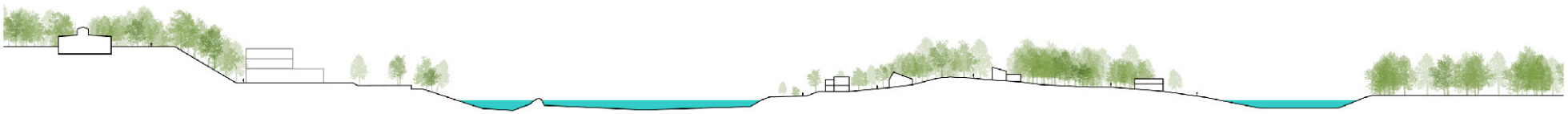
Bestaande gebouwen en bomen als uitgangspunt, het landschap glooit eromheen

De specifieke vorm van het eiland wordt mede bepaald door bestaande bebouwing en bestaande grote bomen. De behouden bebouwing refereert aan de geschiedenis van het gebied. Tevens kan deze bebouwing ruimte bieden aan bijzonder niet-woonprogramma, bijvoorbeeld voor natuureducatie, sport of cultuur.

Het landschap daaromheen wordt enkele meters 'omhoog getrokken' waardoor een natuurlijk ogend reliëf ontstaat. De hoogste delen liggen 7 meter hoger dan het huidige maaiveld (± 13 + NAP), lager dan de huidige fabriekshal.

Hiermee is het schiereiland (max 20+NAP) hoog en droog met prachtige zichten over Meinerswijk, maar blijft het ruimschoots lager dan de stuwwal aan de noordelijke overzijde (33 meter).

Bestaande, interessante gebouwen en bomen blijven en vromen het uitgangspunt waaromheen het landschap opgehoogd wordt



Doorsnede van noord naar zuid: links de stuwwal met Museum Arnhem, beneden Artez, vervolgens de Rijn, Meinerseiland, de nieuwe nevengeul en tenslotte Meinerswijk

3. Een groen eiland

Open oevers, beboste hoge delen

Meinerseiland oogt (net als Stadsblokken nu al) van alle kanten als een bebost eiland in de uiterwaarden, met open oevers langs de Rijn en nevengeul. De delen boven de hoogwaterlijn zijn grotendeels dicht begroeide boszones. Door afwisseling van flauwere (bijv. 1:20) en steilere oevers (bijv. 1:2) en beheer ontstaan afwisselende vegetaties van bloemrijke graslanden, rietzomen, moeraszones en (zand) strandjes. Door dit verschil in steilte, bezonning en de overgangen van nat naar droog zijn deze oevers ecologisch interessant voor flora en fauna.

Het contrast tussen de open oevers en dichter begroeide hoge delen benadrukt de bijzondere vorm van het eiland. Vanuit de omgeving overheerst het groene beeld.

natuurlijke, open oevers en hogere, beboste delen

Vanuit de omgeving overheerst het groene beeld. Zacht groene oevers en bossige hogere delen. Publiek paviljoen op de oever op de voorgrond

4. De oevers zijn van iedereen

Meinerseiland als onderdeel van het park, toegankelijk voor de recreant.

De oevers van het eiland worden openbaar. Ze worden niet door private kavels of woonschepen in bezit genomen.
 Er loopt een pad om het eiland heen, verder zijn er plekken waar gezwommen of gevist kan worden. Vanaf de oevers kan je het water op om te varen.
De oevers zijn natuurlijk van karakter en vormen door de overgangen tussen nat en droog, verschillende steiltes en verschillende mate van bezonning heel verschillende omstandigheden voor plant en dier en daarmee een belangrijke ecologische toevoeging aan het gebied. De oevers zijn minimaal een meter of 10 breed bij een normale waterstand.
Grootschalige strand-recreatie vindt niet op deze oevers plaats, maar langs de nevengeul op Stadsblokken.

De oevers zijn van iedereen

Impressie toegankelijke Rijnoever met nieuwe route

5. Wonen in het bos / de bosrand.

De woningen op Meinerseiland trekken zich terug in het bos of in de bosrand op de hogere delen. Zij staan hoog en droog, boven het maatgevende hoogwaterpeil (13.50 m + NAP).

Woningen worden op twee verschillende manieren ingepast: in het bos en in de bosrand. De woningen in de bosrand hebben rugdekking van de opgaande begroeiing, voldoende licht en en ruim uitzicht over Rijn en Meinerswijk.
De woningen die wat meer teruggetrokken in het bos liggen, liggen hoger en hebben daardoor alsnog mooie doorzichten. Een niet bebost deel rondom de woning zorgt voor voldoende bezonning en zicht. Het clusteren van woningen rondom een open ruimte in het bos zorgt voor lichttoetreding vanaf de binnenzijde.

De afstand tot elkaar, de maat van de woningen, de oriëntatie en positionering van de woningen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bosrand, is dusdanig dat het groene, bossige beeld overheerst. De woningen zijn lager dan het groene kader waar ze in of tegen aan staan. Dit is bij benadering 7 meter. Doordat de woningen enkele meters hoger liggen dan de publieke oevers vormen ze ogen in het gebied, zonder zich het gebied, ook gevoelsmatig, toeëigenen.
De bosrandwoningen liggen zo gepositioneerd in de grillige, met het reliëf meeslingerende bosrand, dat ze zicht hebben op het omliggende landschap maar tegelijkertijd omgekeerd niet allemaal in één oogopslag zichtbaar zijn.

Woningen: opgenomen in de bosrand of verscholen in het groen

Impressie woningen in de grillige bosrand

6. Een route door het bos

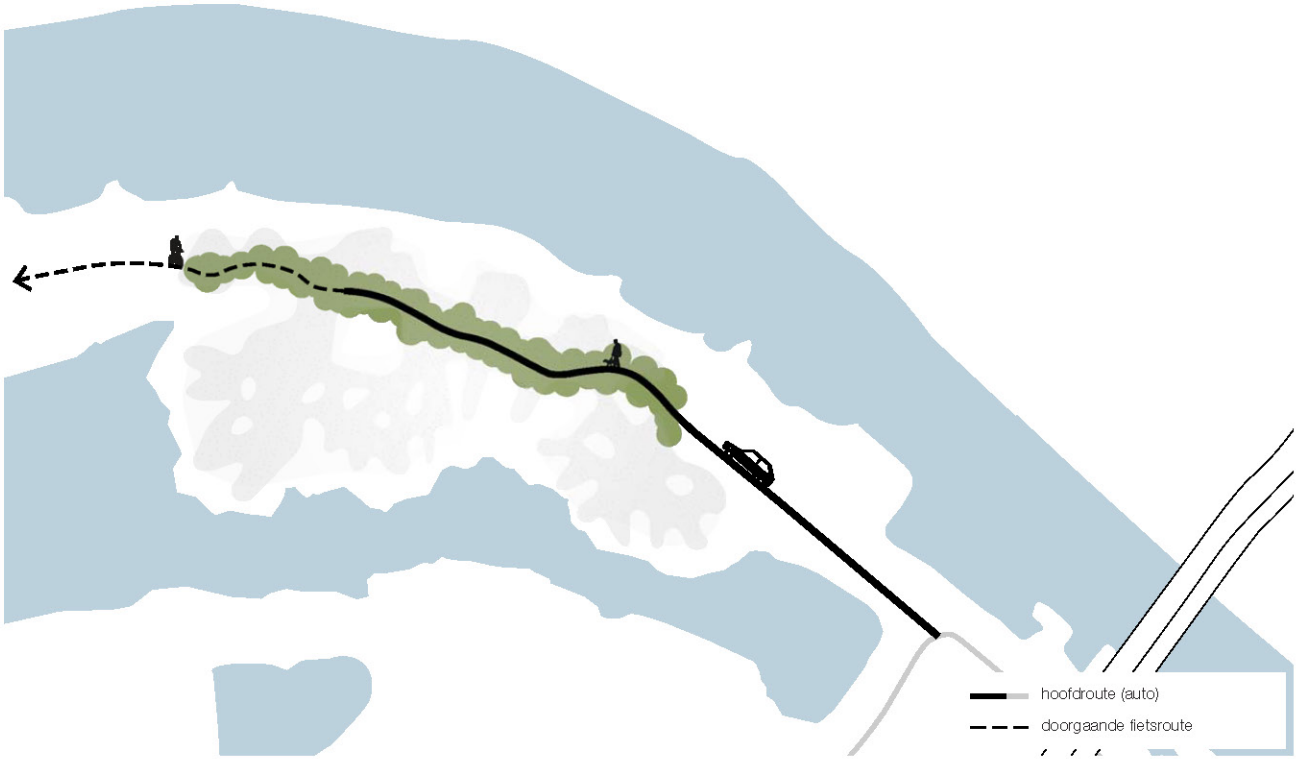
Doorgaande fietsroute door het bos tevens ontsluiting voor woningen

De hoofdweg is een smalle, informele weg met openbaar karakter. Hij wordt uitsluitend gebruikt voor lokaal bestemmingsverkeer. Ook voor hulp- en vuilophaaldiensten is het eiland via deze hoofdroute ontsloten.

Door zijn eenvoudige inrichting past hij als 'bosweg' in de natuurlijke setting van het gebied. Aan weerszijden ligt een bosstrook van minimaal 10 m, waardoor deze route tevens een groene ruggengraat van het eiland vormt.

Het verkeer wordt niet gescheiden. Auto's zijn te gast. Met verlichting wordt spaarzaam om gegaan in verband met uitstraling naar het omliggend natuurgebied en daar aanwezige kwaliteit van duisternis.

Door het beperken van de snelheid wordt het woonkarakter van het eiland benadrukt. De ontsluitingsweg loopt na de laatste woncluster door als fietsroute richting Schuytgraaf, die tevens als noodroute voor hulpdiensten gebruikt kan worden.



Beplante hoofdroute; doorgaand fietspad en groene ruggegraat

7. Ontsluiting woonclusters

Woningen liggen niet direct aan de doorgaande route, maar zijn toegankelijk via zijweggetjes. Ze liggen hierdoor verscholen in het bos.
De primaire weg oogt smal en heeft het informele karakter van een bosweg in plaats van een woonstraat.

De wegen zijn (optisch) smal. Een begroeide, halfverharde strook langs de wegen kan voor de benodigde stevigheid zorgen om uit te wijken.

Bewoners parkeren binnen de architectonische ensembles. Bezoekers parkeren informeel in de bermen van secundaire zijwegen en op de kavels.

Het programma van de publieke functies is t.o.v. het parkeren afgestemd op het laadvermogen van de omgeving of parkeren inpandig. Sommige publieke gebouwen zullen mogelijk alleen per fiets, te voet, of per boot bereikbaar zijn.

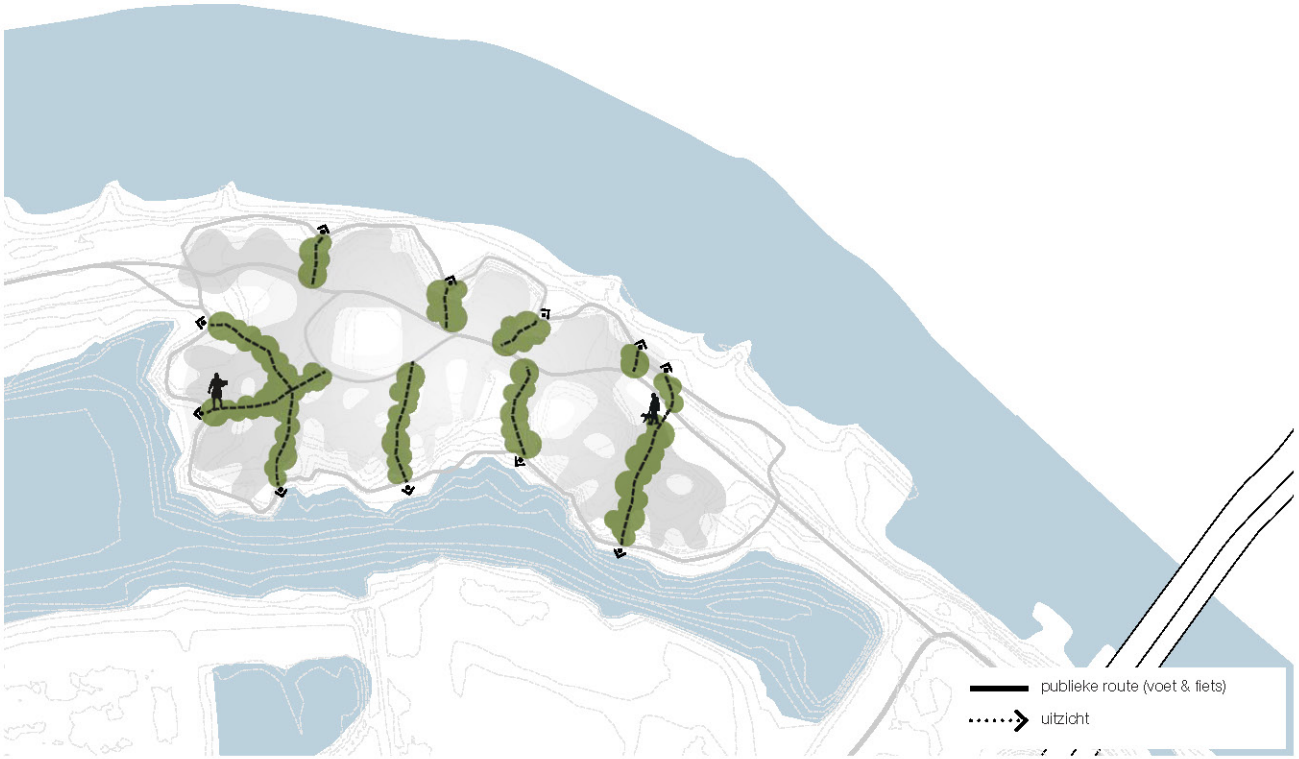
De woningen zijn ontsloten via secundaire wegen en liggen dus niet direct aan de hoofdroute over het eiland

8. Routes door laagtes verbinden hoog en laag

In het natuurlijk glooiende reliëf van het eiland bevinden zich hogere delen met een weids zicht rondom. Hier zijn doorgaans woningen op gegroepeerd.
Daarnaast zijn er inhammen in het reliëf waar doorheen paden lopen die de wegen over de hogere beboste delen en de open, publieke oevers en de eventueel daar aanwezige gebouwen met publieke functie, op de meest logische manier met elkaar verbinden. Waar deze laagtes breder worden leveren ze mooie doorzichten op de omgeving op.

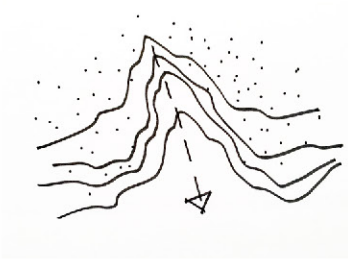
De routes verbinden in elk geval hoger gelegen wegen en de publieke functies aan elkaar
De taluds van deze paden door de inhammen van het eiland zijn weelderig begroeid met o.a. bomen en struweel en leveren daarmee samen met de ruim beplantte wegen over het eiland een stevig groen landschappelijk raamwerk op die het eiland zijn groene basis geven.

Door de lagere, besloten ligging van de paden tussen de hoger gelegen, bewoonde delen zitten de privacy van bewoner en wandelaar elkaar niet in de weg.



Paden en zichten door laagtes tussen hoger gelegen wegen en laag gelegen oevers

Hoger deel met weids uitzicht



Inham met zicht over omgeving

Weelderig begroeid lager gelegen pad dat hoog en laag verbindt

9. Architectonische ensembles in het landschap

De woningen staan echt ín het landschap. Niet omringd door traditionele kavels, maar met de natuur tot aan de gevel. dat wordt gerealiseerd door de woningen en het landschap op de volgende manier te organiseren:

1 Woningen en bijgebouwen als architectonische eenheid

Zowel de woning, gebouwde buitenruimtes, parkeergarages, bergingen of andere bijgebouwen worden ontworpen als één architectonische eenheid. Deze architectonische eenheid kan bestaan uit verschillende subvolumes, maar zijn in één beeld ontworpen

2 Buitenruimtes als onderdeel van de architectuur

Buitenruimtes zijn er in twee verschillende vormen. Allereerst gebouwde of omsloten private buitenruimtes; terrassen, veranda's of patio's. Deze maken als een 'buitenkamer' onderdeel uit van de architectuur. Bewoners parkeren in zone 1 of 2.

3 Bruikbaar landschap als buitenruimte

Rondom het architectonisch ensemble ligt een zone die gemaaid kan worden. Functie is natuur en niet tuin. Hier dus geen getuinier, bouwsels of vaste objecten, maar een landschap die de bewoners licht en ruimte geeft om te bewegen, zonder dat het landschap versnipperd.

Bezoekers parkeren in zone 3, langs de oprit of langs de secundaire wegen, in zone 5.

4 Groen kader tussen de woningen

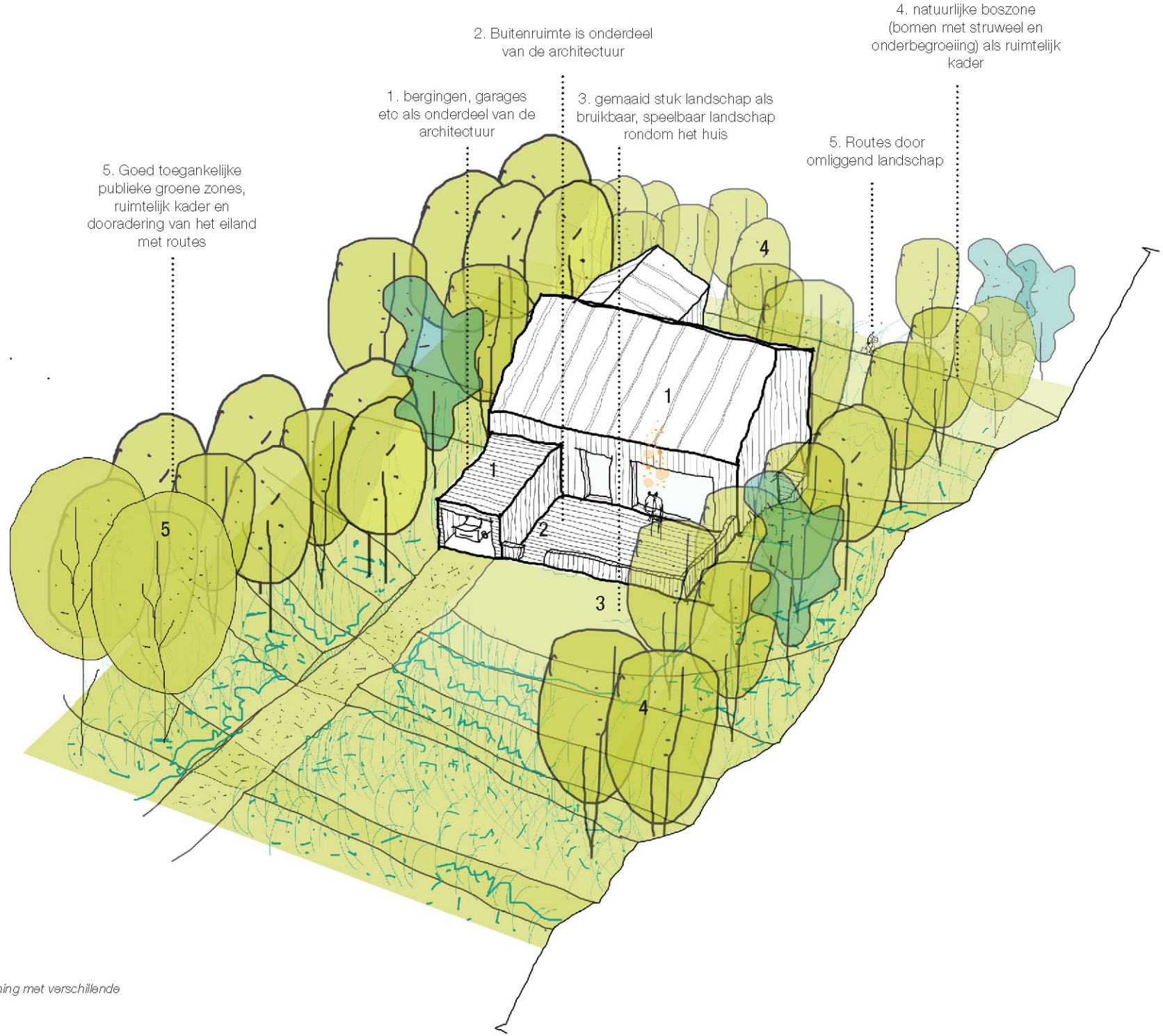
Tussen de kavels in liggen weelderig, natuurlijk begroeide zones met bomen en ondergroei die het eiland zijn bosachtige aanzicht geven en de woningen en kavels op natuurlijke wijze van elkaar scheiden. Deze natuurlijk begroeide boszones vormen onderdeel van het landschappelijk kader.

