

A stylized, light green map of Malburg serves as the background. It features a network of red lines representing roads or paths. Various icons are scattered across the map, including a horse, a bird, a church, a shopping cart, a bicycle, a person walking, a building, a park area with trees, a river, and a bridge. The text 'MALBURGEN SAMEN VOORUIT' is overlaid on the right side of the map in a large, bold, dark blue font.

MALBURGEN SAMEN VOORUIT

Een perspectief voor Malburgen 2040

Dit document 'Malburgen Samen Vooruit' is opgesteld door:
Urhahn | stedenbouw en strategie

In samenwerking met:
De Stadmaker (participatie)
Annelies Acda Advies

In opdracht van:
Gemeente Arnhem, Nationaal Programma Arnhem Oost &
Volkshuisvesting Arnhem

September 2025

Tekst, afbeeldingen en vormgeving in dit document zijn
samengesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie,
Amsterdam.

De meeste cijfers in dit document zijn gebaseerd op
'Arnhem in cijfers' en 'Nationaal Programma Arnhem Oost'.

Enkele referentiefoto's zijn gevonden op internet.

Deze visie is niet voor commercieel gebruik.

Mocht er toch bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto,
neem dan contact op met op Malburgen Samen Vooruit, via
malburgensamenvooruit@arnhem.nl



STEDENBOUW
& STRATEGIE

DE STADMAKER





Kleurig Immerloo: 500 m beschilderd doek gemaakt door leerlingen van de basisscholen in Immerloo (foto: Michel Lammerse)

VOORWOORD

Malburgen is een wijk met karakter, geschiedenis en een grote diversiteit aan mensen. Een wijk waar bewoners zich inzetten voor elkaar, voor hun straat en voor de toekomst van hun buurt. Dat hebben we gemerkt tijdens de bewonersbijeenkomsten zoals de wijkclubs waar de opkomst, betrokkenheid en het enthousiasme groot was. We zijn dan ook trots hoe het Ontwikkelperspectief Malburgen Samen Vooruit tot stand is gekomen. Door samen te luisteren, te praten en vooral te dromen over de toekomst, hebben we een stevig fundament gelegd. Centraal staan thema's als leefbaarheid, veiligheid, gezondheid, kansen voor jongeren, en een duurzame en groene leefomgeving. Niet bedacht vanachter een bureau, maar vooral gevoed door ervaringen en ideeën uit de wijk zelf.

Dit document is geen eindpunt, maar een gedeelde visie die richting geeft aan de ontwikkeling van Malburgen in de komende jaren. Een leidraad waar we in de toekomst naar toe willen werken. Daarbij blijven we geloven in de kracht van samenwerking. Bewoners weten als geen ander wat er speelt en wat nodig is. Daarom is Samen Vooruit niet alleen een titel, maar ook een belofte. Een belofte dat we elkaar blijven opzoeken, blijven luisteren, praten en dromen. Want alleen dan kunnen we samen blijven bouwen aan een toekomstig Malburgen waarin iedereen zich thuis voelt en kansen krijgt. Waarin we het karakter, de geschiedenis en de diversiteit koesteren, maar veranderen en verbeteren wat nodig is. Waar we successen samen vieren en als het soms tegen zit of langzamer gaat dan we willen samen de schouders eronder zetten.

Malburgen was ooit het "begin" van zuid. Maar Malburgen is inmiddels een wijk die in het hart van Arnhem ligt. Een wijk met eigen kracht, maar ook dichtbij de rivier en uiterwaarden, de binnenstad, groene parken, Gelredome en andere voorzieningen in de zuidelijkere wijken. Dat hart gaan we de komende jaren nog mooier maken, stevig verbonden met de rest van de stad! Een wijk waar het goed wonen, ondernemen en leven is: we gaan vooruit en doen dat vooral samen! We wensen de huidige en toekomstige Malburgers een duurzame toekomst met veel woon- en leefgenot. Nu en in 2040 en verder.

Paul Smeulders
Liesbeth van Asten



MALBURGEN

MALBURGEN SAMEN VOORUIT IN HET KORT

We werken samen aan:

- Een groen, gezond en beweegvriendelijk Malburgen, klimaatadaptief en biodivers, met laagdrempelige plekken om te sporten en bewegen
- Een kansrijke start voor de jeugd, met goed onderwijs in rijke schoolomgevingen
- Malburgen als diverse wijk voor iedereen, met duurzame en comfortabele woningen, waardoor een mix aan woningtypes en woonsegmenten kansen biedt aan doorstromers binnen de wijk en nieuwe doelgroepen voor de wijk
- Een levendig Malburgen met voorzieningen 'om de hoek', waar ontmoeten centraal staat
- Blijvend leren en werken in Malburgen, door goede verbindingen naar werk in de omgeving en door werk- en leerplekken in Malburgen
- Een schoon, heel en veilig Malburgen
- Een Malburgen waar bewoners trots op zijn en andere Arnhemmers graag komen

Het groene karakter wordt versterkt en ingezet als basis voor een gezonde leefomgeving, aangename en veilige routes tussen voorzieningen en plekken om te sporten en spelen. De uiterwaarden als voortuin en de Eimersplas als park.

Malburgen wordt optimaal verbonden, zowel met de omgeving als tussen de verschillende delen van Malburgen. Er komt meer ruimte voor wandelen en fietsen. De ambitie voor een nieuwe wandel- en fietsbrug over de Rijn biedt de kans om Noord en Zuid beter met elkaar te verbinden. Veel banen komen 'dichterbij' voor inwoners van Malburgen. De snelheid van de auto gaat omlaag en fietsen wordt gestimuleerd.

Er worden bruisende plekken gemaakt, voorzieningen gaan elkaar versterken en ontmoeten staat centraal. Er wordt uitgegaan van vier rijke schoolomgevingen, versterking van de winkelcentra, open sportparken en de ambitie voor een nieuw medisch centrum in Immerloo II. Stedelijke voorzieningen zetten Malburgen positief op de kaart: winkelcentrum de Drieslag, Olympuskwartier als de plek voor urban sports, open sportpark de Bakenhof, Stadsblokken-Meinerswijk en de uiterwaarden.

We investeren in sterke buurten met sterke samenhang, waarin de wijkvernieuwing wordt gezien als kans om kwaliteit toe te voegen. Vernieuwen en verdichten is geen doel op zich, maar het biedt kansen voor meer diversiteit in het woonaanbod en geeft ruimte aan aan doorstromers en nieuwe doelgroepen. We brengen de woningvoorraad in balans met een goede verhouding tussen huur en koop en een betere verdeling in prijsklassen. Sterke sociale netwerken vormen de basis. Er wordt ruimte geboden aan verschillende doelgroepen, met de nadruk op een betaalbaar middensegment.



INHOUD

Inhoud

1. Inleiding	p. 7
2. Malburgen toen en nu	p. 10
3. Integrale agenda	p. 20
4. Perspectief Malburgen 2040	p. 32
5. Gebiedsprofielen	p. 62
6. Ontwikkelagenda	p. 97



Malburgen: groene stadswijk aan de uiterwaarden
(foto: Michel Lammerse)

1. INLEIDING

Op naar een Malburgen waar bewoners graag wonen en bezoekers graag komen. Een toekomstbestendige wijk als goede basis voor gelijke kansen, bestaanszekerheid en gezondheid.

Malburgen, een diverse wijk

Malburgen is een veelzijdige wijk. De wijk is in de jaren 30 ontworpen als tuindorp en na de oorlog ontwikkeld met veel eengezinswoningen en hoogbouw in de jaren 70. De afgelopen jaren zijn er woningen gerenoveerd, nieuwe woningen en voorzieningen toegevoegd en is de openbare ruimte vernieuwd. Velen wonen en werken met veel plezier in Malburgen. Delen van de wijk zijn aantrekkelijk, maar op andere plekken is de openbare ruimte niet toekomstbestendig en zijn woningen en voorzieningen verouderd. Sociaal-maatschappelijk en cultureel is Malburgen divers. De culturele diversiteit is vanzelfsprekend. Er zijn forse sociaaleconomische opgaven; sommige bewoners leven in een kwetsbare situatie met achterstanden qua bestaanszekerheid, gezondheid en toekomstperspectief. Niet voor niets is Malburgen onderdeel van het Nationaal Programma Arnhem Oost. Het keren van deze situatie is een belangrijke ambitie in het gebiedsplan 'Arnhem-Oost zijn we samen'. De ambitie is dat Malburgen 'niet langer de plek is waar je wieg heeft gestaan, je levenspad bepaalt', zoals burgemeester Marcouch stelt. De kansenongelijkheid vraagt om ongelijk investeren voor gelijke kansen in de kwaliteit van de leefomgeving, de woningen en de voorzieningen. De opgaven zijn groot, maar de potentie is dat ook. Malburgen is allang niet meer de solitaire woonwijk aan de 'andere kant' van de Rijn, maar ligt midden in Arnhem. Door de ontwikkelingen van Rijnpark, Coberco-kwartier, Stadsblokken en de ambitie voor een nieuwe fietsbrug, wordt Malburgen nog beter verbonden

met in het centrum van de stad. Op stadsniveau zijn er grote ambities als het gaat om duurzame mobiliteit en een andere verdeling van de woonvoorraad. De opgave is om Malburgen mee te nemen in deze ontwikkelingen en te laten groeien tot een toekomstbestendige stadswijk.

Waarom dit toekomstperspectief?

Het Ontwikkelingsplan uit 1998 bijna is afgerond.

Tegelijkertijd staat er van alles te gebeuren in Malburgen: woningbouwplannen, verduurzaming van woningen, nieuwe fietsroutes en nieuwbouw van scholen en wijkvoorzieningen. Er is behoefte aan een nieuw overkoepelend perspectief. Gemeente en Volkshuisvesting, maar ook andere partners in de wijk, slaan de handen ineen om Malburgen fysiek, sociaal en economisch verder te versterken. Een nieuw perspectief om te zorgen dat deelprojecten in samenhang optimaal bijdragen aan een sterker Malburgen.

Malburgen Samen Vooruit: sociale ambities als vertrekpunt

In dit perspectief ligt de nadruk op de fysieke ontwikkeling, maar deze is verbonden met de sociaal-maatschappelijke opgaven in de wijk. Ruimtelijke projecten gaan een bijdrage leveren aan de sociaal-maatschappelijke opgaven. De ambities uit het Gebiedsplan Arnhem-Oost vormen het vertrekpunt. Het doel is een toekomstbestendige wijk als goede basis voor gezondheid, gelijke kansen en bestaanszekerheid.

Op de Malburgse manier

Veel Malburgers zijn trots op hun wijk en zetten zich in voor Malburgen en voor elkaar. Dit toekomstperspectief is ook de visie vanuit de bewoners, zij hebben een belangrijke rol gehad in de totstandkoming. Het is een inspirerend proces geweest met allerlei vormen van participatie. Van wijkklabs

voor alle inwoners van Malburgen en bijeenkomsten met wijkprofessionals tot bewoners vragen bewoners en pop-up participatie up participatie en online enquêtes. De uitkomsten staan aan de basis van dit perspectief en zijn samengevat in het participatieverslag in de bijlage. De uitkomsten staan aan de basis van dit perspectief en zijn samengevat in het participatieverslag in de bijlage.

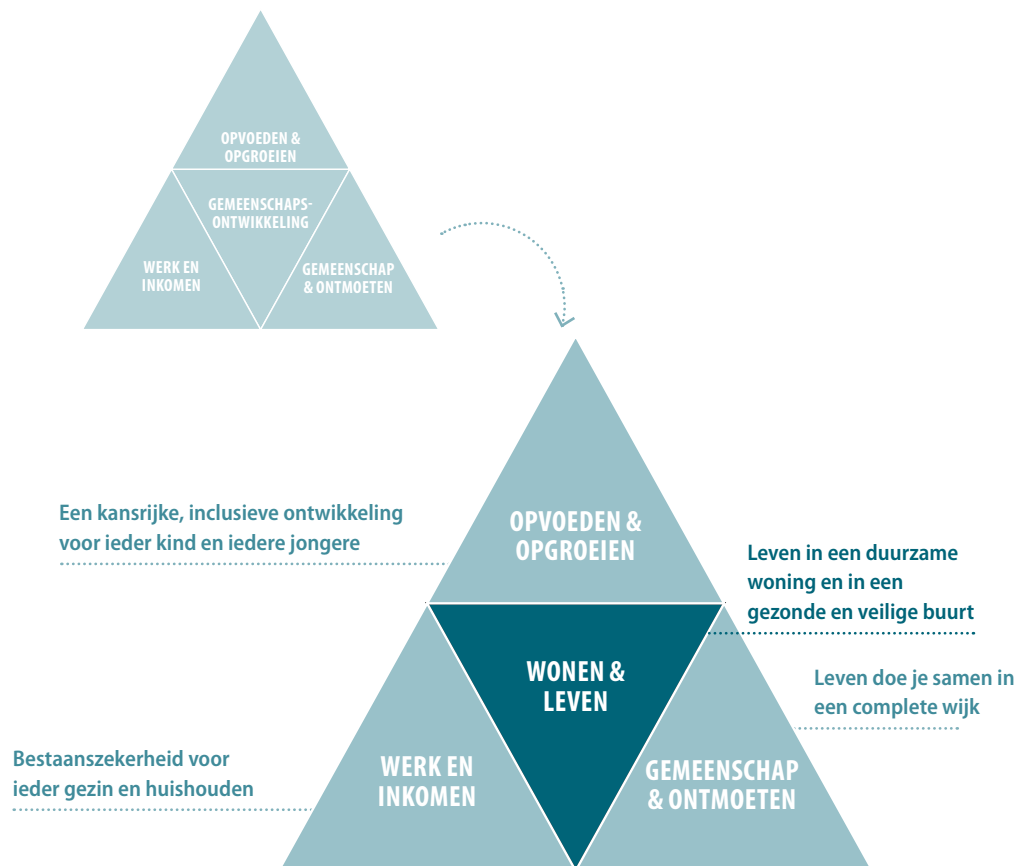
Projectgebied

Dit perspectief richt zich op heel Malburgen, van Malburgen West inclusief Stadsblokken en Meinerswijk, de uiterwaarden, Malburgen Oost Noord en Malburgen Oost Zuid inclusief 't Duifje. Ook wordt de relatie met de omgeving gelegd, zoals met Kronenburg en Rijnpark.

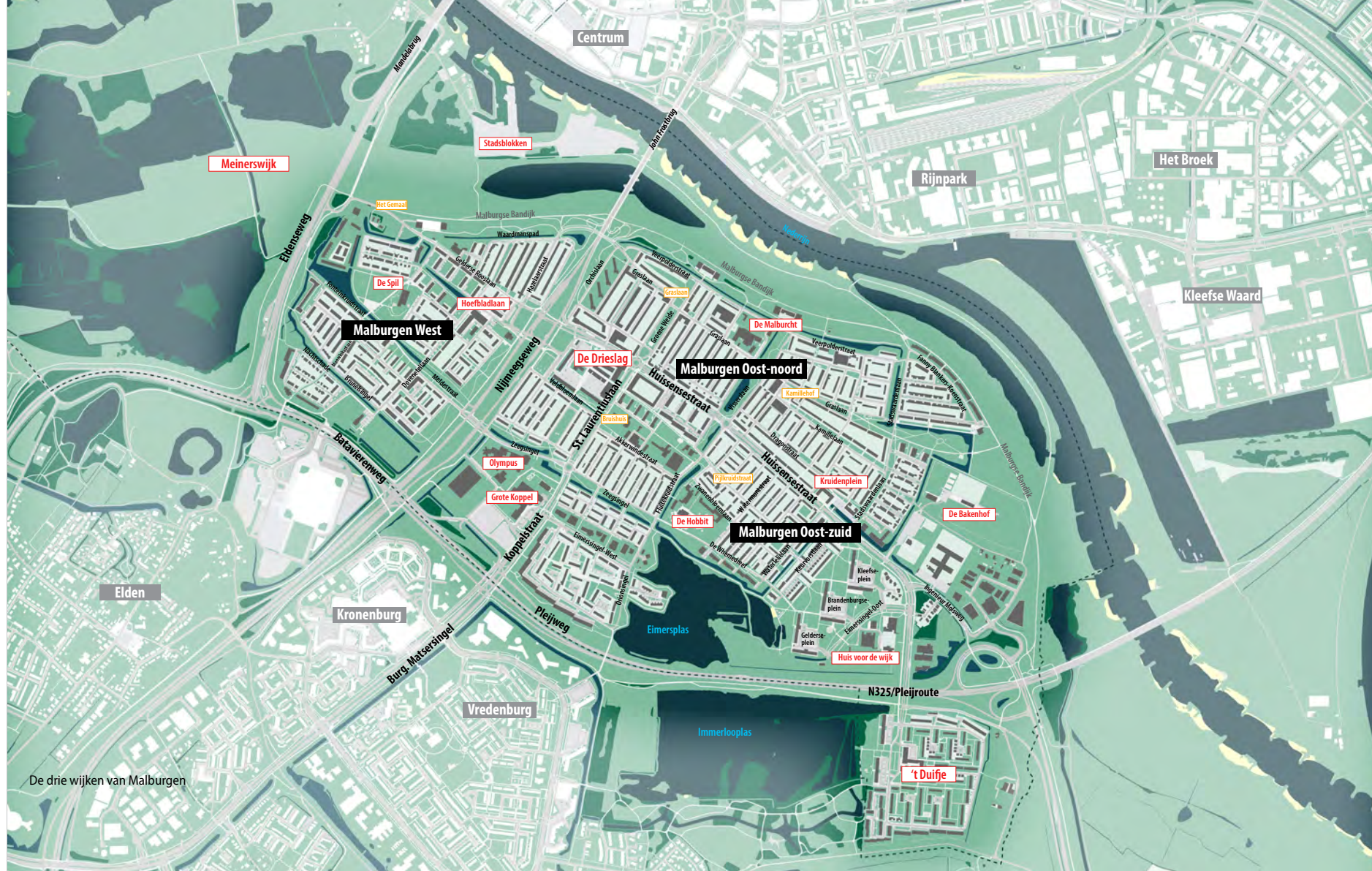




Wijklab in Malburgen (foto: VHV)



De sociale ambities uit het Nationaal Programma Arnhem Oost (NPAO) vormen het vertrekpunt voor de toekomstvisie. De ruimte om te wonen en te leven staat centraal. Deze dient bij te dragen aan de sociale ambities uit het NPAO: gezondheid, gelijke kansen en bestaanszekerheid



2. MALBURGEN, TOEN EN NU

Malburgen is ontworpen als tuindorp met veel groen aan de overzijde van de rivier. In de naoorlogse decennia is Malburgen hard gegroeid. De afgelopen jaren is er veel vernieuwd, maar er zijn ook delen waar nog weinig is veranderd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling van Malburgen tot waar de wijk nu staat en de sociaaleconomische context.



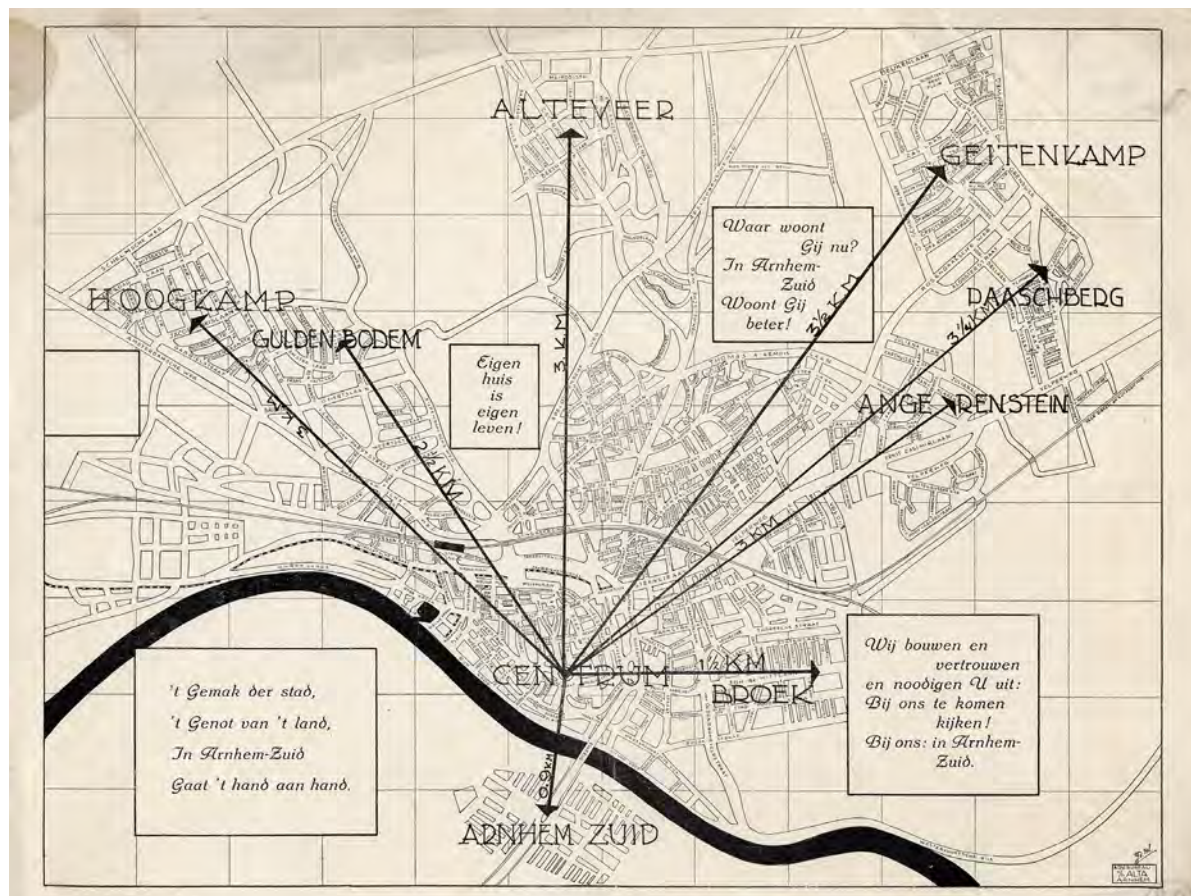
"Mijn lievelingsplek in Malburgen is de Drieslag, want daar ontmoet ik veel mensen"

"Mijn lievelingsplek in Malburgen is de Hobbit, omdat ze daar zoveel leuke activiteiten hebben"

Uitdelen van plantjes als dank voor de bijdrage tijdens het tweede Wijklab Malburgen Samen Vooruit foto: Michel Lammerse)

MALBURGEN VAN VROEGER TOT NU

12



Malburg is Arnhem's eerste wijk aan de overzijde van de rivier. Na de bouw van de Rijnbrug in 1935 (nu de John Frostbrug) begon men in 1937 aan de aanleg van de wijk, gericht op ambtenaren en middeninkomens. Om bewoners naar Malburgen te trekken werden woningen gestoofd opgeleverd.

Jaren 30: De stap over de rivier



1939. Voorzieningen waren er in de jaren '30 nog nauwelijks. Hotel Zuid op de hoek van de Huissensestraat en Orchislaan is een van de weinige gebouwen in Malburgen die nog herinnert aan die tijd.



1936



1930

Malburgen is ontworpen als tuindorp met brede groene lanen en singels, buurten met smalle woonstraten en de meeste woningen met achtertuin. Kwaliteiten die bewoners nu nog steeds waarderen. Door de unieke ligging aan de voet van de binnenstad én uiterwaarden, heb je in Malburgen ook nu "t gemak der stad en 't genot van 't land nog steeds bij de hand!" zoals men in de jaren '30 beloofde.



1949 (boven) & 1955-1960 (onder). Malburgen groeide hard in de wederopbouwperiode van de jaren 50 en 60. De geest van de tijd was 'veel en vlug'. Er werden zowel arbeiderswoningen als portiekflats gemaakt. Hiermee breidde Malburgen uit naar het oosten. Foto's: Gelders Archief.

In Malburgen zijn na de oorlog snel veel woningen gebouwd. Delen zijn al vernieuwd, maar grote gebieden nog niet. Het wordt weleens gesteld dat de verduurzamingsopgave waar Nederland nu voor staat net zo'n grote opgave is als de wederopbouw destijds.

Jaren 50 & 60: Snelle groei



1969. Het duurde nog tot ver in de jaren 60 voor Malburgen een eigen winkelcentrum kreeg. De Drieslag was dé plek waar je elkaar tegenkwam. Circa 10 jaar daarna werd ook het winkelcentrum Kronenburg geopend. Foto: Gelders Archief.

In de loop van de jaren is Malburgen steeds beter verbonden met de binnenstad van Arnhem. Eerst alleen met de John Frostbrug, later kwamen ook de Mandelabrug en de Andrej Sacharovbrug erbij. Met de ambitie van een nieuwe wandel- en fietsbrug staan we ook nu aan de vooravond van weer een grote stap. Wat gaat de volgende brug over de Rijn brengen?

Jaren 70: Bloeiperiode met veel voorzieningen



1980. In Immerloo II en 't Duifje bouwde men ruime appartementen in hoogbouw met uitzicht over het groen aan de rand van de stad.

Foto: Gelders Archief

1975. Bouw van de Mandelabrug als tweede vaste brug naar Arnhem-Zuid. Foto: Gelders Archief: Gerth van Roden Fotografie





1981. In de jaren 80 had Malburgen een nieuw soort primeur. De eerste wijkwerker van Arnhem, Rob Klingen, vestigde zich in Malburgen. Veel bewoners trokken in deze jaren de wijk uit naar de nieuwere uitbreidingen van Arnhem Zuid. Malburgen werd steeds meer een plek voor mensen met kleine portemonnee, waaronder steeds meer arbeidsmigranten. Foto: Gelders Archief: 1544 - 9652-0001, 1544 - Gerth van Roden Fotografie

Het imago van Malburgen is niet altijd positief. Tegelijkertijd zijn veel bewoners zijn trots op hun wijk en wonen er met veel plezier.

