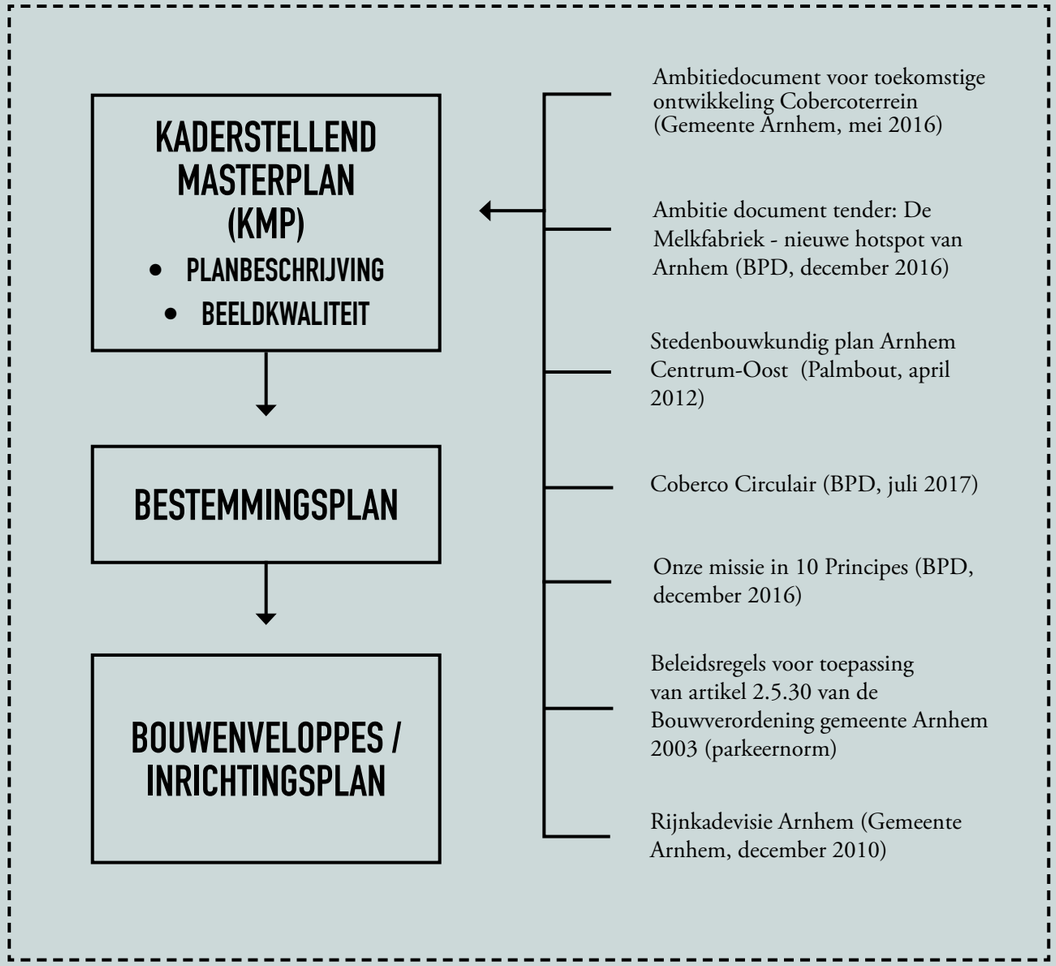
DE MELKFABRIEK
KADERSTELLEND MASTERPLAN

19.01.2018

***MET AMBITIE ONDERDELEN**

***DEZE DIENEN NAUWKEURIG AFGESTEMD TE WORDEN IN VERVOLGFASEN.**



LEESWIJZER

Om Kaderstellende uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Coberco terrein in Arnhem vast te leggen, is dit document opgesteld. Het betreft kaders voor het toekomstige woonwerkgebied, waarmee principes op stedenbouwkundig, programmatisch en beeldkwaliteitsniveau worden vastgelegd. Het Kaderstellend Masterplan dient als basis voor het bestemmingsplan en als leidraad en toetsingskader voor de vervolguitwerkingen zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen.
De toetsende werking van het Kaderstellend Masterplan moet altijd in combinatie met het kwaliteitsteam gezocht worden. Op veel punten is er ruimte voor interpretatie en het is denkbaar dat er voorstellen ter tafel komen waarin in dit document niet is voorzien. In dit document is geprobeerd dit te ondervangen door ruimte te geven aan de achtergronden van de voorgestelde principes en de ambities te formuleren.
Het Kaderstellend Masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Als eerste wordt in dit document ingegaan op de visie die voorafgaand aan dit proces is opgesteld. De ambities die tijdens de tender bij verkoop van deze ontwikkellocatie zijn geformuleerd worden hier benoemd. Vervolgens wordt de context waarin het plangebied zich begeeft omschreven. Dit betreft een analyse van de (bebouwde) omgeving alsmede structuren op stedelijk niveau. Deze uitgangspunten leiden tot een planconcept waarin een aantal belangrijke principes worden vastgesteld. Op basis van deze principes wordt vervolgens in de planbeschrijving de stedenbouwkundige opzet verwoord. In het laatste hoofdstuk wordt de beeldkwaliteit van zowel de bebouwde als de openbare ruimte vormgegeven.

Om te toetsen of de opgestelde principes en de omvang van het programma ruimtelijk past, is een proefverkaveling opgesteld. De proefverkaveling is niet een weergave van het uiteindelijke plan maar een illustratie van een mogelijke invulling.

Er ligt een forse ambitie om het oude fabrieksterrein om te vormen tot uitgesproken duurzaam en verrassend comfortabel, stedelijk leefgebied. Het industriële terrein wordt toegankelijk en levendig, de nieuwe hotspot van Arnhem. Een heel belangrijk document daarvoor is Coberco Circulair. Hierin beschrijft BPD samen met haar partners de toekomst van woningbouw. Dit document vormt het gedachtegoed bij de architectonische uitwerking van voorliggende plannen. Deze ambities zijn geen harde uitgangspunten maar wel het droombeeld dat voor ogen is voor de ontwikkeling van dit stuk stad dat, in onze ogen, uniek en vooruitstrevend hoort te zijn in de stad Arnhem. Ontwikkelaar en gemeente hebben op sommige punten hogere of lange termijn ambities die nu (nog) niet haalbaar zijn. Hier gaat het bijvoorbeeld om een grote herinrichting van de kade en het Oostpark. Voor deze ontwikkelingen is in dit plan een eerste stap in die richting gezet en partijen streven ernaar op lange termijn de vervolgstappen te zetten. Daarbij heeft het ontwikkelteam, bestaande uit BPD, Studioninedots en Delva Landschape Architects, hoge ambities op het niveau van de openbare ruimte welke niet direct binnen de gemeentelijke beleidskaders uit te voeren zijn. Beide vormen van ambitie worden weergegeven in zwarte kaders.

In uitwerkingsplannen zullen de kaders tot definitief ontwerp worden opgewerkt. Op deze manier kunnen programmatische mogelijkheden later bepaald worden. Dit betreft onder meer het totale inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de (architectonische) bouwenveloppes per plot.

INHOUD

Leeswijzer p. 03
Inhoudsopgave p. 04
Begrippenlijst p. 06

MISSIE p. 07

DE CONTEXT p. 13

Samenhang met de omgeving p. 14
- Routes, assen en zichtlijnen p. 14
- Functies in de omgeving p. 16
- Stedenbouwkundige volumes p. 17

De kracht van historie p. 18

HET PLANCONCEPT p. 23

A. Identiteit: erfgoed vormt het actief hart p. 24
B. Identiteit: eenheid door diversiteit p. 24
C. Reeks van openbare ruimtes als verbinder p. 25
D. Relatie met de Rijn p. 25
E. Verbinding met de omgeving p. 26

PROGRAMMA p. 27

Gebouwd programma p. 28
Programma openbare ruimte p. 30

PLANBESCHRIJVING p. 31

Planbeschrijving p. 32

Westervoortsedijk p. 34
Ooststraat p. 36
Nieuwe kade p. 38
Badhuisstraat p. 40
Coberco plein p. 42
Rijnplein p. 44
Woonplein p. 46
Straten en stegen p. 48

Plankaart p. 50

Openbare ruimte p. 52
- Formele verkeersnetwerk p. 52
- Autoparkeren p. 53
- Bevoorrading en expeditie p. 54
- Informeel netwerk voor voetgangers en fietsers p. 54
- Fietsparkeren p. 54
- Nooddiensten en onderhoud p. 56
- Afval p. 57
- Afwatering p. 58
- Speelplekken p. 59

BEELDKWALITEIT p. 61

Uitgangspunten voor beeldkwaliteit p. 62
- Waar bouwen we op voort? p. 62
- Wat voegen we toe? p. 63

Beeldkwaliteitseisen historisch erfgoed p. 64
- Waardering voor - en herbestemming van het erfgoed p. 64
- Activeren van de omgeving p. 65
- Nieuw voegt een nieuwe laag in het gebied toe p. 66

Beeldkwaliteitseisen architectuur nieuwbouw p. 68
- Diversiteit van korrels binnen de cityplots p. 68
- Architectonische uitstraling p. 72
- Materiaal- en kleurstelling p. 74
- Plinten, entrees en toegangen tot parkeervoorzieningen p. 78
- Uitkragingen, balkons en buitenruimten p. 80
- Dakvorm, kappen, platte daken p. 81
- Fietsparkeren p. 82
- Bergingen p. 83
- Nutsruimtes p. 83
- Erfafscheidingen p. 84
- Margezones p. 85
- Detailleringen p. 86

Beeldkwaliteit openbare ruimte p. 88

BIJLAGEN

A. Technische profielen
B: Ruimtelijke Toets

BEGRIPPENLIJST

Afwatering = afvoer van water in het gebied
Alzijdig gebouw = naar alle richtingen georiënteerd
Bebouwingsenveloppe = de omvang van het stedenbouwkundige volume van een gebouw
Beletage = de hoofdverdieping van een woonhuis die boven straatniveau gelegen is
Beukmaat = breedte van een woning
Binnenstraat = straten tussen de plots
Binnengebied = gebied binnen gebiedsgrens, tussen en binnen de plots
Bouwhoogte = maat tussen aansluitend maaiveld en dakrand/ nokhoogte
Bouwveld = plot
Boekensteun = hoek van plot
Circulair = herbruikbaar
Cityplot = een divers stuk stad, met een ensemble van gebouwen
Community space = gemeenschappelijke plek/ ruimte, voor lokale bewoners en gebruikers
CPO = collectief particulier opdrachtgeverschap (bouwgroep)
Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen = oorspronkelijke gebouwen die worden herbestemd
De Melkfabriek = voormalig fabrieksgebouw, bestaand erfgoed
Drie-onder-één-kap = één van de vijf korrels; cluster met 3 grondgebonden woningen
Doorkijk = zichtas/ zichtverbinding in de stedenbouw
Doorwaadbaarheid = doorgaanbaarheid, openheid en zichtbaarheid van een plek
Eenduidig bouwblok = een appartementenblok opgebouwd uit één korrel
Energiedak = groendak met zonnepanelen
Ensemble = stedenbouwkundig geheel
Erfafscheiding = afscheiding tussen verschillende kavels en tussen kavel en openbare ruimte
Footprint = de omvang van het bebouwde oppervlak van een gebouw
Gebiedsgrens = grens rondom voormalig Coberco gebied
Gesloten hoek = hoeken van plots/bouwvelden zijn bebouwd
Gevelritmiek = lijnenspel in gevels
Grondgebonden woning = woning die aansluit op maaiveld
Hoekblok = één van de vijf korrels; appartementenblok
Hoogteaccent = bouwkavels waarop een gebouw staat dat aanmerkelijk hoger is dan de aansluitende bebouwing
Kavel = bouwperceel binnen plots
K&L = kabels en leidingen
Kopgevel = de eerste en de laatste gevels van een huizenrij
Korrel = term voor verschillende stedenbouwkundige eenheden / korrelgroottes zoals: appartementenblok, hoekblok, cpo, drie-onder-een-kap, rijtje, zelfbouw
Kwartiermakers = sfeermakers in het gebied
Langzaam verkeer = voetgangers en fietsers
Loggia = overdekte buitenruimte binnen gevelvlak
Margezone = strook van 0,9m tussen privaat- en openbaar gebied
Masssa = stedenbouwkundig volume
Nutsruimte = ruimte voor nutsvoorzieningen (zoals gas, water, elektriciteit) die door nutsbedrijven geleverd worden
Ontsluiting = route naar gebied of toegang tot woning
Plint = het onderste deel van de gevel
Plot = bouwveld
Profiel = doorsnede, straatprofiel
Rijtje = één van de mogelijke korrels; repetitie van 2-5 grondgebonden woningen
Rooilijn = bebouwingsgrens
Special = een plaatsspecifieke korrel/ bouwvolume
Splitlevel(woning) = huis waarbij de vloeren een halve verdiepingshoogte ten opzichte van elkaar verspringen
Straatprofiel = doorsnede, profiel
Straatwand = gevel aan een (binnen)straat gesitueerd
Trafo = transformator = elektrische spanningsomvormer
Uitkragende delen = balkons of erkers
Verkeersstructuur = wegennet, infrastructuur
Vizier = opening/ zichtverbinding in de stedenbouw
Wederopbouwarchitectuur = bouwstijl na de Tweede Wereldoorlog
Woonstraat = straat/ steeg waaraan enkel gewoond wordt
Zelfbouw = één van de mogelijke korrels; korrel waarbij bewoner zelf een ontwerp levert
Zichtas = zichtverbinding/ doorkijk in de stedenbouw

MISSIE

CREATING LIVING ENVIRONMENTS MET PASSIE VOOR CIRCULARITEIT ZIJN DE BASISWAARDEN VAN WAARUIT WIJ WERKEN

MISSIE

ARNHEM HEEFT EEN KRACHTIG EN DUURZAAM IMAGO; EEN GROENE STAD MET EEN STERK ONTWIKKELD CREATIEF EN CULTUREEL KLIMAAT, GEVOED DOOR EEN RIJKE INDUSTRIËLE HISTORIE. MET ONS PLAN VOOR DE MELKFABRIEK VOEGEN WE EEN UITGESPROKEN DUURZAAM EN VERRASSEND COMFORTABEL, STEDELIJK MILIEU TOE AAN DE STAD. HET INDUSTRIËLE TERREIN WORDT TOEGANKELIJK EN LEVENDIG VOOR ZOWEL BEWONERS ALS BEZOEKERS.

Het ontwikkelteam, met BPD en BOEi aan de voorhoede, heeft tot missie woon- (en werk) gebieden te creëren waar diverse doelgroepen zich thuis voelen. Onder de slogan "Creating Living Environments" wordt deze missie compact gevat. Woon- en leefomgevingen die zich kenmerken door een hoge gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Een omgeving waar bewoners zich thuisvoelen, mee identificeren en zich persoonlijk kunnen ontplooien. Gebieden waar ondernemerschap de kans krijgt zich te ontwikkelen en bezoekers zich welkom voelen. Betaalbaar wonen in een aantrekkelijke leefomgeving.

Met het plan blazen wij de oude Cobercofabriek nieuw leven in. Er wordt niet met een leeg vel papier begonnen. Er wordt rekening gehouden met de bestaande fabriekshallen en de plek die het inneemt in haar omgeving. Het is zaak om nieuwe functies daar zo passend mogelijk in te krijgen met een minimum aan ingrepen. Verder verval wordt voorkomen, de fabriek en de schoorsteen gerestaureerd en interessante gebruikers passend bij onze Missie voor vitaal behoud gevonden.



VERRASSEND VERBONDEN

Het Cobercoterrein is dé ontwikkeling binnen Nieuwe Kadekwartier waar fysieke en culturele verbinding in de stad mogelijk gemaakt kan worden. Het gaat de stad met de Rijn verbinden en vormt de overgang van hoogstedelijk- naar woonmilieu. Zichtlijnen borgen de zichtbaarheid van De Melkfabriek vanuit alle kanten van de stad. In morfologie, hoogte en type bebouwing zal deze begeleiding tot uiting moeten komen. Mogelijk nog belangrijker is de maatschappelijke en culturele verbinding van verschillende doelgroepen. Onder andere het type woningen, de diversiteit in ondernemerschap en een uitnodigend openbaar gebied dragen hieraan bij. Het betekent dat zowel in het woningbouw programma als in het gebruik van de overige ruimtes een brede mix het doel is om gemeenschap te kunnen creëren. Wederom geldt: De Melkfabriek en De Rijn zijn belangrijke spillen in het verwezenlijken van deze verbondenheid.

VEELZIJDIGE STAD

Op stedelijke locaties komen veel verschillende stedelijke structuren samen. Het is ons doel deze structuren samen te brengen in dit nieuwe stuk stad. We maken een stedelijke mix van functies van bijvoorbeeld horeca, creativiteit, ambacht, leisure en onderwijs. De complexe stedenbouwkundige context van een dergelijke stedelijke locatie en de snelle veranderingen in de maatschappij leiden tot de noodzaak van een flexibele stedenbouwkundige opzet met een diversiteit aan verschillende functies, typologieën en de positie van korrels. Door deze diversiteit is er ruimte voor onder andere studentenwoningen, appartementen, lofts en (grondgebonden) woningen met een tuin. Kleine gebouwen staan naast grotere, open plekken liggen naast dichtbebouwde, goedkopere ruimtes naast duurdere. Op deze manier vindt menging van milieus direct plaats.

CREATIEVE VRIJHEID MET EEN RAUW TINTJE

Arnhem kenmerkt zich als creatieve stad met ruimte voor innovatie en ondernemerschap. Met hogeschool ArtEZ,het modekwartier en diverse culturele evenementen is er jaarrond veel te beleven op het gebied van ontwerp, productie en cultuur. Met de grote flessenloods van De Melkfabriek beschikt Arnhem over een unieke kans om creatief ondernemerschap tot bloei te laten komen. De ruige en stoere uitstraling van de bestaande bebouwing hoort in de hedendaagse maatschappij bij een vrij ondernemersklimaat. De zoektocht naar ondernemers die *Onze missie in 10 principes** omarmen begint en zij krijgen de mogelijkheid de locaties 'in bezit te nemen' en eigen te maken.

**Onze missie in 10 principes* betreft een publicatie uit december 2016, van het ontwikkel- en ontwerpteam van De Melkfabriek. Hierin staan de kernwaarden van het plan.

DUURZAAM EN DIERBAAR MET PASSIE VOOR CIRCULARITEIT

Het hergebruik van bestaande gebouwen past bij onze passie voor circulariteit. Het slopen van gebouwen en het bouwen van nieuwe is een dubbele milieubelasting. Bovendien geeft het bestaande industrieel erfgoed identiteit aan de plek, waar men zich mee verbonden voelt en die zorgt voor een breed gedragen cultuur. Dit is van groot belang voor een hoge sociaal-economische waarde. Nieuwe stedelijke gebieden moeten zelflerend en duurzaam zijn en direct reageren op de voortdurende dialoog tussen mens, omgeving, samenleving en economie. Wijken zijn niet klaar wanneer alle woningen opgeleverd zijn. Een wijk blijft in ontwikkeling en kan zich in fysieke en maatschappelijke zin aanpassen. In basis wordt daarvoor uitgegaan van het toepassen van duurzame bouwtechnieken. Energie wordt gewonnen uit hernieuwbare bronnen, mobiliteit wordt deels collectief en verduurzaamd en groen krijgt ruimte op zowel maaiveld als op daken en wordt divers van type en structuur zodat de sociaal-economische waarde versterkt wordt.

De diversiteit aan keuzes is door ons gevat in een matrix waarin de speerpunten zichtbaar worden. Deze zijn gebaseerd op de maatschappelijke trends en de milieutechnische noodzaak die landelijk spelen. Daarbij leiden de randvoorwaarden en verschillende gebieds- en ontwikkelingskenmerken tot een selectie aan maatregelen welke in naastgelegen afbeelding gevisualiseerd zijn. Doel van deze matrix is om in de loop van de ontwikkeling een houvast te hebben van toe te passen maatregelen die leiden tot het gewenste resultaat van een duurzaam en circulair woongebied.

Energie

Er wordt gestreefd naar het winnen van energie uit hernieuwbare bronnen, dat middels een flexibel netwerk op lokaal niveau wordt verdeeld

Stofstromen

We ambiëren materialen en producten die worden gemaakt voor een tweede levenscyclus en we streven naar een hoogwaardig hergebruik van afval.

Mobiliteit

Experimenten met deelmobiliteit binnen de bewonersgroep en parkeervoorzieningen die zijn voorbereid op elektrisch vervoer. Parkeren wordt geclusterd om groen ruimte te geven.

Water

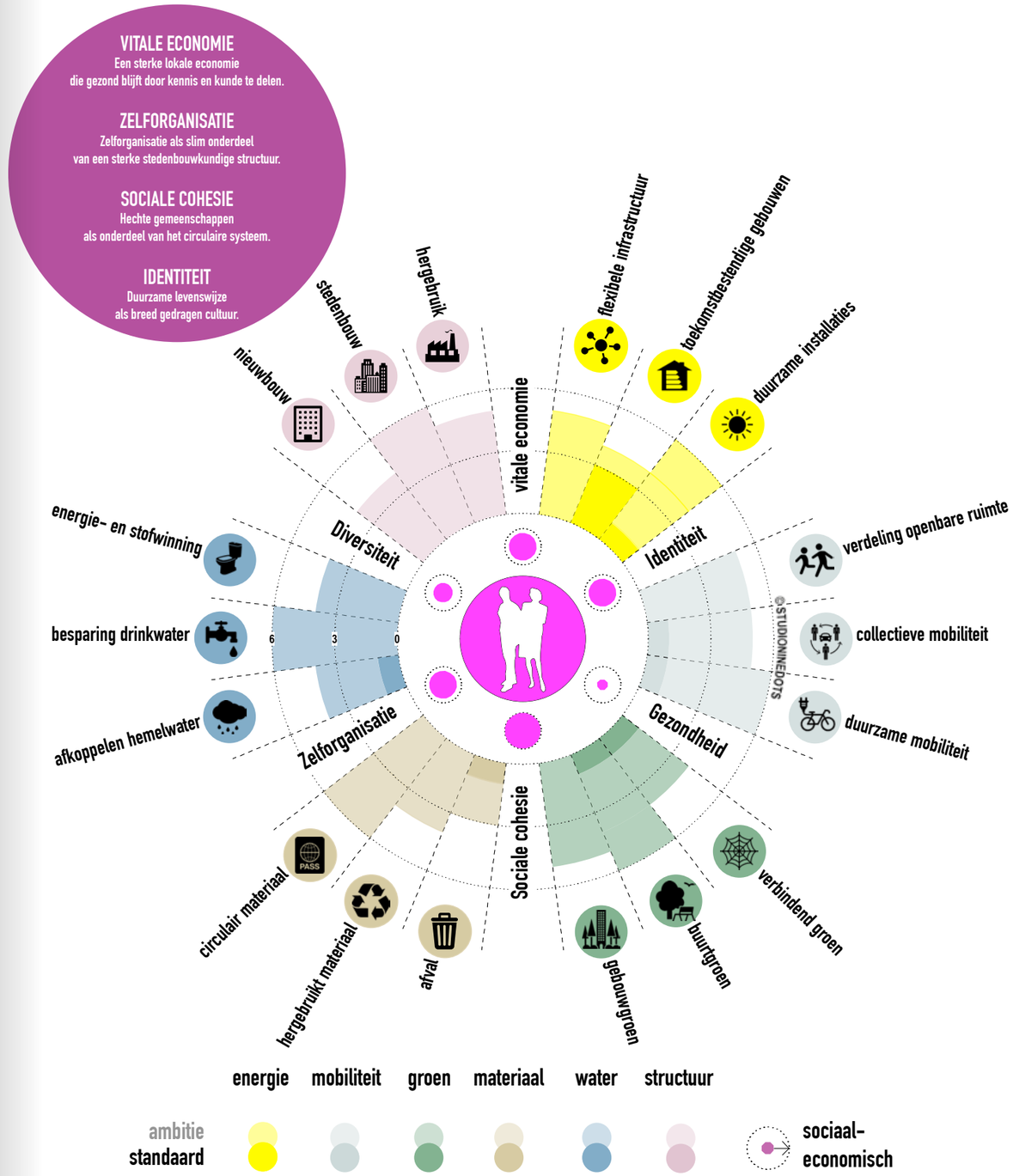
Waterstromen bufferen, scheiden en zo mogelijk hergebruiken zodat de drinkwatervraag lager en wateroverlast beperkt wordt

Biodiversiteit

Groen vraagt om meer ruimte en diversiteit zodat de sociale, ecologische en economische waarde versterkt wordt.

Structuur

Bestaande gebouwen worden hergebruikt, nieuwe structuren worden dusdanig geconstrueerd dat onderdelen hoogwaardig hergebruikt kunnen worden.





DE CONTEXT

EEN PLAN IS PAS EEN SUCCES ALS HET SAMENWERKT MET ÉN AANSLUITING VINDT OP HAAR OMGEVING.

Het Cobercoterrein ligt zeer centraal in Arnhem. Ten noorden van de Rijn, aan de voet van de John Frostbrug vindt het een centrale ligging binnen de stad Arnhem. Een icoon uit de geschiedenis van Arnhem en jaar op jaar onder de aandacht tijdens de herdenking van De Slag om Arnhem. Op tien minuten loopafstand is het kernwinkelgebied te vinden en met twintig minuten heeft men Arnhem Centraal station bereikt. Deze ligging zorgt voor een veelheid aan relaties die het gebied aangaat met de omgeving.

SAMENHANG MET DE OMGEVING

ROUTES, ASSEN EN ZICHTLIJNEN

De verkeersstructuur rondom het gebied bepaalt de sfeer en de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de omgeving van het gebied. Aan de vier zijden wordt een totaal andere beleving opgewekt door de kenmerken van deze structuur. De structuur typeert zich (zeker op het niveau van Centrum-Oost) door een sterke oost-west geleiding van het stadsverkeer en een noord-zuid geleiding van wijkverkeer. Het gebied wordt aan twee zijden begrenst door stedelijke verkeersaders.

Singel, Ooststraat en John Frostbrug
De John Frostbrug vormt een provinciale ontsluitingsweg van Arnhem Noord naar Arnhem Zuid. De voet van de John Frostbrug heeft een groene uitstraling maar mist voor voetgangers een functionele verbinding van oost naar west. Daarbij is de gebruikskwaliteit van het Oostpark zeer laag te noemen. Er zijn geen aanleidingen voor verblijf en gebruik van de openbare ruimte. Vanuit het noorden vindt, door de gesloten bebouwingswand langs de Eusebiusbuitensingel, een heldere fysieke én visuele geleiding plaats richting de Rijn. Bezoekers van de stad die aanrijden vanuit Arnhem Zuid ervaren halverwege de brug een prachtig zicht op het stadsfront met aan de rechterhand De Melkfabriek en haar schoorsteen als markant element. Tussen het plangebied en de brug ingeklemd ligt het Ooststraatpark welke momenteel geen gebruikskwaliteit kent, mede door de onder de brug gelegen parkeerplaatsen.

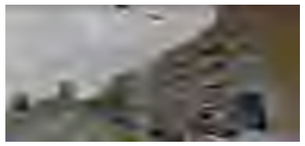
Westervoortsedijk
De Westervoortsedijk is een intensief gebruikte verbinding tussen het stadscentrum en de A12. Enkele jaren geleden is deze volledig vernieuwd om te komen tot een groene en eenduidige entree tot de stad door het toekomstige Nieuwe Kadekwartier. Kenmerkend zijn de lange lijnen begeleid door bomenrijen, het scheiden van voet-, fiets- en gemotoriseerd vervoer. De (toekomstige) bebouwing langs de Westervoortsedijk vormt een geleidend front langs de voormalige fabriek en de toekomstige nieuwbouw. De bestaande Melkfabriek vormt een gesloten front met zeer beperkte openheid richting de straat.

Badhuisstraat
Aan de oostzijde van het gebied vormt de Badhuisstraat de grens. Deze weg is in het stedenbouwkundig plan Centrum-Oost aangewezen als ruime verbindingsroute van de Verschuerwijk naar de Rijn. Twee belangrijke straten met een rijke historische en zeer hoge beeldkwaliteit zoeken al decennia lang de aansluiting met de Rijn. Een nadrukkelijke wens vanuit de





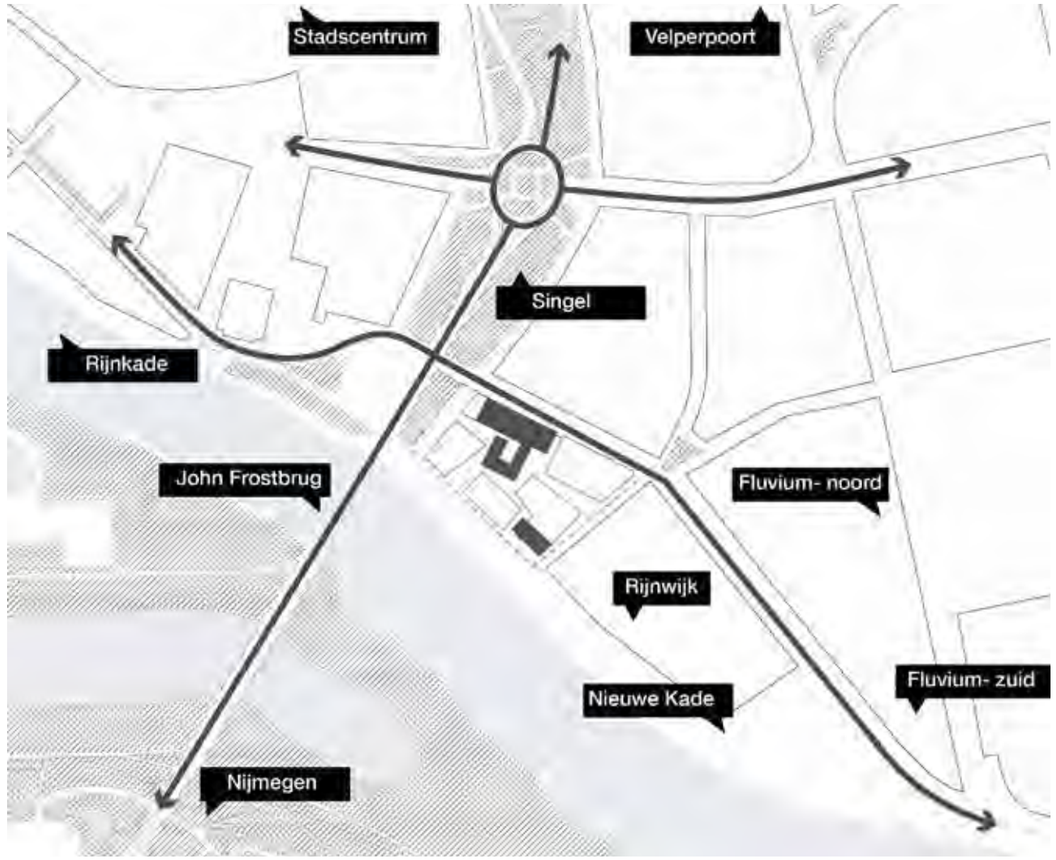






Nieuwe Kadekwartier ontwikkeling is deze verbinding (breed straatbeeld) door te trekken langs het Coberco terrein. Een begeleidende bomenrij aan twee zijden van de straat biedt hiertoe een middel. Daar waar de Broekstraat en de Rietgrachtstraat samenkomen op een plein kijkt men tegen de hoek van het Cobercoterrein aan.

Nieuwe Kade
De Nieuwe Kade scheidt het plangebied fysiek van de Rijn. Het is de historische ontsluitingszijde van het Cobercoterrein. Met een hoge én lage kade ontbreekt, ondanks de nabijheid van de Rijn, een visuele verbinding vanuit het plangebied. Waar de kade in het verleden intensief door autoverkeer gebruikt werd is in de ruimtelijke visie voor de Rijnkade besloten er een autoluw gebied van te maken. De voetganger krijgt de ruimte langs de Rijn te flaneren en vanuit Centrum-Oost de weg naar het stadscentrum te vinden. Vanaf de Nieuwe Kade is de John Frostbrug van verre zichtbaar. Vanuit het centrum begeleidt een bebouwingswand de wandelaar richting Centrum-Oost waar het Cobercoterrein het eerste gebied na de John Frostbrug is. De hoge kade wordt binnen het Nieuwe Kadekwartier via één principe ontworpen en vormt voor fietsers en voetgangers de verbinding van dit stadsdeel naar het centrum.



FUNCTIES IN DE OMGEVING

Rondom het plangebied is een diversiteit aan functies gelegen. Ten noorden van het terrein is een gemêleerd programma aanwezig met onder andere het gemeentelijk stadskantoor en een kantoor van Rijkswaterstaat. Deze zijn de afronding van de voormalige kantoorwand langs de Eusebiusbuitensingel. Sinds enkele jaren wordt langs deze singel bebouwing getransformeerd naar woonfunctie. Ingeklemd tussen deze bebouwing en de naastgelegen Verschuerwijk ligt de trolleybusremise, een beeldbepalend element welke dag en nacht zorgt voor reuring. De Verschuerwijk heeft een kenmerkende opzet van een binnenhof met daaraan een dubbele rij bebouwing welke zich zowel naar binnen als naar buiten richt en zo tweezijdig een vriendelijk gezicht heeft.

Ten oosten van het plangebied staat de komende jaren een grootschalige transformatie (Het Nieuwe Kade Kwartier) op de planning. Het nu aanwezige bedrijventerrein wordt getransformeerd tot woongebied met een diversiteit aan grondgebonden woningen, appartementen en wijkvoorzieningen. Het Nieuwe Kadekwartier presenteert zich hierdoor over enkele jaren aan de Rijn enerzijds en de Westervoortsedijk anderzijds.

Westelijk vindt men het diverse milieu van een binnenstad. Woningen (voornamelijk appartementen) worden afgewisseld met grote kantoorlocaties en kleinschalige regionaal- en stadsgerichte winkels. In de Zuidelijke Binnenstad vindt op dit moment een omvangrijke herontwikkeling plaats waarbij de verbinding met de Rijn wordt versterkt, culturele functies, nieuwe woonmilieus en een aantrekkelijke openbare ruimte worden gerealiseerd.

STEDENBOUWKUNDIGE VOLUMES

De voorbeschreven veelheid aan functies in de omgeving brengt met zich mee dat er een divers landschap aan massa's en hoogtes te zien is. In de omgeving neemt grofgezegd de bebouwingshoogte af naarmate men verder van het stadscentrum af komt. De bebouwing langs de singel heeft een grotere maat. Daarbij is een duidelijk verschil te zien tussen de oost- en westzijde van het plangebied.
In directe relatie met de bebouwingshoogte in de omgeving is een verschil in korrel waar te nemen tussen de verschillende gebieden. Daar waar de bouwhoogte groter is neemt de korrelgrootte toe, zeker als het om bedrijfsmatige functies gaat. Richting het oosten neemt de korrel (ook in de toekomstige plannen) af in grootte en kent hij een meer individuele verschijning. De Verschuerwijk en de woningen rondom Het Transformatorplein zijn voorbeelden van deze kleinere korrelmaat. Aan de Westervoortsedijk neemt deze juist weer toe.

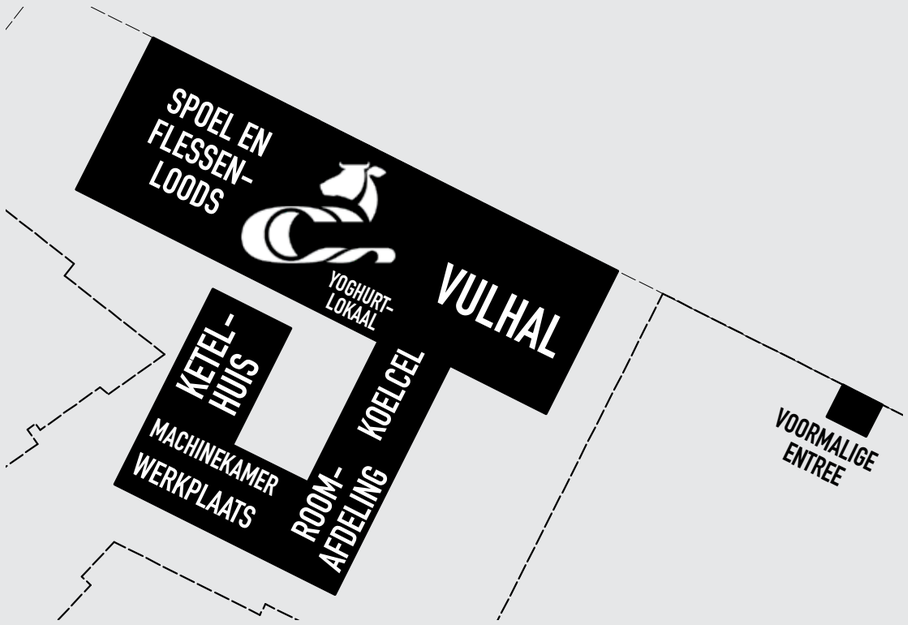


DE KRACHT VAN HISTORIE

Nu het voormalige fabrieksterrein van Coberco transformeert van industrie naar een gemengd gebied waar gewoond en gewerkt kan worden, grijpen we deze kans om een stuk stad te ontwikkelen waarin oud en nieuw op een interessante en aantrekkelijke manier samengaan. We bouwen voort op het industriële karakter.

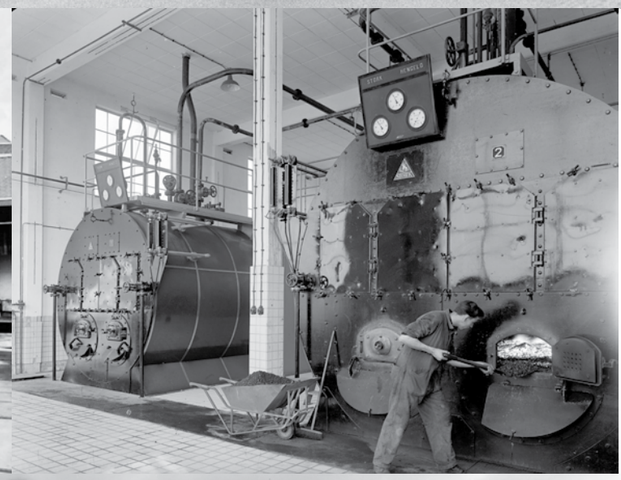
Erfgoed uit het verleden
Het voormalig fabriekscomplex van de Coberco is een tastbaar bewijs uit het verleden, dat het verdient om bewaard te blijven. Meer dan een eeuw zuivelhistorie speelde zich af op deze plek. Het complex kan worden gezien als een boodschapper uit het verleden en houdt herinneringen van diverse Arnhemmers in leven. Het complex geeft reliëf aan het beeld over wat Arnhem geworden is.

Stedenbouwkundige opzet volgde uit bedrijfseconomische beslissingen
De ontwikkeling van het fabriekscomplex is alleen te begrijpen als resultaat van een reeks bedrijfseconomische beslissingen. Wanneer er als gevolg van het productieproces en/of schaalvergroting uitbreiding van de fabriek nodig was, werd er bijgebouwd zonder rekening te houden met een stedenbouwkundig concept. Met uitzondering van de schoorsteen domineerde het complex ook niet in het stadsbeeld. Het fabriekscomplex stond dan ook bekend als een in zichzelf gekeerd complex, met ontsluiting via de Nieuwe Kade. Kenmerkend voor deze ontsluiting is het meer “open karakter” aan de Nieuwe Kade, in tegenstelling tot de zijde van de Westervoortsedijk. Anno 2017 is door sloop van een aantal bouwdelen het complex gereduceerd tot de spoel- en flessenloods, de vulhal, roomafdeling, laboratorium en het ketelhuis met schoorsteen. Ook het Entreegebouw, de oorspronkelijk hoofdentree van de kantoren, is behouden gebleven. Het gedeelte dat thans nog behouden is, was altijd al het centrale gedeelte van het complex.





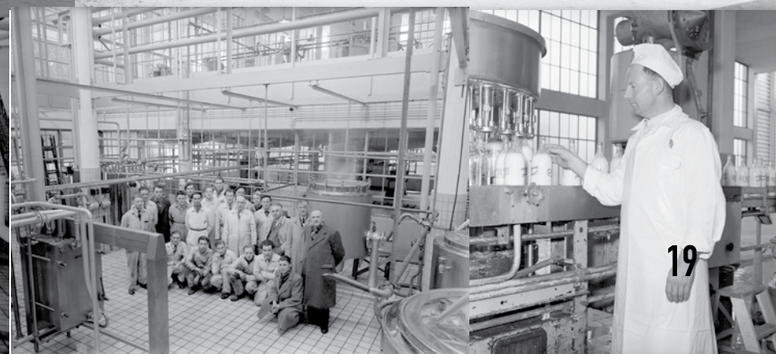












Het ontwerp van Architect Feenstra

De oorspronkelijke fabriek uit 1921 raakte bij de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd. De doorstart van de Coberco na de Tweede Wereldoorlog en de daarop volgende uitbreidingen symboliseren de wederopbouwperiode en de periode van modernisering en schaalvergroting met als eindpunt de gefaseerde sluiting van de fabriek in de periode 1997-2002.
De Cobercofabriek laat qua architectuur zowel de naoorlogse modernistische vernieuwing zien als de meer traditionele elementen. Er kan dan ook gesproken worden over een architectuur van optimisme en vooruitgang. De vormentaal die bij de Coberco is toegepast verbindt de invloeden van het Nieuwe Bouwen met elementen van de Delftse school. Het "gedeeltelijk" in stand laten van deze architectuur betekent het handhaven van een diversiteit in vormentaal.
De architect G. Feenstra heeft een rol van betekenis vervuld in de architectuur en de ontwikkeling van de zuivelindustrie van Gelderland en Overijssel. In deze context is de verbinding van architect Feenstra met de Cobercofabriek in Arnhem ook een belangrijk gegeven. Belangrijke eigenschappen van de architect Feenstra waren zijn flexibiliteit in het gebruik van de vormentaal en zijn geloof in de bouwkunst als instrument om bij te dragen aan de verbetering van gemeenschapsvorming. Hier spelen we met het nieuwe stedenbouwkundig plan maximaal op in.

In Feenstra's ontwerp van de voorgevel van de Cobercofabriek, die zich als een eenheid langs de Westervoortsedijk presenteert, komen aspecten terug die deels uit het traditionalisme en Nieuwe Bouwen te herleiden zijn. De sobere bakstenen gevels, de betonnen elementen en de brede stalen ramen verlenen het complex een uitgesproken zakelijk aanzien, waarbij in de details traditionalistische ideeën tot uitdrukking komen.
De verschillende bouwdelen hebben betonskeletconstructies met baksteenvullingen en/of zijn geheel gemetseld in een geelbruine steen. De gevels zijn ritmisch geordend en de langgerektheid van de gevels een typerend voorbeeld voor de wederopbouwarchitectuur. De mate van transparantie van de verschillende bouwdelen werd bepaald aan de hand van de vereisten van het productieproces. Afsluiten met De architectonische verschijningsvorm van de fabriek volgde de functies binnen het productieproces van de verschillende bouwdelen. Typerend voor Feenstra.

Het productieproces

Om het complex zoals het nu is gesitueerd te begrijpen, is het van belang stil te staan bij het productieproces uit het verleden, welke heeft geleid tot de huidige indeling van het complex. De productie was, passend bij de modernistische architectuur, uitgangspunt.
In de bouwdelen die nu nog aanwezig zijn bevinden zich daarom nog veel verwijzingen naar het productieproces.

- De grootte van de veelruitvensters was kenmerkend voor de verschillende productieprocessen.
- De railbaan tussen de spoel- en flessenloods/vulhal en de koelcelruimte markeert de productiestroom tussen beide bouwdelen: na het vullen werden de producten naar de koelcellen gebracht, in afwachting van verder transport.
- Het inventieve krattensysteem in de spoel- en flessenloods staat symbool voor de diverse innovaties die in de fabriek hebben plaatsgevonden. Het krattensysteem is er nog in 1997 neergezet en kende een terugverdientijd van 1,8 jaar.
- De verschillende vloerniveau's zijn gerelateerd aan de productie;
- De cirkelvormige fundamenten bij de schoorsteen en in het ketelhuis zijn de restanten van de verschillende silo's die hier hebben gestaan.
- In het ketelhuis zijn de fundamenten en leidingen nog zichtbaar van de machines waarmee stoom werd geproduceerd, die naar verschillende plekken in het complex werden geleid, al waar de zuivelproducten konden worden gesteriliseerd of gepasteuriseerd.
- Op diverse plekken zijn draaibare vensters toegepast, die geheel open konden waardoor er via een geleiderail spullen naar buiten of binnen konden worden gebracht.
- Ter plaatse van het laboratorium zijn veel transparante binnenwanden gesitueerd. Dit leidde tot een open structuur, kenmerkend voor een laboratorium.
- Kenmerkend is ook de open structuur van het terrein aan de zuidzijde, vanwege de aan- en afvoer via de Nieuwe Kade en de meer gesloten structuur aan de noordzijde (Westervoortsedijk).





HET PLANCONCEPT

VISIE EN CONTEXT SAMENBRENGEN TOT KRACHTIGE UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

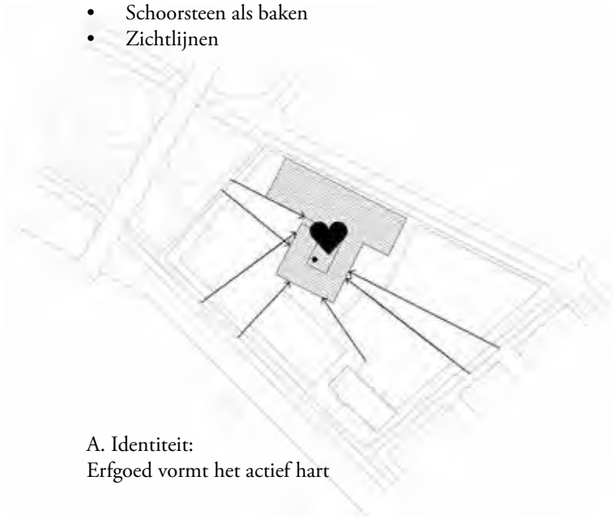
De totstandkoming van het plan de Melkfabriek kan teruggebracht worden naar vijf krachtige doelen. Dit zijn de dragers van het plan die zorgen voor de kwaliteit die recht doet aan deze bijzondere plek. Door de synergie tussen de context, het erfgoed en de nieuwe ontwikkeling ontstaat een dynamisch, toekomst bestendig stuk stad.

SPEERPUNTEN ONTWERP

A. IDENTITEIT: ERFGOED VORMT HET ACTIEF HART

Op het Cobercoterrein bouwen we voort op het industriële karakter. Het oude fabriekscomplex wordt gekenmerkt door een van oorsprong in zichzelf gekeerd proces. In de plannen behouden wij deze naar binnen gerichtheid, zodat er een wereld op zichzelf ontstaat. Het is en blijft een fabrieksterrein dat zich op eigenzinnige wijze manifesteerd. In zowel de stedenbouwkundige invulling als de openbare ruimte. Functies in de fabriek worden naar binnen gericht, zowel binnen de bebouwing als richting het Cobercoplein. De Melkfabriek wordt HET kloppend hart van deze nieuwe woonwijk. Door de fabriek in te vullen met nieuwe, aansprekende publieke functies wordt zij voor een zo groot mogelijk publiek opengesteld. De schoorsteen vormt een baken. Zichtlijnen vanuit de belangrijkste zijden van het gebied focussen de aandacht op dit bijzondere relict. Om die zichtlijnen heen wordt de nieuwbouw vormgegeven. Een plein aan de Rijn refereert aan de vroegere ontsluiting voor (vracht)verkeer richting het water. Nieuwbouwvolumes versterken de industriële gebiedsidentiteit door in positionering, materiaalgebruik en vormentaal de relatie met het bestaande erfgoed aan te gaan. De beeldkwaliteit van het erfgoed, de grove vormen en duidelijke lijnen komen terug in nieuw vastgoed. Het bestaand erfgoed wordt daarbij altijd in acht genomen. Het verleden is daarmee de onderlegger voor de hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk.

- Industrieel karakter
- Wereld op zichzelf
- Oude Melkfabriek wordt kloppend hart
- Schoorsteen als baken
- Zichtlijnen

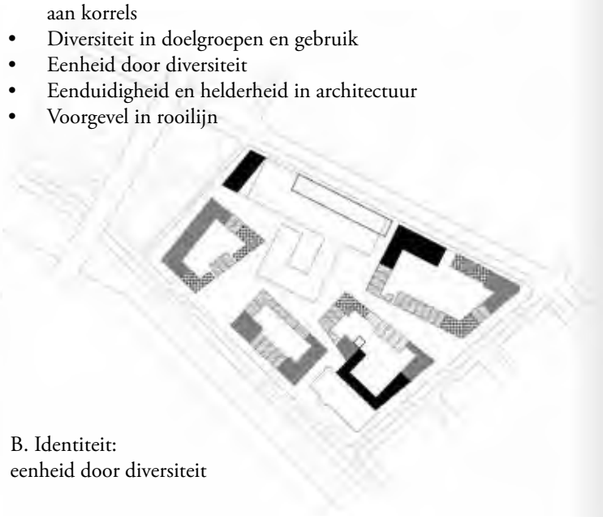


A. Identiteit:
Erfgoed vormt het actief hart

B. IDENTITEIT: EENHEID DOOR DIVERSITEIT

De nieuwbouw op het Cobercoterrein kenmerkt zich door een grote diversiteit en afwisseling. Een diversiteit aan typologien en korrels moet bijdragen aan een actieve woonomgeving. Een hoge mate van afwisseling voorkomt eenduidige zones en draagt bij een levendig stadsbeeld, zonder dat de eenheid verloren raakt. Een woonomgeving waarbij verschillende doelgroepen elkaar aanvullen op het gebied van woonwensen, gebruik van de openbare ruimte en ruimtevraag. Contrastrijke architectuur waarin de verschillende doelgroepen zich kunnen herkennen en zich eigenaar voelen van hun stukje woonomgeving. Er is veel afwisseling in korrels maar er ontstaat geen ritme in korrels in die zin dat er bewust variatie gezocht wordt en het naast elkaar positioneren van hetzelfde type korrel wordt vermeden. De korrels vinden eenheid binnen de architectuurstijl, gevelopbouw en materiaalkeuzes. Daarbij komen de diverse korrels verspreid over het terrein terug waardoor herkenning en samenhang binnen de wijk wordt gewaarborgd. Omdat de diversiteit een duidelijke drager van de identiteit van het Coberco-terrein is, zal de hoge mate van afwisseling zowel aan de randen als in het gebied worden ervaren.
Door de grote variatie in korrel is het van belang dat de architectuur van de korrel helder en éénduidig is. Contrasten horen tussen de korrels en niet binnen de korrel. Binnenterreinen van de gesloten bouwblokken moeten voldoende lucht, licht en kwaliteit hebben.

- Nieuwbouw is divers en afwisselend, met een veelheid aan korrels
- Diversiteit in doelgroepen en gebruik
- Eenheid door diversiteit
- Eenduidigheid en helderheid in architectuur
- Voorgevel in rooilijn

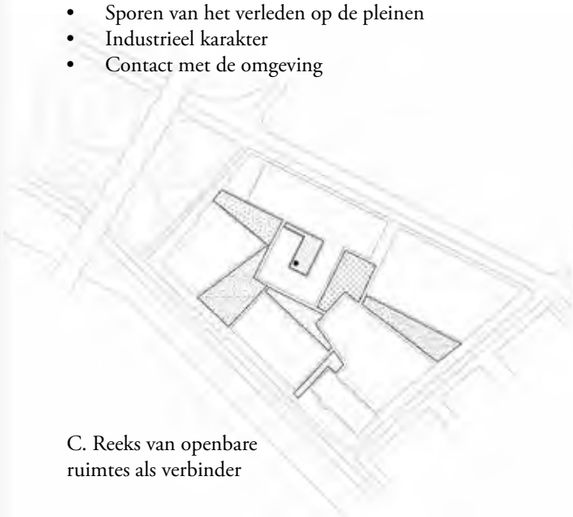


B. Identiteit:
eenheid door diversiteit

C. REEKS VAN OPENBARE RUIMTES ALS VERBINDER

We creëren een interessante reeks van openbare ruimtes. Drie pleinen, het vernieuwde Singelpark en het waterfront aan de Rijn. De pleinen zijn familie van elkaar en hebben een overkoepelend industrieel karakter. De straten en stegen sluiten aan op dit karakter. Subtiele verschillen in functie en gebruik uiten zich in materialisering en groen. De pleinen functioneren als verblijfsplekken in de openbare ruimte voor bewoners en bezoekers. De materialisering laat subtiele sporen van het vroegere leven van de industrie zien en geeft een kijkje in de geschiedenis van het Cobercoterrein. Het wordt een stedelijk woongebied met aandacht voor hoogwaardige materialen, groen en oplossingen voor waterberging die aansluiten bij de circulaire ambitie van het plan.
Er zijn geen afgesloten binngebieden meer. De open structuur van het plan verbindt de omliggende binnengebieden met elkaar en met de Rijn. De pleinwanden maken bewust schuine lijnen richting de bestaande fabriek. Op deze manier ontstaat een interessant spanningsveld, waardoor de fabriek nog meer op een voetstuk geplaatst wordt en beleefbaar wordt als identiteitsdrager van de wijk. Door het wijd uitlopen van de pleinen naar de randen ontstaat een uitnodigdend gebaar en zoekt het Cobercoterrein bewust het contact met de context. De omgeving vloeit door deze scheggen het plan binnen.

- Pleinen staan in verbinding met elkaar
- Schegvormige pleinen, wijzend naar de schoorsteen, open naar buiten.
- Sporen van het verleden op de pleinen
- Industrieel karakter
- Contact met de omgeving



C. Reeks van openbare
ruimtes als verbinder

D. RELATIE MET DE RIJN

De zichtbaarheid van het culturele erfgoed vanaf de brug en de stadsbrede visie op de Rijnkade vragen om een krachtig Rijnfront. Ter plaatse van de Cobercofabriek opent het stadsfront zich, maakt het de industriële parel zichtbaar vanaf de brug en geeft het bewoners en bezoekers ruim zicht op het wijdde rivierenlandschap. Hiermee wordt de koppeling gelegd met de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur, waarbij het fabrieksterrein werd ontsloten aan de Nieuwe Kade. Het nieuwe Rijnplein zorgt voor een levendigheid op deze plek en een logische verbinding tussen de oude fabriek en de rivier. De Nieuwe Kade wordt als doorlopende boulevard aan de Rijn een levendige plek aan het Arnhemse waterfront.

- Verlenging en versterking boulevard
- Rijnplein als logische verbinding tussen Melkfabriek en de Nieuwe kade.



D. Relatie
met de Rijn

E. VERBINDING MET DE OMGEVING

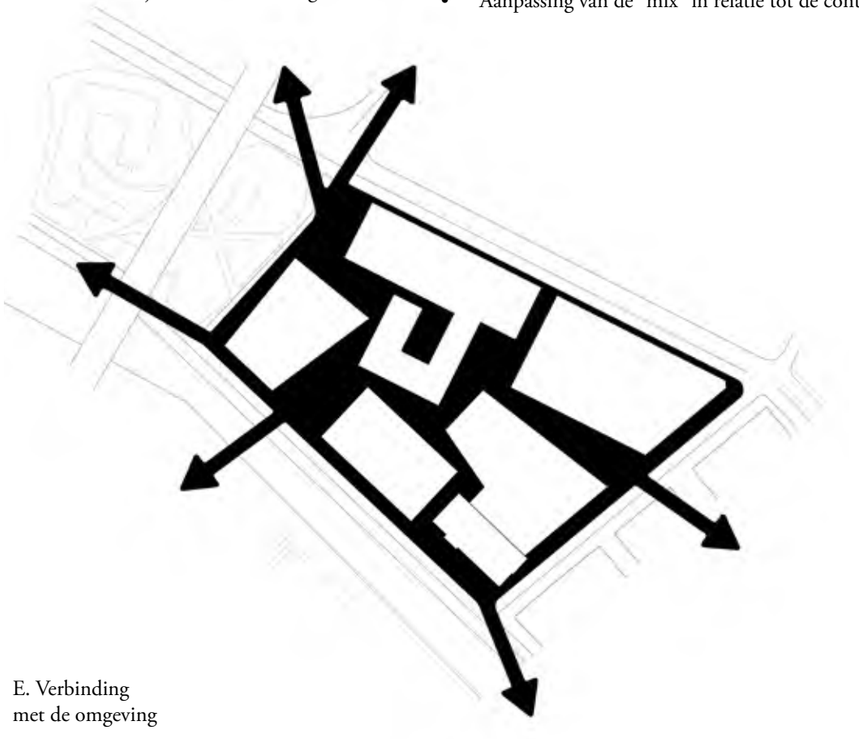
Het Cobercoterrein vormt de schakel tussen het stadscentrum en de woonwijken buiten de singel en zal derhalve moeten meten aan een hoogstedelijk en divers milieu aan de westzijde en een laagstedelijker woonmilieu aan de oostzijde.
Het stedenbouwkundige model waarvoor is gekozen, met een diversiteit aan korrels maakt het mogelijk om aansluiting te zoeken met de directe omgeving. Door de mix van korrels aan te passen kunnen specifieke aansluitingen worden gemaakt zonder dat de, voor het Cobercoterrein kenmerkende, afwisseling in gevaar komt. De variëteit aan gebieden rondom het Cobercoterrein vraagt om een nauwkeurige aansluiting van architectuur, bouwblokgrootte, hoogte en functies. Er wordt dan ook een verschil gemaakt tussen overwegend stevige bebouwing aan de noord, west en zuid rand in contrast met de informelere binnenwereld met kleinere korrel, waarbij Badhuisstraat een mix is van beiden. De stedenbouwkundige korrels, die variëren van een eengezinswoning tot een hoog appartementengebouw zullen altijd in relatie tot de omgeving gepositioneerd worden met behoud van variatie.