5 Goed toegankelijk landschappelijk raamwerk

Goed toegankelijke publieke groene zones. Dat zijn de vrij betreedbare open oevers, de primaire- en secundaire wegen door het gebied en de paden die deze wegen en de oevers met elkaar verbinden. Het eiland is daarmee dooraderd met publieke wegen en paden, omzoomd door groenstroken. Dat betekent volop toegankelijkheid en een stevige groene landschappelijke structuur. De toegankelijkheid wordt door natuurlijke middelen vanzelfsprekend gestuurd. Paden zorgen voor logische routes. Dichte, natuurlijke begroeiing en hoogteverschillen zoneren het eiland op natuurlijke wijze, zodat niemand zich beperkt voelt, zonder elkaar tot last te zijn.

Beheer en eigendom

Natuurlijke zones tussen de woningen in zouden zowel door gemeente als bewoners zelf beheerd kunnen worden, hoe hiermee samenhangend de eigendomsgrenzen liggen, wordt in een volgende fase nauwkeuriger uitgewerkt. Voorop staat altijd het groene beeld én de toegankelijkheid van het eiland.



Principetekening vrijstaande woning met verschillende

RUIMTELIJK CONCEPT MEINERSEILAND

Overzichtstekening principes Meinerseiland

6.4 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Woningen op het eiland

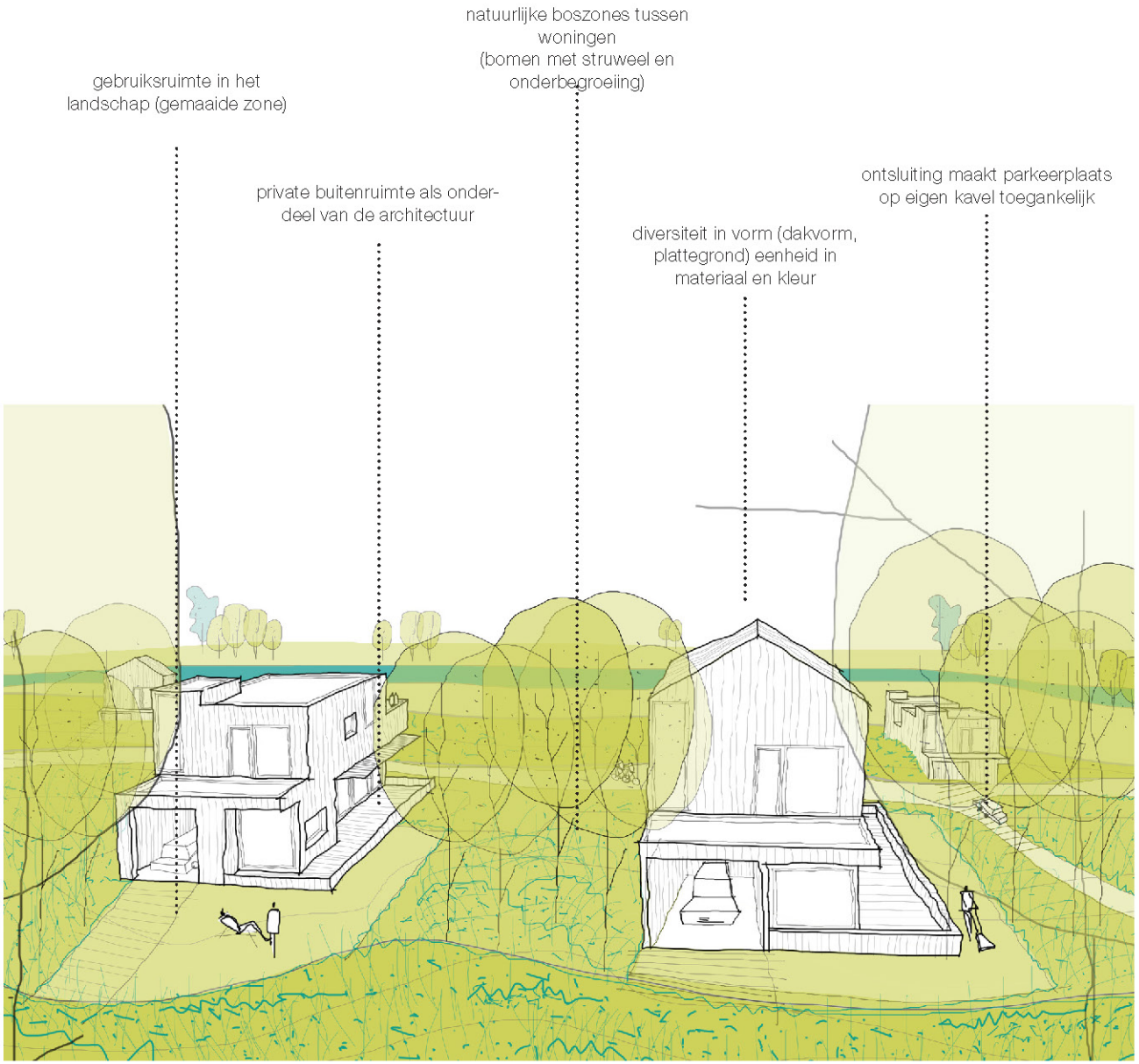
De woningen staan in de helling waardoor ze zich enerzijds in moeten graven of anderzijds juist boven de helling steken. Hierdoor maken ze zich automatisch 'los van het landschap'. Gebouw en bijbehorende terrassen staan op deze manier zo puur mogelijk in het continue landschap. Tevens reikt dit glooiende landschap mooie verscholen oplossingen aan voor bijvoorbeeld parkeren of buitenruimten en gaat de architectuur natuurlijker op in het landschap.

Sterke objecten, zuivere vorm

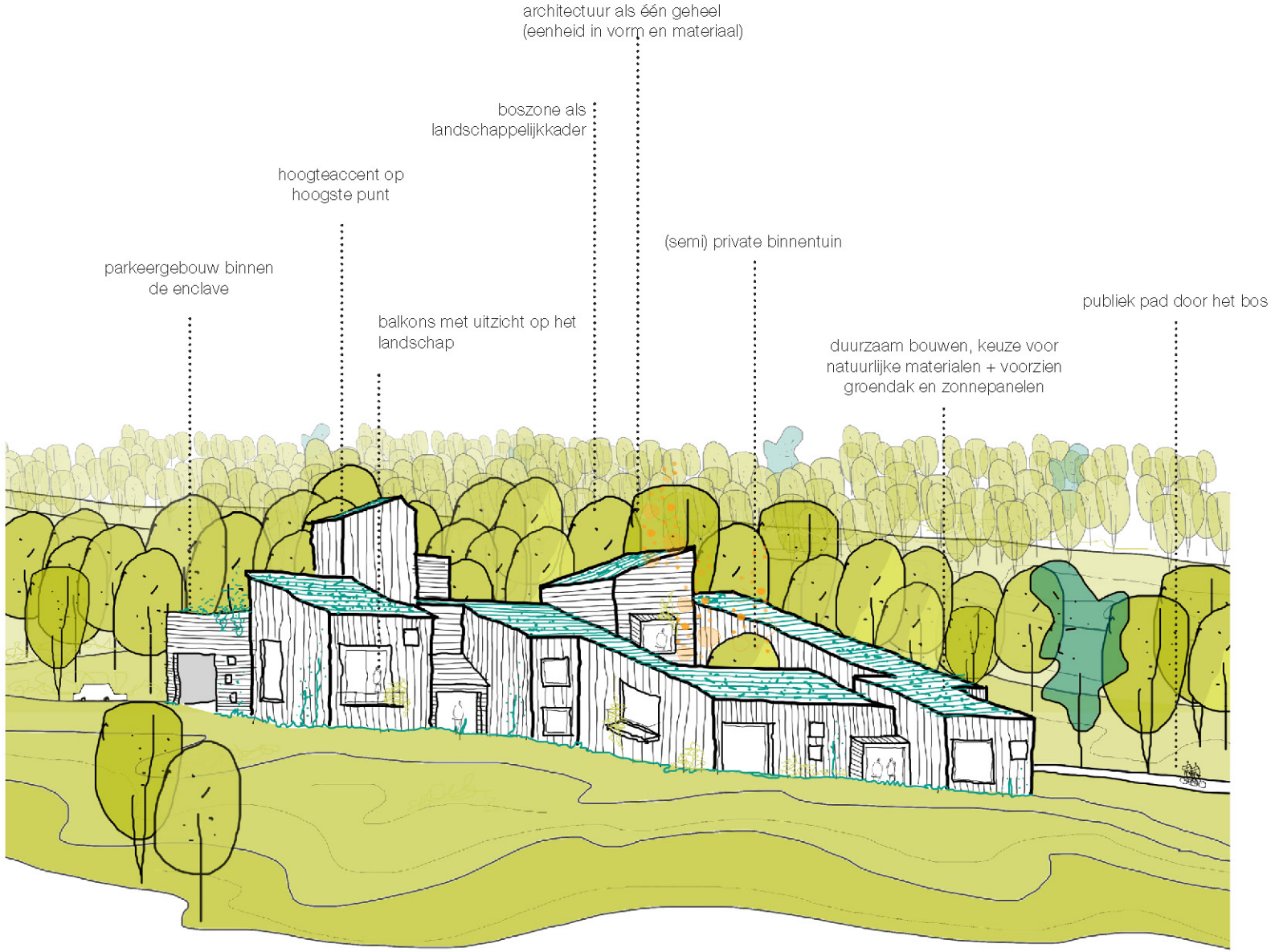
De gebouwen staan als één zuiver volume in het landschap. De woningen hebben een ongedwongen sfeer van lodges zoals we die kennen van Scandinavische en Noord Amerikaanse merengebieden. De hoogte van de woningen komt onder de kruinhoogte van de bomen en is +/- 7m hoog.

Samen één beeld, natuurlijke, duurzame materialen

De woningen vormen samen één beeld. Belangrijk voor de bebouwing op Meinerseiland is de ondergeschiktheid aan het natuurlijke karakter. Dat betekent aardse, natuurlijke kleuren materialen. Hout is het hoofdmateriaal. De woningen op zich zijn uniek van vorm, maar door gezamenlijk keuze van hoofdmateriaal (hout) worden de verschillende woningen als één geheel ervaren. Een diverse verzameling van gelijksoortige gebouwen.



Impressie vrijstaande woningen aan de rand van het eiland



Impressie cluster woningen centraal op het eiland

Familie van gebouwen, private buitenruimtes geïntegreerd

Meerdere volumes + patio vormen architectonisch geheel

'Lichte architectuur'. Landschap loopt optimaal door

Buitenruimte geïntegreerd in architectuur

Buitenruimte geïntegreerd in architectuur

Omsloten, gebouwde, geïntegreerde buitenruimte

Geïntegreerde buitenruimte, gebouw lijkt te zweven in reliëf

Spelen met reliëf levert mooie geïntegreerde oplossingen

Gebouwde buitenruimte als onderdeel van de architectuur, en het landschap tot aan de gevel, soms met het eerste deel gemaaid

Natuur tot aan de gevel, veel glas, toch veel licht binnen

6.5 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Natuurlijk bosgebied op de hogere gronden.

De hogere delen van het eiland worden bebost, de kavels en wegen zijn daar als het ware 'uitgesneden'. Soms zijn deze beboste delen ruim (tientallen meters breed) soms smaller (10 m) en op zijn smalst enkele meters breed. Dit casco van bos oogt natuurlijk en niet- aangeharkt. Doordat het bestaat uit bomen, struweel en ondergroei die typisch zijn voor een hardhout ooibos heeft het ook bij een breedte van enkele meters genoeg massa om de beoogde bossfeer te realiseren. Bij aanleg zal een combinatie gemaakt worden tussen hardhout en zachtere, nattere soorten, die snel groeien waardoor al snel het beeld van een bos ontstaat.

Diverse oevers

De nu nog grotendeels onbereikbare Rijnoevers worden toegankelijk. Door het creëren van extra water ontstaan nieuwe oevers en dus ook nieuwe routes. De oevers zijn van iedereen. Dat betekent dat géén extra woonboten, drijvende woningen en tuinen mogelijk zijn, die zicht en toegankelijkheid van de oevers zouden beperken. Soms zijn de oevers moerasachtig, soms bebost met een pad er doorheen, soms zijn de oevers brede grasoevers en soms zijn het zandige strandjes aan het water.

Referentiebeeld hardhout ooibos (bomen, ondergroei en heesters)

Referentiebeeld overtuigende, smalle (5 meter) ooiboszone

Impressie woning omzoomd door boszone.

Referentie redelijk smalle (12 meter brede) natuurlijk ogende bosstrook.

Impressie zuidrand van Meinerseiland met natuurlijke oevers en publieke functie in bestaand gebouw op de oever

6.5 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Wegen, paden, vlonders, licht.

Paden en wegen zijn vormgegeven zoals dat in natuurgebieden gebruikelijk is. Eenvoudig vormgegeven en gematerialiseerd voegen ze zich heel natuurlijk in het glooiende landschap.
De hoofdroute is smal en heeft het karakter van een openbaar fietspad waar af en toe een auto overheen rijdt, zoals verder in Meinerswijk en op Stadsblokken ook al het geval is. Eenvoudige paden langs de oevers of door het bos zijn half- of onverhard, paden van gemaaid gras of zelfs olifantenpaadjes.
Op steile hellingen van oevers naar boven kunnen eenvoudige trappen in het landschap ingepast worden.
Sober vormgegeven steigers die het water insteken, vormen mooie publieke plekken om te zitten, vissen, vanaf te duiken of de boot aan te leggen.
Met straatverlichting wordt terughoudend omgegaan.

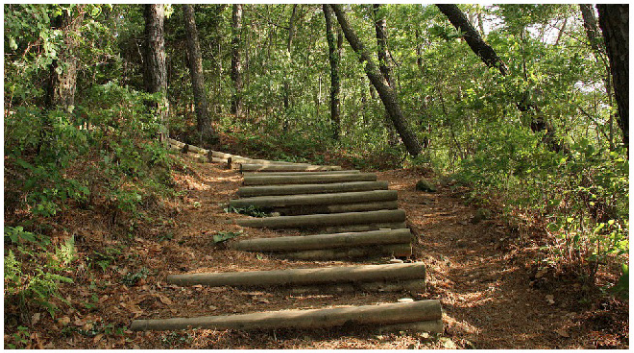
Referentiebeeld eenvoudige onverharde paden over oevers

Impressie noordelijke oever Meinerseiland met hoger gelegen bebouwing

Fietspad door Meinererswijk

Referentie smalle bosweg

Meginhardweg, een smalle landweg voor fietsers en bestemmingsverkeer



Natuurlijke trappen op steile delen

Referentie open, natuurlijke oever met eenvoudig vormgegeven steiger

6.6 VOORBEELDUITWERKING : MEINERSEILAND

7. Haven van Workum

Impressie Haven van Workum vandaag

Impressie Haven van Workum in de toekomst; een kleinschalige levendige (passanten-)haven voor wonen werken en recreëren

7.1 BESTAANDE SITUATIE

Foto's van Haven van Workum en in verlengde daarvan de haven van Coers in huidige situatie, met de havenzijde afgeschermd van het publiek, en de publieke route buitenom

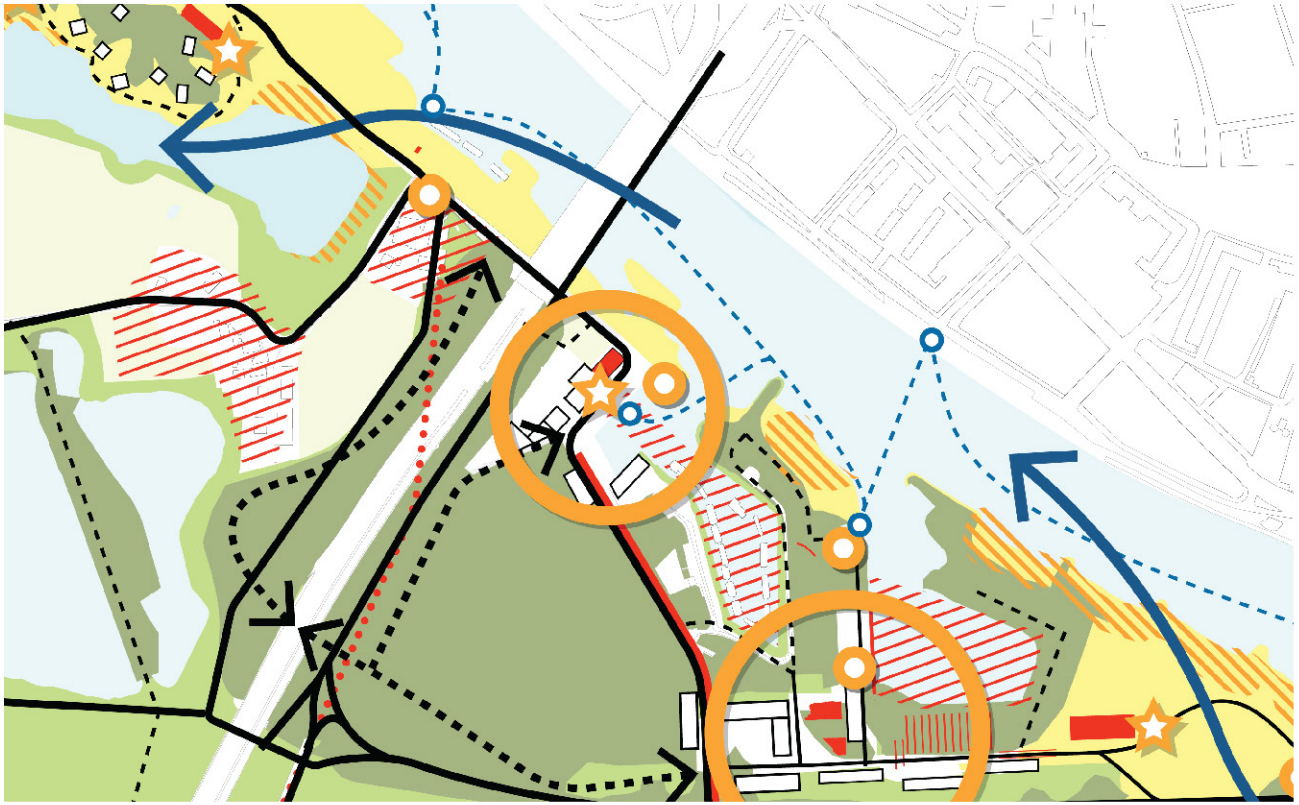
7.2 VISIE

De aanwezigheid van de haven is één van de grootste kwaliteiten van het gebied. Vandaag is deze haven een relatief afgesloten bedrijventerrein waar boten staan en opgeknapt worden. Een verborgen plek voor de Arnhemmer.

Het doel is om van deze haven een levendige plek te maken aan het water, voor de Arnhemmer, de toerist én de booteigenaar. Een publieke jachthaven waar het voor iedereen goed vertoeven is en nog steeds gewerkt wordt. Een stoere plek, waar boten in en uit het water getakeld worden, waar verkeer doorheen rijdt, waar gewoond wordt en met een prachtig uitzicht over de Rijn en de binnenstad.

Door het verplaatsen van de doorgaande route van de achterzijde naar de voorzijde van de werf wordt de haven 'omgedraaid'. De huidige achterkant, aan het water, wordt de voorkant. De huidige voorkant, tussen bebouwing en de Eldenseweg, wordt de achterkant. Dat wordt het 'erf' voor de werf, waar gewerkt kan worden en opslag plaats vindt.

De haven wordt vergroot en ook geschikt als passantenhaven. Een paviljoen met zicht over de Rijn versterkt het karakter van de haven als verblijfsruimte. Er worden woningen voorzien die zowel op omliggend landschap als op de haven uitkijken. Woningen zorgen voor levendigheid, ook als publieke functies gesloten is.