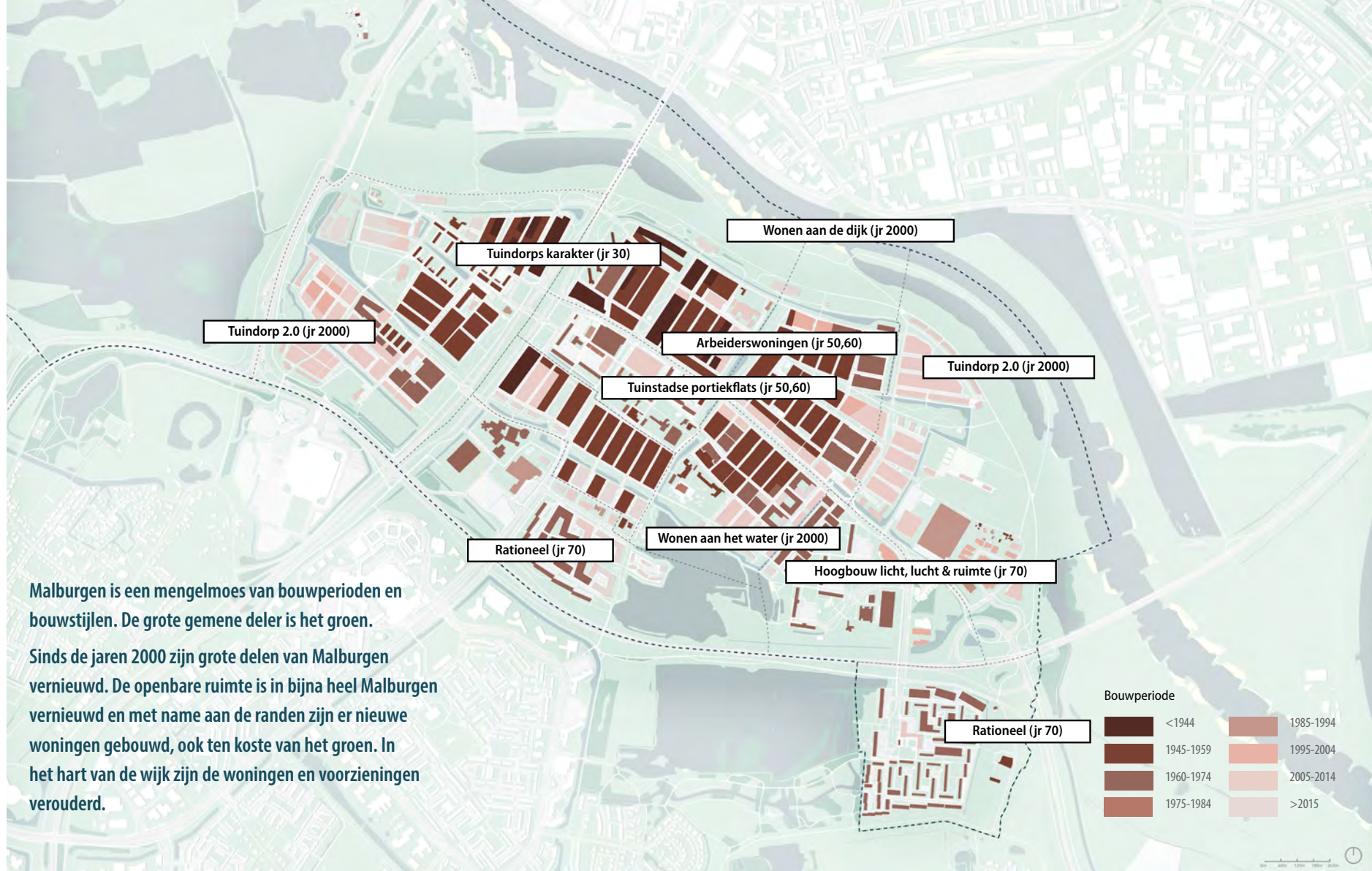
Jaren 80: Bewoners trekken weg



Veel betrokken bewoners hebben meegedacht bij de vernieuwingen, onder andere georganiseerd in de wijkraden met wijkplatforms en de kerngroep burgerparticipatie. Foto: Michel Lammerse

Jaren 2000: Grootschalige vernieuwing

Malburgen werd een Vogelaarwijk, een prachtwijk. Het Ontwikkelingsplan uit 1997 van gemeente en Volkshuisvesting vormde de basis voor een grootschalige vernieuwing. Foto: Michel Lammerse.



Malburgen is een mengelmoes van bouwperiodes en bouwstijlen. De grote gemene deler is het groen.

Sinds de jaren 2000 zijn grote delen van Malburgen vernieuwd. De openbare ruimte is in bijna heel Malburgen vernieuwd en met name aan de randen zijn er nieuwe woningen gebouwd, ook ten koste van het groen. In het hart van de wijk zijn de woningen en voorzieningen verouderd.

DE STAAT VAN HET VASTGOED

Grote verduurzamingsopgave

In de nog niet vernieuwde delen speelt een grote verduurzamings- en renovatieopgave om woningen toekomstbestendig te maken. Woningcorporaties, gemeente en particulieren werken hard aan deze opgave. De woningcorporaties verduurzamen hun woningen stap voor stap. Daarnaast onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor de aanleg van een warmtenet in Malburgen en ondersteunt particulieren bij de verduurzaming van hun woning, onder andere met de Subsiedregeling Eigen Woning Aanpak (SEWA).

Energielabel



SOCIAALECONOMISCHE SITUATIE EN URGENTIE

Sociaaleconomische status

In Malburgen wonen circa 20.500 inwoners, dit gebaseerd op Arnhem in Cijfers (Oost-Noord 6.400, West 4.820 en Oost Zuid 9.260). Het aandeel huishoudens met een laag inkomen is relatief groot, net als het aandeel kinderen in bijstandsg gezinnen.

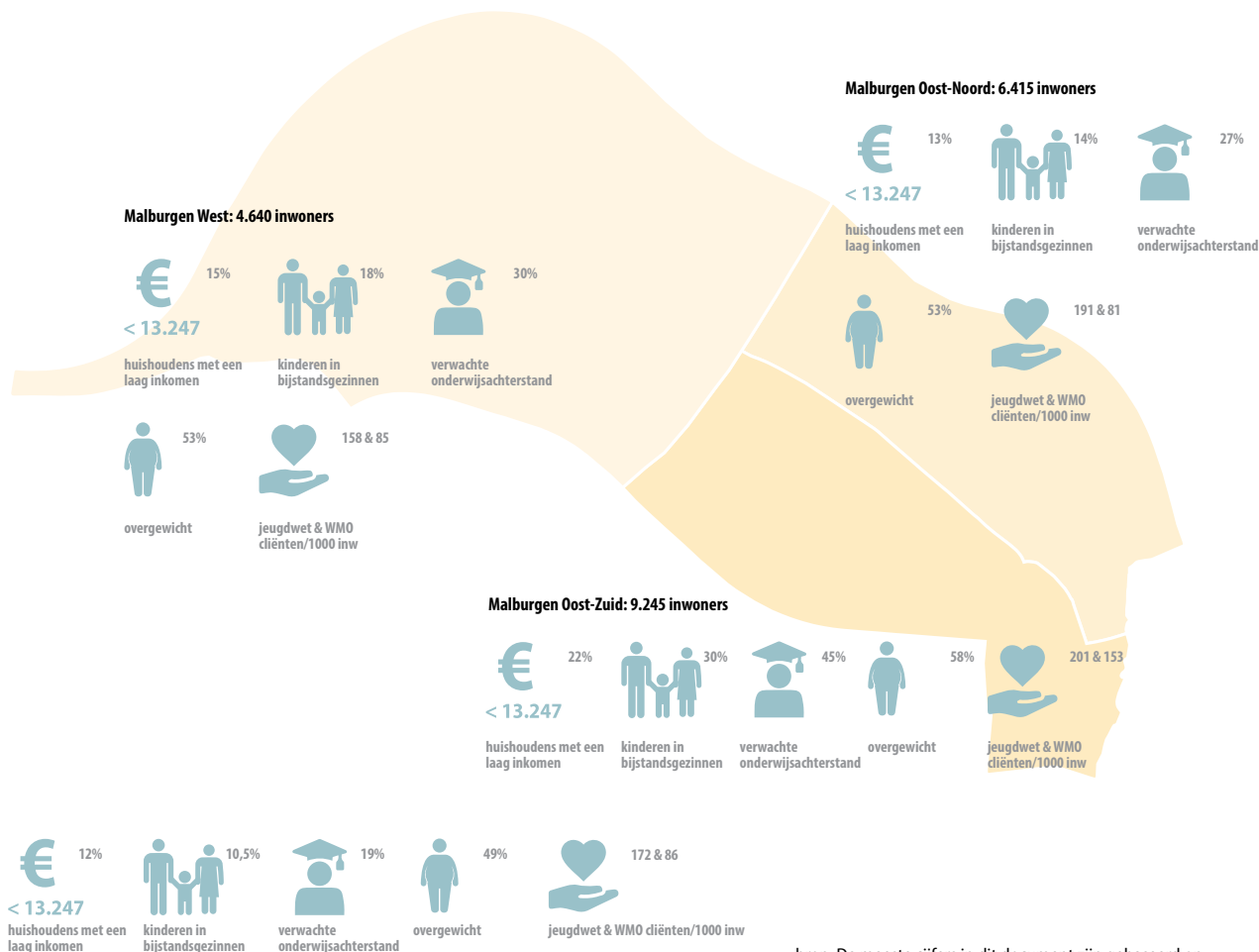
Relatie met gezondheid

Stress, bijvoorbeeld door geldzorgen of een slechte woning, kan leiden tot fysieke klachten en mentale klachten (zoals depressie en concentratieproblemen).

De sociaaleconomische status speelt een sterke rol bij gezondheidsverschillen. Het aandeel bewoners dat rookt of overgewicht heeft is relatief groot en de levensverwachting is lager dan gemiddeld in Malburgen. De kwaliteit van de gebouwde en ongebouwde leefomgeving heeft een grote impact op de gezondheid. De ambitie is om de gezondheidsverschillen te verlagen.

Grote verschillen tussen buurten

Malburgen kent grote verschillen qua sociaaleconomische situatie op buurtniveau. Zo staat Immerloo II bekend als het armste postcodegebied van Nederland waar 57% van de huishoudens een laag inkomen tot 130% van het sociaal minimum heeft. In Immerloo I en Kamilleshof ligt dit percentage op 40% respectievelijk 30%. In het naastgelegen Stadseiland is dit 12%, vergelijkbaar met het Arnhems gemiddelde.



bron: De meeste cijfers in dit document zijn gebaseerd op 'Arnhem in cijfers' en 'Nationaal Programma Arnhem Oost'

In Malburgen wonen veel gezinnen met kinderen. Het **aandeel huishoudens met kinderen is 33% in Malburgen West, 31% in Malburgen Oost-Noord en 33% in Malburgen Oost-Zuid. Dit ligt boven het gemiddelde van Arnhem (27%) en het landelijk gemiddelde (26%).**

(bron: Gebiedsplan Arnhem Oost)

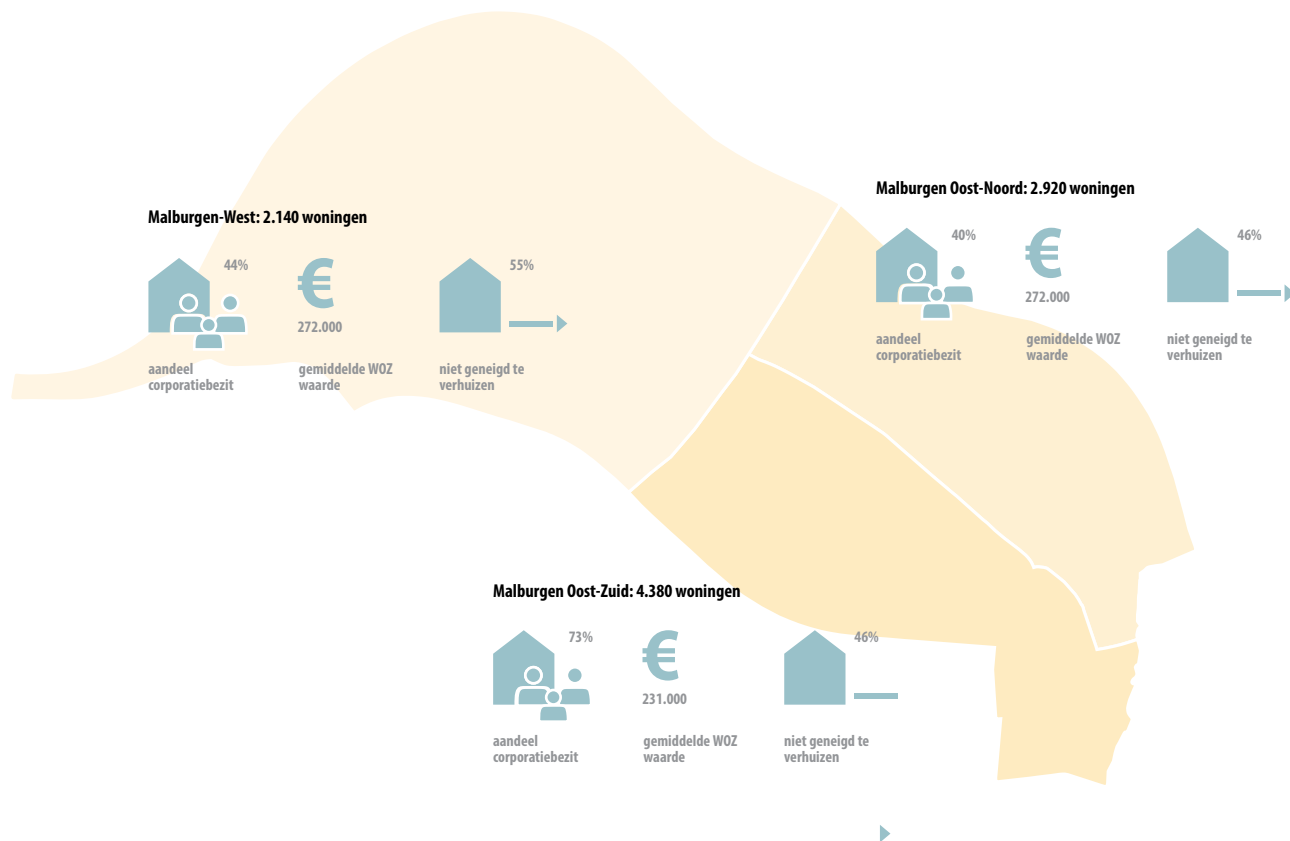
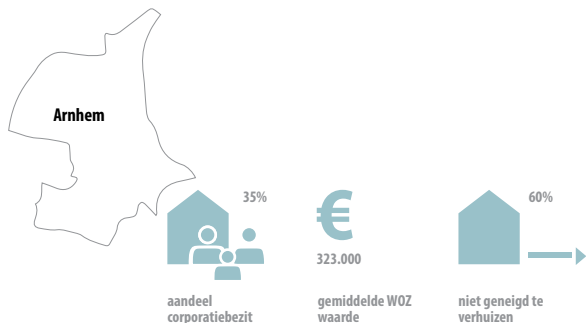
Het groen is een fijne basis voor
opgroeïende kinderen.

Bubble Voetbal in park Malburgen West (foto: vakantieinMalburgen.nl)

VEEL (RELATIEF) BETAALBARE WONINGEN

Groot aandeel sociale huur, lage WOZ-waarden

In Malburgen staan zo'n 10.000 woningen. Een groot aandeel van deze woningen is sociale huur. Er zijn grote verschillen tussen de buurten. Zo is het aandeel corporatiebezit in Stadseiland 36% versus 83% in Immerloo II. De WOZ-waardes (Waardering Onroerende Zaken) van de woningen zijn relatief laag. Enerzijds is het betaalbare woningaanbod een kwaliteit van de wijk. Anderzijds betekent een grote concentratie sociale huurwoningen in de lagere huurprijssegmenten dat er, door wet- en regelgeving, door de jaren heen steeds meer mensen in een kwetsbare positie in Malburgen zijn komen wonen. In Malburgen gaan individuele problemen van bewoners, op het gebied van armoede, werkloosheid en gezondheid samen met veel en vaak toenemende overlast en onveiligheid. De veerkracht van de wijk komt onder druk te staan. De verhuisgeneigdheid is relatief groot in Malburgen. Dit duidt doorgaans op een lage buurtbinding of ontevredenheid met de woning of woonomgeving. MalburgenWest scoort hier duidelijk beter dan Malburgen-Oost.



3. INTEGRALE AGENDA

Malburgen is een wijk met veel kwaliteiten waar bewoners trots op zijn, maar ook een wijk met forse opgaven. Dit vraagt om integrale agenda als gemeenschappelijke basis voor het toekomstperspectief.

Wat vinden bewoners belangrijk in Malburgen? Wat houdt hen het meest bezig? Veel bewoners geven aan met veel



Wat vinden bewoners belangrijk in Malburg? Wat houdt hen het meest bezig? Veel bewoners geven aan met veel plezier in de wijk te wonen en er ook graag te willen blijven wonen. Maar er zijn ook zorgen. Het verduurzamen van je woning, een hoge energierekening, veiligheid in de leefomgeving en een goede toekomst voor de kinderen. Grote opgaven waar veel Malburgers dagelijks mee te maken hebben.

In gesprek over woonwensen tijdens het tweede Wijklab Malburg Samen Vooruit (foto: Michel Lammerse)

AGENDA SLUIT AAN OP GEBIEDSPAN ARNHEM-OOST

Deze integrale agenda voor Malburgers sluit naadloos aan bij gebiedsplan 'Arnhem-Oost zijn we samen' en de programmalijnen uit het Nationaal programma Arnhem Oost. Malburgers is in 2040:

- Een kansrijke, inclusieve wijk voor ieder kind en iedere jongere (Opvoeden en Opgroeien)
- Een wijk gericht op talentontwikkeling, sociale stijging en bestaanszekerheid (Werk en Inkomen)
- Een gezonde en veilige wijk met duurzame, betaalbare en passende woningen (Wonen en Leven)
- Een complete wijk met betrokkenheid en gemeenschapszin (Gemeenschapsontwikkeling)

Uit het participatieproces zijn de zeven agendapunten naar voren gekomen die een bijdrage leveren aan de programmalijnen. Deze zeven ambities staan op deze pagina's verbeeld:



Een groen, gezond en beweegvriendelijk Malburgers



Een kansrijke start in Malburgers



Malburgers, de diverse wijk voor iedereen



Malburgers is levendig met voorzieningen 'om de hoek'



Blijvend leren en werken in Malburgers



Een schoon, heel en veilig Malburgers

"Wij wonen fijn aan de Holpijpstraat. We hebben een ruime woning die net is gerenoveerd. We willen niet verhuizen, want we wonen fijn centraal, kunnen overal fietsend en lopend heen en hebben veel voorzieningen om de hoek. Ook hebben we een groot sociaal netwerk in de wijk."

Inze wijk
Inze trots

#ARXHEMART

ONS MALBURGEN, EEN PLEK OM TROTS OP TE ZIJN

Bewoners van Malburgen zijn trots op hun wijk. Men is trots op de eigen leefomgeving: het huis, de straat, de stoep of de galerij. Het groene karakter wordt ook vaak genoemd als kwaliteit waar de bewoners trots op zijn. Maar Malburgen verdient meer plekken waar de bewoners én andere Arnhemmers graag komen, plekken die de identiteit van de wijk bepalen.

Malburgen heeft veel kwaliteiten. Je kunt hier prettig samenwonen met veel sociale contacten. Daarnaast roemen velen het groene karakter van de wijk: de uiterwaarden, de parken, de speeltuin bij het Bruishuis en de Eimersplas zijn belangrijke kwaliteiten. Er liggen ook kansen om de wijk te verbeteren. Denk hierbij aan de verbetering van de Drieslag als bruisend hart van de wijk, de Bakenhof als een prachtig open sportpark, het Olympuskwartier als dé plek voor urban sports in Arnhem en natuurlijk de uiterwaarden. Dit zijn bijzondere plekken voor Malburgen en heel Arnhem.



Speeltuin Bruishuis



Fijn wonen



De parken als plek voor de buurt



Huis voor de Wijk

EEN GROEN, GEZOND EN BEWEEGVRIENDELIJK MALBURGEN

Groen is en blijft een kwaliteit van Malburgen. Tegelijkertijd geven bewoners aan dat de kwaliteit van het groen beter kan. Een groene, gezonde en beweegvriendelijke wijk is belangrijk. Een wijk waar je makkelijk kunt wandelen en fietsen, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en iedereen buiten kan sporten. Groen voor ontspanning en verbinding. Groen als plek om bij te komen.

De nabijheid van de Rijn en de uiterwaarden zijn van grote waarde voor Malburgen. Het groen in de wijk levert een bijdrage aan de klimaatadaptatie, de wateropvang, de ecologie en het tegengaan van hittestress.

De ambitie is meer groen in de woonstraten en in tuinen. Met het Duurzaam Mobiliteitsplan wordt ingezet op de mobiliteitstransitie met meer ruimte voor de fiets en autoverkeer dat maximaal 30km/uur rijdt. Dit sluit goed aan bij de gewenste vergroening. Bij herinrichting van wegen wordt gekeken naar mogelijkheden voor meer vergroening.

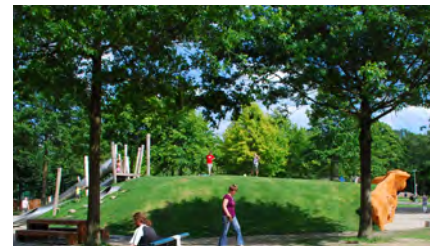
Sport en bewegen zijn cruciaal in Malburgen. Bewoners komen letterlijk en figuurlijk in beweging. Dit draagt bij aan ontmoeting, sociale cohesie en kansen om je te talent te ontwikkelen. In Malburgen wordt ingezet op laagdrempelige en betaalbare mogelijkheden voor alle doelgroepen: van urban sports in het Olympuskwartier, buitensport op open sportparken, spelen in de buurt, recreatie in de uiterwaarden. Dit alles leidt tot een gezonde leefomgeving die veilig en uitnodigend is, geen overlast veroorzaakt en zorgt voor ontspanning en rust.



Wandelen en fietsen langs de uiterwaarden



Groene woonbuurten



Voorbeeld open sportpark in het groen, met speelplekken voor de buurt

EEN KANSRIJKE START IN MALBURGEN

Malburgen is ooit gebouwd als gezinswijk; een prima basis om ook nu kinderen en jongvolwassenen weer een kansrijke start te bieden.

Om kansengelijkheid te bereiken is een lange weg te gaan. Ongelijk investeren voor gelijke kansen vormt de basis: niet iedereen heeft hetzelfde nodig om gezond te zijn en talenten te kunnen ontwikkelen en versterken. Voldoende aandacht voor de ouders/verzorgers zodat zij vanuit een goede basis de kinderen kunnen opvoeden is voorwaardelijk. Denk hierbij aan opvang, sociale netwerken en werkgelegenheid nabij. Een gezonde leefomgeving, goede voorzieningen en uiteraard goede, betaalbare woningen zijn voorwaardelijk.

Investeer in een doorgaande lijn van voor- en voegschoolse educatie naar het basisonderwijs als centrum voor opvoeden en opgroeien. De schoolomgeving is als rijke schoolomgeving ingericht: groen, autoluw en kindvriendelijk. Er is ruimte voor zorg, voor- en naschoolse opvang, huiswerkbegeleiding/ huiswerkplekken en volwasseneneducatie. De komende jaren wordt aandacht besteed aan het toegankelijker maken van gemeentelijk vastgoed, waaronder de Multifunctionele Centra (MFC's) en de Grote Koppel. Maar een kansrijke start gaat verder: zorg voor goede overgangen tussen basisonderwijs, middelbare school, beroepsonderwijs en de arbeidsmarkt. Dat biedt de jeugd perspectief (zie ook Blijven leren en werken in Malburgen). De voorzieningen voor de jeugd vragen aandacht (cultuur, sport, ontspanning en ontmoeting), het aanbod is beperkt en weinig divers.



Rijke schoolomgeving, De Spil



Voorbeeld Rijke schoolomgeving, kindcentrum verbonden met voedselbos



Wandelen en fietsen naar school

MALBURGEN, EEN DIVERSE WIJK VOOR IEDEREEN

De ambitie is een passende, duurzame en comfortabele woning voor iedereen. Hiervoor wordt de woningvoorraad in balans gebracht. Dat betekent een goede verhouding tussen huur en koop en een betere verdeling in prijsklassen. Kansen voor doorstromen binnen de wijk, meer woningen voor starters en senioren, aantrekken van nieuwe doelgroepen en behoud van sociale netwerken en het behouden van aanbod voor gezinnen.

Malburgen is destijds bedoeld als een wijk voor 'de gewone Arnhemmer' met een modaal inkomen. De afgelopen decennia is een groot deel van de oorspronkelijke inwoners verhuisd naar nieuwere wijken aan de randen van de stad. Door deze uitstroom is Malburgen een wijk geworden waar huishoudens wonen die minder te besteden hebben, een lagere sociaaleconomische status hebben en vaak in een kwetsbare situatie en slechtere gezondheid leven. Het feit dat zorgbedrijven in toenemende mate woningen opkopen en kwetsbare mensen in de buurten huisvesten versterkt deze situatie.



Mix van appartementen en grondgebonden, mix van oud en nieuw (Malburgen)

De ontwikkelingen uit het Ontwikkelingsplan hebben er toe geleid dat er veel woningen zijn gebouwd voor draagkrachtige huishoudens. Dit betekent dat er op het niveau van heel Malburgen al meer balans is, maar nog onvoldoende. De vernieuwing heeft vooral plaatsgevonden aan de randen van Malburgen, met name in de kern van Malburgen ligt nog een opgave, zowel wat betreft renovatie / vernieuwing als samenstelling van het woonaanbod.