Door het aanbrengen van een hoogte accent aan de hoek van de Westervoortsedijk en Ooststraat reageert het plan op de bebouwing aan de singel en de toren van het stadskantoor. De hoek van de Oostraat met de Nieuwe kade vraagt om bijzondere aandacht. Voor het verkeer dat onder de brug doorkomt is dit de eerste ontmoeting met het gebied.

In functie vindt een duidelijk onderscheid plaats van een gemengd programma ten westen van de fabriek en een woonprogramma in het oostelijk gedeelte, aansluitend op de toekomstige Rijnwijk. In bebouwingsstructuur worden deze twee stadsdelen verbonden door de terreinen middels straten op elkaar aan te laten sluiten. Daarmee wordt niet letterlijk bedoeld dat straten tegenover elkaar moeten liggen; bajonetaansluitingen of verspringingen zijn ook mogelijk.

Doel is dat het Cobercoterrein een duidelijke identiteit krijgt ten opzichte van de context. Een identiteit die overeenkomend met het naar binnengekeerde karakter van het oude fabriekscomplex. Wel zal het in de hoofdstructuur, de randen, reageren op de omgeving door de verbinding te zoeken.

- Nieuwe hoogte accenten staan in relatie met de bestaande schoorsteen en het hoge stadskantoor.
- Rond de Badhuisstraat overwegend wonen.
- Aanpassing van de “mix” in relatie tot de context.



E. Verbinding
met de omgeving

PROGRAMMA

PROGRAMMA

GEBOUWD PROGRAMMA

De mate van stedelijkheid, ligging ten opzichte van het stadscentrum, de Rijn en buitenwijken en de randvoorwaarden vanuit mobiliteit leiden tot een bepaald programma voor wonen, voorzieningen, cultuur, dienstverlening en commercieel.

Op het Cobercoterrein is ruimte voor een grote diversiteit aan typen woningen en ondernemers. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is dat de openbare/ bedrijfsfuncties zich clusteren in het bestaande erfgoed. Slechts een beperkte hoeveelheid bedrijvigheid kan landen in de plint rondom het Rijnplein en de Ooststraat. De fabriek wordt HET kloppende hart van het gebied, en zal als zodanig worden ingericht. Hier komen publieksfuncties die mensen naar het gebied trekken en ervoor zorgen dat er een divers stedelijk milieu ontstaat.

De gebouwen rondom het Cobercoplein richten zich zowel naar de pleinen rondom De Melkfabriek als op het plein zelf. Aan de zijde van het Woonplein is een woonfunctie of boutiquehotel mogelijk. Deze functies sluiten aan bij de rustige sfeer die op dit plein moet ontstaan. Het westelijk gedeelte biedt plaats aan horeca, ambacht en andere functies die gebruik (kunnen) maken van het Cobercoplein. Aan het Rijnplein is plaats voor een terras direct langs de gevel om de overgang van privé naar openbaar vorm te geven en een uitnodiging voor bezoekers te vormen. Bedrijvigheid kenmerkt zich door creativiteit, innovatie en ambacht. Gedacht kan worden aan leisure, reclame, grafische vormgeving, software ontwikkeling, architectuur, jong ondernemerschap en bedrijven die zich (ter ondersteuning) op innovatie(ve bedrijven) richten. Een duidelijk andere thematiek dan bijvoorbeeld het Modekwartier of de bedrijvigheid op IPKW wordt gezocht. Er is in De Melkfabriek beperkte ruimte voor grote ondernemingen. Deze partijen voegen te weinig toe aan de interactie die plaats moet vinden voor een succesvolle herbestemming.
De plots met nieuwbouw huisvesten voornamelijk woningen.
In de bestaande flessenloods wordt een centrale verblijfsruimte gecreëerd welke openbaar toegankelijk is en ruimte biedt voor ontmoeting en werken. In de centrale hal kunnen zitplekken, openbare werkplekken en zithoeken ruimte krijgen. In de randen, zowel op de begane grond als de verdieping, is ruimte voor ondernemerschap. Kenmerkend voor de fabriek zijn de algemene functies die zich in de flessenloods moeten gaan vestigen. In de centrale hal komen functies voor wijk- en stad samen. Ondernemers kunnen hier gebruik maken van vergaderruimtes, flexibele werkplekken en er presentaties aan groepen geven. Bewoners kunnen er terecht voor hun dagelijkse boodschap bij de bakker, bos bloemen voor in huis of knipbeurt. De openbare functies verzamelen zich op de begane grond waar de dienstverlenende bedrijven en creatief ondernemers zich voornamelijk op de verdiepingen vestigen. Vanuit de Flessenloods wordt een verbinding met het Cobercoplein gerealiseerd.

Woningbouw wordt in een grote diversiteit aan categorieën gerealiseerd. Zo komen er studio's voor studenten maar tevens appartementen voor starters op de arbeidsmarkt. Stadsbewoners die waarde hechten aan een tuin kunnen hun hart ophalen bij één van de grondgebonden woningen. Een unieke kans ligt in de woningen aan de Rijn waar zowel grote als kleine appartementen en grondgebonden woningen komen. Een brede Arnhemse doelgroep kan hier genieten van een wijds uitzicht over de uiterwaarden.

De woningen worden gerealiseerd in een uiteenlopende prijsstelling. Van goedkope koop en huur tot penthouse wordt gerealiseerd. Deze mix aan prijzen, in combinatie met woningtypes moet leiden tot een diverse bewonersdoelgroep.

De volgende gemaximaliseerde uitgangspunten (in m2 bvo) zijn vastgesteld. Alle getallen zijn +/- omdat op basis van de architectonische uitwerking kleine verschillen kunnen optreden.

In het bestaande erfgoed is in totaal 9081m2 bvo beschikbaar voor woon- en bedrijfsfuncties. Daarin zit de mogelijkheid om in de vulhal een volledige extra etage toe te voegen.

Wonen
- De verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen is 80% – 20%;
- Appartementen in de verhouding 85% koop, 15% vrije sector huur;
- In de goedkope koop tot € 172.000 von zijn kleine koopappartementen mogelijk;
- Aantal woningen: +/- 272 stuks;
- Mix van eengezinswoningen, herenhuizen, woon-werkwoningen, atelierwoningen, seniorenwoningen, startersappartementen, studenteneenheden, appartementen en penthouses.

Bedrijvigheid
- Dienstverlening (met baliefunctie); max 1200m2 (circa 50 m2 - max 500 m2 per unit, met uitzondering van 1 unit max. 1000 m2)
- Bedrijvigheid (creatieve bedrijven); max 1800m2 (circa 50 m2 - max 500 m2 per unit, met uitzondering van 1 unit max. 1000 m2)
- Ambacht (bierbrouwer, koffiebrander); max 1000m2*
- Stadslandbouw

Detailhandel
- Het totaal aan detailhandel mag niet boven de 1400 m2 uitkomen
- Behalve een stadswinkel van max 400m2 mag er geen supermarkt komen
- Overige detailhandel; max 600 m2
- Levensmiddelen; max 800 m2
- Exclusief woonwerk woningen

Horeca
- Boutique hotel hogere segment 20 kamers.
- Restaurant max 800 m2
- Café max 500 m2

Overige programma
- Sport en bewegen; max 800 m2
- Expositieruimte, museum
- Onderwijs
- Podium, bijeenkomstfunctie

* wanneer deze functie een combinatie met horeca betreft gaan de m2's af van de horeca bestemming

PROGRAMMA OPENBARE RUIMTE

Verkeersnetwerk
- De ontsluiting van het autoverkeer vanuit het plangebied vindt uitsluitend plaats via de Badhuisstraat en de Nieuwe Kade;
- De Badhuisstraat en Nieuwe Kade worden ingericht als 30 kilometer per uur straten.
- De Ooststraat wordt vrij van autoverkeer en biedt enkel ruimte aan fiets- en voetgangersverkeer.

Autoparkeren
- Het plangebied dient parkeergelegenheid te bieden voor bewoners, werknemers, bezoekers van bewoners en bezoekers aan overige functies.

Bevoorrading en expeditie
- Expeditieverkeer voor commerciële functies kan gebruik maken van de reeds aanwezige laad-/losplek aan de Westervoortsedijk.
- Aan de Nieuwe Kade wordt hiervoor, in de voorzieningenstrook, een extra laad-/losplek aangelegd van minimaal 18 meter lengte voorzien.

Informeel netwerk voor voetgangers en fietsers
- Er wordt minimaal één oost-west verbinding gerealiseerd.
- Doorgaande routes zijn primair voor voetgangers, de fietser is te gast.

Fietsparkeren
- Elk appartement beschikt over een inpandige berging.
- Grondgebonden woningen kunnen waar mogelijk een berging op het achterterrein positioneren.
- Bezoekersparkeren wordt gedeeltelijk in de openbare ruimte geïntegreerd
- Bezoekersparkeren dient bebouwd vorm te worden gegeven, verspreid over het terrein en voldoende zichtbaar voor bezoekers (langs aanfietsroutes). Bijvoorbeeld in plot 1, 4 en 6.

Nooddiensten en onderhoud
- Het openbaar gebied is toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.
- Er worden opstelplekken voorzien op 40m van grondgebonden woningen en op 20m van hoogbouw/appartementen.
- In de profielen is minimaal 3.50m vrije ruimte, wanneer er gekeerd moet worden is dit min. 4.50m.
- De verkeersroute van de nooddiensten dient constructief minimaal een as-last van 10 ton (gewicht blusvoertuig) te kunnen dragen.

Afval
- Per 90 huishoudens wordt één afvalcontainer voorzien.
- In het plangebied worden aan de randen vier ondergrondse afvalcontainers voor restafval opgenomen.
- De radius voor de bereikbaarheid van de containers ligt tussen de 150 en 250m.
- Voor ondergrondse containers dient in het profiel een ruimte van 2m x 2m opgenomen te worden.
- Bedrijfsafval, onder andere voor de ondernemers in De Melkfabriek wordt intern opgelost bij ondernemers.

Afwatering
- Regenwater zal niet via de vuilwaterafvoer worden afgevoerd.
- Groene daken en groen in de openbare ruimte dienen als buffer.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd en ingezet, om zo bij te dragen aan de bewustwording en het belang van water.
- Waar mogelijk wordt regenwater gebufferd binnen het plangebied alvorens afgevoerd naar de Rijn.

Speelplekken
- Het autovrije binnengebied creëert verschillende speelplekken voor alle leeftijden
- Het woonplein heeft ruimte voor speelaanleidingen of kleine toestellen
- Speelaanleidingen borgen dat het ontwerp van deze ruimtes niet op één gebruik of doelgroep wordt geënt.

PLANBESCHRIJVING

OMGEVINGSFACTOREN EN MAATSCHAPPELIJKE INVLOEDEN SAMENBRENGEN TOT KRACHTIGE UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

PLANBESCHRIJVING

Het Coberco-terrein is leesbaar als een éénheid, zich onderscheidend van de stad, met een eigen identiteit. Deze identiteit is tweeledig en beschreven in de eerste 2 speerpunten:

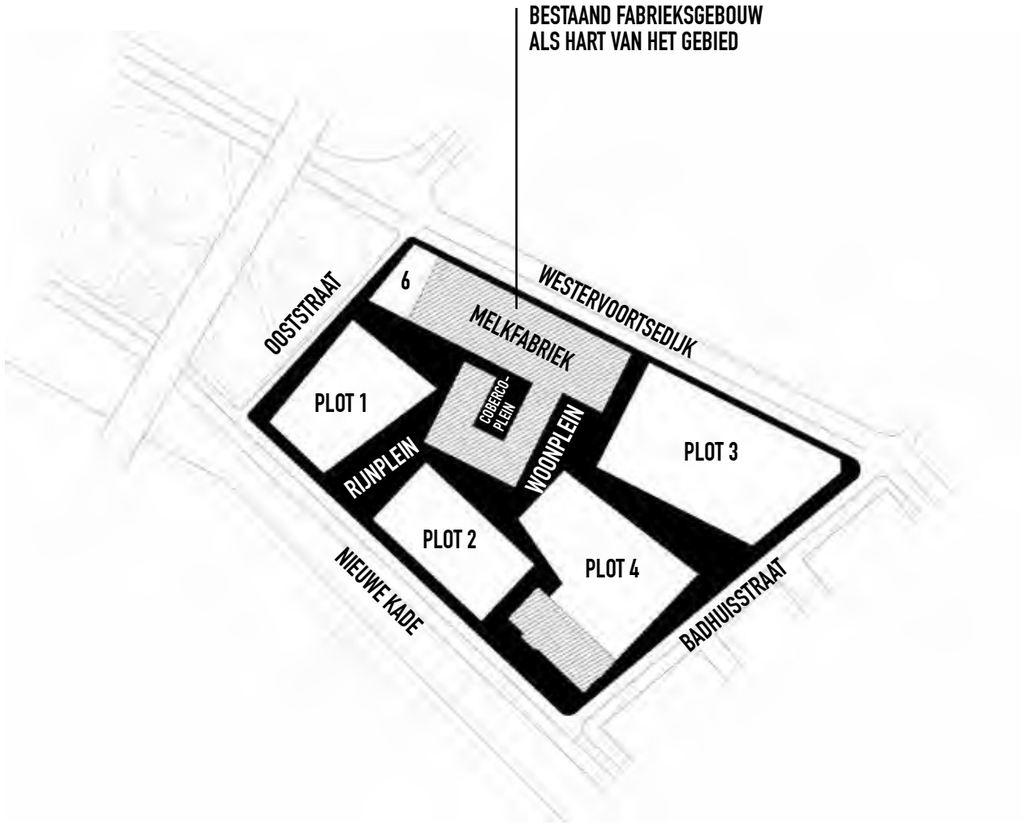
A. Identiteit; Erfgoed als het actieve hart.
B. Identiteit; Eenheid door diversiteit.

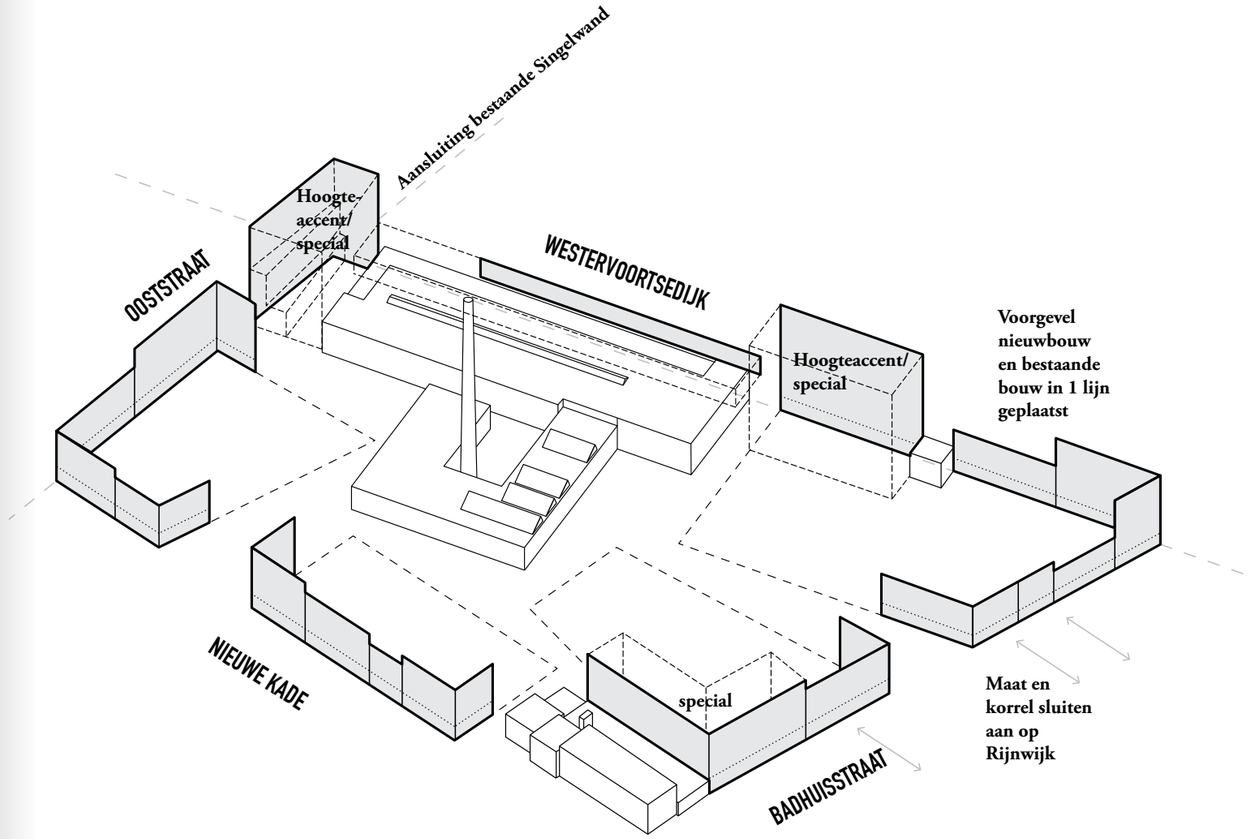
Dit betekent niet dat het plan ongevoelig is voor de context. Integendeel. Binnen de diversiteit van de korrels en typologieën is ruimte voor spel. Doormiddel van hoogteaccenten en het inzetten van typologieën reageert de bebouwing op de omgeving en kunnen aansluitingen juist versterkt of verzacht worden. De pleinen maken het plan open voor invloeden van buiten. De laatste drie speerpunten zijn juist contextgevoelig:

C. Reeks van openbare ruimten als verbinder.
D. Relatie met de Rijn
E. Samenhang met de omgeving.

Op elk onderdeel van het plan leidt deze combinatie van identiteit en context tot specifieke uitgangspunten.
Dit hoofdstuk laat voor de belangrijkste planonderdelen - de pleinen en de straatwanden - zien hoe de speerpunten zijn vertaald in locatie specifieke aandachtspunten, uitgangspunten en regels.

De getoonde aanzichten zijn op basis van een voorbeeldverkaveling en tonen de werking van principes.





WESTERVOORTSEDIJK
GESLOTEN STEDELIJK BOUWBLOK

De Westervoortsedijk vormt een doorlopende stedelijke gevel. De lengte van het bestaande gebouw wordt doorgezet in één lange, gesloten nieuwbouwgevel. De nieuwbouwgevel kan uit meerdere individuele korrels bestaan. De enige onderbreking die wordt gemaakt is een doorsteek van het Woonplein naar de Westervoortsedijk. Wanneer deze wordt doorgetrokken dient de stedenbouwkundige opzet van het woonplein en de dooradering van het gebied in ogenschouw te worden genomen.

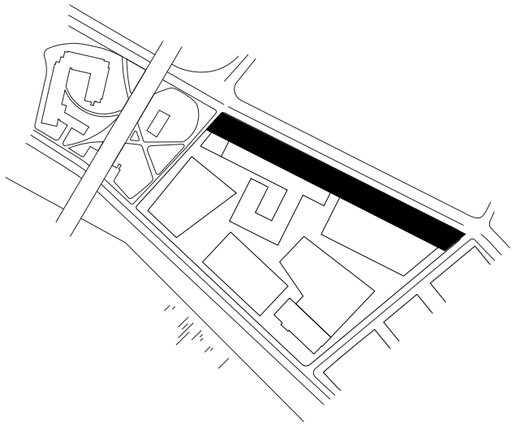
Vanuit het gedachtegoed van Feenstra dient de geslotenheid van de fabriek in acht te worden genomen. Om de functies een gezicht te geven aan de Westervoortsedijk is het mogelijk gevelopeningen aan het pand toe te voegen met behoud van de historische beeldkwaliteit. Opening én ontsluiting van functies in De Melkfabriek zijn nooit hoofdzakelijk gericht op de Westervoortsedijk. Deze twee functies mogen slechts ondergeschikt zijn aan de interne gerichtheid. Enkel voor fietsparkeren mag hiervoor een uitzondering worden gemaakt gezien de aansluiting op de bestaande bovenwijkse fietsontsluiting.

Fietsparkeren voor bezoekers dient op eigen terrein te worden opgelost. Dit kan door de plint maximaal 2m. terug te leggen. Deze terugspringing is ondergeschikt aan het hoofdvolume. De bovenliggende verdiepingen dienen op de rooilijn van de bestaande bebouwing langs de Westervoortsedijk te worden doorgezet.

De bebouwing is minimaal 4 lagen hoog. De optopping van de fabriek komt maximaal 17 meter boven maaiveld uit zodat het nieuwbouwvolume ondergeschikt is aan het bestaande erfgoed. De bouwblokken waaruit de wand is opgebouwd hebben aan de Westervoortsedijk een grote korrel. Hierbij zijn meerdere rijtjeswoningen in dezelfde architectuur mogelijk waarbij zij leesbaar zijn als individuele woning. Een hoogteaccent ten oosten van het bestaande fabrieksgebouw zorgt ervoor dat er een straatbeeld wordt gecreëerd, waarin oud en nieuw op een interessante manier samengaan en de gevel niet ‘inzakt’ naast de fabriek. Bijkomend voordeel is dat een groot aantal bewoners zicht op de Rijn verkrijgt.

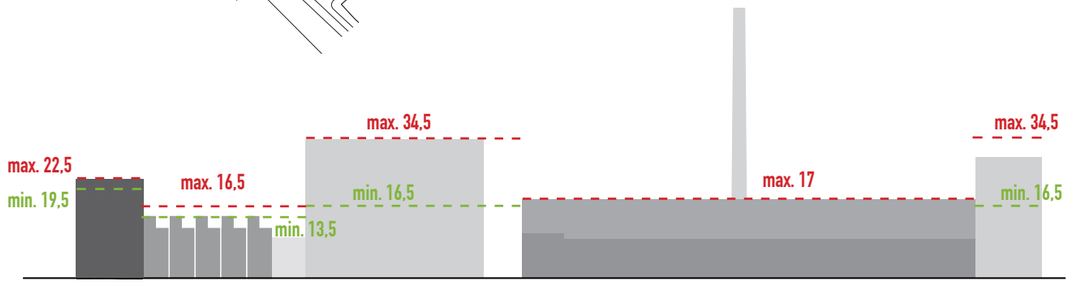
De nieuwbouw wordt met respect voor - en in samenhang met het industriële erfgoed aan- en opgebouwd.





Stedenbouwkundige doelstellingen:
Westervoortsedijk, continue, stedelijke wand

- Nieuwbouw dient in dezelfde voorgevellijn te staan als de bestaande fabriek.
- Fabriek en nieuwbouw dienen in relatie tot elkaar te staan. Een 2-laagse optopping en een hoger accent aan weerszijden is hierin belangrijk.
- Wisselende bouwhoogtes en gesloten hoeken. Op de hoek van de Westervoortsedijk en Badhuisstraat dient een steviger bouwvolume te komen, dat zorgt voor een hoekmarkering van het gebied.
- Minimaal 4 lagen, max 11 lagen



**Dit schema betreft een voorbeeld aanzicht.*



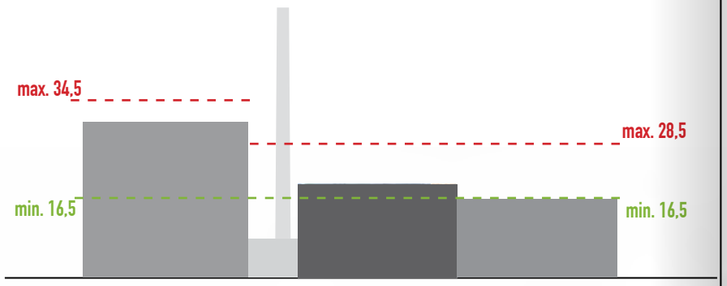
OOSTSTRAAT
STEDELIJK WONEN AAN HET SINGELPARK

Het afronden van de Singelstructuur is het belangrijkste uitgangspunt aan de Westzijde van het plangebied. De wand van het Cobercogebied aan de Ooststraat (Eusebiusbuitensingel) wordt onderdeel van de buitenste wand van de singels die om de binnenstad lopen. Het ontwerp volgt, voor wat betreft de rooilijn en de maat en schaal van de bebouwing, de bestaande singelwand. Hiermee wordt zichtbaarheid op de John Frostbrug en de Rijn geborgd. De rooilijn wordt in een rechte lijn doorgezet en een grote korrel van 5 tot 10 lagen hoog zorgt ervoor dat het ontwerp in relatie tot de brug wordt vormgegeven.

Deze wand zal tevens de geluidsbelasting van het achterliggende terrein verminderen. Door de bouwhoogte vanaf het Stadskantoor naar de Rijn af te laten lopen wordt de focus op de John Frostbrug versterkt vanuit de Eusebiudbuitensingel. Aandacht gaat uit naar de uitstraling van de plint. Deze heeft als doel bij te dragen aan de levendigheid van het gebied en de beleving van de beëindiging van de groensingel. Dit kan zowel een commerciële- als woonfunctie zijn. Bij de indeling van de woningen dient er een actieve functie, zoals een leefkeuken, aan de straatzijde te worden gerealiseerd. Een verhoogde entree middels een trapopgang, al dan niet verwerkt achter de rooilijn, is mogelijk. Voorbeelden hiervan vindt men aan de Eusebiusbuitensingel.

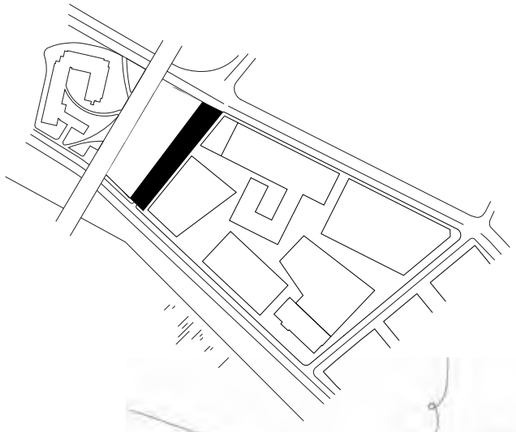
De twee hoeken van het blok aan de Ooststraat vragen, naast levendige functies, om een ruimtelijke verbijzondering. Deze hoekpunten zijn de beeldende en functionele vertegenwoordigers van het gebied. De nieuwbouw tegen De Melkfabriek vormt de entree tot het gebouw en dient derhalve een publieksfunctie te hebben en zichtbaarheid te geven richting de oude fabriek. Tevens dient het gebouw de entree tot het gebied zichtbaar te maken.

AMBITIE
Het singelpark heeft een sterke relatie met de bebouwing die aan deze zijde wordt gerealiseerd. Ondanks dat het park buiten de invloeden van dit plan valt spreken wij de uitgesproken wens uit dit park her in te richten tot een gebruikspark met een groene verbinding onder de brug door.
Daar waar een grote parkeerplaats met hek nu een onneembare barrière vormt tot de binnenstad geeft een open groene inrichting kans voor verbinding.
Door de wereld om en onder de brug te activeren en te betrekken bij het Singelpark wordt de singelstructuur sterker verbonden met de Rijnkade (zowel aan de oost als de westzijde van de brug rondom Volkshuisvesting). Zoals eerder gesteld is dit in onze ogen te realiseren met een speelpark voor kinderen.



**Dit schema betreft een voorbeeld aanzicht.*





Stedenbouwkundige doelstellingen:
Ooststraat, singelstructuur continueren en versterken
- Nieuwe straatwand volgt rooilijn, maat en schaal van bestaande singelwand
- Het wordt in relatie tot de brug vormgegeven
- Focus op John Frostbrug wordt versterkt door wand af te laten lopen naar de Rijn
- Het gebouw tegen de fabriek aan dient de beeldende en functionele vertegenwoordiger van het gebied te zijn. Een voelbare relatie met de fabriek blijft behouden.
- Een hoger volume op de hoek van de Ooststraat en de Westervoortsedijk (tegen de fabriek aan), dat zorgt voor de continuering van de Singelwand en het niet wegzakken van de straatwand aan de Westervoortsedijk.
- Grote volumes, 6 tot 10 lagen





AMBITIE
Dit beeld betreft een weergave van de ambitie, zoals uitgewerkt in de bijlage.

NIEUWE KADE
WONEN MET WIJDS ZICHT OVER UITERWAARDEN

De bebouwing aan de Rijnkade vormt een doorlopend front vanaf de stad richting Groot Rijnwijk.
De voorgestelde korrel in het Palmboutplan wordt overgenomen voor de bebouwing. Het Rijnfront toont zich als een afwisselende compositie van verticale en meer horizontale, aaneengeschakelde volumes. De gebouwen aan het Rijnfront verweven het achterliggende gebied in de compositie, ze sluiten dit gebied niet af van de Rijn. De bouwhoogte is wisselend, met een afleesbare basishoogte van zes lagen met incidentele panden van vier tot acht bouwlagen. De breedte van de panden met de basishoogte is 20 tot 40 meter.

De rooilijn van De Nieuwe Kade wordt fors onderbroken ter hoogte van het Rijnplein. Hier wordt de directe relatie tussen fabriek en Rijn gerealiseerd.

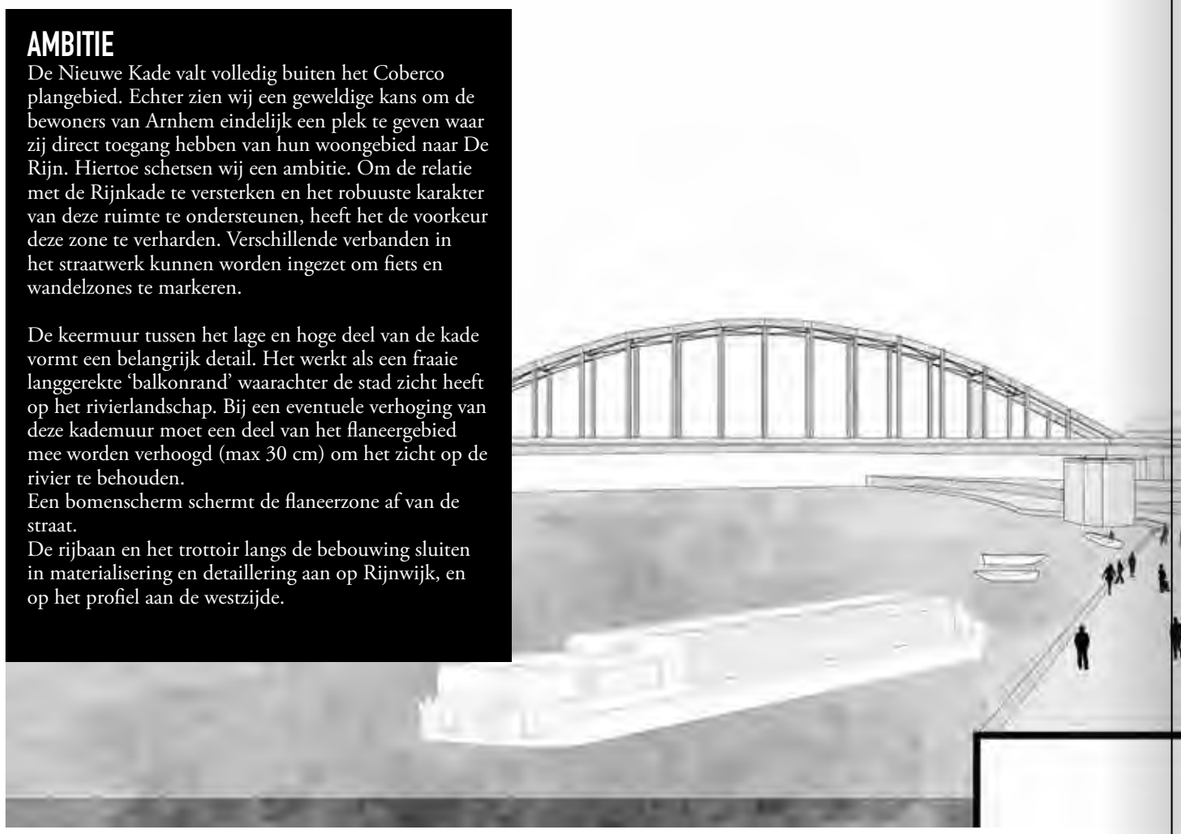
De begane grond van alle bebouwing heeft een hoogte van 4,5 meter waardoor de statigheid word benadrukt. Door deze hoogte is het mogelijk een halfverdiepte parkeerbak te realiseren. In alle gevallen dient deze minimaal 4 meter achter de rooilijn te starten.

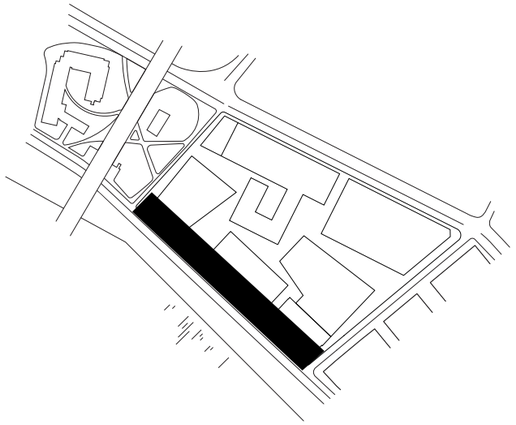
Buitenruimtes aan de kadezijde worden vormgegeven als ondergeschikt onderdeel van de gevel. De uitkragende delen vormen een integraal onderdeel van de plastiek van de gevel.

De straat wordt ingericht met een margezone van 0,9 meter en een stoep van 2 meter. Langs het voetpad wordt een voorzieningenstrook aangelegd waar naast groen, fietsparkeren, afvalcontainers, laad-/losplek en enkele parkeerplaatsen de ruimte krijgen. Voor de bussen van De Witte Vloot wordt een draaicirkel gehanteerd. Dit houdt in dat de voorzieningenzone op 19 meter van de buitenste kadewand start.

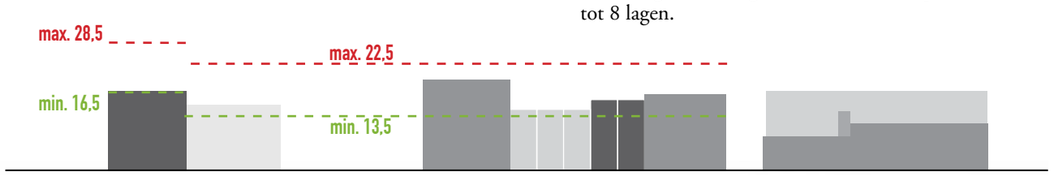
AMBITIE
De Nieuwe Kade valt volledig buiten het Coberco plangebied. Echter zien wij een geweldige kans om de bewoners van Arnhem eindelijk een plek te geven waar zij direct toegang hebben van hun woongebied naar De Rijn. Hiertoe schetsen wij een ambitie. Om de relatie met de Rijnkade te versterken en het robuuste karakter van deze ruimte te ondersteunen, heeft het de voorkeur deze zone te verharden. Verschillende verbanden in het straatwerk kunnen worden ingezet om fiets en wandelzones te markeren.

De keermuur tussen het lage en hoge deel van de kade vormt een belangrijk detail. Het werkt als een fraaie langgerekte 'balkonrand' waarachter de stad zicht heeft op het rivierlandschap. Bij een eventuele verhoging van deze kademuur moet een deel van het flaneergebied mee worden verhoogd (max 30 cm) om het zicht op de rivier te behouden.
Een bomenscherm schermt de flaneerzone af van de straat.
De rijbaan en het trottoir langs de bebouwing sluiten in materialisering en detaillering aan op Rijnwijk, en op het profiel aan de westzijde.





Stedenbouwkundige doelstellingen:
Rijnkade, samenhangend waterfront aan de Rijn
- Doorlopend waterfront stadscentrum - Groot Rijnwijk
- Stevig stadsfront waarbij incidenteel een afwijkende bouwhoogte zorgt voor een interessant silhouet.
- De afwisselende compositie van stedenbouwkundige volumes meet zich enerzijds met de schaal van de rivier en de brug, en anderzijds zal het rechtdoen aan de Arnhemse schaal met verblijfskwaliteit op maaiveld
- Gebouwen aan het Rijnfront verweven het achterliggende gebied in de compositie.
- Achter Van Ginkel komt een relatief stevig volume dat zorgt dat oud- en nieuwbouw op de juiste manier samengaan, er een interessante compositie ontstaat, en stevigheid wordt gegeven aan het front aan de Rijn
- Opening ter plaatse van het Rijnplein
- Basishoogte van 6 lagen, met incidentele panden van 4 tot 8 lagen.



**Dit schema betreft een voorbeeld aanzicht.*



AMBITIE
Dit beeld betreft een weergave van de ambitie, zoals uitgewerkt in de bijlage.

BADHUISSTRAAT

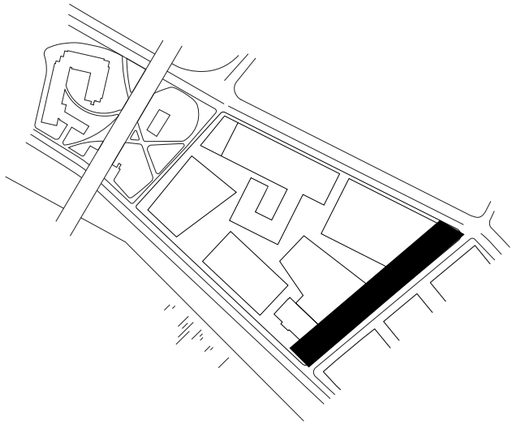
De Badhuisstraat moet zorgen voor hechting van de bebouwing van Coberco en Groot Rijnwijk. Daarmee heeft het de opgave het hoogstedelijke met het laagstedelijke te verbinden. In fysieke vorm wordt deze verbinding gerealiseerd door de eerder genoemde opening in de gevelwand. Deze opening kent een vanaf de fabriek toelopende vorm waardoor aan de Badhuisstraat een weide opening richting de straten van Groot Rijnwijk wordt gerealiseerd. Daarbij wordt trechtervorm richting de schoorsteen gerealiseerd ter visuele begeleiding.

De maat en korrel aan de Badhuisstraat sluiten aan bij het oostelijk hiervan geprojecteerde woongebied: in de basis 3 tot 6 lagen hoge bebouwing met, voornamelijk rond het trechtervormige plein, grondgebonden woningen met kleine korrel. De bouwblokken waaruit de wand is opgebouwd hebben een korrel van 5 tot 25 meter lengte. Voor de bebouwing wordt wederom een 0,9 meter brede margezone gerealiseerd welke toebehoord aan de woningen.

Op de hoek van de Westervoortsedijk is een appartementenblok mogelijk welke de uitdaging heeft wat betreft beeldkwaliteit aan te sluiten bij beide straten. De hoogte is hier maximaal 22,5 meter.

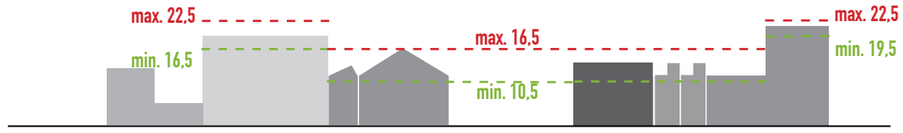
De plek achter van Ginkel is aangewezen voor een ‘special’. Aandacht moet worden besteed aan de parkeergarage. Deze wordt aan de badhuisstraat afgezoomd met eenzijdige bebouwing welke een brede beukmaat heeft. Het is van groot belang dat het bouwblok voldoende (minimaal 6 meter) boven Van Ginkel uitkomt om het front aan de Rijn voldoende stevigheid te geven. Een maximale hoogte van 20 meter geldt om het bouwblok in verhouding tot van Ginkel, de bebouwing aan de badhuisstraat en de basishoogte van de Rijn te houden.

Het profiel van de Badhuisstraat is overgenomen uit het plan voor de ontwikkeling van Centrum Oost. Hierin wordt de straat aangemerkt als verbindingsroute van de noordelijk gelegen woongebied naar de Rijn. Er wordt een dubbele bomenrij gerealiseerd in een groenstrook. Om deze doorlopende lijn te behouden worden fietsnietjes en afvalcontainers tussen de parkeerstrook voorzien.
De afstand van de boom tot aan de gevel is minimaal 4,7m en de vrije ruimte zonder verharding minimaal 1,4m aan alle zijden.

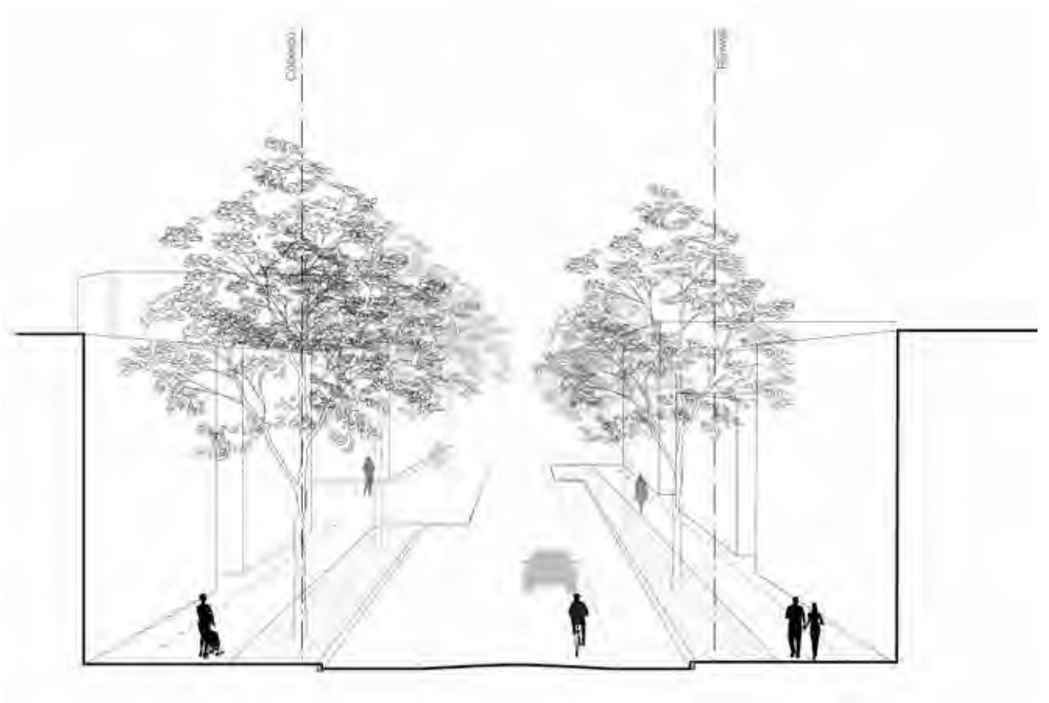


Stedenbouwkundige doelstellingen:
Badhuisstraat, hechting Coberco en Goot Rijnwijk

- Maat en korrel sluiten aan op Rijnwijk
- Trechtervormig plein begeleid de doorgang richting de bestaande fabriek
- hoger accent achter Van Ginkel (zie Nieuwe Kade)
- Hoger volume op de hoek van de Westervoortsedijk
- 3 tot 6 lagen hoge bebouwing



**Dit schema betreft een voorbeeld aanzicht.*



RIJNPLEIN
EEN KRACHTIG PLEIN MET DIVERSE FUNCTIES

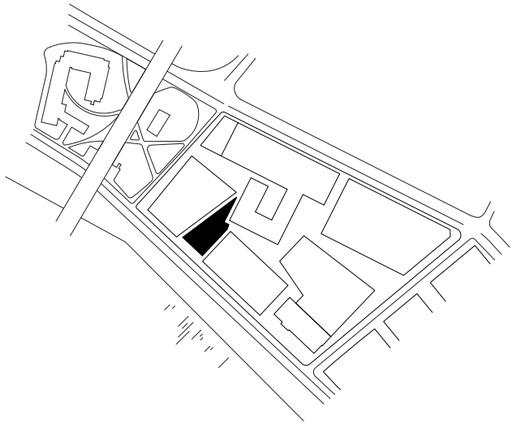
Zoals eerder gesteld vormt het Rijnplein de fysieke verbinding tussen de fabriekshallen van de Cobercofabriek en het water. Het plein wordt een gebruiksplein voor de aangrenzende woningen. Een mix van verharding en groen vindt hier zijn plek waarbij groen nadrukkelijk aanwezig is, onder andere voor waterberging, waterinfiltratie en als speelruimte. Een royaal plein met een stoere uitstraling dat het hart van het Coberco-terrein en de oude fabriek verbindt met de Rijnkade, een krachtig vizier met openheid en ruimte.

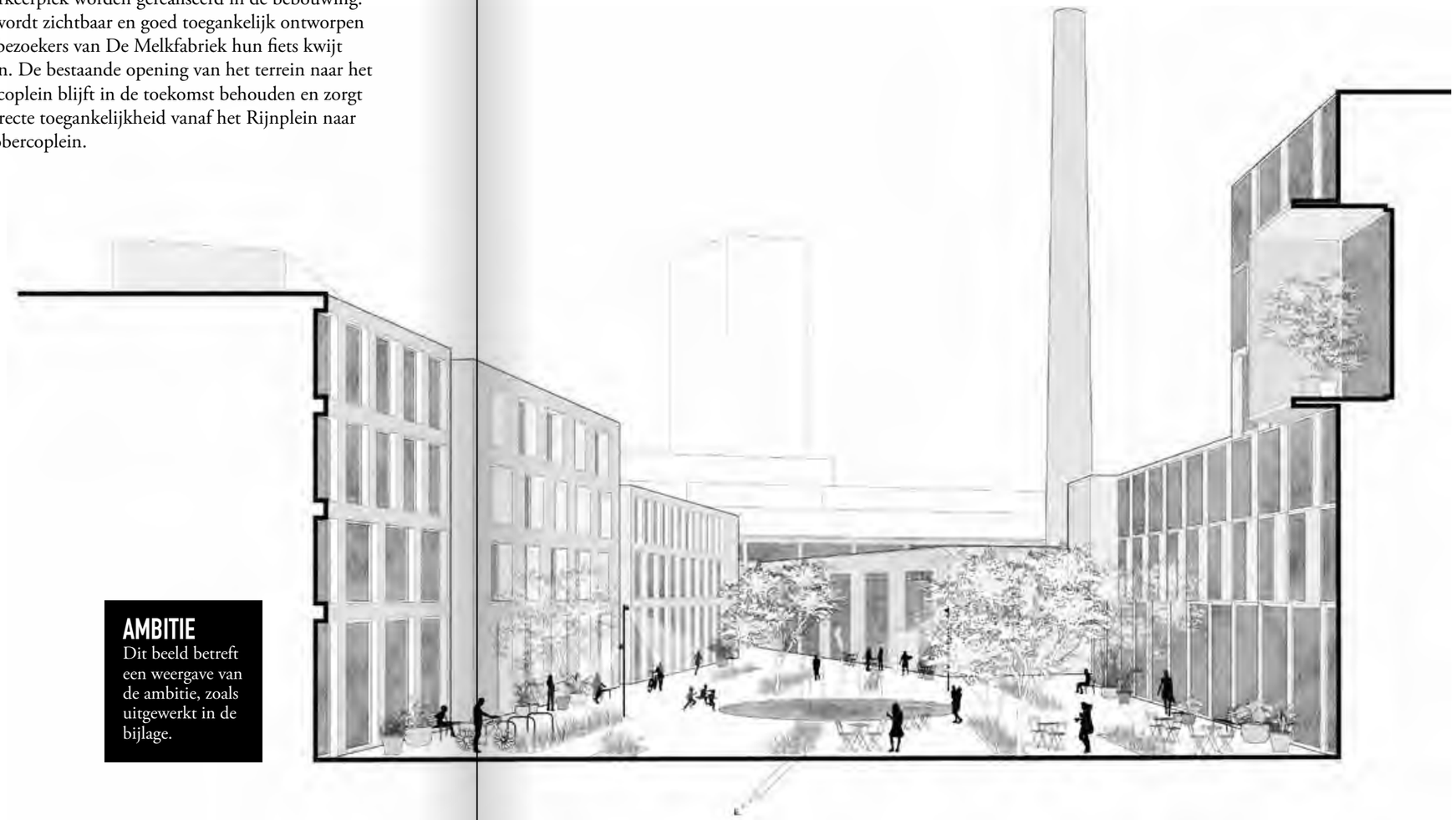
Ook rondom dit plein wordt de margezone van 0,9 meter gehanteerd waardoor de interactie tussen binnen- en buiten vergroot wordt. Rondom de bestaande Melkfabriek is er in de basis ruimte voor 1,5 meter terras. Wanneer bij het inrichtingsplan voor de openbare ruimte blijkt dat er ruimte is om een groter terras te realiseren is dit mogelijk. Deze liggen parallel aan de bebouwing en lopen niet uit over het gehele plein.

Bij de inrichting van het Rijnplein wordt een route van minimaal 4 meter gereserveerd van de Nieuwe Kade naar het bestaande erfgoed. Hierover kunnen nood- en hulpdiensten alsmede laad- en losverkeer van de commerciële functies zich verplaatsen wanneer dat noodzakelijk is. In principe komt gemotoriseerd laad- en losverkeer niet op het terrein en kan het enkel gebruik maken van de laad- en losplek.

De bebouwing rondom het Rijnplein huisvest een diversiteit aan korrels. Zowel kleine als grote appartementenblokken alsmede kleinere korrels zoals een drie-onder-een-kap-ensemble en rijwoningen zijn mogelijk. De basishoogte van de bebouwing rondom dit plein is 13,5 meter. Hiermee wordt het plein omzoomd met voldoende massa om de ruimte een besloten gevoel te geven en de zichtlijn vanaf de John Frostbrug te begeleiden.

De noord-oostelijke punt zoekt bewust de nabijheid van De Melkfabriek op ter versterking van de zichtlijn. De exacte omvang van de doorgang wordt, afhankelijk van andere functies zoals brandweer, in de uitwerking afgestemd. Op deze hoek zal tevens een grote openbare fietsparkeerplek worden gerealiseerd in de bebouwing. Deze wordt zichtbaar en goed toegankelijk ontworpen zodat bezoekers van De Melkfabriek hun fiets kwijt kunnen. De bestaande opening van het terrein naar het Cobercoplein blijft in de toekomst behouden en zorgt voordirecte toegankelijkheid vanaf het Rijnplein naar het Cobercoplein.



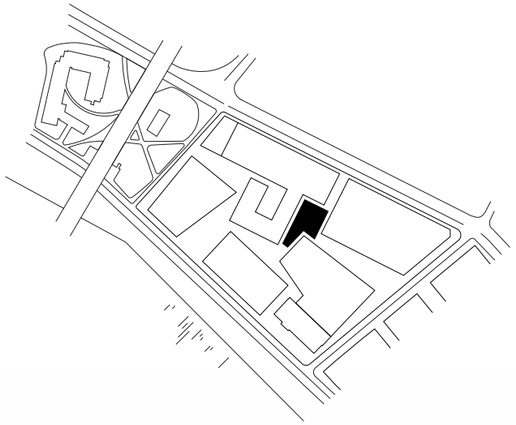


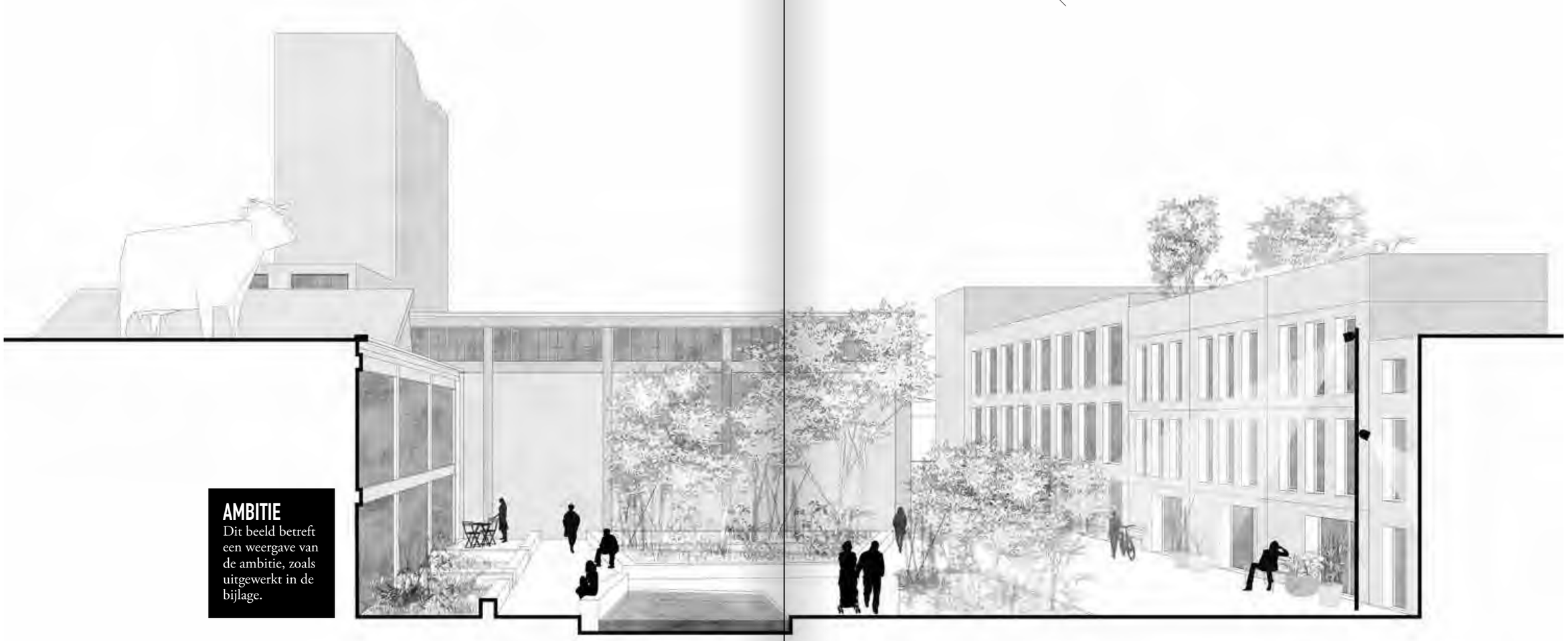
AMBITIE
Dit beeld betreft een weergave van de ambitie, zoals uitgewerkt in de bijlage.

WOONPLEIN
RUSTIG WONEN AAN INTIEM PLEIN

Het woonplein creeërt, ingesloten door verschillende bouwblokken en beperkt van grootte, een intiem woonklimaat. Naast de nieuwbouw, richt ook de bebouwing van de bestaande Melkfabriek zich op het woonplein. In de oudbouw aan de westzijde van het plein wordt derhalve een woon- of verblijfsfunctie voorzien. Aan alle zijden kenmerkt dit plein zich door kleinere korrels van rijwoningen, drie-onder-een kap ensembles, individuele woningen en het kleine appartementenblok. De margezone is in deze binnengebieden erg belangrijk om te komen tot een woongebied waar bewoners zich sterk met elkaar kunnen identificeren en vinden. De margezone sluit aan op een gebied waar ruimte is voor spelaanleiding voor kinderen. Het wordt daarmee het rustige woonhart van de wijk.

Een fysieke verbinding richting de Westervoortsedijk is hier mogelijk maar stedenbouwkundig niet verplicht. Het is de ambitie om een doorgang te creëeren ten behoeve van een goede doorwaadbaarheid van het plan. Mocht dit niet mogelijk zijn (bijvoorbeeld door geluid) dan dienen de stedenbouwkundige opzet van het woonplein en de dooradering van het gebied in ogenschouw te worden genomen. Wanneer een doorgang wordt gerealiseerd dient de aangrenzende nieuwbouw hierop gericht te zijn. Een blinde gevel aan deze doorgang is dus uitgesloten.





AMBITIE
Dit beeld betreft een weergave van de ambitie, zoals uitgewerkt in de bijlage.

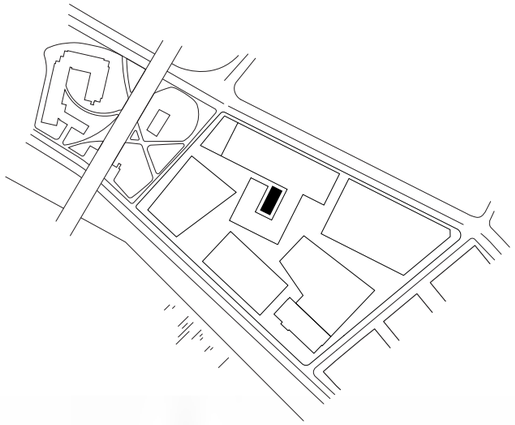
COBERCO PLEIN
SFEERVOL SOCIAAL HART VAN DE MELKFABRIEK

Het Cobercoplein vormt, volledig ingesloten door industrieel erfgoed, het hart van het Cobercogebied. Het plein krijgt een semi openbaar toegankelijke private functie en de inrichting van het plein sluit aan op de bestaande architectuur van de gevels.