Uitsnede Visiekaart Haven van Workum

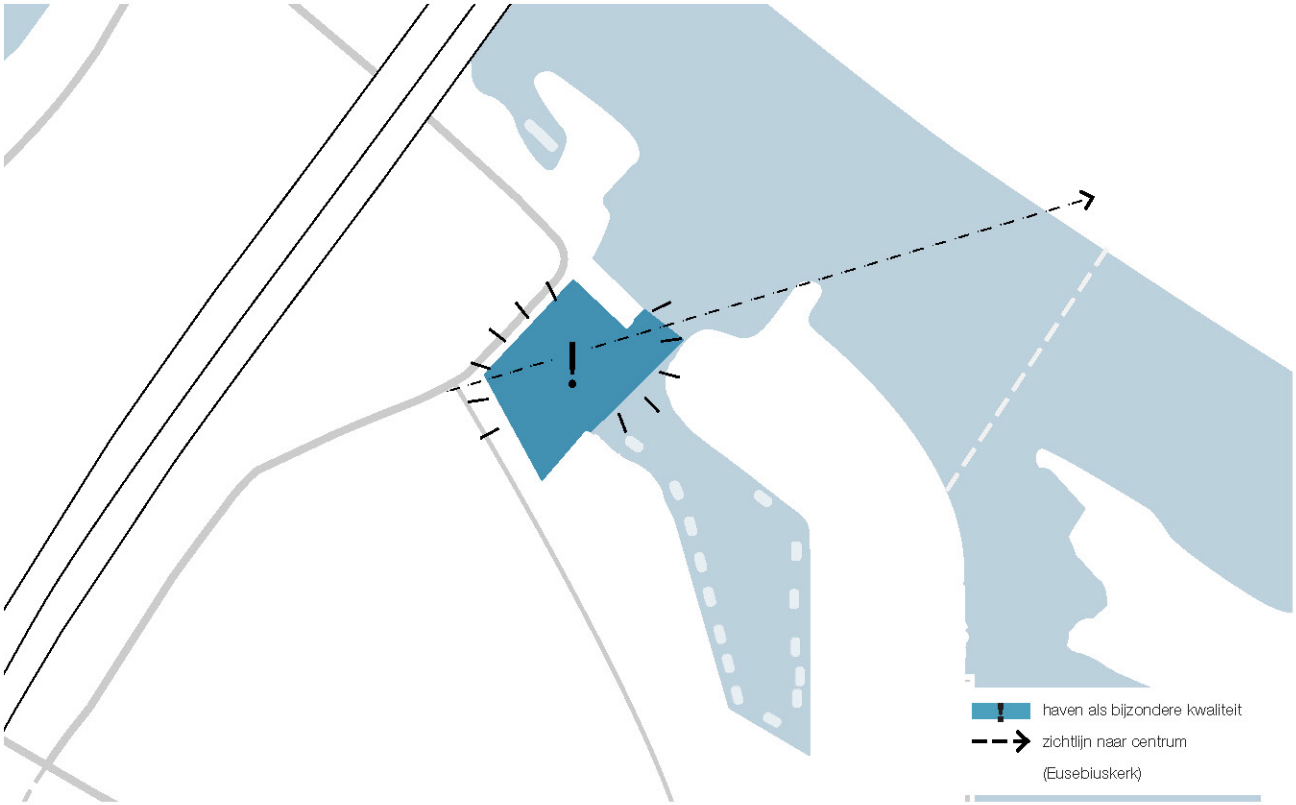
- wonen/werken
- auto-ontsluiting (nader te onderzoeken)
- fiets/wandelroutes
- onverharde wandelroutes
- vaarroute
- aanmeerplaats
- horeca
- activiteit/bezienswaardigheid
- jaarrond levendigheid
- cultuurhistorisch waardevolle relicten/gebouwen
- cultuurhistorisch waardevolle gebieden
- historische routes
- oeverwallenlandschap
- bloemrijk grasland/ruigte
- kwelplassen
- ooibos
- agrarisch weiland
- stroomrichting

7.3 RUIMTELIJKE HOOFDPRINCIPES

1. De haven staat centraal

Maximale beleving van de haven en de Rijn, met uitzicht naar de stad.

De kwaliteit van de haven wordt vandaag onderbenut. Ze zal in de toekomst centraal staan bij de ontwikkeling van de Haven van Workum. Door de haven te vergroten is hij zichtbaarder en beter te gebruiken als passantenhaven. Zowel de auto- als de fietsroutes gaan langs de haven. Hierdoor maakt de haven deel uit van het gebied en vormt het een entree voor Stadsblokken Meinerswijk.

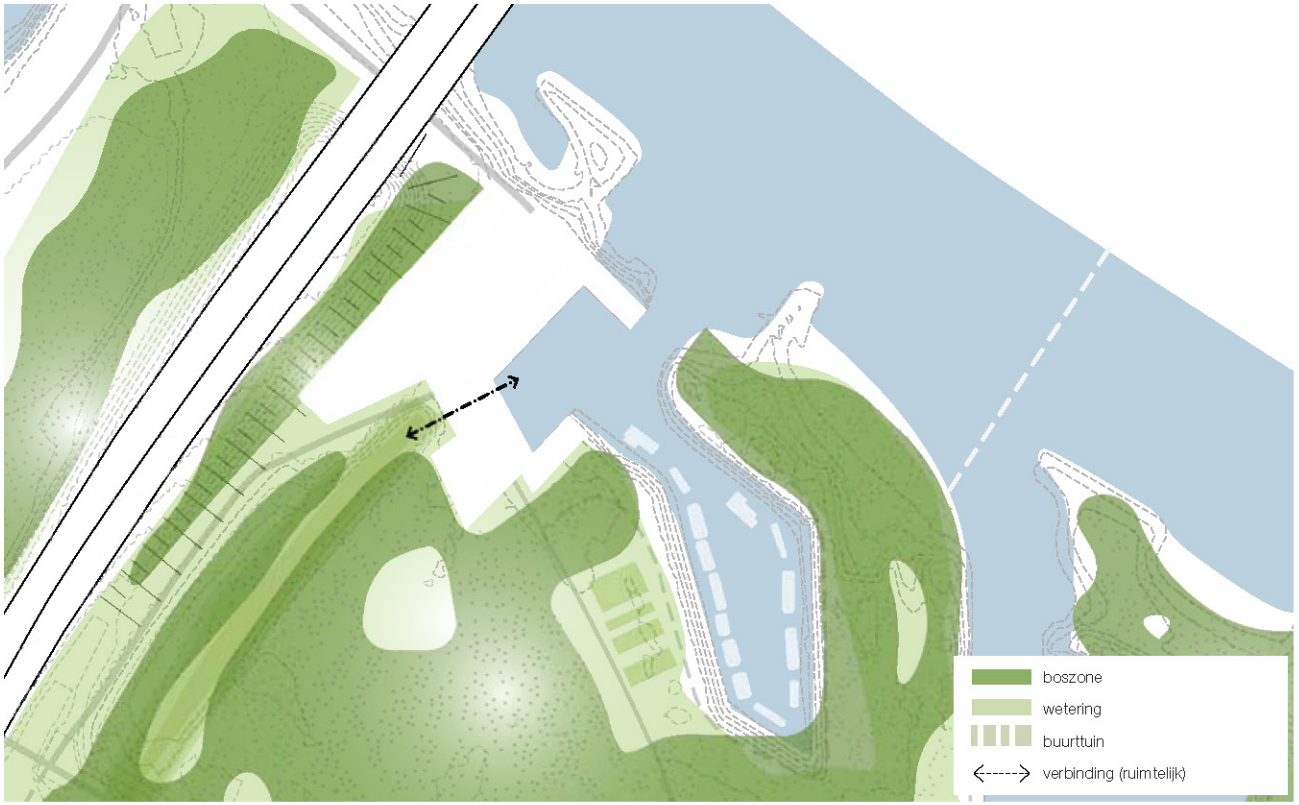


De haven staat centraal, met van daaruit het zicht op de stad

2. Tussen ooibos en Rijn

Het landschappelijke kader omarmt de haven.

Hoewel de Haven van Workum vanaf de overzijde goed zichtbaar is wordt ook deze haven omsloten door een groen kader. Ooibos achter de haven, beplanting aan de voet van de Eldenseweg en op de oostelijke landtong omsluiten de haven en versterken de enclave, die zich opent naar de Rijn. In de huidige situatie is het groen op Stadsblokken vrij versnipperd. Mooie groen stukken als het driehoekige bosje bij het begin, de groene landtong met zijn mooie strandjes en bijvoorbeeld het Kastanjelaantje ten zuiden van de ASM haven zijn losse snippers gescheiden door hekken en verharding. Doel is om dit om te draaien: het landschap moet een continu geheel vormen waar de bebouwde gedeeltes als levendige enclaves midden in liggen en routes, naar de oevers van de Rijn of tussen Stadsblokken en Meinerswijk, logisch en ongehinderd doorlopen. Dit groene kader van Stadsblokken blijft natuurlijk van karakter. Ook de buurttuin bij de Haven van Coers wordt hiermee een bijzondere plek in het meer continu doorlopende landschap. Net als bij de andere havens in het gebied wordt de beleving van de haven als enclave binnen het aaneengesloten landschap versterkt.
In de Haven van Workum kan een doorzicht richting (de begroeide) wetering de ruimtelijke relatie tussen landschap en haven versterken. De nieuwe ontwikkeling richt zich op omliggende landschappelijke kwaliteiten. De landschappelijke structuren helpen tegelijkertijd mee om achterkanten rond de Haven van Workum af te schermen.



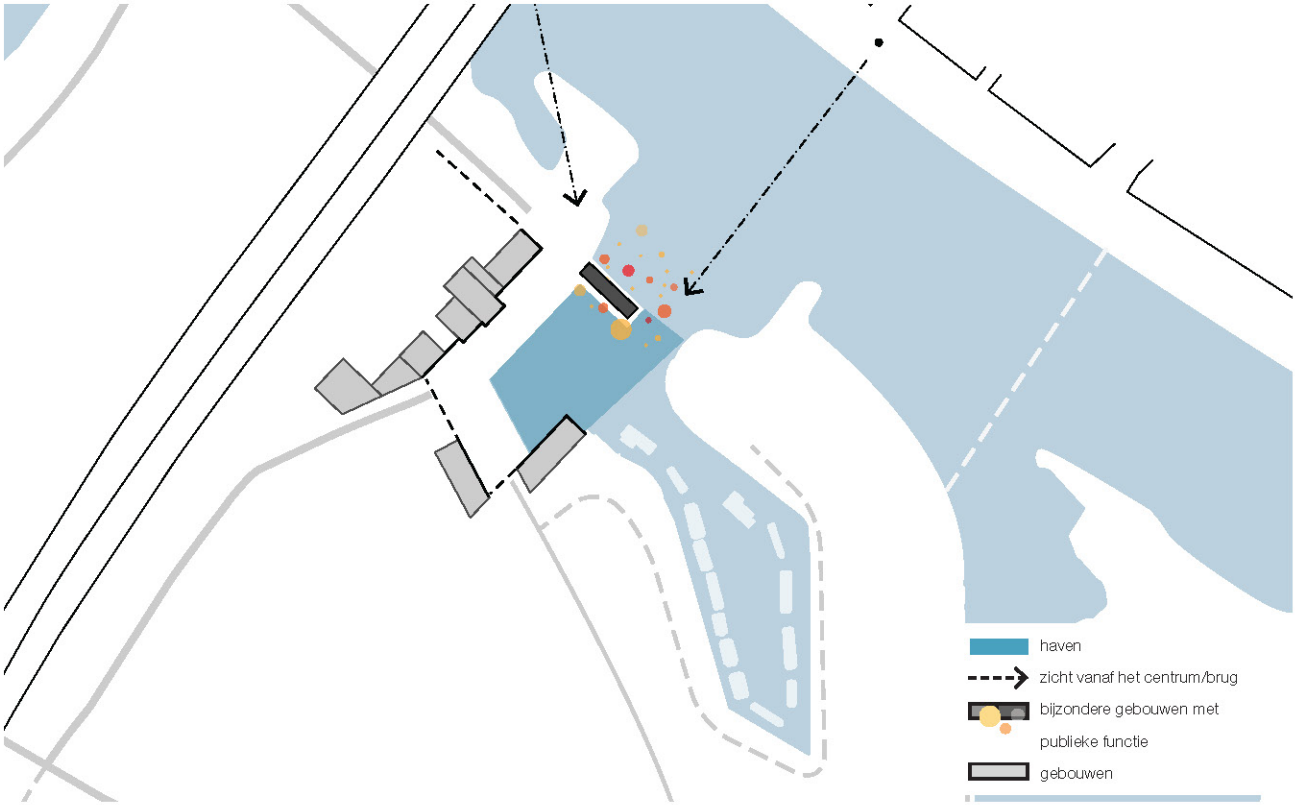
Een aaneengesloten natuurlijke groene structuur op Stadsblokken waar de gecultiveerde delen als de havens en de moestuin als enclaves in liggen.

Natuurlijk ooibos op Stadsblokken

Op de zandige koppen van de landtongen zijn de Rijn en de binnenstad vanuit de natuurlijke setting prachtig beleefbaar

3. Een gezicht naar de stad

De enclave Haven van Workum is net als De Praets een vooruitgeschoven post aan het water, prominent gelegen aan de oever van de Rijn. Goed zichtbaar vanaf de Rijnkade en met een mooi zicht over de Rijn en de binnenstad.
Dit front ontwikkeld zich dus tot representatief gezicht en de openbare ruimten aan het water maken de Rijn beleefbaar.



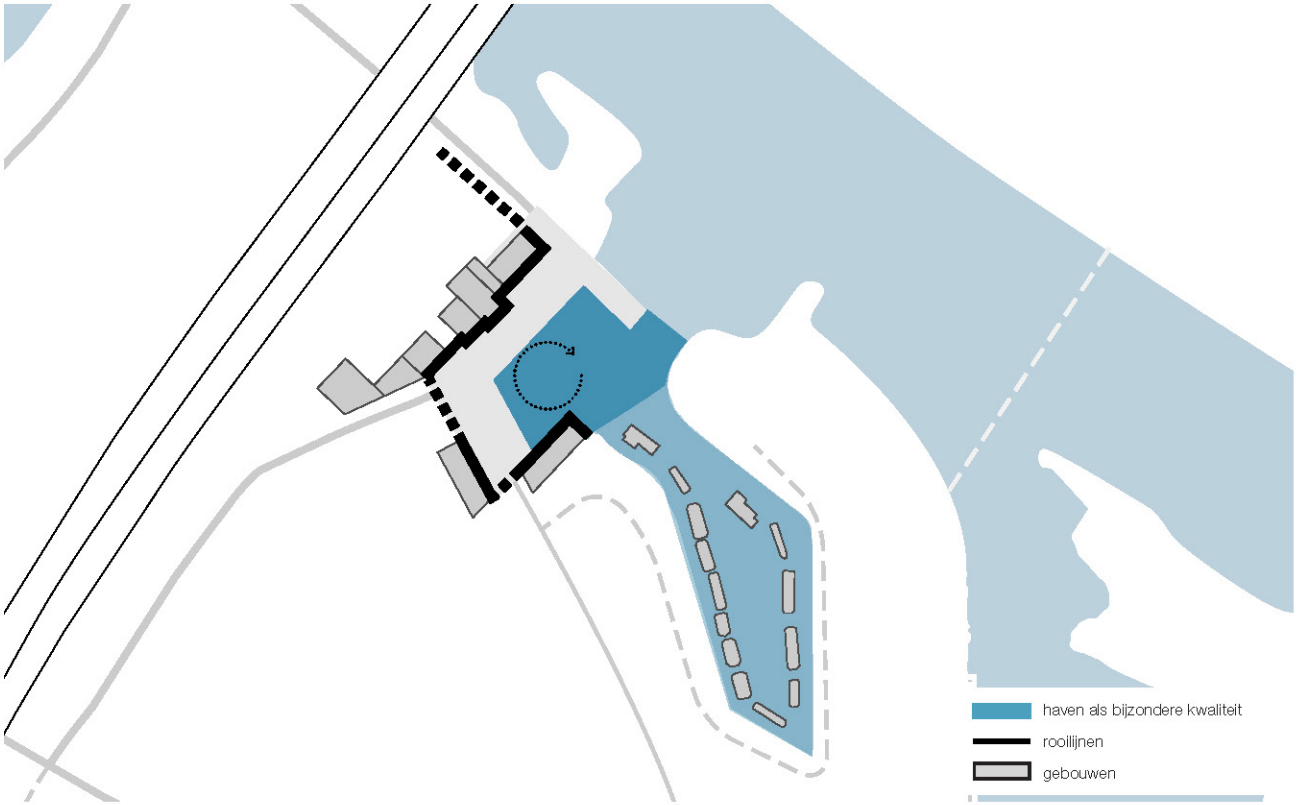
De haven van Workum heeft een gezicht naar de stad

Impressie Haven van Workum (l) en De Praets (r) met hun gezicht naar de Rijn en binnenstad

4. Bebouwing omarmt de haven

Nieuwe gebouwen begrenzen ruimtelijk de haven en maken nieuwe voorkanten.

De bebouwing omsluit de haven waardoor het intieme karakter van de haven geaccentueerd wordt en een enclave ontstaat met het water als middelpunt. De blik wordt gericht op het water en de Rijnkade aan de overzijde.

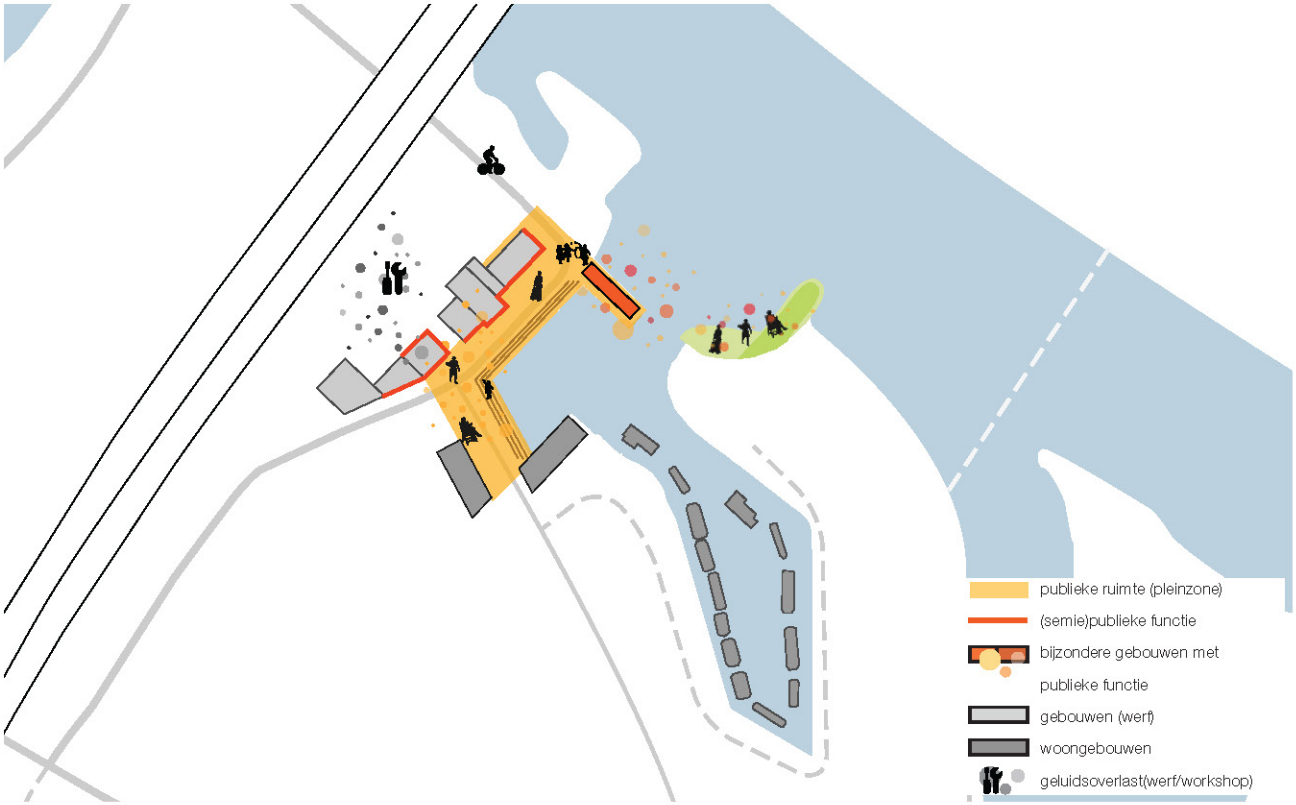


Bestaande en nieuwe bebouwing omarmen de haven

5. Een publieke verblijfsplek

Van ontoegankelijk naar publiek.

Het vandaag afgesloten bedrijventerrein wordt in de toekomst een publieke verblijfsplek. Belangrijk hiervoor is in eerste instantie het toegankelijk maken van de haven.
De aanwezigheid van Watersport Centrum Arnhem is al een grote troef. Door deze werkfunctie als basis van de ontwikkeling te gebruiken, maar de ruimte eromheen anders te organiseren (de route naar het water te verplaatsen) wordt ruimte vrijgespeeld aan het water.
De haven kan publieke ruimte worden, terwijl de achterkant van de werf - het erf - naar de brugzijde verschoven wordt. Het werf karakter van de haven blijft behouden en wordt beleefbaar.
Activiteiten die geluidshinder opleveren gebeuren (net als nu) in de hal of daarachter. De geluidsoverlast van de werkfunctie wordt zo gekoppeld aan het verkeerslawaai (Eldenseweg).
De wanden van de werf (bestaand en nieuw) vormen hun eigen geluidsbarrière. Geluidsoverlast wordt zo beperkt voor bezoekers, (toekomstige) bewoners en de Rijnkade.
Door aan de zijde van de bewoonde Haven van Coers een loods te verwijderen en woningen toe te voegen, ontstaat er ook buiten werktijd een levendig gebied.
Door op de kop van de haven een publieke functie te realiseren middels een paviljoen en terraszone wordt deze haven een plek voor iedereen, met een weids uitzicht over Rijn, Rijnkade en binnenstad.



De kades als verblijfsruimte aan het water

6. Het gehucht van Workum

Van Workum als schakel in reeks gehuchten.

Door van Workum als gehucht aan de haven te zien kunnen we de historische continuïteit van het gebied terugbrengen. Door de tijd heen is de Nelson Mandelabrug steeds meer een barrière geworden die Stadsblokken van Meinerswijk ruimtelijk afsnijdt.
Met van Workum als gehucht gaat het thuis horen in de reeks van gehuchten van Het Heuveltje, De Praets, Van Workum, Haven van Coers en uiteindelijk ook de ASM haven.

De Haven van Coers ligt vandaag verscholen in het gebied. Maar ook zij maakt deel uit van het grotere geheel. Door het logisch verbinden van paden ontstaan routes langs deze haven. Het waar mogelijk vrijmaken van de oevers (opstallen, bergingen, etc.) zal ook hier de beleefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de haven versterkt worden.