De ambitie is om in Malburgen meer balans aan te brengen door een andere verhouding tussen het sociale, betaalbare en midden dure segment. Dit vraagt ondermeer om bouwen in het betaalbare en middensegment (koopsector). Dit is in lijn met de gemeentelijke Woonvisie. Arnhem zet daarmee in op een betere spreiding van sociale huur in de stad. Uitgangspunt is dat het aantal sociale huurwoningen in Malburgen niet afneemt. Verdichten is geen doel op zich, maar kan wel bijdragen maatschappelijke doelstellingen zoals:

- het realiseren van een betere mix tussen sociale huur- en vrije sector woningen,
- draagvlak voor voorzieningen,
- bereiken van de Arnhemse woningbouwopgave
- het faciliteren van de gewenste doorstroming.

In Malburgen wordt op allerlei plekken al gewerkt aan verbetering. Er zijn woningbouwprojecten aan de Nijmeegseweg en in het Olympuskwartier. De vernieuwing van de Vissenbuurt wordt opgepakt. Daarnaast levert de bouw van woningen op Stadsblokken-Meinerswijk, als onderdeel van Malburgen, een bijdrage aan diversiteit in woningaanbod. Het biedt een sterkere basis voor voorzieningen in de wijk. De ambitie is om de wijk stap voor stap te verbeteren met de juiste toevoeging aan woningen.

Het nieuwe woningaanbod - door nieuwbouw of transformatie – stimuleert oudere bewoners om binnen de wijk door te stromen zodat sociale netwerken behouden blijven. Empty nesters worden verleid om hun gezinswoning te verlaten, zodat starters en jonge gezinnen de ruimte krijgen. Er ontstaat ook ruimte voor nieuwe instroom in de wijk, juist in het middensegment. Dit vraagt om slim bouwen in het betaalbare en middensegment grotendeels in de koopsector. Instrumenten zoals huurniveaus aanpassen (tot maximale sociale huurgrens) of wijze van woningtoewijzing kunnen hier ook aan bijdragen. De ambitie is om Malburgen weer aantrekkelijk te maken voor

iedereen. Uiteraard vraagt dit ook gerichte acties ten aanzien van de andere thema's uit deze agenda, dit is niet louter een woningbouwopgave.

Een specifieke, complexe opgave in Malburgen is de combinatie van de staat van de woning (fundering en casco) en verduurzaming. Het gespikkeld bezit en de lage WOZ-waarden maken dit een lastige opgave. De komende jaren zal voor buurten met woningen uit de periode tot de jaren '70 een 'strategie woonbuurten' worden ontwikkeld.



MALBURGEN IS LEVENDIG MET VOORZIENINGEN 'OM DE HOEK'

Malburgen is en blijft een woonwijk. De binnenstad en Kronenburg - met een groot aanbod winkels, cultuur en horeca - liggen dichtbij. In Malburgen zelf zijn betere dagelijkse voorzieningen en ontmoetingsplekken belangrijk voor een gezond en prettig dagelijks leven.

Een stedelijke woonwijk vraagt om meer dan woningen. In je is je sociale netwerk, ken je de plekken en voel je je thuis. De ambitie is om iedereen zo gezond, zelfstandig en zo lang mogelijk in de buurt te laten wonen.

Iedere buurt verdient een bruisende plek; een plek waar de voorzieningen laagdrempelig, betaalbaar en toegankelijk nabij zijn. De invulling van zo'n plek kan per buurt variëren. Het kan gaan om plekken voor ontmoeting, talentontwikkeling, ondersteuning of ontspanning. Voorbeelden zijn: buurthuizen, onderwijs, kinderopvang, winkels, zorg, maatschappelijke ondersteuning, cultuur en jongerenwerk. De bewoners missen goede horeca. De bestaande concentraties van deze voorzieningen zoals Hoefbladlaan, rond de Hobbit, de Kamillelaan en het voorzieningencuster Immerloo II worden versterkt.



De Drieslag als centraal winkelcentrum

Buurtpunten als plek voor ontmoeting,
met bijvoorbeeld onderwijs, zorg, winkels,
cultuur of buurthuizen



Buurtontmoeting in buurthuizen (Huis voor de Wijk)



Voorbeeld buurtontmoeting met horeca (Buren van Thialf)



Levendige plekken in Malburgen (de Hobbit)

BLIJVEND LEREN EN WERKEN IN MALBURGEN

In de omgeving van Malburgen is veel werkgelegenheid. Er wordt ingezet op optimale verbindingen naar deze werkplekken. Ook meer opleiding en werk- en leerplekken in Malburgen zijn belangrijk.

Ondanks alle werkgelegenheid in de directe omgeving van de wijk is werk en opleiding in de wijk zelf ook belangrijk. Voldoende werk in de buurten zorgt voor stageplekken, bijbaantjes, leerwerkplekken en reguliere banen. Juist voor jongeren in een kwetsbare situatie kan dit cruciaal zijn. Het is de opstap naar de arbeidsmarkt. Werk is niet alleen belangrijk voor de bestaanszekerheid maar ook voor gezondheid, talentontwikkeling en het sociaal netwerk. De overstap van leren naar werken in de wijk wordt eenvoudiger gemaakt door leerwerktrajecten en praktijkgericht onderwijs in de buurt. Ook begeleiding naar werk voor diegenen die geen baan hebben, maar dit wel graag zouden willen, is belangrijk. Dit vraagt om hulp op een laagdrempelige plek, dichtbij huis. De eerdergenoemde buurtpunten zouden hier goed geschikt voor zijn.

Het uitgangspunt is 'zien werken, doet werken'. Dit betekent dat de wijkconomie de ruimte krijgt op zichtbare en strategische plekken. Er wordt ruimte geboden aan startende ondernemers. Wijkbedrijven als Malburgs BuurtBanenBedrijf (met het BuurtKlusbedrijf, BuurtHorecaBedrijf, BuurtGroenBedrijf, etc.) zijn van grote meerwaarde voor de wijk. Zo kunnen bewoners onder andere een rol spelen in de verduurzaming van Malburgen en het groenbeheer.



Voorbeeld Markthal, World of Food



Werk- en leerplekken BuurtBanenBedrijf Malburgen



Techniek BSO

EEN SCHOON, HEEL EN VEILIG MALBURGEN

Veiligheid is de basis voor een prettig, leefbaar, gezond en aantrekkelijk Malburgen. Het gaat om verkeersveiligheid, sociale veiligheid en (drugs)criminaliteit/ondermijning. Veiligheid is 1-op-1 gekoppeld aan de thema's schoon en heel.

Veiligheid is een basisconditie om andere ambities succesvol te laten zijn. Verkeersveiligheid is een belangrijk thema: iedereen moeten veilig aan het verkeer kunnen deelnemen. De transitie naar 30km/uur draagt daaraan bij. In Malburgen worden bepaalde plekken als onveilig ervaren. Toezicht, overzicht en 'ogen op straat' helpen om dat gevoel te verminderen. Een laatste dimensie is criminaliteit en ondermijning. Er is een toenemend probleem met jongeren die in de (drugs) criminaliteit terechtkomen. Dit vraagt forse investeringen om enerzijds alternatieve perspectieven te bieden (opleiding, werkgelegenheid voor jongeren, rolmodellen, sociale netwerken en ruimte voor jongerencultuur, sport en ontmoeting) en anderzijds te zorgen voor toezicht en handhaving.

Veiligheid is een-op-een gekoppeld aan de thema's schoon en heel. De leefomgeving dient schoon, heel en veilig te zijn. Zwerfval, het bijzetten van afval en slecht onderhouden panden bepalen mede het straatbeeld. Het herinrichten van openbare ruimte, herontwikkelen van verouderde panden, goede voorlichting over afval en het verhogen van het onderhoudsniveau dragen bij aan de veiligheid.



Kansen bieden aan jongeren zoals door AM support



Voorbeeld wonen en voorzieningen op de begane grond (Knikflat Rotterdam)



Voorbeeld verlichting langs parkroute

4. PERSPECTIEF MALBURGEN 2040

In dit hoofdstuk wordt het perspectief voor Malburgen in 2040 geschetst. Allereerst wordt in het onderdeel 'Groene stadswijk midden in Arnhem' ingegaan op de toekomstige positie van Malburgen binnen Arnhem. Vervolgens worden zeven agendapunten uit het vorige hoofdstuk vertaald naar vier ruimtelijke pijlers voor Malburgen zelf:

- Groen als bijzondere kwaliteit – groene leefomgeving
- Malburgen verbonden – mobiliteit
- Bruisende plekken – voorzieningen en wijkeconomie
- Een wijk voor iedereen – wonen



Samen genieten. Kijkend naar de toekomst, wat zouden Malburgers graag willen in hun wijk? Als eerste dat het goed gaat met kinderen, dat er mooie speelplekken zijn en goede scholen. Maar ook, de wens om te ontmoeten. Leuke plekken waar het gezellig is, toegankelijk voor iedereen, maar waar je ook gewoon samen kunt genieten van een kop koffie.

Het eerste Wijklab Malburgers Samen Vooruit was een drukbezochte buurtbarbecue bij de Hobbit (foto: VHV)

KRAJICEK
foundation

GROENE STADSWIJK MIDDEN IN ARNHEM

Malburgen is ontworpen als tuinwijk met veel groen.
Deze groene kwaliteit wordt ingezet om Malburgen nieuw leven in te blazen als fijne, gezonde wijk midden in Arnhem.

De centrale positie benutten

Malburgen is een van de meest centrale wijken van Arnhem. Met zowel de natuur om de hoek als de voorzieningen van de binnenstad én Kronenburg dichtbij, heb je in Malburgen alles bij de hand. Met de ontwikkelingen van Rijnpark, Coberco-kwartier en Stadsblokken-Meinerswijk schuift de binnenstad steeds meer richting Malburgen. Malburgen heeft alle ingrediënten voor een fijne thuisbasis voor velen. Omgekeerd heeft Malburgen ook veel te bieden voor de andere Arnhemmers. De Drieslag als multicultureel winkelcentrum, sportpark de Bakenhof, de uiterwaarden of bijvoorbeeld het Olympuskwartier zijn onderscheidende kwaliteiten voor de hele stad.

Groen als basis

In Malburgen kun je fijn en ontspannen wonen. Daar waar het groen in Arnhem-Noord vooral als groene vingers tussen de wijken ligt, is het in Arnhem-Zuid verweven met de buurten. Groen is in Malburgen altijd dichtbij en vormt een sterke basis voor een gezonde leefomgeving, met fijne fietsroutes, sport-, speel-, ontspanning- en ontmoetingsplekken.



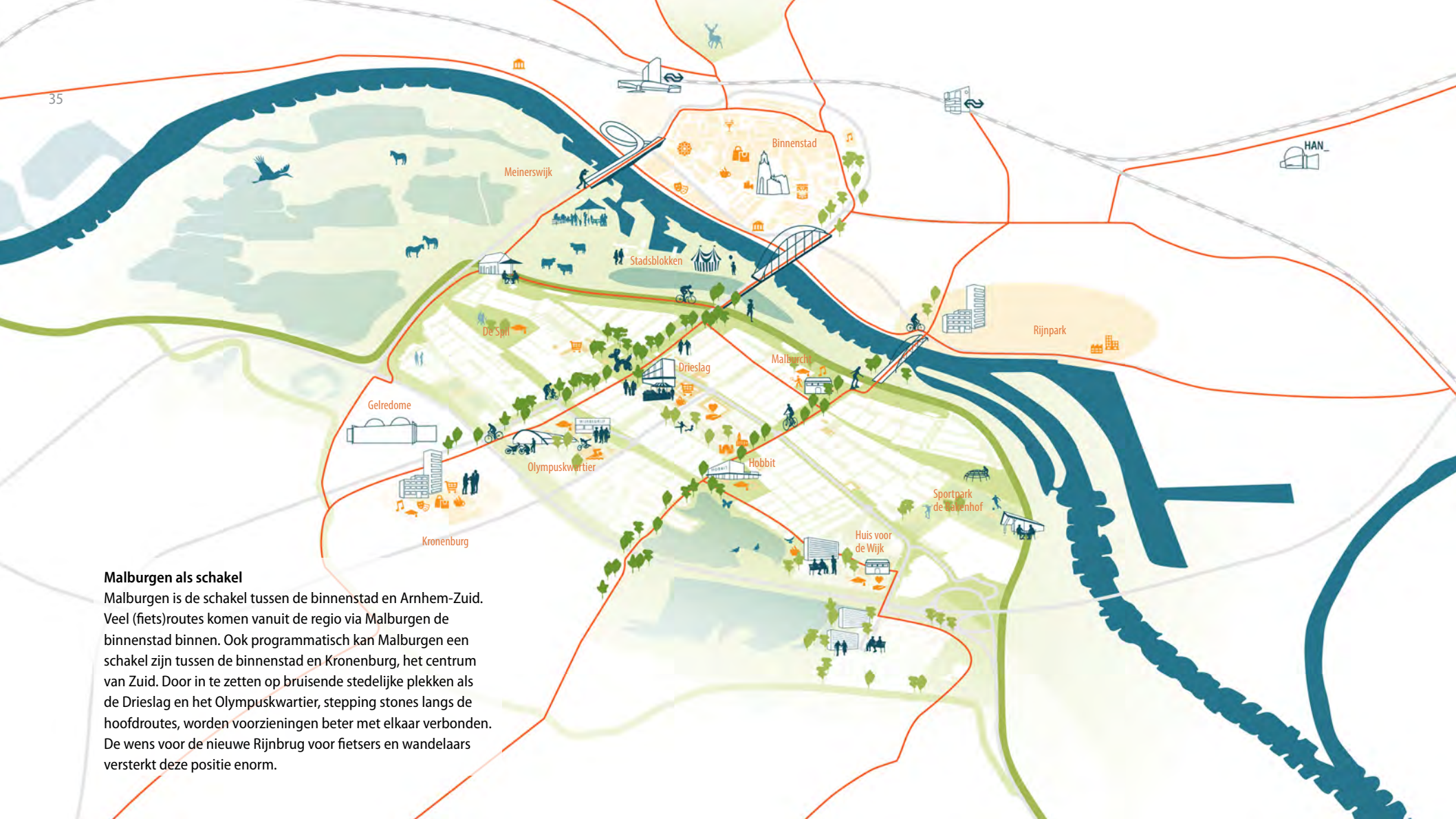
Groen als basis

Een echte stadswijk+

Door de centrale ligging kunnen bewoners van Malburgen gebruikmaken van veel voorzieningen in de omgeving. Daarnaast is er ook behoefte aan voorzieningen in Malburgen zelf. Malburgen wordt een echte stadswijk, waar ontspannen woonbuurten worden afgewisseld met stedelijke plekken.



Een echte stadswijk met wonen (oranje) met daarbij horende voorzieningen (geel; rood). Stippen slechts ter indicatie.



Malburgen als schakel

Malburgen is de schakel tussen de binnenstad en Arnhem-Zuid. Veel (fiets)routes komen vanuit de regio via Malburgen de binnenstad binnen. Ook programmatisch kan Malburgen een schakel zijn tussen de binnenstad en Kronenburg, het centrum van Zuid. Door in te zetten op bruisende stedelijke plekken als de Drieslag en het Olympuskwartier, stepping stones langs de hoofdroutes, worden voorzieningen beter met elkaar verbonden. De wens voor de nieuwe Rijnbrug voor fietsers en wandelaars versterkt deze positie enorm.

Het ontwikkelperspectief voor Malburgen bevat de vier pijlers:

- Groen als bijzondere kwaliteit
- Optimaal verbinden
- Bruisende plekken
- Een wijk voor iedereen



Groen als bijzondere kwaliteit

- Verfijnd groen netwerk
- Als basis voor een gezonde leefomgeving



Bijzondere plekken

- Bronpunten voor de buurt
- Stedelijke smaakmakers



Optimaal verbinden

- Goed verbonden met de omgeving
- Delen van Malburgen goed verbonden met elkaar



Een wijk voor iedereen

- Sterke sociale netwerken
- Ruimtelijke samenhang

GROEN ALS BIJZONDERE KWALITEIT

Malburgen heeft een sterk raamwerk van lanen, singels en parken. In het perspectief wordt ingezet op het verder verfijnen van het netwerk als basis voor een mentaal gezonde en beweegvriendelijke omgeving, klimaatadaptief en biodivers.

Hoofdstructuur groen/blauw

-  Groene lanen, singels en parken
-  Dijkzone
-  Groene zone langs N-wegen
-  Sloten en singels

Overig

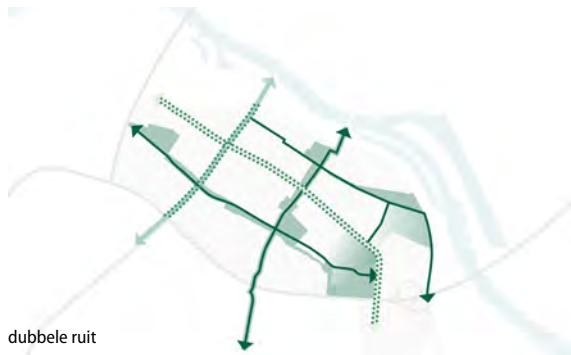
-  Sportparken
-  Buurten met bebouwing in het groen
-  Voorzieningen in het groen
-  Volkstuinen & akkers

Ambities

-  De Monchypark
-  Vergroenen buurten (tegen hittestress)
-  Herinrichten openbare ruimte met oog op veiligheid en bewegen
-  Verbeteren sociale veiligheid en zicht op uiterwaarden
-  Versterken groene verbinding tussen parken en voorzieningen
-  Bebouwing richten op groen
-  Rondje Eimersplas







dubbele ruit

Versterken groene dubbele ruit

De Nijmeegseweg en Huissensestraat hebben het karakter van een parklaan / groene stadsstraat. Samen met Zeegsingel, Orionsingel/Visserlaan, Graslaan, De Whemedreef, en binnen deze ruit Koppelstraat, Sint Gangulphusplein, Sint Laurentiuslaan en Groene Weide, vormen deze structuren een groene ruit en mooie basis voor wandelen en fietsen.

De Nijmeegseweg wordt de komende jaren heringericht, met behoud van het groene karakter. De transformatie van de Huissensestraat naar 30 km/u biedt kansen om het groene karakter te vergroten en om in te zetten op meer verblijfskwaliteit. Door de Graslaan samen met sportpark de Bakenhof te vergroenen, ontstaat er een dubbele ruit waarmee de groenstructuur ook in Malburgen-Oost goed is verweven.



Groene randen

Versterken omliggende landschappen

Malburgen is omringd door mooie natuurgebieden waar bewoners kunnen genieten van natuur, rust en ontspanning en waar ruimte is voor wandelen, fietsen en bewegen. Malburgen wordt aan noordzijde omringd door de Stadsblokken, Meinerswijk, uiterwaarden en Malburgse Bandijk. Een uniek natuurgebied midden in de stad. Arnhem-Noord en -Zuid komen hier samen voor bijzondere evenementen en om te genieten van de rust en ruimte. Er wordt ingezet op het versterken van het netwerk voor wandel- en fietspaden. Er worden nieuwe woningen ontwikkeld en er is plaats voor enkele voorzieningen bij de woningen op het gebied van horeca of cultuur in de Stadsblokken of Meinerswijk. De dijkzone grenst aan een mooie, groene parkzone met veel grote bomen. Sociale veiligheid, logische routes en de vindbaarheid van de verbindingen naar de uiterwaarden zijn hier een aandachtspunt. Door meer openheid te creëren kan het gebruik van deze zone worden verbeterd. Ook de Eimersplas heeft veel potentie als natuur- en recreatiegebied. Door de oevers openbaar te houden, de relatie met de omgeving te versterken (onder andere bij de Hobbit en Immerloo II) en een



Parken verbinden

wandelrondje mogelijk te maken wordt dit een aantrekkelijke plek voor heel Malburgen.

Parken en verbinden met groene routes

Malburgen heeft mooie buurtparken met buurtvoorzieningen. In de omgeving van de Malburcht, de Hobbit, de scholen in Immerloo I en de scholen in Immerloo II liggen kansen om buurtvoorzieningen meer te verbinden met het bestaande groen en ruimte toe te voegen voor groen en spelen. Zo worden ook deze plekken aantrekkelijke ontmoetingsplekken voor de buurt. De buurtparken zijn veelal onderling met elkaar verbonden door de groenblauwe hoofdstructuur; een goede basis voor veilige en aangename looproutes tussen de voorzieningen. Op enkele plekken zijn er verbindende schakels nodig:

- Verbinding tussen Park West en het nieuwe De Monchypark
- Verbinding tussen Immerloo II en sport- en buurtpark Bakenhof
- Verbinding tussen het nieuwe De Monchypark en de groene omgeving rondom de Malburcht



Groene omlijsting buurten

Groene omlijsting buurten verfijnen

In aanvulling op de groene hoofdstructuur, is voor Malburgen het verfijnde groene netwerk om de buurten heen kenmerkend. Dit is een bijzondere kwaliteit van Malburgen die ervoor zorgt dat groen altijd dichtbij is. Dit verfijnde groene netwerk wordt gekoesterd en waar mogelijk verder verfijnd.



Buurten vergroenen

Buurten vergroenen

De meeste buurten in Malburgen bestaan uit smalle straten met woningen met voor- en achtertuin. In enkele van deze buurten wordt het op zomerse dagen erg warm. Tuinen, bomen en (groene) speelvoorzieningen dragen bij aan een prettig leefklimaat. In deze buurt wordt gezocht naar mogelijkheden om te vergroenen. Ook de omgeving van de Drieslag is erg stenig, vergroening kan ook hier een inspel op de gewenste verkoeling en het tegengaan van hittestress.

Herinrichten openbare ruimte met het oog op veiligheid

Malburgen kent buurten zoals Immerloo II met een groene, open opzet met flats: veel groen, weinig toezicht en weinig gebruikskwaliteit. De opgave is hier om het groen meer betekenis te geven en het veiliger te maken door goede verlichting, veilige wandel- en fietsroutes, ruimte voor sport en spel of meer ogen op straat door bebouwing toe te voegen. Ook gebieden als de Drieslag en sportpark de Bakenhof vragen om een veiligere inrichting.



Malburgen vergroent! Foto: Michel Lammerse

Groenstedelijke kwaliteit als basis voor:

- sporten en spelen
- gezonde mobiliteit
- kindvriendelijke omgeving
- moderne woonvormen
- recreëren en ontmoeten
- biodiversiteit
- tegengaan van hittestress
- regenwateropvang



diverse voorbeelden van groenstedelijke kwaliteit



OPTIMAAL VERBINDEN

Arnhem werkt actief aan de transitie naar gezonde en duurzame mobiliteit. In het Duurzaam Mobiliteitsplan (vastgesteld in 2025) staan wandelen en fietsen voorop, gevolgd door goed openbaar vervoer. Voor Malburgen betekent dit meer fietsroutes en een grote stap in het verbeteren van de verbindingen met de omgeving door de gewenste nieuwe Rijnbrug. De snelheid voor de auto gaat omlaag naar 30 km/u. Met name de transformatie van de Nijmeegseweg - van barrière naar verbindend element - is beeldbepalend.

- Fiets**
- Regionale en stedelijke hoogwaardige fietsroute
 - Stedelijk hoofdnetwerk
 - - - Stedelijke hoogwaardige fietsroute ambitie
 - - - Stedelijk hoofdnetwerk ambitie
- Auto**
- Regionale weg
 - Stadsontsluiting
 - Wijkontsluiting
 - 30 Van 50 naar 30 km/u
- Openbaar vervoer**
- Regulier lijnennet
 - HOV
 - HOV ambitie
 - o Bushalte





Lopen

Traag netwerk tussen voorzieningen

Lopen en recreatief wandelen is gezond. Veel bewoners van Malburgen fietsen of lopen, al dan niet in combinatie met gebruik van het ov. Er wordt ingezet op een fijnmazig loop- en fietsnetwerk van de woning naar de (buurt)voorzieningen als scholen en winkelcentra, tussen de verschillende voorzieningen en naar het ov. Dit zijn veilige routes voor kinderen en ouderen, goed toegankelijk voor iedereen. Deze routes worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het groene netwerk met voldoende uitrustplekken (bankjes). In het wandelnetwerk van Malburgen zijn deze routes vaak al aanwezig. Op enkele plekken worden ontbrekende schakels aangevuld.

Nieuwe wandel- en fietsbrug over de Rijn

Met de eventuele komst van een nieuwe Rijnbrug wordt Malburgen-Oost beter verbonden met de binnenstad en werkgebieden. Dat betekent meer banen dichtbij voor Malburgen-Oost, een betere bereikbaarheid van de Malburgse voorzieningen voor bewoners van de nieuwe wijk Rijnpark en kansen voor ondernemers, (sport)verenigingen en voorzieningen. Dit biedt ook kansen voor recreatieve wandelrondjes van brug-tot-brug.

Wandelen over de dijk en door de uiterwaarden

Veel Malburgers wandelen graag over de dijk en door de uiterwaarden. In de plannen voor de Stadsblokken en Meinerswijk zijn verschillende nieuwe verbindingen gepland die ontbrekende schakels in de bestaande routes invullen en zo het wandelnetwerk verfijnen. Er zijn al diverse verbindingen naar de bestaande woonbuurten, maar deze zijn niet altijd goed vindbaar en voelen niet overal (sociaal) veilig. Door het

netwerk te verfijnen en ook de inrichting van het groen hierop af te stemmen, wordt Malburgen beter verbonden met de uiterwaarden.

Rondje Eimersplas

Het Immerlooppark is een prachtig park in Arnhem-Zuid en de Eimersplas is hiervan het verlengde. Veel bewoners van Malburgen wandelen hier graag. Een rondje wandelen om de Eimersplas is nu echter niet mogelijk. Dit is een sterke wens vanuit bewoners. De Eimersplas is een belangrijk natuurgebied. In de uitwerking van een rondje Eimersplas is de balans tussen natuur en recreatief gebruik belangrijk.