De bebouwing rondom het Cobercoplein stelt zich open naar het plein. De ruimte wordt zo ingericht dat deze uitnodigt tot semi-openbaar gebruik. Hiermee wordt bedoeld dat bezoekers van functies het plein kunnen gebruiken maar het uitdrukkelijk geen hangplek voor jongeren wordt. Dit wordt gerealiseerd door de eerder genoemde horeca- en commerciële functies gebruik te laten maken van het plein, door hier een (al dan niet overdekt) terras te realiseren. De vroegere openheid van de gevels wordt teruggebracht waardoor binnen en buiten in elkaar overloopt. Het Cobercoplein en de functies in en rondom de Flessenloods en de Vulhal reageren op elkaar.

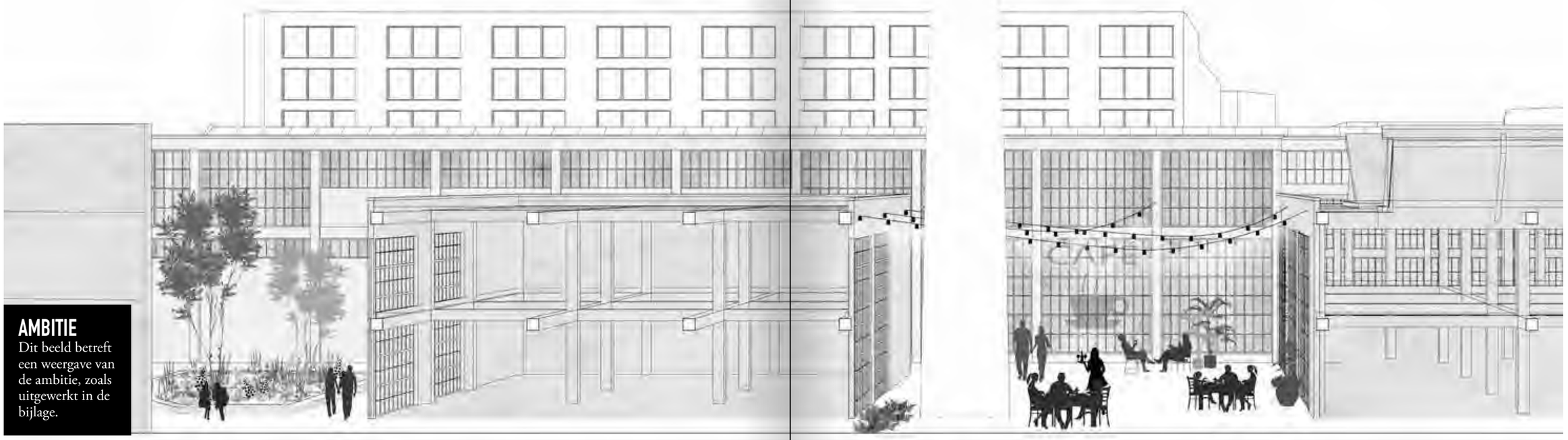
Aan de oostzijde van het Cobercoplein worden woningen of boutique hotelkamers voorzien. In beide gevallen is het van belang aandacht te besteden aan eventuele geluidsoverlast. Dit kan bijvoorbeeld door de oorspronkelijke “galerij” in dit bouwblok in te zetten als geluidsbuffer.

De schoorsteen op het plein blijft behouden, wordt gerestaureerd en vormt een landmark vanuit alle hoeken van de wijk. De diverse openbare ruimtes zijn allemaal gericht op dit cultuurhistorische element.







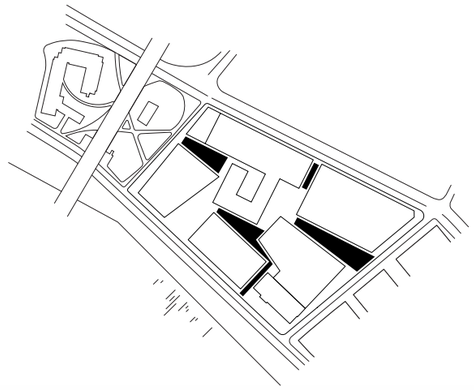


AMBITIE
Dit beeld betreft een weergave van de ambitie, zoals uitgewerkt in de bijlage.

STRATEN EN STEGEN
DOORWAADBAAR GEBIED

De openbare ruimte binnen het plan kenmerkt zicht door de naadloze overloop van pleinen, straten en stegen tussen de bebouwing. Een eenduidige, robuuste inrichting vormt het weefsel tussen de bouwblokken. De openbare ruimte binnen het plan is autovrij ingericht om bewegingsvrijheid voor langzaam verkeer maximaal te stimuleren. De smalle stegen aan de zuidzijde van het plan zijn de directe verbindingen tussen de kade en het binnengebied.

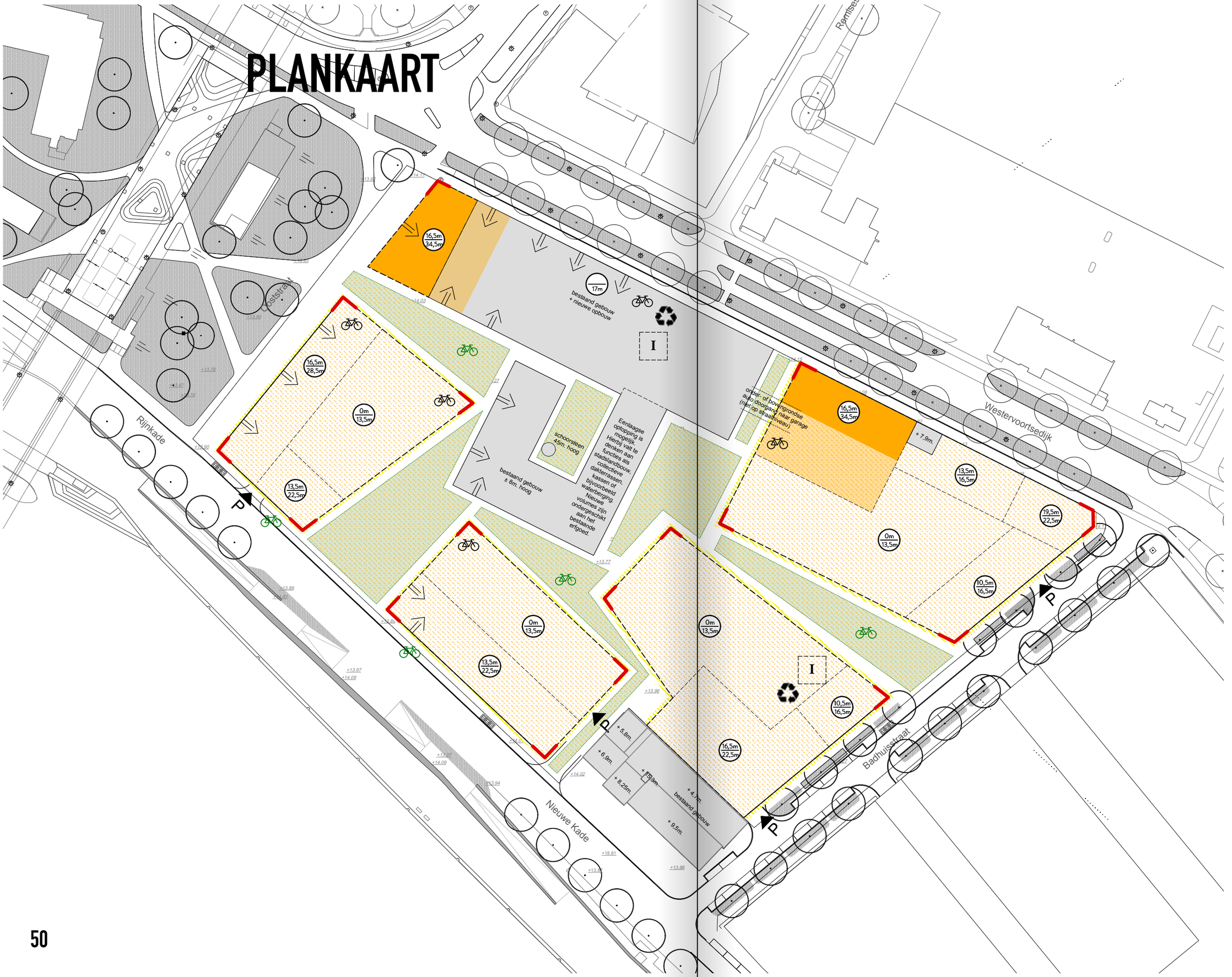
Een verbijzondering van de inrichting van de openbare ruimte is toegestaan, bijvoorbeeld bij de entree aan de Badhuisstraat. Hier wordt een groenelement gerealiseerd, als aantrekkelijke entree naar het binnengebied. In de autoluwe straten en stegen is ruimte voor voorzieningen zoals fietsnietjes gereserveerd. Bovendien bieden de straten en stegen voldoende obstakelvrije ruimte om toegang te bieden aan hulp- en nooddiensten. Rond bomen wordt een verhardingsvrije zone van minimaal 1.4m gehanteerd.





AMBITIE
Dit beeld betreft een weergave van de ambitie, zoals uitgewerkt in de bijlage.

PLANKAART



Adviseurs

Bouwhoogten

1 laag / 4,5m.
2 lagen / 7,5m.
3 lagen / 10,5m.
4 lagen / 13,5m.
5 lagen / 16,5m.
6 lagen / 19,5m.
7 lagen / 22,5m.
8 lagen / 25,5m.
9 lagen / 28,5m.
10 lagen / 31,5m.
11 lagen / 34,5m.
12 lagen / 37,5m.

Renvooi

- Bouwveld
- Indicatieve positie hoogteaccent
- schuifmarge hoogteaccent
- Gesloten hoek van bouwveld
- Rooilijn (dient bebouwd te zijn)
- Indicatie rooilijn (dient bebouwd te zijn)
- Margezone
- Plein/ park/ straat/ steeg
- Bestaande bebouwing (cultuurhistorisch waardevol)
- P — indicatieve positie entree parkeren
- indicatieve positie commerciële plint
- zoekgebied fietsparkeren (gezamenlijke voorziening)
- zoekgebied fietsparkeren in openbare ruimte
- zoekgebied afval recycling (afval dat niet door gemeente wordt opgehaald, zoals compost, vergister, snoei afval, textiel; onderzoek naar mogelijkheden loopt)
- I — Gebiedsgebonden installaties in bouwmassa's oplossen
- 10,5m / 16,5m — minimale bouwhoogte / maximale bouwhoogte

Studioninedots

Plankaart
Kaderstellend Masterplan

SO 005

OPDRACHTGEVER : BPD
PROJECT : 16269 De Melkfabriek Arnhem
FASE : SO
STATUS : Concept
FORMAAT : A1
SCHAAL : 1:500
DATUM : 19.01.2018
GEWIJZIGD : -

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 51
1021 KP Amsterdam
T +31(0)20 488 9269
www.studioninedots.nl

OPENBARE RUIMTE

FORMELE VERKEERSNETWERK

De ligging aan belangrijke stedelijke verkeersaders brengt met zich mee dat ontsluiting niet aan alle zijden van het plangebied mogelijk is. De ontsluiting van het autoverkeer vanuit het plangebied vindt uitsluitend plaats via de Badhuisstraat en de Nieuwe Kade. De Badhuisstraat en Nieuwe Kade worden ingericht als 30 kilometer per uur straten. De Ooststraat wordt vrij van autoverkeer en biedt enkel ruimte aan fiets- en voetgangersverkeer. Gezien de bovenwijkse functie van de Westervoortsedijk vindt geen aansluiting van gemotoriseerd vervoer uit De Melkfabriek plaats aan deze zijde van het gebied. Uitzondering hierop vormt de reeds aanwezige laad- en losplaats welke behouden blijft.

Het openbaar terrein binnen het plangebied wordt autovrij.

AUTOPARKEREN

Het plangebied dient parkeergelegenheid te bieden voor bewoners, werknemers, bezoekers van bewoners en bezoekers aan overige functies. De parkeerbehoefte wordt opgevangen binnen de perceelgrenzen van het plan. Bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning afwenteling van de parkeerbehoefte op omliggende buurten moet voorkomen worden. De ontsluiting van parkeergarages vindt, gezien de beschikbare autoroutes, enkel plaats aan de Badhuisstraat en de Nieuwe Kade.

Bij de Badhuisstraat geldt dat er opstelruimte voor tenminste vijf personenauto's is tussen de stopstreep nabij de Westervoortsedijk en de meest nabijgelegen toegang van de parkeervoorziening(en).

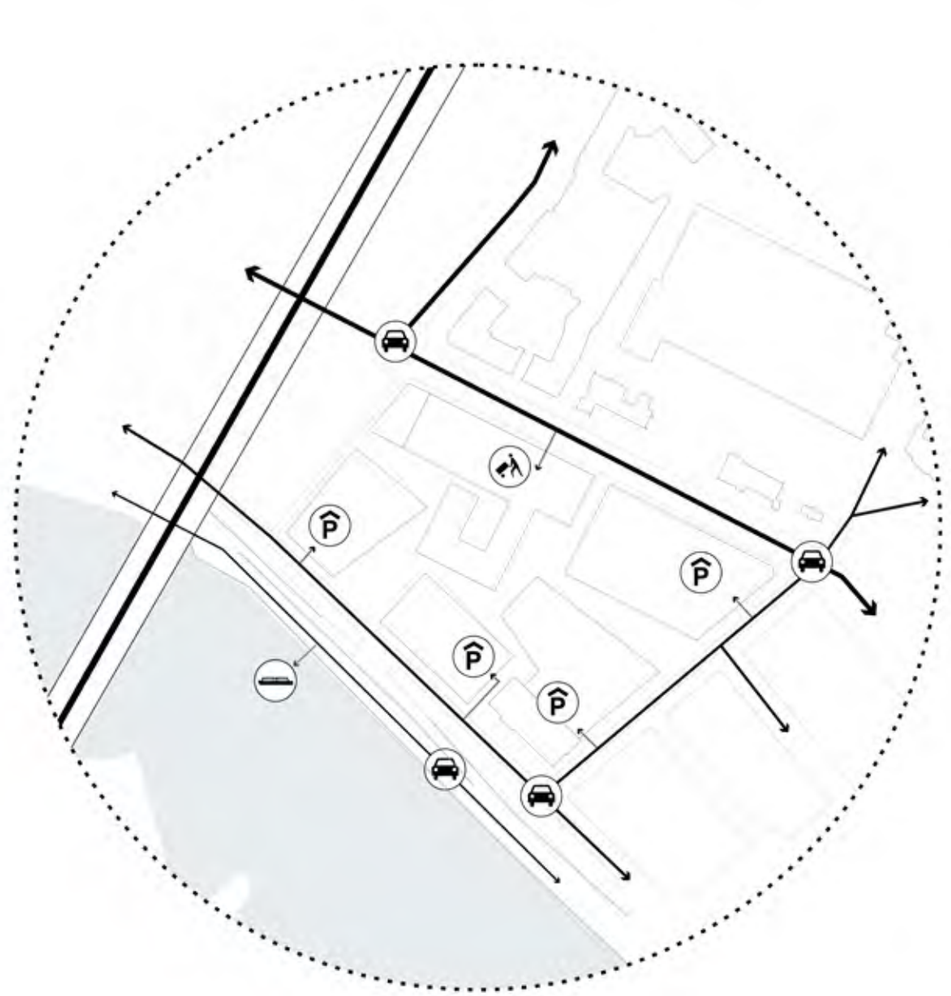
Het autovrije binnengebied maakt het noodzakelijk dat parkeervoorzieningen ondergronds of gebouwd worden vormgegeven. Gezien de wens levendige plinten te creëren dienen deze voorzieningen minimaal 4 meter uit de gevelrooilijn te zijn gesitueerd. Enkel aan de badhuisstraat is er ruimte om parkeerplaatsen op maaiveld te situeren.

In Arnhem gelden parkeernormen voor het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd dient te worden. Deze zijn opgenomen in de bijgevoegde telstaat en in de massastudie zijn de ondergrondse parkeervoorzieningen ingetekend. De combinatie van diverse functies (wonen, werken en verblijven) zorgen voor een dubbelgebruik van parkeerplaatsen. In de bijlage is door Goudappel Coffeng een aanwezigheidspercentage voor de verschillende functies vastgesteld. Deze percentages worden in de telstaat toegepast op de parkeerbehoefte van de verschillende functies.

Alle parkeerplaatsen voldoen aan de bouwkundige eisen van een parkeergarage.

BEVOORRADING EN EXPEDITIE

Expeditieverkeer voor commerciële functies kan gebruik maken van de reeds aanwezige laad-/losplek aan de Westervoortsedijk. Daarbij dient de openbare ruimte van het Rijnplein zo te zijn ingericht dat expeditievervoer richting de fabriek hierover kan plaatsvinden. Dit is enkel mogelijk op vastgestelde tijden op de dag waarop de openbare ruimte beperkte gebruikt wordt (vroege ochtend). Aan de Nieuwe Kade wordt hiervoor, in de voorzieningenstrook, een extra laad-/losplek aangelegd van minimaal 18 meter lengte.



INFORMEEL NETWERK VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS

Het gebied zal het voorgestelde netwerk van langzaam verkeersroutes uit het stedenbouwkundig plan 'Arnhem Centrum-Oost' voorzetten. Het informele netwerk zorgt voor een dooradering binnen het gebied en sluit aan op het formele netwerk van de stad. Dit informele netwerk rijgt de informele openbare ruimtes en bouwblokken aaneen. Daarbij zorgt het voor een route langs het erfgoed. Een belangrijk uitgangspunt bij het informele netwerk is het realiseren van minimaal één oost-westroute. Hiermee vindt de nieuwe Rijnwijk aansluiting op het binnengebied van het Cobercoterrein.

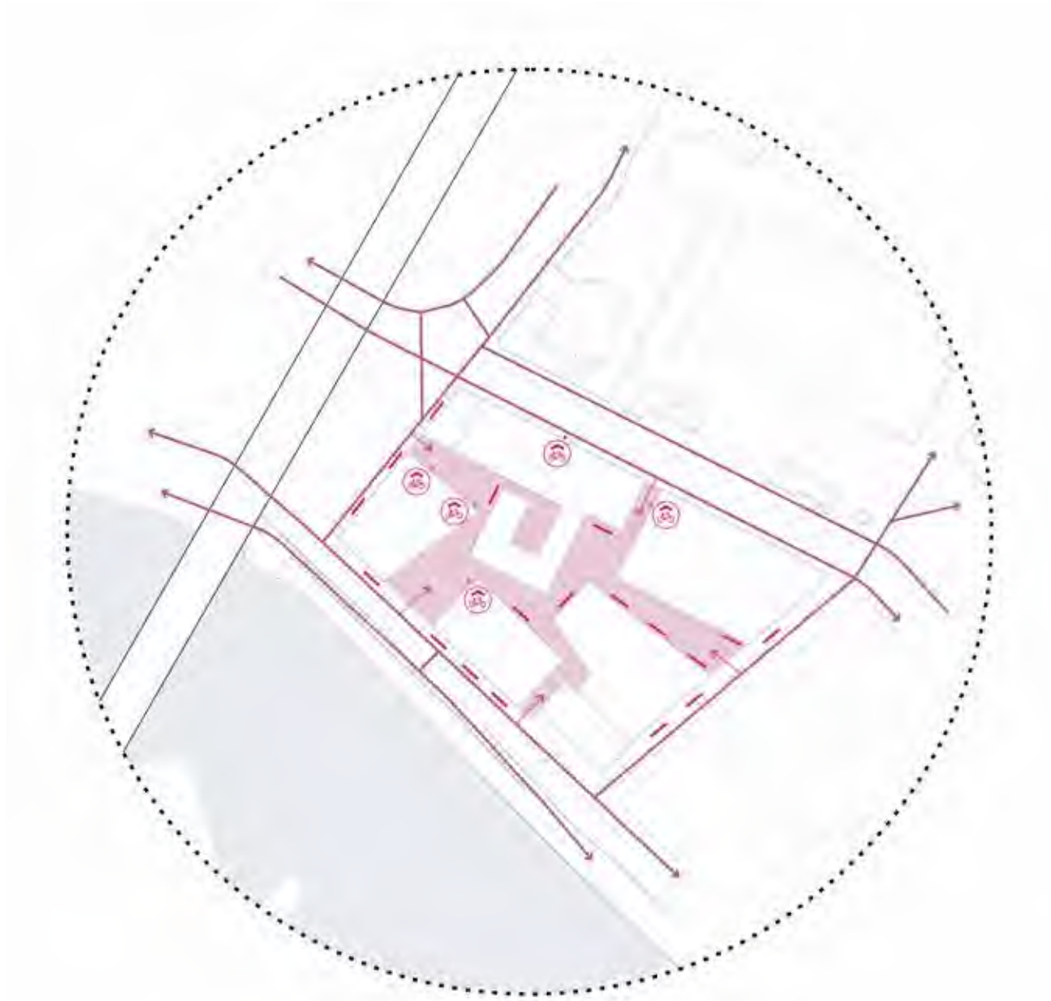
Doorgaande routes door de plandelen zijn primair voor voetgangers. Er mag wel gefietst worden en de inrichting biedt hiervoor de mogelijkheid maar de fietser is te gast. Routes zijn niet ingericht als doorgaande fietsroute, vormen geen rechtstreekse, directe verbindingen en leiden derhalve door diverse openbare pleinen. De doelgroep doorgaande fietsers die zich snel van A naar B begeeft zich over de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade.

FIETSPARKEREN

De realisatie van een groot aantal appartementen alsmede commerciële functie zorgt voor een aanzienlijke vraag naar fietsparkeerplekken. Voor bewoners worden deze in de gebouwen gesitueerd. Elk appartement beschikt over een berging (in een centrale hal) waarin een fiets gestald kan worden. De fietsenbergingen zijn altijd goed bereikbaar voor bewoners aangelegd. Voor grondgebonden woningen kunnen, waar mogelijk, fietsenbergingen op het achterterrein gepositioneerd worden. Deze zijn in dat geval via een goed toegankelijk achterpad te bereiken. Bezoekersparkeren voor woningen dient geïntegreerd te worden in de openbare ruimte, bijvoorbeeld middels fietsnietjes.

Bezoekers van de commerciële functies dienen hun fiets in een bebouwde stalling te kunnen plaatsen. De grootste druk zal komen te liggen aan de Ooststraatzijde aangezien daar de entree tot de commerciële functies ligt. Derhalve dient in de bebouwing van plot 1, 4 en/of 6 een bebouwde parkeervoorziening te worden gerealiseerd welke goed zichtbaar en openbaar toegankelijk is.

In alle gevallen is fietsparkeren ondergeschikt in het straatbeeld. Daar waar fietsnietjes in het openbaar gebied worden vormgegeven dient hiervoor een diepte van 2 meter te worden gehanteerd.

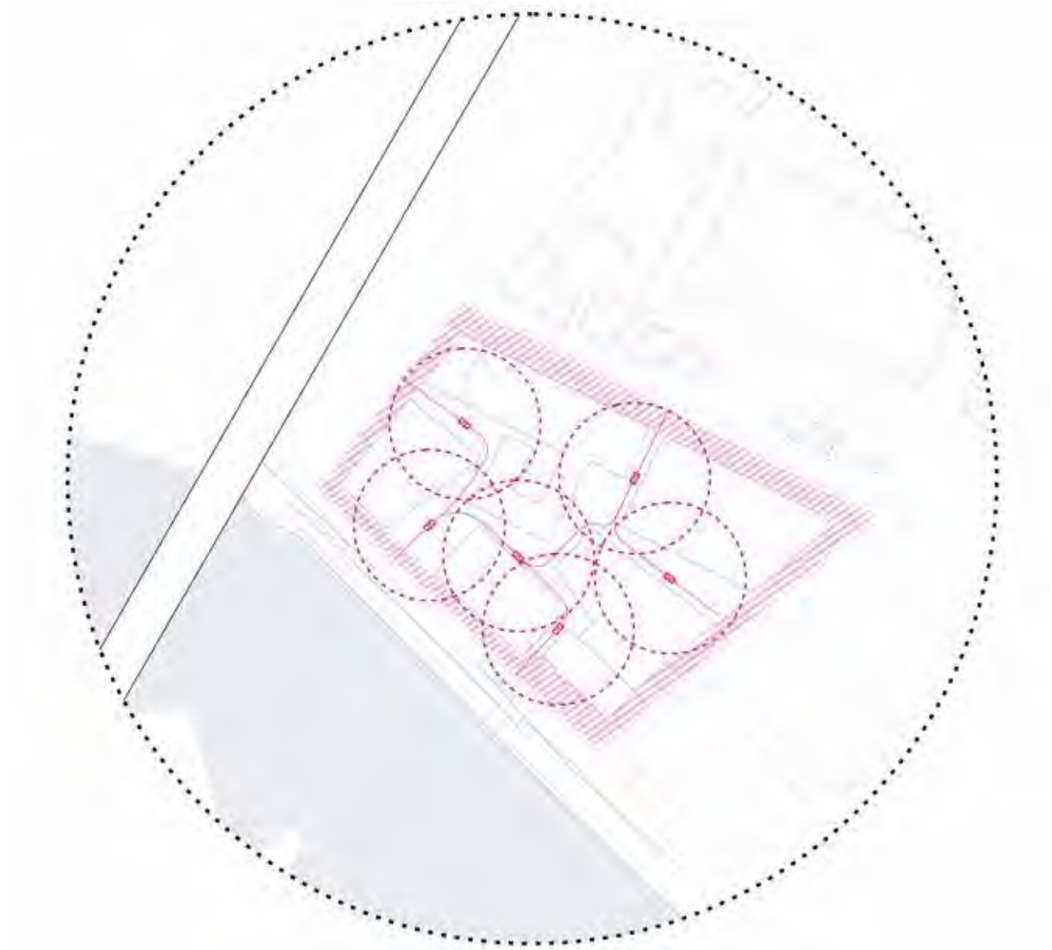


NOODDIENSTEN & ONDERHOUD

Het openbaar gebied is toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Er worden opstelplekken voorzien op 40m van grondgebonden woningen en op 20m van hoogbouw/appartementen. Aan de randen is de toegankelijkheid rondom gewaarborgd. De minimale vrije ruimte in het profiel betreft 3.50m.

De verkeersroute van de nooddiensten dient constructief minimaal een as-last van 10 ton (gewicht blusvoertuig) te kunnen dragen.

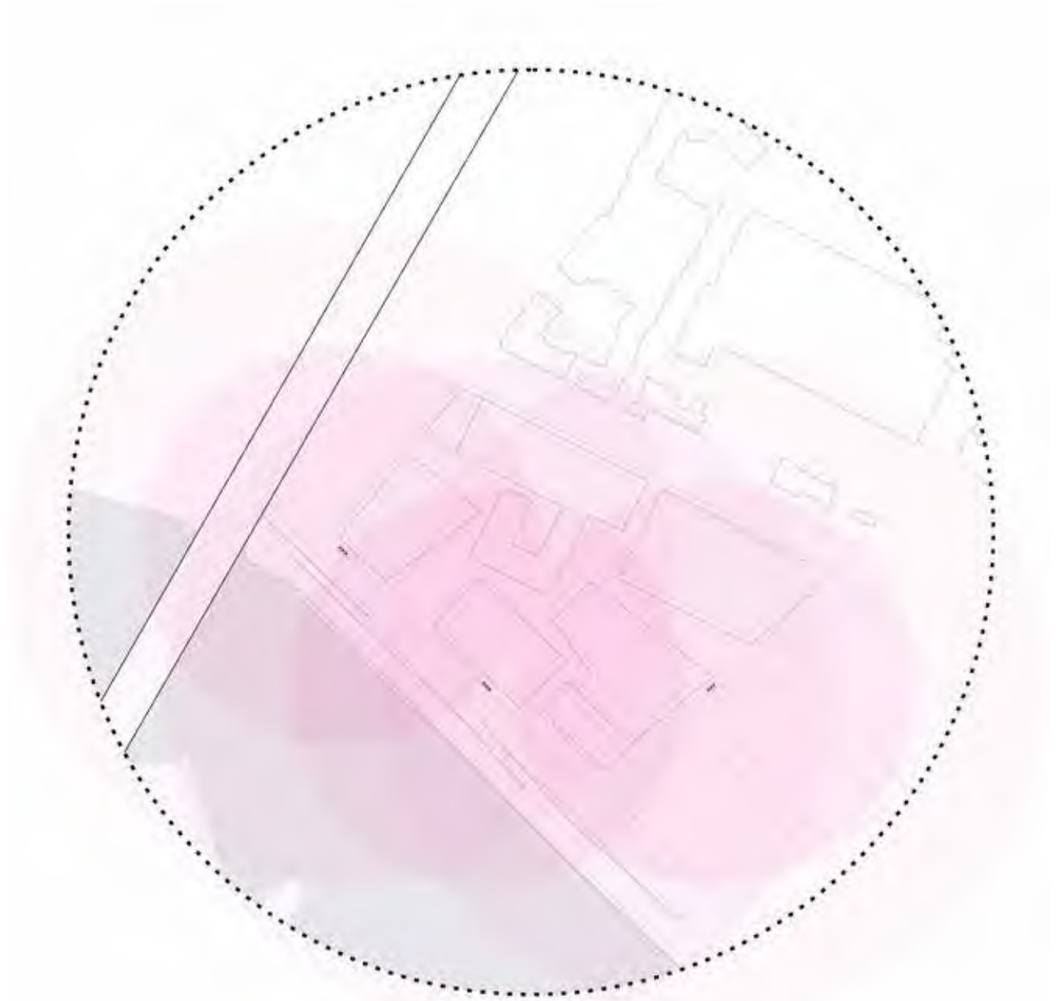
Daarbij is deze route bruikbaar voor de onderhoudsvoortuigen (van de gemeente)



AFVAL

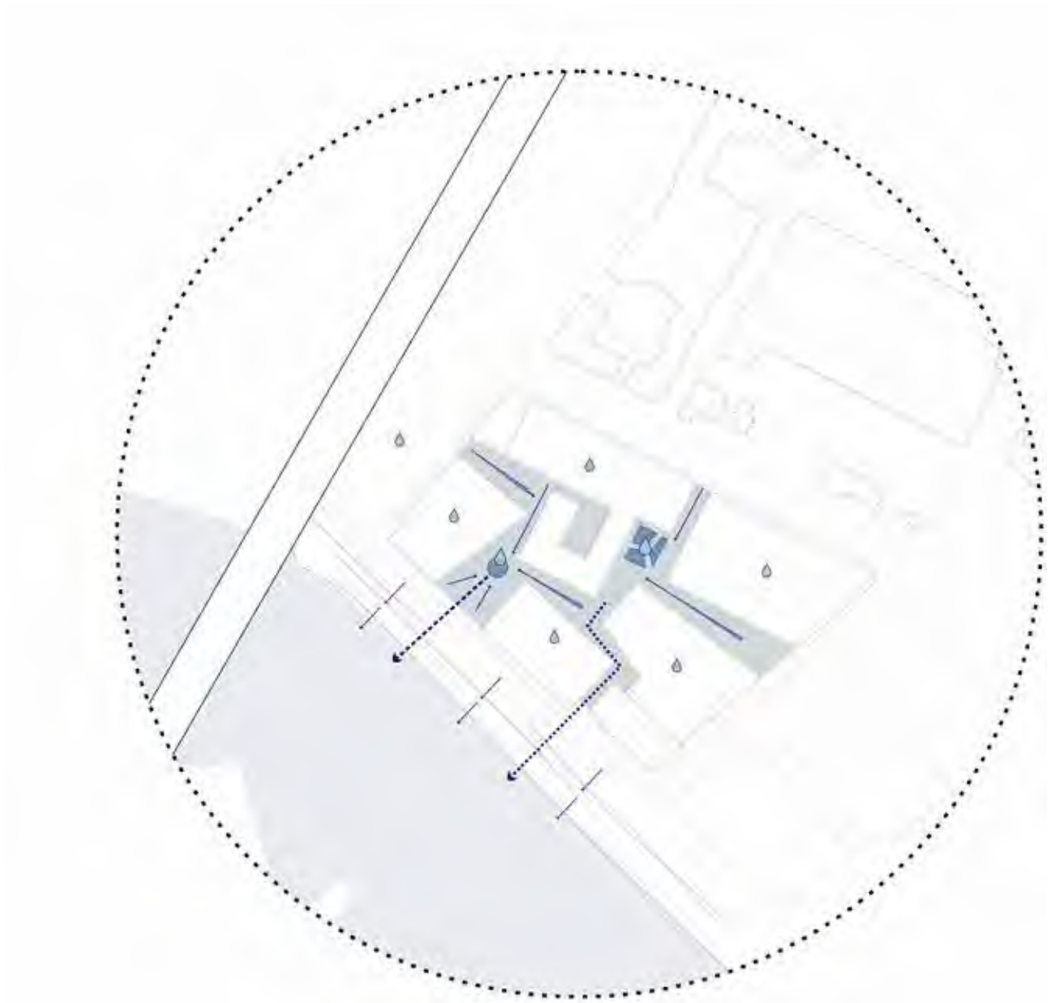
Per 90 huishoudens wordt één afvalcontainer voorzien. In het plangebied worden aan de randen vier ondergrondse afvalcontainers voor restafval opgenomen. De radius voor de bereikbaarheid van de containers ligt tussen de 150 en 250m. Voor ondergrondse containers dient in het profiel een ruimte van 2m x 2m opgenomen te worden.

Bedrijfsafval, onder andere voor de ondernemers in De Melkfabriek wordt intern opgelost bij ondernemers. Afvalverwerkers kunnen tijdens de laad- en losuren het terrein op om deze containers te legen of containers worden aan de laad- en losplaatsen geplaatst. Hiervoor dient in dat geval ruimte te zijn gereserveerd in de voorzieningenstrook.



AFWATERING

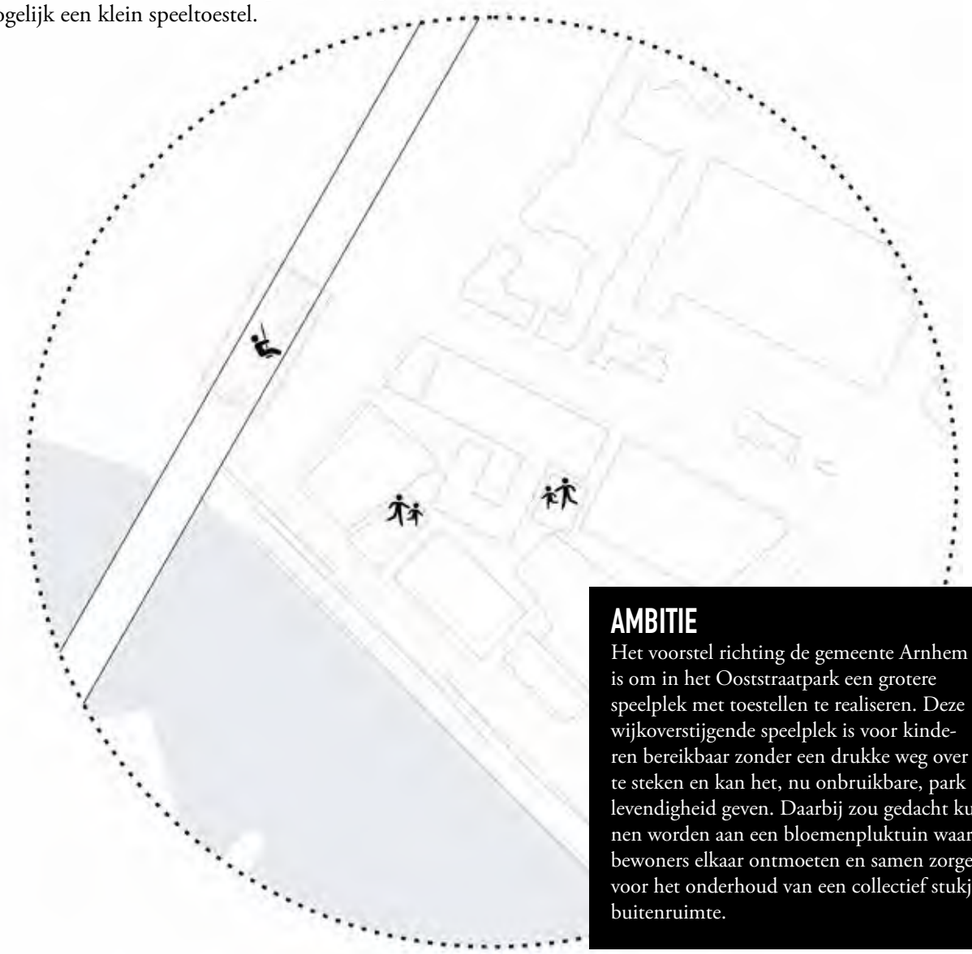
Regenwater zal niet via de vuilwaterafvoer worden afgevoerd. Hiertoe wordt de hoeveelheid water die op piekmomenten wordt afgevoerd beperkt. Groene daken en groen in de openbare ruimte dienen als buffer.
Via molgoten in het straatprofiel zal water worden afgevoerd van de gevels en daken van woningen naar de pleinen waar watervertragende voorzieningen onder het groen worden geplaatst. Overtollig water wordt via een hemelwaterriool op de Rijn geloosd. Hiervoor wordt de aansluiting gebruikt die reeds in de waterkering aanwezig is.
In het inrichtingsplan wordt alles nader uitgewerkt.



SPEELPLEKKEN

Door de toepassing van trottoirs met margezones, ruime collectieve binnentuinen en groene pleinen is er op verschillende plekken gelegenheid om te spelen. De gemeente heeft als beleid om voor diverse leeftijdscategorieën binnen veilig te belopen stadsdelen voldoende speelruimte te bieden. Dit plan voldoet aan deze beleidslijn. De tuinen gelegen binnen de bouwblokken zijn collectief of privaat maar in ieder geval niet openbaar. (Kleine) kinderen kunnen hier veilig spelen op elementen die spelaanleiding geven. Het Woonplein en de doorsteek naar de Badhuisstraat bieden voldoende ruimte voor spelaanleidingen en mogelijk een klein speeltoestel.

Spelaanleidingen borgen dat het ontwerp van deze ruimtes niet op één gebruik of doelgroep wordt geënt. De geambieerde stedelijkheid van de locatie vraagt immers om overlappend gebruik van de stadsruimte. Om die reden moeten de plekken niet letterlijk als speelplekken met de daarvoor geijkte speeltoestellen worden ingericht. Steeds zal er een ontwerp moeten worden gemaakt dat zowel spelen als andersoortig gebruik mogelijk maakt en uitlokt.



AMBITIE

Het voorstel richting de gemeente Arnhem is om in het Ooststraatpark een grotere speelplek met toestellen te realiseren. Deze wijkoverstijgende speelplek is voor kinderen bereikbaar zonder een drukke weg over te steken en kan het, nu onbruikbare, park levendigheid geven. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan een bloemenpluktuin waar bewoners elkaar ontmoeten en samen zorgen voor het onderhoud van een collectief stukje buitenruimte.



BEELDKWALITEIT

DE STEDENBOUWKUNDIGE VERKAVELING VAN HET PLAN BEHOEFT IN HAAR ARCHITECTONISCHE UITWERKING RANDVOORWAARDEN VOOR DE BEELDKWALITEIT VAN GEBIED EN GEBOUW.

De paragraaf beeldkwaliteit geeft de randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking van de gebouwen. Daarin is gezocht naar aansluiting op de beeldkwaliteit van Het Nieuwe Kadekwartier zoals vastgelegd in de ontwikkelingvisie "Centrum Oost" alsmede het gedachtegoed van architect Feenstra bij het behouden erfgoed.

Aansluitend op de gebouwen wordt een suggestie gegeven voor de inrichting van de openbare ruimte. Uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte zijn de kwaliteitscatalogus CROW pub.323 van de gemeente Arnhem en de Keuzenota "Integraal onderhoud openbare ruimte". Nadrukkelijk moet vermeld worden dat de openbare ruimte in het gebied in deze documenten wordt aangemerkt als een C gebied waar een aanzienlijk lager kwaliteits- en onderhoudsniveau bij hoort dan de ambitie van het ontwerpteam en ontwikkelaar behelst. Veel beelden in dit Kaderstellend MasterPlan dienen derhalve gelezen te worden als ambitie van de ontwerpende partijen en de ontwikkelaar. In nadere afspraken met de gemeente kan ervoor worden gekozen dat ontwikkelaar deze ambities tot uitvoer brengt.

UITGANGSPUNTEN VOOR BEELDKWALITEIT

WAAR BOUWEN WE OP VOORT?

Erfgoed maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van het Cobercoterrein. Daarbij gaat het niet alleen om de fysieke structuren, maar ook de immateriële verhalen en betekenissen van gebouwen en het gebied.
De oude fabrieksgebouwen voorzien het plangebied in bredere zin van een historische context, inspiratie en richting. Daarbij gaat het niet alleen om wat er nu nog is. De ontwerpprincipes van weleer van architect Feenstra, kunnen vandaag de dag nog steeds inspiratie bieden voor de stedenbouwkundige en architectonische opzet van het toekomstige gebied.

Het voortbouwen op industrieel erfgoed hebben we gevat in enkele (ontwerp)criteria:

1. Focus op materiele en immateriale aspecten: (a) wat je ziet en ervaart, uitstraling en functies. (b) Wat er gebeurde, fabrieksproces en verhalen. Beiden samen vormen de gebouwstructuur, de relicten en configuratie.
2. Het bestaande niet conserveren, maar continueren. Vanuit het DNA van de fabriek wordt een nieuwe laag toegevoegd. Een laag waarbij niet perse het contrast wordt gezocht, maar waarbij het utilitaire karakter wordt doorgezet.
3. Herbestemmen is het doorgeven van verhalen. Zowel ruimtelijk als programmatisch dient het erfgoed en haar vroegere gebruik voelbaar te zijn.









WAT VOEGEN WE TOE?

Een stoer, uitnodigend en duurzaam stuk stad, waar de dialoog wordt aangegaan tussen nieuwbouw en industrie.

De sfeer, identiteit en schaal (korrel) van de industriële omgeving klinken door in het gebied zowel in stedenbouwkundige opzet, in architectuur als in openbare ruimte.
De bestaande industriële gebouwen en elementen (zoals de schoorsteen /pijp, buizen, ramen etc) worden zoveel mogelijk met respect ingepast en dienen als inspiratie voor de nieuwbouw. Op het toenmalige 'form follows function' bouwen we voort met een 'function fits form'. Nieuwe beslissingen voor het bestaande erfgoed bouwen voort op de bestaande logica. De schoorsteen vormt het icoon/ handelsmerk en oriëntatiepunt. Deze zal zichtbaar blijven en zo mogelijk extra aandacht op zich vestigen. Hoogteaccenten en zichtlijnen worden dan ook zodanig gekozen dat de schoorsteen in de nieuwe wijk als landmark zal dienen.

De nieuwbouw zal een bijpassend "industrieel karakter" krijgen zonder historiserend te zijn. Dit kan op verschillende manieren tot uiting komen. Bijvoorbeeld in de typische dakvormen, materiaalgebruik, raamvorm, repeterende gevelpatronen en in de openbare ruimte. In de volgende hoofdstukken zal hier verder op in worden ingegaan.
Ook het binnengebied vertelt in architectuur en korrel iets over het industriële verleden. Hele specifiek afwijkend ontworpen panden zijn de uitzondering en staan op speciale plekken. Het gaat altijd om de grotere eenheden, samenhang en grotere maten passend in het industriële karakter.
Elke korrel heeft een ontwerp en is daardoor individueel afleesbaar.

De inrichting van de openbare ruimte straalt de sfeer uit van een historisch stoer verleden. Gebruik van materialen die mooi verouderen en aansluiten bij recente ontwikkelingen, historische woongebieden in de omgeving en de binnenstad. Ook de overgangen (erfstroken) van gebouw naar openbare ruimte passen binnen het industriële karakter en zijn afhankelijk van de ligging (buitenring of binnengebied) stevig en formeel (perron, hoogteverschil) of vriendelijk en zacht (Delftse stoep met bloempot.)










BEELDKWALITEITEISEN ERFGOED

WAARDERING VOOR- EN HERBESTEMMING VAN HET ERFGOED

De bestaande gebouwen zullen zoveel mogelijk in ere worden hersteld, zodat ze geschikt zijn voor herbestemming. Voor een herbestemming gaat het om het combineren van een gebouw met potentiële gebruikers. Pas dan kan een herbestemming succesvol worden. Vandaar dat wij zoveel mogelijk flexibiliteit wensen in toekomstig gebruik van de fabriek, om zo in te kunnen spelen op wensen van de markt en de stad Arnhem. Er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebouw zelf en de plek die het inneemt in haar omgeving. Wij willen verder verval voorkomen, de haalbaarheid van herbestemming onderzoeken, de fabriek restaureren en samen met goede gebruikers voor vitaal behoud zorgen.



Bestaande ruimtes worden herbestemd



De Alliantie Hilversum,
ontwerp Studioninedots



Fooddock Deventer



Potentiële gebruikers nemen een essentiele plaats in

ACTIVEREN VAN DE OMGEVING

Nieuwe bestemmingen binnen het bestaande erfgoed activeren het gebouw en haar directe omgeving. Hiertoe dient de uitstraling van de begane grond van de gebouwen (op belangrijke plaatsen) transparant en toegankelijk te zijn. Met name het Cobercoplein neemt een belangrijke positie in als sfeermaker voor de omgeving. De u-vormige uitbouw raakt aan alle zijden de omgeving en zal dus alzijdig (in functie) ontworpen moeten worden.



Veelheid aan functies





Nieuwe bestemmingen
activeren de omgeving





Transparante en toegankelijke uitstraling

NIEUW VOEGT EEN NIEUWE LAAG IN HET GEBIED TOE

Nieuwe aan- of opbouwen ten gevolge van toe te voegen programma zijn mogelijk. Als ze een wezenlijke impact hebben op het bestaande, dan dient het voort te bouwen op de gelaagdheid van het gebied en de bestaande gebouwen. Om iets nieuws toe te voegen moet je terug naar het DNA van de plek. De buiten- en binnenzijde van het erfgoed vertellen samen het verhaal. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de huidige industriële uitstraling en het bestaande karakter wordt versterkt. Met bestaande logica realiseren we nieuwe toevoegingen.
Daar waar de originele gevel teveel is aangetast of ontbreekt kan een invulling met contrasterende architectuur en een zekere mate van abstractie worden toegepast om dit voor elkaar te krijgen. Op deze manier krijgt de oude industriële verhaallijn een nieuw hoofdstuk.



















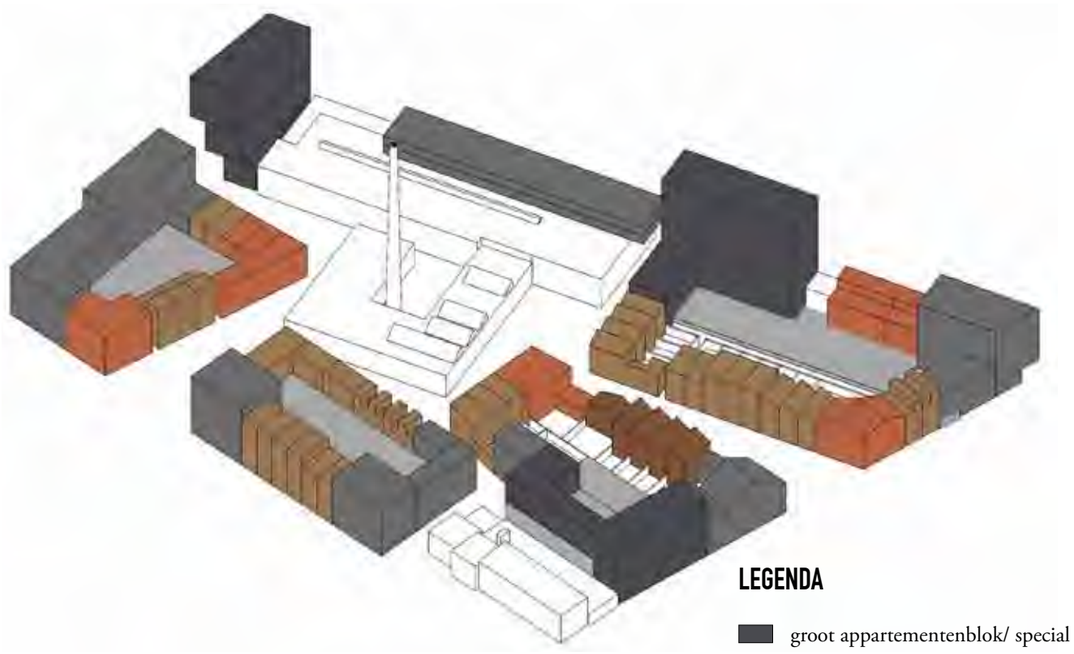
BEELDKWALITEITEISEN NIEUWBOUW

DIVERSITEIT VAN KORRELS BINNEN DE CITYPLOTS

Voor de ontwikkeling van het Cobercoterrein wordt het cityplot concept van Studioninedots gehanteerd. Volgens dit principe wordt een flexibel stuk stad ontwikkeld welke in kan spelen op toekomstige ontwikkelingen en behoeften. Door het toepassen van een diversiteit aan korrels is het mogelijk functies en indelingen te veranderen. Beukmaten worden zo gekozen dat een woonfunctie kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld een commerciële functie. Korrels variëren in grootte, zowel in hoogte als breedte en herbergen verschillende functies. Binnen het plangebied vindt een bepaalde spreiding aan korrels plaats. Stedenbouwkundig kenmerkt het concept zich door een constante afwisseling van korrels. Er zit geen ritme in terugkeer van korrelmaat en type bouwblok.

Elke korrel is individueel herkenbaar in het gevelbeeld. Dit betekent echter niet persé dat contrast wordt opgezocht. De verschillende korrels worden binnen de algemeen geldende beeldkwaliteitseisen gerealiseerd.

Het kleine appartementenblok en de individuele woning zijn uitermate geschikt als zelfbouwwoning, of een ontwikkeling in collectief particulier opdrachtgeverschap. Een type ontwikkeling dat onderdeel gaat worden van het gebied. Het bevindt zich op plekken die een bijzondere invulling verdienen, waarbij bijvoorbeeld wordt nagedacht over nieuwe/ speciale woonvormen of collectieve terrassen of tuinen. Zelfbouwers zorgen voor veel betrokkenheid in het gebied en een grote sociale cohesie.



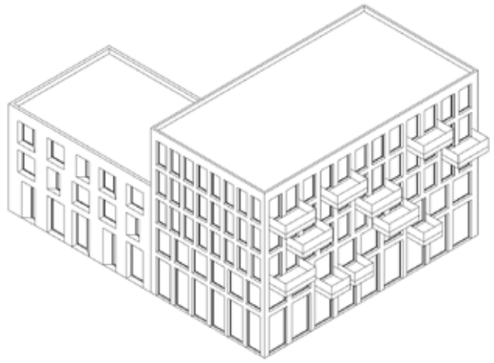
LEGENDA

- groot appartementenblok/ special
- klein appartementenblok
- drie-onder-één-kap ensembles
- rijtje
- individuele woning

Dit schema betreft een mogelijke spreiding van de diverse korrels. Daadwerklijke positie, grootte en vorm van de korrels zal op een later moment worden vastgesteld (binnen de kaders van dit masterplan).

APPARTEMENTENBLOK

Bouwhoogte: 3-6 lagen
Dak: plat dak
Architectuur: grote korrels, aansluitend op sfeer & schaal van industrie, industrieel grid. Bij twee hoofdvolumes heeft ieder volume een eigen materialisatie en gevelritmiek
Hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie
Positie (indicatief): verspreid door het gebied, als hoekblokken van de plots







Blok 0, Marcel Lok



Saba appartementen Teheran, TDC

KLEIN APPARTEMENTENBLOK

Bouwhoogte: 3-6 lagen
Dak: plat dak of kap
Architectuur: vormgegeven als één gebouw, middelgrote korrels.
Hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie
Positie (indicatief): verspreid door het gebied, als hoekblokken van de plots



DRIE-ONDER-ÉÉN-KAP ENSEMBLE

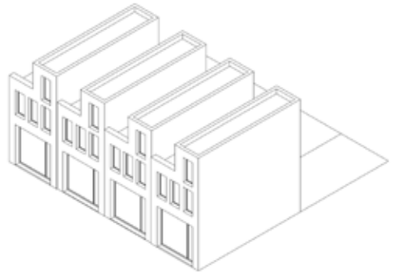
Bouwhoogte: 2-4 lagen
Dak: kap, haaks op de straatgevel, minimale hellingshoek van 30 graden.
Architectuur: gecombineerde kleine wooneenheden, verenigd in enkelvoudig volume, vormgegeven als één gebouw
Hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie
Positie (indicatief): drie-onder-één-kap ensembles bevinden zich op plekken waar grondgebonden woningen komen, maar die in uitstraling steviger moeten zijn dan een rijtjeshuis. Dit is het geval op de hoeken van de plots, die een stedenbouwkunig ankerpunt zijn.





RIJTJE

Bouwhoogte: 2-4 lagen
Dak: kap of plat dak, haaks op de straatgevel.
Architectuur: Rijtje van 2-5 grondgebonden woningen. De woningen zijn afzonderlijk herkenbaar in één duidelijk zichtbare repetitie.
Hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie
Positie (indicatief): verspreid door het gebied.







INDIVIDUELE WONING

Bouwhoogte: divers
Dak: plat dak of kap haaks op de straatgevel
Architectuur: elke woning heeft zijn eigen kleur, materialisatie, dakvorm en karakter
Hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie per kavel
Positie (indicatief): n.t.b.











SPECIALS

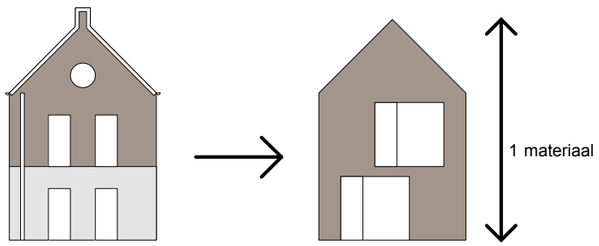
Bouwhoogte: divers
Dak: divers
Architectuur: de specials maken het generieke cityplot concept plaatsspecifiek en zijn de stedenbouwkundige smaakmakers binnen het gebied. Hiervoor gelden geen generieke regels, maar er zal per 'special' bekeken worden aan welke specificaties de blokken moeten voldoen.
Hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie per special
Positie (indicatief): 'Entreeblok' aan singel, penthouses op fabriek, Rijnblok naast Van Ginkel, en hoogteaccent aan Westervoortsedijk



ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

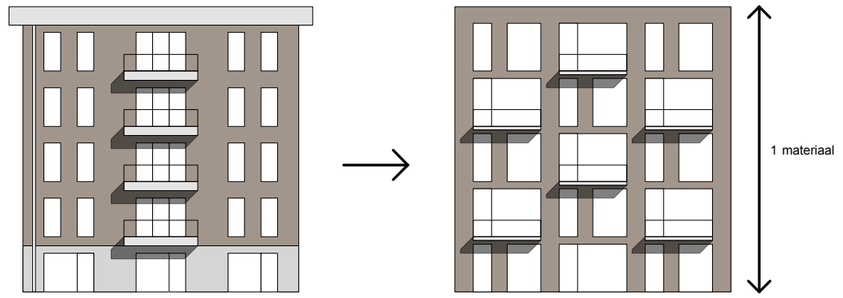
De gebouwen zijn alzijdig ontworpen, de gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen. De architectuur is tijdloos, niet nostalgisch, circulair, innovatief, stoer en robuust. De architectuur sluit aan bij het industriële karakter van het gebied, en heeft een moderne uitstraling en detaillering. De gebouwen hebben grote gevelopeningen, spannende composities, transparante plinten, minimale dakranden en verholen goten. Kozijnprofielen zijn minimaal, zodat een maximale glasopening ontstaat.

Robuustheid van de gevel kan worden verkregen middels bijvoorbeeld een grid in de gevel, diepe negges, terugliggende raam- of deuropeningen en loggia's. De schaduwwerking geeft ritme en perspectief. De robuustheid van de vormgeving, materialen en detaillering moet tegelijkertijd niet leiden tot zwaarmoedige sombere gesloten straatwanden.