Door de route dóór de haven van Workum te leggen wordt deze als een kraal aan het snoer van gehuchtjes geregen

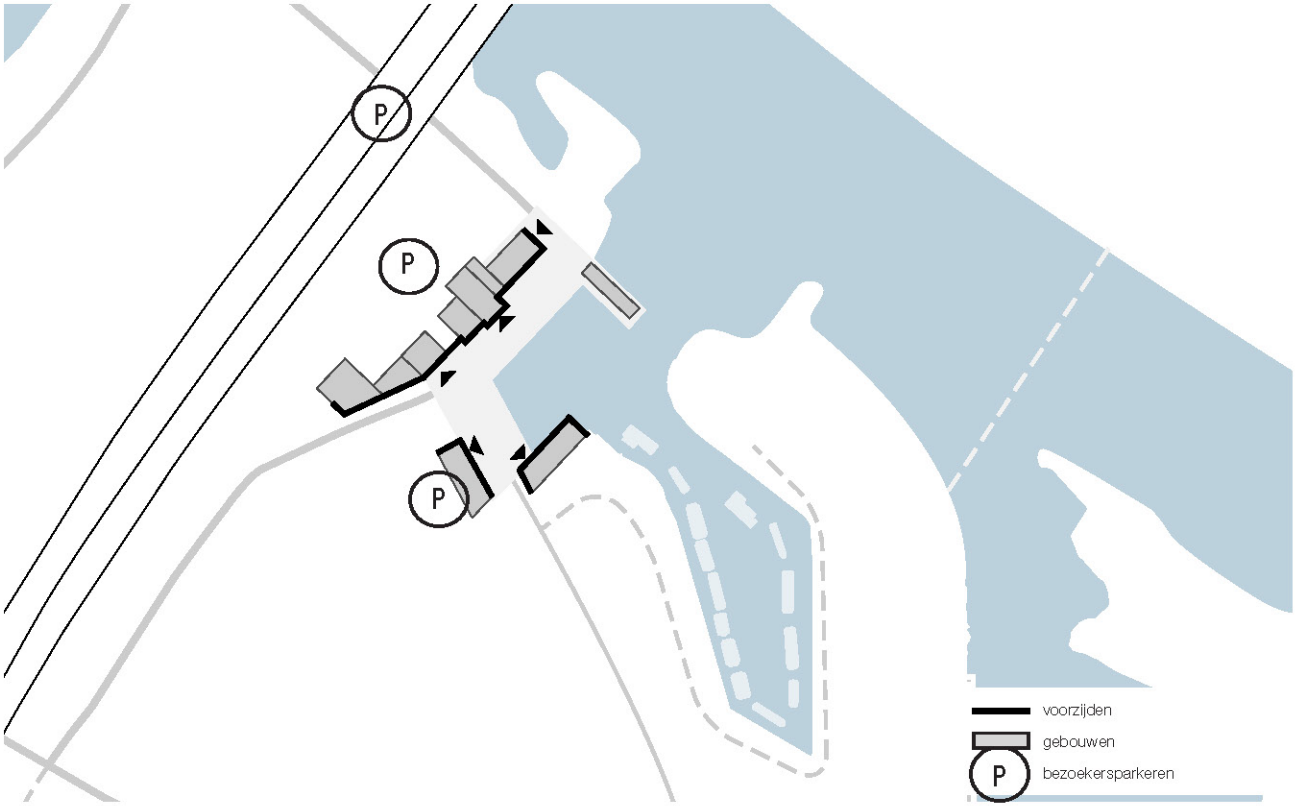
7. Voor- en achterkant worden omgedraaid

Parkeren van auto's en stalling van boten concentreert zich aan de achterzijde. Parkeren bewoners opgenomen in architectuur.

Door de haven 'om te draaien' - de waterkant de voorkant te maken en het dijktalud van de Eldenseweg de achterkant, ontstaat er een afgesloten ruimte tussen bebouwing en de dijk om botenopslag en het parkeren voor medewerkers en bezoekers van de haven een plek te geven 'op het eigen erf'.

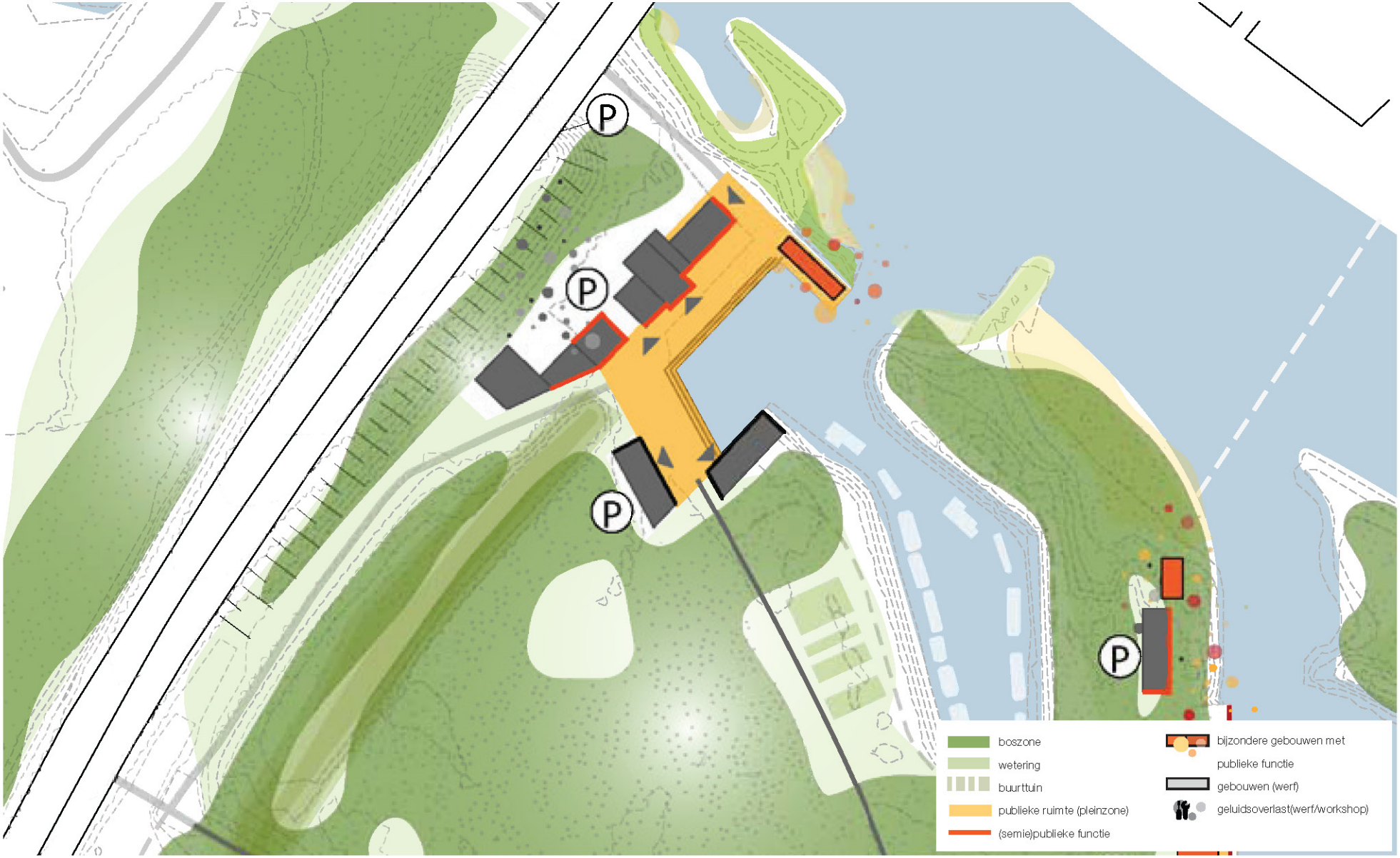
Ook voor het gebouw ten zuiden van de Stadsblokkenweg geldt dat parkeren eventueel aan de (onzichtbare) zuidzijde van het gebouw opgelost kan worden.

Parkeren voor de bewoners vindt plaats onder de gebouwen of wordt opgenomen in de architectuur.



Voorkanten aan het water, parkeren (en botenopslag) aan de achterzijde.

RUIMTELIJK CONCEPT HAVEN VAN WORKUM



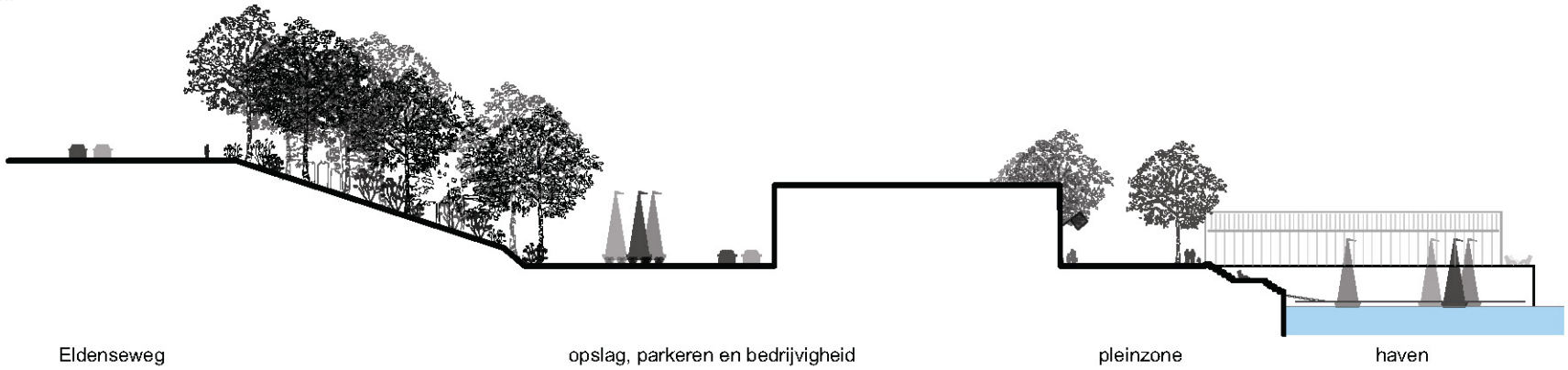
Overzichtstekening principes Haven van Workum

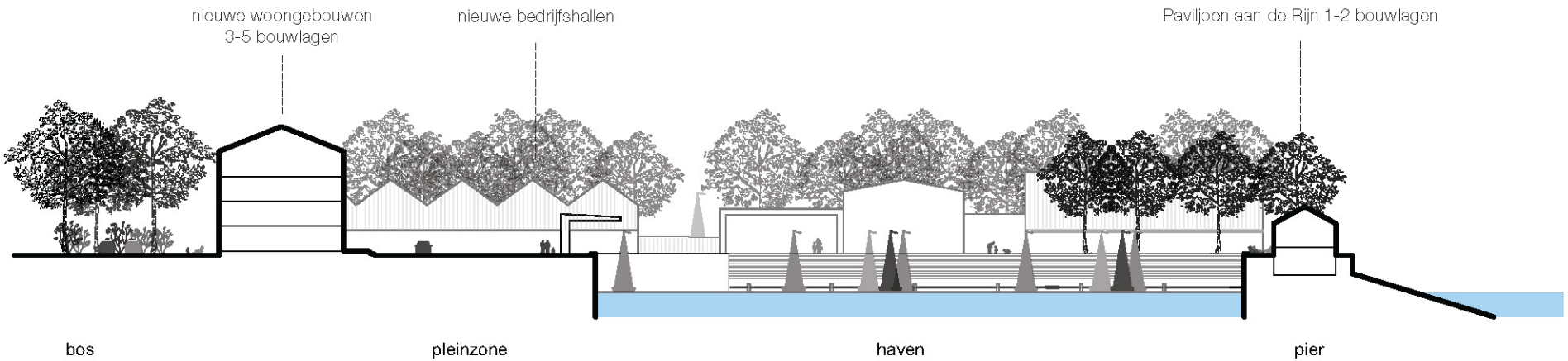
PRINCIPE-DOORSNEDES HAVEN VAN WORKUM

Kleinschalige haven georiënteerd op de Rijn

Het ensemble van Van Workum omsluit de haven en is zelf weer omsloten door het groene kader van het zuidelijk gelegen bosje en de westelijk gelegen Eldenseweg.
De hoogte van het ensemble loopt naar de Rijn toe getrapt af: van het hoge groene kader, de woongebouwen, loodsen via het lage paviljoen op de pier naar het laagste niveau: het water.

De hoogte van de gebouwen varieert van 1 tot maximaal 5 bouwlagen, en blijft daarmee ruimschoots binnen de marge van 15m gemiddeld die het uitwerkingskader biedt.

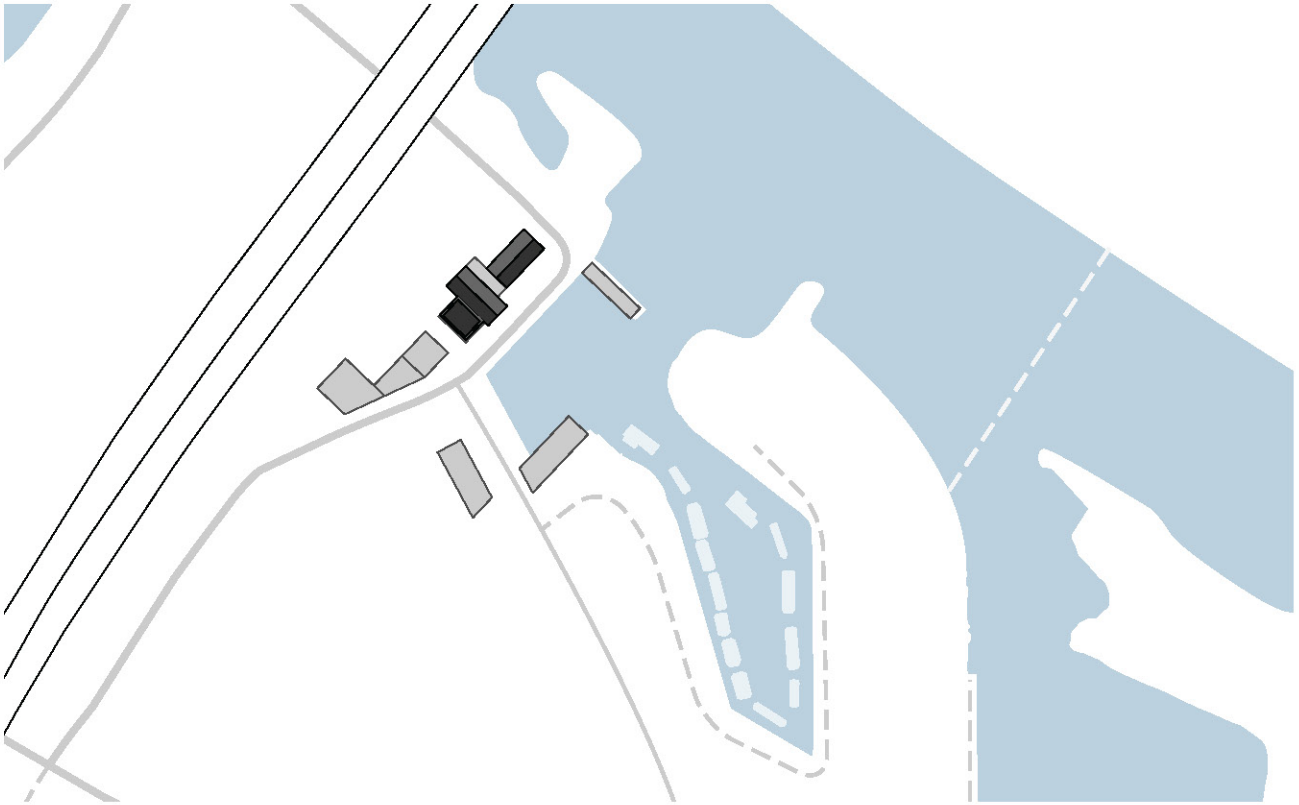




7.4 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Hergebruik hallen

Door het behoud van het rijtje havengebouwen blijft naast de werffunctie ook de huidige werfsfeer behouden. Door toevoeging van nieuwe bebouwing, voor de werf, voor woningen en een paviljoen op de pier, wordt de haven een symbiose tussen oud en nieuw.

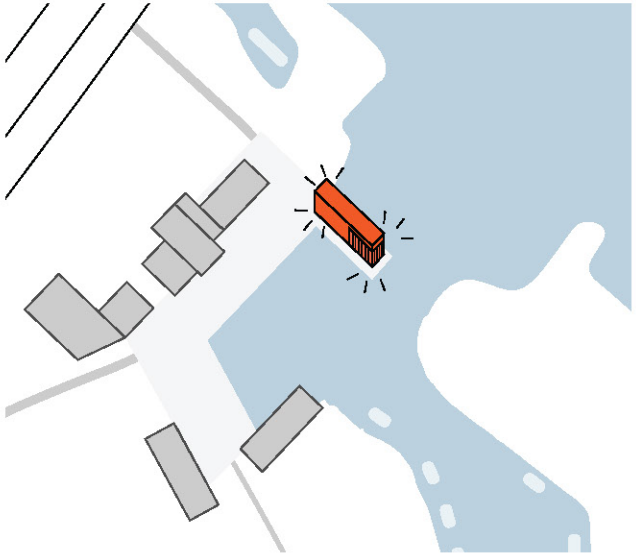


Bestaande gebouwen westelijk van de haven blijven behouden

Bestaande gebouwen van Watersport Centrum Arnhem

Bijzonder gebouw op de pier

Door het vergroten van de haven wordt de bestaande krib die de haven afsluit een markante pier. Deze is als één van de weinige plekken op Stadsblokken goed zichtbaar vanaf de overzijde. Een publieke functie op deze pier maakt van deze uitgesproken plek aan de Rijn een bijzondere verblijfsruimte. Met een bijzonder paviljoen wordt de herkenbaarheid vanaf de Rijnkade en de Mandelabrug versterkt.



Een bijzonder gebouw accentueert de pier

Referentie gebouw op de pier

Het huidige, verdwijnende Museumcafé van Museum Arnhem, mogelijk her te gebruiken op de pier

Stoere havenarchitectuur

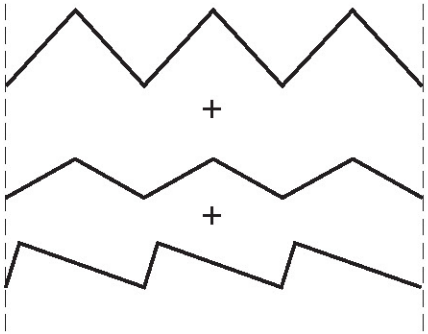
Naast het hergebruik van de bestaande gebouwen zal er ook nieuwe bebouwing toegevoegd worden. De gemiddelde hoogte is 15 m. Hierbij is het belangrijk dat deze nieuwe bedrijfs- en woongebouwen refereren naar stoere havenarchitectuur. De volgende principes kunnen het havenkarakter versterken:

- Ensembles per gebouwengroep:
  Gebouwen die volgens programma of locatie geschakeld staan dienen in relatie met elkaar ontworpen te worden. Als ensemble van verschillende gebouwen.

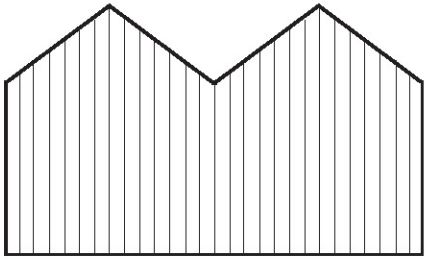
- Diversiteit aan dakvormen:
  Door het toepassen van een variatie van dakvormen wordt het industriële karakter van de haven onderstreept. Deze kunnen scherpe of stompe zadeldaken, sheddaken, etc. zijn.

- Een mix van materialen:
  Refererend naar de voormalige houthandel in deze haven speelt hout een rol, maar ook materialen als kunststof, beton, metaal en baksteen kunnen gebruikt worden.

- Relatie met het water:
  Gebouwen die gelinkt zijn aan het water zijn kansrijk om contact te maken tussen architectuur en water. Door het aanleggen van een steiger of drijvend platform kan deze locatie maximaal benut worden.



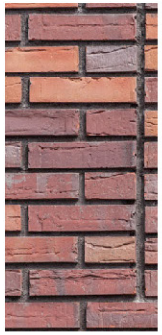
Variatie aan dakvormen



Verticale belijning materialen

Hout

Kunststof



Baksteen

Referentie boothuis-achtig woongebouw (Hoyt)

Referentie dakvorm & materialisatie (JagerJanssen + Dressen)

Referentie dakvorm & materialisatie (hallen) (Joao Mendes Ribeiro)

7.5 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Parkeren uit het zicht

Zowel voor de woningen als voor de publieke functies wordt parkeren binnen de eigen ruimte opgelost. Dit wil concreet zeggen dat parkeren voor Watersport Centrum Arnhem binnen het terrein gebeurt en ook de nieuwe woongebouwen parkeren moeten inrichten op eigen terrein. Dat kan ondergronds of als onderdeel van de architectuur. Bezoekersparkeren wordt deels voorzien in de bestaande zone onder de brug en in de zone tussen brug/dijk en bebouwing van de werf, of elders uit het zicht, zorgvuldig ingepast in het landschap.