Voorbeeld wandelpad langs de plas (Arninge, Zweden)



Toekomstig loopnetwerk, indicatief (nieuwe routes gestippeld)

Fietsen

Versterken verbindingen met de regio en binnen de wijk

Er wordt ingezet op het versterken van de fietsverbindingen met de regio (o.a. Nijmegen en Huissen). Deze fietsroutes verbinden de regio via Malburgen met de binnenstad. Naast de bestaande doorfietsroute Arnhem - Nijmegen via de Nijmeegseweg en de Eldenseweg (RijnWaalpad) wordt er geïnvesteerd in routes in met name het oosten van Malburgen. Deze fietsroutes zijn gekoppeld aan de groene hoofdstructuur en komen veelal langs voorzieningen. Zo vormen deze routes ook een impuls voor Malburgen.

- Nieuwe doorfietsroute Arnhem-Zuid - binnenstad Arnhem via De Whemedreef
- Nieuwe doorfietsroute Huissen – binnenstad Arnhem door Immerloo II
- Ook de fietsverbindingen binnen de wijk worden versterkt, het gaat om de routes:
- Doortrekken bestaande fietsroute west-oost naar Immerloo II
- Fietsverbinding Immerloo II en de Bakenhof
- Alle kruisingen vragen aandacht bij de aanleg van de diverse fietsroutes in Malburgen.

Nieuwe wandel- en fietsbrug

De gewenste nieuwe Rijnbrug vormt de ontbrekende schakel tussen de hoofdfietsroutes van Malburgen-Oost en de binnenstad. Dit is een belangrijke schakel in het regionale (fiets) netwerk.

Fietsen over de dijk

Fietsen en wandelen over de dijk is en blijft een belangrijke kwaliteit van Malburgen.



Voorbeeld doorfietsroute langs het groen



Voorbeeld doorfietsroute als fietsstraat (Arnhemse Broek)



Toekomstig fietsnetwerk (nieuwe routes gestippeld)

Auto

Herinrichting Nijmeegseweg

De komende jaren wordt de Nijmeegseweg heringericht tot een weg met enkele rijstroken. De weg wordt in fasen getransformeerd met behoud van groene karakter.

Van 50 naar 30 km/u

Op de lange termijn transformeren een groot deel van de hoofdwegen binnen het stedelijk gebied van Arnhem van 50 naar 30 km/u. Ook in Malburgen gaat de snelheid van de auto omlaag. Dit verbetert ook verkeersveiligheid, zodat kinderen op straat kunnen spelen en kwetsbare groepen veiliger kunnen oversteken. In Malburgen gaat het om de Nijmeegseweg, Huissensestraat, Koppelstraat, Sint Laurentiuslaan, Sint Gangulphusplein en Zeegsingel.

Voorrang voor de fiets

In Malburgen wordt er ingezet op nieuwe doorfietsroutes die Malburgen beter verbinden met de omgeving. Dit vraagt op strategische plekken om voorrang en meer ruimte voor de fietser. Dit kan bijvoorbeeld door het maken van een fietsstraat of knip in de doorgaande route.

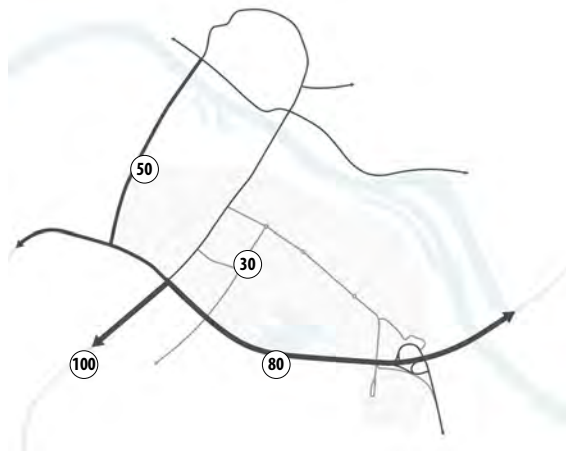
Betaald parkeren

Bij grootschalige ontwikkelingen en om parkeeroverlast te voorkomen wordt in delen van Malburgen gereguleerd parkeren ingevoerd.

Openbaar vervoer

Verfijning van het busnetwerk

Het hoofdbusnetwerk wordt doorgetrokken over de Nijmeegseweg, inclusief enkele nieuwe haltes. Daarnaast wordt gewerkt aan een snelle regionale busverbinding (Bus Rapid Transit) tussen de campussen van Nijmegen, Arnhem en Ede-Wageningen. Deze busverbinding komt door Malburgen, over bestaande busbanen. De exacte route is nog niet bekend.



Toekomstig autonetwerk (hoofdroutes)

Hubs

In het Duurzaam Mobiliteitsplan wordt ingezet op enkele stadrandhubs voor de overstap van de auto op openbaar vervoer naar de binnenstad. Er is een stadrandhub gepland bij het GelreDome. Daarnaast wordt ingezet op enkele wijkhubs, waar plaats wordt geboden aan bijvoorbeeld deelfietsen en deelauto's. De locaties zijn nog niet bekend.



Toekomstig netwerk openbaar vervoer

Energietransitie

Energie voor Arnhem

De energietransitie betreft de overgang van fossiele energie (zoals olie en gas) naar duurzame energie. Deze grote transitie vraagt om een goed plan. Met het plan Energie voor Arnhem (Eva) wordt de stad ingedeeld in negen energiegebieden.

Voor elke gebied wordt bekeken hoe de transitie naar duurzame energie plaatsvindt. Eva biedt duidelijkheid aan bewoners en bedrijven. Welke energieoplossingen komen waar beschikbaar? Wat betekent dat financieel? En wanneer gaat deze verandering plaatsvinden? Eind 2026 is de uitwerking van de energiegebieden gereed. Daarbij wordt gekeken naar lopende en nieuwe projecten. Ook het bestaande warmtenet Malburgen-Oost is een onderdeel hiervan.

Warmtenet Malburgen-Oost

Gemeente, Volkshuisvesting, Vivare en Vattenfall hebben onderzocht of het warmtenet in Malburgen-Oost uitgebreid kan worden. Dit is met subsidie vanuit het Rijk mogelijk. In 2024 heeft Vattenfall besloten niet meer mee te doen. Gemeente wil in samenwerking met de woningcorporaties onderzoeken of er alsnog een warmtenet kan komen.

De komende tijd worden de plannen uitgewerkt en worden de inwoners van Malburgen-Oost betrokken. Als dit project doorgaat wordt de komende 10 jaar het warmtenet in de buurten aangelegd. Dat gaan inwoners zien in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door dat de straten open gaan en met de komst van warmtestations. Het biedt ook kansen voor het verbeteren van de woonomgeving. We bekijken deze plannen ook in samenhang met de gebiedsgerichte aanpakken, verduurzaming van woningen en de aanpak woonbuurten.

Lokale energie

Eva zet in op lokale energieoplossingen in de Arnhemse wijken en buurten. Dit betekent dat de opwek en het gebruik van energie zo dicht mogelijk bij elkaar worden gebracht. Ook wordt zoveel mogelijk energie gebruikt op het moment dat het beschikbaar is of wordt het opgeslagen voor op een later moment. Zo wordt ervoor gezorgd dat er minder (nieuwe) infrastructuur nodig is. Ook wordt ingezet op netbewust bouwen, zodat we minder energie gebruiken.

Voor de overstap naar duurzame energie zijn er netuitbreidingen nodig zoals meer onderstations en extra transformatorhuisjes. Voor Malburgen betekent dit bijna een verdubbeling van het aantal trafohuisjes. Dit heeft impact op de openbare ruimte. Kansen om trafohuisjes onder te brengen in nieuwe gebouwen worden onderzocht.

Volkshuisvesting, gemeente en bewoners werken hard aan het verduurzamen van de woningen in Malburgen.



BRUISENDE PLEKKEN MAKEN

Bruisende buurtplekken staan centraal in de buurten. De plekken waar mensen samenkomen zoals rijke schoolomgevingen, de plekken voor buurtontmoeting en wijkconomie, het (nieuwe) medisch centrum, de wijkwinkelcentra, het Olympuskwartier en de Bakenhof als open sportpark. In dit hoofdstuk wordt de structuur van de buurtplekken van Malburgen beschreven. De invulling van de plekken is verder uitgewerkt in het hoofdstuk 'Gebiedsprofielen'.

Onderwijs

- Rijke schoolomgeving
- Olympuscollege

Buurtontmoeting & religie

- Buurthuizen
- Religie

Commercieel

- Winkelcentra
- Overige centra
- Overige bedrijven

Zorg

- Medisch centrum
- Nieuw medisch centrum

Sport en recreatie

- Gebouwde sportvoorzieningen
- Sportpark
- Recreatie & natuur





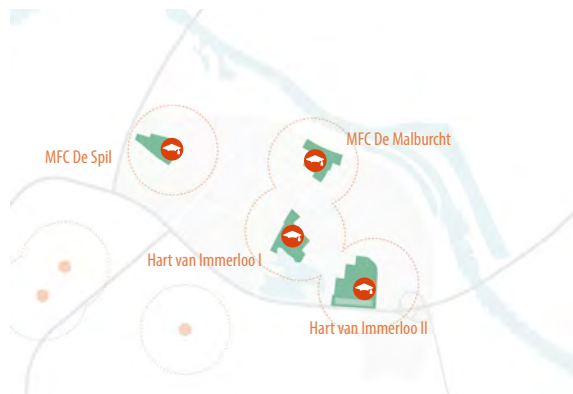
Voorzieningen en doelgroepen

Bij de voorzieningen in Malburgen is het belangrijk om rekening te houden met een brede doelgroep. Malburgen is zeer divers qua culturele achtergronden, inkomen en opleidingsniveau. Er zijn bewoners die er al heel lang wonen en ook veel nieuwkomers. Aspecten als taal, betaalbaarheid en laagdrempeligheid spelen een grote rol. Het mooiste zijn plekken die voor alle inwoners iets te bieden hebben..



(foto's: Michel Lammerse)





Rijke schoolomgevingen

Voorzieningen en groen (tekst in kader)

De (buurt)voorzieningen in Malburgen zijn gekoppeld aan de groene hoofdstructuur. Deze groene kwaliteit biedt een goede basis voor bijvoorbeeld een rijke schoolomgeving of buurtontmoetingsplek. Door de opzet van voorzieningen in het groen kunnen deze lekken echt 'het hart' van de buurt worden. Dit vraagt een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte met een of meerdere gebouwen in het groen.

Voorzieningen en doelgroepen (tekst in kader)

Bij de voorzieningen in Malburgen is het belangrijk om rekening te houden met een brede doelgroep. Malburgen is zeer divers qua culturele achtergronden, inkomen en opleidingsniveau. Er zijn bewoners die er al heel lang wonen en ook veel nieuwkomers. Aspecten als taal, betaalbaarheid en laagdrempeligheid spelen een grote rol. Het mooiste zijn plekken die voor alle inwoners iets te bieden hebben..



Winkelcentra

Vier sterke rijke schoolomgevingen

De huidige vier basisschoollocaties worden rijke schoolomgevingen: groen, autoluw, kindvriendelijk en open voor de buurt als meer dan alleen een plek voor onderwijs voor kinderen.

- MFC De Spil is relatief nieuw. Het complex is gelegen in buurtpark West en speelt een belangrijke rol voor de buurt. Hier liggen geen grote opgaven.
- Ook MFC De Malburcht is relatief nieuw en is een belangrijke kwaliteit van de buurt, maar is een vrij introvert complex. Het kan een bredere rol gaan spelen binnen de buurt. Dit betekent een verbreding in programmering voor jongeren en volwassenen (bijvoorbeeld met een muziek repetitieruimte), versterking van de ontmoetingsfunctie (door inzetten van sociaal beheer) en het verbeteren van de verbinding met de buurt door een aantrekkelijker, groene inrichting van de omgeving.

- De twee basisscholen in Immerloo I (Malburgen Oost-Zuid) zijn verouderd en toe aan een transformatie. De plek vraagt een integrale aanpak waarin de nieuwe Hobbit (met gymzaal), de vernieuwde basisscholen, kinderopvang, eventuele bebouwing in de flanken, de groene buitenruimte en de oevers van de Eimersplas in samenhang worden ontwikkeld tot een sterk buurtpunt.
- De basisscholen en de gymzaal in Immerloo II zijn verouderd en worden de komende jaren vernieuwd. Naast herontwikkeling van de scholen krijgt deze plek meer betekenis via een sterkere ontmoetingsfunctie, wijk economie en eerstelijnszorg: het nieuwe Hart van Immerloo II, waar ook de andere bestaande gebruikers van het gebied (SKAR, AM Support en Huis voor de Wijk) een plek krijgen.

Drie wijkwinkelcentra, met de Drieslag als het centrum van Malburgen

De winkelvoorzieningen in Malburgen zijn geconcentreerd in de winkelcentra de Drieslag, het Kruidenplein en de Hoefbladlaan. De Drieslag heeft een wijkoverstijgende betekenis. Dit is een gebied vol met potentie, maar een forse kwaliteitsimpuls is nodig om deze potentie tot wasdom te laten komen. De gemeente investeert al in verbeteringen van de openbare ruimte voor de korte termijn en werkt samen met de ondernemers om de kwaliteit, leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Daarnaast werkt de gemeente aan het versterken van het organiserend vermogen van de ondernemers in het winkelcentrum. Er wordt onderzocht of transformatie van het winkelcentrum mogelijk is waarbij winkels (qua branchering en type ondernemingen), mogelijkheden tot verdichting en openbare ruimte in samenhang bekeken worden.

- Winkelcentra de Hoefbladlaan (Malburgen-West) en het Kruidenplein (Malburgen Oost-Noord) blijven behouden voor de buurt. Bij de Hoefbladlaan liggen kansen om het winkelcentrum een impuls te geven onder andere door meer te verdichten. De Hoefbladlaan en de Drieslag kunnen elkaar versterken door de relatie met het nieuwe De Monchypark te verbeteren en het winkelaanbod af te stemmen.

Plekken voor werken en leren

Op diverse plekken in Malburgen wordt ingezet op onderwijs voor jongeren (>12 jaar) en volwassenen en/of werk- en leerplekken.

- Het Olympuskwartier groeit uit tot dé (urban)sportplek van Arnhem waar sporten, werken en leren samengaan. Het Olympuscollege waar naast middelbaar onderwijs ook ruimte is voor speciaal onderwijs, de Rijnhal, sporten en recreëren bij de Grote Koppel en een nieuwe beweegvriendelijke openbare ruimte. Dit biedt kansen voor leren in de praktijk, doorlopende leer-werklijnen en werken in de buurt onder andere gericht op het thema sport en bewegen.
- Werkgebied Bakenhof en zone Wikkestraat/Eimerssingel-West zijn belangrijke werkgebieden waar geen grote ontwikkelingen te verwachten zijn.
- Het voormalige ROC-gebouw aan de Korianderstraat behoudt voorlopig de functie als creatieve broedplaats.



Werken en voortgezet onderwijs

Buurtpunten voor ontmoeting

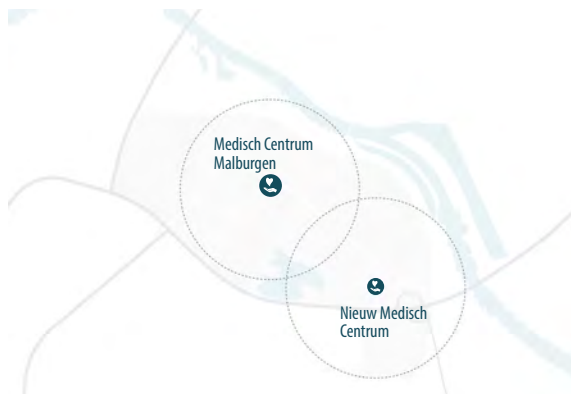
In aanvulling op de rijke schoolomgevingen en winkelcentra zijn er diverse buurtpunten als plekken voor ontmoeting, waar ruimte is voor voorzieningen en wijkconomie wordt gestimuleerd.

- Fresh (Malburgen-West): versterken van de nu al belangrijke functie. Zoeken met de partners naar verbinding en samenhang invulling plinten Hoefbladlaan.
- De Kamillelaan (Malburgen-Oost (Noord)) heeft een centrale positie in de buurt, de wijkfietsroute Graslaan kan dit versterken. Het biedt ruimte voor versterking van dit centrale punt, dat kan met detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horeca.
- De winkelstrip aan de Pijlkruisstraat vervult met haar winkels en horeca eveneens een functie voor de buurt als ontmoetingsplek en voor de wijkconomie. De toekomstige positie van deze winkelstrop wordt in samenhang met de ontwikkelingen in het gebied rond de Hobbit bekeken.



Buurtontmoeting

- De bedrijfspanden aan Graslaan bieden de potentie voor herontwikkeling tot woningbouw, een markant punt langs de toekomstige fietsverbinding.
- Keizershof behouden van een kleinschalig buurtpunt gericht op ontmoeten, mogelijkheden onderzoeken voor het toevoegen van functies bijvoorbeeld als multifunctionele ruimte in de plinten van de flats Keizerstraat.
- Het Bruishuis heeft een belangrijke functie voor de wijk, de ambitie is om deze te behouden mits dit (technisch en financieel) haalbaar is. Hierover wordt in 2027 een besluit genomen.



Zorg

Een nieuw medisch centrum

De zorgvoorzieningen in Malburgen zijn geconcentreerd in en rond Medisch Centrum Malburgen bij de Drieslag. Naast enkele plekken voor fysiotherapie, tandarts en consultatiebureaus zijn er weinig andere plekken waar eerstelijnszorg wordt aangeboden. Het Medisch Centrum Malburgen is voor veel bewoners ver weg en er is een tekort aan huisartsen. De ambitie is daarom om een tweede medisch centrum te realiseren, als onderdeel van het nieuwe hart voor Immerloo II. Aanvullende zorgvoorzieningen kunnen worden gekoppeld aan de buurtpunten.



Sport en recreatie

Twee open sportparken

Er wordt ingezet op het versterken van de relatie tussen de sportparken en de buurt:

- Sportpark de Bakenhof biedt plek aan diverse sportverenigingen als voetbal, tennis, rugby, schermen en boogschieten. De verenigingen hebben veelal een stadsbrede en/of regionale functie. De ambitie is het sportpark te herinrichten tot open sportpark, met naast verenigingen ook ruimte voor (semi) ongeorganiseerde sport, recreatie, ontmoeting en functies voor de buurt. Een aantrekkelijk open sportpark aan de uiterwaarden, goed verbonden met de omgeving, voor sporters en bezoekers vanuit Malburgen en heel Arnhem. Met de ambitie voor een nieuwe wandel- en fietsbrug biedt dit sportpark nadrukkelijk ook veel kansen voor Rijnpark.
- Ook het sportpark in Malburgen-West met voetbalvereniging MASV kan beter worden verbonden met de omgeving, de ontwikkelingen aan de Nijmeegseweg, het Olympuskwartier en de Spil.

Cultuur als onderdeel van bruisende pekken in Malburgen

Toegang tot kunst en cultuur voor alle inwoners van Malburgen vraagt om voorzieningen in de wijk. Dat verlaagt de drempels om aan cultuur deel te nemen, actief dan wel passief. Culturele activiteiten spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van en sociale cohesie in Malburgen. In het Arnhemse cultuurbeleid en in de verschillende culturele subsidieregelingen wordt rekening gehouden met kunst en cultuur in de wijk. Aan de hand van referentienormen voor culturele voorzieningen wordt gezorgd dat in Malburgen wordt voldaan aan de ruimtebehoefte voor culturele voorzieningen.

Het Nationaal Programma Arnhem Oost (NPAO) biedt extra kansen voor kunst en cultuur in Malburgen. Activiteiten en interventies vanuit kunst en cultuur is een belangrijk instrument om talentontwikkeling aan te wakkeren, sociale cohesie te stimuleren en ontmoetingen te organiseren. Met partners in het programma en in aansluiting op het Integraal Accommodatiebeleid, zoals woningcorporaties, welzijn en onderwijs wordt geïnventariseerd welke locaties en voorzieningen in Malburgen laagdrempelig geschikt te maken zijn voor ontmoeting en cultuuractiviteiten.



Voorzieningen en groen

De (buurt)voorzieningen in Malburgen zijn gekoppeld aan de groene hoofdstructuur. Deze groene kwaliteit biedt een goede basis voor bijvoorbeeld een rijke schoolomgeving of buurtontmoetingsplek. Door de opzet van voorzieningen in het groen kunnen deze plekken echt 'het hart' van de buurt worden. Dit vraagt een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte met een of meerdere gebouwen in het groen.



diverse voorbeelden van voorzieningen en groen

EEN WIJK VOOR IEDEREEN

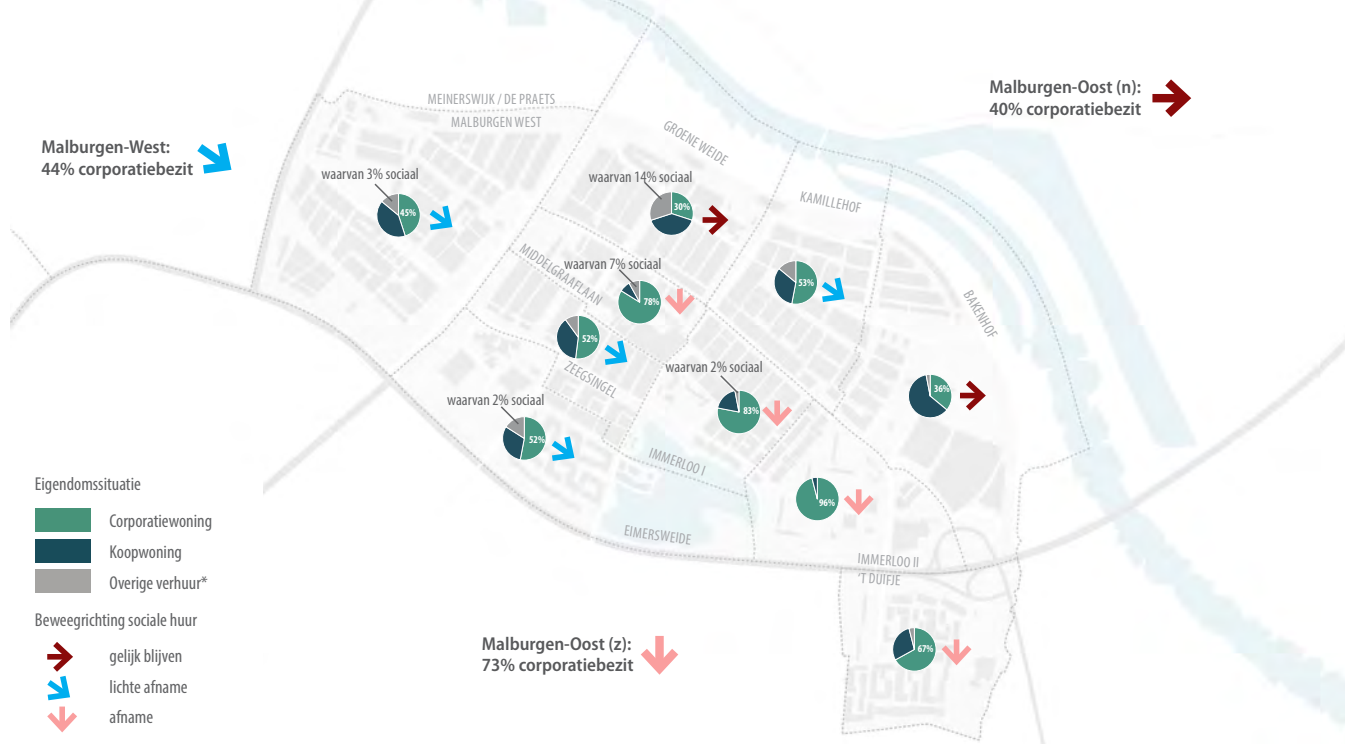
Het toekomstperspectief zet in op een evenwichtige samenstelling van de wijk en een passende woonvoorraad. Door nieuwe woningen toe te voegen en meer diversiteit te brengen in het woningaanbod - zowel in type als segment - ontstaan er kansen voor een wooncarrière binnen de wijk en kansen om nieuwe doelgroepen naar de wijk te trekken. Malburgen blijft een gezinswijk, maar met meer woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens zoals starters en senioren.

In delen van de wijk ligt een opgave voor verduurzaming en/of vernieuwing van de woningen. Hiervoor wordt een strategie woonbuurten opgesteld. Belangrijk is dat ook de ruimtelijke samenhang van de buurten behouden blijft. Renovatie en vernieuwing als kans om de ruimtelijke kwaliteit van Malburgen te versterken!

Een evenwichtige samenstelling

Meer balans tussen (sociale) huur en koop

Uit de Woonvisie (2024) volgt dat Arnhem inzet op een betere spreiding van de sociale voorraad over de stad. De ambitie is om in Malburgen meer balans aan te brengen tussen (sociale) huur en koop. Voor enkele gebieden is een beweegrichting sociale huur aangewezen die als richting voor deze woonstrategie dient: in Malburgen-Oost (zuid) is het aandeel sociale huurwoningen vooral hoog en het aantrekken van nieuwe bewoners met hogere inkomens het meest urgent. Ook in Malburgen-West is de beweegrichting naar beneden. Maar het beeld op buurtniveau is veel diverser. Zo is bijvoorbeeld te zien dat in



Indien aanwezig, is het aandeel particuliere sociale verhuur aangegeven als percentage van het totaal 'overige verhuur'

Oost (noord) de buurt Stadseiland mooi in balans is, maar dat in Kamillehof het percentage sociaal hoog is. Bij de (her) ontwikkeling wordt ingezet op het creëren van gemixte wijken. Dat betekent in algemene zin een verschuiving richting de hogere sociale huurprijssegmenten en het middensegment, vooral in de buurten waar nu een disbalans is. Voor Malburgen geldt dat het aantal sociale huurwoningen niet zal afnemen, maar door de toevoegingen aan de woningvoorraad ontstaat er een andere balans, met name in de gebieden met een sterke concentratie van sociale huurwoningen. Vanwege het hoge aandeel sociale huur in Malburgen wordt bij nieuwe

woningbouwontwikkelingen ingezet op toevoegingen van koopwoningen. Voor alle woningbouwplannen (zowel transformatie- als nieuwbouwprojecten vanaf 30 woningen) in Malburgen geldt, in lijn met de Woonvisie, dat minimaal 66% in het betaalbare segment moet vallen. Daarvan moet 30% een sociale corporatiehuurwoning zijn, minimaal 50% koop, waarvan minimaal 20% een betaalbare koopwoning (conform de definitie van het Rijk).