NIET:
- klassieke uitstraling en detailering
- kleine gevelopeningen
- andere materialisatie plint
- andere materialisatie achtergevel
- uitwendige hwa
- uitstekende goot
- accenturering dakrand
- gesloten plint
- grove kozijnprofielen

WEL:
- moderne uitstraling en detailering
- grote gevelopeningen
- spannende compositie
- streven naar 1 materiaal of 1 kleur voor zowel gevel als kap
- alzijdige materialisering
- grenzend aan openbare ruimte: hwa inwendig of in het gevelvlak (in dezelfde kleur als gevelvlak)
- verholen goot
- minimale dakrand
- vlakke dakpannen
- transparante plint
- minimale breedte van kozijnprofiel



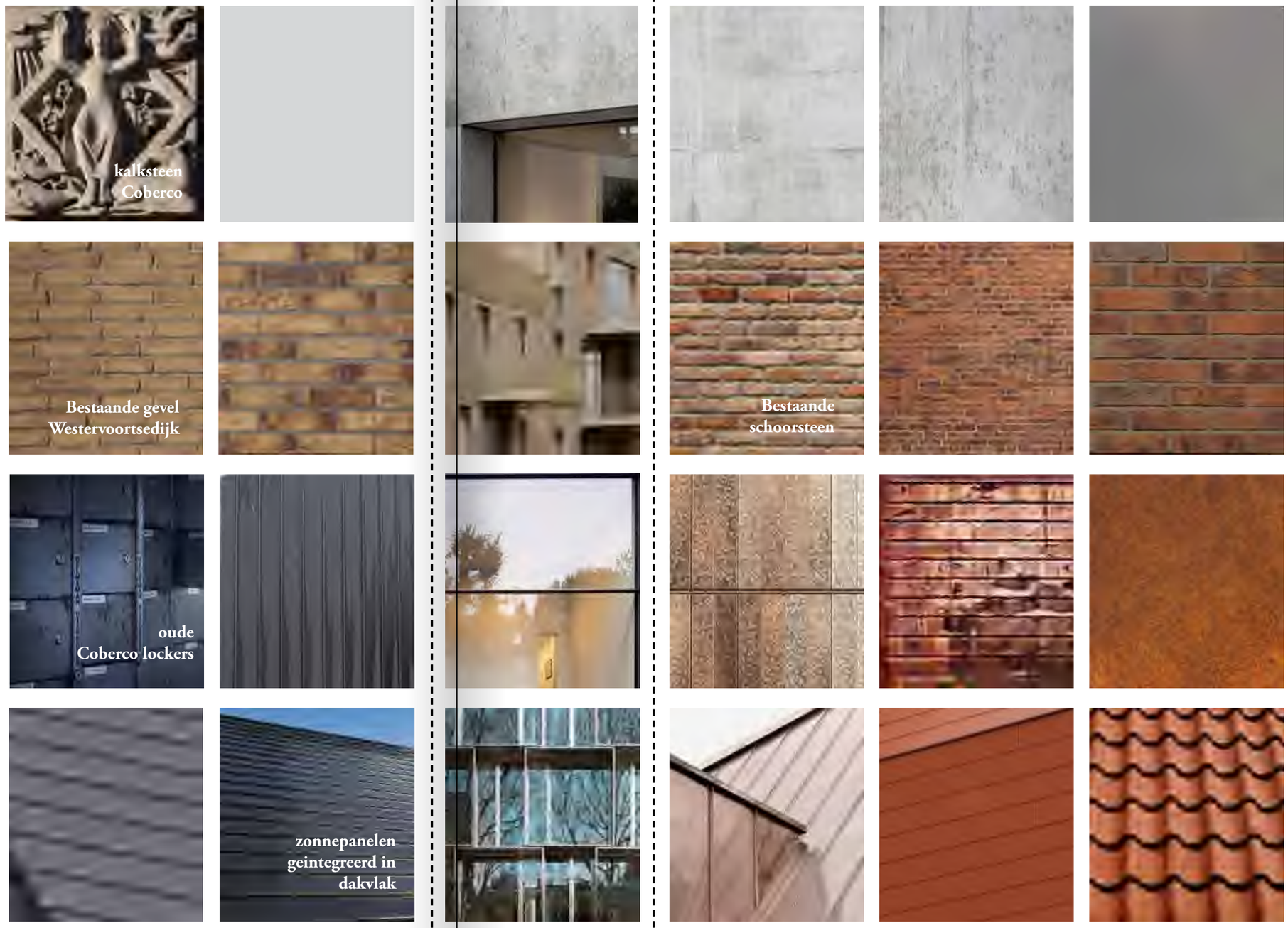
NIET:
- klassieke uitstraling en detailering
- kleine gevelopeningen
- andere gevel en materialisatie plint
- andere materialisatie achtergevel
- uitwendige hwa*
- uitstekende goot
- utistekende dakrand
- kroonlijsten

WEL:
- moderne uitstraling en detailering
- grote gevelopeningen
- neutraal grid of spannende compositie
- 1 materiaal voor gevel
- alzijdige materialisering
- inwendige hwa
- verholen goot
- minimale dakrand
- transparante plint

*uitwendige hwa kan eventueel aan binnenzijde bouwblok.

MATERIAAL- EN KLEURSTELLING

De toegepaste hoofdmaterialen voor de nieuwbouw worden gekozen vanuit het DNA van de plek. Er wordt een nieuwe laag toegevoegd waarbij niet perse het contrast wordt gezocht, maar waarbij het utilitaire karakter van het erfgoed wordt doorgezet.
Materialen zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos. Deze materialen sluiten aan bij het stoere en robuuste industriële karakter van het gebied: baksteen, staal en beton. De gebouwen worden opgetrokken uit degelijke materialen met 'zwaarte' en verfijning. Ze bouwen voort op het DNA van de historische plek.
Samenhang binnen het plot wordt bereikt middels een beperkt kleurenpalet van rood- en geelbruin, tot grijstinten. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal. De detaillering is geraffineerd, hoogwaardig en consequent. Iedere korrel heeft één hoofdmateriaal.
Gestreefd wordt naar een integrale materialisering van gevel en dak. Indien dit niet mogelijk is dan dient het materiaal van de kap en de dakrand in dezelfde kleur als de gevel te worden uitgevoerd. Bij het gebruik van dakpannen zijn enkel vlakke dakpannen toegestaan.
Het gebruik van circulaire materialen wordt aangemoedigd. Hout als dominant gevelmateriaal wordt slechts bij hoge uitzondering toegestaan, en in een behandelde en verduurzaamde soort. Een zorgvuldige materialisering moet garant staan voor een fraaie veroudering en tactiele kwaliteit.



Materiaal: beton en stucwerk
Uitwerking mogelijk in verschillende soorten en kleuren, refererend aan oude industrie.
Hoogwaardige afwerkingen, van schoon beton tot polijsten etc.





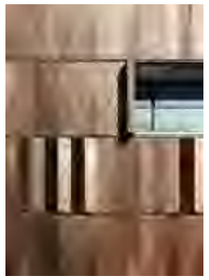

Materiaal: metselwerk
Een palet van geel tot roodbruine baksteen, refererend aan oude industrie; Zorgvuldige detaillering en zorgvuldige combinaties met andere materialen; Accenten en patronen zijn mogelijk ter verlevendiging.






Materiaal: metaal
metaal als hoofdmateriaal of als toevoeging, refererend aan oude industrie;
als vlakvulling; accenten en kaders; glanzend of gepatineerd







Materiaal: hergebruikt en circulair
horizontaal en verticaal groen; hergebruikte materialen; circulaire toepassingen






PLINTEN, ENTREES EN TOEGANGEN TOT PARKEERVOORZIENINGEN

Een transparante plint is vereist, zodat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd. In het gehele plangebied geldt een **minimale vrije hoogte 3,5m. op de begane grond**. Als woningen grenzen aan een halfverdiepte parkeerbak wordt gestimuleerd om hier ook op in te spelen bij de indeling van het bouwvolume. **De begane grond ligt maximaal 1,2m. hoger dan het straatniveau.** Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een splitlevel, een 4,5m. hoge eetkeuken aan de straat of een beletage.
De bebouwing wordt aan de buitenzijde van de plots ontsloten. De collectieve gebouwen moeten worden voorzien van een uitnodigende entree. De entrees tot de parkeervoorzieningen moeten een volwaardig onderdeel uitmaken van de architectuur van het bouwblok. Entrees worden vormgegeven in de rooilijn zodat geen sociaal onveilige ruimtes bij de parkeerentrees ontstaan. In het ontwerp wordt rekening gehouden met een opstelplaats voor uitrijdend verkeer en een veilige situatie voor voetgangers en fietsers bij in- en uitrijdende auto's uit garages.



interactie binnen-buiten; transparante plinten met gemixte functies





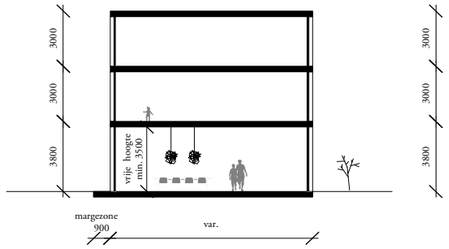
bel-etage woningen met trap in margezone, richting voordeur



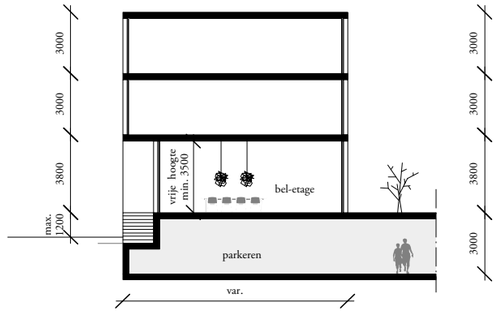
toegangen tot parkeervoorzieningen dienen zo minimaal mogelijk uitgevoerd te worden



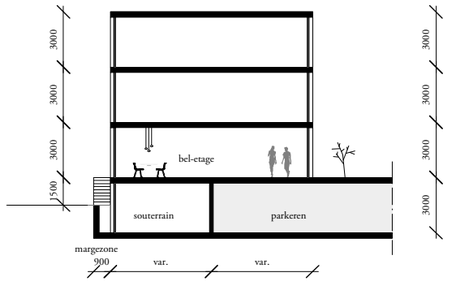
kavelgrens is rooilijn; margezone; geen voortuin (Stedenbouwkundig ontwerp Palmbout, p.80)



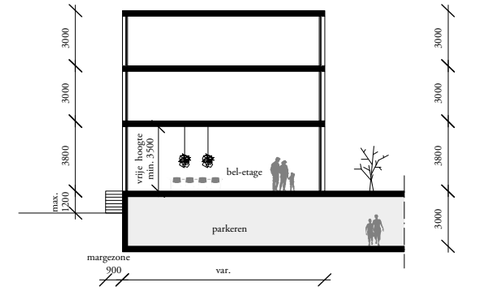
Type: doorsnede standaard
Positie: door het gehele gebied
Kenmerk: hoge plint is vereist, minimale vrije hoogte van 3,5 m.



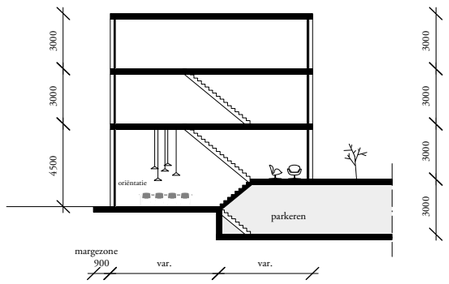
Type: bel-etage met terugliggende entree
Positie: Westervoortsedijk
Kenmerk: levendige functie op begane grond, transparantie; terugliggende entree vormt ondergeschikt onderdeel van de gevelarchitectuur



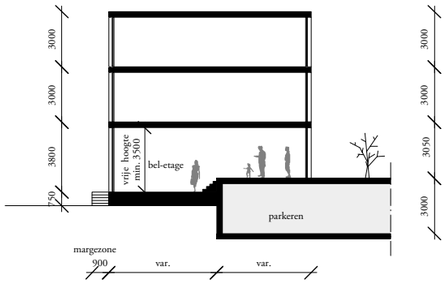
Type: parkeerkelder - bel-etage - souterrain
Positie: Rijnkade, Singel
Kenmerk: oriëntatie op de straat, maar een buffer d.m.v. margezone, koekoek en verhoging



Type: grote parkeerkelder - bel-etage
Positie: Rijnkade, Singel
Kermerk: orientatie op de straat, maar een buffer d.m.v. margezone en verhoging



Type: parkeerkelder - splitlevel plint - straatoriëntatie
Positie: Singel, Badhuisstraat, binnengebied
Kenmerk: oriëntatie op de straat en grote transparantie



Type: parkeerkelder - bel-etage - laag
Positie: Singel, Badhuisstraat, Rijnkade, binnengebied
Kenmerk: oriëntatie op de straat en grote transparantie, maar kleine buffer d.m.v. kleine verhoging

UITKRAGINGEN, BALKONS EN BUITENRUIMTEN

Bij de grotere korrels, zoals appartementenblokken, hoekblokken en cpo-blokken, wordt ruimte geboden aan uitkragende delen, zoals balkons of erkers.
De uitkragingen moeten in vorm en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume, en vormen een integraal onderdeel van de plastiek van de gevel. Er dient gezorgd te worden voor afwisseling, oftewel het vermijden van veel repeterende balkons.

Op de begane grond zijn geen uitkragingen mogelijk. De onderzijde van de uitkragende delen dient net zo hoogwaardig afgewerkt te worden als de gevel.
Op sommige plekken dient de bebouwing rekening te houden met het geluid. Balkons moeten mogelijk afgeschermd zijn (bijvoorbeeld als glazen erkers). Ook dienen uitkragende delen rekening te houden met eventuele boomkruinen in de openbare ruimte.


Buitenruimtes worden in relatie met uitzicht en bezonning vormgegeven


Uitkragingen zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan het hoofdvolume


Oosterdokseiland, Studioninedots


Op sommige plekken dient de bebouwing rekening te houden met het geluid, balkons moeten mogelijk afgeschermd zijn (bijv. als glazen erkers/loggia's)

DAKVORM/ KAPPEN/ PLATTE DAKEN

Een diversiteit aan dakvormen en dakopbouwen, geïnspireerd op het historische industriële verleden zal het stadsbeeld verrijken. In het gebied komen verschillende dakvormen en dakrichtingen voor, variërend van platte daken tot kappen. Een kapvorm kan bijvoorbeeld een link naar het industriële verleden zijn, zoals de vorm van een sheddak. Vanaf maaiveld, van verre/de brug en vanuit de hogere appartementen wordt een gevarieerde compositie beleefd.
De noklijn van de kappen staat altijd haaks op de voorgevel rooilijn, zodat de schaal van het individuele huis wordt benadrukt. Kopgevels vormen een uitzondering.
Voor platte daken zijn drie, eventueel te combineren, scenario's mogelijk: energiedaken met zonnepanelen, groendaken en/of dakterrassen. Een goede regenwaterbuffering is belangrijk. Bij het maken van daktuinen dient rekening te worden gehouden met een hogere vloerdikte.
Zonnepanelen worden in het dakvlak geïntegreerd of uit het zicht geplaatst. Let op dakrichting in relatie tot bezonning en gebruik PV-panelen.
De detaillering van de kappen is modern: geen uitkraging van goot of dakrand. De goot is verholen en de hwa is inwendig. Goothoogten worden onderling afgestemd om storende verspringingen die kleiner zijn van 25 cm. te voorkomen.
Er wordt gestreefd naar een integrale materialisering van gevel en dak. Zie hfst. materiaal- en kleurstelling.

Dakkapellen en dakopbouwen vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Indien deze tijdens de bouw niet worden voorzien of als opties worden aangeboden moet hiervoor toch een ontwerp worden opgesteld. Dit ontwerp zal bij latere particuliere bouwaanvragen moeten worden opgelegd.



Daken en dakvormen: divers en afwisselend, evt. refererend aan industrie; noklijn van een kap staat haaks op straatgevel

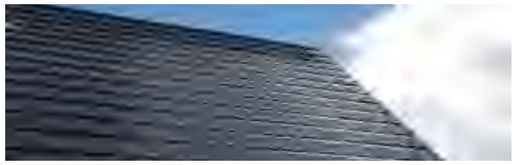


Verholen goot en integrale materialisering van gevel en dak


groendaken en dakterrassen, met goede waterbuffering


stadslandbouw op het dak


energie- en groendak gecombineerd


Zonnepanelen in het dakvlak geïntegreerd

FIETSPARKEREN

In eerdere hoofdstukken is aandacht besteed aan de locatie van fietsparkeerplaatsen. Voor zowel bewoners als bezoekers dienen deze parkeerplaatsen goed toegankelijk te zijn. Het bezoekersparkeren dient daarbij duidelijk zichtbaar en toegankelijk te zijn vanuit de aanrijroutes. Hiervoor worden zij binnen een architectonische opzet ingepast met een aantrekkelijke entree. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een ‘fietshotel’ of ‘fietsenpakhuis’.







lillestrøm bicycle hotel



Radhaus Erfurt



Gulskogen Bicycle Hotel



fietsenpakhuis Zaandam



BERGINGEN

Bergingen mogen niet in de voorgevel worden opgenomen, met uitzondering van de hoekblokken en cpo. In dat geval worden geen bergingen op de directe hoeken van de plots geplaatst.
Voor grondgebonden woningen kunnen, waar mogelijk, fietsenbergingen op het achterterrein gepositioneerd worden. Deze dienen rekening te houden met rolstoel toegankelijkheid.



Geen bergingen opnemen in de voorgevel



Geen bergingen aan de straat (maar evt. op het achterterrein bij grondgebonden woningen)

NUTSRUIMTES

Nutsvoorzieningen en trafo’s dienen te worden ingepast in de bebouwing (nieuwbouw of bestaand). Kleinere schakelkastjes (kleur grijs) worden in de gevels of achter de rooilijn van de bouwblokken geplaatst.



Nutsvoorzieningen dienen te worden ingepast in de bebouwing

ERFAFSCHEIDINGEN

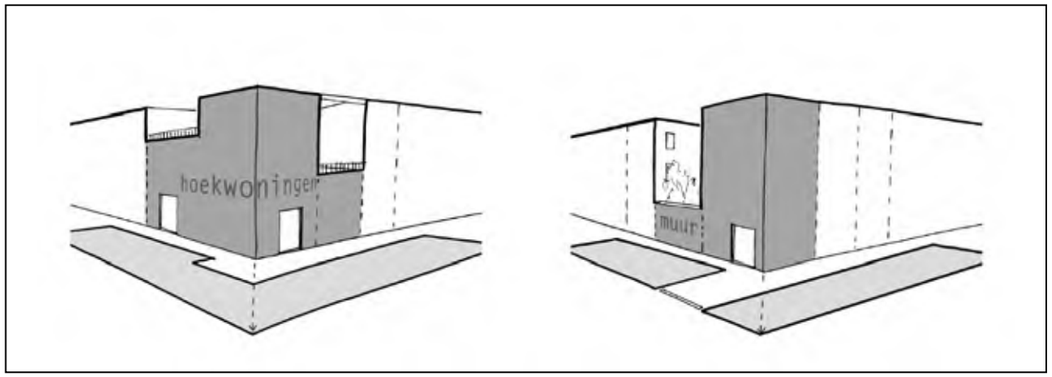
De bebouwing grenst altijd aan de rooilijn. Wanneer er toch een erfafscheiding nodig blijkt te zijn die grenst aan de openbare ruimte, dan wordt deze vormgegeven als onderdeel van de bebouwing. Een muur zal met het gebouw worden mee ontworpen. De erfafscheidingen aan de binnenzijde van de plots zijn vrij te bepalen (door bijv. de bewoners).



indien erfafscheidingen voorkomen aan de rand van een plot, dan wordt deze mee ontworpen met de architectuur



Geen schutting of tuinmuur met schutting aan de rand van een plot.



bouwblokken met gesloten hoeken
(Stedenbouwkundig ontwerp Palmbout, p.80)

MARGEZONES

Standaard voortuinen aan de buitenzijde van de plots worden vervangen door margezones van 0,9m., die het geheel versterken.
Een levendige plint is belangrijk. Zowel in programma als in de hoogte van de plint is het doel om zoveel mogelijk levendigheid en “ogen op straat“ te genereren.

Langs de Westervoortsedijk, de Ooststraat, de Badhuisstraat en de Rijnkade staan hiervoor bijvoorbeeld stadswoningen, appartementsgebouwen en woningen met werkruimtes aan de straat. Daarnaast zijn op strategische posities andere functies dan wonen mogelijk.

De plint van de bouwblokken heeft een hogere maat, hier geldt een minimale vrije hoogte van 3,5 meter. Eventuele parkeergarages (m.u.v. de toegangen) liggen niet direct aan de rooilijn.



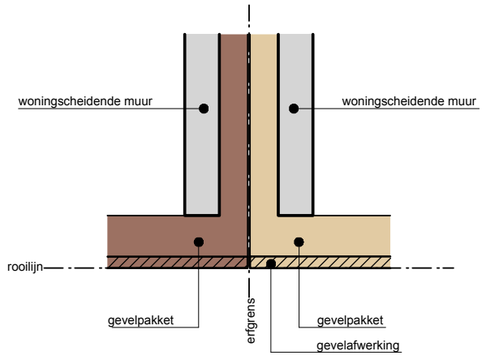


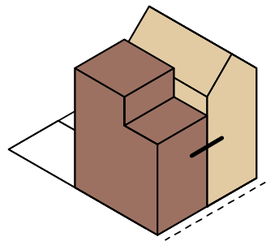


DETAILLERINGEN

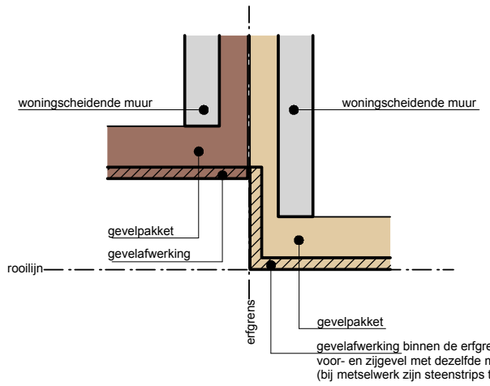
De bouwvolumes van naburige kavels kunnen nogal verschillen in hoogte en diepte. Dit kan betekenen dat de muur van een belendend perceel hoger boven de ander kan uitsteken. Of dat de voor- of achterzijde van het een verder doorsteekt dan de ander. Elk gebouw dient altijd met de gevelafwerking binnen de erfgrens te blijven (zie details).

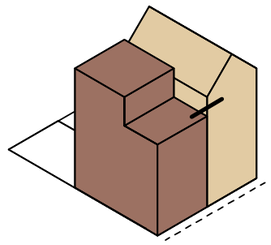
Afwerking bouwmuren/ (tijdelijke) zijgevels: bouwmuren die op termijn door de buurpanden worden afgedekt (wachtgevels), functioneren tijdelijk als zijgevel en dienen daarvoor naar behoren te worden geïsoleerd of beschermd tegen regen en wind.



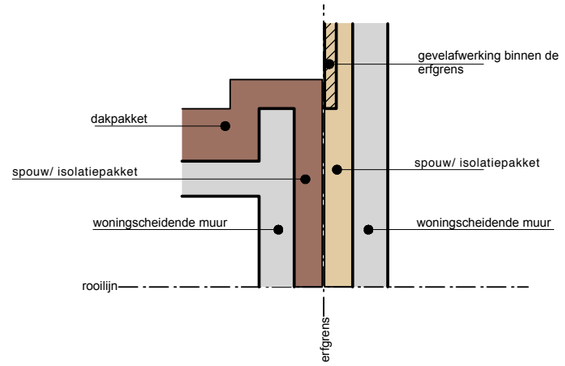


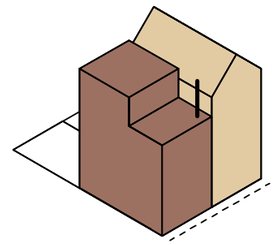
detail horizontaal:
gevelaansluiting in hetzelfde vlak



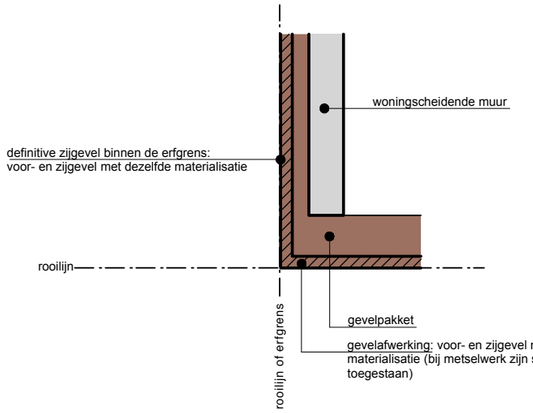


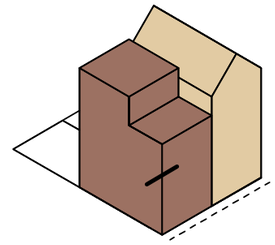
detail horizontaal:
gevelaansluiting bij verschillende diepte





detail verticaal:
gevelaansluiting bij verschillende hoogte





detail horizontaal
gevelafwerking voor kopgevel bij een hoekwoning

BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte wordt ingericht als één krachtige identiteit die het industrieel karakter van het Cobercoterrein versterkt. Door middel van nuances in de inrichting van straten en pleinen worden er spannende ruimtes gecreëerd en worden de verschillende sferen benadrukt. De inrichting van de randen van het plan sluit aan op de overige ontwikkelingen rondom het Cobercoterrein en de binnenstad.

Ontwerp doelen

Het Cobercoterrein is een groene, duurzame en vooral prettige woon-, werk- en leefomgeving met een industrieel karakter. De openbare ruimte is een plek (zonder auto's) waar ontmoeting tussen bewoners en bezoekers plaats vinden, zo wordt er bijgedragen aan een sociaal veilige omgeving. Circulariteit zit in het DNA van het plan en klimaatadaptatie staat hoog op de agenda.

Om de beoogde beeldkwaliteit in de openbare ruimte te waarborgen zijn enkele ontwerp doelen opgesteld. Deze vormen een leidraad voor het ontwerp om de gewenste ambitie te behalen op het gebied van de volgende thema's:

- groen
- water
- veiligheid en sfeer
- sociaal en gezond

De ontwerp doelen kunnen gezien worden als de spelregels op basis waarvan de openbare ruimte vormgegeven dient te worden.
Materialisatie is hierbij een belangrijk middel om tot een samenhangend geheel te komen. Het beoogde beeld van de openbare ruimte is robuust en industrieel getint. Materialen van hoge kwaliteit die duurzaam zijn en qua uitstraling en schaal passen bij de functie van de ruimte.











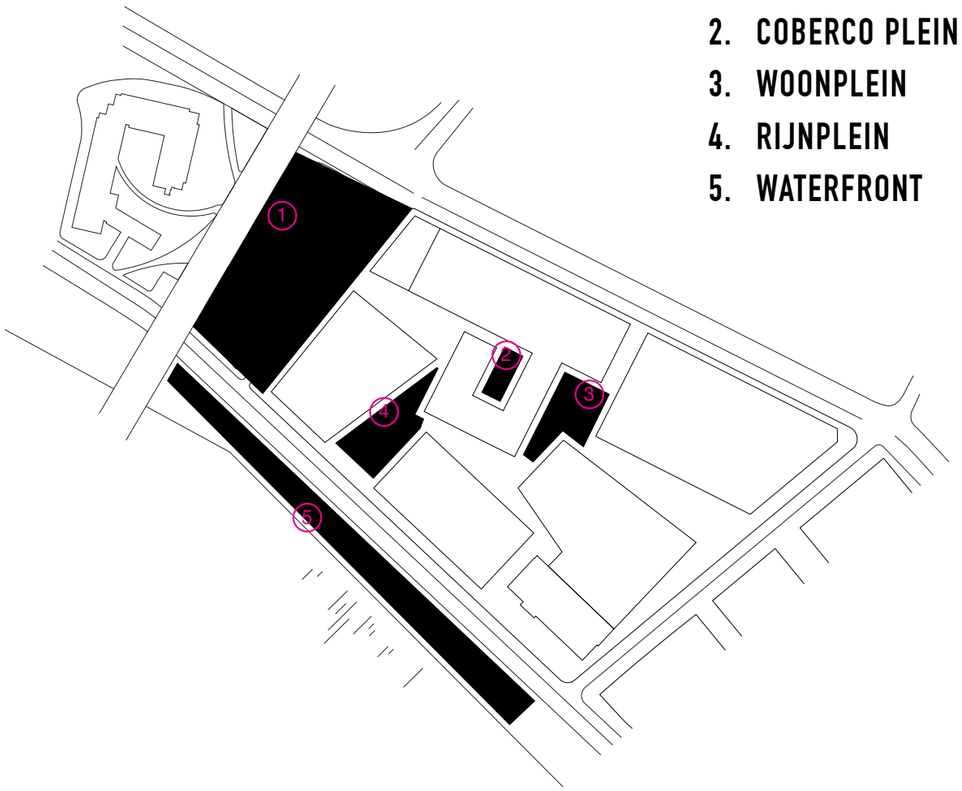


Parken en pleinen

De parken en pleinen van het Coberco-plan zijn een verlengde van het leefgebied. Hier vinden sociale activiteiten plaats zoals werken, ontspannen, spelen en ontmoeten. Deze plekken zijn ingericht om te verblijven.

Uitgangspunten voor de inrichting van de parken en pleinen:
- veilig en toegankelijk
- ruimte voor sociale activiteiten en spelen
- zitgelegenheid en ruimte voor ontmoeting
- robuuste materialen met industrieële uitstraling
- zachte overgang tussen privé en openbaar
- ruimte gereserveerd voor groen en water
- klimaatbestendig

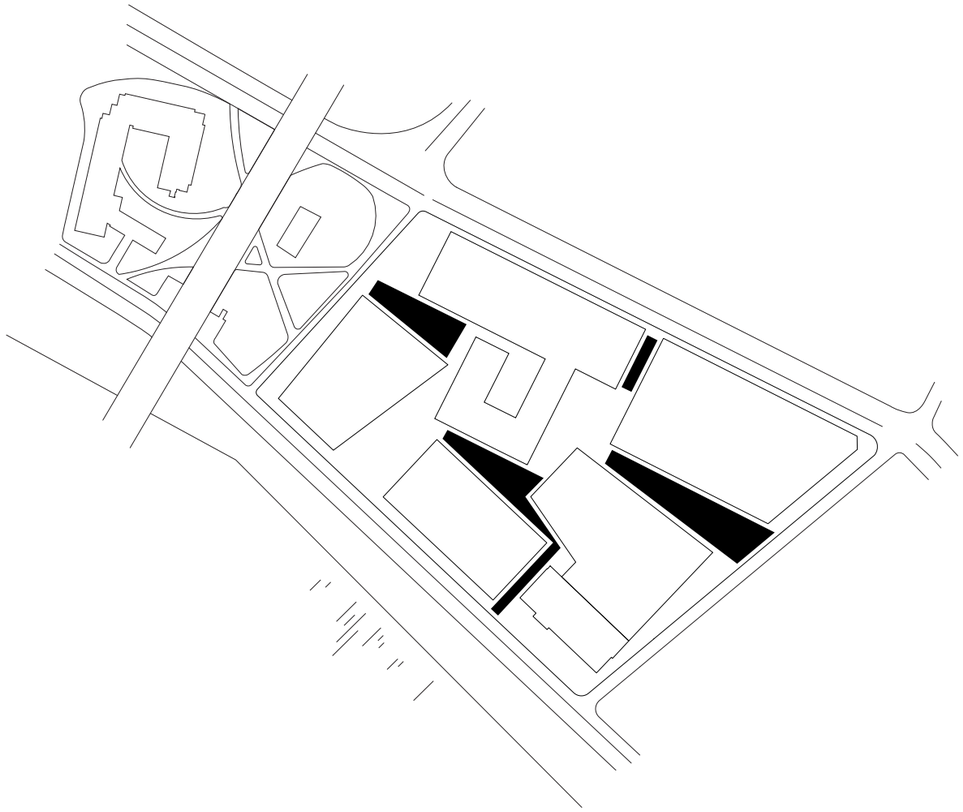
1. SINGELPARK
2. COBERCO PLEIN
3. WOONPLEIN
4. RIJNPLEIN
5. WATERFRONT



Straten en stegen

De straten en stegen zijn het weefsel tussen de bouwblokken. De straten binnen het gebied zijn autoluw ingericht om bewegingsvrijheid voor langzaam verkeer maximaal te stimuleren. De inrichting van de straten en stegen volgen een aantal ontwerp principes die zorgen voor eenduidigheid en herkenbaarheid binnen het plan.

De volgende uitgangspunten gelden voor de straten:
- veilig en toegankelijk
- industrieel en robuust karakter
- groen straatbeeld
- prioriteit voor langzaam verkeer
- faciliteren van hemelwater afvoer



ONTWERP DOELEN GROEN

Parken en pleinen

Groen in de openbare ruite is belangrijk voor het creëeren van een prettig leefklimaat. Bomen en planten zorgen voor zuivere lucht en zorgen voor verkoeling. Groen draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit in de stad en biedt nestgelegenheid voor vogels en insecten. Zicht op groen werkt bovendien stress reducerend en draagt bij aan het welzijn van mensen.





Groene tuinen
- lage of groene erfafscheiding
- Collectieve tuinen



Openbaar groen
- Ruime en robuuste plantenbakken en borders
- Hoogwaardig sortiment
- Meerstammige heesters, bomen, grassen en bloeiende vaste planten



Groene daken en gevels
- Energie daken
- Intensieve leefdaken
- Terrassen en kassen

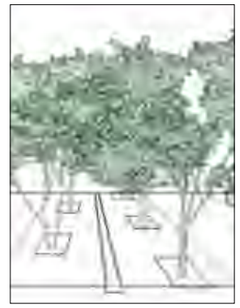






Straten en stegen





Straat groen
- Bomen of meerstammige heesters in verharding (min. 1,40m boomspiegel)
- Marge zones met potten en bakken
- Centraal en blikvangend



Marge zone
- Ruimte voor bakken, potten en planten
- Bankjes en meubels
- Groene gevels en klimplanten



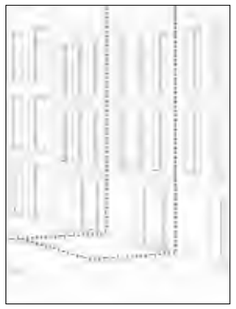


ONTWERP DOELEN WATER

Parken en pleinen

Door gescheiden afvoer van hemelwater wordt de druk op het riool verlaagd. Door water te laten infiltreren, lokaal te bergen en (zichtbaar) af te voeren wordt Coberco 'rainproof' gemaakt. De zichtbaarheid van hemelwaterafvoer over maaiveld draagt bij aan bewustwording en beleving van circulaire principes. Hemelwater kan bovendien hergebruikt worden voor irigatie, om kostbaar drinkwater te besparen.

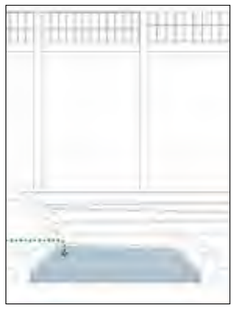




Water verzamelen
- Van straten en daken
- Via goten en buizen



Water bergen
- Infiltratie
- Vijvers en bassins
- Zuivering met waterplanten
- Daktuinen en daktanks



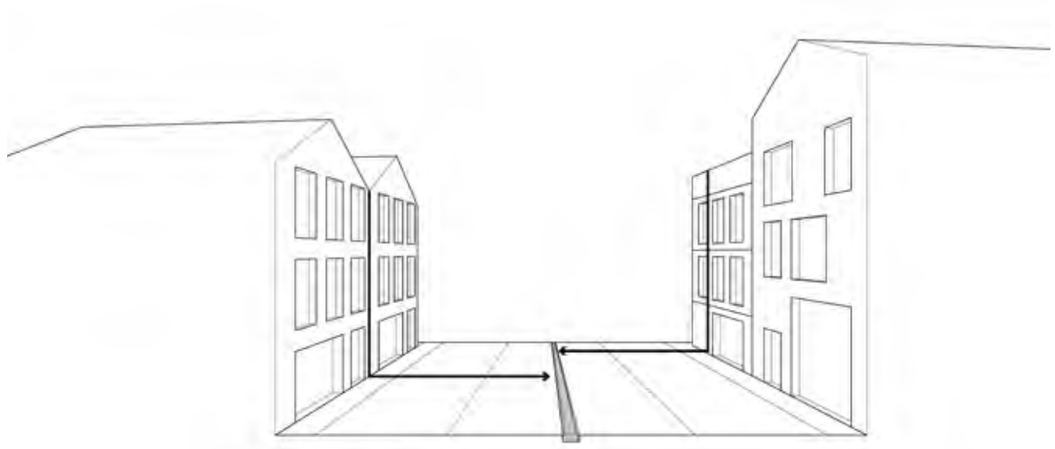
Water beleven
- Fonteinen en waterpartijen
- Beweging en interactie
- Esthetiek en verkoeling





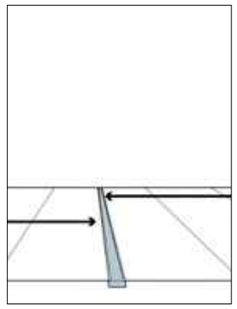


Straten en stegen





Water transporteren naar goten
- Regen pijpen
- Geïntegreerd in architectuur
- Industriële uitstraling



Water transporteren naar pleinen
- Goten met roosters in verharding
- Open goten in groen
- Verlaagt belasting op riolering
- Verhoogd beleving van circulariteit

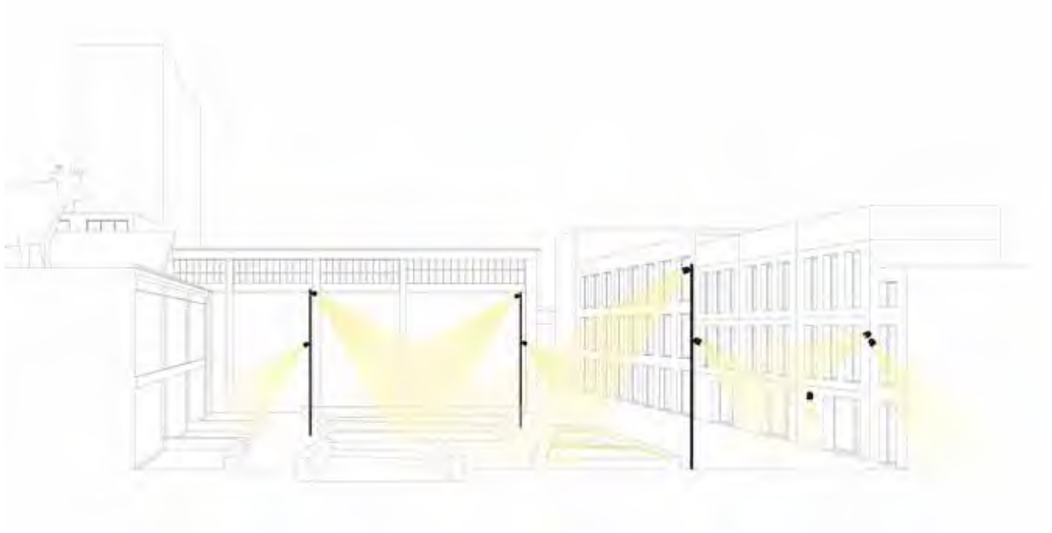




ONTWERP DOELEN VEILIGHEID EN SFEER

Parken en pleinen

In het Coberco plan wordt ingezet op een hoge sociale veiligheid. Om dit te waarborgen is goede openbare verlichting cruciaal. Een goede toegangkelijkheid, voldoende zitgelegenheid en openbare verlichting dragen bij aan de sociale cohesie en het gevoel van veiligheid in het gebied. Sociale controle wordt versterkt door zicht vanuit de bebouwing op de pleinen.





Controle en toezicht
- Direct zicht op pleinen vanuit woningen
- Plein met afwisselend voor- en achterkanten
- Geen zichtblokkerende erfafscheidingen
- Sociale controle





Plein verlichting
- Sfeervol en veilig
- Voldoende lichtsintensiteit
- Diverse richtingen
- Geen donkere plekken



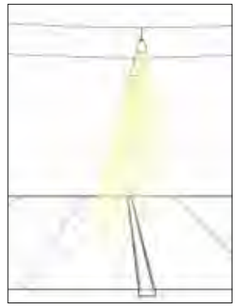


Accent verlichting
- Sfeer en uitstraling
- Industrieel karakter
- Accentueren van specifieke elementen zoals plantenbakken, zitranden, etc.



Straten en stegen



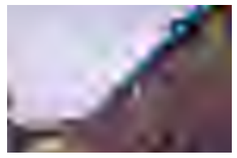


Straatverlichting
- Sociaal en veilig
- Obstakels beperken in straatprofiel
- Vrije doorrijhoogte min. 4m
- Versterken van industriëel karakter





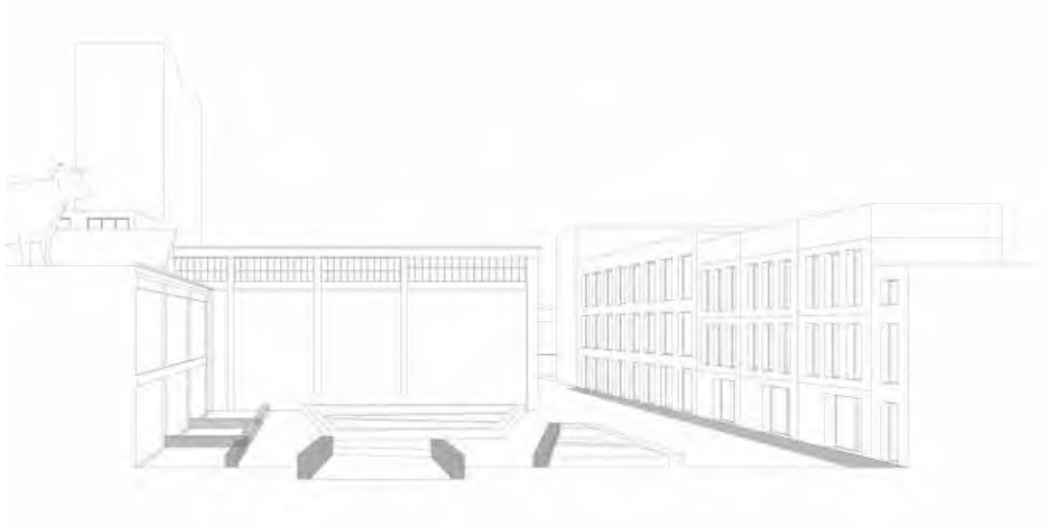
Gevel verlichting
- Sfeer en uitstraling
- Industrieel karakter
- Accentueren van specifieke elementen zoals industrieel erfgoed



ONTWERP DOELEN SOCIAAL EN GEZOND

Parken en pleinen

Een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte zorgt ervoor dat het gebied levendig wordt, stimuleerd sociale activiteiten, faciliteerd sport, spel en ontmoetingen en vergroot de veiligheid. De openbare ruimte dient integraal ontworpen te worden, faciliteert langzaam verkeersstromen en functioneert als prettige verblijfsruimte.





Overgang privé-openbaar
- Lage of transparante erfafscheiding (max 1,30m)
- Muren en hekken mee ontworpen in architectuur



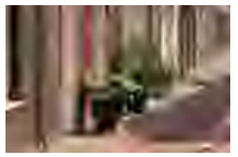


Objecten
- Faciliteren van zitgelegenheid
- Aanleidingen voor sport en spel
- Faciliteren van ontmoetingen
- Duurzame en robuste materialen

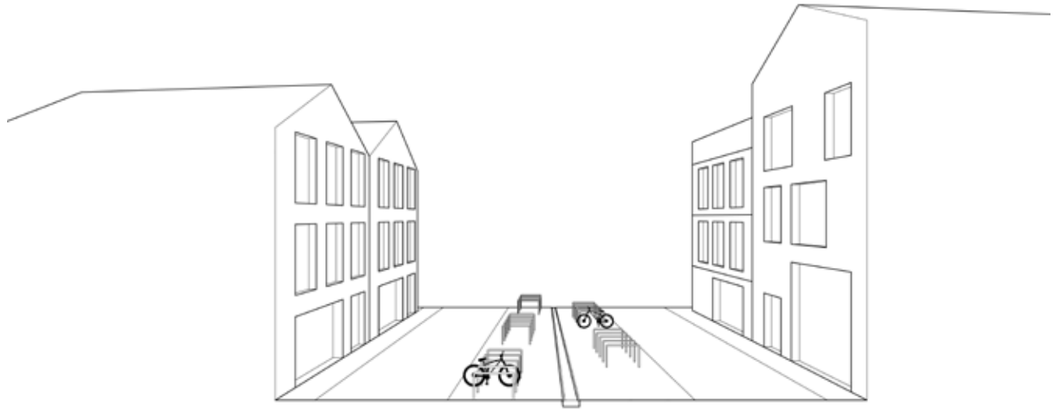


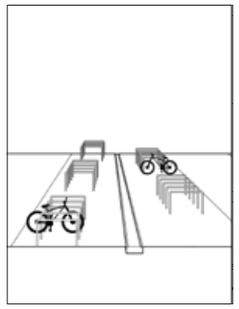


Overgang privé-openbaar
- Margezones 0,90m



Straten en stegen





Fietsparkeren
- Centraal en zichtbaar
- Stimuleerd fiets gebruik
- Geclusterd fietsparkeren
- Geintegreerd in ontwerp openbare ruimte



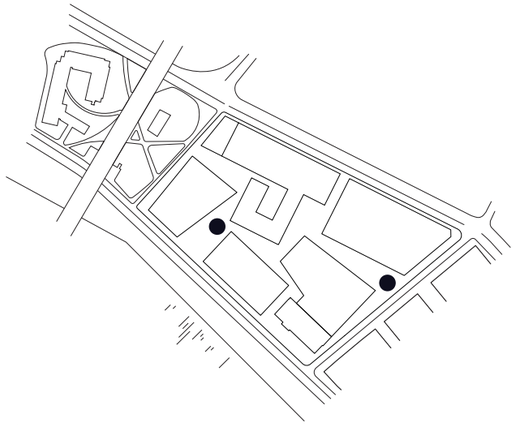


Toegankelijkheid
- Voor jong en oud toegankelijk
- Maximaal 4% helling in de lengterichting, max. 1,5% in dwarsrichting
- Beperken van obstakels
- Ruimte voor sport en spel



SPECIALS: GROENE EN BLAUWE ACCENTEN

In het gehele Coberco-plan zijn water en groen belangrijke onderdelen van de openbare ruimte. Op het centrale Rijnplein en bij de entree van de Badhuisstraat is ruimte aangewezen voor twee ‘specials’ in de openbare ruimte: twee plekken waar water en groen extra aandacht krijgen. Deze accenten in het plan weerspiegelen de groene en waterrijke omgeving en versterken de herkenbaarheid, identiteit en orientatie van het plan.





Mogelijke invulling van de ‘special’ op het Rijnplein: een waterspiegel die de schoonheid van de oude fabriek reflecteerd en tegelijkertijd het een visuele relatie met het water versterkt





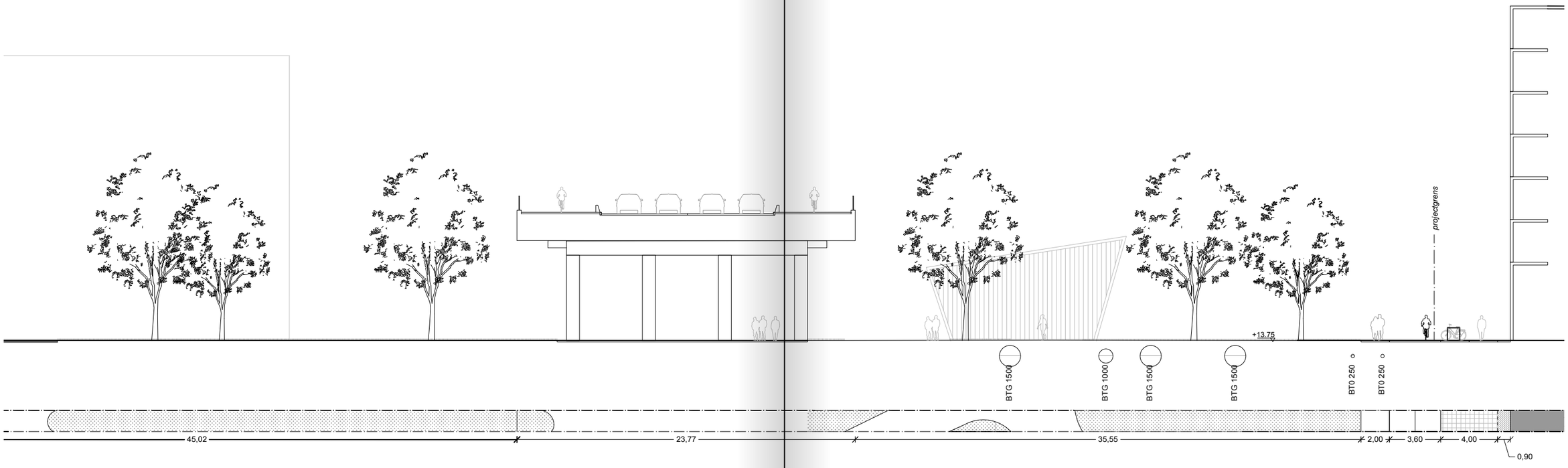


Mogelijke invulling van de ‘special’ aan de Badhuisstraat: een groen accent dat mensen naar binnen lokt

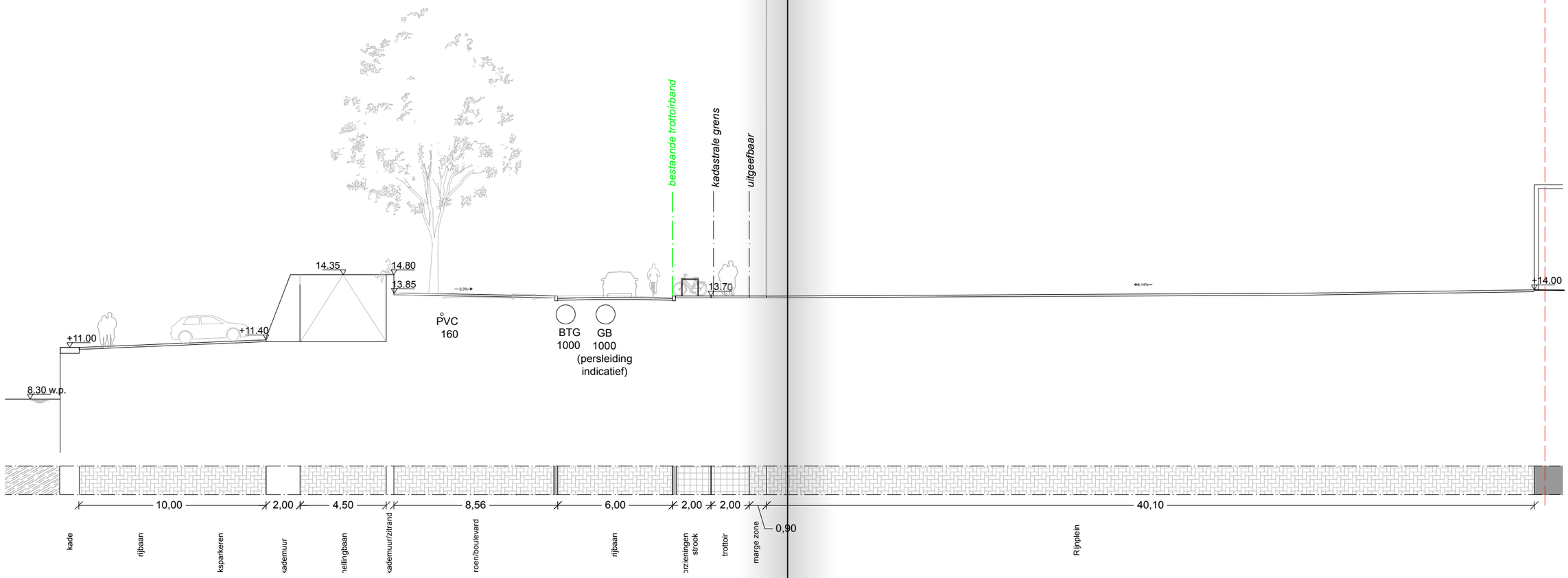
BIJLAGEN

BIJLAGE A: TECHNISCHE PROFIELEN
BIJLAGE 2: RUIMTELIJKE TOETS

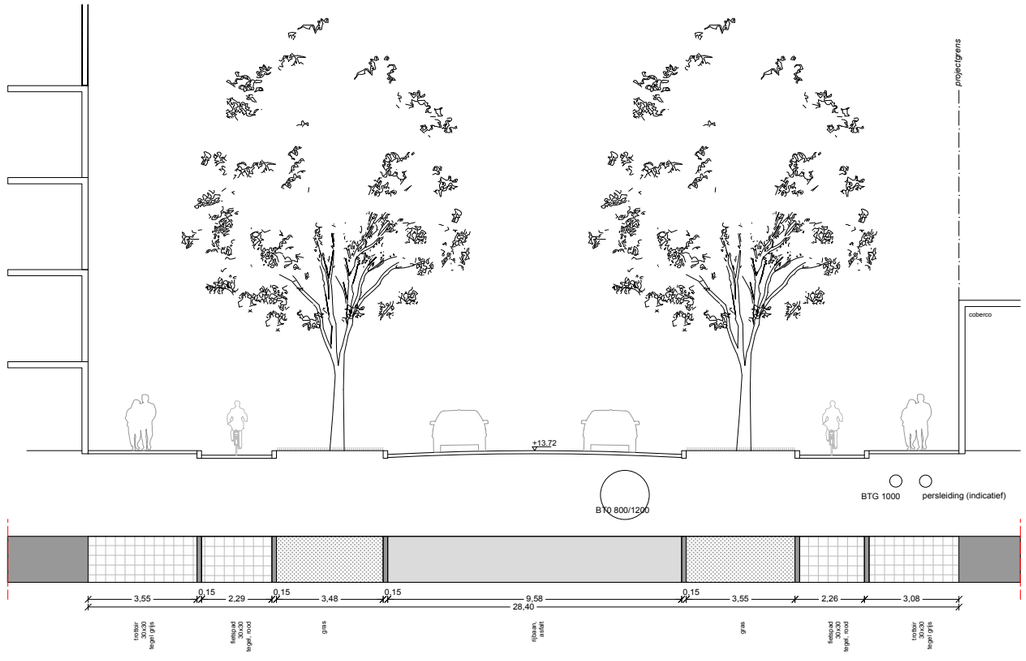
BIJLAGE A
TECHNISCHE PROFIELEN



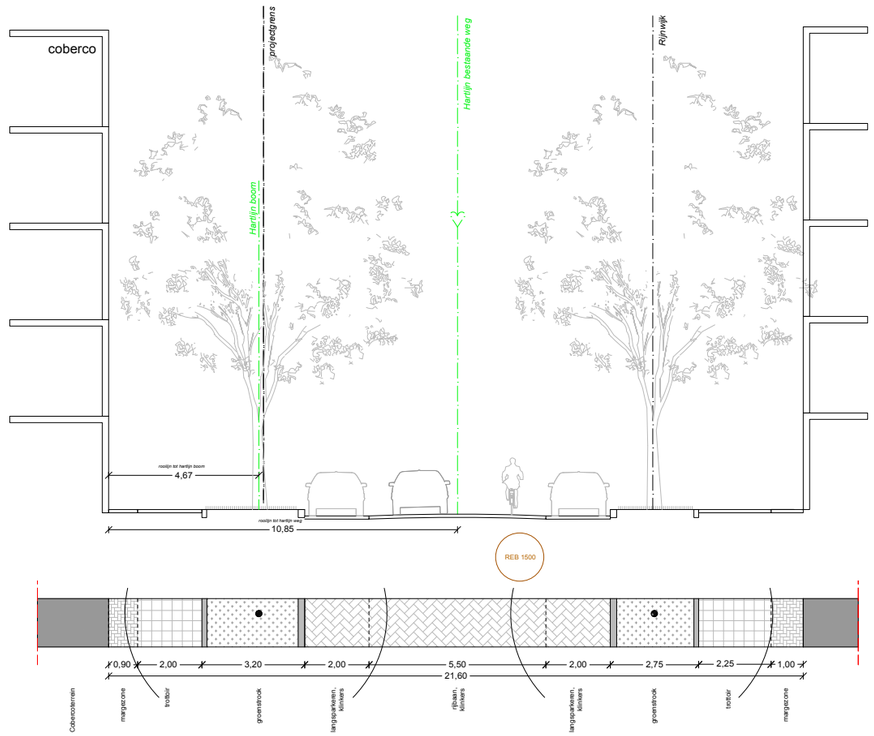
OOSTSTRAAT


14.35
14.80
13.85
13.70
+11.00
+11.40
+14.00
8.30 w.p.
PVC
160
BTG
1000
GB
1000
(persleiding
indicatief)
bestaande trottoirband
kadastrale grens
uitgeefbaar
10,00
2,00
4,50
8,56
6,00
2,00
2,00
0,90
40,10
kade
rijbaan
ksparkeren
kademuur
nellingbaan
kademuur/zitrand
roen/boulevard
rijbaan
rzieningen
strook
trottoir
marge zone
Rijnplein

NIEUWE KADE



WESTERVOORTSEDIJK



BADHUISSTRAAT

BIJLAGE B
RUIMTELIJKE TOETS
29.11.17

Studioninedots

INHOUD

1. Proefverkaveling laag 00 p. 02
2. Proefverkaveling laag 03 p. 03
3. Proefverkaveling laag -01 p. 04
4. Proefmassa p. 05
5. Programma kaart p. 06
6. Stedenbouwkundige doorsneden p. 07
7. Vlekkenplan fabriek - begane grond p. 08
8. Vlekkenplan fabriek - 1e verdieping p. 09
9. Vlekkenplan fabriek - 2e verdieping p. 10
10. Telstaat p. 11
11. Parkeernorm en regeling dubbelgebruik p. 15