Betere toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers

Het verbeteren van de verbindingen per fiets, te voet of met de pont moet de bezoekers van de haven stimuleren om de auto te laten staan. Het realiseren van twee stijgpunten de Mandelabrug op - één vanuit van Workum en één vanaf de Rijnkade is wellicht in de toekomst een mogelijkheid om de toegankelijkheid van het gebied en de relatie met de binnenstad sterk te verbeteren.

In de inrichting van van Workum dient de mogelijkheid voor deze verbinding open gehouden te worden.

Flexibele openbare ruimte

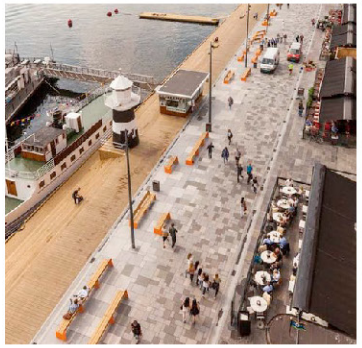
De publieke ruimte die de haven omarmt is flexibel. Doorgaand fiets- en autoverkeer, wandelaars, (horeca) bezoekers, bewoners en de gebruikers van het Watersportcentrum en jachthaven maken allemaal gebruik van dezelfde kade langs de haven. Letten en even wachten op elkaar horen bij de dorpse sfeer van de kleinschalige haven die dit knooppunt is.

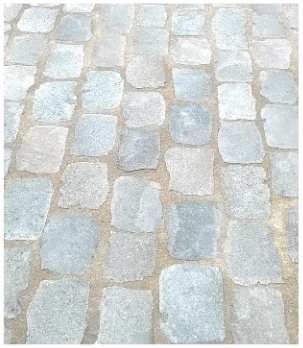
Robuuste, maar gebruiksvriendelijke materialen

De haven is een plek waar boten in en uit het water gehesen worden, verkeer overheen rijdt en het water tegen aan klotst. De openbare ruimte wordt dus voorzien van robuuste materialen die tegen een stootje kunnen, zoals hout, beton of kasseien.

Levendige, gedeelde publieke ruimte aan de

Houten vlonders als verblijfsruimtes aan het water





Robuuste, karakteristieke materialen die van de haven verblijfsruimte maken

7.6 VOORBEELDUITWERKING : VAN WORKUM

8. ASM Haven

Luchtfoto ASM haven huidige situatie

Impressie ASM haven in de toekomst, een jaarrond bruikbaar strandpark op de voorgrond, een levendige stadshaven verscholen in het groen rondom de ASM haven

8.1 BESTAANDE SITUATIE

Het huidige ASM terrein; een groene, cultuurhistorische maar verlaten plek in het midden van de stad. Het festivalterrein aan de voet van de John Frostbrug als bijna jaarrond lege vlakte.
Het paviljoen van Stadsblokkenwerf als publiekstrekkende pionier aan de sfeervolle oevers van de Rijn

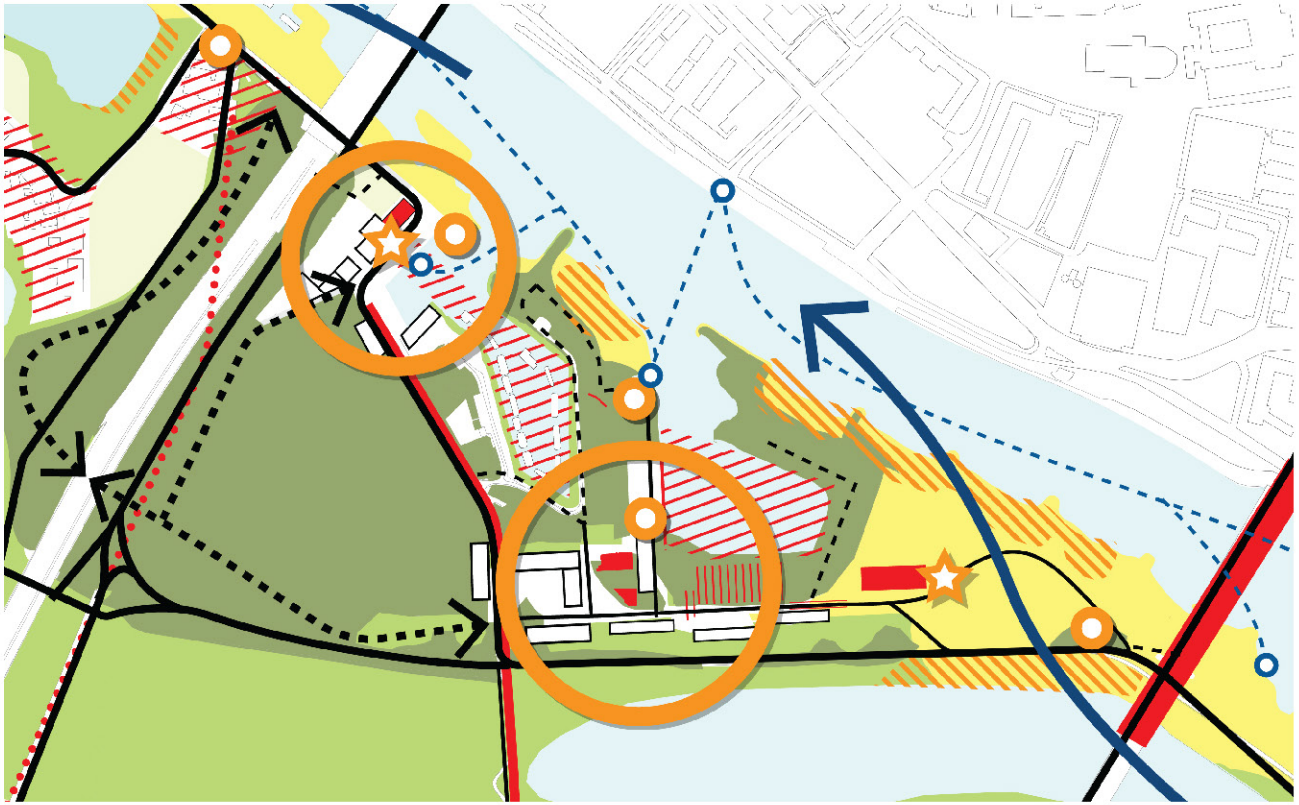
8.2 VISIE

De aanwezigheid van de haven is een cadeau voor de stad. Deze voormalig industriële zone ligt ondanks zijn ligging pal tegenover het stadscentrum als een onbekende oase in het groen. Industriële restanten zoals de oude, overgroeide scheepshelling en de nog bestaande afbouwkade, ademen de sfeer van het verleden.

Het doel van de herontwikkeling is om van deze haven een levendige plek in de stad te maken. Waar je aan het water kan zitten, het verleden te proeven en een hapje kan eten. Waar voorstellingen de haven tot leven wekken, waar gewoond, gesport, gewerkt en gerecreëerd kan worden.

Door de ligging van de ASM haven tussen Rijn en nevengeul, tussen bos en festival-strandlandschap heeft het vier gezichten en brengt het daarmee al het goede van het gebied op één plek samen in deze historische setting.

Nieuwe gebouwen worden zorgvuldig tussen de bestaande relicten en bomen geplaatst. Ze kaderen en begrenzen de bijzondere ruimte als enclave binnen het robuuste uiterwaardenpark. Wonen, werken, horeca en de bestaande Stadsblokkenwerf maken van deze verborgen plek een overwacht levendige wereld, een verrassende bestemming in het groen.



Uitsnede Visiekaart ASM haven

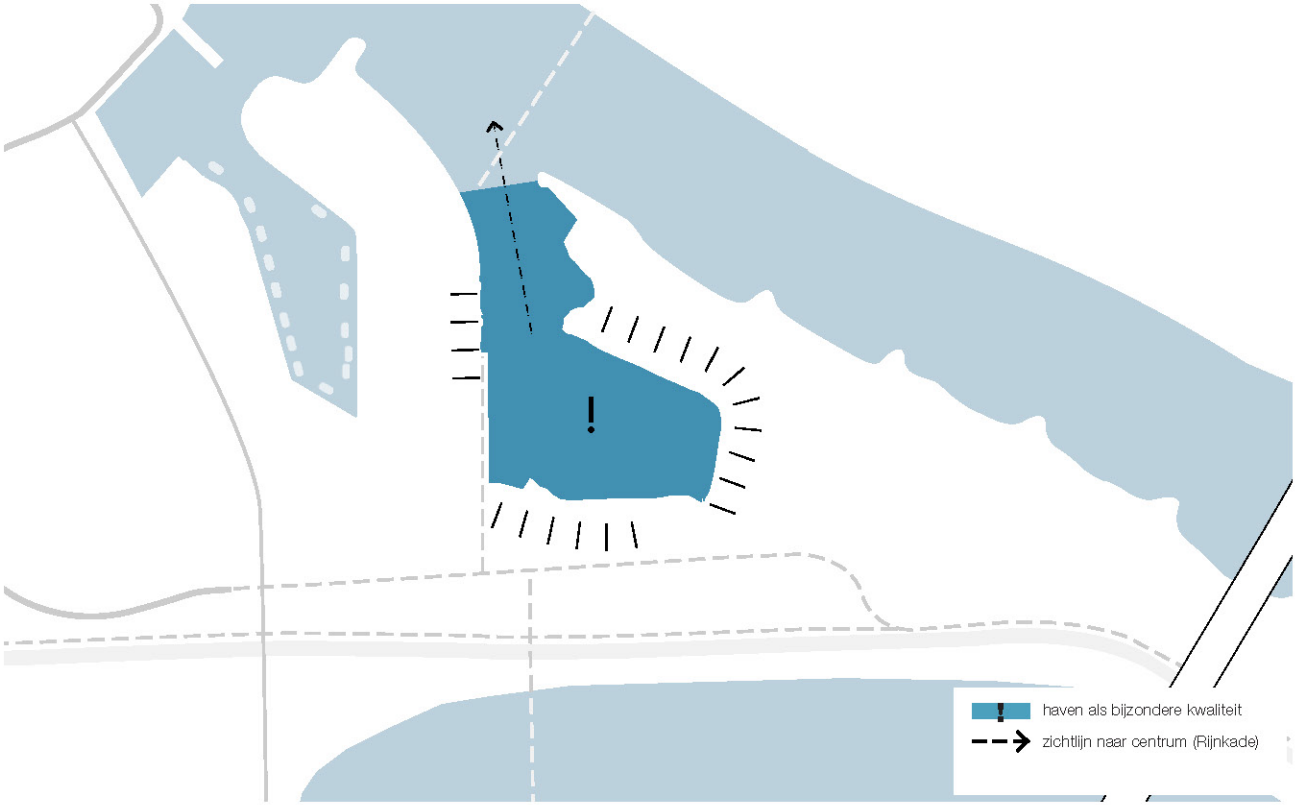
- wonen/werken
- auto-ontsluiting (nader te onderzoeken)
- fiets/wandelroutes
- onverharde wandelroutes
- vaarroute
- aanmeerplaats
- horeca
- activiteit/bezienswaardigheid
- jaarrond levendigheid
- cultuurhistorisch waardevolle relicten/gebouwen
- cultuurhistorisch waardevolle gebieden
- historische routes
- oeverwallenlandschap
- bloemrijk grasland/ruigte
- kwelplassen
- ooibos
- agrarisch weiland
- stroomrichting

8.3 RUIMTELIJKE HOOFDPRINCIPES

1. De haven staat centraal

De haven van de voormalige ASM verf vormt het hart van de ontwikkeling.

In het uiterwaardenpark Stadsblokken Meinerswijk staat de rivier op één. De grote ASM haven, het hart van het schiereiland Stadsblokken vormt samen met de Haven van Workum het startpunt van de ontwikkelingen op Stadsblokken. Belangrijke openbare ruimten, publieke functies en de levendigheid die bewoners met zich meebrengen zullen dus om deze haven heen gegroepeerd worden.



De haven staat centraal in de ontwikkeling van dit gebied

2. Enclave omkaderd door een continu landschap

Rondom de nieuwe enclave ontstaat een aaneengesloten landschap met verschillende landschapstypen die in elkaar overgaan. Samen vormen ze een groen kader dat vanuit de stad de ASM enclave omarmt. De verschillende landschapstypen binnen het gebied zijn hardhout ooibos op de hogere delen, ruig grasland met struweel in de groene rivier en het open, zandige en deels met stroomdalgrasland begroeide oeverwallandschap op de Bakenhof dat overgaat in rivierduintjes tegen ASM aan.

De levendige, bewoonde wereld die rondom de ASM haven gerealiseerd wordt ligt als een enclave uitgesneden in die riviernatuur. De enclave is scherp begrensd, met heldere entrees en een duidelijk verschil in sfeer en inrichting; de robuuste natuur er omheen en de meer gecultiveerde cultuur(historie) er binnenin.

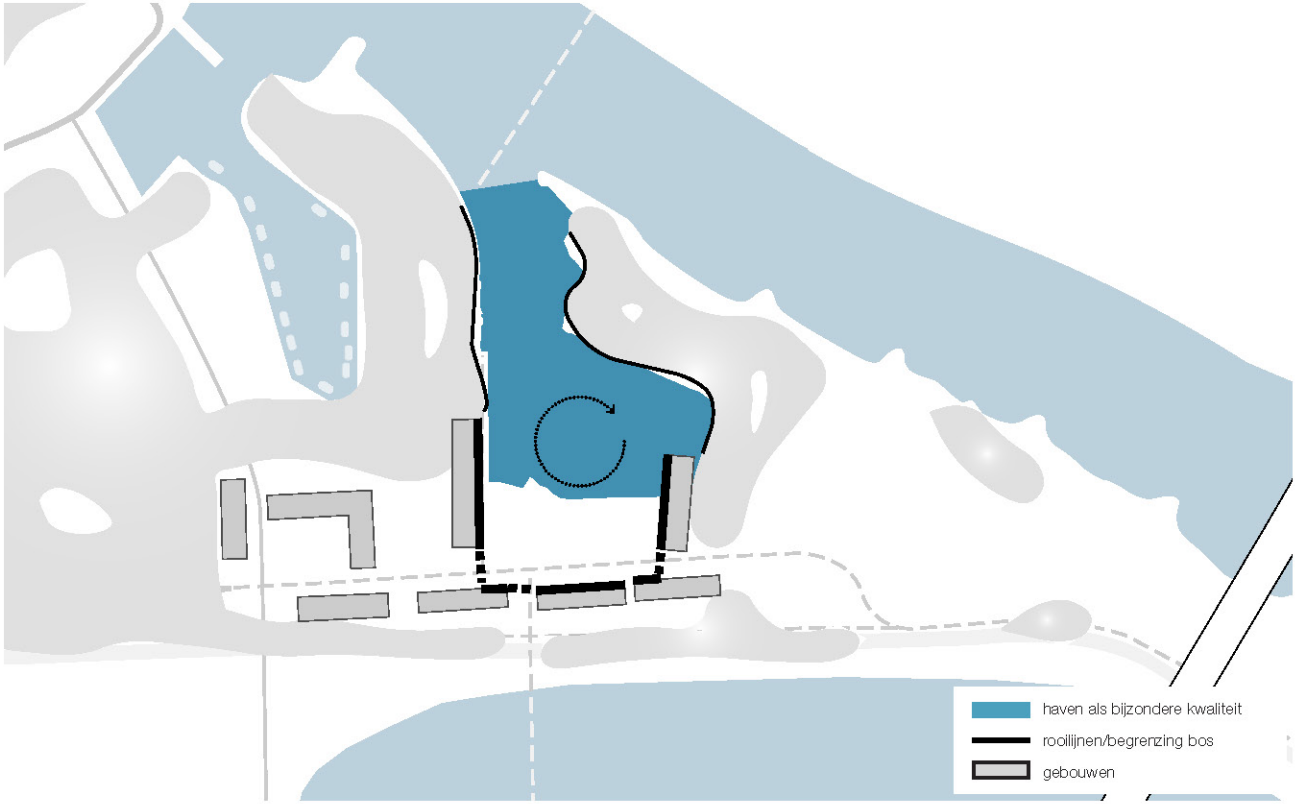
Het ontsnipperde, aaneengesloten landschap omringt de levendige plekken daarbinnen

impressie: vanaf de Rijnkade overheerst het groene beeld, het zicht over de ASM haven heen onthult iets van de levendige wereld binnen in dat bossige eiland in de rivier.

3. Omarmen van de haven

Nieuwe bouwvolumes versterken de omslotenheid van de haven.

De vorm van de haven doet denken aan een amfitheater. Deze vorm wordt geaccentueerd met nieuwe bouwvolumes. De beslotenheid van de haven die met name in de zomer deze haven een bijzondere sfeer en verscholen eigenheid geeft, wordt hiermee versterkt. Het belangrijkste cultuurhistorische relict - de ASM haven zelf - wordt hiermee ingelijst.



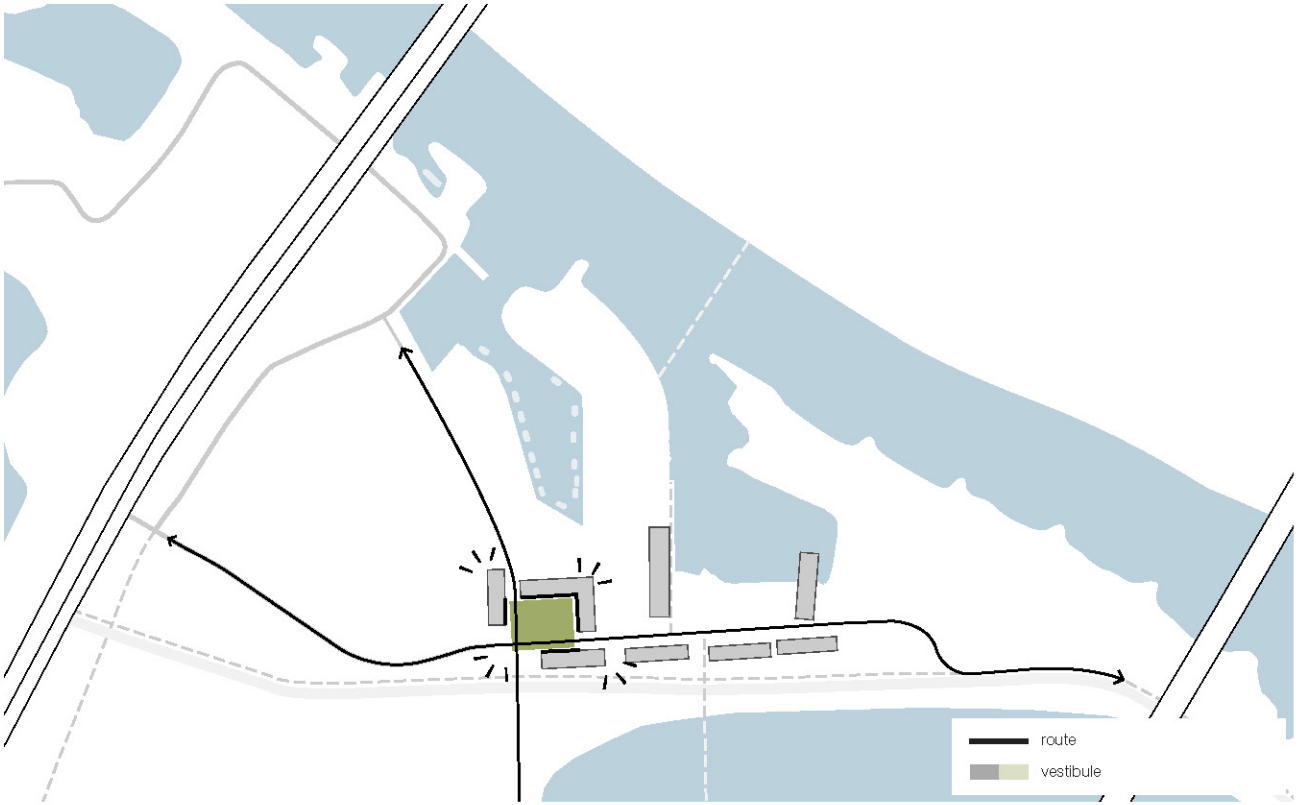
Nieuwe gebouwen versterken de beslotenheid van de intieme ASM haven

4. Kruispunt van routes vormt vestibule van de enclave

De plek waar de nieuwe oost-westelijke route en de bestaande, historische Stadsblokkenweg elkaar kruisen vormt een knooppunt die het begin vormt van de enclave rondom de ASM haven.
Door de bebouwing aan weerszijden van deze routes te positioneren wordt deze enclave als de volgende kraal aan het snoer van enclaves geregen. Het ASM terrein is niet meer zoals nu een terrein waar je omheen, maar doorheen rijdt. De routes zorgen voor reuring en continuïteit in het gebied.

Vestibule als entree

Het ensemble om dit knooppunt heen vormt een als cluster herkenbaar geheel die een vestibule voor de ASM enclave vormt. De ruimte onderscheidt zich heel duidelijk van het omringende landschap. Dit is het startpunt van een sequentie van opeenvolgende bijzondere ruimtes.



Het knooppunt van auto en fietsroute wordt omarmd door bebouwing en vormt daarmee een vestibule, de eerste binnenwereld in de enclave van ASM

5. Het bestaande als basis

Uitgaan van historische relicten en bestaande bomen.