Vitesse versiering in de Groene Weide, een van de arbeidersbuurten in Malburgen Oost (foto: Michel Lammerse)

Wooncarrière maken en nieuwe doelgroepen trekken

Woningbouwontwikkelingen dragen bij aan twee doelstellingen:

- Zorgen dat bewoners de kans hebben om de wooncarrière in Malburgen te maken. Iedereen zou een passende woning moeten kunnen vinden en niet noodgedwongen de wijk moeten verlaten omdat de juiste, betaalbare woning ontbreekt.
- Bewoners van buiten aantrekken zodat er meer balans in de wijken ontstaat.

Verdichting als kans

Verdichting kan nodig zijn om alle woningtypen aan te kunnen bieden. Het zorgt voor meer inwoners, dus meer draagvlak voor de voorzieningen en meer investeringscapaciteit voor de versterking van Malburgen.

Meer diversiteit in het woningaanbod

Er wordt ingezet op diversificatie met veel aandacht voor levensloopgeschikte appartementen geschikt voor (door)starters én senioren. Een aanzienlijke hoeveelheid eengezinswoningen worden door één en tweepersoonshuishoudens bewoond, waaronder veel empty-nesters. Dit percentage zal vanwege de demografische ontwikkelingen alleen maar toenemen. Idealiter worden (naast woningen met 1 slaapkamer voor starters en kleine huishoudens) niet al te kleine, maar betaalbare appartementen met 'een kamertje extra' gerealiseerd, waardoor

empty-nesters worden verleid om te verhuizen. Dit stelt eisen aan de betaalbaarheid, veiligheid en kwaliteit. Vanuit de woonstandaard is dit bijvoorbeeld een levensloopbestendig appartement met 2 slaapkamers. De bouw van dit type woning biedt de kans om grondgebonden gezinswoningen vrij te spelen voor gezinnen. Door iets groter te bouwen kan de starter er ook langer blijven wonen en niet bij de eerste gezinsuitbreiding noodgedwongen de woning moeten verlaten. Voor senioren leidt dit tot nét iets meer kwaliteit die de verhuistap makkelijker maakt, waarbij ze toch in de buurt kunnen blijven wonen (onder andere voor hun netwerk en behoud van mantelzorg). Zo dragen levensloopgeschikte appartementen bij aan de sociale cohesie. Daarnaast spelen voor senioren andere factoren een belangrijke rol bij het verhuizen, zoals veiligheid, nabijheid van voorzieningen en omgevingskwaliteit.

Behoud van aanbod voor gezinnen

Verhoudingsgewijs komen er minder grondgebonden woningen in Malburgen, waarbij het van belang is om voldoende gezinswoningen te behouden om het gezinskarakter te behouden. Er zijn ook aantrekkelijke woningen voor de nieuwe instroom nodig: de bouw van nieuwe gezinswoningen maakt dit mogelijk, dit zal bijdragen aan de doorstroom van gezinnen vanuit (te kleine) appartementen. Zeker indien in buurten een aanzienlijke hoeveelheid gezinswoningen wordt gesloopt, is herontwikkeling van gezinswoningen wenselijk, ook in het sociale segment.

Nieuwe typologieën in de tussenschaal

Malburgen heeft nu een vrij eenzijdige woningvoorraad: een grote hoeveelheid eengezinswoningen, portiekflats en hoogbouw in Immerloo II, 't Duijfe en rond De Drieslag. De nieuwbouw zal leiden tot nieuwe typologieën in de 'tussenschaal'. Denk hierbij aan wonen aan een hof, collectief wonen, boven-benedenwoningen, veelal van drie tot zes lagen. Een schaal en vorm die past bij de gewenste woningtypen en betaalbaarheid. Voor elke ontwikkeling geldt dat aandacht moet zijn voor inpassing in de omgeving. Gezinswoningen kunnen ook in gestapelde vorm, mits voldoende maat, een handige indeling, directe toegang tot eigen of collectieve buitenruimte en zichtrelaties tot de buitenruimte. Door voorzieningen te combineren blijven de (gezins-)woningen betaalbaar.

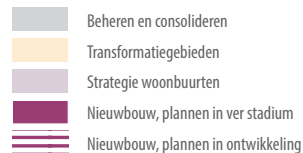
De woonbuurten

Beheren en consolideren

Delen van Malburgen zijn de afgelopen jaren fors vernieuwd door middel van renovatie en nieuwbouw. In deze gebieden is goed beheer het devies: zorgen dat deze gebieden vitaal, veilig en aantrekkelijk blijven.

Transformatiegebieden

Een aantal gebieden wordt de komende jaren aangepakt. Grondige vernieuwing met sloop en vervangende nieuwbouw en/of forse vernieuwing van de openbare ruimte zijn hier aan de orde. Doorgaans betreft dit de gebieden met (ook) een niet-woonprogramma zoals Het Hart van Immerloo II, Hobbit / Immerloo I en Olympuskwartier, maar ook de Nijmeegseweg is een transformatiegebied.



Strategie woonbuurten

Een goede, betaalbare en goed geïsoleerde woning is een basisvoorwaarde voor een gezond leven. De onzekerheid over verzakkingen als gevolg van klimaatverandering en een slechte energetische staat van de woning dragen hier niet aan bij. De komende jaren wordt mede afhankelijk van de resultaten van de monitoring van de woningen, in de verschillende buurten een vastgoedstrategie ontwikkeld. Het gaat vooral om grondgebonden woningen en portiek-etagecomplexen uit de periode tot circa 1970.

Het toekomstperspectief voor deze buurten is afhankelijk van de samenstelling en staat van de woningvoorraad. Het gaat dan om type woningen, eigendom, verduurzaming en de monitoring van de funderingen. Het gespikkeld bezit en de lage WOZ-waarden maken dit een lastige opgave. Op basis van deze informatie wordt de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in de buurt bepaald. Dit doen gemeente, corporaties en bewoners samen. Gemeente en corporatie nemen hierin het voortouw. De strategie wordt opgesteld voor de volgende vijf buurten: Malburgen-West (gedeeltelijk), Groene Weide, Kamillehof, Immerloo I en Zeegsingel e.o.

De strategie voor een woonbuurt kan leiden tot verschillende scenario's bijvoorbeeld renovatie, aankoop particulier bezit of sloop-nieuwbouw. Met het slopen van woningen wordt zorgvuldig omgegaan, wetende dat met sloop-nieuwbouw ook sociale netwerken worden aangetast. Desondanks kan sloop toch nodig zijn vanwege een ontbrekend toekomstperspectief van de woningen.

Renovatie en vernieuwing als kans om ruimtelijke kwaliteit te versterken

De buurten in Malburgen kennen ruimtelijk veel samenhang. Kenmerkend zijn de buurten met (smalle) woonstraten en woningen met voor- en achtertuin. Enkele buurten met flats in het groen vormen hierop een uitzondering. Vaak is er per buurt eenheid in de architectuur, kleur baksteen en woningtypes en wordt de buurt omringd door groen. Deze ruimtelijke samenhang draagt bij aan het buurtgevoel en de sociale netwerken. Bij renovatie of vernieuwing van (delen van) buurten is behoud van deze samenhang belangrijk. Er kunnen kansen zijn om nieuwe woningtypologieën toe te voegen en te verdichten, als het past binnen het bestaande karakter van de buurt. Niet de hele buurt hoeft hetzelfde te zijn, maar oud en nieuw moeten elkaar wel versterken. Dit kan zitten in bouwhoogte en architectonische uitwerking, maar ook de schaal van vernieuwing. Geen enclaves van nieuwe dingen in een verouderde buurt. Zaken als gespikkeld bezit en noodzakelijke fasering maken het complex om de samenhang te bewaren. Dit vraagt om een sterke visie per buurt, waarin renovatie en vernieuwing een kans zijn om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

De vernieuwing kan ook op complexniveau plaatsvinden. Woongebouwen kunnen bijvoorbeeld worden opgetopt (woonlagen toevoegen op bestaande appartementencomplex). Dit is vooral kansrijk als het samengaat met renovatie/ vernieuwing van het complex. Woningen in bestaande complexen kunnen ook vergroot of verkleind worden om andere woningtypen toe te voegen.



Zeegsingelbuurt



Plantagebuurt



(Bouw van het) Sluiseiland

Buurten in Malburgen zijn ontworpen als eenheid



Vernieuwing en vergroening als kans voor nieuwe stedelijke woonmilieus, met:

- diversiteit in woningtypes, zowel grondgebonden als gestapeld
- ruimte voor collectiviteit en ontmoeten
- kindvriendelijke omgeving
- auto op 2e plaats



diverse voorbeelden van nieuwe stedelijke woonmilieus

De bestaande voorraad

De samenstelling en balans in buurten kan ook op een minder zichtbare manier veranderen door verschillende instrumenten in te zetten in de bestaande voorraad. Enkele voorbeelden die in Malburgen ingezet (kunnen) worden:

Toewijzing aan doelgroepen

Het labelen van woningen voor jongeren of 55+ helpt om huishoudens in een passende woning te huisvesten. Labeling is een goed instrument om woningen die geschikt zijn voor ouderen in de buurt van voorzieningen ook daadwerkelijk toe te wijzen aan ouderen. Het draagt ook bij aan het aantrekken van de doelgroepen zoals in het hoofdstuk gebiedsprofielen staat omschreven.

Toewijzing aan niet-urgente

Via woningtoewijzing kan de keuze worden gemaakt om in een specifiek gebied (tijdelijk) meer ruimte te bieden aan niet-urgente om meer balans in een complex of straat te krijgen. Het is een mogelijke strategie in gebieden waar al een relatief groot aandeel bewoners in een kwetsbare situatie leven. Als de leefbaarheid onder druk staat en veel overlast wordt ervaren door bewoners is dit een manier om toenemende druk op de leefbaarheid zoveel mogelijk te voorkomen. Overigens geldt natuurlijk niet dat instroom van urgente 1-op-1 gekoppeld is aan kwetsbaarheid, denk bijvoorbeeld aan huurders met stadsvernieuwingsurgentie.

Loting

Toepassen van loting in de woonruimteverdeling kan leiden tot instroom van meer starters en minder weigeringen.

Verschuiving in huurprijssegmenten

Een wijkbrede strategie die relevant is voor buurten met een groot aandeel sociale huurwoningen in de lagere huurprijssegmenten is het bij mutatie omhoog brengen van de huurprijscategorie, mits de woning daar geschikt voor is. Hierdoor stromen bewoners in die – in algemene zin – in een minder kwetsbare situatie leven, bijvoorbeeld omdat zij betaald werk hebben. Deze strategie draagt via een ingreep in de bestaande woningvoorraad (toewijzing) bij aan diverse buurten.

Wet betaalbare huur

Via de Wet betaalbare huur en de Wet goed verhuurderschap kan worden gestuurd op een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woningen. De gemeente zet in op verhuurdersvergunningen zodat particuliere huurders zekerder van een goede woning met eerlijke voorwaarden.

Maatregelen ten behoeve van doorstroming

Bij buurtvernieuwing kunnen bestaande bewoners voorrang krijgen en worden verleid om te verhuizen gericht op de doorstroming. Hier zijn diverse maatregelen voor beschikbaar, zoals het project 'Van Groot naar Beter'.

Nieuw Cement

Het bewust toewijzen van woningen aan draag- en veerkrachtige mensen die bijdragen aan sterkere gemeenschappen gebeurt al via Nieuw Cement.



Renovatie als kans om het karakter van een buurt te versterken (muurschildering aan de Huissensestraat, foto: Michel Lammerse)



Vernieuwing als kans om nieuwe woningtypologieën toe te voegen (nieuwbouw in Malburgen Oost-Zuid, foto: Michel Lammerse)

5. GEBIEDSPROFIELEN

De gebiedsprofielen zijn de vertaling van het wijkbrede perspectief voor Malburgen 2040 naar buurtniveau. Wat gebeurt er straks per buurt?

Goede buren

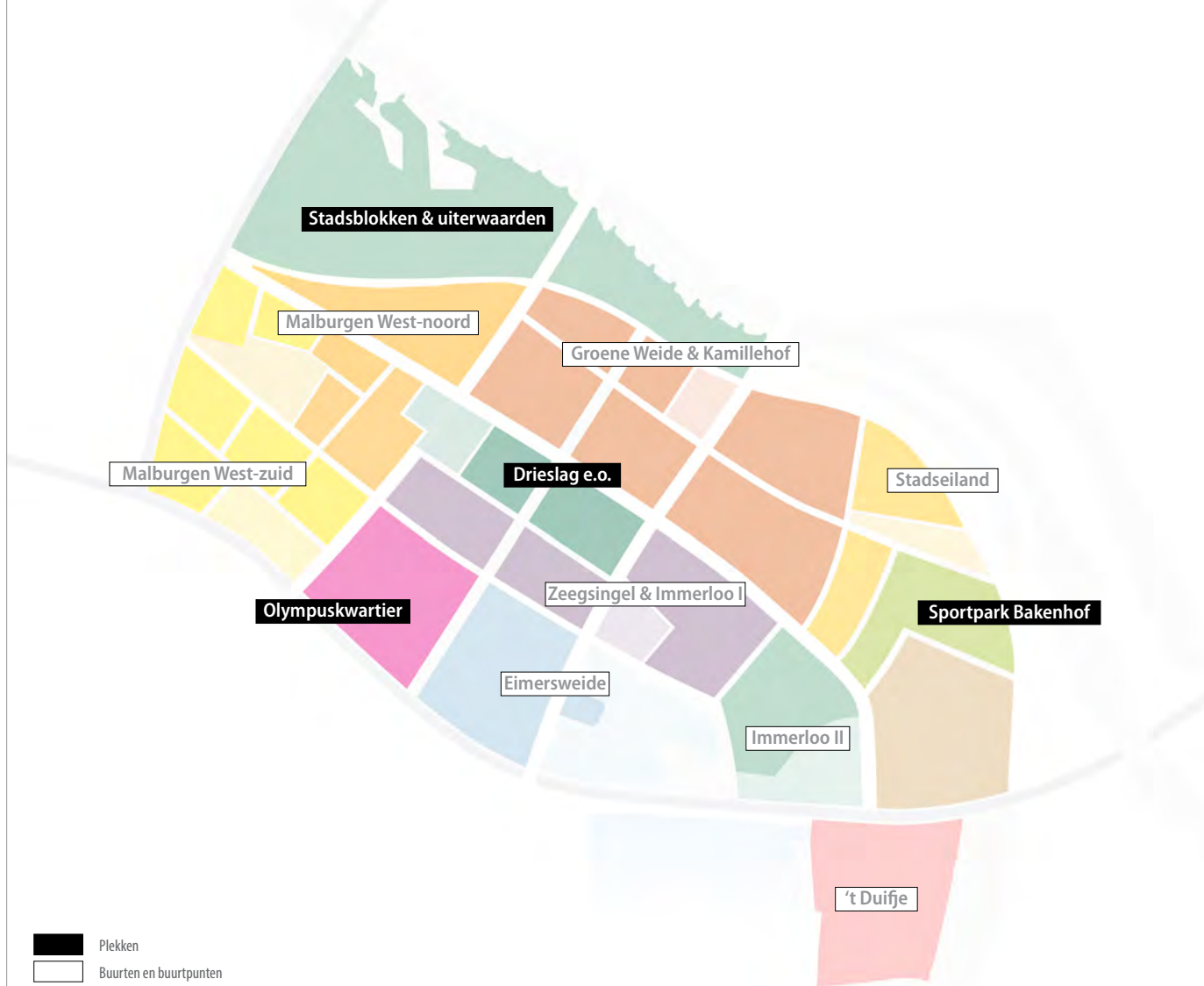
Wat vinden bewoners belangrijk in hun eigen buurt? Veel bewoners houden van hun buurt. Omdat het er prettig is, omdat ze er al lang wonen en er de mensen kennen. Ze willen er graag blijven wonen, ook als ze ouder worden. Dit vraagt een goede mix aan woningen en betaalbaar.

In gesprek tijdens het eerste Wijkklab Malburgen Samen Vooruit bij de Hobbitt
(foto: Michel Lammerse)

GEBIEDSPROFIELEN

Stedelijke smaakmakers en buurten met buurtpunten

De gebiedsindeling volgt niet één op één de CBS indeling van de buurten in Malburgen. In de indeling zijn buurten met een vergelijkbare opzet en opgaven samengevoegd rond de belangrijkste buurtpunten met voorzieningen. Er is onderscheid gemaakt in woonbuurten en de meer stedelijke plekken met wijkbrede betekenis: de Drieslag, het Olympuskwartier, sportpark de Bakenhof en de Stadsblokken/uiterwaarden.



DRIESLAG EN OMGEVING

Het Bruisend centrum van Malburgen: dynamisch, ontmoetingsplek, voorzieningen, diversiteit, stads

Toekomstperspectief

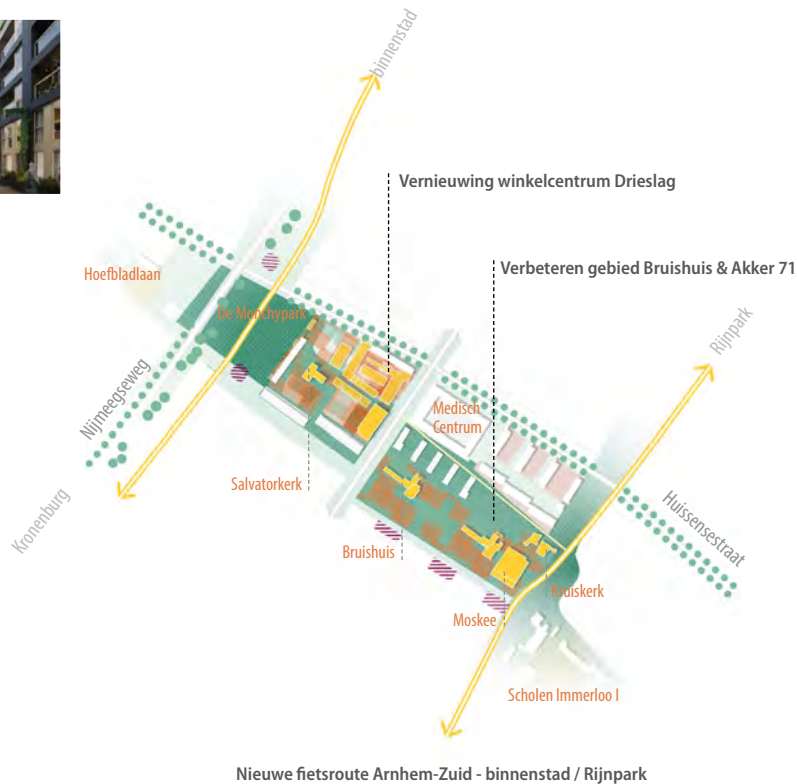
Aan de voet van de Mandelabrug ligt het centrumgebied van Malburgen met aan de ene zijde de Drieslag, aan de andere zijde de Hoefbladlaan en straks in het midden het nieuwe De Monchypark als het visitekaartje van Malburgen. De goede ov-verbindingen maken de Drieslag een kansrijke plek voor onderscheidend winkelen, cultuur, werken en wonen in de context van heel Arnhem. Op deze plek wordt hoog ingezet op de kwaliteit. De ambitie is het gebied rondom de Drieslag grondig te vernieuwen tot een krachtig stadsdeelcentrum met stedelijke bebouwing en vernieuwende winkelconcepten. Dé plek met een onderscheidend winkelaanbod, waar je tegelijkertijd naar de gewone supermarkt kan en waar je specialistische - vaak multiculturele - winkels kan vinden; het multiculturele karakter van de wijk als trekker. Hier liggen kansen voor verdichting als impuls voor de voorzieningen

en een kans voor het toevoegen van andere woningtypes en nieuwe doelgroepen. Ook de plinten en de nieuwbouw aan de Nijmeegseweg horen hier bij. De vernieuwing van de Drieslag vraagt om een integrale aanpak van bebouwing en openbare ruimte om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Sloop en vervangende nieuwbouw van onderdelen lijkt onvermijdelijk. Verbetering van veiligheid is een belangrijke basisvoorwaarde. De openbare ruimte moet veilig en prettig zijn, een plek waar men elkaar ontmoet en kan verblijven. In het Akkerwindegebied liggen kansen om een parkachtige omgeving te ontwikkelen door transformeren van het bestaande vastgoed en het toevoegen van nieuwe woningen. Die groene zone is een beweegvriendelijke omgeving aantrekkelijk voor alle doelgroepen, van spelende kinderen tot ouderen. De ambitie is om de gebouwen Bruishuis en Akker 71 te behouden, als dit technisch en financieel haalbaar is. Idealiter wordt ook de functie van het Bruishuis behouden. In Akker 71 kan worden gedacht aan bijvoorbeeld woningen voor ouderen en/of collectief wonen.



Winkelcentrum de Drieslag tijdens de Sunshower Picknick georganiseerd door Ruimtekoers (foto: Michel Lammerse)





Waar willen we heen?

Vernieuwing winkelcentrum de Drieslag



- De Drieslag als wijkwinkelcentrum om trots op te zijn
- Vernieuwing van het winkelcentrum met plek voor horeca, winkels en bedrijven
- Openbare ruimte als echte verblijfsplek, uitnodigend en groen
- Kansen voor toevoegen van woningbouw bij vernieuwing winkelcentrum

Verbeteren gebied Akkerwindegebied



- De wens is om de gebouwen Bruishuis en Akker 71 te behouden, als dit technisch en financieel haalbaar is. De wens is om de functie van het Bruishuis te behouden. Op termijn denken we aan het veranderen van Akker 71, bijvoorbeeld naar woningen voor ouderen of collectief wonen
- Sloop winkelstrip en mogelijk aanleunwoningen Akkerwindestraat en verbetering ruimtelijke structuur en de buitenruimte. Met aandacht voor de maatschappelijke voorzieningen in de winkelstrip. Kans voor toevoegen van nieuwe woningen aan de Akkerwindestraat, groen en aantrekkelijk woonmilieu van Drieslag tot Hobbit
- Aanpak woonbuurten: onderzoeken funderingen en waar nog nodig verdere verduurzaming
- Aandacht voor de maatschappelijke voorzieningen in de winkelstrip en in de buitenruimte (zoals de Buurtakker).

Vernieuwing openbare ruimte & nieuwe fietsroute

- De Monchyplein wordt een park dat zorgt voor een mooie binnenkomst in de wijk. Het verbindt de Drieslag en de nieuwe Nijmeegseweg. Het park wordt een fijne plek bijvoorbeeld om te ontmoeten en te spelen
- Nieuwe fietsroute van Arnhem Zuid naar binnenstad en Rijnpark, via nieuwe fiets- en wandelbrug

Uitgangspunten wonen

Doelgroepen en typologie

Binnen dit gebied ligt de focus op woningen voor één en tweepersoonshuishoudens en jongeren.. Dit past bij het levendige karakter van de Drieslag . Het is ook een geschikt gebied voor ouderen; er zijn al veel levensloopgeschikte (ouderen)woningen. Een instrument om deze ook in te zetten voor de doelgroep is om deze te labelen voor ouderen. Er wordt beperkt ingezet op nieuwe ouderenwoningen. Rondom de Drieslag wordt sociale overlast ervaren. Daarom is de ambitie om hier niet meer huishoudens in een kwetsbare situatie te huisvesten.

Segmentering

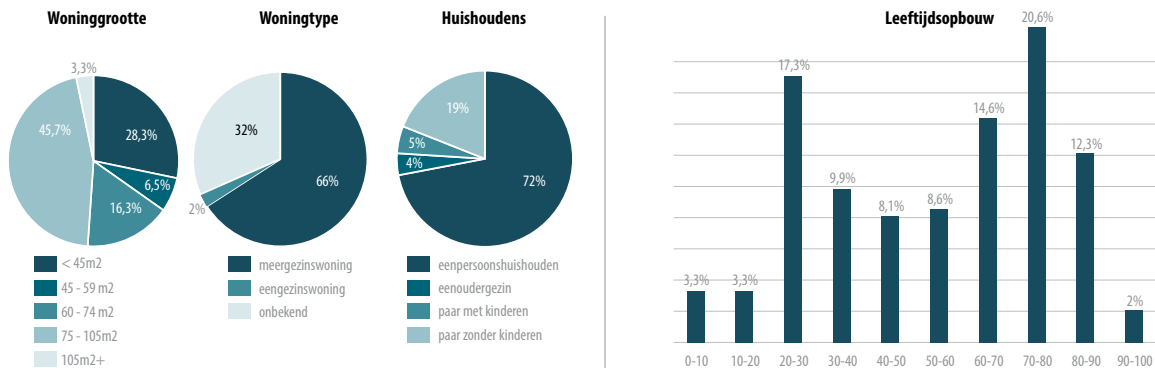
Binnen dit gebied ligt het aandeel sociale huurwoningen boven de 66%. Vanwege de ambitie voor gemengde buurten ligt het aandeel sociale huurwoningen in dit gebied bij vernieuwing op de 30%. De focus ligt op woningen in het betaalbare koopsegment. In beperkte mate is er ook ruimte voor middenhuur en overige koop en huur.