PROEFVERKAVELING
LAAG 00

PLOT 1
PLOT 2
PLOT 3
PLOT 4
5
6

Oosstraat
Rijnkade
Westervoortsedijk
Nieuwe Kade
Badhuisstraat
Remisestraat

*in vervolgfase speciale aandacht voor toevoeging tot gebied

parkeergarage semi-automatisch totaal +/- 96 plekken
ondergrondse doorgang
parkeergarage half ondergronds Op laag -1,5m.. 38 plekken
*indeling parkeergarage optimaliseren
parkeergarage half ondergronds op laag -1,5m.. 30 plekken
*indeling parkeergarage optimaliseren
parkeergarage half ondergronds Op laag -1,5m.. 28 plekken
Op laag -1,5m.: 17 plekken (op laag +1,5m.: 17 plekken)
Op laag 0m.: 7 plekken (op laag +3m.: 7 plekken)

±5500mm
±9000mm
±16000mm
±21400mm
±8500mm
±8000mm

PARKEERAANTALLEN

Plot 1: 63 plekken
Plot 2: 54 plekken
Plot 3: 79 plekken
Plot 4: 72 plekken
Fabriek: 96 plekken
Openbare ruimte: 10 plekken (Badhuisstraat)

TOTAAL: 374 plekken

Adviseurs

Bouwhoogten

Renvooi

- gebiedsgrens (Kadastrale kaart Arnhem D 5605; dwg verstrekt door Kadaster op dd. 16.11.2016)
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- bouwveld
- margezone
- nieuwe bebouwing
- parkeervoorziening
- entree parkeren
- zichtlijnen (richting schoorsteen)
- aandachtspunten (voor vervolgfase)

*Dit betreft één van de mogelijke indelingsvarianten

Studioninedots

Proefverkaveling laag 00.
Kaderstellend Masterplan

SO 003a

OPDRACHTGEVER : BPD
PROJECT : PG269 De Meikfabriek Arnhem
FASE : SO
STATUS : Concept
FORMAAT : A1
SCHAAL : 1:500
DATUM : 14.11.2017
GEWIJZIGD : -

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
1021 KP Amsterdam
T +31(0)20 488 9269
www.studioninedots.nl

CONCEPT

PROEFVERKAVELING
LAAG 03

Adviseurs

Bouwhoogten

Renvooi

- gebiedsgrens (Kadastrale kaart Arnhem D 5605; dwg verstrekt door Kadaster op dd. 16.11.2016)
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- bouwveld
- margezone
- nieuwe bebouwing
- parkeervoorziening
- entree parkeren
- zichtlijnen (richting schoorsteen)
- aandachtspunten (voor vervolgfase)

*Dit betreft één van de mogelijke indelingsvarianten

Studioninedots

Proefverkaveling laag 03.
Kaderstellend Masterplan

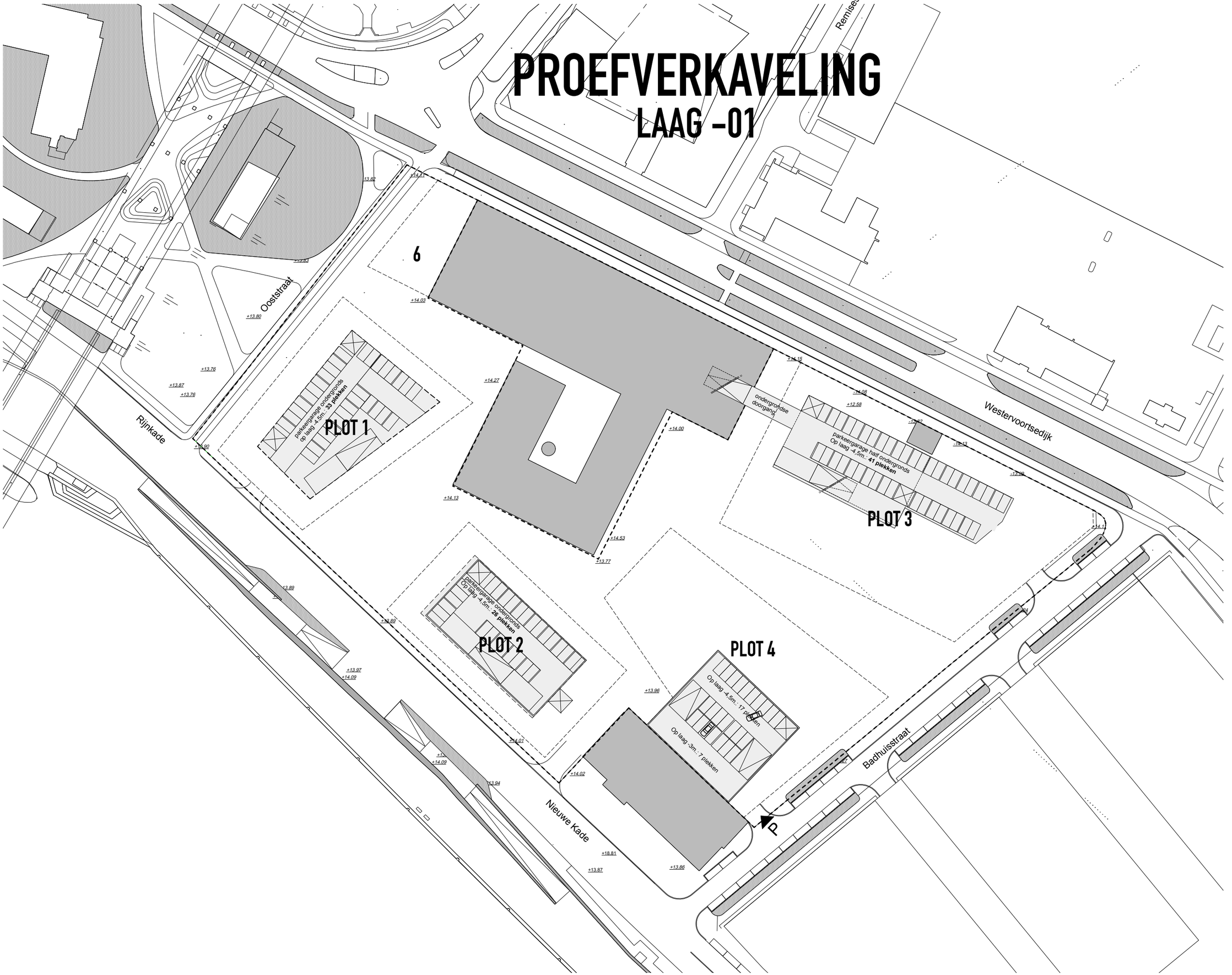
SO 003b

OPDRACHTGEVER : BPD
PROJECT : 16269 De Meelfabriek Arnhem
FASE : SO
STATUS : Concept
FORMAAT : A1
SCHAAL : 1:500
DATUM : 14.11.2017
GEWIJZIGD : -

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
1021 KP Amsterdam
T +31(0)20 488 9269
www.studioninedots.nl

CONCEPT

PROEFVERKAVELING
LAAG -01



Adviseurs

Bouwhoogten

Renvooi

- gebiedsgrens (Kadastrale kaart Arnhem D 5605; dwg verstrekt door Kadaster op dd. 16.11.2016)
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- bouwveld
- margezone
- nieuwe bebouwing
- parkeervoorziening
- entree parkeren
- zichtlijnen (richting schoorsteen)
- aandachtspunten (voor vervolgfase)

*Dit betreft één van de mogelijke indelingsvarianten

Studioninedots

Proefverkaveling laag -01
Kaderstellend Masterplan

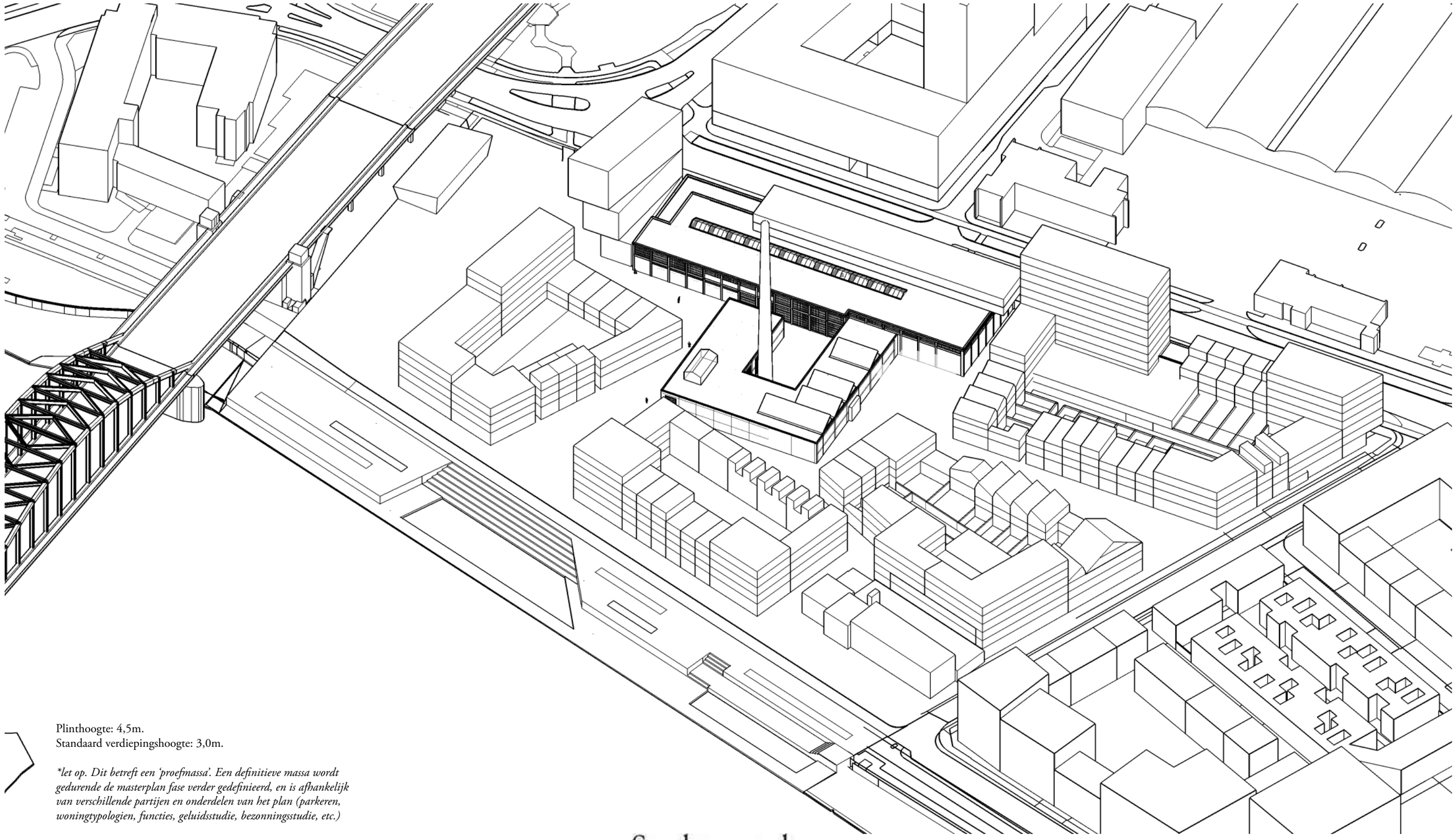
SO 003c

OPDRACHTGEVER : BPD
PROJECT : 16269 De Meidfabriek Arnhem
FASE : SO
STATUS : Concept
FORMAAT : A1
SCHAAL : 1:500
DATUM : 14.11.2017
GEWIJZIGD : -

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
1021 KP Amsterdam
T +31(0)20 488 9269
www.studioninedots.nl

CONCEPT

PROEFMASSA

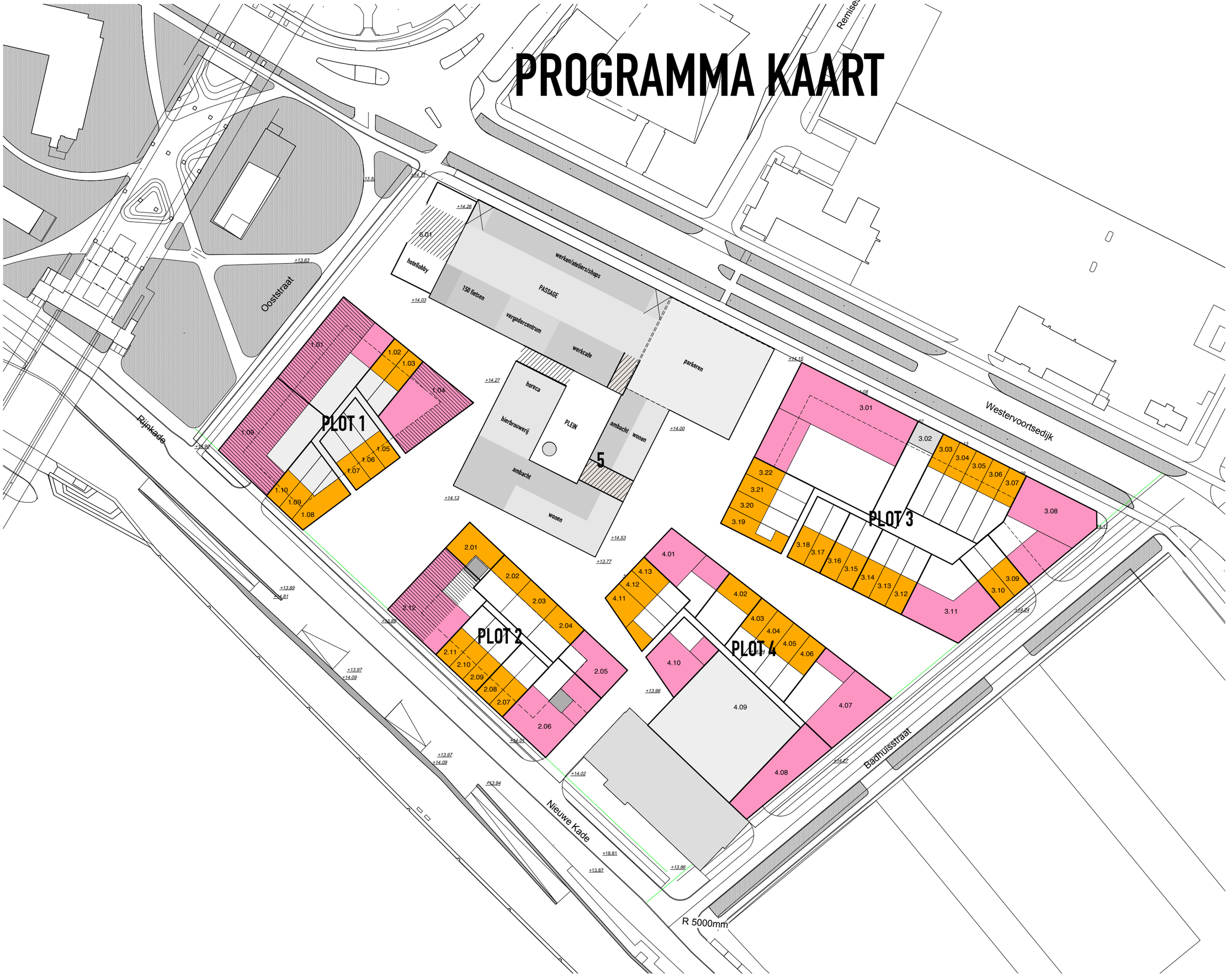


Plinthoogte: 4,5m.
Standaard verdiepingshoogte: 3,0m.

**let op. Dit betreft een 'proefmassa'. Een definitieve massa wordt gedurende de masterplan fase verder gedefinieerd, en is afhankelijk van verschillende partijen en onderdelen van het plan (parkeren, woningtypologien, functies, geluidsstudie, bezonningsstudie, etc.)*

Studioninedots

PROGRAMMA KAART



Adviseurs

Bouwhoogten

Renvooi

- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing
- Wonen ggb
- Wonen app.
- Kleine appartementen of 3-onder-1-kap
- parkeren (zoekgebied)
- korrels

*Dit betreft één van de mogelijke indelingsvarianten

Studioninedots

Programma
Kaderstellend Masterplan

SO 008

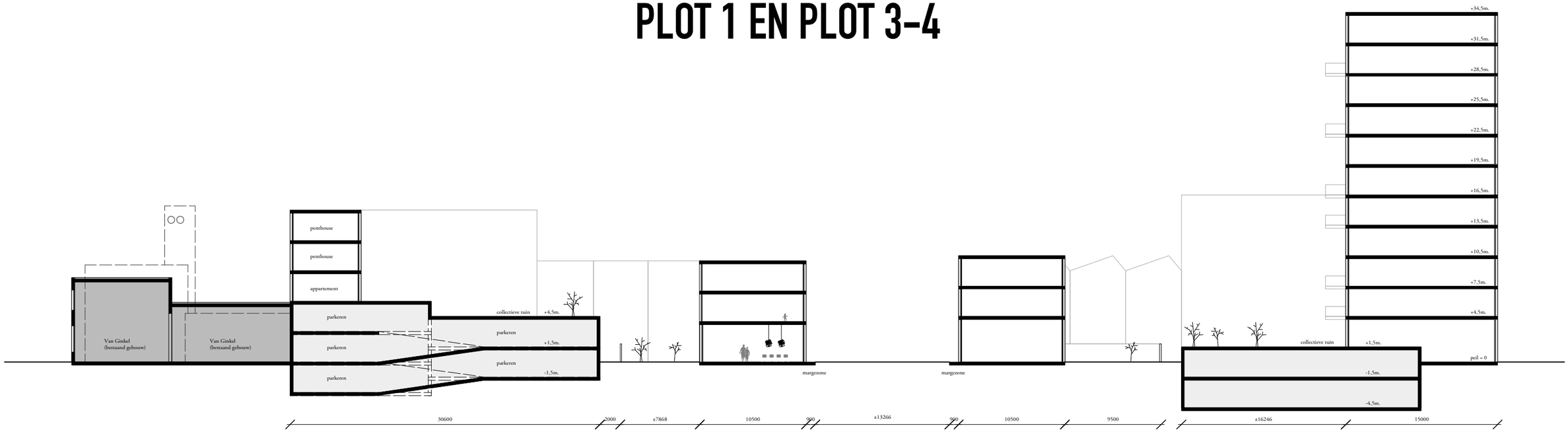
OPDRACHTGEVER : BPD
PROJECT : 16269 De Melkfabriek Arnhem
FASE : SO
STATUS : Concept
FORMAAT : A1
SCHAAL : 1:500
DATUM : 14.11.2017
GEWIJZIGD : -

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
1021 KP Amsterdam
T +31(0)20 488 9269
www.studioninedots.nl

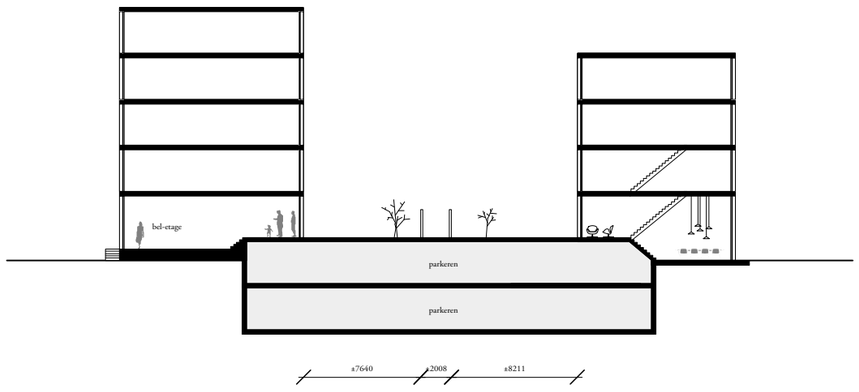
CONCEPT

STEDENBOUWKUNDIGE DOORSNEDEN

PLOT 1 EN PLOT 3-4



Doorsnede
Plot 3-4 noord-zuid



Doorsnede
Plot 1 oost-west

Studionnedots

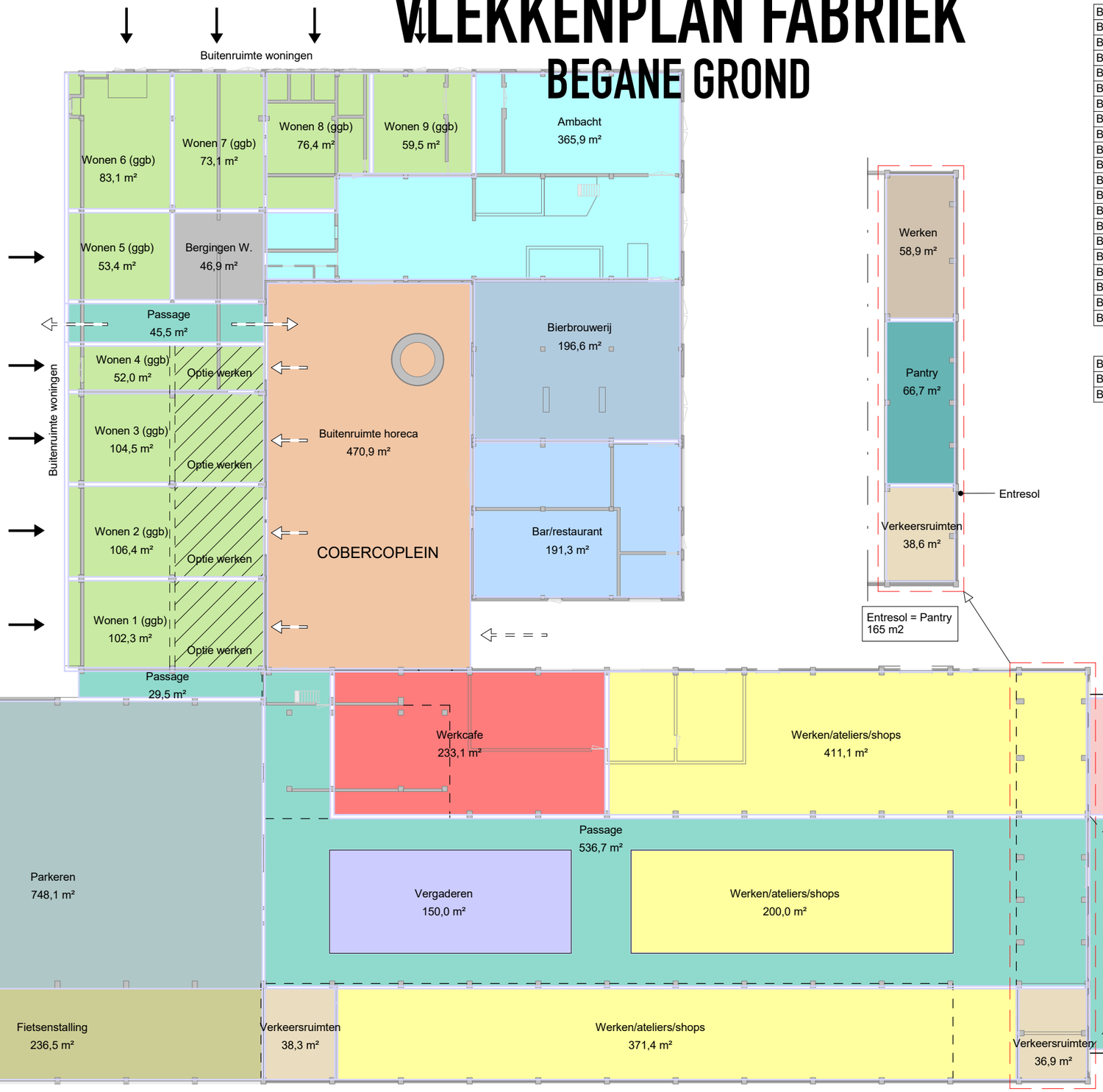
Stedenbouwkundige doorsneden
SO 010

PROJECT : 16269 Melkfabriek
FASE/STATUS : SO concept
FORMAAT/SCHAAL : A3 1:300
DATUM : 27.11.2017

VLEKKENPLAN FABRIEK
BEGANE GROND

Legenda:

- Ambacht
- Bar/restaurant
- Bergingen W.
- Bierbrouwerij
- Buitenruimte horeca
- Fietsenstalling
- Hotel
- Parkeren
- Passage
- Vergaderen
- Verkeersruimten
- Werkcafe
- Werken/ateliers/shops
- Wonen 1 (ggb)
- Wonen 2 (ggb)
- Wonen 3 (ggb)
- Wonen 4 (ggb)
- Wonen 5 (ggb)
- Wonen 6 (ggb)
- Wonen 7 (ggb)
- Wonen 8 (ggb)
- Wonen 9 (ggb)



DOMEINEN	BVO
BVO_ambacht	403 m²
BVO_bar/restaurant	205 m²
BVO_bergingen_w	52 m²
BVO_bierbrouwerij	207 m²
BVO_fietsenstalling	386 m²
BVO_hotel	145 m²
BVO_parkeren	767 m²
BVO_passage	786 m²
BVO_vergaderen	150 m²
BVO_verkeersruimten	84 m²
BVO_werkcafe	248 m²
BVO_werken/ateliers/shops	1027 m²
BVO_wonen_1	113 m²
BVO_wonen_2	112 m²
BVO_wonen_3	112 m²
BVO_wonen_4	62 m²
BVO_wonen_5	59 m²
BVO_wonen_6	92 m²
BVO_wonen_7	79 m²
BVO_wonen_8	67 m²
BVO_wonen_9	65 m²
	5221 m²

BVO_pantry	74 m²
BVO_verkeersruimten	44 m²
BVO_werken	67 m²
	185 m²

DOMEINEN	GO
Ambacht	366 m²
Bar/restaurant	191 m²
Bergingen W.	47 m²
Bierbrouwerij	197 m²
Buitenruimte horeca	471 m²
Fietsenstalling	236 m²
Hotel	133 m²
Parkeren	748 m²
Passage	876 m²
Vergaderen	150 m²
Verkeersruimten	75 m²
Werkcafe	233 m²
Werken/ateliers/shops	982 m²
Wonen 1 (ggb)	102 m²
Wonen 2 (ggb)	106 m²
Wonen 3 (ggb)	104 m²
Wonen 4 (ggb)	52 m²
Wonen 5 (ggb)	53 m²
Wonen 6 (ggb)	83 m²
Wonen 7 (ggb)	73 m²
Wonen 8 (ggb)	76 m²
Wonen 9 (ggb)	59 m²
	5417 m²

Pantry	67 m²
Verkeersruimten	39 m²
Werken	59 m²
	164 m²

16107 - HERBESTEMMING COBERCO FABRIEK - ARNHEM - HAALBAARHEID - SCHAAL 1:350 - Vlekkenplan - Begane grond - dd. 10-10-2017

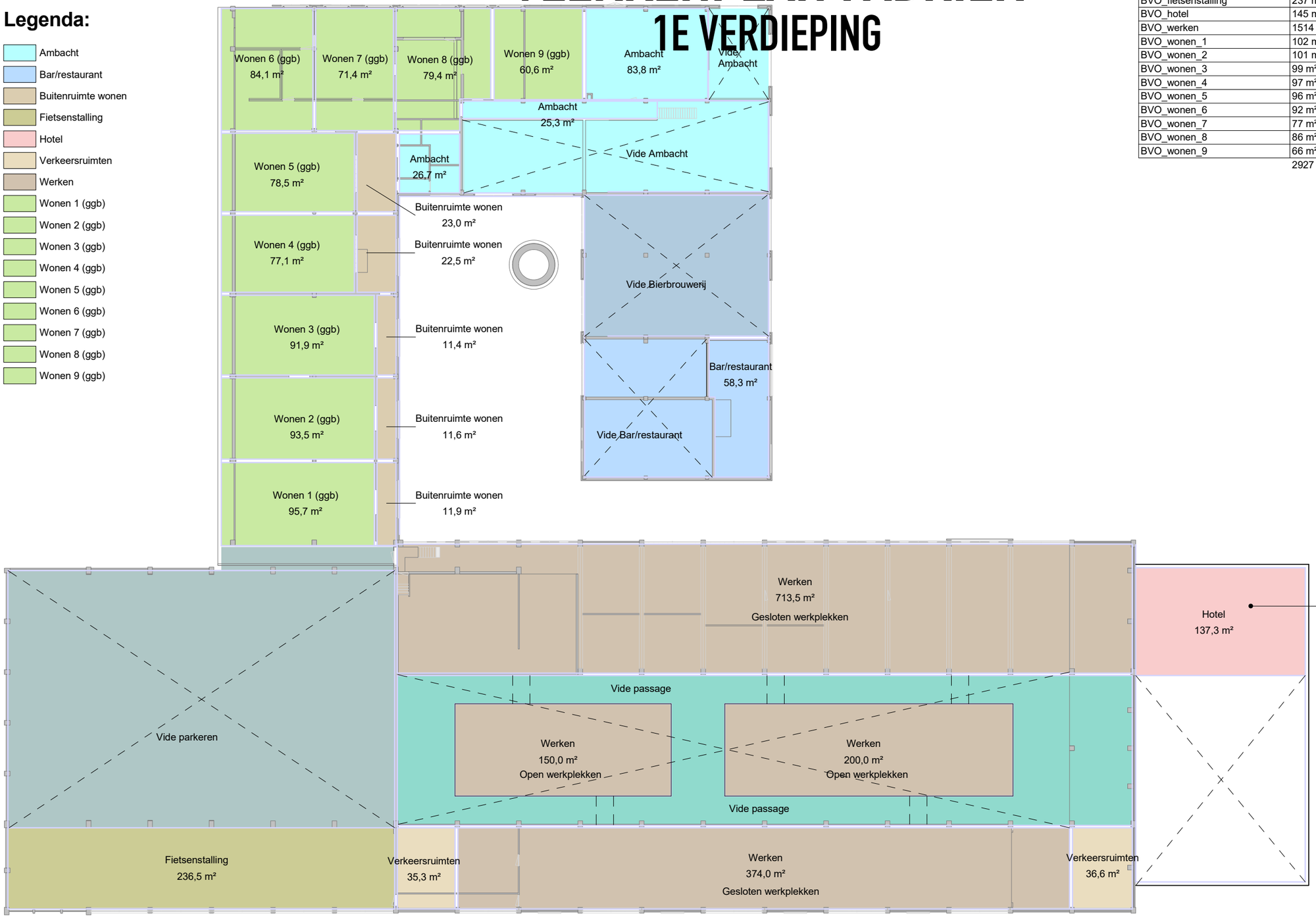
bpd ADE Hurenkamp Architecten & Adviseurs

VLEKKENPLAN FABRIEK

1E VERDIEPING

Legenda:

- Ambacht
- Bar/restaurant
- Buitenruimte wonen
- Fietsenstalling
- Hotel
- Verkeersruimten
- Werken
- Wonen 1 (ggb)
- Wonen 2 (ggb)
- Wonen 3 (ggb)
- Wonen 4 (ggb)
- Wonen 5 (ggb)
- Wonen 6 (ggb)
- Wonen 7 (ggb)
- Wonen 8 (ggb)
- Wonen 9 (ggb)



DOMEINEN	BVO
BVO_ambacht	149 m²
BVO_bar/restaurant	65 m²
BVO_fietsenstalling	237 m²
BVO_hotel	145 m²
BVO_werken	1514 m²
BVO_wonen_1	102 m²
BVO_wonen_2	101 m²
BVO_wonen_3	99 m²
BVO_wonen_4	97 m²
BVO_wonen_5	96 m²
BVO_wonen_6	92 m²
BVO_wonen_7	77 m²
BVO_wonen_8	86 m²
BVO_wonen_9	66 m²
	2927 m²

DOMEINEN	GO
Ambacht	136 m²
Bar/restaurant	58 m²
Buitenruimte wonen	80 m²
Fietsenstalling	236 m²
Hotel	137 m²
Verkeersruimten	72 m²
Werken	1437 m²
Wonen 1 (ggb)	96 m²
Wonen 2 (ggb)	93 m²
Wonen 3 (ggb)	92 m²
Wonen 4 (ggb)	77 m²
Wonen 5 (ggb)	79 m²
Wonen 6 (ggb)	84 m²
Wonen 7 (ggb)	71 m²
Wonen 8 (ggb)	79 m²
Wonen 9 (ggb)	61 m²
	2890 m²

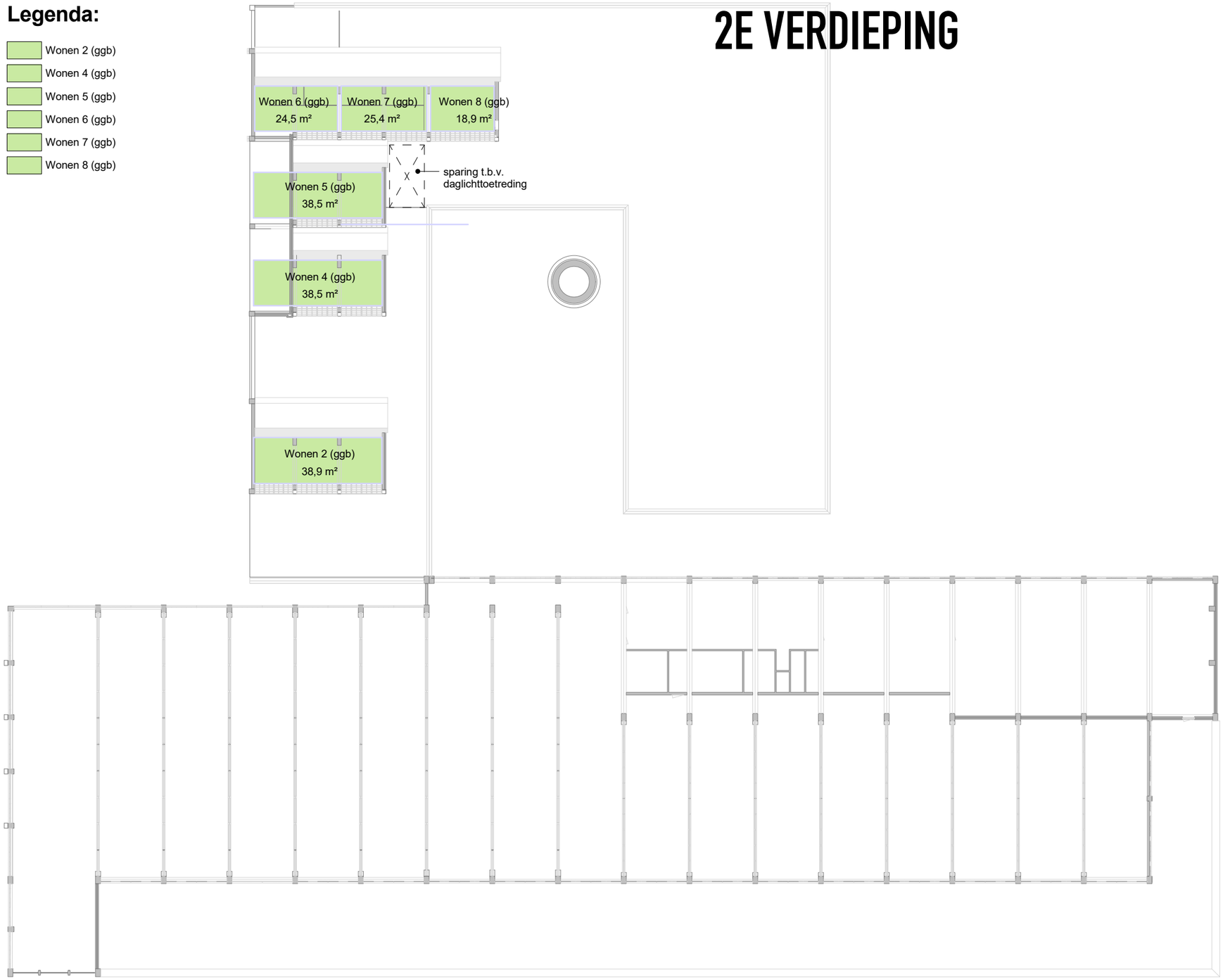
16107 - HERBESTEMMING COBERCO FABRIEK - ARNHEM - HAALBAARHEID - SCHAAL 1:350 - Vlekkenplan - 1e Verdieping - dd. 10-10-2017

bpd ADE Hurenkamp Architecten & Adviseurs

VLEKKENPLAN FABRIEK
2E VERDIEPING

Legenda:

- Wonen 2 (ggb)
- Wonen 4 (ggb)
- Wonen 5 (ggb)
- Wonen 6 (ggb)
- Wonen 7 (ggb)
- Wonen 8 (ggb)



DOMEINEN	BVO
BVO_wonen_2	83 m²
BVO_wonen_4	79 m²
BVO_wonen_5	75 m²
BVO_wonen_6	54 m²
BVO_wonen_7	55 m²
BVO_wonen_8	43 m²
	390 m²

DOMEINEN	GO
Wonen 2 (ggb)	39 m²
Wonen 4 (ggb)	39 m²
Wonen 5 (ggb)	39 m²
Wonen 6 (ggb)	25 m²
Wonen 7 (ggb)	25 m²
Wonen 8 (ggb)	19 m²
	185 m²

GO - TOTAAL PER WONING

BOUWLAAG	DOMEINEN	GO
Wonen 1 (ggb)		
00	Wonen 1 (ggb)	102 m²
01	Wonen 1 (ggb)	96 m²
		198 m²
Wonen 2 (ggb)		
00	Wonen 2 (ggb)	106 m²
01	Wonen 2 (ggb)	93 m²
b.k. dakvloer ketelhuis	Wonen 2 (ggb)	39 m²
		239 m²
Wonen 3 (ggb)		
00	Wonen 3 (ggb)	104 m²
01	Wonen 3 (ggb)	92 m²
		196 m²
Wonen 4 (ggb)		
00	Wonen 4 (ggb)	52 m²
01	Wonen 4 (ggb)	77 m²
b.k. dakvloer ketelhuis	Wonen 4 (ggb)	39 m²
		168 m²
Wonen 5 (ggb)		
01	Wonen 5 (ggb)	79 m²
00	Wonen 5 (ggb)	53 m²
b.k. dakvloer ketelhuis	Wonen 5 (ggb)	39 m²
		171 m²
Wonen 6 (ggb)		
00	Wonen 6 (ggb)	83 m²
01	Wonen 6 (ggb)	84 m²
b.k. dakvloer ketelhuis	Wonen 6 (ggb)	25 m²
		192 m²
Wonen 7 (ggb)		
01	Wonen 7 (ggb)	71 m²
00	Wonen 7 (ggb)	73 m²
b.k. dakvloer ketelhuis	Wonen 7 (ggb)	25 m²
		170 m²
Wonen 8 (ggb)		
01	Wonen 8 (ggb)	79 m²
00	Wonen 8 (ggb)	76 m²
b.k. dakvloer ketelhuis	Wonen 8 (ggb)	19 m²
		175 m²
Wonen 9 (ggb)		
01	Wonen 9 (ggb)	61 m²
00	Wonen 9 (ggb)	59 m²
		120 m²

0m 5m 10m

16107 - HERBESTEMMING COBERCO FABRIEK - ARNHEM - HAALBAARHEID - SCHAAL 1:350 - Vlekkenplan - 2e Verdieping - dd. 10-10-2017

bpd ADE Hurenkamp Architecten & Adviseurs

TELSTAAT

GEBASEERD OP PROEFVERKAVELING 14.11.2017

project: De Melkfabriek Arnhem
fase: Kaderstellend Masterplan KMP
model: Proefverkaveling 14.11.2017
datum: Wednesday 29 November 2017
blad: 1 van 4

PLOT 1		KAVEL		GEBOUW								BVO		BVO		BVO		BRUTO->NETTO												AANTALLEN			werken			BEREKENING AANTALLEN WONING / LAAG					
gebouw nr.	type	kavel maat		beuk		diepte		footprint		aantal lagen	bijzonder-heden	BOG		parkeren		wonen		wanden isolatie		hal		trap huis		ber-ging		loggia	GBO wonen		factor	ggb		app	-/- berg/ entree	totaal		wand	trap huis	OPP GBO	log-gia		AANTAL / LAAG	
1.01	app	600	m2	30,8	m1	12	m1	369,6	m2	7	*p	217	m2			2371	m2	0,86	2039	15	2024	30	1814	6	1706	10	1526	m2	0,64		st.	21	3	18	st.	318	288	86	10	96	3	3,00
		7,49		11,5		86,135	m2	3	*p	86	m2			172	m2	0,86	148	0	148	0	148	6	136	8	120	m2	0,69		st.	3	1	2	st.	74	74	65	8	73	1	1,01
1.02	ggb	102	m2	5,4	m1	10	m1	54	m2	2,5	*p; 2 lg+kap					135	m2	0,86	116								116	m2	0,86	1	st.			0	st.							
1.03	ggb	109	m2	5,4	m1	10	m1	54	m2	2,5	*p; 2 lg+kap					135	m2	0,86	116								116	m2	0,86	1	st.			0	st.							
1.04	app	373	m2		m1		m1	264	m2	3	*p; CPO					792	m2	0,86	681	15	666	30	576	6	528	5	489	m2	0,62		st.	9	1	8	st.	227	197	61	5	66	3	2,99
1.05	ggb	114	m2	5,4	m1	10	m1	54	m2	3,5	*p; 3 lg+kap					189	m2	0,86	163								163	m2	0,86	1	st.			0	st.							
1.06	ggb	106	m2	5,4	m1	10	m1	54	m2	3,5	*p; 3 lg+kap					189	m2	0,86	163								163	m2	0,86	1	st.			0	st.							
1.07	ggb	99	m2	5,4	m1	10	m1	54	m2	3,5	*p; 3 lg+kap					189	m2	0,86	163								163	m2	0,86	1	st.			0	st.							
1.08	ggb	123	m2		m1		m1	105	m2	4	*p; 4 lg					420	m2	0,86	361								361	m2	0,86	1	st.			0	st.							
1.09	ggb	99	m2		m1		m1	49	m2	4	*p; 4 lg					196	m2	0,86	169								169	m2	0,86	1	st.			0	st.							
1.10	ggb	103	m2		m1		m1	50	m2	4	*p; 4 lg					200	m2	0,86	172								172	m2	0,86	1	st.			0	st.							
1.09	app	553	m2		m1		m1	413	m2	5	*p	296	m2			1769	m2	0,86	1522	15	1507	30	1357	6	1284	10	1164	m2	0,66		st.	15	3	12	st.	355	325	98	10	108	3	3,01
P1	parkeer	1460	m2		m1		m1	1250	m2	1				1250	m2				0																							
																													177,69	m2											
	*p: LET OP! halfverdiepte parkeerbak heeft invloed op de begane grond van de kavel. Derhalve is op de begane grond een verdiepingshoogte van 4,5m. aangehouden.											598	m2			6757	m2										4719	m2	0,70	8	st.			40	st.							
												Totaal BVO (excl. parkeren)				7356	m2													Totaal woningen			48	stuks							

PLOT 2		KAVEL		GEBOUW								BVO		BVO		BVO		BRUTO->NETTO												AANTALLEN						BEREKENING AANTALLEN WONING / LAAG					
gebouw nr.	type	kavel maat		beuk		diepte		footprint		aantal lagen	bijzonder-heden	BOG		parkeren		wonen		wanden isolatie		hal		trap huis		ber-ging		loggia	GBO wonen		factor	ggb		app	-/- berg/ entree	totaal		wand	trap huis	OPP GBO	log-gia		AANTAL / LAAG	
2.01	ggb	146	m2		m1		m1	119	m2	4	*p;		m2			476	m2	0,86	409								409	0	0,86	1	0			0	0							
2.02	ggb	144	m2	10,8	m1	6	m1	64,8	m2	3,5	*p;		m2			227	m2	0,86	195								195	0	0,86	1	0			0	0							
2.03	ggb	144	m2	10,8	m1	6	m1	64,8	m2	3,5	*p;		m2			227	m2	0,86	195								195	0	0,86	1	0			0	0							
2.04	ggb	144	m2	10,8	m1	6	m1	64,8	m2	3,5	*p;		m2			227	m2	0,86	195								195	0	0,86	1	0			0	0							
2.05	app	198	m2		m1		m1	160	m2	4	*p;		m2			640	m2	0,86	550	15	535	30	415	5	400	8	377	m2	0,59		st.	4	1	3	st.	138	108	100	8	108	1	1,00
2.06	app	420	m2	17,5	m1	13	m1	227,5	m2	5	*p;		m2			1138	m2	0,86	978	15	963	30	813	6	753	10	664	m2	0,58		st.	10	1	9	st.	196	166	73	10	83	2	2,00
		11	m1	10	m1	110	m2	4					m2			440	m2	0,86	378	0	378	0	378	6	355	8	331	m2	0,75		st.	4	1	3	st.	95	95	87	8	95	1	1,00
2.07	ggb	108	m2	5,4	m1	11	m1	59,4	m2	3	*p;		m2			178	m2	0,86	153								153	m2	0,86	1	st.			0	st.							
2.08	ggb	108	m2	5,4	m1	11	m1	59,4	m2	3	*p;		m2			178	m2	0,86	153								153	m2	0,86	1	st.			0	st.							
2.09	ggb	108	m2	5,4	m1	11	m1	59,4	m2	3,5	*p; 3 lg+kap		m2			208	m2	0,86	179								179	m2	0,86	1	st.			0	st.							
2.10	ggb	108	m2	5,4	m1	11	m1	59,4	m2	3,5	*p; 3 lg+kap		m2			208	m2	0,86	179								179	m2	0,86	1	st.			0	st.							
2.11	ggb	108	m2	5,4	m1	11	m1	59,4	m2	3,5	*p; 3 lg+kap		m2			208	m2	0,86	179								179	m2	0,86	1	st.			0	st.							
2.12	app	470	m2	19,5	m1	15	m1	292,5	m2	6	*p; 6 lg	188	m2			1567	m2	0,86	1348	15	1333	30	1153	6	1081	8	1001	m2	0,64		st.	12	2	10	st.	252	222	103	8	111	2	2,00
		10	m1	8	m1	80	m2	4	*p; 4 lg	80	m2			240	m2	0,86	206	0	206	0	206	6	182	8	159	m2	0,66		st.	4	1	3	st.	69	69	61	8	69	1	1,00
P2	parkeer	868	m2		m1		m1	1150	m2	2				2300	m2				0																							
																													184	m2											
	*p: LET OP! halfverdiepte parkeerbak heeft invloed op de begane grond van de kavel. Derhalve is op de begane grond een verdiepingshoogte van 4,5m. aangehouden.											268	m2			6161	m2										4368	m2	0,71	9	st.			28	st.							
												Totaal BVO (excl. parkeren)				6429	m2													Totaal woningen			37	stuks							

Telstaat

project: De Melkfabriek Arnhem
fase: Kaderstellend Masterplan KMP
model: Proefverkaveling 14.11.2017
datum: Wednesday 29 November 2017
blad: 2 van 4

PLOT 3		KAVEL		GEBOUW								BVO		BVO		BVO		BRUTO->NETTO														AANTALLEN								BEREKENING AANTALLEN WONING / LAAG						
gebouw nr.	type	kavel maat		beuk		diepte		footprint		aantal lagen	bijzonder-heden	BOG		parkeren		wonen		wanden isolatie		hal		trap huis		ber-ging		loggia	GBO wonen		factor	ggb		app	-/- berg/ entree	totaal		wand	trap huis	OPP GBO	log-gia		AANTAL / LAAG	
3,01	app	1068	m2	38,5	m1	15	m1	577,5	m2	11	*p		m2			6353	m2	0,86	5463	15	5448	36	5052	6	4788	8	4467	m2	0,70		st.	44	4	40	st.	497	461	107	8	115	4	4,01
								170	m2	5	*p		m2			850	m2	0,86	731	15	716	30	566	6	506	8	434	m2	0,51		st.	10	1	9	st.	146	116	50	8	58	2	2,00
3,02	entree																																													
3,03	ggb	96	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3	*p		m2			173	m2	0,86	149								149	0	0,86	1	0			0	0										
3,04	ggb	108	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3	*p		m2			173	m2	0,86	149								149	0	0,86	1	0			0	0										
3,05	ggb	122	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3	*p		m2			173	m2	0,86	149								149	0	0,86	1	0			0	0										
3,06	ggb	135	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3	*p		m2			173	m2	0,86	149								149	0	0,86	1	0			0	0										
3,07	ggb	117	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3	*p		m2			173	m2	0,86	149								149	0	0,86	1	0			0	0										
3,08	app	528	m2		m1		m1	299	m2	7	*p		m2			2093	m2	0,86	1800	15	1785	36	1533	6	1407	8	1256	m2	0,60		st.	21	2	19	st.	257	221	66	8	74	3	2,99
								147	m2	3	*p					441	m2	0,86	379	0	379	30	289	6	271	5	261	m2	0,59		st.	3	1	2	st.	126	96	91	5	96	1	1,00
3,09	ggb	104	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3,5	3 lg+kap		m2			202	m2	0,86	174								174	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,10	ggb	104	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3,5	3 lg+kap		m2			202	m2	0,86	174								174	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,11	app	425	m2		m1		m1	291	m2	4			m2			1164	m2	0,86	1001	15	986	30	866	6	794	10	683	m2	0,59		st.	12	1	11	st.	250	220	63	10	73	3	3,02
3,12	ggb	110	m2	5,4	m1	10,5	m1	56,7	m2	3			m2			170	m2	0,86	146								146	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,13	ggb	110	m2	5,4	m1	10,5	m1	56,7	m2	3			m2			170	m2	0,86	146								146	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,14	ggb	110	m2	5,4	m1	10,5	m1	56,7	m2	4			m2			227	m2	0,86	195								195	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,15	ggb	110	m2	5,4	m1	10,5	m1	56,7	m2	4			m2			227	m2	0,86	195								195	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,16	ggb	110	m2	5,4	m1	10,5	m1	56,7	m2	4			m2			227	m2	0,86	195								195	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,17	ggb	110	m2	5,4	m1	10,5	m1	56,7	m2	3			m2			170	m2	0,86	146								146	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,18	ggb	110	m2	5,4	m1	10,5	m1	56,7	m2	3			m2			170	m2	0,86	146								146	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,19	ggb	110	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3			m2			173	m2	0,86	149								149	m2	0,86	1	st.			0	st.										
			m2		m1		m1	34	m2	2			m2			68	m2	0,86	58								58	m2	0,86		st.			0	st.										
3,20	ggb	110	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3			m2			173	m2	0,86	149								149	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,21	ggb	110	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3			m2			173	m2	0,86	149								149	m2	0,86	1	st.			0	st.										
3,22	ggb	110	m2	5,5	m1	10,5	m1	57,75	m2	3			m2			173	m2	0,86	149								149	m2	0,86	1	st.			0	st.										
P3a	parkeer	1513	m2					900	m2	2				1800	m2																														
P3b	parkeer	1250	m2					380	m2	1				380	m2																														
																														145,82	m2														
	*p: LET OP! halfverdiepte parkeerbak heeft invloed op de begane grond van de kavel. Derhalve is op de begane grond een verdiepingshoogte van 4,5m. aangehouden.											0	m2			14293	m2										10019	m2	0,70	18	st.			81	st.										
												Totaal BVO (excl. parkeren)				14293	m2													Totaal woningen			99	stuks										

Telstaat

project: De Melkfabriek Arnhem
fase: Kaderstellend Masterplan KMP
model; Proefverkaveling 14.11.2017
datum: Wednesday 29 November 2017
blad: 3 van 4

PLOT 4		KAVEL		GEBOUW								BVO		BVO		BVO		BRUTO->NETTO												AANTALLEN						BEREKENING AANTALLEN WONING / LAAG						
gebouw nr.	type	kavel maat		beuk		diepte		footprint		aantal lagen	bijzonder-heden	BOG		parkeren		wonen		wanden isolatie		hal		trap huis		ber-ging		loggia	GBO wonen		factor	ggb		app	-/- berg/ entree	totaal		wand	trap huis	OPP GBO	log-gia		AANTAL / LAAG	
4.01	app	300	m2		m1		m1	160	m2	3	app.		m2			480	m2	0,86	413	15	398	36	290	6	272	10	242	m2	0,50		st.	3	0	3	st.	138	102	92	10	102	1	1,00
								58	m2	1	app.					58	m2	0,86	50								50	m2	0,86					0									
4.02	ggb	208	m2	12	m1	6,5	m1	78	m2	2			m2			156	m2	0,86	134								134	m2	0,86	1	st.			0	st.							
4.03	ggb	109	m2	6	m1	10,5	m1	63	m2	3			m2			189	m2	0,86	163								163	m2	0,86	1	st.			0	st.							
4.04	ggb	113	m2	6	m1	10,5	m1	63	m2	3			m2			189	m2	0,86	163								163	m2	0,86	1	st.			0	st.							
4.05	ggb	117	m2	6	m1	10,5	m1	63	m2	3			m2			189	m2	0,86	163								163	m2	0,86	1	st.			0	st.							
4.06	ggb	120	m2	6	m1	10,5	m1	63	m2	3			m2			189	m2	0,86	163								163	m2	0,86	1	st.			0	st.							
4.07	app	407	m2		m1		m1	251	m2	4			m2			1004	m2	0,86	863	15	848	36	704	6	662	10	593	m2	0,59		st.	8	1	7	st.	216	180	80	10	90	2	2,00
								53	m2	2						106	m2	0,86	91		91		91	6	79	10	59	m2	0,55		st.	2		2	st.	46	46	35	10	45	1	1,01
4.08	app	291	m2		m1		m1	260	m2	6	afzoom app.		m2			1560	m2	0,86	1342		1342	36	1126	6	1066	10	966	m2	0,62		st	12	2	10	st	224	188	84	10	94	2	2,00
4.09	app		m2		m1		m1	350	m2	3	penthouses		m2			1050	m2	0,86	903		903	36	795	4	771	10	711	m2	0,68		st	6	0	6	st	301	265	122	10	132	2	2,01
4.10	app	250	m2		m1		m1	165	m2	4			m2			660	m2	0,86	568	30	538	70	258	6	234	10	194	m2	0,29		st.	4	0	4	st.	142	72	62	10	72	1	1,00
4.11	ggb	145	m2		m1		m1	73	m2	3			m2			219	m2	0,86	188								188	m2	0,86	1	st			0	st							
								32	m2	1						32	m2	0,86	28								28	m2	0,86					0	st.							
4.12	ggb	101	m2	5,4	m1	10,5	m1	56,7	m2	3			m2			170	m2	0,86	146								146	m2	0,86	1	st			0	st							
4.13	ggb	111	m2	5,4	m1	10,5	m1	56,7	m2	3			m2			170	m2	0,86	146								146	m2	0,86	1	st.			0	st.							
P04	parkeer		m2		m1		m1	848	m2	3	parkeergeb.		m2	2544	m2																											
																														281	m2											
												0	m2			6421	m2										4106	m2	0,64	8	st.			32	st.							
												Totaal BVO (excl. parkeren)				6421	m2													Totaal woningen			40	stuks							

PLOT 5/ IN FABRIEK		KAVEL		GEBOUW								BVO		BVO		BVO		BRUTO->NETTO												AANTALLEN						BEREKENING AANTALLEN WONING / LAAG						
gebouw nr.	type	kavel maat		beuk		diepte		footprint		aantal lagen	bijzonder-heden	BOG		parkeren		wonen		wanden isolatie		hal		trap huis		ber-ging		loggia	GBO wonen		factor	ggb		app	-/- berg/ entree	totaal		wand	trap huis	OPP GBO	log-gia		AANTAL / LAAG	
5.01a	ggb	75,6	m2	7,1	m1	10,65	m1	75,615	m2	2	LOFT		m2			151	m2	0,86	130								130	m2	0,86	1	st.			0	st.							
5,01b	ggb	75,6	m2	7,1	m1	10,65	m1	75,615	m2	2	LOFT		m2			151	m2	0,86	130								130	m2	0,86	1	st.			0	st.							
5,02	ggb	99	m2	7,1	m1	14	m1	99,4	m2	2	LOFT		m2			199	m2	0,86	171								171	m2	0,86	1	st.			0	st.							
5,03	ggb	99	m2	7,1	m1	14	m1	99,4	m2	2	LOFT		m2			199	m2	0,86	171								171	m2	0,86	1	st.			0	st.							
5,04	ggb	99	m2	7,1	m1	14	m1	99,4	m2	2	LOFT		m2			199	m2	0,86	171								171	m2	0,86	1	st.			0	st.							
5,05	ggb	99	m2	7,1	m1	14	m1	99,4	m2	2	LOFT		m2			199	m2	0,86	171								171	m2	0,86	1	st.			0	st.							
5,06	ggb	99	m2	7,1	m1	14	m1	99,4	m2	2	LOFT		m2			199	m2	0,86	171								171	m2	0,86	1	st.			0	st.							
overig	horeca							725	m2		Horeca	725	m2																													
overig	werk							2216	m2		Werk	2216	m2																													
overig	comm/detail							1317	m2		Werk	1317	m2																													
overig	passage/ verkeersruimten										Werk	914	m2																													
P05	(fiets)parkeer										parkeren			1390	m2																											
																														159	m2											
												4258	m2			1296	m2										1115	m2	0,86	7	st.			0	st.							
												Totaal BVO (excl. parkeren)				5554	m2													Totaal woningen			7	stuks							

PLOT 6/ NAAST FABRIEK		KAVEL		GEBOUW								BVO		BVO		BVO		BRUTO->NETTO												AANTALLEN						BEREKENING AANTALLEN WONING / LAAG						
gebouw nr.	type	kavel maat		beuk		diepte		footprint		aantal lagen	bijzonder-heden	BOG		parkeren		wonen		wanden isolatie		hal		trap huis		ber-ging		loggia	GBO wonen		factor	ggb		app	-/- berg/ entree	totaal		wand	trap huis	OPP GBO	log-gia		AANTAL / LAAG	
6.01	app		m2		m1		m1	394	m2	8						3152	m2	0,86	2711	15	2696	36	2408	6	2214	10	1911	m2	0,61		st.	32	2	30	st.	339	303	65	10	75	4	4,04
								532	m2	1		496	m2														283	m2															
												496	m2			3152	m2										2193	m2	0,70	0	st.			30	st.							
												Totaal BVO (excl. parkeren)				3648	m2													Totaal woningen			30	stuks							

PLOT 7/ OP FABRIEK		KAVEL		GEBOUW								BVO		BVO		BVO		BRUTO->NETTO												AANTALLEN						BEREKENING AANTALLEN WONING / LAAG						
gebouw nr.	type	kavel maat		beuk		diepte		footprint		aantal lagen	bijzonder-heden	BOG		parkeren		wonen		wanden isolatie		hal		trap huis		ber-ging		loggia	GBO wonen		factor	ggb		app	-/- berg/ entree	totaal		wand	trap huis	OPP GBO	log-gia		AANTAL / LAAG	
7.01/09	LOFT		m2		m1		m1	950	m2	2	LOFT		m2			1900	m2	0,86	1634	15	1619	36	1547	6	1511	10	1411	m2	0,74		st.	6	0	10	st.			141				
												0	m2			1900	m2										1411	m2	0,74	0	st.			10	st.							
												Totaal BVO (excl. parkeren)				1900	m2													Totaal woningen			10	stuks							

Telstaat

project: De Melkfabriek Arnhem
fase: Kaderstellend Masterplan KMP
model; Proefverkaveling 14.11.2017
datum: Wednesday 29 November 2017
blad: 4 van 4

TOTALEN	BVO BOG		BVO wonen		BVO totaal				GBO wonen		factor	AANTALLEN ggb			APP totaal			details							PARKEREN PARKEERNORM ARNHEM (incl bezoekers)	TOTAAL	st.
PLOT 1																												
Wonen			6757	m2	6757	m2			4719	m2	0,70	8	st.		40	st.		8	st.	177,6	m2 gbo		ggb			1,5	12,0	st.
																		18	st.	86	m2 gbo	3	/laag			1,3	23,4	st.
																		2	st.	65	m2 gbo	1	/laag			1,0	2,0	st.
																		8	st.	61	m2 gbo	3	/laag			1,0	8,0	st.
																		12	st.	98	m2 gbo	3	/laag			1,3	15,7	st.
Commercieel/ detailhandel	598	m2			598	m2																				3/ 100 m2	18	st.
PLOT 2																												
Wonen			6161	m2	6161	m2			4368	m2	0,71	9	st.		28	st.		9	st.	184	m2 gbo		ggb			1,5	13,5	st.
																		3	st.	100	m2 gbo	1	/laag			1,3	3,9	st.
																		9	st.	73	m2 gbo	2	/laag			1,0	9,0	st.
																		3	st.	87	m2 gbo	1	/laag			1,3	3,9	st.
																		10	st.	103	m2 gbo	2	/laag			1,3	13,0	st.
																		3	st.	61	m2 gbo	1	/laag			1,0	3,0	st.
Commercieel/ detailhandel	268	m2			268	m2																				3/ 100 m2	8	st.
PLOT 3																												
Wonen	0	m2	14293	m2	14293	m2			10019	m2	0,70	18	st.		81	st.		18	st.	145,8	m2 gbo		ggb			1,5	27,0	st.
																		40	st.	107	m2 gbo	4	/laag			1,3	52,1	st.
																		9	st.	50	m2 gbo	2	/laag			1,0	9,0	st.
																		19	st.	66	m2 gbo	3	/laag			1,0	18,9	st.
																		2	st.	91	m2 gbo	1	/laag			1,3	2,6	st.
																		11	st.	63	m2 gbo	3	/laag			1,0	11,1	st.
PLOT 4																												
Wonen	0	m2	6421	m2	6421	m2			4106	m2	0,64	8	st.		32	st.		8	st.	281	m2 gbo		ggb			1,5	12,0	st.
																		3	st.	92	m2 gbo	1	/laag			1,3	3,9	st.
																		7	st.	80	m2 gbo	2	0,00			1,3	9,1	st.
																		2	st.	35	m2 gbo	1	ggb			1,0	2,0	st.
																		10	st.	84	m2 gbo	2	/laag			1,3	13,0	st.
																		6	st.	122	m2 gbo	2	/laag			1,6	9,6	st.
																		4	st.	62	m2 gbo	1	/laag			1,0	4,0	st.
PLOT 5/ IN FABRIEK																												
Wonen			1296	m2	1296	m2			1115	m2	0,86	7	st.		0	st.		7	st.	159	m2 gbo		ggb			1,5	10,5	st.
Horeca	725	m2			725	m2																				6/ 100 m2	44	st.
Werk	2216	m2			2216	m2																				2/ 100 m2	44	st.
Commercieel/ detailhandel	1317	m2			1317	m2																				3/ 100 m2	40	st.
Passage/ verkeersruimten	914	m2			914	m2																				0	0	st.
(Fiets)Parkeren	1390	m2			1390	m2																				0	0	st.
PLOT 6/ NAAST FABRIEK																												
Wonen (kleine (zorg)appartementen of boetiek hotel)			3152	m2	3152	m2			2193	m2	0,70	0	st.		30	st.		30	st.	65	m2 gbo	4	/laag			1,0	30,3	st.
entree˙ functie (niet meegerekend in	496	m2			496	m2																				0/ 100 m2	0	st.
PLOT 7/ OP FABRIEK																												
Wonen	0	m2	1900	m2	1900	m2			1411	m2	0,74	0	st.		10	st.		10	st.	141	m2 gbo		ggb			1,6	16,0	st.
																											491,7	st.
BVO BOG	7428	m2																								parkeerbehoefte zonder toepassing dubbelgebruik		
BVO wonen			39981	m2		GBO TOTAAL			27932	m2	0,58	Aantal ggb			Aantal app.			Aantal TOTAAL							grondgebonden woningen		
												50	stuks		221	stuks		271	stuks							appartementen		
BVO TOTAAL					47905	m2						18%			82%			100%										

PARKEERNORM & REGELING DUBBELGEBRUIK

Programma proefverkaveling				
	Omvang	**Norm**		
Appartement klein excl. bezoek (<75 m2)	97	0,7	woning	67,9
Appartement middel excl. bezoek (75 - 120 m2)	108	1	woning	108
Appartement groot excl. bezoek (>120 m2)	16	1,3	woning	20,8
Grondgebonden woning excl. Bezoek	50	1,2	woning	60
Commercieel / detailhandel	2183	3	100 m2 bvo	65,49
Horeca	725	6	100 m2 bvo	43,5
Werken	2216	2	100 m2 bvo	44,32
Bezoekers van woningen	271	0,3	woning	81,3
			Totaal	491,31

Aanwezigheidspercentages								
	Werkdag ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	Zaterdag Middag	avond	Zondag middag
Woningen (bewoners)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen (Bezoekers)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Commercieel / Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	100%
Horeca	30%	40%	90%	90%	0%	75%	100%	75%
Werken	100%	100%	50%	5%	0%	0%	0%	0%

Parkeerbehoefte met doortelling dubbelgebruik								
	Werkdag ochtend	**middag**	**avond**	**koopavond**	**nacht**	**Zaterdag Middag**	**avond**	**Zondag middag**
Appartement klein excl. bezoek (<75 m2)	34	34	61	54	68	41	54	48
Appartement middel excl. bezoek (75 - 120 m2)	54	54	97	86	108	65	86	76
Appartement groot excl. bezoek (>120 m2)	10	10	19	17	21	12	17	15
Grondgebonden woning excl. Bezoek	30	30	54	48	60	36	48	42
Commercieel / detailhandel	20	39	7	49	0	65	0	65
Horeca	13	17	39	39	0	33	44	33
Werken	44	44	22	2	0	0	0	0
Bezoekers van woningen	8	16	65	57	0	49	81	57
Totaal	**213**	**246**	**364**	**353**	**257**	**301**	**330**	**335**

De aanwezigheidspercentages zijn conform CROW publicatie 317, met uitzondering van de horeca. Die zijn binnen CROW niet voorhanden, maar zijn gebaseerd op de expertise van Goudappel Coffeng. De aanwezigheid voor detailhandel is voor zondagmiddag opgeplust naar 100%, omdat de detailhandel op zondag open mag zijn.