De haven, het meest prominente cultuurhistorische element van dit gebied, is het startpunt van de ontwikkeling. Waar de historische gebouwen van de ASM zijn gesloopt, heeft de beplanting op de niet verharde delen juist de kans gehad zich te ontwikkelen.

De nog bestaande relicten van de werf in de haven en omliggende relicten rondom (fundamenten van voormalige gebouwen, etc.) worden opgenomen in de inrichting van de ASM enclave. Door bijzondere plekken in te kaderen winnen ze aan herkenbaarheid en betekenis. Door het terrein niet integraal maar pleksgewijs op te hogen kan zorgvuldig met bestaande relicten en bomen worden omgesprongen.

Bestaande bomen en cultuurhistorische relicten als uitgangspunt

Relicten van de ASM haven

Kastanjelaan - bestaande route

6. Vier hoofdverblijfruimtes verbonden door één boulevard

De hoofdopzet van de ASM bestaat uit twee lijnen: de noord-zuid kade langs het water en oost-west lijn parallel aan de scheepshelling. Rondom deze twee lijnen was en wordt de bebouwing gepositioneerd. De bebouwing is zo geplaatst dat daarmee de openbare ruimten ingekaderd worden. De oost-west boulevard (1) die de hoofdontsluiting van de enclave vormt, rijgt de verschillende openbare ruimtes aan elkaar. De reeks ruimten begint met een buurtplein / tuin met een publiek karaktkastanjelaaer in de vestibule (2). Vervolgens kom je langs het relictenplein (3), een openbare ruimte op de plek waar nog de relicten van de eerste ASM bebouwing liggen. De noord-zuid lijn van de kade (4) aan de haven vormt een een belangrijke openbare ruimte op de meest prominente positie aan de haven. Ten slotte vormt de oude deels overgroeide scheepshelling van ASM het hellingpark (5), een cultuurhistorisch stadspark waar de relicten van de voormalige bloedhelling uitzicht geven over de haven.

Drie groene pleinen die door twee hoofdlijnen, de kade en de bouelvard, aaneengeregen worden

Referentie entreeplein (2)

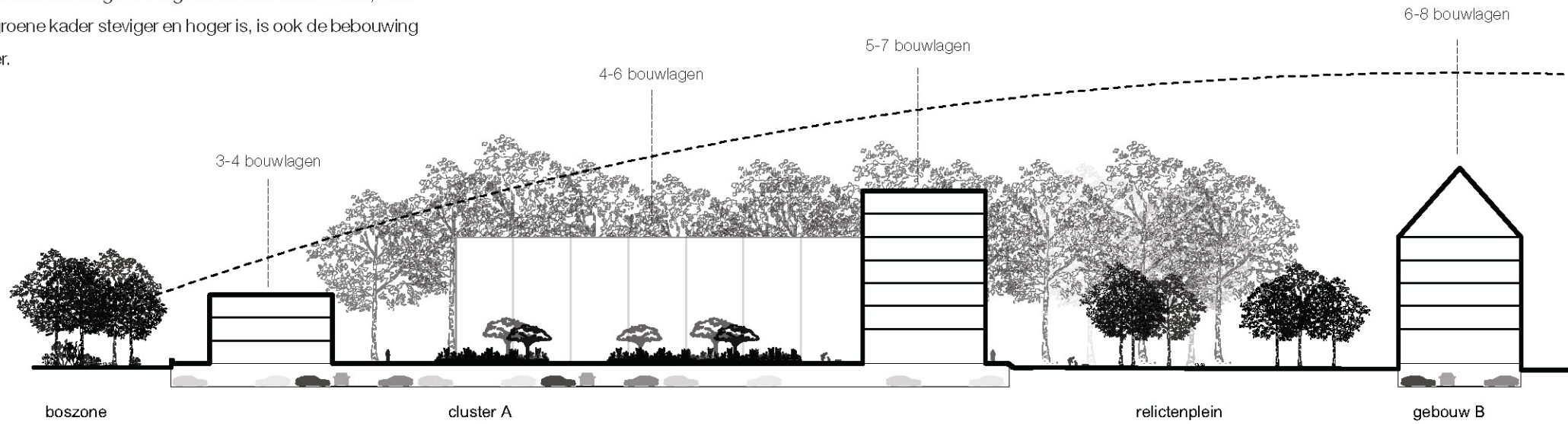
Referentie relictenplein (3)

Impressie kade (4)

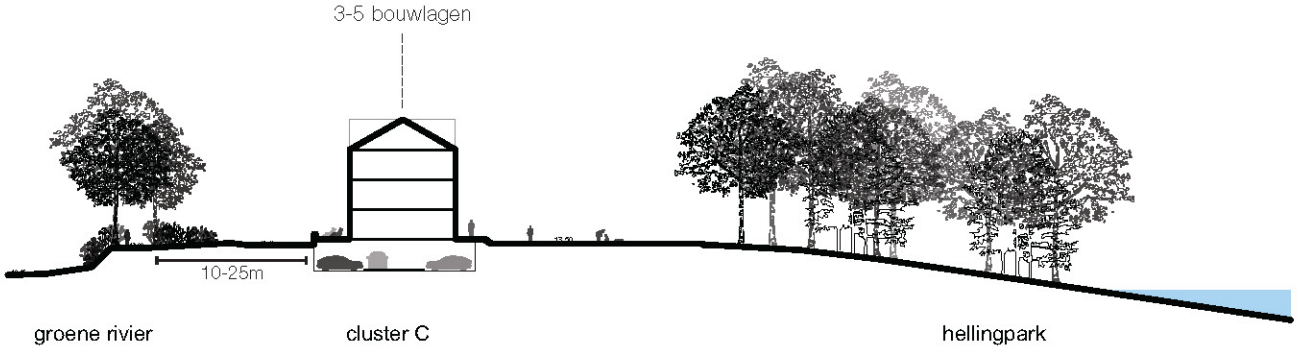
Impressie hellingpark (5)

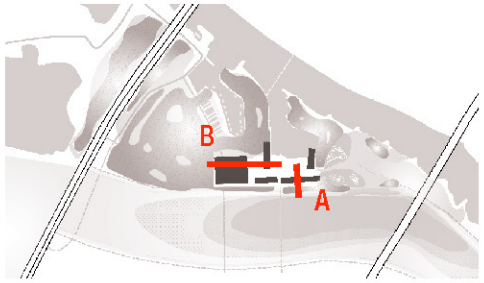
7. Bebouwing verhoudt zich tot groene kader

De groene kaders rondom de haven vormen het uitgangspunt waarbinnen de toekomstige ontwikkeling wordt ingepast, waardoor het grootste deel van de in de tussentijd opgeschoten beplanting die het gebied zijn intieme en groene karakter geeft, bewaard kan blijven en aangevuld met nieuwe bomen.
De boomhoogte van dat groene kader bepaalt tevens de hoogte van de gebouwen die binnen dat kader gezet worden, uitgangspunt is dat de gebouwen van buiten tamelijk verscholen gaan achter dat groen. In het zuiden, waar de beplanting parallel aan de nevengeul lager is (Kastanjelaantje), is dus ook de bebouwing lager en neemt die enige afstand tot deze beplanting in acht, ter bescherming van de bomen en i.v.m. de bezonning van de gebouwen. In het midden, waar het groene kader steviger en hoger is, is ook de bebouwing hoger.

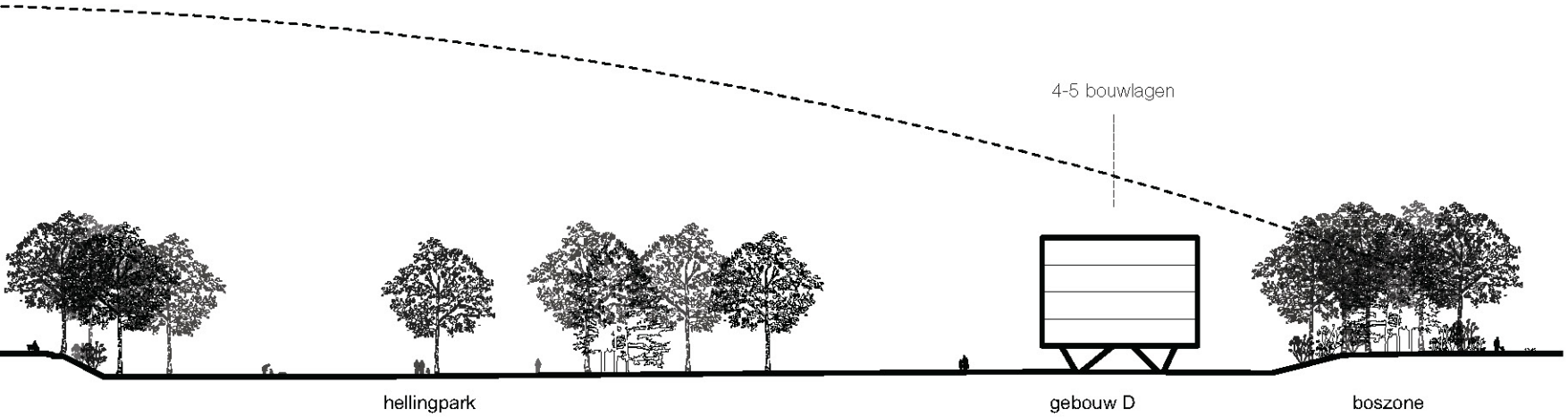


Principe doorsnede B: naarmate de bomen hoger worden en de omslotenheid toeneemt worden ook de gebouwen hoger





Principe doorsnede A: waar het groene kader lager is, zoals aan het Kastanjelaantje (links), is ook de bebouwing lager

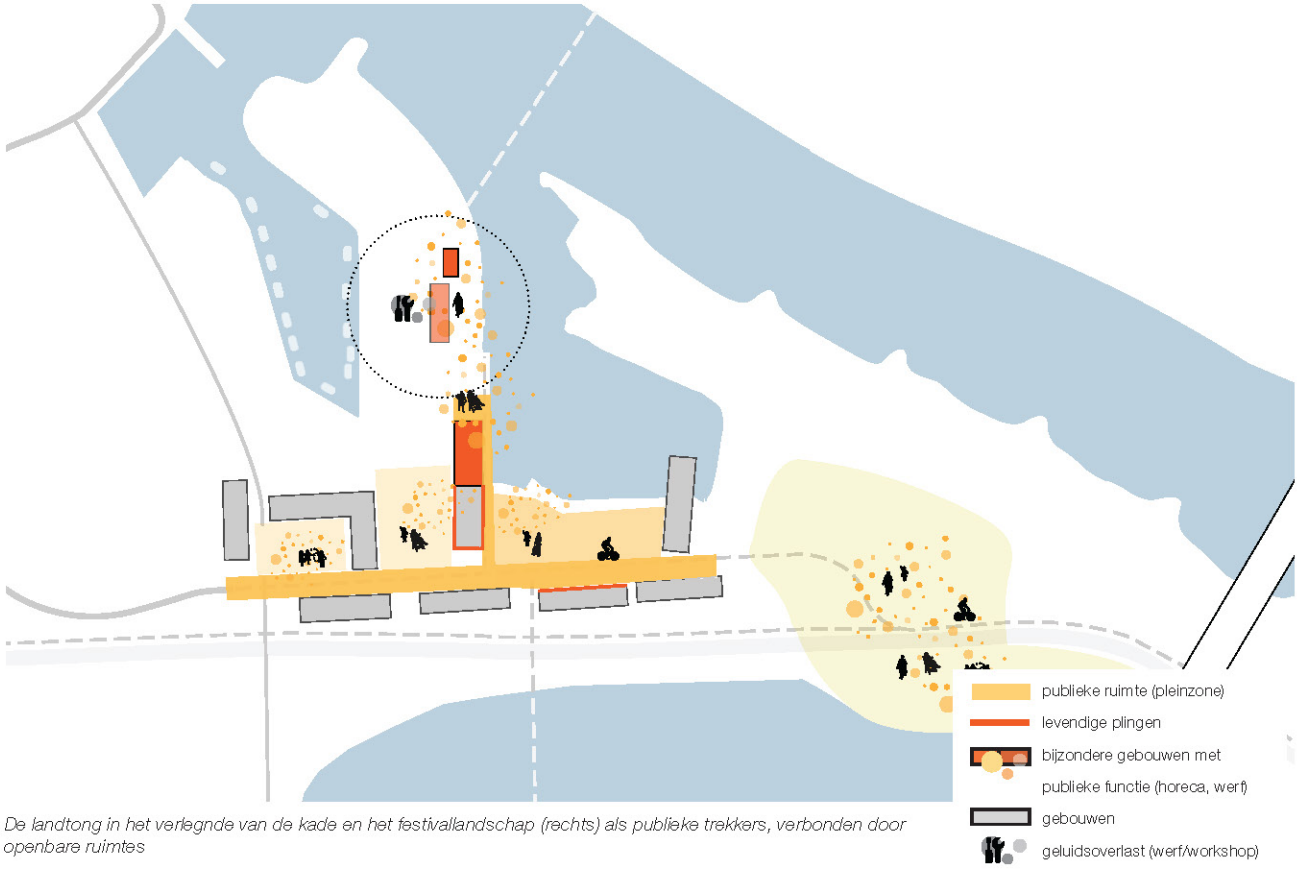


8. Publiek programma activeert

Horeca, wonen en werken brengt leven en reuring.

Door het toevoegen van wonen, werken, publieke functies en publieke ruimtes kan de ASM haven uitgroeien tot een nieuwe stedelijke enclave.
De landtong tussen de ASM haven en de Haven van Coers heeft een belangrijke publieke functie. Op de kop ligt de Stadsblokkenwerf, met werf bezigheden, het pontje en het horecapaviljoen.
Iets zuidelijker ligt de oude afbouwkade, die een plein aan het water vormt. Met een publieksfunctie als terrassen op deze kade wordt het karakter van deze publieke landtong versterkt. Tegelijkertijd zorgt deze functionele zonering ervoor dat er geen woningen staan in de zone waar eventueel geluidsoverlast vanaf de Stadsblokkenwerf te verwachten zou zijn. De grootte van de hindercirkel rondom de Stadsblokkenwerf wordt bepaald door de al aanwezige woonboten in de Haven van Coers. De nieuw toe te voegen woongebouwen houden hier rekening mee. Echte herrie wordt uitsluitend binnen in een loods gemaakt waar ruimte voor gereserveerd is.

Grootschalige festivals vinden plaats op het festivalterrein, kleinschaliger festivals of culturele activiteiten kunnen juist ook in de enclave, in de openbare ruimten plaatsvinden, die daar toe uitnodigt.



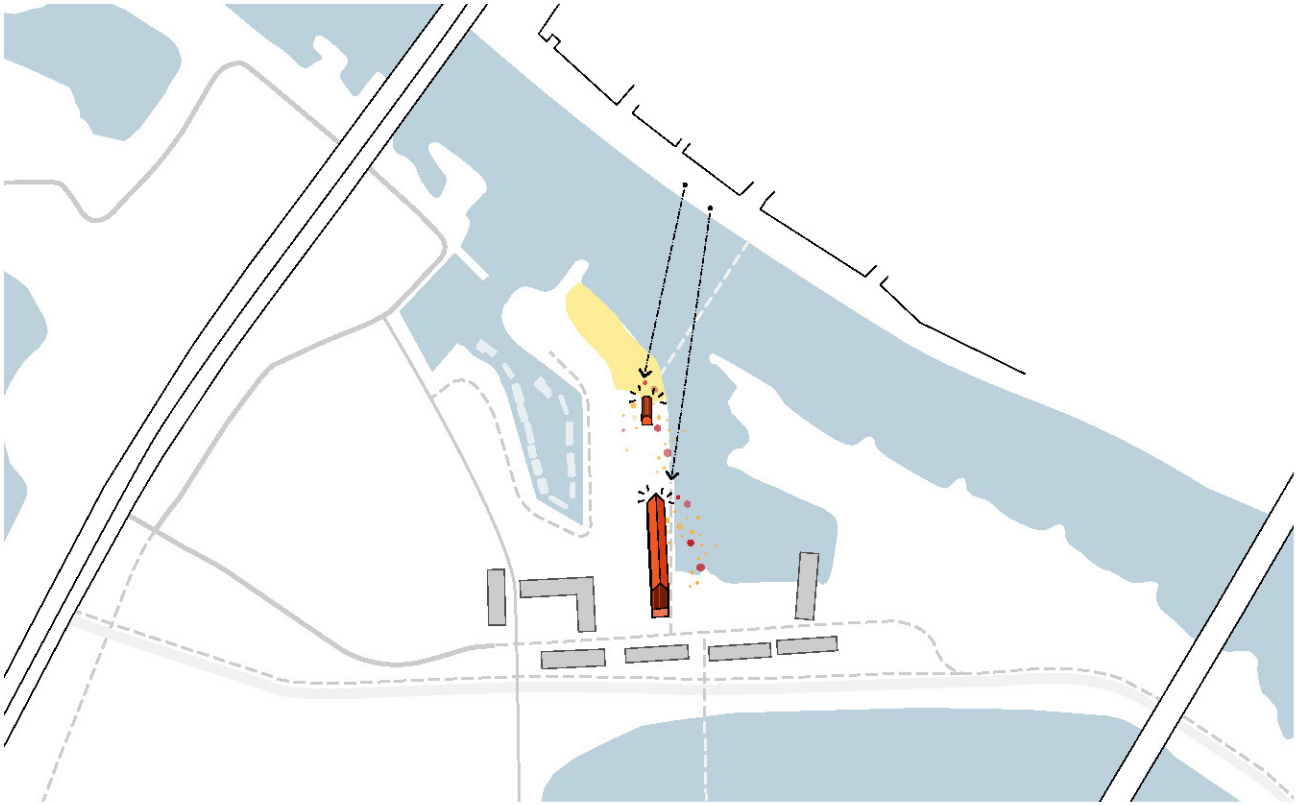
De landtong in het verlegnde van de kade en het festivallandschap (rechts) als publieke trekkers, verbonden door openbare ruimtes

9. Markante gebouwen in het zicht

Paviljoen op de landtong en gebouw op de kade als herkenningspunten.

De landtong die de ASM haven en de Haven van Coers van elkaar scheidt is de plek waar de ASM haven ooit begonnen is. Op de relicten van deze voormalige scheepswerf markeert een paviljoen, zichtbaar vanaf de Rijnkade, deze historische én landschappelijk bijzondere plek. Een kraan op de kade kan deze historische plek nog meer benadrukken.

Ook het gebouw op de oude afbouwkade aan de ASM haven is over het water van de haven heen, vanaf een gedeelte van de Rijnkade ten noorden van de Rijn zichtbaar. Ook dit gebouw is een markant volume dat samen met het paviljoen op de kop van de landttong als herkenningspunten vanuit de stad fungeren.



markante gebouwen in het zicht vanaf de Rijnkade

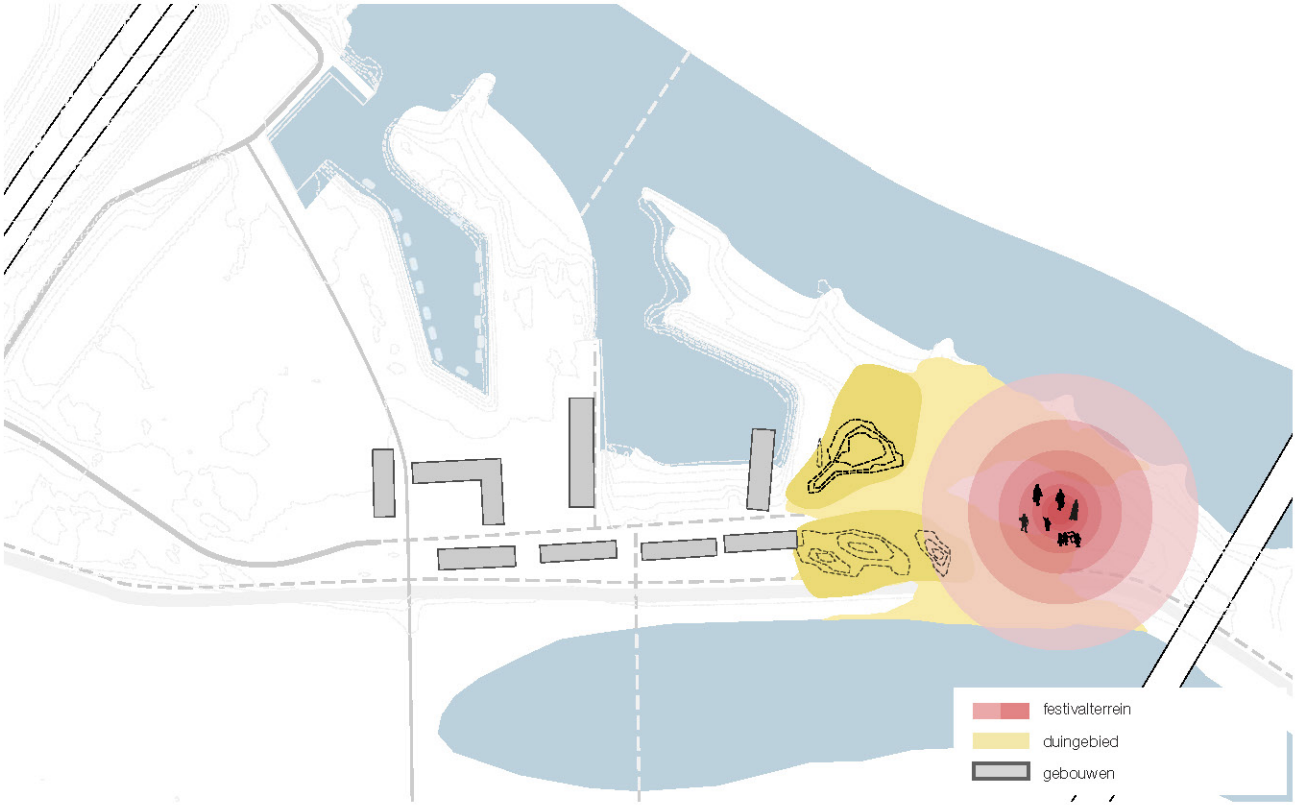
Paviljoen Stadsblokkenwerf in zicht van en met zicht op de binnenstad

Paviljoen aan einde van de kade en gebouw op de kade als landmarks

10. Duin als buffer

Oeverwallenlandschap als ruimtelijk en akoestische buffer tussen ASM enclave en festivallandschap.