Lopende projecten en ontwikkelingen

- Vernieuwing openbare ruimte Drieslag
- Renovatie flats Papaverstraat
- Nieuwbouw aan de Nijmeegseweg (fase 2), plannen in ontwikkeling

KENGETALLEN • DRIESLAG EN OMGEVING

DE BUURT NU



OLYMPUSKWARTIER

De urban sportsplek van Arnhem: dynamisch, sport en spel, werken en leren

Toekomstperspectief

Het Olympuskwartier is een bekende plek in Malburgen, vanwege het middelbaar onderwijs, het zwembad en de aanwezige bedrijvigheid. Het Olympuskwartier komt nog meer op de kaart te staan als bekende (urban) sportplek in Arnhem. De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht met meer ruimte voor wandelen, fietsen en urban sports en de auto minder dominant. Naast middelbaar onderwijs is er ook ruimte voor speciaal middelbaar onderwijs. Door de combinatie van onderwijs, een beweegvriendelijke omgeving en de aanwezige bedrijvigheid ontstaat een sterke samenhang tussen onderwijs en bedrijfsleven. Kansen voor leren in de praktijk, doorlopende leer-werklijnen en werken in de buurt onder andere gericht op het thema sport en bewegen. Met de realisatie van woningbouwproject Olympus-kwartier Zuid, met commerciële ruimtes in de plint, krijgt het gebied ook een woonfunctie.

Lopende projecten en ontwikkelingen

De lopende ontwikkelingen richten zich in dit gebied op appartementen voor kleinere huishoudens. Ze voldoen aan de richtlijnen van de woonvisie en worden uitgevoerd conform bestaand plannen.

- Woningbouw Olympus-kwartier Zuid ca. 250 appartementen
- Herinrichting van de openbare ruimte
- Nieuwbouw aan de Nijmeegseweg (fase 2), plannen in ontwikkeling



Urban sports



Pumptrack



Terrassen bij de RijnBoulder





Waar willen we heen?

Transformatie tot urban sportsplek



- Vernieuwing openbare ruimte met voorzieningen voor (urban) sports, meer ruimte voor wandelen en fietsen en de auto minder aanwezig
- Op de begane grond van nieuwbouwproject Olympus-kwartier Zuid is plek voor leisure, lichte gezondheidszorg, cultuur en ondersteunende horeca
- Het Olympuscollege wordt vernieuwd en uitgebreid
- Kans voor toevoegen werk- en leerplekken voor jongeren

Nieuwe woningen



- Woningbouwproject Olympus-kwartier Zuid (ca. 250 appartementen)
- Nieuwbouwproject Nijmeegseweg fase 2 (plannen in ontwikkeling)

Nieuwe fietsroutes

- Nieuwe fietsroute van Nijmeegseweg naar Kronenburg
- Doortrekken bestaande route oost west van Spil naar Immerloo

SPORTPARK DE BAKENHOF

Het open sportpark van Arnhem: aan uiterwaarden en buurtpark, stedelijke trekker

Toekomstperspectief

Sportpark de Bakenhof biedt plek aan diverse sportverenigingen als voetbal, tennis, rugby, schermen en boogschieten. De ambitie is het sportpark te transformeren tot open sportpark, met naast verenigingssport ook ruimte voor (semi) ongeorganiseerde sport, recreatie, ontmoeting en voorzieningen voor de buurt.. Een aantrekkelijk open sportpark aan de uiterwaarden, voor sporters en bezoekers vanuit Malburgen en heel Arnhem. Een plek met kansen voor alle leeftijden: jongeren uit de buurt die samen willen sporten, gezinnen die een uitje willen maken en gezonde beweging voor senioren.

Door verbeterde fietsverbindingen vanuit Malburgen, Huissen en de ambitie voor de Rijnbrug wordt het sportpark op stadsniveau goed verbonden. Het sportpark wordt ook goed verbonden met de aangrenzende buurten Stadseiland en Immerloo II en met het naastgelegen buurtpark, via duidelijke entrees, een goede oversteek, wandel- en fietspaden.

(Sociale) veiligheid is op dit moment een aandachtspunt. Met name op de parkeerplaatsen is weinig toezicht. Het park krijgt een nieuwe landschappelijke inrichting, met aandacht voor sociale veiligheid, vergroening en het stimuleren van beweging. Door het toevoegen van functies ontstaat er meer levendigheid en zijn er meer ogen op straat.

Lopende projecten en ontwikkelingen

- Gebiedsgerichte uitwerking Bakenhof & Immerloo II

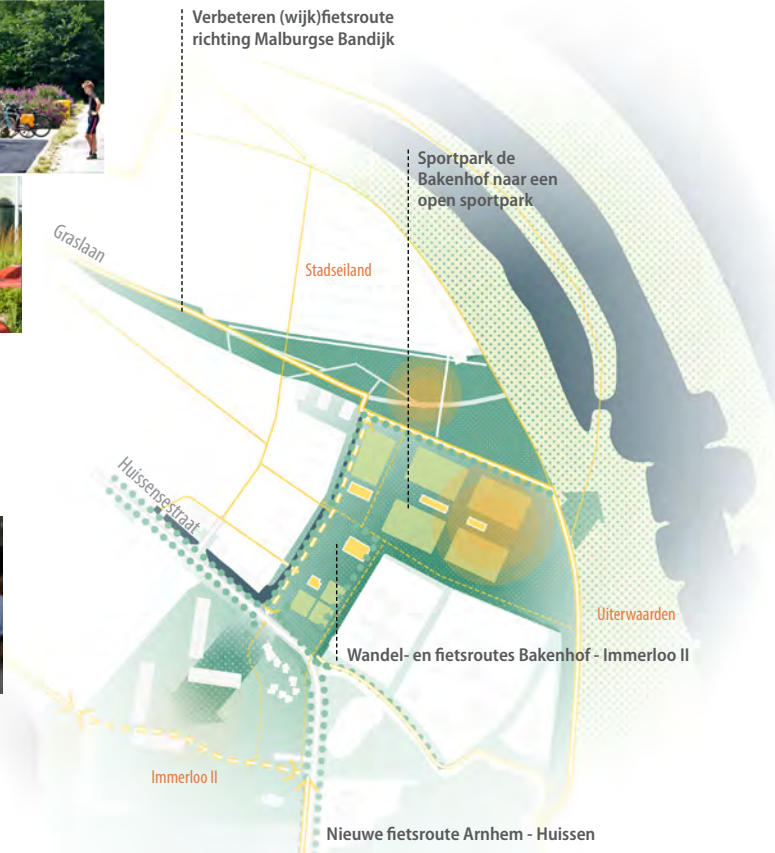


Sportverenigingen bij Sportpark de Bakenhof





-  Voorzieningen
-  Buurtpunt
-  Fietsroute
-  Wandelpad
-  Verbeteren verbinding



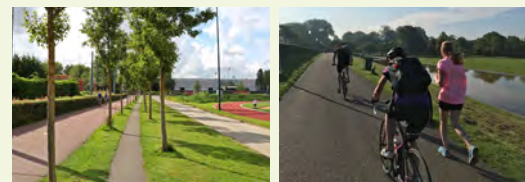
Waar willen we heen?

Sportpark de Bakenhof naar een open sportpark



- Toevoegen van sport-, en speel- en ontmoetingsplekken in de buitenruimte
- Onderzoeken kansen voor openbare buurtvoorzieningen voor ontmoeting, zoals een buitenschoolse opvang
- Open karakter en goede routes naar de buurten
- Vernieuwing van openbare ruimte met veel aandacht voor veiligheid en verbeteren verbinding met Immerloo II en Stadseiland
- Aantrekkelijk maken om buiten te bewegen, bijvoorbeeld hardlopen
- Verbeteren wandel- en fietsverbindingen van sportpark met buurten Stadseiland en Immerloo II en met de dijk/uiterwaarden

Nieuwe fietsroute



- Nieuwe fietsroute Arnhem - Huissen (via Immerloo II)
- Verbeteren fietsroute van binnenstad van Arnhem naar Malburgse Bandijk (via Graslaan)

STADSBLOKKEN, MEINERSWIJK EN UITERWAARDEN

Natuur en recreatie midden in de stad: natuurgebied, ruimtelijk gevoel, voor iedereen, rust in de stad, bijzonder woonmilieu

Toekomstperspectief

Stadsblokken, Meinerswijk en de uiterwaarden zijn een uniek natuurgebied midden in de stad. Arnhem Noord en Zuid komen hier samen voor bijzondere festivals op het evenemententerrein en om te genieten van de rust en ruimte. Er wordt ingezet op het versterken van het netwerk voor wandel- en fietspaden. Er worden nieuwe woningen gebouwd (maximaal 430 in de Stadsblokken en Meinerswijk samen) in een uniek woonmilieu aan de Nederrijn: wonen in de natuur. Er is plaats voor enkele voorzieningen bij de woningen op het gebied van horeca (ASM-haven) of cultuur (Meinerswijk), zodat er dynamiek ontstaat in het gebied. De ambitie is dat ook een breed publiek uit Malburgen gebruik kan maken van deze mooie plek. Met de ambitie voor een nieuwe wandel- en fietsbrug in Malburgen -Oost ontstaan er nieuwe kansen voor recreatieve rondjes en gebruik van de uiterwaarden.

Lopende projecten en ontwikkelingen

- Stadsblokken: tot 350 woningen
- Meinerswijk: tot 80 grondgebonden woningen



Natuur en recreatie in de uiterwaarden

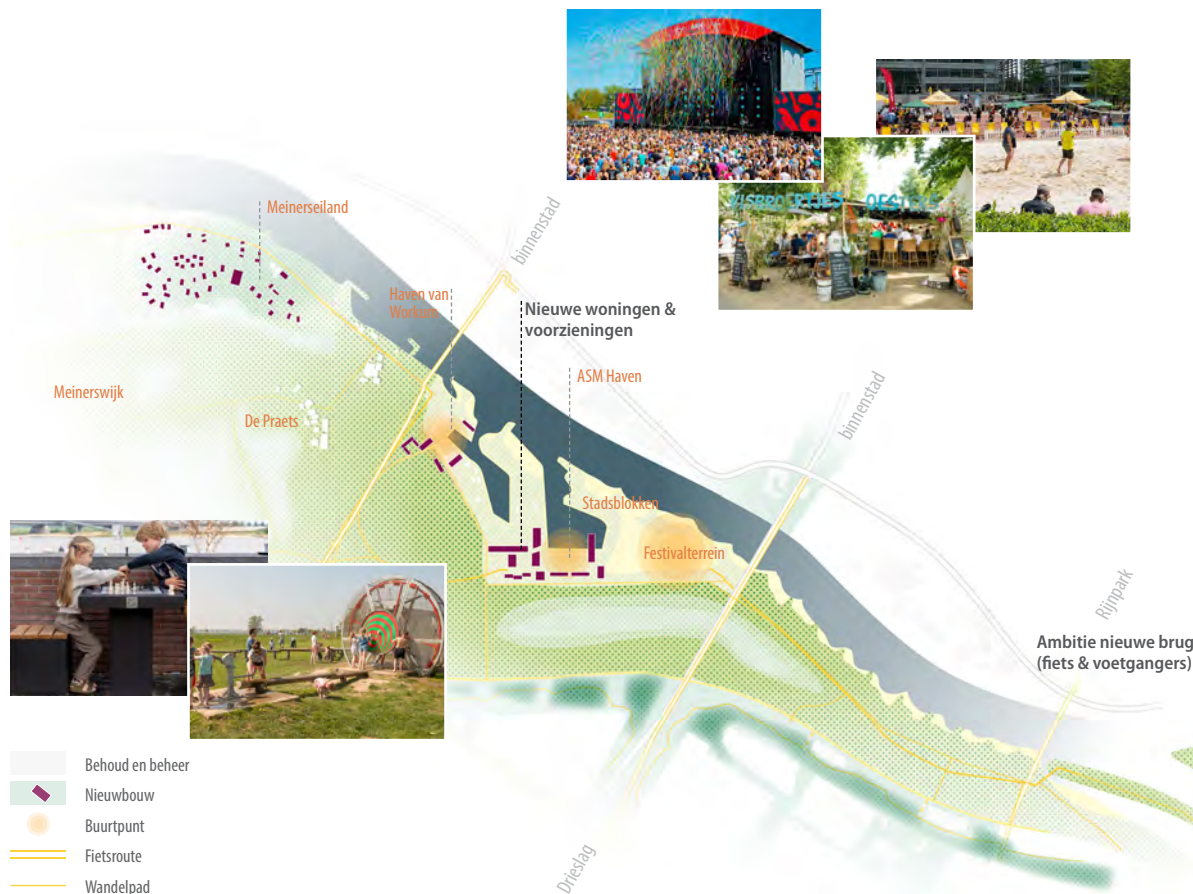


Festivalterrein Stadsblokken



Bij de Stadsblokkenwerf vind je een theetuin en vaart een pontje (foto: Michel Lammerse)





Waar willen we heen?

Nieuwe voorzieningen



- In de uiterwaarden staat de natuur voorop.
- In de plannen voor de Stadsblokken en Meinerswijk is plaats voor enkele nieuwe voorzieningen, zoals horeca en cultuur
- Op enkele plekken worden de paden om te wandelen en fietsen uitgebreid
- Wens voor toevoegen laagdrempelige ontmoetingsplek, zoals een natuurspeeltuin of picknickplekken

Nieuwe woningen



- Maximaal 430 woningen in Stadsblokken en Meinerswijk

Nieuwe verbindingen



Impressie nieuwe brug

- Ambitie nieuwe fiets- en voetgangersbrug naar de binnenstad
- Wens verbeteren verbindingen van Malburgen naar uiterwaarden (goed vindbaar en veilig)

IMMERLOO I & ZEEGSINGEL

Gezellig wonen nabij de reuring: kleinschalig, ons-kent-ons

Toekomstperspectief

Kenmerkend voor Immerloo I en Zeegsingel zijn de stadse straatjes met arbeiderswoningen uit de jaren '50. Het is een rustig gebied nabij de reuring van de Drieslag. Centraal liggen de Hobbit en twee basisscholen.

Nieuw hart rond de Hobbit

Beide scholen zijn verouderd en worden herontwikkeld tot Integraal Kind Centrum (IKC) (zoals opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, IHP). Doel is de omgeving van de Hobbit en de nieuwbouw/renovatie voor de scholen te ontwikkelen tot een rijke schoolomgeving, waar ruimte is voor activiteiten voor kinderen, jongeren en volwassenen. Een aantrekkelijke, kindvriendelijke, parkachtige, autoluwe omgeving met een 'groene identiteit', sterk verbonden met de Eimersplas. Dit vraagt een integrale transformatie waarin de nieuwe Hobbit (met gymzaal), de vernieuwde basisscholen, kinderopvang, eventuele bebouwing in de flanken, de groene buitenruimte en de oevers van de Eimersplas in samenhang worden ontwikkeld tot een sterk buurtpunt. Infrastructuur en parkeren staan in de rijke schoolomgeving niet langer centraal, maar natuur (educatie), ecologie, spelen en ontspanning vormen de identiteit van de plek. De gebruikswaarde van het groen wordt vergroot en de groene kwaliteit wordt meer de wijk in getrokken. De natuurkwaliteit van de Eimersplas blijft behouden. Nabij de rijke schoolomgeving liggen kansen voor recreatieve voorzieningen.

De integrale aanpak dient ook terug te komen in de programmering en organisatie van het buurtpunt. De winkelstrip aan de Pijlkruidstraat kan onderdeel zijn van de integrale aanpak. Bijvoorbeeld door het verplaatsen van voorzieningen naar het buurtpunt.

Door nieuwe fietsroutes van Arnhem-Zuid naar de binnenstad/ Rijnpark en van Malburgen-West naar Immerloo II wordt Immerloo I & Zeegsingel beter verbonden met de voorzieningen in Kronenburg en Malburgen. De wens is om de verbinding met de Eimersplas te versterken door een wandelroute rondom de plas aan te leggen.

Strategie woonbuurten

Voor de woonbuurten geldt een strategische aanpak: verdere verduurzaming en de kwaliteit van de funderingen wordt onderzocht.

Indien woningen gerenoveerd worden, wordt dit ingezet als kans om ook de architectonische kwaliteit van de buurt te versterken. Indien herontwikkeling zich aandient, is dit mogelijk een kans om aanvullende woonconcepten aan te bieden, de buurt te vergroenen, te verdichten en andere doelgroepen aan te trekken. Aan de brede groenzone aan de randen van de buurten en parken kan nieuwe, hoogwaardige bebouwing de ruimtelijke structuur van de wijk versterken. Dit kan zowel grondgebonden als gestapeld. Bij vernieuwing is het behouden van sociale netwerken essentieel. Het gespeeld bezit in deze buurten vraagt een gezamenlijke aanpak van woningcorporaties, gemeente en eigenaren.



De Dotterlaan (foto: Michel Lammerse)





Waar willen we heen?

Nieuw hart rond de Hobbit



- Vernieuwen van scholen en voorzieningen toevoegen voor kinderen
- Nieuwe Hobbit als ontmoetingsplek voor kinderen en volwassenen
- Met nieuwbouw 12 sociale huurappartementen
- Vernieuwen van de omgeving rond de scholen en Hobbit tot groen wijkpark, verbonden met de Eimersplas, in samenhang met winkelstrip Pijlkruidstraat bekijken
- Het park wordt een omgeving met weinig auto's, veel ruimte voor groen, leren en spelen

Aanpak woonbuurten

- Aanpak woonbuurten: onderzoeken funderingen en waar nog nodig verdere verduurzaming
- Als er kansen zijn woningen bouwen aan de randen van buurten

Nieuwe routes



- Nieuwe fietsroute van Arnhem Zuid naar binnenstad (via De Whemedreef, Hobbit & Malburcht)
- Nieuwe fietsroute Arnhem - Huissen via Immerloo II
- Wens voor het maken van wandelpad rond Eimersplas (langs het groen)

Uitgangspunten wonen

Doelgroepen en typologie

In dit gebied is er specifiek aandacht voor ouderen vanuit de gedachte van 'bouwen voor de buurt'. Door aan de randen van de buurt, of net buiten de gebiedsgrenzen, waar plek is voor verdichting, voor ouderen te bouwen kunnen zij in hun buurt blijven wonen in een passende woning. Dat draagt ook bij aan doorstroming. Daarnaast is dit gebied aantrekkelijk voor gezinnen, vanwege de rust, de scholen en het groen. Er zijn al veel eengezinswoningen en het gezinskarakter blijft behouden. Met de herinrichting van de omgeving van De Hobbit zal het gebied ook in de toekomst aantrekkelijk blijven voor gezinnen. Bij vervanging van woningen zal aandacht moeten zijn voor het op peil houden van de voorraad gezinswoningen, naast de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen.

Segmentering

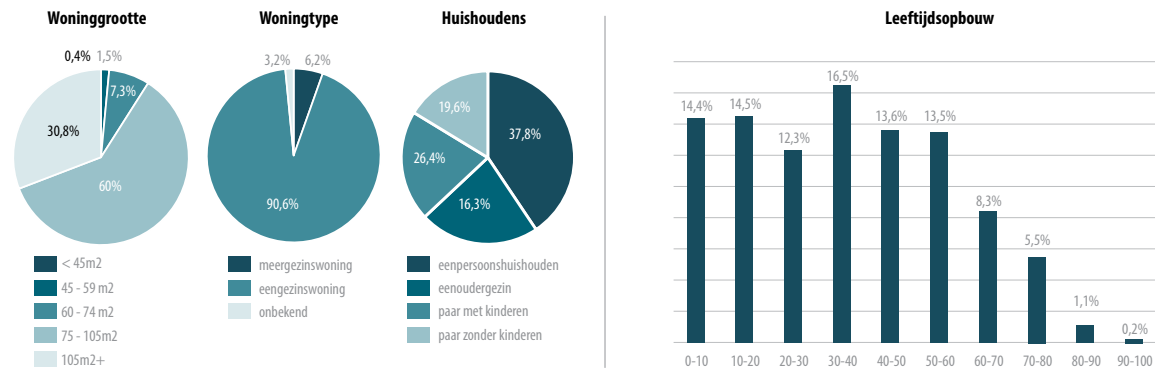
Binnen dit gebied ligt het aandeel sociale huurwoningen boven de 66%. Vanwege de ambitie voor gemengde buurten ligt het aandeel sociale huurwoningen bij nieuwbouw minimaal 30%. Het accent zal komen te liggen op het toevoegen van woningen in het betaalbare koopsegment. Langs de hoofdstructuren is (beperkt) ruimte voor het hogere segment in combinatie met verdichting.

Lopende projecten en ontwikkelingen

- Verduurzaming light Watermuntstraat - Weegbreestraat e.o. binnen drie jaar wordt een plan gemaakt over een vervolgaanpak.

KENGETALLEN • IMMERLOO-ZEESINGEL

DE BUURT NU



IMMERLOO II

Levendige stadswijk voor iedereen: multicultureel, ondernemend, aantrekkelijk voor gezinnen

Toekomstperspectief

Gebouwd in de jaren 70 aan de rand van de stad, woon je in Immerloo II in een relatief ruim appartement met prachtig uitzicht over de uiterwaarden en de Eimersplas. De buurt kent veel groen, is zeer multicultureel en er wonen veel gezinnen met kinderen. De twee basisscholen, het bekende Huis voor de Wijk en diverse andere maatschappelijke voorzieningen vormen het hart van de buurt.

Nieuw hart van Immerloo II

Beide scholen in Immerloo II zijn verouderd en worden herontwikkeld tot een Integraal Kind Centrum (IKC). Hierin komen onderwijs, (voor- en naschoolse) opvang en welzijnsactiviteiten samen. In de visie wordt ingezet op een nieuw hart voor Immerloo II als aantrekkelijke, veilige en levendige plek met allerlei voorzieningen; de nieuwe identiteitsdrager van de buurt. Een sterke rijke schoolomgeving en buurtpunt. Een veilig centrum met ruimte voor onderwijs, kleinschalig ondernemen, ontmoeten, en jongerencultuur. Er vindt nieuwbouw voor de scholen plaats en de andere maatschappelijke voorzieningen krijgen eveneens een plek in het nieuwe hart van de buurt. Ook wordt ingezet op het toevoegen van een medisch centrum. De haalbaarheid hiervan wordt onderzocht. De bestaande hoogbouw wordt beter verbonden met het vernieuwde hart. Het activeren van de plinten van de flats (de plintenstrategie) maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de gehele gebiedsstrategie.

Herinrichting openbare ruimte en verkennen kansen toevoegen woningen

Veiligheid (zowel sociale veiligheid, verkeersveiligheid als ook afval en verloedering) is momenteel een groot aandachtspunt. De openbare ruimte zal daarom opnieuw ingericht moeten worden als beweegvriendelijke ruimte met meer ruimte voor wandelen, fietsen, ontmoeten, sporten en spelen; kortom; de auto is minder dominant aanwezig. Qua programmering en inrichting van de openbare ruimte wordt de relatie gelegd met het open sportpark de Bakenhof. Het toevoegen van nieuwe woningen kan de plek aantrekkelijker, veiliger en leefbaarder maken (meer ogen op straat). En zorgt voor financiële middelen om de ambities met betrekking tot de openbare ruimte waar te kunnen maken.

Een goede en veilige wandel- en fietsverbinding zorgt ervoor dat de Bakenhof beter toegankelijk wordt. Via een nieuwe fietsroute van Huissen, via Immerloo II en de Hobbit, naar de binnenstad van Arnhem wordt Immerloo II goed verbonden met de omgeving.



Uitzicht vanaf de flats in Immerloo II (foto: Michel Lammerse)



A large, leafy tree with vibrant green foliage dominates the left side of the frame. In the foreground, a child wearing a dark blue hooded jacket and light blue jeans walks along a paved path. The background features a modern, multi-story building with a glass facade and balconies, partially obscured by other trees. A grassy area with some small white flowers is visible between the path and the building.

"Er wordt niks gedaan met de grote grasvelden bij
Immerloo II. Maak hier een buurttuin of theetuin van."



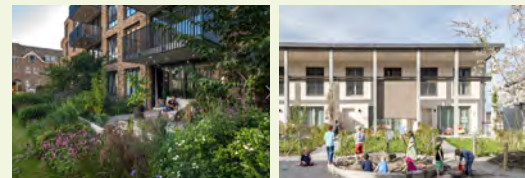
Waar willen we heen?

Nieuw hart Immerloo II



- Herontwikkeling scholen tot Integraal Kind Centrum
- Nieuw medisch centrum
- Onderzoeken of er bedrijfjes of voorzieningen in plaats van de garageboxen onder de flats kunnen komen
- Wens: bestaande maatschappelijke voorzieningen als onderdeel van het Nieuw hart Immerloo II

Verkennen kansen toevoegen van woningen



- Onderzoeken toevoegen van woningen
- Vooral voor gezinnen en ouderen

Nieuwe routes & aanpak openbare ruimte



- Nieuwe fietsroute Arnhem - Huissen (via Immerloo II)
- Groene en veilige wandel- en fietsroute naar sportpark de Bakenhof
- Openbare ruimte veiliger maken en meer ruimte om te bewegen
- Meer plek voor wandelen en fietsen en minder voor de auto

Uitgangspunten wonen

Doelgroepen en typologie

Binnen dit gebied ligt de focus op huisvesting voor gezinnen, vanwege de nieuwe scholencampus, de groene omgeving en de nabijheid van sportpark de Bakenhof. Gezinnen die nu in een ruim appartement in de flats wonen kunnen doorgroeien naar een gezinswoning. In mindere mate is er ook ruimte voor ouderen (nabij zorg) en andere kleine huishoudens. Dit kan goed samengaan in gestapelde vorm (stadswoningen en appartementen). Er wordt in het gebied sociale overlast ervaren. Daarom is de ambitie om hier niet meer huishoudens in een zeer kwetsbare situatie te huisvesten. Een goede verbinding tussen privé en openbaar is essentieel voor een goede veiligheid.