COLOFON

ONTWERP:

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
021 KP Amsterdam
T: +31 (0)20 4889269
www.studioninedots.nl

DELVA Landscape Architects
Hoogte Kadijk 71
1018 BE Amsterdam
T: +31 (0)20 220 90 78
www.delva.la

IN OPDRACHT VAN:

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort
T: +31 (0)33 4534136
www.bpd.nl

BOEi | restaureren en herbestemmen van cultureel erfgoed
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort
T: +31 (0)33 760 0660
www.boei.nl

Gemeente Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
T: +31 (0)26 377 3757
www.arnhem.nl

www.demelkfabriek-arnhem.nl

WWW.DEMELKFABRIEK-ARNHEM.NL

COBERCOKWARTIER

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
03.05.2021

INHOUD

LEESWIJZER

1. DE OPGAVE

1.1 Introductie

1.2 De context
De schaal van de stad
Mobiliteit
De schaal van de buurt

1.3 De historie
Historie van de locatie
Waardestelling Cobercocomplex
Kernwaarden cultuurhistorie
Productiesysteem-de relicten

2. PLANCONCEPT IN VIJF SPEERPUNTEN

2.1 Vijf speerpunten
A Erfgoed als hart
B Openbare ruimte
C Samenhang met de omgeving
D Groen en klimaatadaptief
E Eenheid en diversiteit

3. PLANBESCHRIJVING FABRIEKSENSEMBLE

3.1 Centrale hart van het plan
3.2 Geen gebouw maar een systeem
3.3 Behoud en nieuw
3.4 Programma
3.5 Van Ginkel
3.6 Opgave/inspiratie

4. PLANBESCHRIJVING NIEUWBOUW

4.1 Plankaart
4.2 Voorbeeldverkaveling begane grond
4.3 Aantal bouwlagen
4.4 Hoogteaccenten
4.5 Aanzichten en doorsnedes
4.6 Duurzaamheid
4.7 Programma en typologieën
4.8 Mobiliteitsvisie

5. PLANBESCHRIJVING OPENBARE RUIMTE

5.1 Plankaart openbare ruimte
5.2 Groen
5.3 Bomenplan
5.4 Watersysteem
5.5 Terrein hoogte gegevens
5.6 Materialen
5.7 Inrichtingselementen
5.8 Overgang openbaar-Privé
5.9 Pleinen
5.10 Openbare Verlichting
5.11 Afvalinzameling
5.12 Hulpdiensten
5.13 Kabels en leidingen
5.14 Straatprofielen

6. BIJLAGE

BEELDKALITEITSPLAN ARCHITECTUUR

LEESWIJZER

Het stedenbouwkundig plan Cobercokwartier fungeert als instrument binnen een complexe gebiedsontwikkeling, die over een langere periode en gefaseerd zal worden uitgevoerd. Het document is opgebouwd in zes onderdelen:

De OPGAVE beschrijft het ontwerp tegen de achtergrond van het gebied en de historie van de Melkfabriek.

In het hoofdstuk PLANCONCEPT IN VIJF SPEERPUNTEN wordt het plan op hoofdlijnen toegelicht. Ook zijn hier de stedenbouwkundige waarden en uitgangspunten voor de hele uitwerkings- en realiseringstermijn benoemd en vastgelegd.

In de PLANBESCHRIJVING FABRIEKSENSEMBLE staat het concept beschreven voor de transformatie van de Melkfabriek. Dit deel ligt de keuzes en de kaders toe voor nieuwe toevoegingen.

PLANBESCHRIJVING NIEUWBOUW is een uitwerking van het plan en beschrijft het gewenste beeld van het gebied. De proefverkaveling ‘bewijst’ dat de keuzes leiden tot een in alle opzichten haalbaar plan.

De PLANBESCHRIJVING OPENBARE RUIMTE laat het beeld en de kaders voor de inrichting van de openbare ruimte zien.

De BIJLAGE Beeldkwaliteitsplan Architectuur is een aanvulling op het stedenbouwkundig plan. In dit document zijn de regels voor de bebouwing vastgesteld.

1.
DE OPGAVE

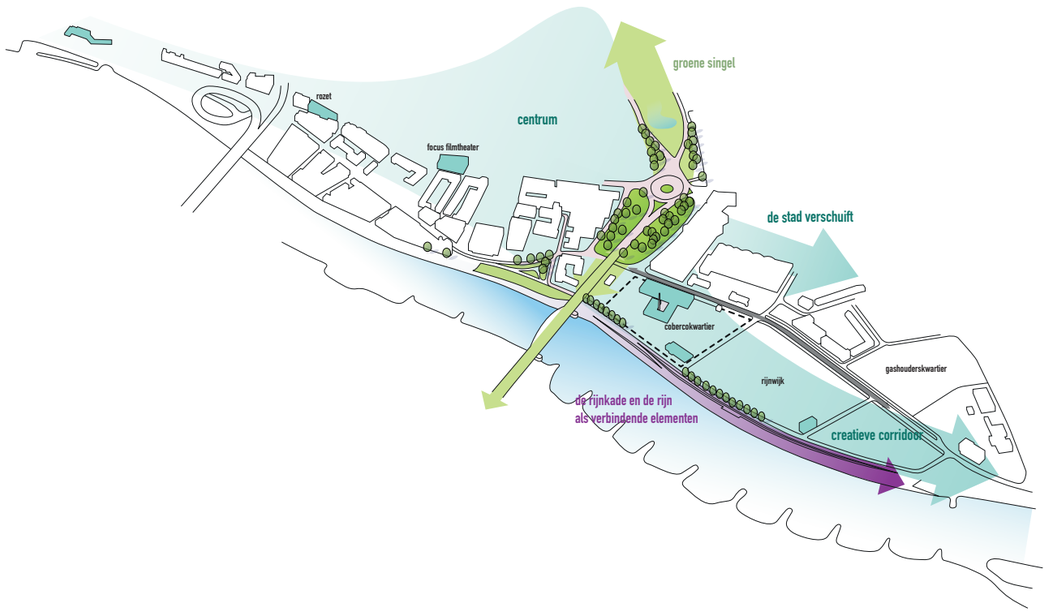


1.1 INTRODUCTIE

ARNHEM HEEFT EEN KRACHTIG IMAGO: EEN GROENE STAD MET EEN STERK ONTWIKKELD CREATIEF EN CULTUREEL KLIMAAT, GEVOED DOOR EEN RIJK INDUSTRIEEL VERLEDEN. ONS STEDENBOUWKUNDIG PLAN VOOR DE TRANSFORMATIE VAN HET VOORMALIGE INDUSTRIËLE TERREIN NAAR EEN COMFORTABEL, STEDELIJK MILIEU BOUWT HIEROP VOORT.

Voor het ontwikkelteam, onder leiding van BPD, staat voorop dat het Cobercokwartier straks een woon- en werkgebied is waar diverse doelgroepen zich thuis zullen voelen. Er wordt ingezet op het maken van leefomgevingen die zich kenmerken door een hoge gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Een kwartier waar bewoners zich thuis voelen, waar ze zich mee identificeren en waar ze zich persoonlijk kunnen ontplooien. Met plekken waar ondernemerschap de kans krijgt en bezoekers zich welkom voelen.

We zijn niet met een leeg vel begonnen, maar startten ons ontwerpproces vanuit de bestaande bebouwing, de historische waarden die de plek maakten tot wat hij is en de positie van het terrein in haar omgeving. De grootste delen van de fabriek en de schoorsteen worden gerestaureerd en voor vitaal behoud selecteren we interessante gebruikers. We blazen de Melkfabriek nieuw leven in, zodat hij aantrekkelijk is om te bezoeken. Onderdeel van de Melkfabriek is de nieuwe Vulhal waar voor alle buurtbewoners ruimte is om met elkaar echt buurt te gaan maken: elkaar spontaan ontmoeten, sporten, spelen en ontspannen.



VERBINDEN EN VERRASSEN

De ontwikkeling van het Cobercokwartier biedt bij uitstek kansen om verschillende delen van de stad beter te verbinden, zowel fysiek als cultureel. De Melkfabriek, de Rijn en de stad zijn hierbij belangrijke spillen. Met het Cobercokwartier ontstaat een aantrekkelijke verbinding van de stad met de Rijn. Ook geven we vorm aan de overgang van het hoogstedelijke centrum naar woonmilieus in en om het Cobercokwartier. We borgen de zichtbaarheid van de Melkfabriek vanuit alle kanten van de stad. Gerichte keuzes voor de onderlinge verhoudingen die de delen van het plan hebben, de hoogte van de bebouwing en het type bebouwing helpen daarbij.

Minstens evenzo belangrijk vinden we het om zorg te dragen voor de maatschappelijke en culturele verbinding van verschillende doelgroepen met elkaar en met het Cobercokwartier. Keuzes voor de typen woningen, de diversiteit in ondernemerschap en het ontwerp van een uitnodigend openbaar gebied zijn daarop gericht. Zo sturen we met een divers woningbouwprogramma en een brede mix van gebruikers voor de overige ruimtes op het ontstaan van een echte, hechte gemeenschap. Een kwartier met een eigengereide en industriële sfeer die bezoekers zal verrassen.

CREATIEVE VRIJHEID MET EEN RAUW RANDJE

Arnhem is een creatieve stad met ruimte voor innovatie en ondernemerschap. Met de hogeschool ArtEZ, het modekwartier en diverse culturele evenementen is er jaarrond een hoop te beleven op het gebied van ontwerp, productie en cultuur. Met complexen zoals de Melkfabriek en Van Ginkel beschikt Arnhem over unieke plekken om creatief ondernemerschap aan te jagen en tot bloei te laten komen. De ruige en stoere uitstraling van de bestaande industriële bebouwing sluit goed aan bij de steeds groter groeiende vraag uit de maatschappij naar plekken voor vrij ondernemerschap: creatieve vrijheid met een rauw randje.

VEELZIJDIGE STAD DIE NOOIT AF IS

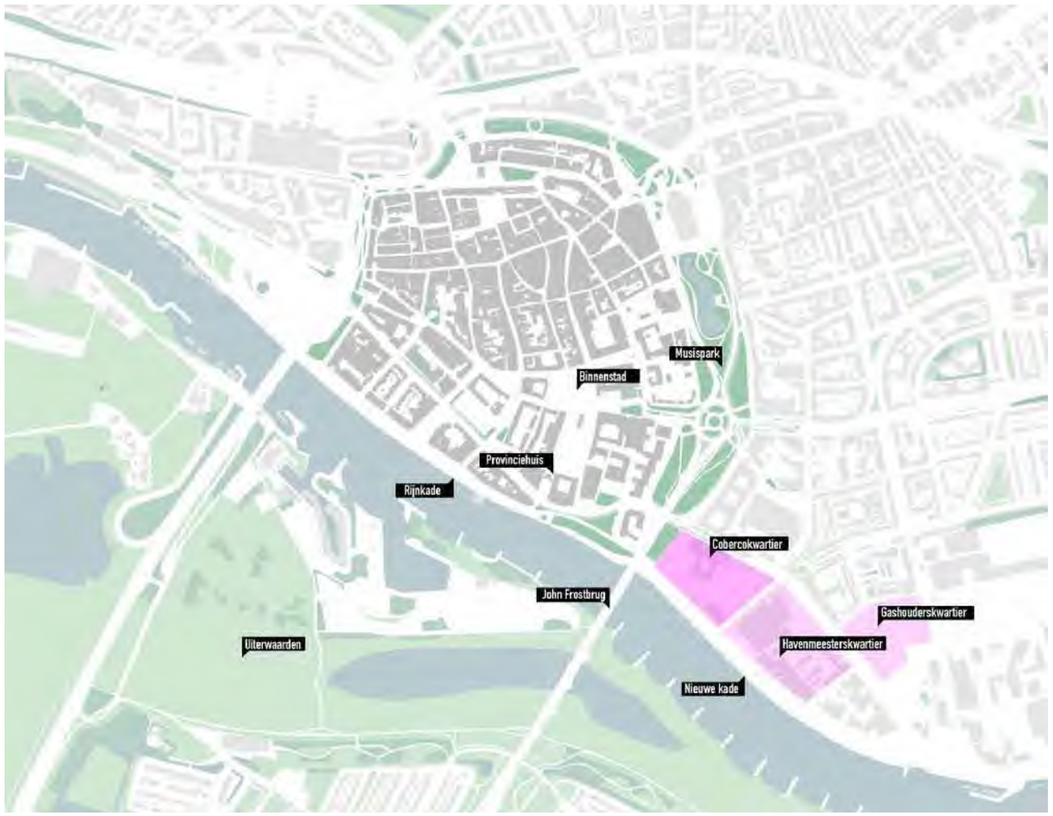
De veelzijdigheid die Arnhem nu kleurt is af te lezen aan het diverse woonprogramma dat het Cobercokwartier biedt. Hier is ruimte voor studentenwoningen, appartementen, lofts en (grondgebonden) woningen met een tuin. Ook gebruikers van stedelijke functies zoals horeca, creativiteit, ambacht, leisure en onderwijs zullen hun weg gaan vinden naar het Cobercokwartier. Tegelijkertijd weten we dat de stad nooit af is. De complexe stedenbouwkundige context van een locatie als het Cobercokwartier en de snelle veranderingen in de maatschappij vragen om een flexibele stedenbouwkundige opzet en een diversiteit aan functies en typologieën. De positionering van de verschillende onderdelen krijgt aandacht vanuit het oogpunt van flexibiliteit en diversiteit: kleine gebouwen staan naast grotere gebouwen, open plekken liggen naast dichtbebouwde plekken, goedkopere ruimtes liggen naast duurdere ruimtes. Op deze manier vindt menging van milieus direct plaats en is er ook ruimte voor verschuivingen van functies en programma in de tijd, zonder dat de rijke diversiteit van het gebied verloren gaat.

1.2 DE CONTEXT

DE SCHAAL VAN DE STAD

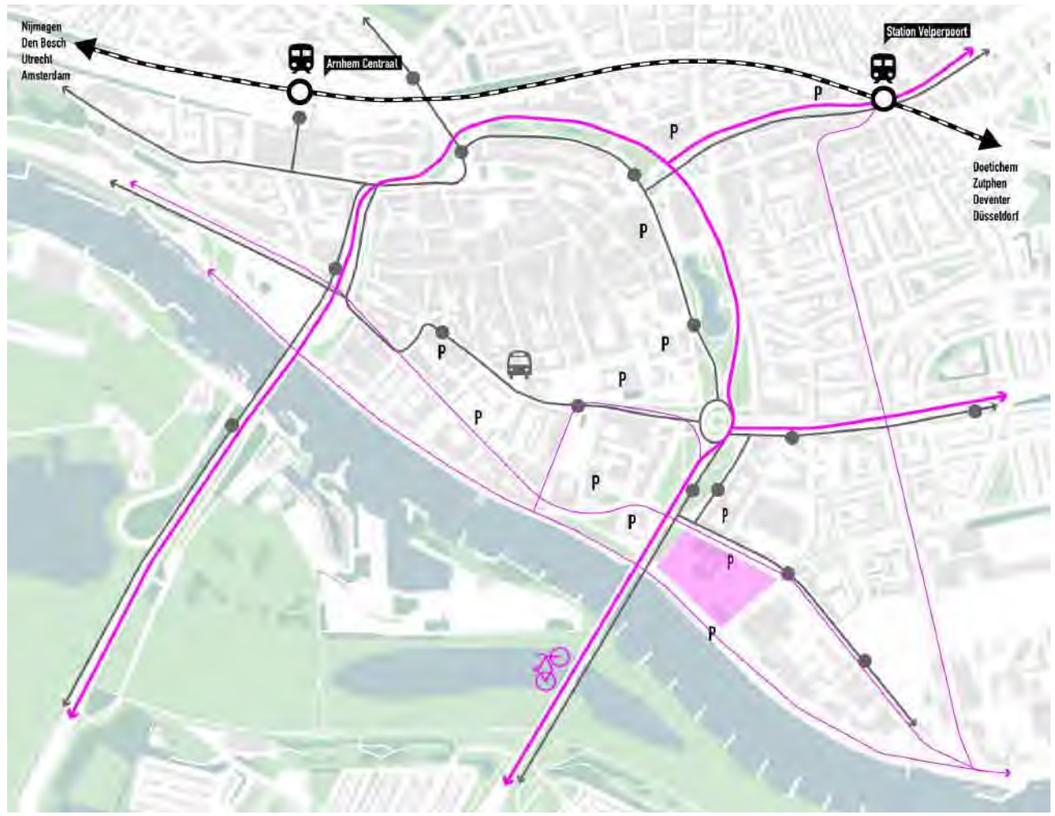
Ten oosten van het plangebied staat met de ontwikkeling van het Nieuwe Kadekwartier de komende jaren een grootschalige transformatie te wachten. Het gebied zal van bedrijventerrein veranderen in een woongebied met een diversiteit aan grondgebonden woningen, appartementen en voorzieningen.

Westelijk ligt de Zuidelijke binnenstad waar nu een omvangrijke herontwikkeling plaatsvindt, gericht op het versterken van de verbinding van de stad met de Rijn, het toevoegen van culturele functies en het maken van nieuwe woonmilieus en een aantrekkelijke openbare ruimte. Hier tref je woningen aan, voornamelijk appartementen, afgewisseld met grote kantoorlocaties en kleinschalige regionaal- en stadsgerichte winkels. De ligging van het Cobercoterrein, pal aan de Rijn en grenzend aan het stadscentrum, zal bijdragen aan de verlevendiging van de zuidelijke (binnen)stad en geeft de doorlopende Rijnkade nieuw aanzien en karakter.



MOBILITEIT

Het Cobercokwartier is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en de fiets. Zowel via de Westervoortsedijk als via de Nijmeegseweg lopen buslijnen die het gebied met het station en de omliggende wijken verbinden. De Rijnkade en de Westervoortsedijk maken onderdeel uit van het hoofdstedelijke fietsnetwerk. Om de binnenstad heen, met een verbinding tot over de John Frostbrug, ligt een regionale snelfietsroute. Naast de goede aanbinding met het openbaar vervoer is het Cobercokwartier ook goed bereikbaar met de auto. In onze mobiliteitsvisie (hoofdstuk 4.8 Planbeschrijving Nieuwbouw) wordt dit thema verder toegelicht.

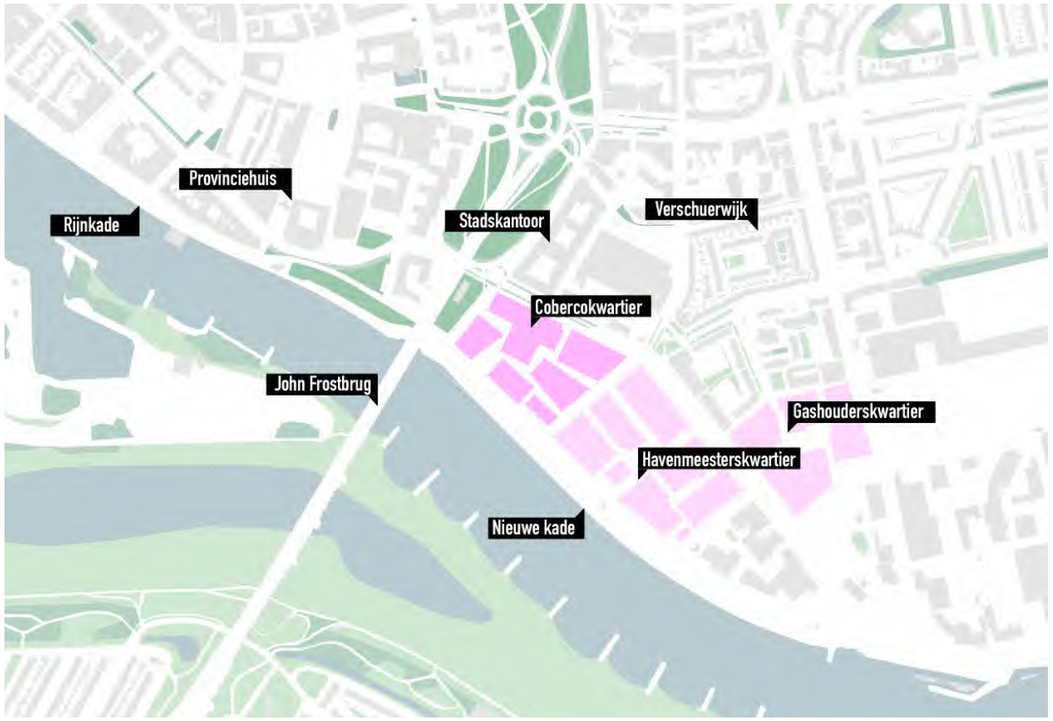


DE SCHAAL VAN DE BUURT

De directe omgeving van het plangebied is in functies sterk gemêleerd. Verschillende kantoren aan de noordelijk gelegen Eusebiusbuitensingel zijn getransformeerd tot woningen. Je treft er het gemeentelijk stadskantoor en een kantoor van Rijkswaterstaat aan. Tussen deze gebouwen en de fraaie Verschuerwijk ligt de trolleybusremise, ook een beeldbepalend element.

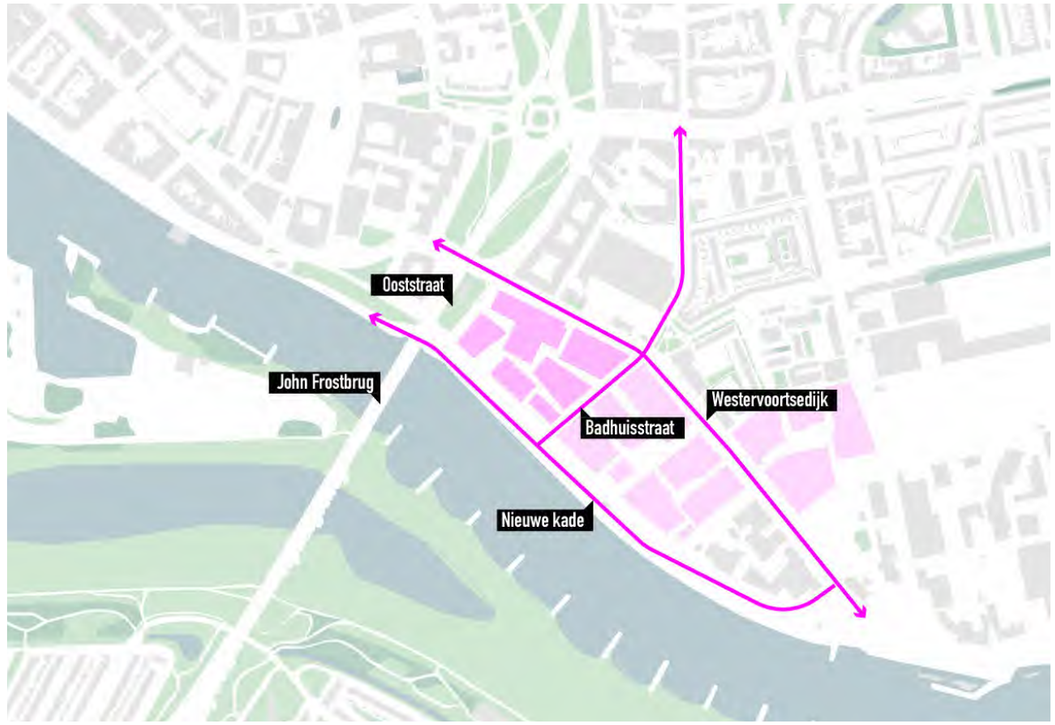
Singel, Ooststraat en John Frostbrug
Over de John Frostbrug loopt een provinciale ontsluitingsweg die Arnhem Noord met Arnhem Zuid verbindt. De brug landt met zijn voet in een gebied dat met het Oostpark een groene uitstraling heeft, maar een lage gebruikskwaliteit. Het park mist op dit moment programma of functies die aanleiding geven voor verblijf en gebruik van de openbare ruimte. Ook ontbreekt het aan een verbinding van oost naar west voor voetgangers. De gesloten bebouwingswand langs de Eusebiusbuitensingel geeft bezoekers van de stad vanuit het noorden een heldere fysieke én visuele geleiding naar de Rijn. Vanuit Arnhem Zuid ervaren de gebruikers van de John Frostbrug halverwege de brug een prachtig zicht op het stadsfront met aan de rechterhand de Melkfabriek met haar schoorsteen als markant element.

Westervoortsedijk
De Westervoortsedijk is één van de verbindingen tussen het stadscentrum en de A12. Enkele jaren geleden is deze volledig vernieuwd. Ter hoogte van het toekomstige Nieuwe Kadekwartier wordt een groene entree tot de stad gemaakt, herkenbaar aan de lange lijnen begeleid door bomenrijen en gescheiden routes voor voet-, fiets- en gemotoriseerd vervoer. De (toekomstige) bebouwing langs de Westervoortsedijk - vanaf de toekomstige nieuwbouw via het Cobercoterrein richting het centrum - wordt in opbouw geleidelijk steeds stedelijker.



Badhuisstraat
Aan de oostzijde van het gebied vormt de Badhuisstraat de grens tussen het Cobercokwartier en het Havenmeesterskwartier. In het stedenbouwkundig plan Centrum-Oost is deze straat aangewezen als ruime verbindingsroute van de Verschuerwijk naar de Rijn. Een nadrukkelijke wens vanuit de ontwikkeling van het Nieuwe Kadekwartier is deze verbinding met het brede straatbeeld door te trekken via het Cobercokwartier naar de Rijn. Een begeleidende bomenrij aan twee zijden van de straat biedt hiertoe een middel.

Nieuwe Kade
De Nieuwe Kade scheidt het plangebied fysiek van de Rijn. Met een hoge én lage kade ontbreekt, ondanks de nabijheid van de Rijn, een goede visuele verbinding vanuit het plangebied met de rivier. Waar de kade in het verleden intensief door autoverkeer werd gebruikt, is er in de ruimtelijke visie voor de Rijnkade besloten er een autoluw gebied van te maken. De voetganger krijgt de ruimte langs de Rijn te flaneren en vanuit Centrum-Oost de weg naar het stadscentrum te vinden. Vanaf de Nieuwe Kade is de John Frostbrug beelbepalend. Vanuit het centrum begeleidt een bebouwingswand de wandelaar richting Centrum-Oost waar het Cobercokwartier het eerste gebied is na de John Frostbrug. De hoge kade wordt binnen het Nieuwe Kadekwartier via één principe ontworpen en vormt voor fietsers en voetgangers een belangrijke verbinding van dit stadsdeel naar het centrum.



1.3 DE HISTORIE

HISTORIE VAN DE LOCATIE

HET BROEK

Van oudsher behoort het plangebied tot het uitgestrekte Arnhemsche Broek, dat zich ten oosten van de oude stadskern van Arnhem uitstrekte tot aan het grondgebied van de gemeenten Westervoort en Velp. Broek verwijst naar broeklanden, laaggelegen gebieden aan de rivier die in tijden van hoge rivier- en grondwaterstanden regelmatig onderliepen. Het Arnhemsche Broek maakte samen met het Velper Broek deel uit van een uitgestrekt broekland en uiterwaardengebied ten zuiden en oosten van de hoger gelegen delen van de Veluwezoom tussen Arnhem en Velp. Ook de Westervoortsedijk is een oude structuur, want onderdeel van de oude Rijndijk.
Het Cobercoterrein was in het begin van de 19de eeuw nog als weideland in gebruik. Kort na 1797 ontstond ter plekke van de oude zuivelfabriek met de komst van de houtzaagmolen De Vlijt de eerste industrie.

DE ELECTRICITEITSCENTRALE EN CAMIZ

In het begin van de 20ste eeuw liet de gemeente Arnhem haar oog vallen op het gebied aan de Westervoortsedijk voor de bouw van een moderne elektriciteitsvoorziening. In 1905 werd een gedeelte van het bezit van firma De Jong Luneau gekocht, waarna de Electrische Centrale verrees op het zuidelijke deel van het terrein, grenzend aan de Nieuwe Kade. Het koelwater voor de elektriciteitscentrale werd betrokken uit de Rijn. Ook het water van de vroegere molenvijver werd door de centrale benut.
Een belangrijk moment in de geschiedenis van het Cobercoterrein is de oprichting van de Coöperatieve Arnhemse Melkinrichting en Zuivelfabriek (Camiz) in 1921, de voorloper van Coberco. In 1920 nam de Camiz de coöperatie De Vooruitgang over, die was gevestigd aan de Westervoortsedijk. Er volgde een verbouwing en er werden nieuwe machines aangeschaft. In 1924 besloot de coöperatie tot de oprichting van een kaasfabriek. Deze verrees aan de noordzijde van de Westervoortsedijk en was een ontwerp van het Arnhemse architectenbureau Feenstra.

DE WEDEROPBOUW

De Slag om Arnhem in 1944 leidde tot zware gevechten op en rond de Rijnbrug, de huidige John Frostbrug. Het omringende gebied werd grondig vernield en ook de nabij de brug gelegen Camizgebouwen raakten zwaar beschadigd. Directeur Penning zette na de oorlog in op de wederopbouw en de sanering van de melkfabriek. Ook nu werden de plannen geleverd door het architectenbureau van Feenstra. Tijdens de wederopbouw vond de melkproductie plaats in een noodbedrijf op de eigen terreinen aan de Westervoortsedijk.

NIEUWBOUW

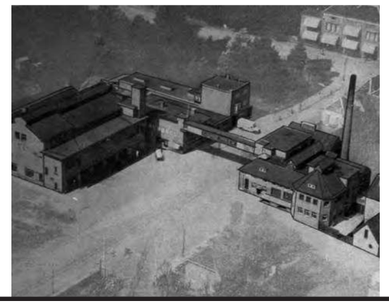
Pas in 1948 maakte Feenstra tekeningen voor de wederopbouw en een jaar later legde burgemeester C. Matser de eerste steen voor de nieuwbouw van het complex. In de volgende jaren kocht Camiz aansluitende percelen op de bestaande locatie. Hierdoor kwam tussen 1949 en 1955 vrijwel het gehele terrein tussen de Westervoortsedijk, Ooststraat, Badhuisstraat en Nieuwe Kade in handen van de zuivelfabriek Op 10 oktober 1957 werd het wederopbouw- en vernieuwingsproject feestelijk afgesloten met de officiële heropening van het complex.



1797



1910



1931



1945



1951

1.3 DE HISTORIE

VECOMI

De toenemende omvang van het complex houdt tred met de groei die het bedrijf na de oorlog als zuivelinrichting doormaakte. In 1962 stichtten de Arnhemse Camiz, de Concordia uit Ede-Wageningen, en De Hoop uit Bennekom een top-coöperatie. Deze samenwerking bood mogelijkheden om tot verdergaande specialisering in verwerking en afzet van de zuivelproductie te komen. Bovendien kon zo de economische positie van de boeren worden verbeterd. Melkaanvoer en productafzet konden in een hand worden gehouden en afzetproblemen kon men voorkomen. Lagere kosten waren het gevolg. In hetzelfde jaar ontstond een samenwerkingsverband tussen de zuivelverenigingen Putten, Wageningen, Ede, Terschuur en Arnhem: de Verenigde Coöperatieve Melkindustrie (VeCoMi). Een aantal jaren later besloten Camiz en Vecomi door te gaan als één bedrijf aan de Westervoortsedijk. Het ging in het vervolg Vecomi heten.

COBERCO

De verdergaande schaalvergroting binnen de Gelderse zuivelproductie bleek in 1972 nog eens temeer door het opgaan van de Vecomi in de Coberco. Dit bedrijf was in 1965 ontstaan vanuit een samenwerkingsverband tussen Condensfabriek (Deventer 1956), Berkelstroom (Lochem 1952) en Comego (Coöperatieve Melkafzet Overijssel-Gelderland, 1948), gezamenlijk CoBerCo. Coberco ontwikkelde zich tot een van de belangrijkste zuivelproducenten in Gelderland en exploiteerde de diverse centrale zuivelproductiebedrijven.

FRIESCHE VLAG

De belangrijke betekenis van Coberco bleek onder andere uit het grote aantal fabrieken dat dit bedrijf in beheer had. In 1985 wel 21. In de loop van de jaren ‘90 zorgden ontwikkelingen binnen de zuivelindustrie voor ingrijpende veranderingen. Zo werd in 1992 de Cobercovestiging in Zevenaar (Coberco Deli) gesloten. De productie van speciaalkazen werd overgeheveld naar Markelo. Ook de vestiging aan de Westervoortsedijk dreigde te worden gesloten, maar dit kon voorlopig nog worden voorkomen. In de loop van de jaren leidden diverse bedrijfssluitingen in de zuivel tot verplaatsing van de productie naar overgebleven bedrijven. Omstreeks 1994 had de Coberco haar hoofdkantoor in Arnhem. In de tweede helft van de jaren ‘90 werd deze locatie opgenomen door Friesche Vlag. Sindsdien draagt het complex aan de Westervoortsedijk deze naam.

TRANSFORMATIE

In 2003 sloot de zuivelfabriek in Arnhem haar deuren. Het centraal gelegen terrein werd door de gemeente als herontwikkelingsproject aangewezen. Sinds 2003 passeerden meerdere plannen de revue. Uiteindelijk heeft BPD het plangebied middels een gewonnen tender, uitgeschreven door Friesland Campina, in bezit gekregen. Een start van een nieuw tijdperk, waarin het Cobercoterrein als Cobercokwartier de loop van de toekomstige geschiedenis zal gaan bepalen.



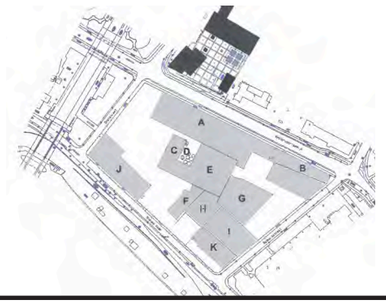
1960



1976



1980



1980



2003

1.3 DE HISTORIE

WAARDESTELLING COBERCOCOMPLEX

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Het voormalig fabriekscomplex van de Coberco is een tastbaar bewijs uit het verleden, dat het verdient om bewaard te blijven. Meer dan een eeuw zuivelhistorie speelde zich af op deze plek. Het complex kan worden gezien als een boodschapper uit het verleden en houdt herinneringen van diverse Arnhemmers in leven. Het complex markeert een belangrijk moment in de geschiedenis van de zuivelindustrie in de regio Arnhem. Het vormt de weerslag van een grootschalige herbouw- en uitbreidingscampagne na de Tweede Wereldoorlog, waarin de betekenis, de omvang, de groei en de modernisering van Arnhemse en de regionale zuivelindustrie duidelijk zichtbaar is. In die zin kan het complex een belangrijk relict uit de wederopbouwperiode worden genoemd.

ARCHITECTUUR- EN KUNSTHISTORISCHE WAARDEN

Het uitgestrekte industriële complex kwam met uitzondering van enige vrij recente toevoegingen tot stand in het derde kwart van de 20ste eeuw. Het zwaartepunt van de aanleg lag in de periode 1949-1957, toen bedrijfs- en kantoorgebouwen langs de Westervoortsedijk, de achterliggende bedrijfs- en opslaghallen, het ketelhuis en de schoorsteen werden gebouwd. Deze bebouwing is een ontwerp van de Arnhemse architect G. Feenstra (1890-1985), huisarchitect van de Geldersch-Overijsselsche Bond van Zuivelfabrieken (GOZ).
Het geheel is vormgegeven in traditioneel-zakelijke trant. Kenmerkend voor het oeuvre van Feenstra was zijn zoektocht naar de synthese tussen het traditionalisme van de Delftse school en een milde vorm van het functionalisme. Bij de Cobercofabriek komt het traditionalisme vooral tot uitdrukking in het materiaalgebruik van de buitengevels, die grotendeels in baksteen zijn uitgevoerd. Ook de sterk benadrukte vensters en ingangspartijen in met name de voorgevels, geaccentueerd door kunststenen omlijstingen en de toepassing van monumentale bouwsculptuur in deze gevel zijn typerend voor het traditionalisme. Uitgesproken zakelijk is de functionele geleding van het gebouwencomplex, waarbij de verschillende functionele eenheden duidelijk leesbaar zijn in de buitenschil van het gebouw, bijvoorbeeld door verspringende dakhoogten, gevelindelingen, vensterafmetingen (lichttoetreding). Ook de infrastructuur van het terrein is als zakelijk te duiden. Moderne staal- en betonconstructies, noodzakelijk voor de overspanningen van de grote bedrijfsruimten en het dragen van de omvangrijke loodzware opslagtanks en dergelijke, spelen niet alleen in de architectuur van het interieur een prominente rol, maar bepalen ook de geleding van de buitengevels. Daar omkaderen zij als wit geschilderd stijl- en regelwerk de bakstenen vakken. De grote vensters zijn voorzien van ‘moderne’ stalen ramen, zij het wel met roedenverdelingen. In de westelijke bedrijfshal aan de Westervoortsedijk is de baksteen zelfs geheel teruggedrongen tot het plintniveau en worden de betonnen stijlen opgenomen vakken geheel ingenomen door grote vensterpartijen met stalen ramen. Moderne materialen en constructiewijzen werden vooral ten dienste van functionaliteit en efficiency ingezet. Opmerkelijk is dat ze bij de zuivelfabriek ook een rol spelen in het exterieur van het complex.

OEUVRE

Het ontwerp voor de zuivelfabriek past binnen het late werk van Feenstra. In zijn oeuvre was nooit de kille benadering van de Delftse school te bespeuren. Wel speelden monumentale effecten een rol, zoals sterk benadrukte ingangspartijen en vensters. In de loop der jaren kreeg het werk een steeds zakelijker karakter. In zijn ontwerpen stelde de architect de ‘menselijkheid’ van de architectuur op de eerste plaats. De traditionele, warmkleurige baksteen was hiervoor een uitdrukkingsmiddel. In deze zin zijn duidelijke parallellen te zien met het bejaardentehuis De Drie Gasthuizen, in 1953 door Feenstra gebouwd in Arnhem.
In de gehanteerde bouwstijl, de constructieve en functionele aspecten en diverse interieurdetails is het complex een uitstekend voorbeeld van architectuur uit de wederopbouwperiode. Met name de aan de Westervoortsedijk gelegen gebouwen zijn in gave staat behouden gebleven.

Ook heeft het complex architectuurhistorische waarde als onderdeel van het late oeuvre van architect G. Feenstra, die in oostelijk Nederland een zeer omvangrijk aantal projecten heeft nagelaten. Hieronder bevinden zich veel zuivelfabrieken, zowel uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog, als uit de periode erna. Veel van deze complexen zijn in de loop der jaren sterk verbouwd, gesloopt of hebben hun oorspronkelijke functie verloren. Het Arnhemse gebouw is vanwege zijn gaafheid daarom ook in typologische zin van architectuurhistorisch belang.

SHAKE-HANDS ARCHITECTUUR UIT DE WEDEROPBOUWTIJD

Het fabrieksensemble heeft typische kenmerken van de shake-hands architectuur uit de wederopbouwtijd. Aan de ene kant werd er na de oorlog door de overheid hoog ingezet op de industrialisatie van het bouwproces. Hierdoor ontstond een functionele architectuur die zich kenmerkt door prefabricage, een betonskelet en functionele bouwmassa’s. Aan de andere kant werd er veel aandacht besteed aan de detaillering van de bebouwing. Het betonskelet kreeg een vulling van warmkleurige baksteen. Bijzondere functionele onderdelen van het gebouw, zoals de entrees en ramen, kregen extra nadruk door de toepassing van betonnen omlijstingen om de gevelopeningen.

RELIËFS EN MOZAÏEK

Hoge kunsthistorische waarde bezitten de vier monumentale kalkstenen reliëfs in de voorgevel, vervaardigd door de bekende beeldhouwer Gijs Jacobs van den Hof en zijn leerlingen John Grosman, Ab Diekerhof en Jan Teulings. De werken verbeelden het scheppingsverhaal en dateren uit 1954. Het zijn goede voorbeelden van monumentale bouwsculptuur uit het midden van de 20ste eeuw. Ze markeren een periode, waarin aan dergelijke bouwsculptuur als wezenlijk onderdeel van de architectuurcompositie en vanwege de symbolische verwijzingen grote betekenis werd gehecht. Van kunsthistorisch belang is ook het grote wandmozaïek in de hoofdentree. Hiervan is de ontwerper niet bekend.

STEDEBOUWKUNDIGE EN SITUATIONELE WAARDE

Het terrein, bestaande uit een omvangrijke gebouwengroep, samengesteld uit een groot aantal op efficiënte wijze op elkaar aansluitende onderdelen met omringende en soms ver binnen het bebouwingscluster doordringende functionele open ruimten heeft als geheel enige stedenbouwkundige waarde. Vanaf de Nieuwe Kade en vooral vanaf de John Frostbrug bestaat goed zicht op de gebouwengroep, die wordt gedomineerd door de hoog opgaande schoorsteenpijp. Het noordelijke deel van het complex bestaat uit een langgerekte, aaneengesloten reeks bouwdelen, die door hun markante hoofdvormen, karakteristieke gevelindelingen, materiaalgebruik en details van groot belang zijn voor het straatbeeld van de Westervoortsedijk. De dicht op de openbare weg geplaatste gevelwand vormt hier een sterk beeldbepalend element. Het complex maakt hier deel uit van een - inmiddels gedeeltelijk gehavend – stadsbeeld. Dit wordt bepaald door verschillende markante industriële gebouwen uit de wederopbouwperiode toen in deze periode het westelijke deel van het Arnhemsche Broek werd heringevuld. Zo stammen onder meer het voormalige transformatorhuis aan de Westervoortsedijk, het gebouw van het huidige Gemeentearchief en het gemeentelijk vervoersbedrijf uit deze tijd.

DE VOORMALIGE DRUKKERIJ NIEUWE KADE 2

Dit na de oorlogsverwoestingen grotendeels volgens de oorspronkelijke plannen herbouwde bedrijfsgebouw bezit nog zijn authentieke bouwmassa, maar werd in de detailleringen van vensters en ingangen in de loop der jaren herhaaldelijk gewijzigd. Het ontwerp van het gebouw is eveneens van de hand van architectenbureau Feenstra en kreeg net als het fabriekscomplex een traditioneel-zakelijke vormgeving. Het heeft voor dit gedeelte van de Nieuwe Kade beeldbepalende waarde, vooral door zijn markante historische hoofdvorm, karakteristieke gevelindelingen en materiaalgebruik. Het is een van de weinige relicten van de historische kadebebouwing.

1.3 HISTORIE

KERNWAARDEN CULTUURHISTORIE

CONSERVEREN EN CONTINUEREN

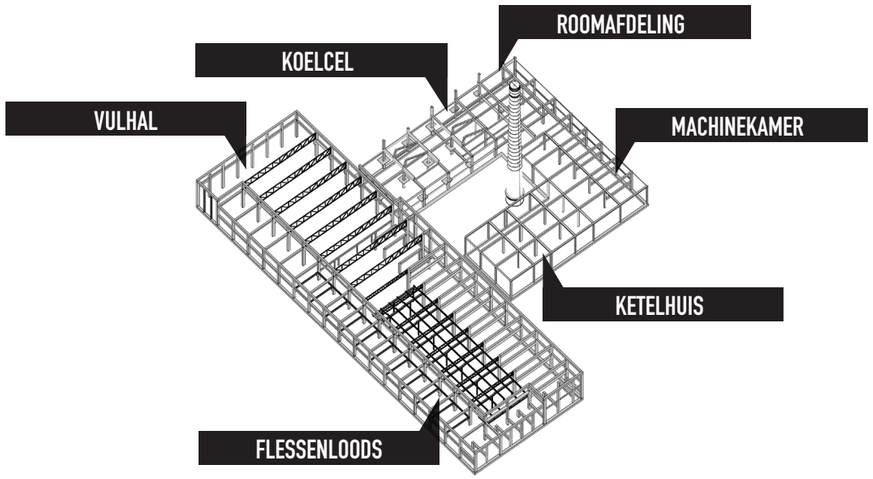
Het centrale gedeelte van het complex is behouden gebleven en bestaat uit de spoel- en flessenloods, de Vulhal, roomafdeling, laboratorium en het ketelhuis met schoorsteen. Ook het entreegebouw, de oorspronkelijk hoofdentree van de kantoren, is behouden gebleven. Deze gebouwen zijn de afgelopen jaren door BPD geconserveerd en tijdelijk in gebruik genomen. Daarnaast is de schoorsteen volledig gerestaureerd. In 2019 heeft BPD het Van Ginkelgebouw aangekocht, waarmee het Cobercokwartier als geheel getransformeerd kan worden.

1. PRODUCTIESYSTEEM – GEEN GEBOUW MAAR EEN SYSTEEM

De ontwikkeling van het fabriekscomplex is te begrijpen als resultaat van een reeks bedrijfseconomische beslissingen. Wanneer er als gevolg van het productieproces en/of schaalvergroting uitbreiding van de fabriek nodig was, werd er bijgebouwd zonder rekening te houden met een stedenbouwkundig concept. Omdat het productieproces uit het verleden heeft geleid tot de indeling van het complex bevinden zich in de bouwdelen die nog aanwezig zijn veel verwijzingen naar het productieproces.
Het functionele principes van de fabriek - bij elke nieuwe functie wordt een nieuwe massa met eigen kenmerken toegevoegd - is van waarde en zetten we door in de wijze waarop we omgaan met toevoegingen op het bestaande erfgoed. Restaureren, maar ook continueren, volgens het principe van form follows function.

2. ERFGOED ALS HART EN HART VOOR HET ERFGOED

In de Arnhemse Coberco-fabriek vond de zuivelproductie nabij het centrum van de stad plaats. De schoorsteen van de fabriek was voor veel Arnhemmers zichtbaar. De Melkfabriek sprak tot de verbeelding. Dat doet hij nog steeds. Veel Arnhemmers hebben vanwege hun directe verbondenheid in het verleden of vanwege hun visuele herinnering aan het fabrieksterrein, hart voor dit materiële erfgoed en voor de verhalen uit de geschiedenis. Niet alleen de werknemers die naar de fabriek wandelden of fietsten en dagelijks de kaaskoppen vulden, maar ook



de boeren die de melk aan de fabriek leverden of de melkboer die zijn klanten voor de feestdagen verse room uit de fabriek verkocht. Zuivel is immers een essentieel deel van onze dagelijkse maaltijd.
De betekenis die het fabrieksterrein heeft, laten we in sfeer, beeld en programma terugkomen in het hele plan, zowel in de oude als in de nieuwe gebouwen en structuren. Met behoud van de magie die een fabrieksterrein als vanzelf met zich meebrengt.

3. BESLOTEN VERSUS OPEN

Met uitzondering van de schoorsteen domineerde het complex niet in het stadsbeeld. Het fabrieckscomplex stond dan ook bekend als een in zichzelf gekeerd complex, met ontsluiting via de Nieuwe Kade. Kenmerkend voor deze ontsluiting is het meer ‘open karakter’ aan de Nieuwe Kade, in tegenstelling tot de zijde van de Westervoortsedijk. Het fabrieksterrein kende een besloten binnenwereld. Wat er precies op het terrein gebeurde, zagen alleen de mensen die in de fabriek werkten. Maar iedereen wist dat in de fabriek de verse koeienmelk werd verwerkt tot flessenmelk, kaas en andere zuivelproducten.
Stedenbouwkundig nemen we het spel tussen de besloten sfeer in het hart van het terrein bij de Melkfabriek, en de openheid aan de randen serieus. Hier werken we op door. Iedereen is straks welkom in de Melkfabriek, maar het hart van het Cobercokwartier heeft ook een besloten karakter. Die veroveren maakt deel uit van de beleving.

4. MIX VAN WARM EN STOER

De architectuur van Feenstra biedt een mix van traditionalisme en functionalisme. Traditioneel is het materiaalgebruik van de buitengevels en functionalistisch is de staal- en betonconstructies en de geleding van het gebouwencomplex. Je ziet de mix terugkomen in materiaal- en kleurgebruik.
De mix van de warme sfeer van baksteen in combinatie met de stoere sfeer van de materialen en constructiewijzen ten dienste van functionaliteit achten we van waarde. Daarbij leggen we in beeldkwaliteit andere accenten voor het fabrieksensemble dan de nieuwbouwplots.