Het kale en vlakke festivalterrein wordt een oeverwallenandschap dat het hele jaar door als park te gebruiken is. Het is zo vormgegeven en voorzien van permanente voorzieningen dat het voor grootschalige festivals (zo'n 3 x jaar) handig te gebruiken is.
Dit zandige landschap verbindt de Bakenhof en het strand langs de nevengeul en de strandjes langs de Rijn met elkaar. Door het terrein te verlagen en geleidelijk af te laten lopen naar de zandige oevers van de nevengeul onstaat hier een stadsstrand. Een strandpaviljoen nabij dit stadsstrand maakt dit park in een park compleet.
Tegen de ASM haven aan wordt dit oeverwallenlandschap extra aangezet met een rivierduin. Dit zet het ruimtelijke kader van de enclave rondom de ASM haven extra aan, is een ultiem speellandschap met uitzicht over het festivalterrein en de John Frostbrug én vormt tegelijkertijd een akoestische en ruimtelijke barrière tussen woonbebouwing en festivals.



Een rivierduin als buffer tussen festivallandschap en de bewoonde ASM haven

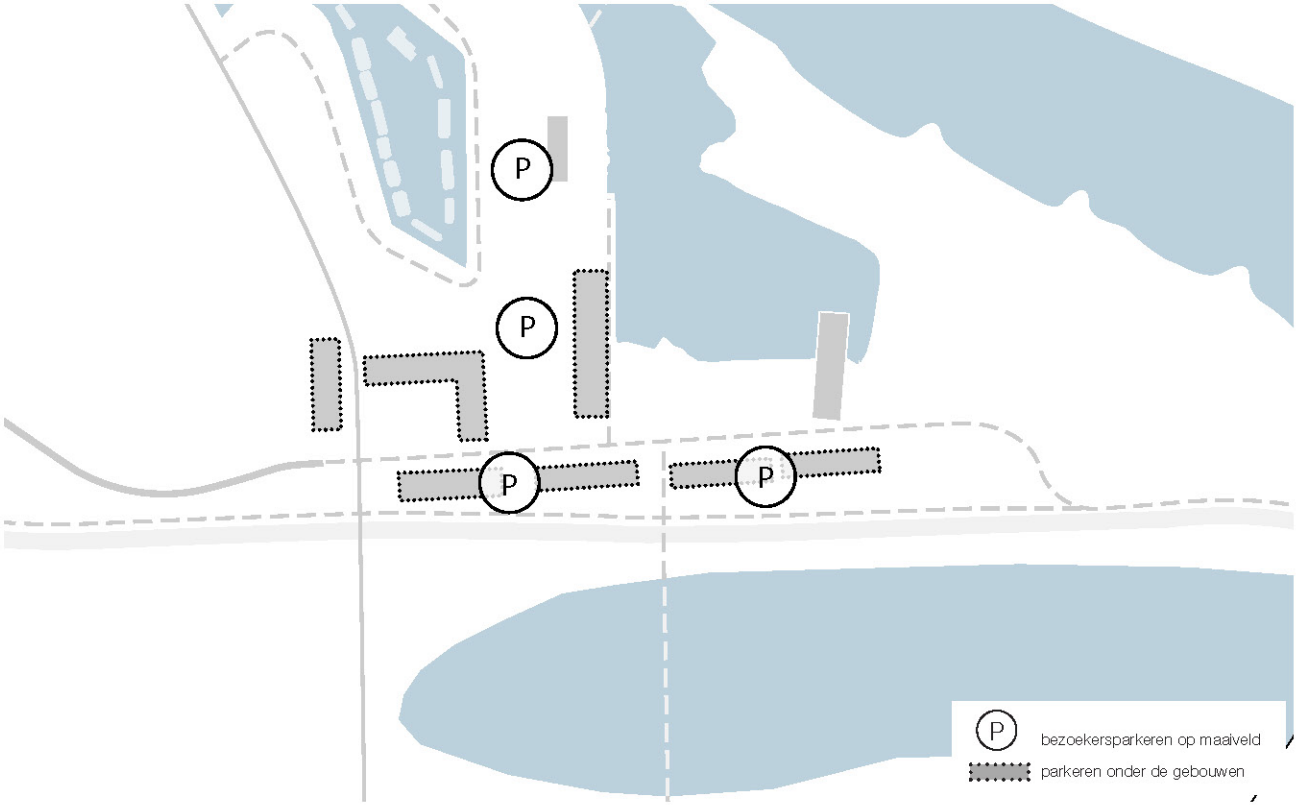
Een rivierduin begrenst ASM haven

11. Parkeren uit het zicht

ASM wordt een autoluw gebied, de wandelaar en fietser staan voorop, de routes over het terrein zijn voor langzaam verkeer juist doorgaand.
Autoverkeer wordt gereguleerd, bijvoorbeeld met een verzinkbare paal. Het ASM gebied wordt per auto uitsluitend toegankelijk voor bewoners, mensen die er werken, voor de bezoekers van de aanwezige permanente functies, de logistiek van de opbouw van festivals en voor bezorg-, hulp- en afvalophaaldiensten. Sluipparkeren (voor binnenstad bijvoorbeeld) of piekbelasting (bij lekker weer of bij evenementen) worden daarmee onmogelijk gemaakt.

In de ontwikkeling wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. Parkeren voor de bewoners wordt voorzien in parkeergarages, verdiept of half verdiept onder de gebouwen die daarmee iets boven maaiveld liggen.
Het beperkte bezoekersparkeren vindt deels plaats in die garages, deels wordt bezoekersparkeren zorgvuldig op maaiveld gerealiseerd, o.a. bij publieke functies (horeca, Stadsblokkenwerf). Deze bezoekersparkeerplaatsen op maaiveld worden zo ingepast dat ze het beeld van de belangrijkste openbare ruimtes geen geweld aan doen.

Voor fietsen worden ruimschoots en op meerdere plekken parkeervoorzieningen aangebracht. Festivalbezoekers parkeren, net als nu, buiten Stadsblokken, en komen met de fiets, te voet, met de pont of met pendelbusjes.



Parkeren gebeurt hoofdzakelijk onder maaiveld of gebouwen,
beperkt bezoekersparkeren vindt zorgvuldig ingepast tevens op maaiveld plaats.

RUIMTELIJK CONCEPT ASM HAVEN

Overzichtstekening principes ASM Haven

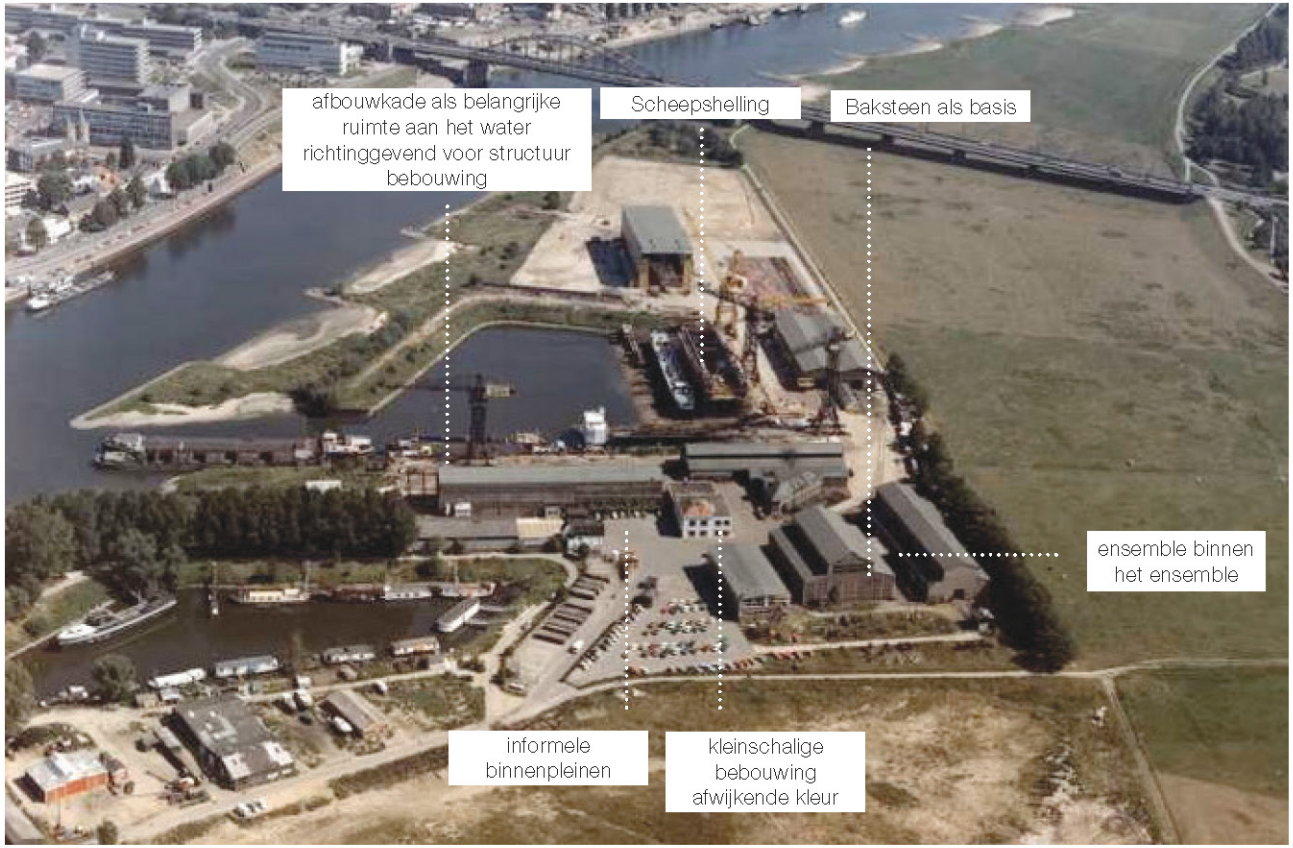
8.4 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Een industrieel ensemble

Voor de beeldkwaliteit van de ASM haven halen we inspiratie uit industriële ensembles, zoals hier ook aanwezig was en in de opbouw van het terrein nu nog deels af te lezen is.

Ensembles zoals de voormalige ASM bestaan uit gebouwen van verschillende bouwperiodes en verschillende industriële functies en daarmee verschillende stijlen en materialen. Ze verschillen in maat en schaal.
Bakstenen gebouwen en grote volumes voerden de boventoon maar ook met kleinschaliger gebouwen (zoals kantoor en directeurswoning), andere materialen en kleuren vormden ze met elkaar een informeel opgezet ensemble. Binnen dit ensemble zijn weer ensembles te ontdekken van gebouwen die met elkaar een kleinere eenheid vormen.

De opzet van het terrein was robuust, met grote maten, kades en straten, maar ook kleinere tussenruimtes. De buitenruimte is robuust, stenig, ruim en functioneel ingericht.



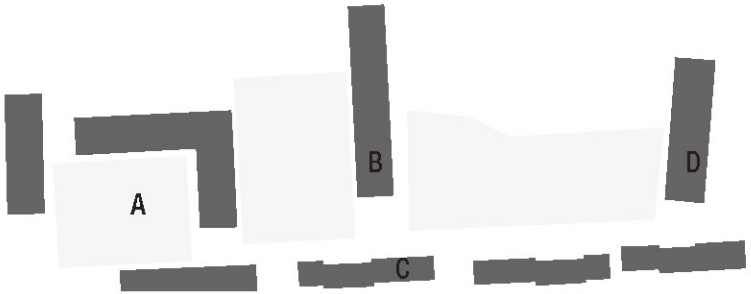
Historische foto ASM haven

Verschil in maat, schaal en vorm

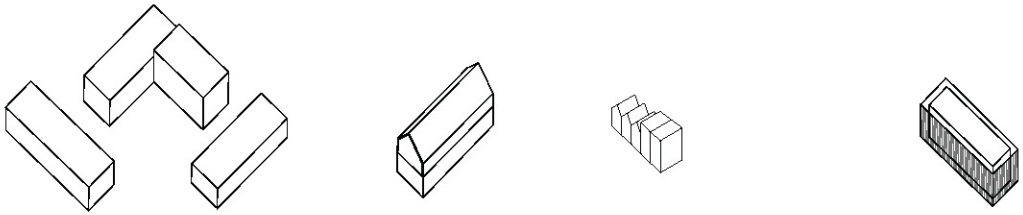
De gebouwen in de ASM haven zijn divers van vorm. Afhankelijk van hun locatie reageren ze op elkaar en op hun omgeving.

- Cluster A (de vestibule) is eenduidig vormgegeven. Een compositie van verschillende bouwblokken met verschillende hoogten.
- Gebouw B, is een sculpturaal gebouw en staat prominent op de oude kade. Het vormt als middelpunt van het ensemble een uitzondering op de rest, met een ergens afwijkende vormgeving, zoals bijvoorbeeld een bijzonder zadeldak.
- Cluster C bestaat uit een reeks van volumes met een kleinere korrel dan de overige volumes in het gebied. Sporadisch kan hiertussen een groter appartementsgebouw tussengeplaatst worden. De grotere en kleinere eenduidige bouwblokken verspringen iets ten opzichte van elkaar.
- Gebouw D staat op de oude scheepshelling en staat in of boven het water van de ASM haven, zoals er het verleden constructies dwars op de helling boven het water hingen.

De gemiddelde bouwhoogte is 15 m, conform het uitwerkingskader. Elk blok heeft een eigen typologie. Er is klein en groot, koop en huur, sociaal en vrije sector. Samen zorgen deze combinatie van typologiën voor zowel een ruimtelijke diversiteit binnen ASM haven, alsook voor een diversiteit aan bewoners. Gegeven de unieke locatie tussen rivier en nevengeul, aan de haven ín het uitwerwaardenpark en tegelijk midden in de stad levert dat woonmilieus op die niet alleen uniek zijn in Arnhem maar voor de wijde omgeving.



Outline gebouwen



3 D impressie basisvolume

A B C D

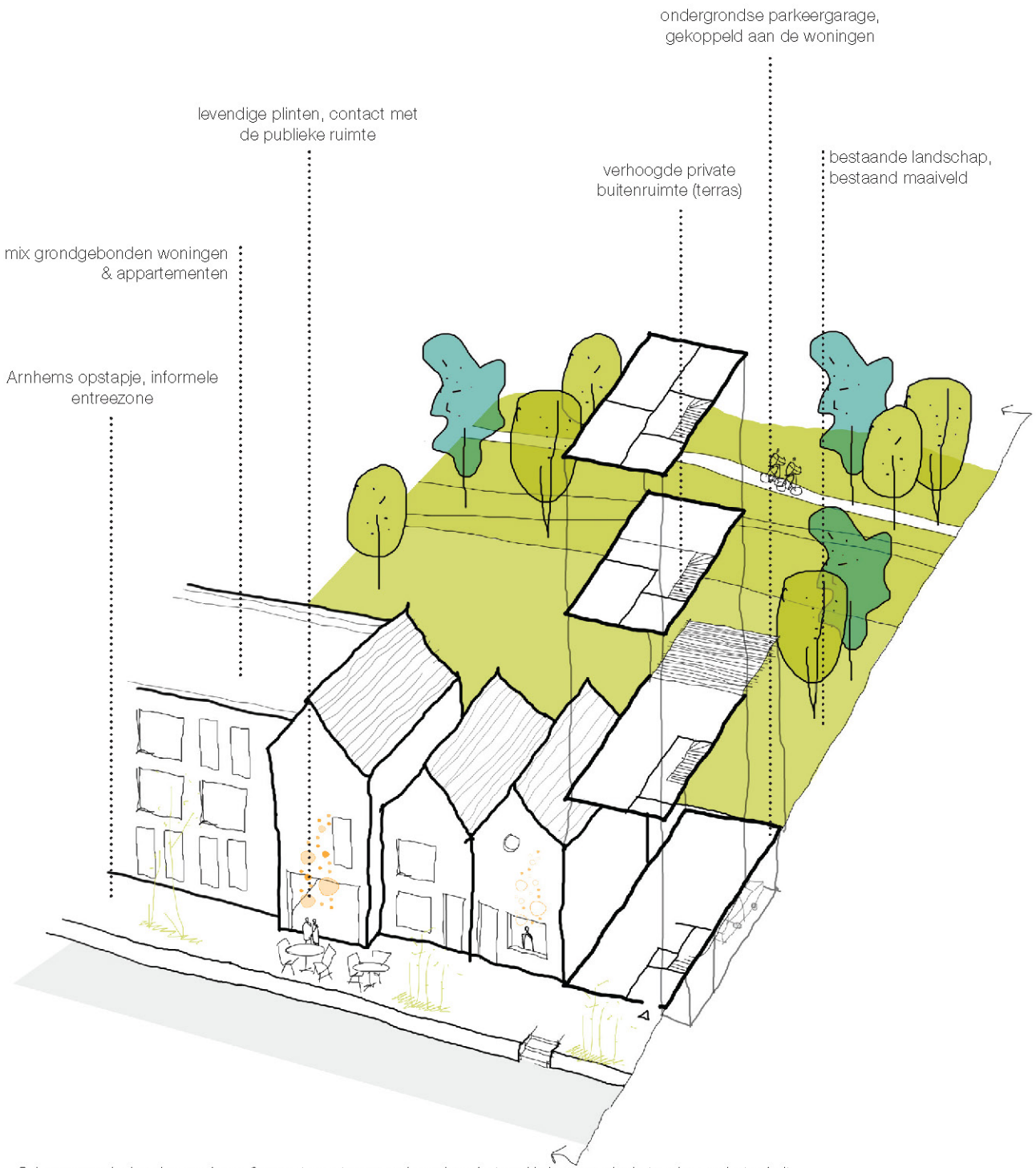
Referenties architectuur

Referenties architectuur per cluster/gebouw

Verhoogde terrassen als intermediair openbaar/privé

De buitenruimte in ASM heeft een maximaal openbaar karakter. Door de nieuwe woningen met hun buitenruimten 0,50-1m op te tillen ontstaan terrassen / veranda's aan voor en achterzijde tot waar de publieke ruimte komt. Deze terrassen en trappen aan de voorzijden van de woningen dienen als intermediair tussen privé en openbaar. Voor bewoners een leuke plek om te zitten, voor bezoekers een levendige plek omdat er gezeten wordt. Het optillen maakt dat de terrassen privé genoeg zijn om echt gebruik van te maken zonder noodzaak voor verdere afscheidingen. Ze geven de straat levendigheid. Omdat ze tevens als buffer tussen de openbare ruimte en de woning fungeren geven ze de bewoners de gewenste privacy ondanks dat de woning op de straat georiëneteerd is. Er ontstaat een informele entreeruimte aan de voorzijde van het gebouw, die aan de levendige binnenzijde van de envclave is gelegen. Uitzondering op de verhoogde terrassen vormen de plinten van niet-wonen functies, zoals ateliers of winkels. Door deze wel op maaiveld te situeren dragen deze juist bij aan een levendige openbare ruimte.

Aan de achterzijde (indien aanwezig) vormen de verhoogde terrassen de private buitenruimtes van de woningen. Deze wordt ingepast in de architectuur van het gebouw. Daarachter ligt het landschap, mogelijk is de eerste zone gemaaid om deze bruikbaarder en speelbaar te maken voor bewoners.