Segmentering

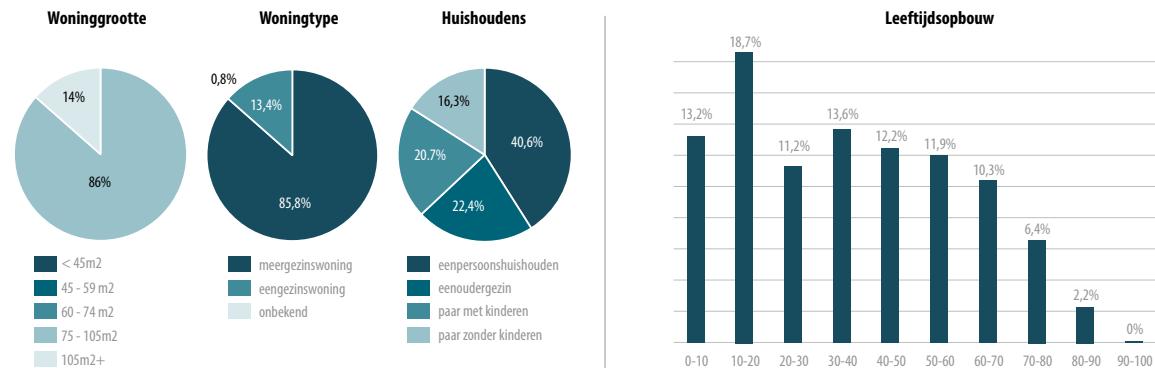
Binnen dit gebied ligt het aandeel sociale huurwoningen boven de 66%. Vanwege de ambitie voor gemengde buurten ligt het aandeel sociale huurwoningen in dit gebied bij nieuwbouw minimaal 30% en met name in de hogere huurprijssegmenten binnen de sociale sector. De focus ligt echter op woningen in het betaalbare koopsegment.

Lopende projecten en ontwikkelingen

- Plintenstrategie voor transformatie van garageboxen van de flats
- Gebiedsgerichte uitwerking Bakenhof & Immerloo II

KENGETALLEN • IMMERLOO II

DE BUURT NU



(foto: VHT)

KAMILLEHOF & GROENE WEIDE

Knus & goed verbonden: elkaar kennen, voorzieningen om de hoek

Toekomstperspectief

Kenmerkend voor Kamillehof en Groene Weide zijn de stadse straatjes met arbeiderswoningen veelal uit de jaren '50 en '60 en een deel zelfs van voor de oorlog. Deze kwaliteit wordt gecombineerd met de nabijheid van de uiterwaarden en de Drieslag. Centraal tussen de buurten ligt MFC de Malburcht. Daarnaast zijn er het Kruidenplein voor dagelijkse boodschappen en het Kamillehof met buurtwinkels. Aan de zuidkant van Groene Weide zijn meerdere ondernemers gevestigd.

Fietsroutes als impuls

Met de ambities op het gebied van mobiliteit worden Kamillehof en Groene Weide nog beter verbonden met de stad. Met de nieuwe fietsroute van Arnhem-Zuid, langs de groenzone via de Hobbit en de Malburcht en gewenste Rijnbrug ontstaat er een directe verbinding naar werkgebieden en voorzieningen. Dit maakt Groene Weide en Kamillehof zeer centraal gelegen en aantrekkelijk voor vele doelgroepen. Een verbeterde fietsroute door de buurten (via de Graslaan, langs het Kamillehof en de Malburcht) brengt een impuls aan het gebied. De nieuwe fietsroutes bieden kansen voor de voorzieningen, ze worden beter bereikbaar. Ook bieden ze kansen voor het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte op strategische plekken (voorrang voor de fiets; de auto minder dominant).

Verbeteren bruisende buurtplekken

MFC De Malburcht is een belangrijke kwaliteit van de buurt, maar is een introvert complex. Het kan een bredere rol gaan spelen binnen de buurt. Er wordt ingezet op een verbreding in programmering voor jongeren en volwassenen (bijvoorbeeld

met een muziekrepetitieruimte), de ontmoetingsfunctie kan versterkt worden door de inzet van sociaal beheer en een aantrekkelijkere, groene inrichting van de omgeving om het complex beter te verbinden met de aangrenzende groenzones. Aan de voorkant van de Malburcht wordt de openbare ruimte heringericht tot een schoolzone, met een veiligere oversteek van de Graslaan.

De ambitie is om winkelstrip Kamillehof te behouden als plek voor voorzieningen en ontmoeting, en de kwaliteit van de voorzieningen te versterken. Dit kan zijn in de vorm van detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en wijk economie. De winkelstrip Graslaan (Groene Weide) biedt potentie voor herontwikkeling tot woningbouw, een markant punt langs de toekomstige fietsverbinding. Een (ver)nieuwde commerciële plint is ook zeker mogelijk.

De balans tussen de huidige aanwezige economische activiteiten aan de westkant van de Groene Weide en de leefbaarheid in de nabijgelegen woonbuurt staan op gespannen voet. De situatie vraagt van de gemeente om een betere balans hierin aan te brengen.

Strategie woonbuurten

Kamillehof: In de Kamillehof zijn veel woningen al (beperkt) verduurzaamd. Bij een deel van de woningen moet dat nog gebeuren. Een deel van de woningen is gebouwd voor de jaren '70. Monitoring van de staat van de funderingen bepaalt mede de strategie. Hierbij zal ook worden gekeken naar de verduurzaming op de lange termijn.

Groene Weide: In de Vissenbuurt wordt sloop-nieuwbouw gepleegd. Een groot deel van de overige woningen is gebouwd voor de jaren '70, maar er zijn ook al woningen vernieuwd. Aan de Grondelstraat worden de bedrijfspanden gesloopt voor nieuwbouwwoningen. Ook hier geldt dat monitoring van

de staat van de funderingen de strategie bepaalt. Vanwege het hoge percentage particuliere sociale huurwoningen gaat aandacht uit naar het stellen van voorwaarden voor particuliere verhuur via de Wet goed verhuurderschap, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en passende huurvoorwaarden. Zo zijn ook particuliere huurders zekerder van een goede woning met eerlijke voorwaarden.

Indien woningen gerenoveerd worden, wordt dit ingezet als kans om ook de architectonische kwaliteit van de buurt te versterken. Indien herontwikkeling zich aandient, is dit mogelijk een kans om aanvullende woonconcepten aan te bieden, de buurt te vergroenen, te verdichten en andere doelgroepen aan te trekken. Aan de brede groenzones aan de randen van de buurten en parken kan nieuwe, hoogwaardige bebouwing de ruimtelijke structuur van de wijk versterken. Dit kan zowel grondgebonden als gestapeld. Bij vernieuwing is het behouden van sociale netwerken essentieel. Het gespikkeld bezit in deze buurten vraagt een gezamenlijke aanpak van woningcorporaties, gemeente en particuliere eigenaren.





Waar willen we heen?

Verbeteren Malburcht & Kamillehof



- Uitbreiden Malburcht met ruimte voor cultuur en muziek
- Meer groen en een sport/speelplek bij de Malburcht
- Behoud winkelstrip Kamillehof voor voorzieningen en ontmoeting
- Aanleg schoolzone MFC Malburcht

Aanpak woonbuurten & vernieuwing Vissenbuurt



- Aanpak woonbuurten: onderzoeken funderingen en waar nog nodig verdere verduurzaming
- Vernieuwing van de Vissenbuurt
- Nieuwbouw woningen aan de Veerpolderstraat (39 huurappartementen) en Distellaan (ongeveer 19 huurappartementen)

Nieuwe fietsroutes



- Nieuwe fietsroute van Malburgse Bandijk richting binnenstad (langs Malburcht en Kamillehof)
- Nieuwe fiets- en voetgangersbrug naar de binnenstad en Rijnpark
- Nieuwe fietsroute van Arnhem Zuid naar binnenstad (langs Hobbit & Malburcht)

Uitgangspunten wonen

Doelgroepen en typologie

Bij ontwikkelingen ligt een accent op levensloopbestendige woningen, zodat bewoners binnen de wijk door kunnen stromen, en op compacte appartementen voor kleine huishoudens die nabij de Drieslag en het stadscentrum willen wonen. Er zijn al veel (kleine) eengezinswoningen in het gebied. Bij een gebiedsgerichte vernieuwing is het van belang om het gezinskarakter te behouden.

Segmentering

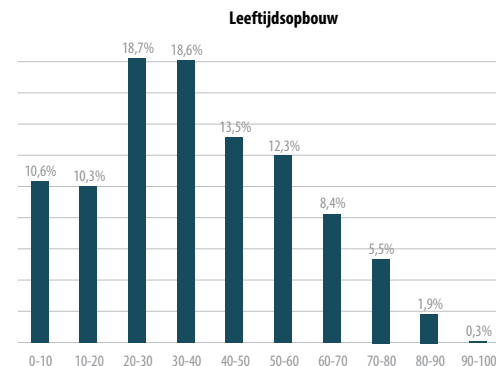
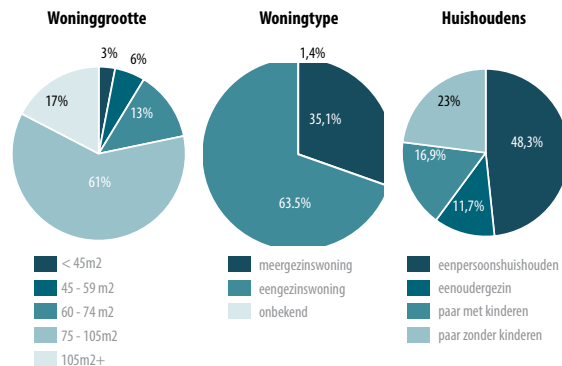
Als herontwikkeling zich aandient wordt ingezet op een mix aan woningtypes, in zowel het sociale segment als betaalbare koopsegment en het overige koop en huursegment. Bij toevoegingen is de beweegrichting voor de sociale woningbouw is naar beneden; minimaal 30%. Langs de hoofdstructuren is (beperkt) ruimte voor het hogere segment in combinatie met verdichting.

Lopende projecten en ontwikkelingen

- Sloop-nieuwbouw Vissenbuurt: de huidige 186 woningen worden vervangen door circa 250 nieuwbouwwoningen
- Nieuwbouw aan de Veerpolderstraat (39 huurappartementen)
- Nieuwbouw Distellaan (ongeveer 19 huurappartementen)
- Sloop-nieuwbouw Grondelstraat

KENGETALLEN • KAMILLEHOF & GROENE WEIDE

DE BUURT NU



STADSEILAND

Groen wonen tussen parken en uiterwaarden

Toekomstperspectief

Het Stadseiland is een relatief nieuwe woonbuurt tussen het groen: de uiterwaarden in het noorden, groene woonbuurt Immerloo II in het zuiden en sportpark De Bakenhof in het oosten. Het is hier rustig wonen. Centraal ligt een fraai buurtpark. Bewoners maken gebruik van de voorzieningen van het Kruidenplein, de Malburcht en zeker ook Huissen. Met de transformatie van sportpark de Bakenhof naar open sportpark - met ruimte voor sport en ontmoeting in de openbare ruimte en mogelijk ook buurtvoorzieningen - wordt het sportpark programmatisch en ruimtelijk beter met de buurt verbonden. Ook de transformatie van het hart van Immerloo II met nieuwe scholen en medisch cluster biedt kansen voor de bewoners van Stadseiland. Nieuwe fietsverbindingen verbeteren de relatie met de voorzieningen in Immerloo II en Huissen.

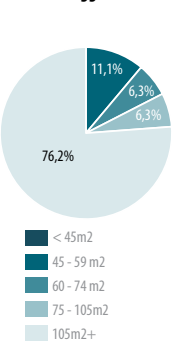
Behoud en beheer woonbuurten

Stadseiland is relatief nieuw en goed in balans. Ook ruimtelijk steekt de buurt goed in elkaar. Goed beheer houdt deze buurt aantrekkelijk. Er worden geen ontwikkelingen verwacht.

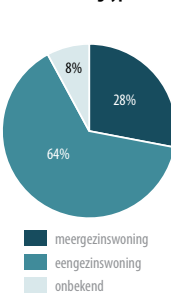
KENGETALLEN • STADSEILAND

DE BUURT NU

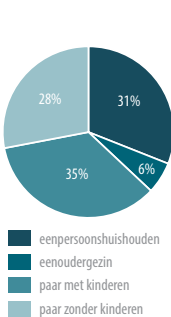
Woninggrootte



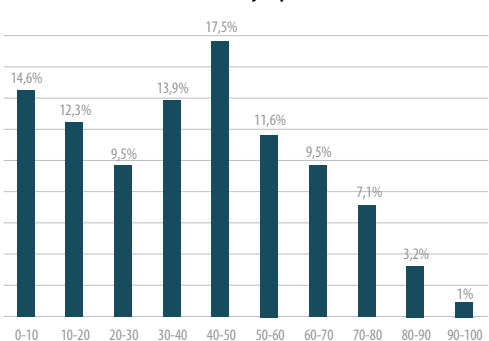
Woningtype



Huishoudens

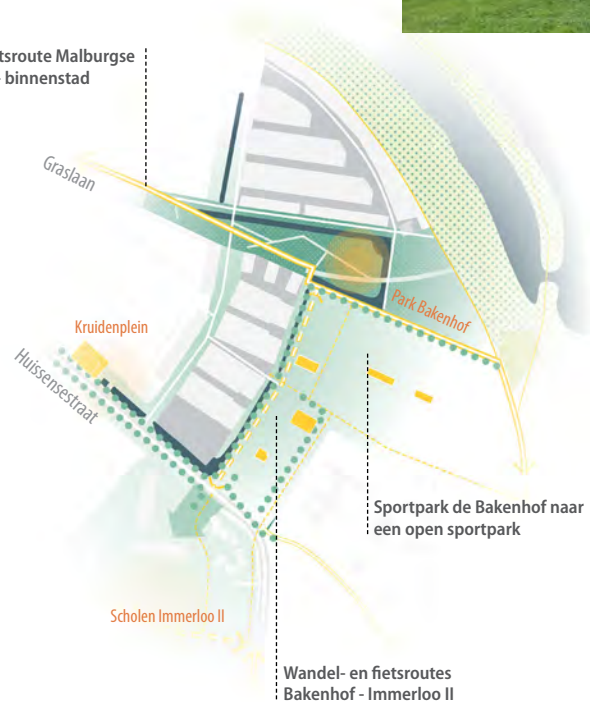


Leeftijdsofbouw





(Wijk)fietsroute Malburgse
Bandijk - binnenstad



- Behoud en beheer
- Voorzieningen
- Buurtpunt
- Fietsroute
- Wandelpad
- Verbeteren verbinding

Waar willen we heen?

Sportpark de Bakenhof naar een open sportpark

- Openbare sport- en speelplekken bij het sportpark
- Goede wandel- en fietspaden tussen de buurt en het nieuwe sportpark
- Versterken relatie buurtpark en sportpark

Behoud & beheer buurten

- De buurt is vrij nieuw, er zijn geen nieuwe ontwikkelingen nodig
- Wens Stadseiland van het gas af

Nieuwe fietsroute & verbindingen omgeving



- Verbeteren fietsroute van Malburgse Bandijk naar binnenstad van Arnhem (langs Park Bakenhof en Malburcht)
- Goede en veilige route naar het nieuwe medisch centrum en de scholen in Immerloo II
- Verbeteren fietsroute van binnenstad naar Malburgse Bandijk (via Graslaan)

'T DUIFJE

Dorps wonen met de gemakken van de stad nabij: rustig, men kent elkaar, nabij het landschap

Toekomstperspectief

't Duifje is een typische jaren 70 buurt met veel hofjes en plantsoenen en enkele hoogbouw flats. De buurt is goed verbonden met de Immerlooplas. De buurt is sterk verbonden met Huissen: veel bewoners gaan daarheen voor de voorzieningen.

Verbeteren verbindingen

Er wordt ingezet op het versterken en veiliger maken van de verbindingen met Huissen via een nieuwe fietsroute van Huissen naar Arnhem langs 't Duifje. Belangrijk is ook het versterken van de wandel- en fietsverbindingen van de buurt met de omgeving aan de oost- en westzijde. De boerderij aan de oostzijde (fruitteelt) krijgt een nieuwe invulling en dit biedt mogelijk kansen hiervoor.

Verbeteren Keizershof als plek voor de buurt

We willen een ontmoetingsplek voor de buurt behouden. De ambitie is het Keizershof levendiger en aantrekkelijker te maken. Dit kan door versterken van de voorzieningen (door bijvoorbeeld beter benutten van multifunctionele ruimte in flat), inrichting openbare ruimte en het beperkt toevoegen van woningen. Woningbouw kan hier kansen bieden voor bewoners om door te stromen binnen de eigen buurt en om van het hof een aantrekkelijke centrale plek voor de buurt te maken. Zorg komt dichterbij door de ontwikkeling van een medisch cluster in Immerloo II.

Behoud en beheer woonbuurten

In het Noorden is de kwaliteit van de woningen in het algemeen op orde. In het zuidelijke deel is de energetische kwaliteit van veel woningen laag. Verduurzaming van corporatiewoningen van Vivare gaat op korte termijn van start. Ook de flats Keizershof en Bergse Hoofd worden in 2024-25 nog verduurzaamd.



Markt tijdens Groen Weekend in 't Duifje (foto: Michel Lammerse)





Waar willen we heen?

Verbeteren Keizershof als plek voor de buurt



- Behoud van een ontmoetingsplek in 't Duifje
- Onderzoek naar ontmoetingsplek of zithoek in de flats Keizerstraat
- Wens om Keizershof te versterken met bijvoorbeeld meer voorzieningen of bijvoorbeeld woningbouw.

Behoud & beheer grote buurten

- De buurten zijn nieuw of vernieuwd. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen.
- Afronding verduurzaming flats Keizershof en Bergse Hoofd
- Op korte termijn verduurzaming corporatiewoningen Vivare

Nieuwe fietsroute & verbeteren verbindingen



- Nieuwe fietsroute Arnhem - Huissen (via Immerloo II)
- Verbeteren verbindingen met Immerloo II, Huissen, Immerlooplas en uiterwaarden.

Uitgangspunten wonen

Doelgroepen en typologie

Als ontwikkelingen zich aandienen worden met name levensloopbestendige appartementen voor empty nesters - (toekomstige) ouderen - gebouwd, zodat deze groep in een beter passende woning in de buurt kan blijven wonen en er gezinswoningen vrijkomen. Het zorgpunt dat wordt ontwikkeld in Immerloo II is bijna randvoorwaardelijk voor een goed woonmilieu voor vitale ouderen. Het labelen van (een deel van) de bestaande flats voor ouderen kan inspelen op deze behoefte in de buurt, maar ook het toevoegen van woningen aan het Keizershof.

Segmentering

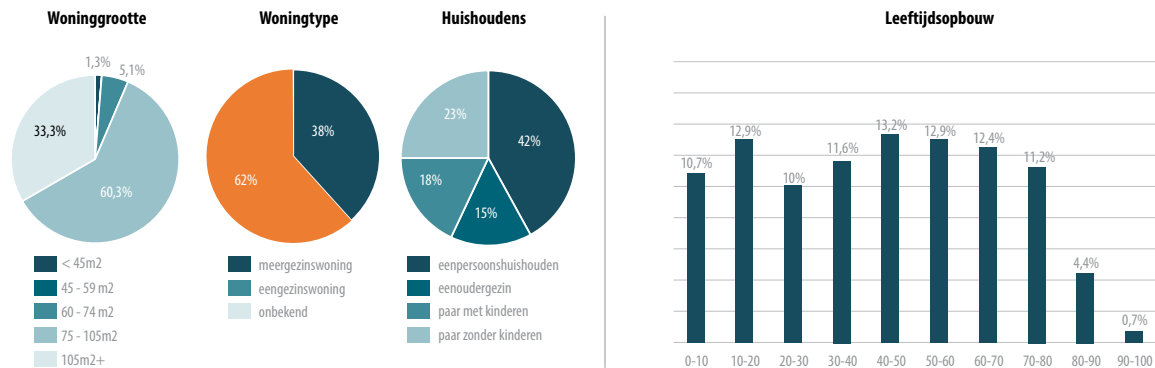
Binnen dit gebied ligt het aandeel sociale huurwoningen rond de 66%. De ambitie is om bij eventuele ontwikkelingen het aandeel sociale huurwoningen op minimaal 30% te stellen. De nadruk ligt op het koopsegment.

Lopende projecten en ontwikkelingen

- Afronding verduurzaming flats Keizershof en Bergse Hoofd

KENGETALLEN • 'T DUIFJE

DE BUURT NU



MALBURGEN WEST-NOORD

Voorzieningen om de hoek, divers en centraal, het oudste deel van Malburgen

Toekomstperspectief

In Malburgen West-Noord ligt het oudste deel van Malburgen. De bebouwing bestaat uit stadse straatjes met tuindorpskarakter en portiekflats in het groen. Gelegen tussen de voet van de John Frostbrug en de Mandelabrug, woon je hier zeer centraal ten opzichte van de binnenstad en uiterwaarden. De buurt komt samen in het park, waar ook MFC de Spil staat.. (Winkel) voorzieningen zijn er in winkelcentrum de Hoefbladlaan en ook de Drieslag is dichtbij. De transformatie van de Nijmeegseweg, samen met het nieuwe De Monchypark is een grote ontwikkeling waardoor de verbinding met Malburgen-Oost wordt versterkt.

Behoud en verbeteren voorzieningen

In de visie wordt ingezet op het (op termijn) versterken van winkelcentrum de Hoefbladlaan. Hier ligt een kans om voorzieningen en woningen toe te voegen. De ambitie is om de zone tussen Nijmeegseweg, Hoefbladlaan en het De Monchyplein te verdichten en stedelijker te maken. Daarmee

wordt aangesloten bij de ontwikkelingen aan de Nijmeegseweg, kan de kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum worden ondersteund en ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen. Het winkelaanbod is aanvullend op de Drieslag en er wordt ook ruimte geboden aan wijkconomie en ontmoetingsfuncties. Rijke schoolomgeving De Spil krijgt een nog belangrijkere buurtfunctie door aanvullend aanbod voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld met huiswerkplekken en volwasseneneducatie.

Buurtcentrum Fresh is een belangrijke plek voor de buurt. Als jongerencentrum werkt het goed, maar het gebouw is onaantrekkelijk en voelt niet toegankelijk. De ambitie is om het buurtcentrum meer te verbinden met winkelcentrum Hoefbladlaan.

Strategie woonbuurten

Een groot deel van de woningen is al verduurzaamd, maar een klein deel is nog van lage energetische kwaliteit. Dat zijn overwegend woningen in particulier eigendom. Er zijn woningen van voor de jaren '70 waarvan kwaliteit van de funderingen wordt onderzocht en gemonitord. Dat bepaalt mede de strategie.



De Gelderse Rooslaan tijdens de Bridge tot Bridge loop (foto: Michel Lammerse)





Waar willen we heen?

Behoud en verbeteren voorzieningen



- Het is de wens om meer woningen en voorzieningen toe te voegen rond winkelcentrum Hoefbladlaan en de Monchyplein
- Winkelcentrum Hoefbladlaan blijft als plek voor ontmoeten, de supermarkt en kleine (maatschappelijke) bedrijven
- Buurtcentrum Fresh meer verbinden met winkelcentrum Hoefbladlaan en de Spil
- Verbeteren van de Spil als Integraal Kind Centrum
- Verbeteren speeltuin Dovenetellaan: weghalen verharding en toevoegen natuurlijk spelen met inclusieve speelbult

Aanpak woonbuurten & nieuwbouw Nijmeegseweg

- Aanpak woonbuurten: onderzoeken funderingen en waar nog nodig verdere verduurzaming
- Onderzoek toekomst woningen noordzijde Ereprijslaan
- Nieuwbouw Nijmeegseweg fase 1: appartementen en grondgebonden woningen

Herinrichting Nijmeegseweg



- Herinrichting van de Nijmeegseweg

Uitgangspunten wonen

Doelgroepen en typologie

Als ontwikkelingen zich aandienen wordt voor alle doelgroepen gebouwd. Rondom het winkelcentrum Hoefbladlaan ligt – indien woningen worden toegevoegd – een focus op (jonge) één- en tweepersoonshuishoudens, omwille van verdichting en het levendiger maken van het wijkcentrum.

Segmentering

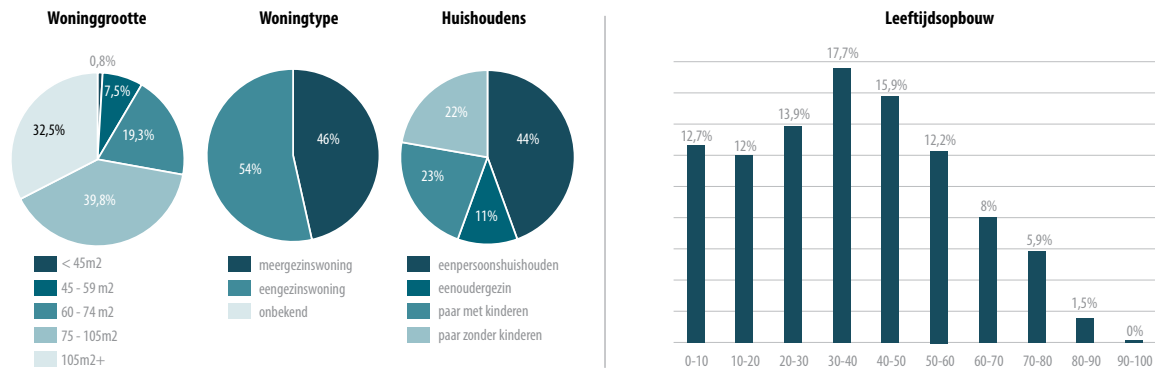
Als herontwikkeling zich aandient wordt ingezet op een mix aan typologieën, in zowel het sociale segment als betaalbare koopsegment en het overige koop en huursegment. De beweegrichting sociale huur is omlaag met minimaal 30% van de nieuwbouw in het sociale segment.