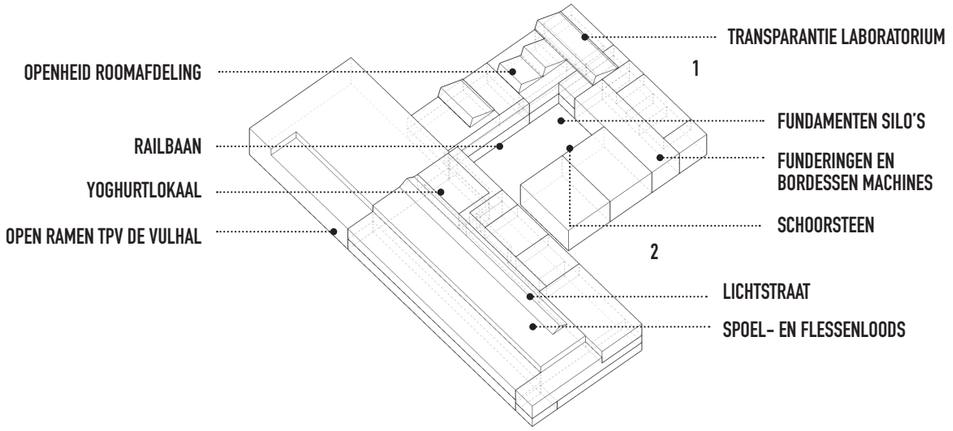
5. DE COÖPERATIE ALS GEMEENSCHAPSVORMER

Werken bij de zuivelfabriek bracht meer met zich mee dan enkel het arbeidsaspect. Je verdiende je geld op de fabriek, maar vormde er ook je sociale netwerk. Mensen werkten vaak langdurig bij één werkgever. Samen met collega’s was je lid van een muziekvereniging of sportclub. Arbeiders woonden vaak in dezelfde buurt. Veel meer dan nu deelden ze met een hechte groep mensen hun hele leven. Dat bracht een sterke gemeenschapszin met zich mee. Mensen kenden elkaar en keken daarom naar elkaar om.
Tegenwoordig vindt wonen, werken en ontspannen veel meer gefragmenteerd plaats. Maar de sociaal-historische waarde van de melkcoöperatie als gemeenschapsvormer inspireerde ons in onze plannen voor het Cobercokwartier. De nieuwe Vulhal fungeert als plek en programma als ‘katalysator’ voor het sociale leven. Een plek waar buurtbewoners elkaar bewust en spontaan ontmoeten en zo bouwen aan een hechte gemeenschap. Ook worden pleinen en straten in de openbare ruimte geprogrammeerd en ingericht als fijne verblijfplekken voor bewoners.

PRODUCTIESYSTEEM – DE RELICTEN

In de oude fabriek zijn nog verschillende relicten uit het productieproces aanwezig, zoals de lichtstraat en loopbrug, fundamenten en silo's en het yoghurtlokaal. Deze kunnen een inspiratiebron vormen bij de transformatie.

- De grootte van de veelruitvensters was kenmerkend voor de verschillende productieprocessen.
- De railbaan tussen de spoel- en flessenloods/Vulhal en de koelcelruimte markeert de productiestroom tussen beide bouwdelen: na het vullen werden de producten naar de koelcellen gebracht, in afwachting van verder transport.
- Het inventieve krattensysteem in de spoel- en flessenloods dateert van 1997 en staat symbool voor de diverse innovaties die in de fabriek hebben plaatsgevonden.
- De verschillende vloerniveaus zijn gerelateerd aan de productie.
- De cirkelvormige fundamenten bij de schoorsteen en in het ketelhuis zijn de restanten van de verschillende silo's die hier hebben gestaan.
- De recent door BPD gerestaureerde schoorsteen.
- In het ketelhuis zijn de fundamenten en leidingen nog zichtbaar van de machines waarmee stoom werd geproduceerd en werd geleid naar de verschillende plekken in het complex, al waar de zuivelproducten konden worden gesteriliseerd of gepasteuriseerd.
- Op diverse plekken zijn draaibare vensters toegepast. Deze konden geheel open, zodat er via een geleiderail spullen naar buiten of binnen konden worden gebracht.
- In het laboratorium zijn veel transparante binnenwanden geplaatst. Dit leidde tot een open structuur, kenmerkend voor een laboratorium.
- Kenmerkend is ook de open structuur van het terrein aan de zuidzijde, vanwege de aan- en afvoer via de Nieuwe Kade en de meer gesloten structuur aan de noordzijde (Westervoortsedijk).



1

2

BUITENRUIMTE ALS ONDERDEEL VAN HET PRODUCTIEPROCES



SPOEL- EN FLESSENLOODS



VULHAL



COBERCOPLEIN



KETELHUIS



MACHINEKAMER

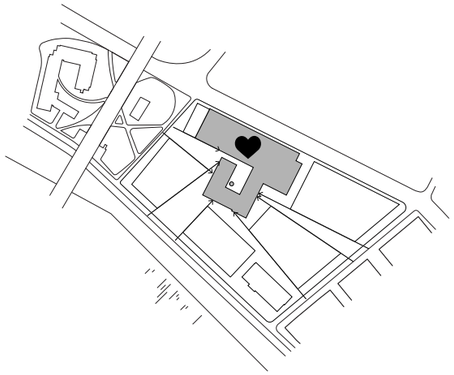


ROOMAFDELING

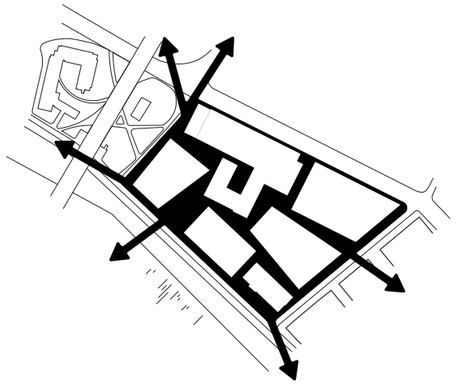
2
PLANCONCEPT IN VIJF SPEERPUNTEN



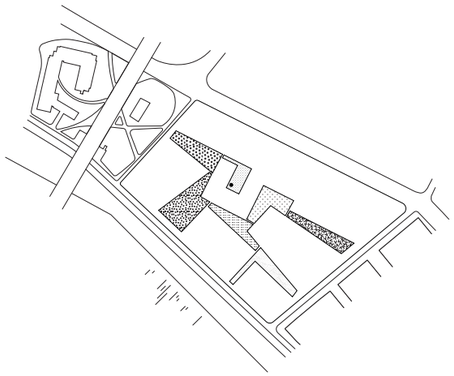
2.1 VIJF SPEERPUNTEN



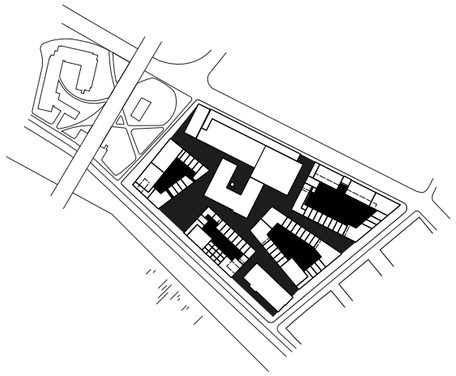
A. ERFGOED ALS HART



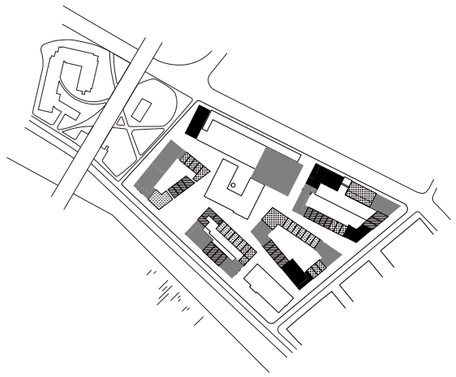
C. SAMENHANG MET DE OMGEVING



B. REEKS VAN OPENBARE RUIMTES ALS VERBINDER



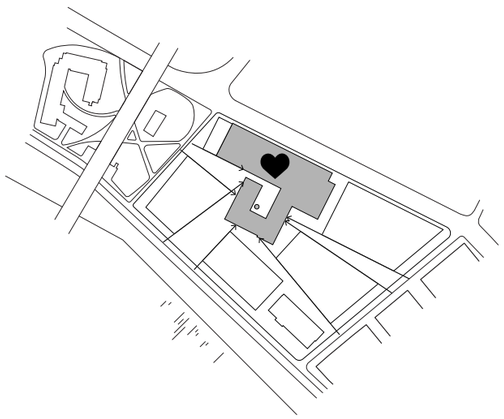
D. EEN GROENE, KLIMAATADAPTIEVE WIJK



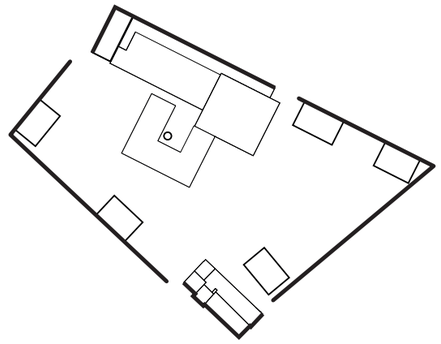
E. EENHEID EN DIVERSITEIT

A ERFGOED ALS HART

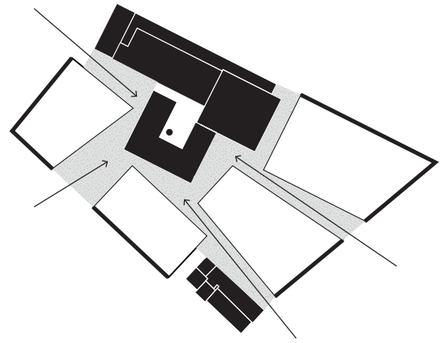
ORGANISATIE BOUWVELDEN



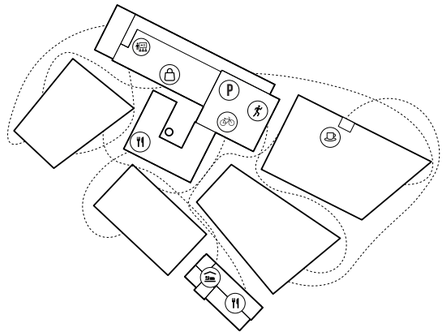
In het Cobercokwartier vormt het verleden de onderlegger voor de hoofdstructuur van het nieuwe gebied. De opzet van het oude fabriekscomplex is de weerslag van een in zichzelf gekeerd productieproces. Op dit principe borduren we met ons plan voort. De gerichtheid naar binnen is behouden. Dat zie je aan de oriëntatie van de functies in de fabriek, welke zich voegen naar binnen, zowel binnen de bebouwing als richting het Cobercoplein. Zo ontstaat een wereld op zichzelf die qua sfeer, zowel in stedenbouw als in openbare ruimte, doet denken aan het eigenzinnige karakter van het voormalige fabrieksterrein.
De Melkfabriek wordt hét kloppend hart van deze nieuwe woonwijk. Door de fabriek in te vullen met aansprekende publieke functies wordt zij voor een zo groot mogelijk publiek toegankelijk. De markante schoorsteen vormt het baken van het kwartier. Zichtlijnen vanuit de belangrijkste zijden van het gebied focussen de aandacht op dit bijzondere relict. Om die zichtlijnen heen schikken we de nieuwbouw.



VERBONDEN DOOR FABRIEKSTERREIN
Melkfabriek, Van Ginkel en nieuwbouw definiëren samen het fabrieksterrein,
een ensemble van hoogteaccenten markeert de randen.



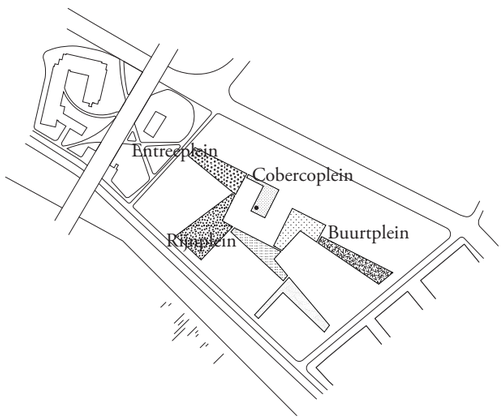
VERBONDEN DOOR PUBLIEKE RUIMTE
openingen en pleinen maken fabrieksensemble zichtbaar



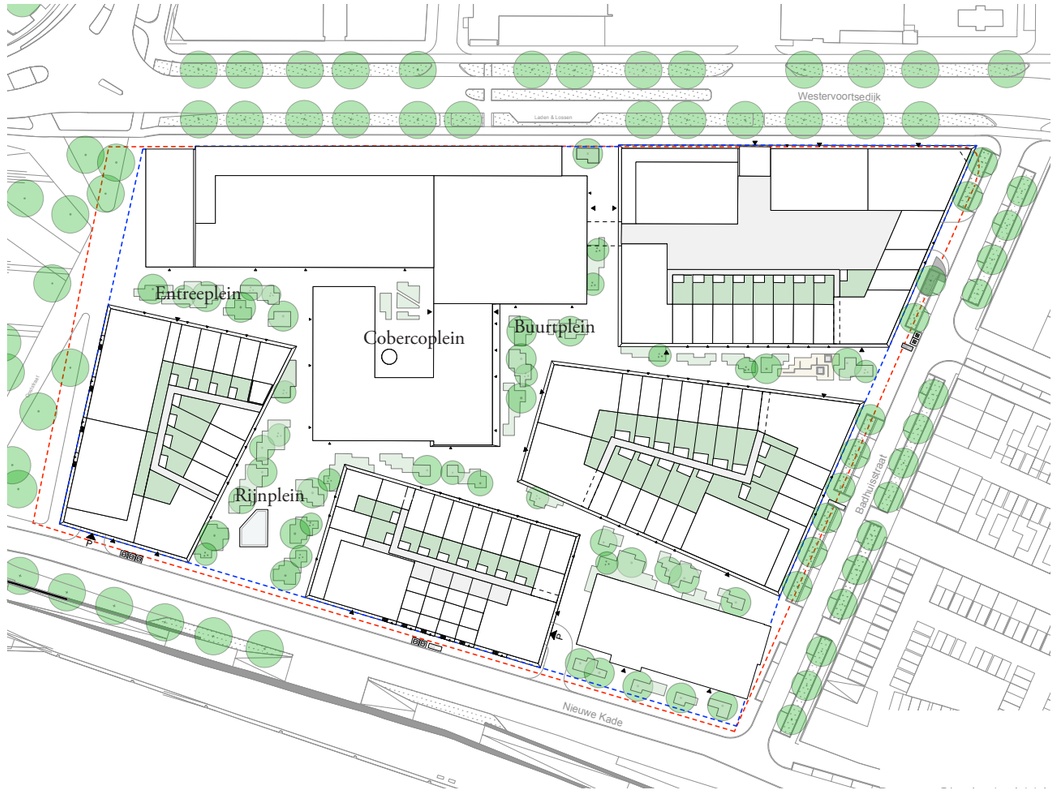
VERBONDEN DOOR PROGRAMMA
nieuwe programma fabriek en wonen vullen elkaar aan
(indicatief programma in schema)

B REEKS VAN OPENBARE RUIMTES

VERBINDEN VAN VERBLIJFSPLEKKEN

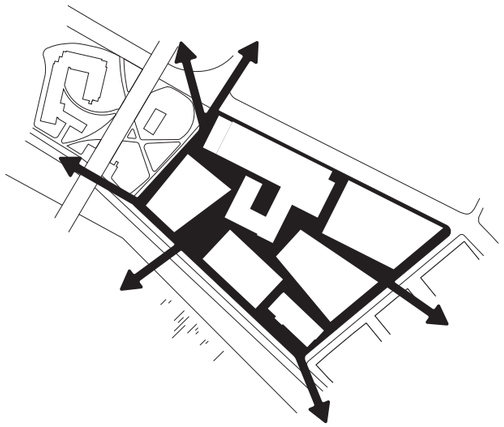


Een reeks van vier pleinen, het vernieuwde Singelpark en het waterfront aan de Rijn zijn in beeld familie van elkaar en hebben een industrieel karakter.
Ze vormen een interessante reeks van openbare ruimtes. Subtiele verschillen in functie en gebruik uiten zich in materialisering en groen. De pleinen functioneren als verblijfsplekken voor bewoners en bezoekers. De materialisering laat op subtiele wijze sporen zien van het vroegere leven van de industrie en geeft zo een kijkje in de geschiedenis van het Cobercokwartier. De straten en stegen sluiten in sfeer aan op de openbare ruimtes, waardoor er een stedelijk woongebied ontstaat, doordesemd van hoogwaardige materiaalgebruik en groen. Het plein aan de Rijn verwijst naar de vroegere ontsluiting voor (vracht) verkeer richting het water.
Nergens zijn meer afgesloten binnengebieden te vinden. De open structuur van het plan verbindt deze met elkaar en met de Rijn. De pleinwanden worden bewust vormgeven als schuine lijnen richting de bestaande fabriek en de schoorsteen. Op deze manier ontstaat er visueel een interessant spanningsveld.
We plaatsen de fabriek als het ware op een voetstuk, waardoor hij als identiteitsdrager van de wijk nog meer beleefbaar wordt. Door het wijd uitlopen van de pleinen naar de randen ontstaat bovendien een uitnodigende sfeer. Hier zoeken we bewust het contact op met de omgeving van het Cobercokwartier. Via schegvormige pleinen en straten aan de randen worden bezoekers dit eigengereide stukje stad binnengetrokken.

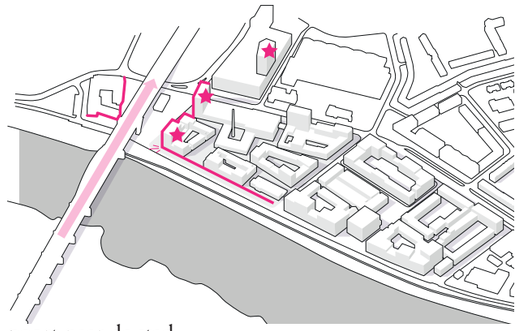


C SAMENHANG MET DE OMGEVING

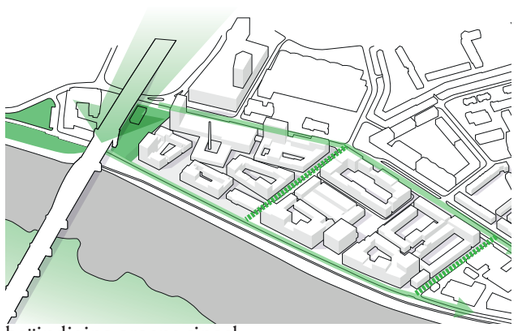
VERBINDINGEN MET OMGEVING EN ACTIVEREN AANSLUITENDE PUBLIEKE RUIMTE



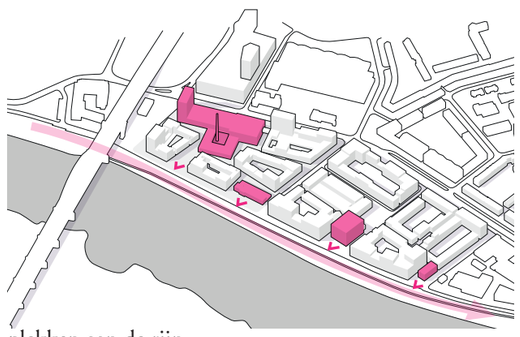
Het Cobercokwartier vormt met haar ligging tussen het Arnhemse stadscentrum, de woonwijken buiten de singel en de Rijnkade een belangrijk schakelstuk in de stad. Het nieuwe kwartier zal zich zowel meten aan een hoogstedelijk en divers milieu aan de westzijde, als aan een laagstedelijker woonmilieu aan de oostzijde. Het stedenbouwkundige model waarvoor is gekozen maakt het mogelijk om de aansluitingen nauwkeurig te kunnen maken. Het model heeft een diversiteit aan stedenbouwkundige korrels die variëren van een eengezinswoning tot een hoog appartementengebouw. Het gericht maken van keuzes helpt daarbij, bijvoorbeeld over type architectuur, de bouwblokgrootte, de hoogte van gebouwen en functies of waar welk slag korrel te positioneren.
Het ontwerpen in samenhang met de omgeving vindt plaats in goede balans met het zorgdragen voor voldoende afwisseling in stedenbouw en architectuur in het Cobercokwartier zelf. Ten gunste van het maken van goed werkende gemeenschappen is ook hier variëteit te vinden in woontypen en architectuur. De sfeer van het naar binnen gekeerde binnengebied geeft de plek eigenheid en geeft het kwartier haar eigen identiteit. Aan de randen wordt de verbinding met de omgeving weer opgezocht. De overwegend stevige bebouwing aan de noord-, west- en zuidrand staat in contrast met de informelere binnenwereld van het gebied met kleinere korrel. De Badhuisstraat is een mix van beide.
Door het aanbrengen van een hoogteaccent op de hoek van de Westervoortsedijk en Ooststraat reageert het plan op de bebouwing aan de singel en de toren van het stadskantoor. Het accent versterkt daarnaast de zichtbaarheid van het Cobercokwartier vanuit de stad. De hoek van de Ooststraat met de Nieuwe Kade vraagt om bijzondere aandacht. Voor het verkeer dat onder de brug doorkomt en via de Singel van de brug afkomt is dit de eerste ontmoeting met het gebied.
In functie vindt een duidelijk onderscheid plaats van een gemengd programma ten westen van de fabriek en een woonprogramma in het oostelijk gedeelte, aansluitend op het toekomstige Havenmeesterskwartier. In bebouwingsstructuur worden deze twee stadsdelen verbonden door straten op elkaar aan te laten sluiten. Daarmee wordt niet letterlijk bedoeld dat straten tegenover elkaar moeten liggen. Bajonetaansluitingen of verspringingen zijn ook mogelijk. Aan de Rijnkade verrijken een route voor langzaam verkeer, pleinen en verblijfsplekken zowel het Cobercokwartier, als het aangrenzende Havenmeesterskwartier.



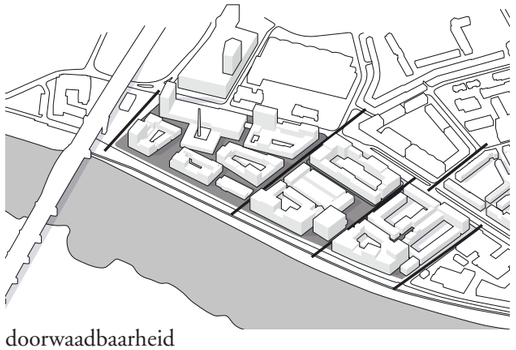
poort naar de stad



beëindiging groene singel



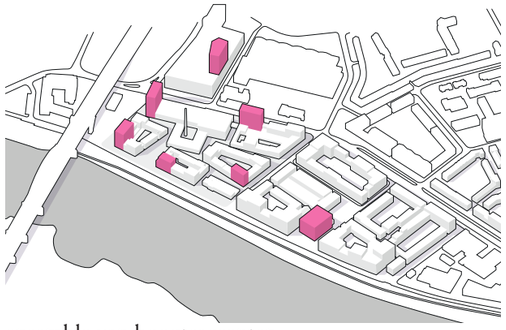
plekken aan de rijn



doorwaadbaarheid



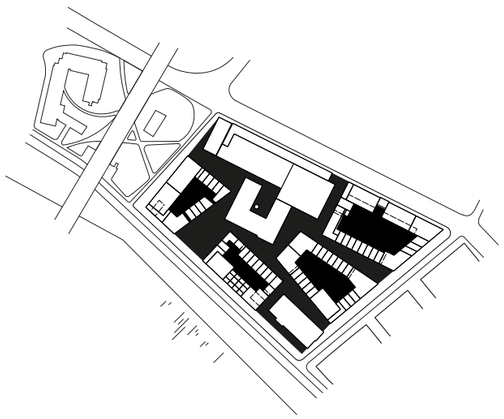
zicht op de fabriek



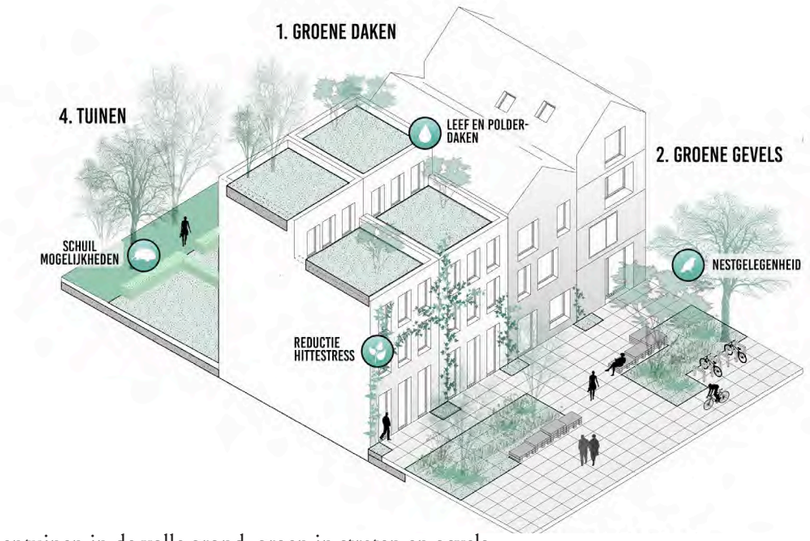
ensemble van hoogteaccenten

D GROEN EN KLIMAATADPAPTIEF

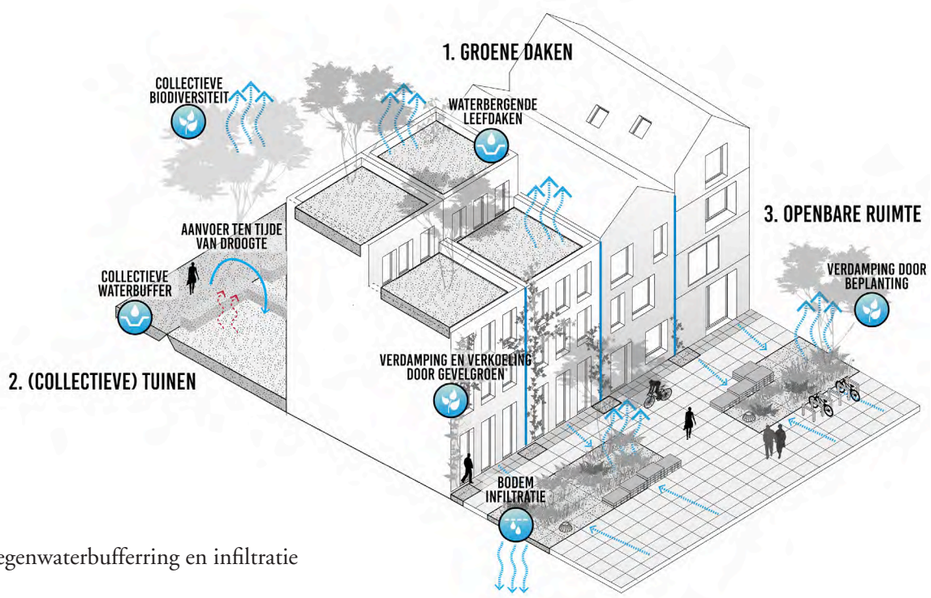
BINNENTUINEN IN DE VOLLE GROND EN GROENE PLEINEN EN STRATEN



Cobercokwartier wordt een groen, duurzaam en klimaatadaptief gebied. Groen en water zitten in het DNA van het plan. De openbare ruimte wordt groen ingericht, zowel de pleinen als de binnenstraten. Een uitgebreid groenplan met ook ruimte voor groen op de daken draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit in de stad en biedt nestgelegenheid voor vogels en insecten. Daarnaast worden tuinen in de volle grond aangelegd en is aan de voorkant van de woningen ruimte voor geveltuinen.
Door gescheiden afvoer van afval- en hemelwater wordt de druk op het riool verlaagd. Door water te laten infiltreren, lokaal te bergen en (zichtbaar) af te voeren maken we Coberco 'rainproof'. Hemelwater kan bovendien hergebruikt worden voor irrigatie, om kostbaar drinkwater te besparen. De zichtbaarheid van hemelwaterafvoer op maaiveldniveau draagt bij aan bewustwording en beleving van circulaire principes.



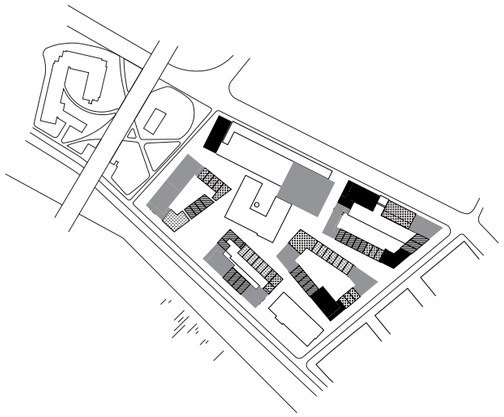
binnentuinen in de volle grond, groen in straten en gevels



regenwaterbufferring en infiltratie

E EENHEID EN DIVERSITEIT

LEVENDIGE WOONOMGEVING



De nieuwbouw op het Cobercokwartier kenmerkt zich door een grote diversiteit en afwisseling in gebouw- en woningtypes en korrels. Daarmee ontstaat een levendig straatbeeld en voorkom je eenduidige zones. Het Cobercokwartier wordt een woonomgeving waarbij verschillende doelgroepen elkaar aanvullen op het gebied van woonwensen, gebruik van de openbare ruimte en ruimtevraag. Door contrastrijke architectuur toe te passen, zullen de verschillende doelgroepen zich kunnen herkennen in en zich eigenaar voelen van hún stukje woonomgeving. Er wordt bewust variatie gezocht in type korrels en het naast elkaar positioneren van hetzelfde type wordt vermeden. Door de grote variatie in korrel is het van belang dat de architectuur van de korrel helder en eenduidig is. Contrasten horen tussen de korrels en niet binnen de korrel. De korrels vinden eenheid binnen de architectuurstijl, gevelopbouw en materiaalkeuzes. Daarbij komen de diverse korrels verspreid over het terrein terug waardoor herkenning en samenhang binnen de wijk wordt gewaarborgd. Binnenterreinen van de gesloten bouwblokken moeten voldoende lucht, licht en kwaliteit hebben.
Omdat de diversiteit een duidelijke drager van de identiteit van het Cobercokwartier is, zal de hoge mate van afwisseling zowel aan de randen als in het gebied worden ervaren, steeds in balans met het vinden van de samenhang met de omgeving. De diversiteit zal daarnast de sociale cohesie in het gebied versterken.

FABRIEKSENSEMBLE





NIEUWBOUW

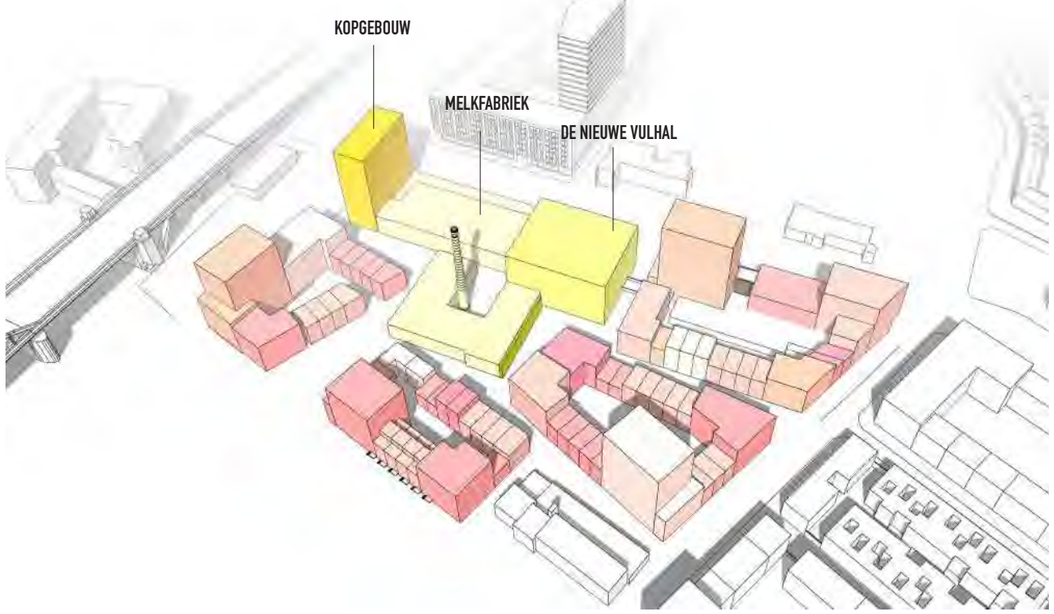




3.
PLANBESCHRIJVING FABRIEKSENSEMBLE

3.1 CENTRALE HART VAN HET PLAN

De nieuwe Melkfabriek wordt het centrale hart van het Cobercokwartier. Door de fabriek in te vullen met nieuwe, aansprekende publieke functies wordt zij voor een zo groot mogelijk publiek toegankelijk. Als bezoeker van de stad moet je in de Melkfabriek zijn geweest. De schoorsteen vormt vanuit de stad het herkenbare baken van het Cobercokwartier. Zichtlijnen vanuit de belangrijkste zijden van het gebied focussen de aandacht op dit bijzondere relict. Om die zichtlijnen heen wordt de nieuwbouw vormgegeven. Die bebouwing verstrekt de industriële gebiedsidentiteit door in positionering, materiaalgebruik en vormentaal de relatie met het bestaande erfgoed aan te gaan. De beeldkwaliteit van het erfgoed, de grove vormen en duidelijke lijnen komen terug in nieuw vastgoed met een stoer karakter. Het erfgoed wordt daarbij altijd in acht genomen.

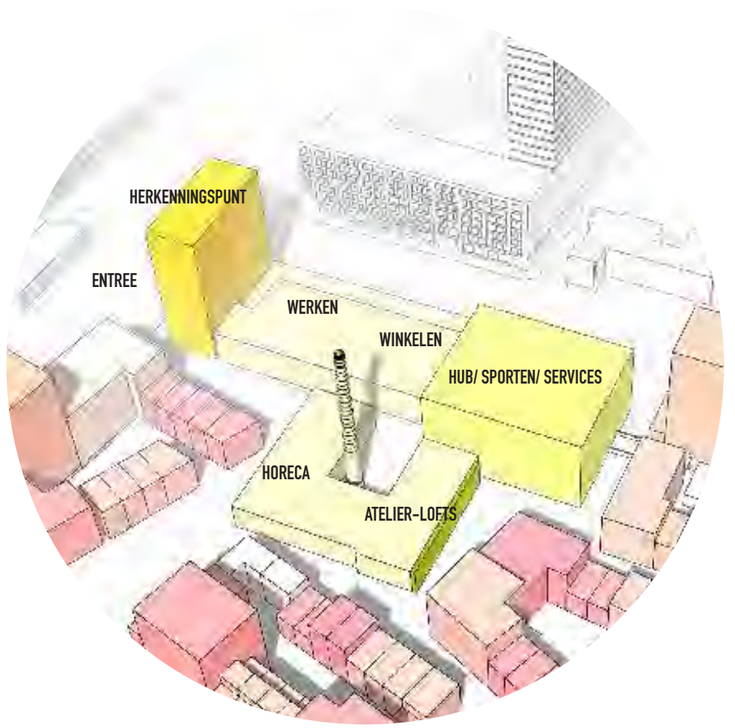


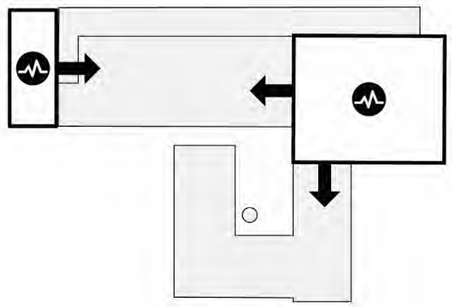
Het fabrieksensemble

Nieuwbouwplots

3.2 GEEN GEBOUW MAAR EEN SYSTEEM

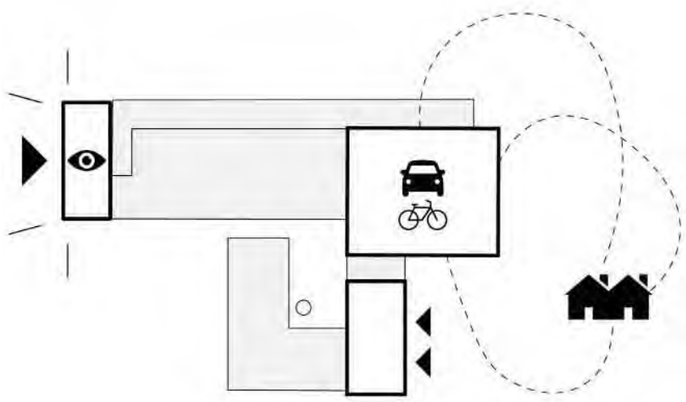
Ten grondslag aan de indeling van het voormalige fabriekscomplex lag de organisatie van het productieproces van de zuivel. Dat organiserende principe staat in de nieuwe plannen ook centraal. In de loop der tijd veranderde processen en breidde de fabriek uit en werden delen aangebouwd. In de bouwdelen die nu nog aanwezig zijn bevinden zich veel verwijzingen naar het productieproces. Daarnaast breidt het bestaande ensemble uit met nieuwe functies en programma. Niet met als doel een eenduidige massa te bouwen, maar om een gevarieerde wijk te maken die eenheid uitstraalt vanwege de industriële sfeer. De nieuwe toevoegingen vormen de schakel tussen de nieuwbouw en de fabriek en vormen zo een belangrijke impuls voor de verdere transformatie van de fabriek.





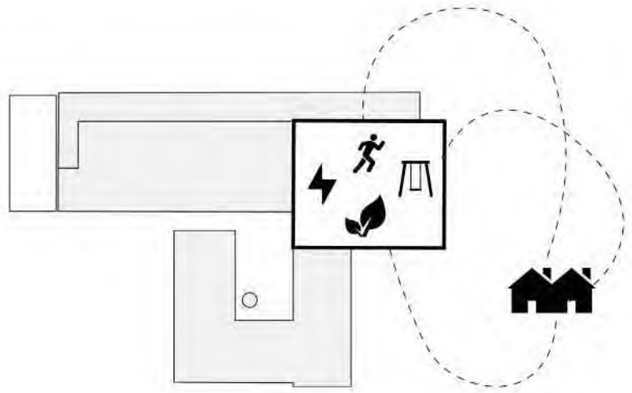
FABRIEK MET AAN WEERSZIJDEN EEN TOEVOEGING

De nieuwe toevoegingen aan het fabrieksensemble zorgen door hun functies voor een eerste belangrijke impuls voor de transformatie van het bestaande gebouw. Het zijn nieuwe herkenbare hoekpunten die in samenhang met, en met respect voor het erfgoed zijn ontworpen. Bovendien voorzien ze de bestaande fabriek van een nieuwe status in de omgeving.



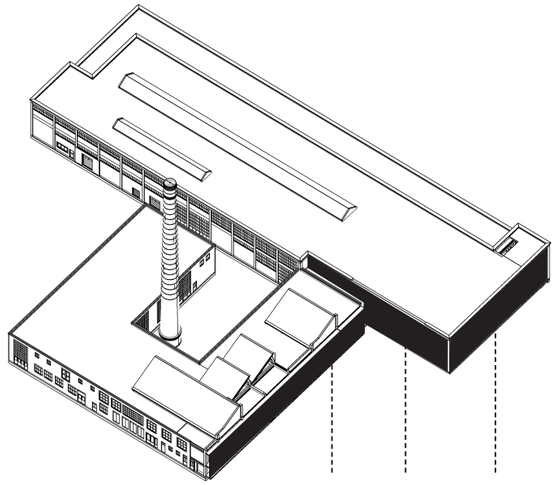
SCHAKELS TUSSEN BESTAAND EN NIEUW

Het Kopgebouw vormt het herkenningspunt aan de Westervoortsedijk en aan de Singel en is de entree van het fabrieksensemble.
De nieuwe Vulhal wordt een mobilityhub en functioneert als schakel tussen het fabrieksensemble en de nieuwbouw.
De loftwoningen voegen een interessant woonprogramma toe aan het nieuwe programma van de fabriek.



DE NIEUWE VULHAL

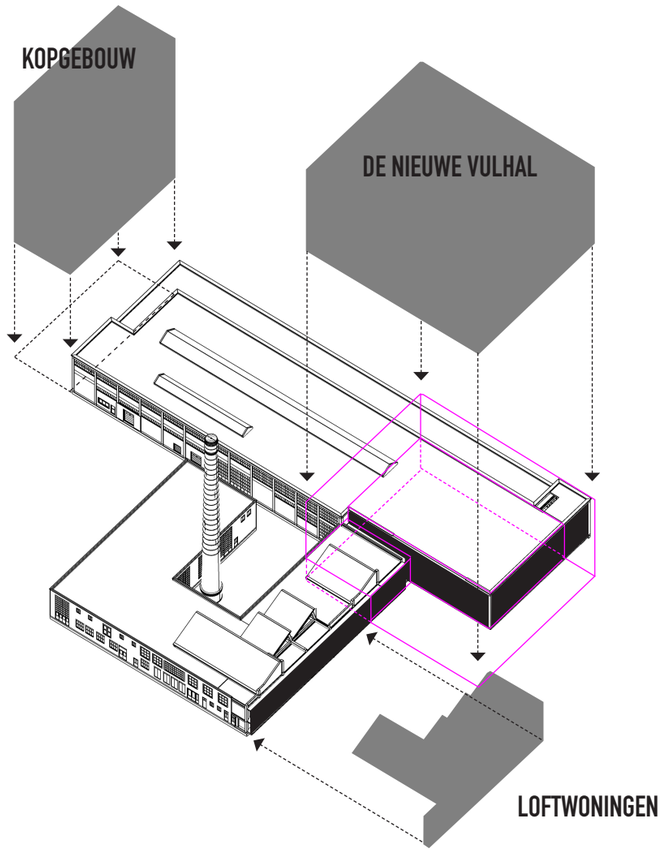
De nieuwe Vulhal is naast mobilityhub ook katalysator voor de wijk. Op de begane grond voegt de hal zich naar de structuur van de bestaande fabriek. Op het dak biedt de Vulhal eventueel ruimte voor groen, spelen en sporten.

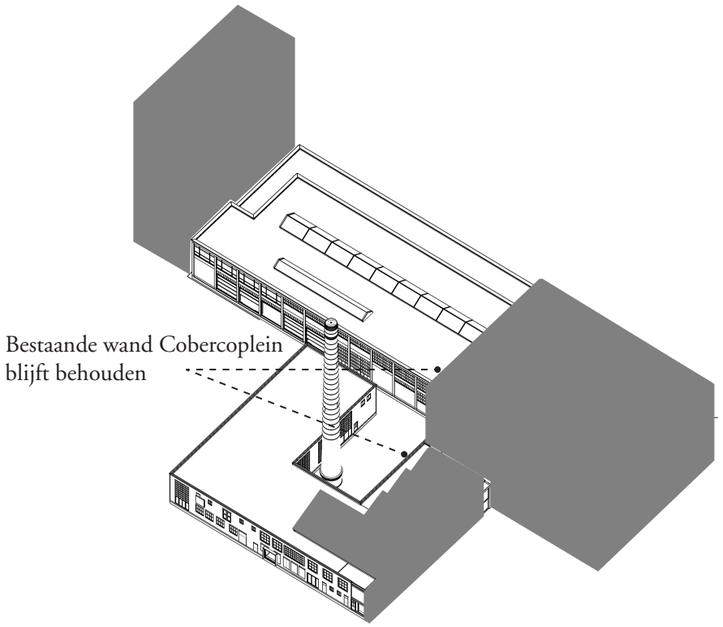


afgeknipte gevels/ gebouwdelen aanwezig in de bestaande fabriek

DE NIEUWE TOEVOEGINGEN

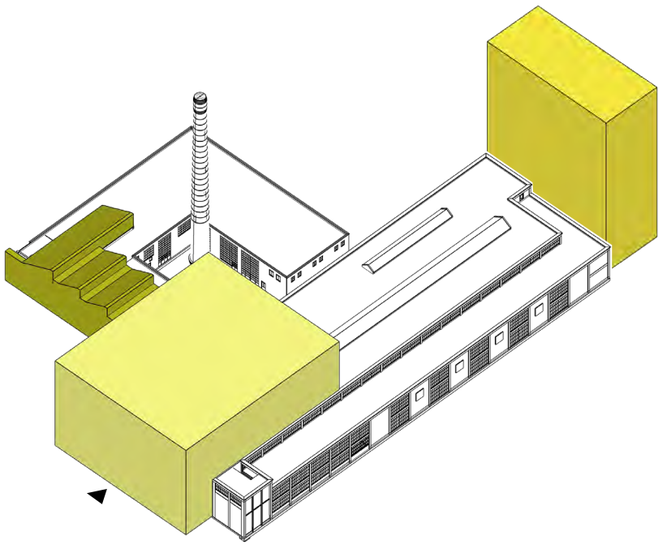
In de laatste jaren zijn er delen van de fabriek gesloopt waardoor er aan de oostzijde delen ontbreken. De toevoegingen worden zorgvuldig naast het bestaande volume geplaatst of erin gepast. Het Kopgebouw wordt bijgevoegd. De nieuwe Vulhal respecteert de setback aan de zijde van de Westervoortsedijk.
De bestaande sheddaken en structuur in het deel dat tot loftwoningen wordt getransformeerd worden waar mogelijk behouden.
In de architectuur is een mate van contrast met het bestaande mogelijk. Wel wordt inspiratie gezocht in de beeldbepalende elementen van de bestaande fabriek.





HET PRINCIPE

Volgens de functionele principes van de fabriek vraagt een nieuwe functie om een nieuwe massa. Deze massa's blijven op onderdelen los van elkaar. De aansluiting van de hal dient nauwkeurig te worden vormgegeven, waarbij de bestaande wand aan het Cobercoplein behouden blijft.
Aan de oostkant vormen de nieuwe Vulhal en de loftwoningen het nieuwe gezicht van de Melkfabriek.

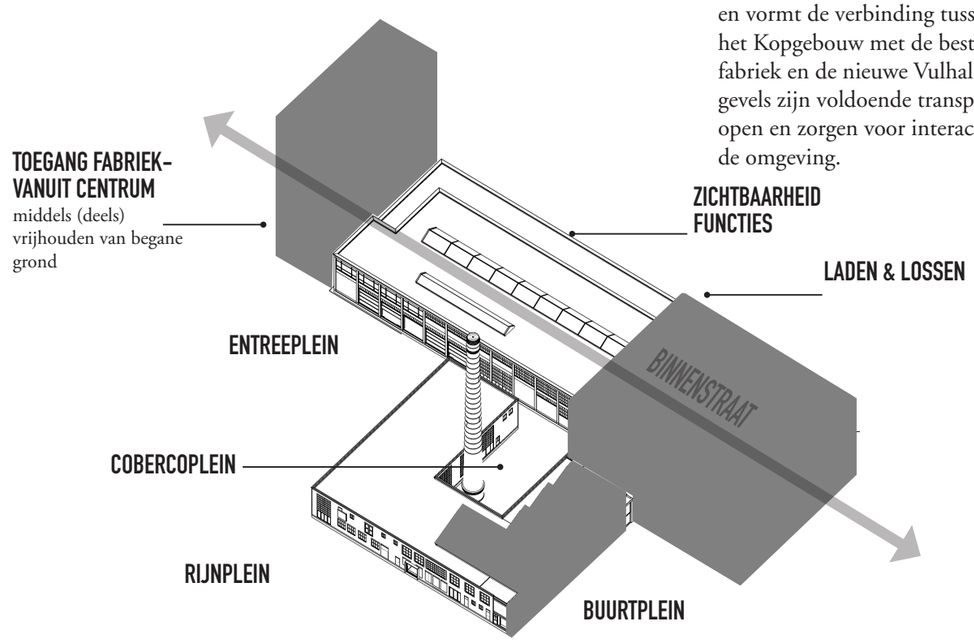


DE STRAATZIJDE

Het Kopgebouw maakt een genuanceerde setback om de hoek van de fabriek vrij te maken.
Ook de nieuwe Vulhal ligt terug om de hoek van de fabriek vrij te maken.
De Vulhal geeft in vorm en massa stevigheid en vormt hiermee een hoeksteen van de fabriek.
Zowel het Kopgebouw als de nieuwe Vulhal hebben een transparante en geactiveerde plint waarmee de Melkfabriek en de entree ervan duidelijk zichtbaar zijn en de routing ernaartoe vanzelfsprekend.

ACTIVEREN OMGEVING

De nieuwe Melkfabriek activeert als centrale pit in het gebied de aangrenzende openbare ruimte en de pleinen. Een binnenstraat is de drager van de nieuwe functies en vormt de verbinding tussen het Kopgebouw met de bestaande fabriek en de nieuwe Vulhal. De gevels zijn voldoende transparant en open en zorgen voor interactie met de omgeving.







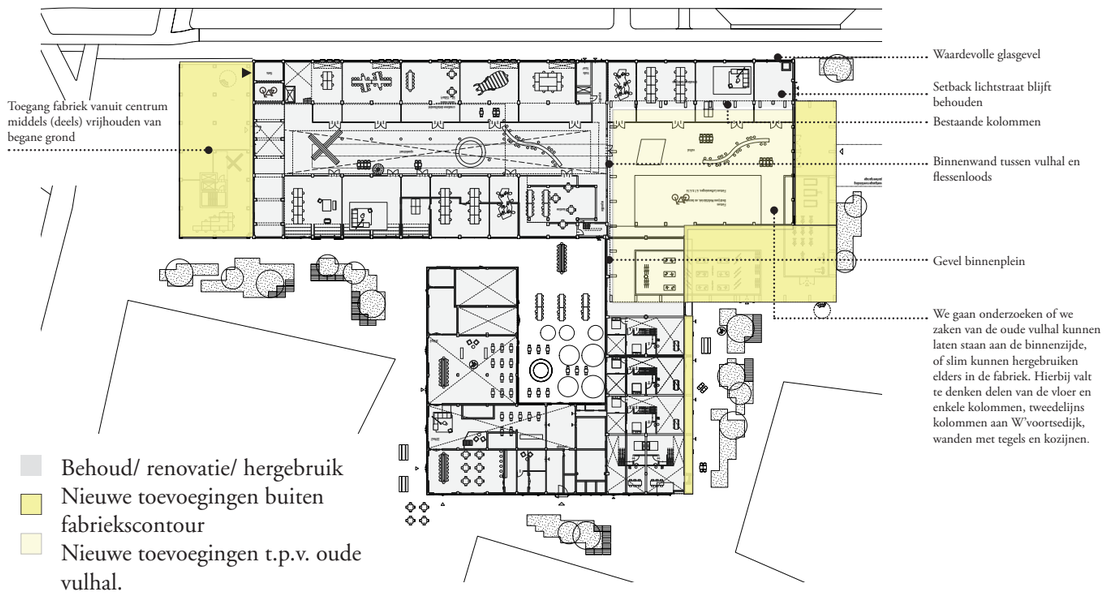
indicatieve architectonische uitwerking

3.3 BEHOUD EN NIEUW

Nieuwe toevoegingen worden met respect voor de bestaande architectuur zo zorgvuldig mogelijk ingepast.
We gaan onderzoeken of we delen van de oude Vulhal kunnen laten staan aan de binnenzijde of elders slim kunnen hergebruiken. Hierbij valt te denken aan delen van de vloer, een enkele kolom, tweedelijns kolommen aan de Westervoortsedijk en de wanden met tegels en de kozijnen.

PROGRAMMA

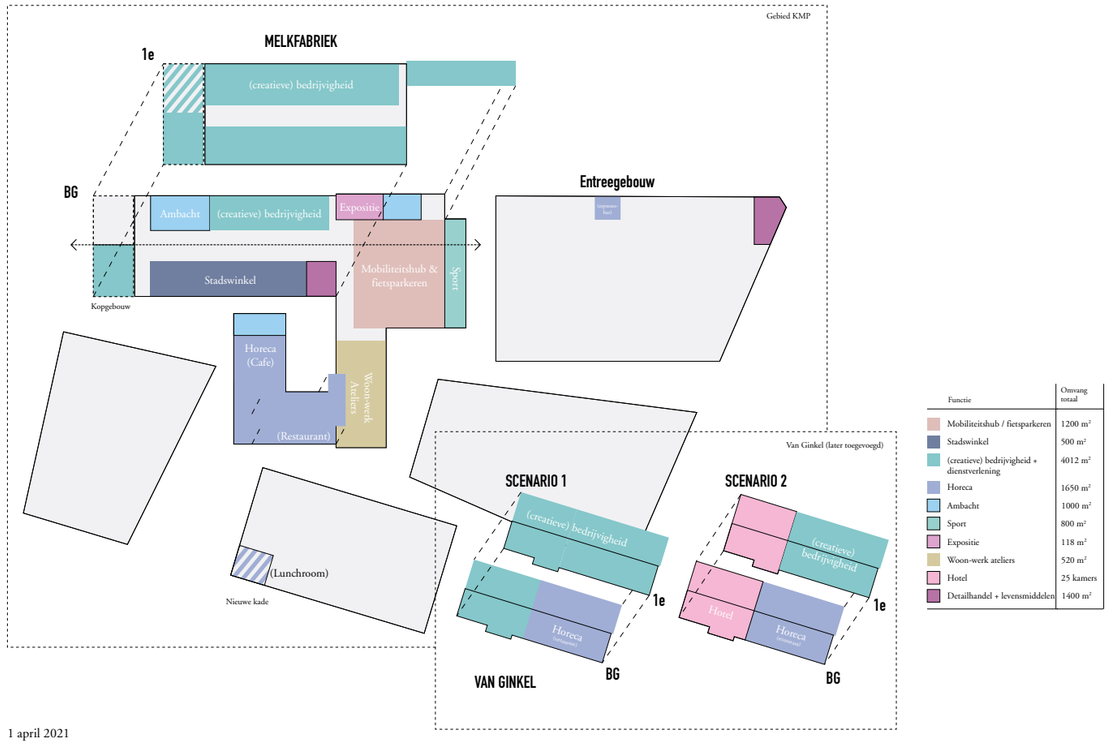
De mate van stedelijkheid, de ligging ten opzichte van het stadscentrum, de Rijn en de buitenwijken en de randvoorwaarden vanuit mobiliteit leiden tot een specifiek programma voor wonen, voorzieningen, cultuur, dienstverlening en commercie. Er is ruimte voor een grote diversiteit aan typen woningen en ondernemers. Hierbij is het belangrijkste uitgangspunt dat de publieke en creatieve bedrijfsfuncties zich clusteren in het bestaande erfgoed en dat de nieuwe toevoegingen daarop volgen. Slechts een beperkte hoeveelheid bedrijvigheid kan landen in de plint rondom het Rijnplein en de Ooststraat.



indicatieve invulling, proefindeling

3.4 PROGRAMMA

Daardoor wordt de fabriek hét kloppende hart van het gebied met publieksfuncties die mensen naar het gebied trekken en ervoor zorgen dat er een divers stedelijk milieu ontstaat. De inrichting van de Melkfabriek en directe omgeving wordt daarop aangepast.
De gebouwen rondom het binnenplein – het Cobercoplein - richten zich zowel op de pleinen rondom de Melkfabriek, als op het binnenplein zelf met haar karakteristieke schoorsteen. Aan de zijde van het Buurtplein is wonen de hoofdfunctie, ondersteund met functies voor de buurt zoals de nieuwe Vulhal met zijn levendige plint. In het Van Ginkelgebouw is plek voor meerdere functies, waaronder horeca en creatieve bedrijvigheid en/of een boetiekhotel. Dit gebouw wordt aan twee zijden geactiveerd en krijgt functies die aansluiten bij de prettige sfeer die rondom Van Ginkel zal ontstaan. Het westelijk gedeelte biedt plaats aan horeca, ambacht en andere functies die gebruik (kunnen) maken van het Cobercoplein en het Entreeplein bij het nieuwe Kopgebouw die dienstdoet als entree van het gebied en van de fabriek. Aan het Rijnplein is plaats voor een terras, direct langs de gevel om de overgang van privé naar openbaar vorm te geven. De plots met nieuwbouw huisvesten voornamelijk woningen.



1 april 2021

indicatief schematisch overzicht van het programma met een maximale omvang per functie. De functies zullen binnen het plangebied uitwisselbaar zijn (binnen de maximale omvang per functie).

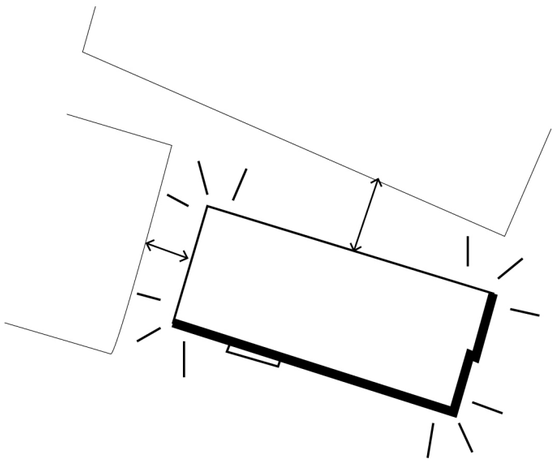
3.5 VAN GINKEL

Het Van Ginkelgebouw is in de oorlog grotendeels verwoest en volgens de oorspronkelijke plannen herbouwd. Het bedrijfsgebouw, eveneens een ontwerp van het architectenbureau Feenstra in traditioneel-zakelijke stijl, bezit daardoor nog zijn authentieke bouwmassa. Wel werd het in de loop der jaren in de detailleringen van vensters en ingangen herhaaldelijk gewijzigd. Het gebouw heeft met name door zijn markante historische hoofdvorm, karakteristieke gevelindelingen en het materiaalgebruik voor dit gedeelte van de Nieuwe Kade een beeldbepalende waarde. Het vormt een van de weinige relicten van de historische kadebebouwing.