Schema grondgebonden woningen & appartementen op verhoogde, private sokkel, waaronder het parkeren plaats vindt

Baksteen als basis

Naast diversiteit in vorm, beeld en maat gaan we op zoek naar herkenbaarheid in beeld. Dit doen we aan de hand van een pallet van industriële materialen en kleuren.
Baksteen is het hoofdmateriaal, maar wordt aangevuld met hout, staal & glas. Deze worden aangevuld met de kleuren zwart & wit.

baksteen

+

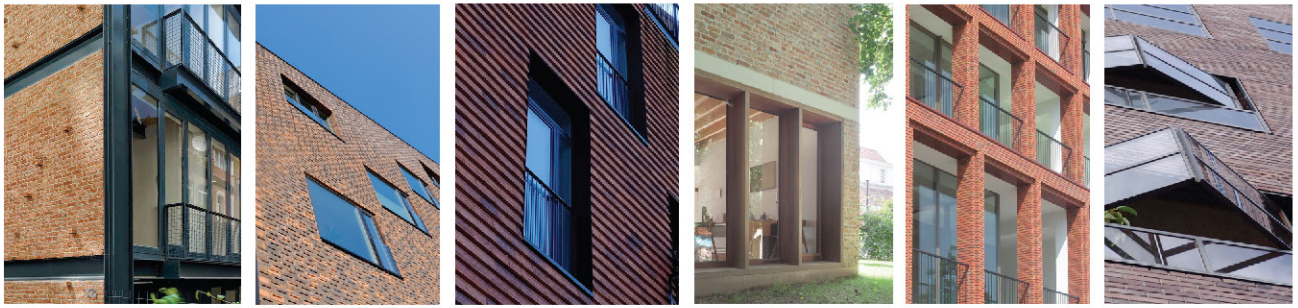
hout

staal

glas

Industriële details

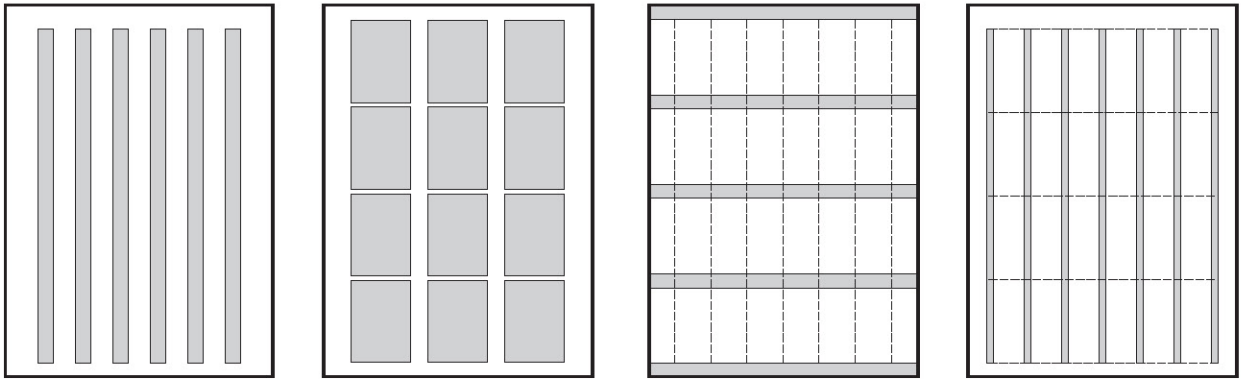
Industriële details verwijzen naar het industriële verleden van het gebied. Door het kiezen van enkele elementen die in elk gebouw terugkomen, ontstaat ook een gezamenlijkheid in identiteit. De vorm, maat en het materiaal van de details is belangrijk voor de industriële uitstraling in het geheel van de architectuur.



Referentie industriële details: afwerking ramen, balkon, combinatie materialen, etc.

Verticale & horizontale gevelcomposities

Door de gevels van de grotere bouwvolumes te voorzien van verticale of horizontale gevelbelijning wordt de maat en schaal van de gebouwen uitgelicht. Deze belijningen kunnen ondersteund worden met industriële details zoals raampartijen, balkons, etc.



Voorbeeldindelingen gevels

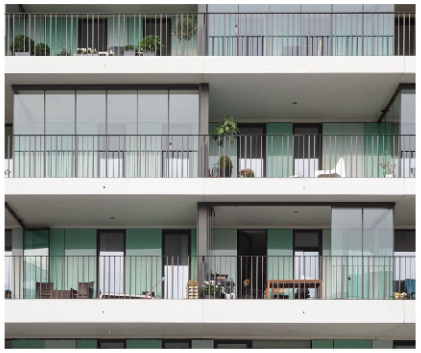
Referenties architectuur ASM haven

A: materialisatie

C: materialisatie, vorm & sfeer

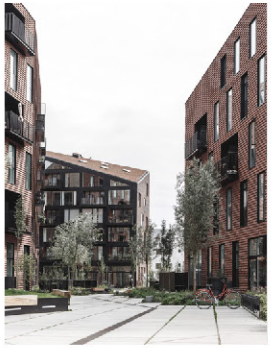
A: materialisatie, vorm & sfeer

B: sculpturaal gebouw



D: industriele look

A: cluster ontwerpen als ensemble

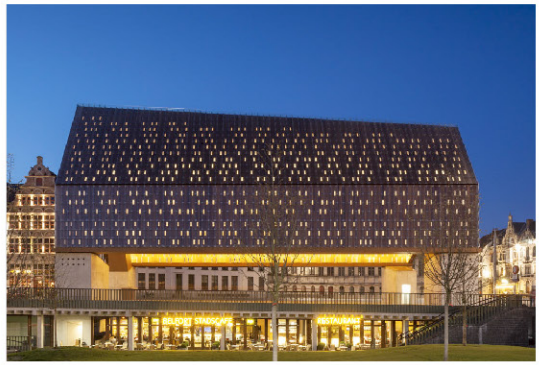


A: cluster ontwerpen als ensemble

C: materialisatie & inpassing in het landschap, kleinere korrel, samenhang en verscheidenheid

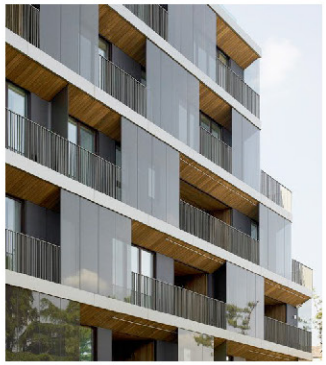
D: transparantie & materialisatie gevel

A: cluster ontwerpen als ensemble, materialisatie

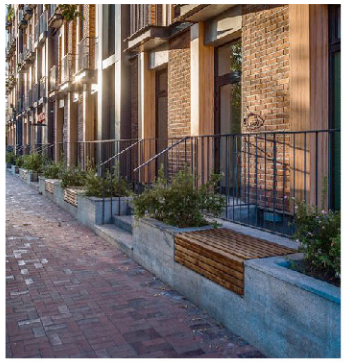


B: sculpturaal gebouw

Algemeen: verticale belijning gevel



D: transparantie & materialisatie gevel



Algemeen: opstapje / terras / trap

8.5 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Robuuste, industriële buitenruimte

Het karakter van de openbare ruimte is in de basis eenduidig: de enclave kenmerkt zich door één basisinrichting die zich onderscheid van de straten en paden en natuur buiten de enclave. Met name op 'de strip', de oost-westelijke hoofdstraat die alles verbindt is deze inrichting dominant. De verschillende informele pleinen hebben een groener karakter, maar ook deze onderscheiden zich van de robuuste natuur buiten de enclave door het onderhoud en de inrichting.

Integratie bestaande relicten

Het meest prominente cultuurhistorische relict is natuurlijk de ASM haven zelf. Deze vormt de kern van de ontwikkeling op Stadsblokken. De oude scheepshelling wordt getransformeerd in een hellingpark door ondergroei te verwijderen, bomen te behouden, relicten te behouden en bloot te leggen en nieuwe objecten toe te voegen. Ook in de openbare ruimte verder rondom de haven worden bestaande bomen en relicten zoveel mogelijk opgenomen.

Impressie ASM haven vanaf de kade

Veilige en prettige openbare ruimte

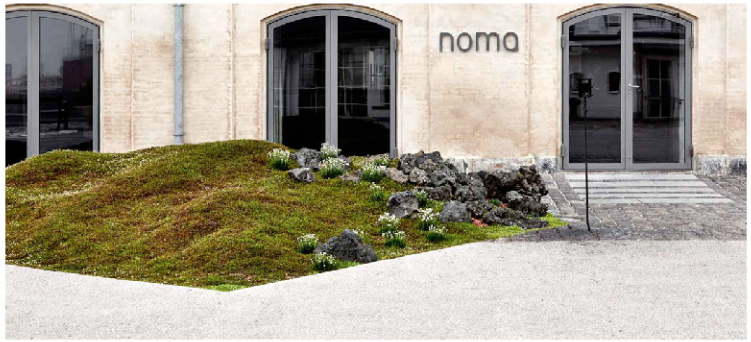
Binnen de openbare ruimtes is er zo min mogelijke scheiding van verkeerstromen. De inrichting zal worden aangepast aan de langzaamste verkeerstroom, de voetganger. De auto/ vrachtwagen is nog steeds welkom, maar heeft niet een duidelijk gedefinieerde rijbaan, er zijn ook geen trottoirs of fietsstroken/paden. De inrichting van de straten is dusdanig dat er stapvoets wordt gereden, fietsers en wandelaars hebben voorrang.

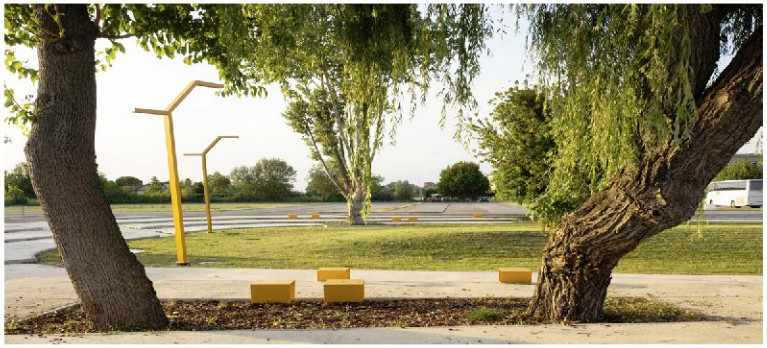
Stoere, robuuste materialen

De inrichting van de openbare ruimte binnen de enclave van ASM onderscheidt zich van de wereld eromheen door haar industriële look. Stoere robuuste materialen als betonplaten, klinkers, asfalt, basalt, grove houten en stalen details borduren voort op de nog aanwezige inrichting en relicten rondom de ASM haven. De verharde inrichting vormt de basis, in lijn met de voormalige industriële functie. Groenelementen zijn als groene uitzonderingen op deze regel uit deze verharde laag 'uitgesneden', zelfs als ze een binnentuin op zich vormen.

Impressie ASM enclave vanaf de boulevard

8.5 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE



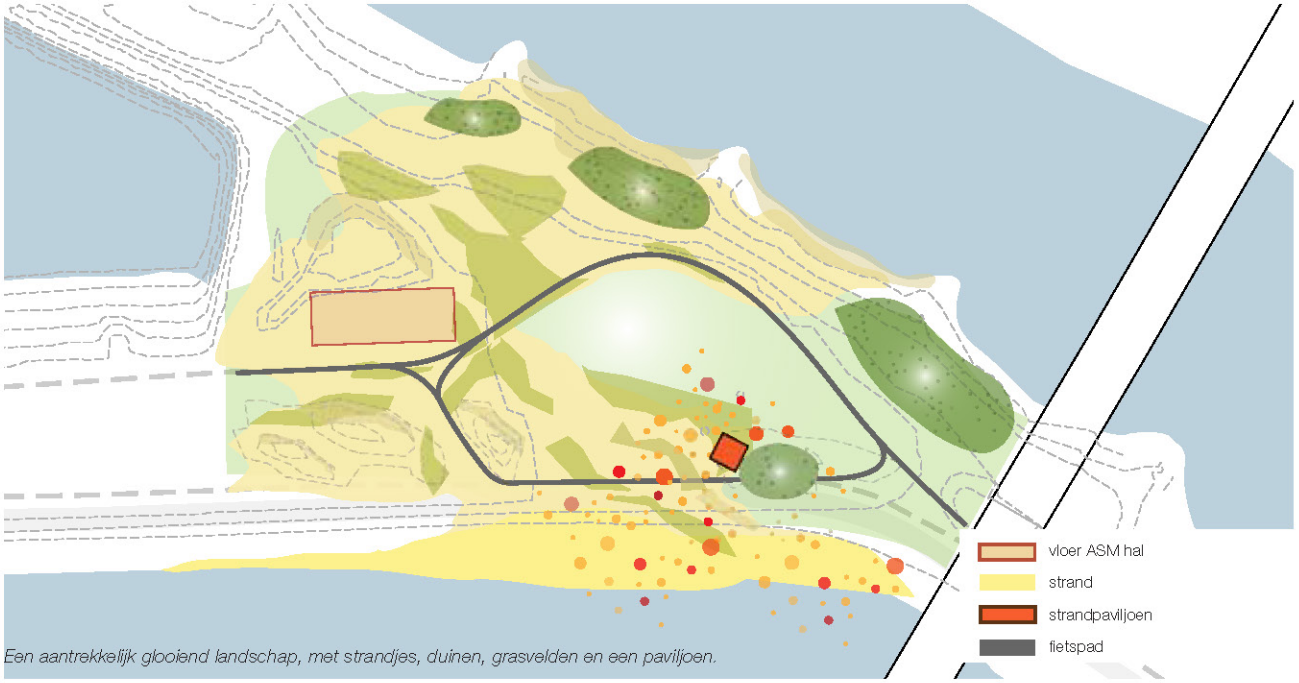


Referentiebeelden openbare ruimte ASM enclave: stoere industriële verhardingen geinspireerd op bestaande relicten; beton(platen) & stalen randen, gecombineerd met spontaan opgeschoten bomen, stukken natuur of gestileerde versies daarvan. Robuuste houten elementen als kaderanden, vlonders of trappen

8.6 RIVIERDUINPARK, STRAND EN FESTIVALLANDSCHAP

Het hele jaar door park

De kop van stadsblokken, tussen Rijn en nevengeul kan zich ontwikkelen tot stadsstrand, met zwemgelegenheid in de nevengeul, een strandpaviljoen en sportmogelijkheden. De zandige vlakte die het festivalterrein nu is, wordt in het oostelijk deels verlaagd zodat het landschap aansluit op het natuurlijke landschap van de Bakenhof. Het water aan weerszijden wordt hierdoor beter ervaarbaar. Het westelijk deel van het landschap, tegen de ASM aan, wordt juist verhoogd waardoor een rivierduin ontstaat, als een natuurlijke tribune. Dit park in het park zal tegelijkertijd festivalterrein blijven. De lus in het padenpatroon en de nieuwe permanente voorzieningen als stroom en riolering faciliteren deze grootschalige festivals die circa 3 x per jaar plaatsvinden.



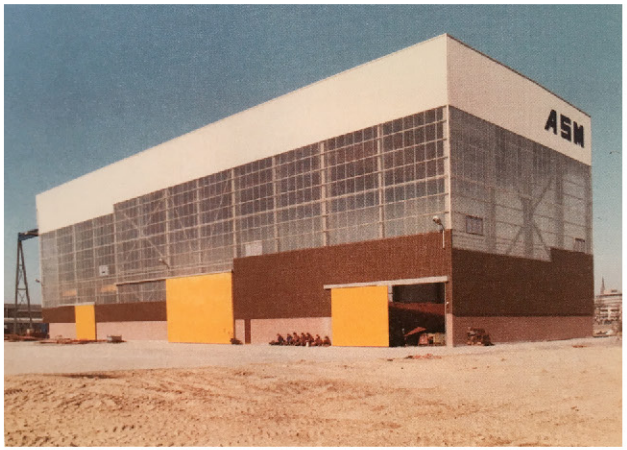
Een aantrekkelijk glooiend landschap, met strandjes, duinen, grasvelden en een paviljoen.

Festivalterrein wordt duin-en strandpark, een rivierduin accentueert de grens tussen landschap en enclave

8.6 RIVIERDUINPARK, STRAND EN FESTIVALLANDSCHAP

Het aantrekkelijke glooiende landschap, deels duinachtig, deels strand en deels stroomdalgrasland, maakt ook het gebruik voor kleinschaliger festivals en evenementen aantrekkelijker.
Behoud van de fundering van de laatste ASM loods zou een mooie aanleiding kunnen zijn om podia op te bouwen of tijdelijke evenementen een plek te geven. Op stranddagen kunnen hier bijvoorbeeld de fietsen geparkeerd worden.

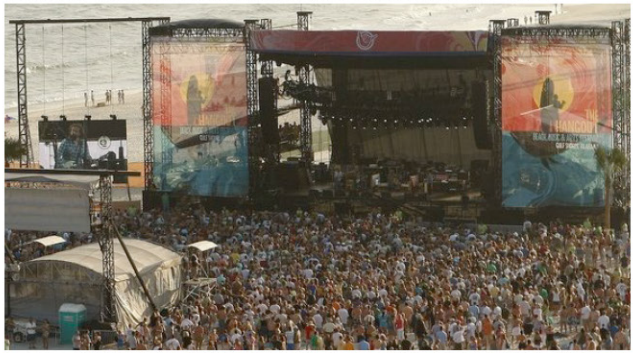
De rest van het jaar is dit festivallandschap een plek om te sporten, te bbq-en en naar het strand of horeca-gelegenheid aan de voet van de John Frostbrug te gaan. Of een strandwandeling te maken, midden in de stad.



De laatst gebouwde ASM loods, waarvan de vloer nog aanwezig is

Referentiebeeld bruikbaar kunstwerk refererend aan industriële loods

Resterende vloer van gesloopte hal in zandlandschap


Locatie van voormalige hal, bruikbaar als podiumlocatie

Kleinschalige en grootschalige festivals in duin-en strandlandschap

Festivallandschap met duinen waarin bewaarde fundament van loods dienst kan doen als bruikbare verharding

8.7 VOORBEELDUITWERKING : ASM HAVEN

DEEL 3
BIJLAGEN

9 Fasering

Het masterplan ziet toe op de ontwikkeling van de gronden gelegen binnen het gebied Stadsblokken – Meinerswijk. Het is geen statisch eindplan, maar een globaal eindbeeld welke stapsgewijs gerealiseerd wordt.

ONTWIKKELGEBIEDEN

Het masterplan, bestaat uit de ontwikkelgebieden:

- Natuur (het natuurgebied Meinerswijk)
- Meinerseiland
- Haven van Workum
- ASM haven en Evenemententerrein

Ieder ontwikkelgebied, met uitzondering van het ontwikkelgebied natuur, kent een bouwprogramma en een aantal functies welke de ontwikkelaar moet realiseren. Deze functies vallen onder de maatschappelijke prestaties welke de ontwikkelaar moet leveren. De volgorde van ontwikkeling en realisatie van de ontwikkelgebieden is aan de ontwikkelaar met uitzondering van het ontwikkelgebied natuur.

VOLGORDE

De volgorde van ontwikkeling en realisatie is afhankelijk van technische, economische omstandigheden en bedrijfseconomische afwegingen. De stapsgewijze realisatie biedt ruimte om kansen te benutten die zich tijdens de ontwikkeling voordoen en plannen bij te sturen. Wel kent de stapsgewijze realisatie vier uitgangspunten:

- Om te komen tot een levendig uiterwaardenpark zijn naast water, natuur en recreatie ook cultuur en wonen een deel van de functiemix. Het streven is steeds dat binnen ieder ontwikkelgebied, zoveel mogelijk een mix ontstaat van functies en type woningen in verschillende grootes, prijsklassen, eigendomsverhoudingen en met verschillende doelgroepen.
- De gronden binnen de ontwikkelgebieden worden bouw- en woonrijp gemaakt conform een nog op te stellen inrichtingsplan. Steeds als er bebouwing wordt gerealiseerd, is het streven ook de daarbij behorende openbare ruimte woonrijp te maken. Zo is steeds sprake van afgronden gehelen binnen de ontwikkelgebieden.
- Voor de realisatie van het bouwprogramma en andere prestaties geldt dat deze zijn onder uitdrukkelijk voorbehoud van verkrijging van eventueel daartoe benodigde publiekrechtelijke vergunningen en/of instemming van Rijkswaterstaat.
- Uitgangspunt voor de realisatie van het bouwprogramma en andere prestaties is het zoveel mogelijk beperken van overlast voor de omgeving. Onder omgeving wordt de aanwezige flora en fauna verstaan, als (toekomstige) bewoners in het plangebied en de omgeving van het plangebied.
- De realisatie van het commerciële bouwprogramma binnen een ontwikkelgebied, is steeds gekoppeld aan het leveren van maatschappelijke prestaties binnen een ontwikkelgebied en vice versa. Het bouwprogramma binnen de ontwikkelgebieden mag gerealiseerd worden, mits de maatschappelijke prestaties ook gerealiseerd worden.

Colofon

Titel	Masterplan Stadsblokken Meinerswijk
Datum	November 2017
Auteurs	Buro Harro i.s.m. De Zwarte Hond
Opdrachtgever	KondorWessels Projecten

Projectteam:

Harro de Jong en Jan Eiting (Buro Harro)

Jeroen de Willigen en Els van Looy (De Zwarte Hond),

Gert Zwartscholten, Roy Hasselerharm en Roy Nijenhuis (KondorWessels Projecten)

Het projectteam is steeds geholpen met de input, wensen en ideeën van alle Arnhemmers die een bezoek hebben gebracht aan het infocentrum. Ook is het projectteam bijgestaan door verschillende experts van Aveco de Bondt (Berny Kok, Heleen Broier en Pieter Verschragen), Goudappel Coffeng (Gerwin de Boer en Christiaan Nab), Witteveen en Bos (Rob Lohrmann, Maarten Jansen en Paul van den Eijnden), Eelerwoude (Yann Horstink) en Primum (Christine Wortmann).

KondorWessels PROJECTEN

DeZwarteHond.

buroharro