Lopende projecten en ontwikkelingen

- Nieuwbouw aan de Nijmeegseweg (fase 1)
- Eengezinswoningen Ereprijslaan: onderzoek toekomst woningen
- Noordzijde Ereprijslaan: onderzoek toekomst woningen

KENGETALLEN • MALBURGEN WEST NOORD

DE BUURT NU



MALBURGEN WEST-ZUID

Gezinsbuurt, centraal, rustig wonen en mooi groen

Toekomstperspectief

Malburgen West-Zuid bestaat voor een groot deel uit relatief nieuwe woningen of gerenoveerde woningen. Centraal in de buurt ligt het buurtpark met De Spil, een belangrijke ontmoetingsplek en ook voorzieningen als het Gemaal dragen positief bij aan de identiteit van de buurt. Er is een verfijnde groenblauwe structuur. Ten noorden van het gebied liggen de stadsblokken. De transformatie van de Nijmeegseweg is een grote ontwikkeling waarmee nieuwe woningen worden toegevoegd.

De focus ligt op het uitbreiden van de functie en de aantrekkingskracht van De Spil (door aanvullend aanbod voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld met huiswerkplekken en volwasseneneducatie) en op het plaatsen van een sport- en beweegvoorziening voor jongeren.

Behoud en beheer woonbuurten

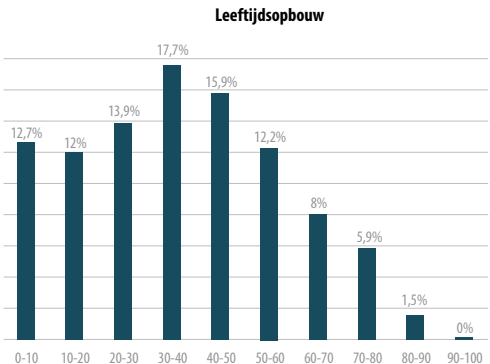
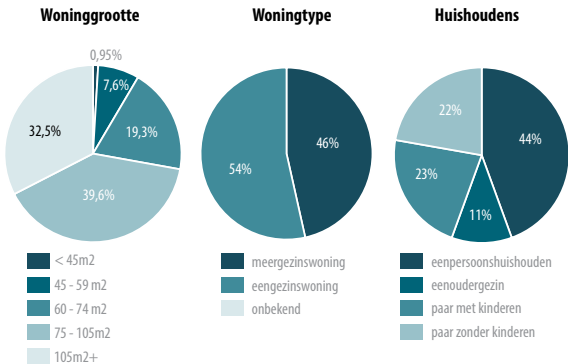
Er is een diversiteit aan woningtypologieën. De woningen zijn nieuw of volledig gerenoveerd. Ook ruimtelijk gaat het goed. Goed beheer houdt deze buurt aantrekkelijk.

Lopende projecten en ontwikkelingen

- Nieuwbouw aan de Nijmeegseweg (fase 1)
- Er wordt onderzocht waar er een plek voor sport en bewegen voor jongeren in de buitenruimte gerealiseerd kan worden

KENGETALLEN • MALBURGEN WEST ZUID

DE BUURT NU



Het park in Malburgen West als centrale plek voor de buurt, bewoners komen samen voor de plantjesmarkt (foto: Michel Lammerse)





Waar willen we heen?

Behoud en versterken voorzieningen

- Het is de wens om meer woningen en voorzieningen toe te voegen rond winkelcentrum Hoefbladlaan en de Monchyplein ('zie kaart Malburgen West-oud')

Behoud en beheer buurten & nieuwbouw Nijmeegseweg



- Nieuwbouw Nijmeegseweg fase 1: appartementen en grondgebonden woningen
- De buurten zijn nieuw of vernieuwd. Er zijn naast de Nijmeegseweg geen nieuwe ontwikkelingen.
- Wens Plantagebuurt van het gas af

Nijmeegseweg & ruimte voor sport / bewegen



- Herinrichting Nijmeegseweg
- Sport- en beweegvoorzieningen in het park achter de Spil beter laten aansluiten bij de wensen van alle doelgroepen (o.a. jongeren en volwassenen)

EIMERSWEIDE

Rustig wonen in de luwte

Toekomstperspectief

Kleine plantsoentjes, hofjes en hogere bebouwing aan de randen kenmerken deze buurt, grotendeels gebouwd in de jaren '70. De buurt is fraai gelegen aan de Eimersplas, waar in de vorm van een schiereiland ook een nieuwe gezinsbuurt is gebouwd. De Hobbit en scholen liggen dichtbij, net als het Olympuskwartier en Kronenburg.

Door nieuwe fietsroutes van Arnhem-Zuid naar de binnenstad/ Rijnpark en van Malburgen-West naar Immerloo II wordt Eimersweide beter verbonden met de voorzieningen in Kronenburg en Malburgen. De wens is om de verbinding met de Eimersplas te versterken door een wandelroute rondom de plas aan te leggen.

Behoud en beheer / strategie woonbuurten

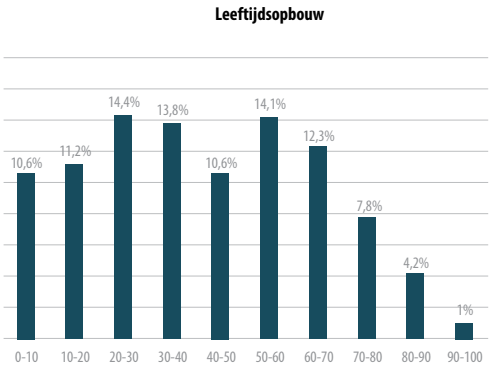
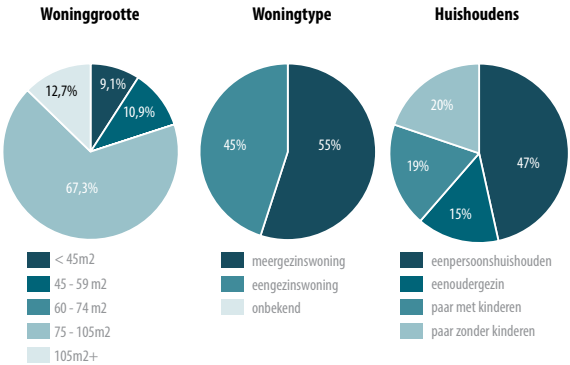
Veel woningen in dit gebied zijn al vernieuwd of verduurzaamd. Voor enkele woonblokken zal de funderingen gemonitord worden. Dit bepaalt mede de vastgoedstrategie. De portieklflats aan de Orionsingel zijn energetisch van onvoldoende kwaliteit. De mogelijkheden voor verduurzaming worden verkend. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen.

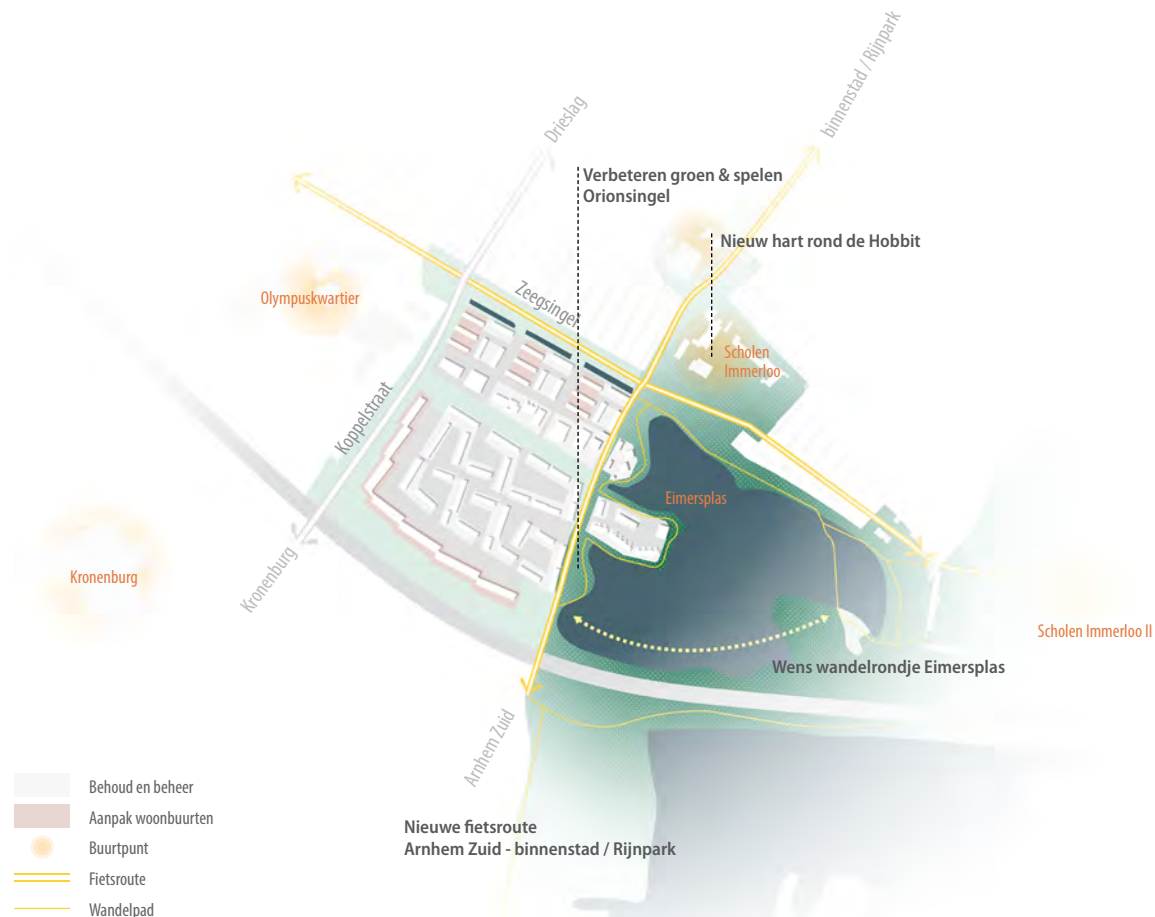
Lopende projecten en ontwikkelingen

- De verduurzaming van woningen aan de Siriusdreef is nagenoeg afgerond.

KENGETALLEN • EIMERSWEIDE

DE BUURT NU





Waar willen we heen?

Nieuw rond de Hobbit

- Verbeteren van Hobbit, scholen en omgeving tot buurtpark (zie kaart 'Immerloo I-Zeegsingel')

Aanpak woonbuurt & behoud/beheer

- Aanpak woonbuurten: onderzoeken funderingen en verdere verduurzaming.
- Verkennen verduurzaming van de portiekflats aan de Orionsingel
- Aansluiten woningen Siriusdreef en omgeving op warmtenet
- De andere corporatiewoningen zijn verduurzaamd of worden op korte termijn verduurzaamd. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen nodig.

Nieuwe fietsroute & rondje Eimersplas



- Wandelrondje rondom de Eimersplas
- Doortrekken van bestaande fietsroute oost-west van Spil naar Immerloo II
- Verbeteren groen en spelen Orionsingel: aanleg paden en beplanting in wadi en aanleg natuurlijk spelen

"We wonen aan de Waterlelielaan. Het is een grote woning en is goed geïsoleerd, maar we willen wel graag kleiner wonen als onze dochter uit huis is. We vinden het wel spannend, omdat we niet weten wat we na ons pensioen aan huur kunnen betalen."

6. ONTWIKKELAGENDA

Malburgen Samen Vooruit betekent dat we samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners werken aan de uitvoering van projecten en gebiedsgerichte aanpakken uit dit perspectief zodat Malburgen in 2040 een fijnere wijk wordt om te:

- wonen,
- leven,
- verblijven en bewegen
- op te groeien
- werken

Het Ontwikkelperspectief Malburgen geeft de lange termijn ambities en doelen voor de wijk Malburgen weer. Het Ontwikkelperspectief heeft een looptijd van 15 jaar en duurt tot 2040. Niet alles kan of hoeft op korte termijn te worden ontwikkeld. Maar niets doen is geen optie, dan nemen de verschillen in de stad toe en dragen we niet bij aan het versterken van de wijk. Het streven is om een groot deel van de projecten voor 2030 op te starten. Sommige zijn hopelijk al voor 2030 klaar. Dit hoofdstuk bevat bouwstenen voor een uitvoeringsagenda voor de komende jaren. Voor de uitvoering richten we ons op de fysieke projecten en is het uitgangspunt dat gemeente en/of Volkshuisvesting het initiatief neemt om een project te starten.

In dit Ontwikkelperspectief zijn kansrijke projecten benoemd om Malburgen te versterken. Dit zijn projecten die vaak vragen om een samenwerking tussen gemeente, bewoners, corporatie(s), ontwikkelaars, beleggers en gebiedspartners. Belangrijk hierbij is dat de ingeslagen weg van intensieve samenwerking bij de totstandkoming van het Ontwikkelperspectief tussen alle partners en participatie met bewoners wordt voortgezet om de doelen en ambities te halen.

Nationaal Programma Arnhem-Oost

Malburgen Samen Vooruit is afgestemd op de programmalijn Wonen en Leven van het Nationaal Programma Arnhem-Oost. De projecten en gebiedsgerichte aanpakken uit deze ontwikkelagenda dragen bij aan de doelen van deze programmalijn. Maar bij vier van de vijf gebiedsgerichte aanpakken wordt er ook een bijdrage geleverd aan de programmalijnen Opvoeden en Opgroeien en Werk en Inkomen. Bijvoorbeeld door het bouwen van ontmoetingsplekken zoals scholen, maatschappelijke voorzieningen en plekken voor ondernemers om zo bij te dragen aan het centrale doel van gemeenschapsvorming.

Vanuit het NPAO wordt binnen de gebiedsopgaven gestuurd op het smeden van brede coalities om invulling te geven aan de ambities voor de verschillende gebieden. De programmalijnen komen namelijk integraal terug in de gebiedsopgaven. De rol van het NPAO is onder andere aanjager, verbinder, kennis delen en het faciliteren van nieuwe initiatieven.

In de brede zin van het woord dragen alle fysieke projecten die in deze uitvoeringsparagraaf benoemd zijn bij aan een van de agendapunten van Malburgen Samen Vooruit en deze zijn ontstaan vanuit de ambities van het Nationaal Programma Arnhem-Oost.

Hoe doen we het samen?

Gemeente, Volkshuisvesting en de bewoners willen samen met andere partners een bijdrage leveren aan de opgestelde zeven agendapunten voor Malburgen. En we werken nu al aan de zeven agendapunten voor de wijk. Voor het gericht werken aan deze agendapunten moeten we nauw samenwerken en meerjarige coalities smeden. Dit vraagt om capaciteit en meerjarige financiering. Ook kijken we naar ondersteuning van anderen, bijvoorbeeld door subsidies.

We gaan aan de slag op basis van de volgende leidende principes:

- Malburgen Samen Vooruit is een manier van werken, waarbij het verbeteren van de woon- en leefomgeving van de inwoner van Malburgen centraal staat.
- Malburgen Samen Vooruit werkt volgens de vijf uitgangspunten van de Koersnota 'Van Wijken Weten 2023 – 2030'.
- Malburgen Samen Vooruit betekent dat inwoners, ondernemers, de gemeente en maatschappelijke partners samen werken aan de uitvoering van de gebiedsgerichte aanpak, de projecten en de zeven agendapunten. Dit kan in verschillende vormen en vraagt om heldere afspraken over de organisatie, de communicatie en de participatie. De gemeente zal samen met haar Teams Leefomgeving (TLO) de regierol nemen om met deze partners samenwerkingsverbanden te organiseren, conform de prestatieafspraken met de woningcorporaties.
- Om een goede samenwerking tussen de wijk, gemeente, VHV en partners op te kunnen zetten, is er behoefte aan een overall beeld van ontwikkelingen in de wijk. Dit vraagt om

een bredere blik dan de fysieke projecten die in deze visie zijn weergegeven. Ook de sociaal maatschappelijke opgaven die zijn opgehaald bij de totstandkoming van Malburgen Samen Vooruit zijn hier onderdeel van. Zo ontstaat er een totaalbeeld van opgaven, acties en projecten in de wijk. Samen met de wijk(platforms) gaan we deze samenwerking vormgeven. Dat doen we op de Malburgse Manier.

- Ook bewoners worden uitgenodigd om initiatieven te starten die een bijdrage leveren aan de ambities uit Malburgen Samen Vooruit.
- Malburgen Samen Vooruit heeft een looptijd van 15 jaar, dat betekent dat er in de periode ook momenten van tegenwind zijn. In deze periode blijven we elkaar vasthouden en werken wij aan de ambities en doelen voor Malburgen.

Communicatie en participatie

Malburgen heeft een grote diversiteit aan buurten én inwoners. De leefwereld, ervaring, behoeftes en wensen vormen de basis bij de uitvoering van het ontwikkelperspectief. Dat betekent dat er ook een diverse participatie- en communicatiestrategie nodig is. Leidraad bij de communicatie en participatie zijn de wetenschappelijke bewonersprofielen van Citisens. Het taalgebruik om Malburgers te informeren, te betrekken en te activeren is op B1 taalniveau. We kijken naar maatwerk op de wijk, bijvoorbeeld door de inzet van de wijkmedia. Ook maken we gebruik van plekken waar veel inwoners samenkomen, zoals horeca, buurthuizen en ontmoetingsplekken. Ondernemers en instellingen uit de wijk worden betrokken bij de activiteiten in het kader van Malburgen Samen Vooruit. Zodat een zo breed en groot mogelijke afspiegeling van Malburgen zich betrokken voelt bij Malburgen Samen Vooruit.

Wanneer gaan we aan de slag met de projecten en gebiedsgerichte aanpak?

Veel lopende en toekomstige projecten zijn opgenomen in het ontwikkelperspectief. Het gaat zowel om projecten in uitvoering als projecten waarvoor de plannen op dit moment, medio 2025, gemaakt worden. Voor al deze projecten verwachten we dat deze vóór 2030 starten met uitvoering. Naast de lopende projecten zijn er ook een aantal toekomstige projecten die in een later stadium starten. Gedurende de looptijd van Malburgen Samen Vooruit komen er ook nieuwe projecten bij. Het gaat ook vaak over ambities waarvoor nog geen geld en capaciteit beschikbaar is. In onderstaand schema staan al deze projecten weergegeven. Op een aantal plekken in Malburgen worden projecten in samenhang uitgewerkt in een gebiedsgerichte aanpak. Een toelichting op wat dat betekent voor de aanpak van deze projecten, is te vinden verderop in deze uitvoeringsparagraaf. Deze projecten zijn te herkennen aan dezelfde kleur in het schema.

Malburgers gaan ervoor!

Veel bewoners denken enthousiast mee over de plannen en geloven in de toekomst. Welke bijdrage kan jij leveren? En wat heb je hiervoor nodig? **Malburgers kunnen** een actieve rol spelen in de realisatie van de visie, van het verduurzamen van woningen tot beheer van het groen en organiseren van activiteiten. Kansen bieden en ruimte laten voor eigen initiatief. Niet alles willen regelen.

Malburgen Samen Vooruit



UITVOERING PROJECTEN

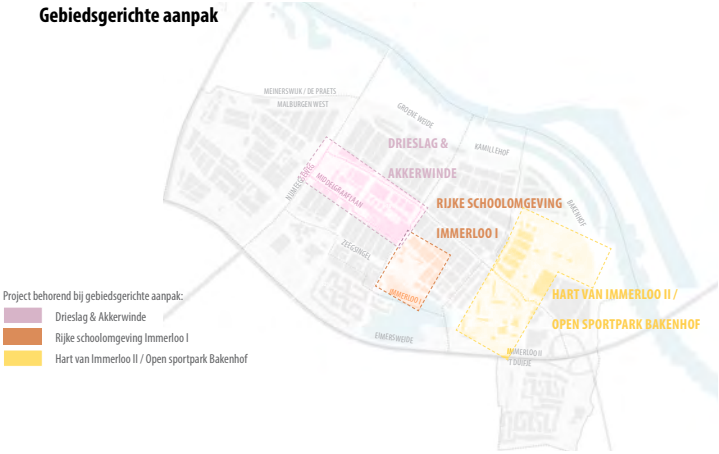
Korte termijn (vanaf 2025)

Woningbouw opgave	- Nijmeegseweg - Olympuskwartier - Stadsblokken-Meinerswijk - Vissenbuurt - Distellaan - Veerpolderstraat - Grondelstraat - Monitoring woonbuurten voor 1970 - Aanpak flats Akkerwindestraat (zuid)
Energietransitie / duurzaamheid	- Verduurzaming eigen woningen (SEWA regeling) - Verduurzaming woningen woningcorporaties - Energievisies Malburgen
Wijkeconomie en voorzieningen	- Uitbreiding MFC de Malburcht - Visie Akkerwindestraat-Noord - Bruishuis, Akker71, winkelstrip en aanleunwoningen) - Verbeteren openbare ruimte Drieslag - Nieuwbouw scholen Immerloo II - Nieuwbouw scholen Immerloo I - De Hobbit - Plan winkelstrip Pijlkruidstraat - Plintenstrategie Immerloo II
Groen en spelen	- Speelvoorziening de Spil - Open Sportpark de Bakenhof - Wandelroute rond Eimersplas
Verkeer (Duurzaam Mobiliteitsplan)	- Fietsroute Arnhem-Huissen - Fietsroute Arnhem Zuid-Binnenstad / Rijnpark - Betaald parkeren voor delen van de wijk

Projecten middellange tot lange termijn (ambities en wensen, vanaf 2030)

Woningbouw opgave	- Woningbouw Hart van Immerloo II - Uitvoering strategie woonbuurten - Akkerwindestraat-Noord
Energietransitie / duurzaamheid	Warmtenet Malburgen-Oost
Wijkeconomie en voorzieningen	- Verbetering Winkelcentrum Drieslag - Plan winkelstrip Kamillelaan - Plan winkelstrip Hoefbladlaan - Medisch centrum Immerloo II - Nieuwbouw campus Olympus college - Akkerwindestraat-Noord
Verkeer (Duurzaam Mobiliteitsplan)	- Herinrichting wegen naar 30km/u - Fiets- en voetgangersbrug Malburgen-Rijnpark

Gebiedsgerichte aanpak



Gebiedsgerichte aanpak

Uit de analyse van de wijk, en vanuit de participatie met bewoners, zijn een aantal opgaven bepaald. De opgaven kunnen landen in de verschillende (deel)projecten en daar waar mogelijk worden deze samengevoegd in een gebiedsgerichte aanpak. Het koppelen van projecten tot een gebiedsgerichte aanpak is van belang voor het succesvol slagen. Via een gebiedsgerichte aanpak wordt er integraal aan de verschillende opgaven gewerkt. Hierdoor is de impact het grootst en gaan veel Malburgers daar iets van merken. Een gebiedsgerichte aanpak is niet alleen een vastgoedopgave. Het is ook een sociaal-maatschappelijke opgave, die gedragen wordt door inwoners. Het vraagt om een benadering waarin de werking van een gebied centraal staat zodat het beste resultaat voor de inwoner wordt behaald.

Bij een gebiedsgerichte opgave, die kan bestaan uit verschillende vastgoedopgaven staat het functioneren van een gebied centraal. De opgave in een gebied worden opgepakt in een coalitie tussen gemeente, Volkshuisvesting, NPAO, maatschappelijke partners, ondernemers en uiteraard bewoners.

Wat maakt een set van projecten een gebiedsgerichte aanpak?

- Maakt impact voor bewoners
- Fysieke ontwikkeling versterkt sociale ontwikkeling van de wijk
- Malburgen op de kaart zetten met projecten met uitstraling of waarbij Malburgen de rest van Arnhem iets 'te bieden heeft', bijvoorbeeld stedelijke voorzieningen
- Leefbaarheid en veiligheid verbeteren
- Zichtbaar en merkbaar voor bewoners
- Realiseerbaarheid vanuit gebiedsgerichte aanpak
- Kansen via bestaande afspraken en contracten
- Haalbaarheid plannen (financieel, grondpositie)
- Koppelkansen programmalijnen en budgetten (bijv. IHP-onderwijs, Duurzaam Mobiliteitsplan)
- Financiering en subsidiekansen

Voor de gebiedsgerichte aanpak gelden de volgende aanvullende leidende principes:

- We werken in een gebiedsgerichte aanpak met een gebiedsteam (onder aansturing van een stuurgroep) met vaste bezetting, om vanuit integrale aanpak te kunnen sturen en duurzame relaties op te bouwen.
- De opgave in een gebied wordt opgepakt in een samenwerking tussen gemeente, Volkshuisvesting, NPAO, maatschappelijke partners, ondernemers en uiteraard inwoners.
- Op losse projecten zit financiering, op de gebiedsopgave (nog) niet. Juist voor de integrale aanpak is het nodig om financiering vanuit gebiedsopgave te organiseren. Hoe dat vorm krijgt, wordt uitgewerkt per gebiedsgerichte aanpak.

Een gebiedsgerichte aanpak is kansrijk als er vanuit meerdere programmalijnen van het NPAO opgaven samenkomen. Idealiter zijn er financiële middelen vanuit één of meerdere programmalijnen beschikbaar, waardoor deze als aanjager voor de gebiedstransformatie kunnen dienen. Een voorbeeld hiervan is de herontwikkeling van het Hart van Immerloo II. De noodzakelijke vernieuwing van beide basisscholen en de sporthal is de aanjager voor een al dan niet (geleidelijke) gebiedstransformatie. Er zal hierbij tevens worden gekeken naar het functioneren van het gebied, optimaal ruimtegebruik, leefbaarheid en veiligheid, mobiliteit en samenhang met de omgeving. De gebiedsgerichte aanpak Hart van Immerloo II bevat meerdere projecten zoals:

- aanpassing openbare ruimte
- bouw scholen
- plintenaanpak onder de Immerloo flats
- mobiliteitsmaatregelen (o.a. fietsroute)
- eventuele woningbouw
- verbinding met open sportpark Bakenhof
- verbinding met open sportpark Bakenhof