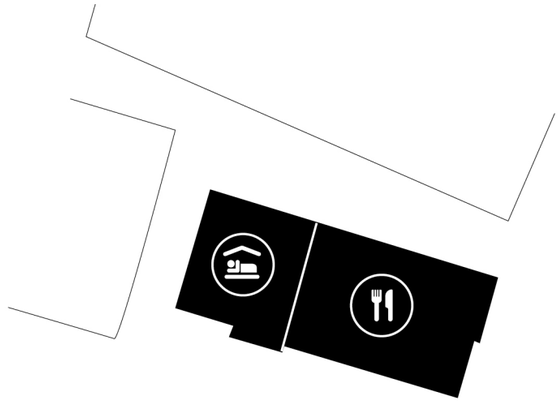






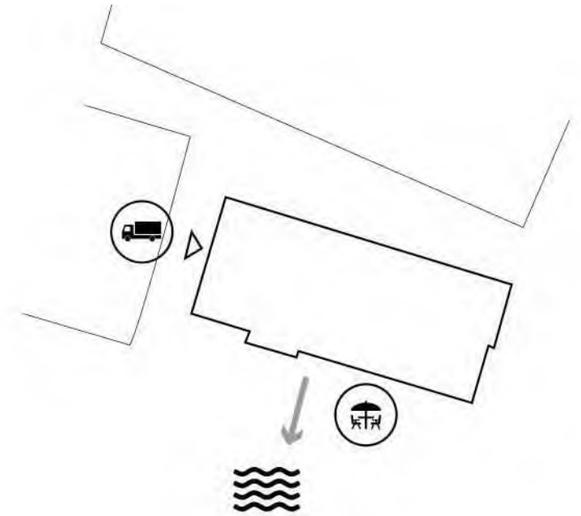
HET PRINCIPE

Van Ginkel vormt de hoek van het Cobercokwartier aan de Rijn en aan de Badhuisstraat. Het gebouw is nu vrij gesloten. In het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp is het omgeven door openbare ruimte en krijgt het een alzijdige uitstraling. Het gebouw is nooit onderdeel geweest van de Melkfabriek en richt zich dan ook vooral op de Rijn. In de nieuwe straatwand aan de Nieuwe Kade blijft het een beeldbepalend gebouw.



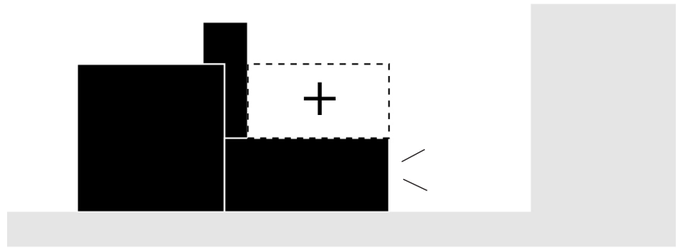
PROGRAMMA

Het Van Ginkelgebouw kan worden getransformeerd tot een restaurant/café met terras aan het water eventueel aangevuld met een boetikhotel of een short/longstay programma.
Ook andere scenario's zijn denkbaar. Zo kan een deel door (creatieve) bedrijven worden gebruikt.



BUITENRUIMTE

Van Ginkel grenst zowel aan binnenstraten als aan de Nieuwe Kade en de Badhuisstraat.
Aan de Kade krijgt het Cobercokwartier met Van Ginkel een markant punt met een buitenterras aan de Rijn.
Het bevoorraden van de horeca en het hotel kan plaatsvinden aan de zijkant tegenover plot 2 of aan de Badhuisstraat.
De achterkant wordt geactiveerde met een transparante plintgevel.



OPBOUW

De Achterbouw van Van Ginkel wordt vernieuwd met respect voor en in samenhang met het bestaande gebouw. Daarbij mag de achterzijde maximaal even hoog worden als de voorzijde. Uitgangspunt hierbij is het activeren van de plint.

3.6 DE OPGAVE/ INSPIRATIE

Met dit stedenbouwkundig plan hebben we nog geen ontwerp voor het fabrieksensemble gemaakt. Wel formuleren we een aantal aspecten die we bij de transformatie belangrijk vinden:

1. **Voortbouwen op de historisch steeds zakelijker wordende zuivelfabriekarchitectuur: form follows function**
2. **Het complex vormt een ensemble, waarbij de toevoegingen de oudbouw zowel respecteren als ook aanvullen: een nieuwe laag met eigen kenmerken**
3. **Kopgebouw als stedenbouwkundig signaal**
4. **De nieuwe vulhal als katalysator van het Cobercokwartier**
5. **Oude sferen en objecten vertellen het fabrieksverhaal en worden opnieuw geactiveerd in het vernieuwde fabrieksensemble**
6. **Nieuwbouw met een stoer, industrieel karakter als decor rondom het fabrieksensemble**

Voortbouwen op de steeds zakelijker geworden zuivelfabriekarchitectuur: form follows function
De Melkfabriek bestaat uit verschillende gebouwdelen. Ieder nieuw onderdeel dat in het verleden aan de fabriek werd gebouwd, kreeg met de tijd een steeds zakelijker en minder traditioneel uiterlijk. De traditionele, symmetrische gevels van de fabriek kregen in de loop der tijd functioneel ogende stalen raampartijen. Het fabrieksproces met melk, ketels, buizen en plateaus werd omhuld met structuren en invullingen, volgens het principe van 'form follows function'.

Het complex vormt een ensemble, waarbij de toevoegingen de oudbouw zowel respecteren als ook aavullen: een nieuwe laag met eigen kenmerken
Het fabrieksensemble is een collage van ontdekkingen. Elke tijdsperiode zorgde voor toevoegingen, waardoor het ensemble steeds verrijkt werd met een nieuwe laag met eigen kenmerken en een rijkheid aan onderdelen. Ook nu voegen we zo'n nieuwe laag toe. We plaatsen twee toevoegingen aan weerszijden van de fabriek: het Kopgebouw aan de centrumzijde van de fabriek en de nieuwe Vulhal in het hart van het gebied. Deze hedendaagse toevoegingen respecteren de bestaande fabriek en tegelijk sluiten ze aan bij de wensen van nu: het activeren van het kwartier voor bewoners, bezoekers en gebruikers.

Kopgebouw als stedenbouwkundig signaal
Het Kopgebouw vormt stedenbouwkundig het 'signaal' van het gebied en wordt als een stedelijk accent vormgegeven. Het vormt de hoeksteen van het Cobercokwartier.

De nieuwe vulhal als katalysator van het Cobercokwartier
De nieuwe Vulhal heeft een minder prominente plek in het kwartier dan het Kopgebouw. Maar het belang van het gebouw voor het Cobercokwartier is groot. De Vulhal ligt in het midden van het Cobercokwartier en fungeert als de verbinder tussen het woonprogramma en de fabriek. Het is de 'katalysator' van het plan, want een plek waar buurtbewoners actief ruimte en activiteiten delen. Het is de plek waar ze het kwartier binnenkomen, waar ze hun auto of fiets parkeren, de buren ontmoet en waar ze samen sporten en ontspannen. Dit programma zorgt voor reuring in het gebied en verstrekt de sociale cohesie. De nieuwe Vulhal wordt zodanig vormgegeven dat men ernaartoe getrokken wordt.

Oude sferen & objecten vertellen het oude fabrieksverhaal, en worden opnieuw geconfigureerd in het vernieuwde fabrieksensemble
De nieuwe Vulhal is daarbij een sleutelstuk. Het symboliseert het verhaal van de transformatie van het terrein van producerende melkfabriek naar een sociaal en levendig woonkwartier. Deze nieuwe laag van het ensemble vormt ook een ingreep in de oude fabriek en breekt de voorheen gesloten fabriek letterlijk open. Bezoekers zien van buitenaf nooit direct wat er in de fabriek gebeurt, maar worden er wel naartoe getrokken. De Vulhal maakt nieuwsgierig naar de oude fabrieksverhalen, maar vooral ook naar de nieuwe processen die in de fabriek plaatsvinden. Translucente materialen kunnen zorgen voor een stapsgewijze onthulling van dit nieuwe proces. Dit voorzichtig optillen van een sluier van wat binnen gebeurt, ontlokt een spannend spel tussen wat binnen en buiten plaatsvindt.
Oude relicten en objecten vertellen over het vroegere gebruik van de fabriek en de bijbehorende sfeer. Deze krijgen een nieuwe betekenis in het vernieuwde fabrieksensemble. De nieuwe Melkfabriek met Vulhal wordt hiermee een gebouw om te gaan ontdekken. De nieuwe onderdelen krijgen een vertaling in architectuur en daarmee een eigen sfeer:

- Stoere constructie
- Hygiënische sfeer, het steriele karakter van de melkfabriek
- Stalen machinerie en glans van instrumenten
- Translucente vlakken
- Objecten en relicten

Nieuwbouw met een stoer, industrieel karakter als decor rondom het fabrieksensemble
De nieuwbouw voegt zich als een decor rondom het fabrieksensemble. Overal zijn zichtassen naar het fabrieksensemble, zodat de fabriek ook echt als pit van het Cobercokwartier beleefd en gebruikt gaat worden.

"We maken een fabrieksensemble met aan weerszijden van de fabriek een toevoeging: het Kopgebouw als stedenbouwkundig signaal van het Cobercokwartier en de Nieuwe Vulhal als katalysator in het hart van het gebied."

Studioninedots



Fabriek voor de stad: In programma ruimte voor schoonheid, verbinding, wonen een werken.

“Oude fabrieksverhalen worden stapsgewijs onthuld. Je ziet van buitenaf nooit direct wat er in de Melkfabriek gebeurt, maar je wordt er wel naartoe getrokken. Een rijkheid aan oude en nieuwe onderdelen en sferen maakt nieuwsgierig naar de oude fabrieksverhalen, maar vooral ook naar de nieuwe processen die in deze tijd in de fabriek plaatsvinden.”

Studioninedots

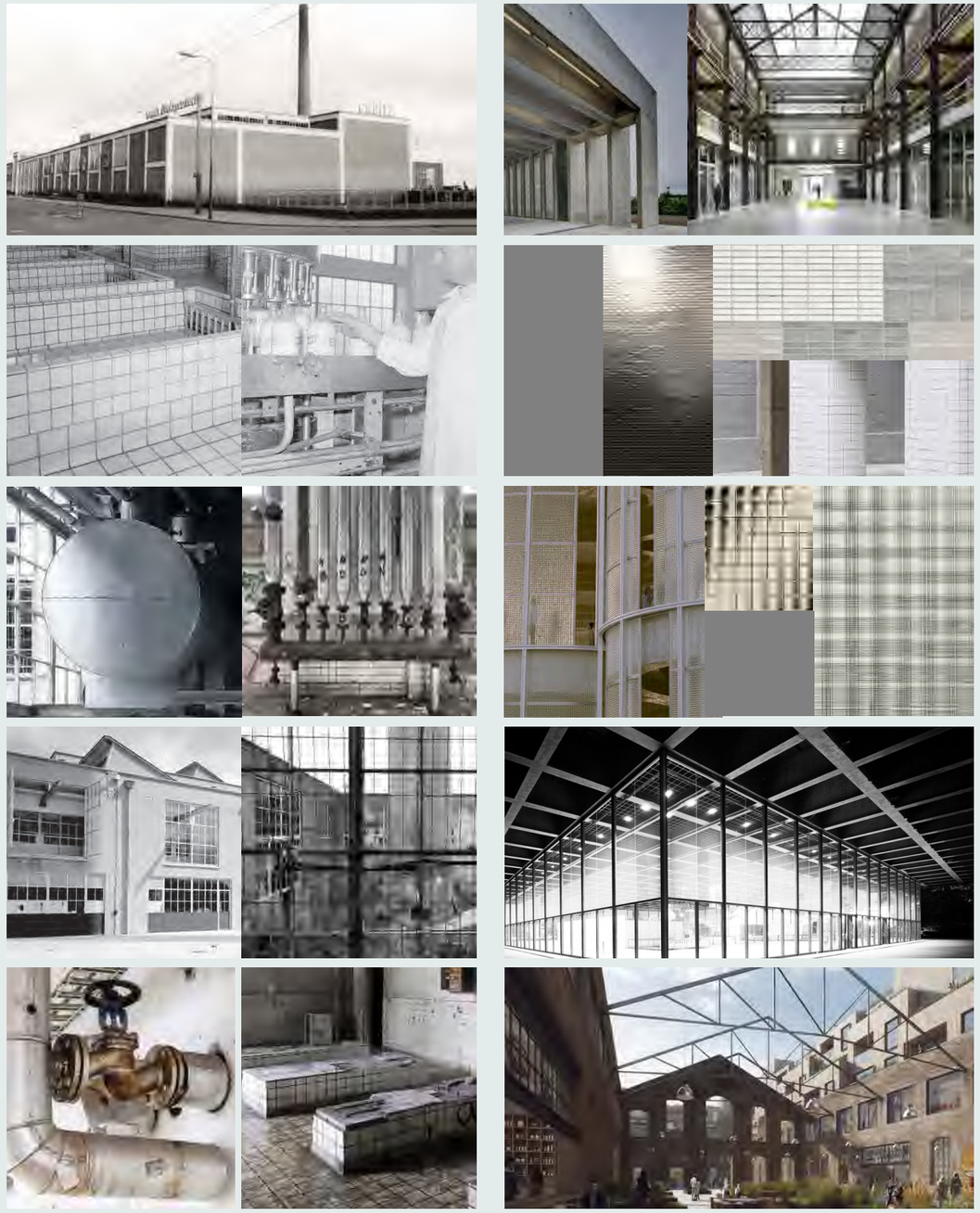
Stoere constructies →

Het karakter van het **lab**,
met **tegels** en een **hygiënische** sfeer →

De **glans** van **instrumenten**,
tanks en **apparatuur**
De **stalen** ondersteuning,
van **machinerie**, trappen en **constructie** →

Translucente vlakken onthullen het proces
dat zich binnen afspeeld →

Objecten en relicten →



4.
PLANBESCHRIJVING NIEUWBOUW

4.1 PLANKAART

Rondom het fabrieksensemble liggen een viertal woonplots, met elk een diversiteit aan woontypen en functies. De randen van de plots maken de contouren van het plan. Schegvormige plots zorgen voor zichtassen richting de schoorsteen. Ieder gebouw binnen het plot maakt contact met de openbare ruimte eromheen door de positionering van entrees en een alzijdige vormgeving van gebouwen. In de plankaart is de proefverkaveling in een dakaanzicht weergegeven.

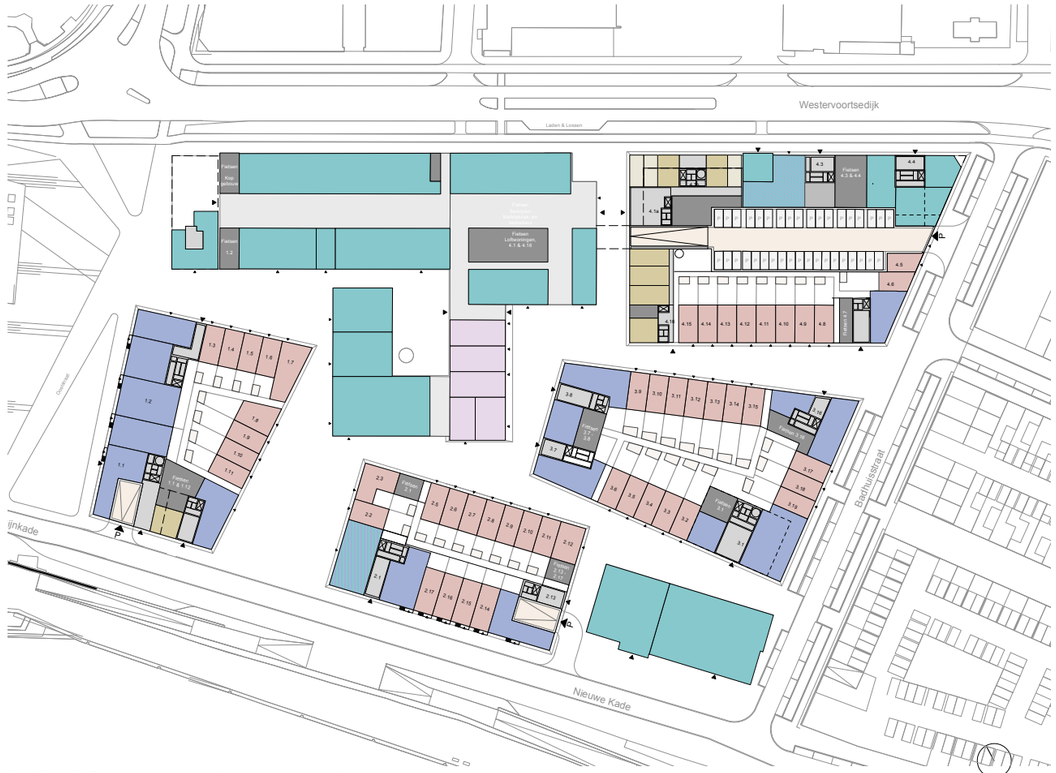


4.2 VOORBEELDVERKAVELING

BEGANE GROND

Rondom het fabrieksensemble liggen een viertal woonplots, met elk een diversiteit aan woontypen en functies. De randen van de plots maken de contouren van het plan. Schegvormige plots zorgen voor zichtassen richting de schoorsteen. Ieder gebouw binnen het plot maakt contact met de openbare ruimte eromheen door de positionering van entrees en een alzijdige vormgeving van gebouwen. In onderstaande kaart is de proefverkaveling in een maaiveldtekening weergegeven.

- Lofts
- Grondgebonden Woning
- Appartement
- 2K app
- Studio
- Niet-wonen

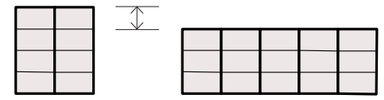


indicatief programma, begane grond

4.3 AANTAL BOUWLAGEN

De diversiteit in typologieën en bouwblokken vertaalt zich naar een variëteit in bouwhoogtes. Grondgebonden woningen variëren van twee tot vier lagen, en appartementengebouwen variëren tussen vijf en tien bouwlagen. Naast elkaar gelegen korrels hebben nooit dezelfde hoogte, maar maken minimaal één laag verschil. Hierdoor wordt de korrel in het straatbeeld goed zichtbaar. Daarnaast wodt de lichttoetreding in de binnengebied door beperkte en afwisselende bouwhoogtes geborgd. In onderstaande kaart is de indicatieve bouwhoogte weergegeven in het aantal verdiepingen. Op sommige plekken ligt een halfverdiepte parkeergarage. Op vijf plekken ligt een hoogteaccent, deze worden op de volgende pagina's toegelicht.

minimaal 1laag verschil in hoogte tussen naast elkaar gelegen korrels



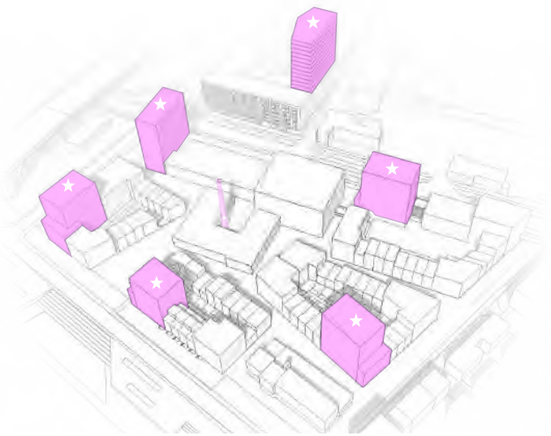
1 korrel ggb woningen =
min. 2 woningen en max. 5 woningen

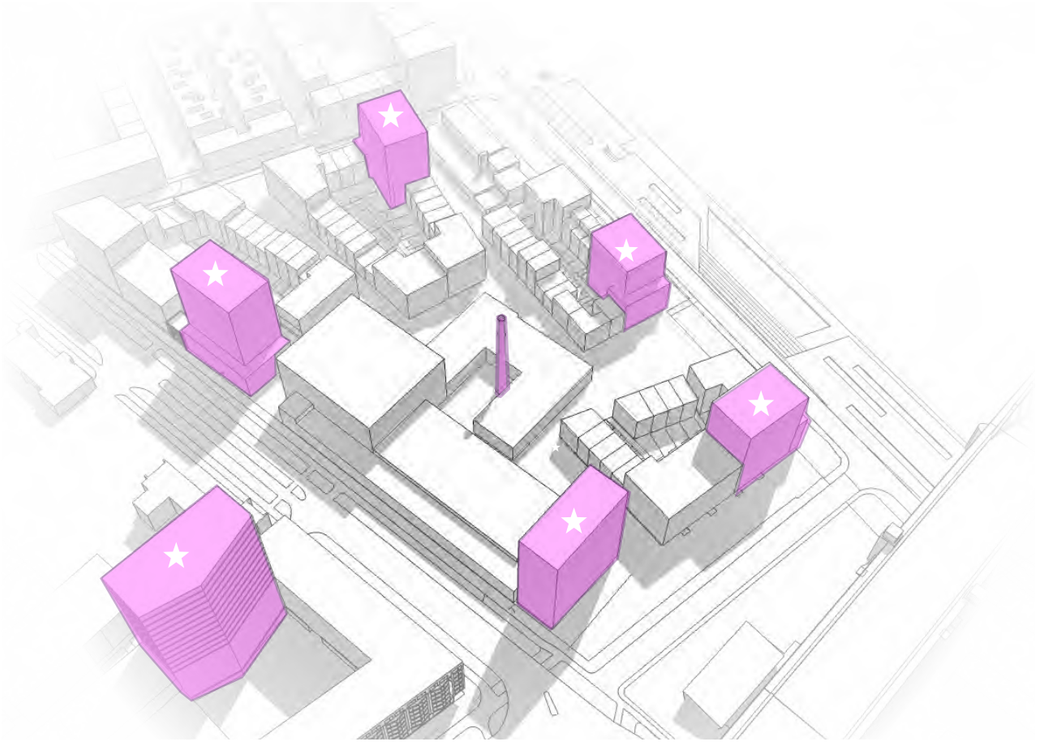


4.4 HOOGTEACCENTEN

STEDENBOUWKUNDIGE DOELSTELLINGEN HOOGTEACCENTEN:

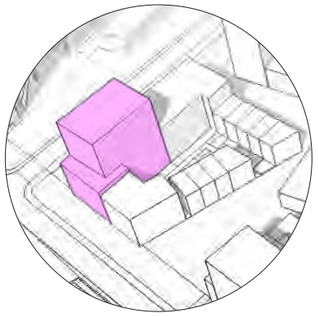
Op vijf plekken in het plan ligt een hoogteaccent. Deze zijn rondom de fabriek met zijn hoge schoorsteen geplaatst en ondersteunen in het centraal stellen van de Melkfabriek. De schoorsteen en de hoogbouw van het stadskantoor doen mee in het stedenbouwkundig spel rondom hoogte. Hoogbouw wordt in de eerste lijn langs de Rijn, en in de tweede lijn achter Van Ginkel, en in de derde lijn aan de Westervoortsedijk geplaatst. Op deze manier dragen de verschillende bouwblokken bij aan een coulissen werking met een interessant silhouet aan de Rijn. Hoogbouwaccenten liggen altijd aan de randen van het plangebied.



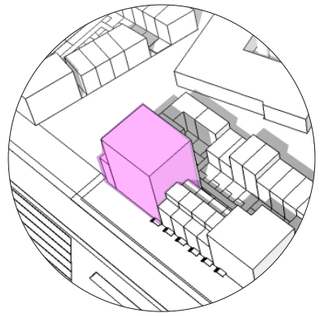


STEDENBOUWKUNDIGE DOELSTELLINGEN SETBACKS:

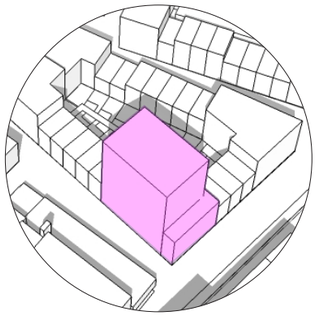
De hoogbouwaccenten liggen naast de kleinere korrels in het plangebied. Met het eventueel toepassen van Setbacks kunnen vanuit de hoogte passende schaalsprongen naar de naastgelegen korrels, straten en pleinen gemaakt worden.



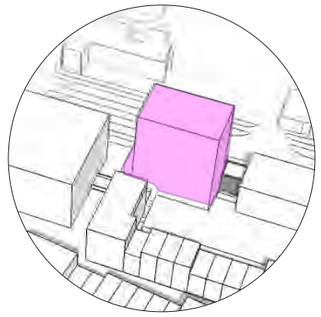
PLOT 1 - 10 LAGEN



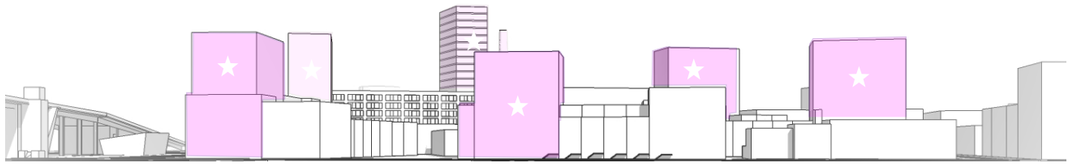
PLOT 2 - 8 LAGEN



PLOT 3 - 10 LAGEN



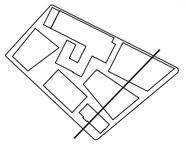
PLOT 4 - 12 LAGEN



4.5 AANZICHTEN EN DOORSNEDES

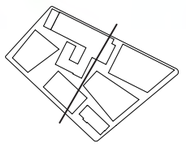
IN RELATIE TOT DE OMGEVING







indicatieve doorsnede parkeergarage,
afhankelijk van parkeerberekening

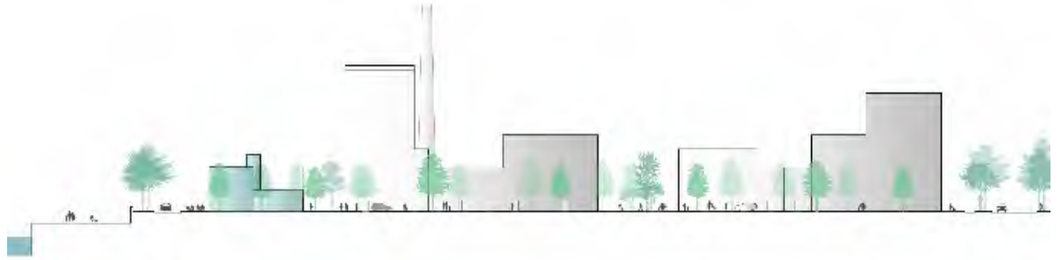




AANZICHT WESTERVOORTSEDIJK

Stedenbouwkundige doelstellingen:

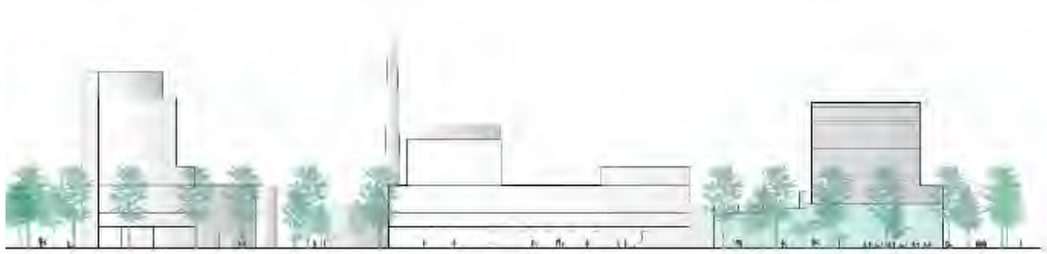
- Westervoortsedijk, continue, stedelijke wand
- De Fabriek en het entree gebouw staan 0,5-1m voor de rooilijn van de nieuwe bouwblokken
- Fabriek, entreegebouw en nieuwbouw dienen in relatie tot elkaar te staan. Een 2-laagse optopping en een hoger accent aan weerszijden is hierin belangrijk.
- Wisselende bouwhoogtes en stevige hoeken. Op de hoek van de Westervoortsedijk en Badhuisstraat dient een steviger bouwvolume te komen, dat zorgt voor een hoekmarkering van het gebied.
- Minimaal 3 lagen, max 12 lagen
- De nieuwe vulhal ligt in de tweede lijn



AANZICHT BADHUISSTRAAT

Stedenbouwkundige doelstellingen:

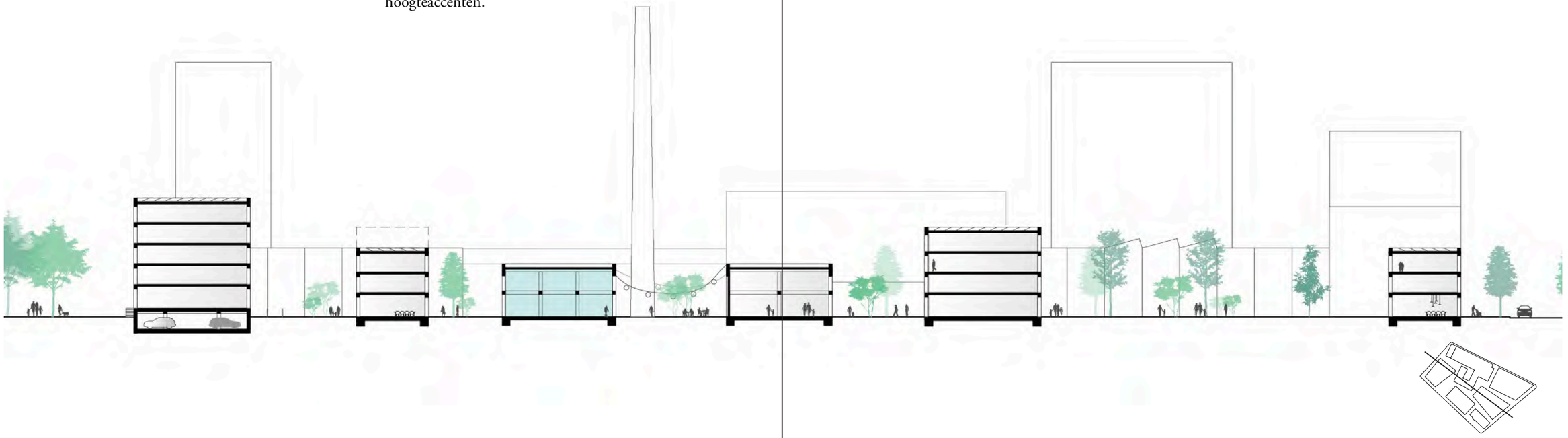
- Badhuisstraat, hechting Coberco en Havenmeesterskwartier
- Maat en korrel sluiten aan op Havenmeesterskwartier
- Trechtervormige straten begeleiden de doorgang richting de bestaande fabriek
- Hoger accent achter Van Ginkel met uitzicht op de Rijn(zie Nieuwe Kade)
- Hoger volume op de hoek van de Westervoortsedijk
- 3 tot 10 lagen hoge bebouwing
- Directe relatie appartementen op begane grond met de straat d.m.v entrees wordt aangemoedigd

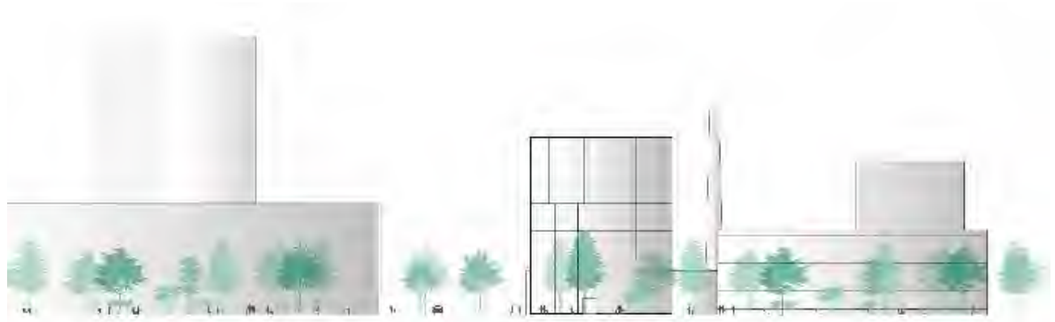


AANZICHT NIEUWE KADE

Stedenbouwkundige doelstellingen:

- Rijnkade, samenhangend waterfront aan de Rijn
- Doorlopend waterfront stadscentrum - Kadekwartier
- Stevig stadsfront waarbij incidenteel een afwijkende bouwhoogte zorgt voor een interessant silhouet.
- De afwisselende compositie van stedenbouwkundige volumes meet zich enerzijds met de schaal van de rivier en de brug, en anderzijds zal het rechtdoen aan de Arnhemse schaal met verblijfskwaliteit op maaiveld
- Gebouwen aan het Rijnfront verweven het achterliggende gebied in de compositie.
- Achter Van Ginkel komt een relatief stevig volume dat zorgt dat oud- en nieuwbouw op de juiste manier samengaan, er een interessante compositie ontstaat, en stevigheid wordt gegeven aan het front aan de Rijn
- Opening ter plaatse van het Rijnplein
- Basishoogte van 4 lagen afgewisseld met hoogteaccenten.





AANZICHT OOSTSTRAAT

Stedenbouwkundige doelstellingen:

- Nieuwe straatwand volgt rooilijn, maat en schaal van bestaande singelwand.
- Het kopgebouw staat tegen de fabriek aan, en dient de beeldende en functionele vertegenwoordiger van de fabriek te zijn. Het vormt de entree richting het Cobercokwartier.
- Grote volumes, van 6 tot 12 lagen

4.6 DUURZAAMHEID

Het hergebruik van bestaande gebouwen past bij onze passie voor circulariteit. Het slopen van gebouwen en het bouwen van nieuwbouw is een dubbele milieubelasting. Bovendien geeft het bestaande industrieel erfgoed identiteit aan de plek. Dat zorgt voor historisch gegroeide herkenbare plekken in de stad en een verbondenheid daarmee. Dit verhoogt de culturele en sociaal-economische waarde van een plek. Nieuwe stedelijke gebieden moeten zelflerend en duurzaam zijn en direct reageren op de voortdurende dialoog tussen mens, omgeving, samenleving en economie. Wijken zijn nooit klaar op het moment van opleveren van alle woningen. Een wijk blijft constant in ontwikkeling en kan zich in fysieke en maatschappelijke zin aanpassen aan veranderende omstandigheden. Zelflerende, duurzame wijken vragen in de basis om het toepassen van duurzame bouwtechnieken en energievoorzieningen. Mobiliteit wordt deels collectief en verduurzaamd. Groen krijgt ruimte op zowel maaiveld als op daken en wordt divers van type en structuur zodat de sociaal-economische waarde ervan versterkt wordt.
De transitie naar een circulaire economie komt op gang. Innovaties en nieuwe technieken komen beschikbaar, zoals circulair beton, houtbouw en meetinstrumenten. In de praktijk wordt circulariteit momenteel vooral vertaald in de milieuvriendelijke omgang met grondstoffen en in biobased bouwen. Het materialenpaspoort is daarvoor een goede tool. Grondstoffen kunnen uiteraard ook worden bespaard door slim te ontwerpen. We dringen de afvalstroom terug en geven vorm aan gebieden waarin grondstofkringlopen worden gesloten op het gewenste schaalniveau. We behouden waardevolle lokale elementen en dragen bij aan de belevingskwaliteit van het gebied.
De diversiteit aan duurzame gebiedsaspecten is door ons gevat in een selectie aan maatregelen. Doel hiervan is om in de loop van de ontwikkeling houvast te hebben in toe te passen maatregelen die leiden tot het gewenste resultaat van een duurzaam woongebied. Duurzaamheid wordt hiermee verankerd op verschillende schaalniveaus, van stedenbouw tot openbare ruimte, en woningniveau.

Energie

Er wordt gestreefd naar het winnen van energie uit hernieuwbare bronnen, dat middels een flexibel netwerk op lokaal niveau wordt verdeeld

Stofstromen

We ambiëren materialen en producten die worden gemaakt voor een tweede levenscyclus en we streven naar een hoogwaardig hergebruik van afval.

Mobiliteit

Deelmobiliteit en parkeervoorzieningen die zijn voorbereid op elektrisch vervoer. Parkeren wordt geclusterd en compact vormgegeven om groen ruimte te geven.

Water

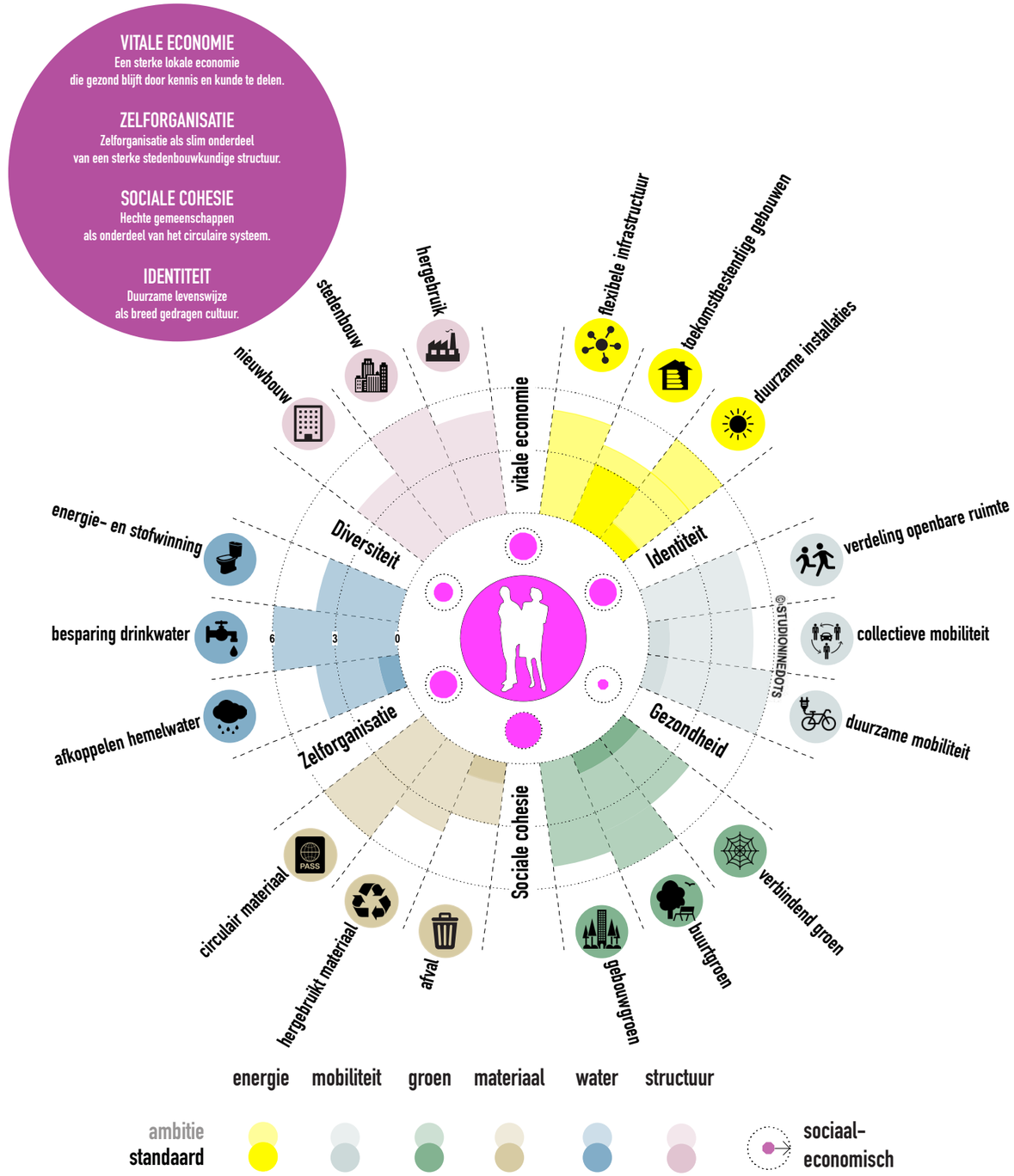
Waterstromen bufferen voor groen en scheiden, zodat de drinkwatervraag lager en wateroverlast beperkt wordt. In de terreininrichting wordt rekening gehouden met piekbuien.

Biodiversiteit

Groen vraagt om meer ruimte en diversiteit zodat de sociale, ecologische en economische waarde versterkt wordt. Er is een uitgebreid groenplan gemaakt, inclusief bomen.

Structuur

Bestaande gebouwen worden hergebruikt, nieuwe structuren worden dusdanig geconstrueerd dat onderdelen hoogwaardig hergebruikt kunnen worden.



4.7 PROGRAMMA EN TYPOLOGIEËN

PROGRAMMA WONEN EN NIET WONEN

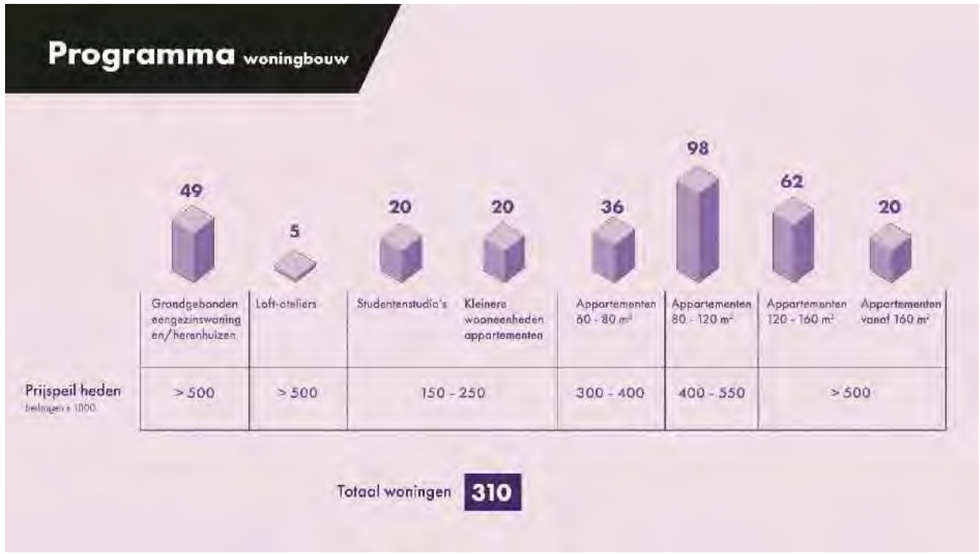
Het stedenbouwkundig concept voor zowel het Cobercokwartier laat zich lastig vergelijken met andere gebieden in Arnhem. Dat komt door het industrieel erfgoed dat de locaties kenmerkt en de uitzonderlijke locatie van beide kwartieren aan de rand van de centrumring en direct aan de Rijn. Het gebied zal dan ook transformeren naar een mixed-use woon-werkgebied met woningaanbod zoals Arnhem nog niet kent. In totaal zullen circa 310 woningen worden gerealiseerd in het Cobercokwartier. In het Cobercokwartier komt een mix van grondgebonden woningen en appartementen in verschillende categorieën die het wonen in het stedelijk (centrum-) gebied in Arnhem versterkt.
Het stedenbouwkundig plan voorzien in drie- en vierlaagse grondgebonden woningen met een eigen tuin, zoveel als mogelijk in de 'volle grond'. Dit om het klimaatadaptieve karakter van het Cobercokwartier te versterken. De stadswoningen zijn ook nog eens zo in te delen, dat aan huis gebonden beroepen zeer goed mogelijk zijn. Ook worden in het bestaande erfgoed zogenaamde loft-ateliers gerealiseerd. Deze woningen kenmerken zich door de vrij indeelbare ruimten met veel lichtinval. Deze loft-ateliers zijn direct verbonden met de Melkfabriek en het Buurtplein. Een heerlijke plek om te wonen én een atelier te hebben of om een wat grotere werkruimte te creëren die verbinding heeft met zowel de Melkfabriek als de levendige buurt.
De appartementen zijn er in veel verschillende categorieën van ca. 30 m2 tot meer dan 200 m2. Zowel studenten als starters kunnen hier straks wonen. Ook het middensegment wordt goed vertegenwoordigd, naast een ruime keuze in het hogere segment. Een kans om verschillende doelgroepen aan het gebied te binden, maar ook om doelgroepen voor de stad te behouden!



indicatief programma, 1e verdieping

Met dit ruime programma aan appartementen is het Cobercokwartier tevens aantrekkelijk voor ouderen die een volgende stap in hun wooncarrière willen maken en graag dicht bij de voorzieningen van het Cobercokwartier en het centrum van Arnhem willen wonen. Een doelgroep die niet alleen uit Arnhem, maar ook uit de randgemeenten zal komen. Een groep bovendien die op dit moment, samen met veel tweeverdieners en doorstromers, juist in de randgemeenten op zoek gaat naar een woning omdat zij deze in Arnhem niet kunnen vinden.

Het huidige woningbouwprogramma ziet er bij benadering als volgt uit:



indicatief programma

4.8 MOBLILITEITSVISIE

Gebiedsontwikkeling en mobiliteit zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Slimme en duurzame mobiliteit heeft de toekomst en is volop in transitie door innovaties zoals deelmobiliteit, e-mobiliteit, MaaS en mobiliteitshubs. Deze structurele veranderingen voor mobiliteit in het algemeen en parkeren in het bijzonder, bieden kansen voor het Cobercokwartier. We streven naar een aantrekkelijk en autoluw binnengebied.
Vertrekpunt voor de mobiliteitsvisie van het Cobercokwartier is dat de bewoners en gebruikers van het gebied centraal staan en zij comfortabel, snel, betaalbaar en duurzaam van A naar B kunnen komen. Dit betekent dat vanaf de start van de gebiedsontwikkeling de mobiliteitsbehoefte centraal staat. Centrale vraag voor het Cobercokwartier is hoe we mobiliteit goed kunnen integreren en implementeren in de gebiedsontwikkeling. Het gaat om mobiliteit in brede zin op basis van het STOMP-principe (Stappen, Trappen, OV, MaaS en Privé-auto) waarbij aan S de meeste prioriteit wordt gegeven gevolgd door T en verder. Belangrijk is dat alle kennis rondom mobiliteitswensen- en mogelijkheden goed en slim gedeeld en gecommuniceerd wordt. Dat is een voorwaarde om een goede oplossing voor het mobiliteitsvraagstuk te garanderen voor nu en in de toekomst.

STOMP-PRINCIPE

Uitgaande van het STOMP-principe hebben de voorzieningen voor voetgangers prioriteit. Samen met de bereikbaarheid voor fietsers zijn dit essentiële onderdelen van het inrichtingsplan. In het ontwerp van de openbare ruimte zal daar de nadruk op liggen in het autoluwe gebied. De aansluiting op het openbaar vervoer is daarbij ook belangrijk en gaat verder dan alleen het ontwerp voor Cobercokwartier. Met MaaS zullen we al deze onderdelen verbinden met elkaar. Tot slot moet de auto ook een plek krijgen en worden daarbij de laatste ontwikkelingen voor parkeren toegepast.

SERVICES EN INNOVATIE

Innovatie en steeds verder doorontwikkelde ‘op-maat-services’ zien we alsmaar vaker in de stedelijke woonomgeving. Zo is ‘Wonen’ allang niet meer alleen ‘het bewonen van een huis’. Bij wonen komt veel meer kijken. Is men op zoek naar een nieuw huis, dan kijkt men eerst naar de locatie. Wat is er in de buurt te doen? Kun je je boodschappen om de hoek doen? Waar zit de dichtstbijzijnde sportschool? Welke diensten zijn er in de nabijheid? Om op die wensen in te kunnen spelen zijn er steeds meer innovatieve service-concepten op de markt. Van alles om het leven zo makkelijk en plezierig mogelijk te maken. Met een service-app even een deelauto of deelfiets reserveren (als onderdeel van MaaS), het gezamenlijke dakterras boeken, de wasservice plannen óf even snel checken of je pakket in de Bringme-box is afgeleverd – het is tegenwoordig allemaal mogelijk. Bovendien zijn deze diensten in de toekomst, naar gelang de behoefte, uit te breiden. Aan de toekomstige bewoners van het Coberco-kwartier worden deze diensten en service aangeboden en ook bezoekers kunnen de app downloaden en van de diensten gebruik maken.
(plaatje MaaS)

NIEUWE VULHAL

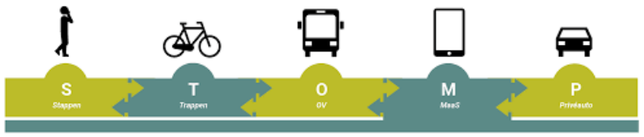
De Nieuwe Vulhal met de centrale mobiliteitshub en de hierboven beschreven functies zijn niet toevallig in het hart van het Cobercokwartier gesitueerd en direct verbonden met de Melkfabriek. De Nieuwe Vulhal kent (zeker op de begane grond) een makkelijk aanpasbare indeling en (ruimtelijke) flexibiliteit. Hiermee kan een belangrijke invulling worden gegeven aan de ambitie om de sociale leefbaarheid in het gebied en met name het hart ervan te versterken. Bewoners, ondernemers, bezoekers zullen tenslotte allemaal gebruik kunnen maken van deze spilfunctie, waarvandaan het gehele gebied makkelijk bereikbaar en toegankelijk is.

In de Nieuwe Vulhal zullen verschillende zaken een plek krijgen, te beginnen met de belangrijkste diensten in de ‘geactiveerde plint’. Dit zijn de diensten van algemeen nut. Deze zijn goed zichtbaar, direct bereikbaar en gelegen op de begane grond. Deze diensten hebben een hogere ontmoetingswaarde, waarmee de sociale samenhang van het gebied nog eens extra wordt versterkt.
Ook de voorzieningen voor fiets(parkeren), MaaS, deelmobiliteit, zijn makkelijk bereikbaar en direct toegankelijk op de begane grond. Bij de inrichting van het gebied zal hier naartoe een logische route ontstaan ondersteund met duidelijke bewegwijzering.
De gereserveerde parkeerplaatsen voor deelauto’s zijn op een veilige plek en binnen handbereik gesitueerd. Deze diensten zijn aantrekkelijk en zichtbaar en presenteren zich daarmee als beschikbare alternatieve (duurzame) mobiliteitsvormen en –diensten (ook voor parkerende automobilisten). Tot slot krijgt het overig auto parkeren vanaf de 1e verdieping in de mobiliteitshub van de Nieuwe Vulhal een plek.

Parkeren, fietsparkeren, deelmobiliteit en andere diensten op deze plek en in de plint van deze Nieuwe Vulhal maken dit verhaal sterk en compleet. Het benutten van de plint voor diensten van algemeen nut is meteen ook een van de voordelen voor het Cobercokwartier. Niet alleen wordt ontmoeting zo veel makkelijker, maar zo is er ook slim en zorgvuldig gebruik gemaakt van de schaarse ruimte in de stad. Het parkeren in de mobiliteitshub van de Nieuwe Vulhal kan de gewenste toekomstige flexibiliteit geven ten opzichte van ondergronds parkeren, waarmee de duurzaamheidbestendigheid van het gebied kan worden versterkt. Zo kan dit gebouw en deze plek over een aantal decennia mogelijk anders worden ingevuld, indien de toekomst van mobiliteit in de stad om andere oplossingen vraagt.

PARKEERBEHOEFTE

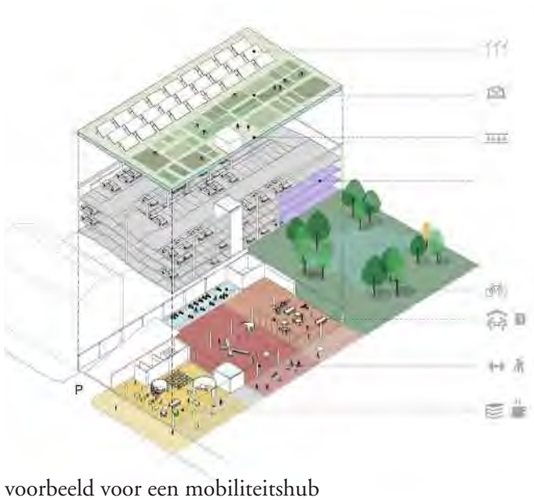
Voor het Cobercokwartier willen wij de kennis op het gebied van mobiliteit en gebiedsontwikkeling versterken en dit waar mogelijk uitbreiden met andere diensten. Het Cobercokwartier is veel meer dan een plek om te wonen, te verblijven, te werken, te recreëren et cetera. Al deze functies gaan hand in hand en zorgen ervoor dat mensen diverse mobiliteitsbehoeften hebben, die variëren naar verplaatsingsmotief, omstandigheden en moment. Nadat alle andere (voorgaande - STOMP) vormen van



STOMP - Principe



service app als onderdeel van MaaS

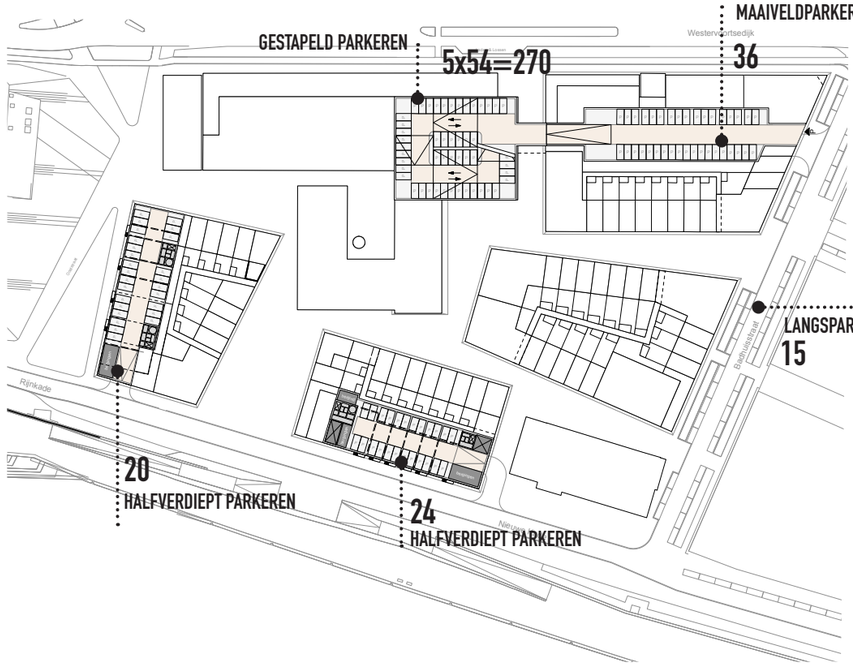


voorbeeld voor een mobiliteitshub

mobiliteit zijn afgevallen, blijft er een parkeerbehoefte bestaan. De parkeerbehoefte is afhankelijk van de dag, maar ook van het tijdsstip. Om inzicht te geven aan deze verscheidenheid van wisselende behoeften voor parkeren is de zogenaamde parkeerbehoefte-tabel opgesteld.
Als input voor deze tabel gaan wij voor zowel de woningen als voor de overige functies uit van de maximale programmering in het gebied. Daarnaast is er rekening gehouden met parkeren voor bezoekers. In de tabel is hier met mogelijk dubbelgebruik van een parkeerplaats rekening mee gehouden. Tot slot wordt rekening gehouden met een beperktere behoefte aan parkeerplaatsen als gevolg van de inzet op MaaS, waaronder het aanbieden en stimuleren van deelmobiliteit.

UITGANGSPUNTEN PARKEERNORMERING COBERCOKWARTIER

Het Cobercokwartier is, in overeenstemming met de uitgangspunten uit het KMP, opgezet als een hoogstedelijk intensief bebouwd gebied. De hoge woningdichtheid met veel gestapelde bouw stelt hoge eisen aan de openbare ruimte en zal daarom op binnenstadsniveau (A) worden ingericht. De openbare ruimte in het plangebied wordt geheel autovrij en het parkeren wordt voor een groot deel centraal opgelost in een mobiliteitshub. In deze Hub worden ook deelauto's en andere (elektrische) vervoersmodaliteiten ter beschikking gesteld aan bewoners en bezoekers.
De gebruikelijke parkeernorm voor woningen in het centrum geldt daarom ook voor het Cobercokwartier. Voor commerciële functies en horeca wordt een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m2 toegepast. Daarmee wordt de gebruikelijke norm voor horeca in het centrum benadert, vanwege het hoogstedelijke karakter van het Cobercokwartier. De verwachting is dat veel mensen te voet of met de fiets de horeca in dit gebied zullen bezoeken. De norm houdt nog wel rekening met de ligging buiten het centrum. Daarnaast wordt met de inzet van 12 deelauto's de behoefte aan parkeerplaatsen beperkt. De deelauto's worden actief gepromoot en toegankelijk aangeboden via de MaaS-app.
Per saldo is de parkeerbehoefte op piekmomenten



plot 1	20
plot 2	24
plot 4	36
Badhuisstraat	15
p-garage	270
TOTAAL	365

(weekdag avond) 343 parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in 365 parkeerplaatsen. Deze buffer van 22 parkeerplaatsen vormt een gedeeltelijk terugval-optie, voor het geval de inzet van deelauto's of andere MaaS-opties onverhoopt onvoldoende effect sorteren.

OMGEVING

Naast alle scenario's kan worden gesteld dat er de nodige parkeergelegenheid en uitwijkmogelijkheden zijn in de directe omgeving van het Cobercokwartier. Zo is er een (tijdelijke) parkeergelegenheid P7 onder de John Frostbrug direct naast het plangebied gelegen, welke in het weekend openbaar toegankelijk is. Daarnaast zijn er grotere parkeergarages in de nabijheid (binnen 500 meter) met voldoende capaciteit die de gehele week zijn geopend, bijvoorbeeld de Parkeergarage Prinsenhof in het Bestuurskwartier. Via onder andere ParkBee zijn er parkeerplaatsen beschikbaar in de garage aan de Remisestraat (onder het Stadskantoor). Tenslotte is er in de omgeving ook veel parkeergelegenheid op de openbare weg, denk aan de parkeerplaatsen aan de Nieuwe Kade en de Rijnkade. Het straatparkeren in de omgeving wordt in de nabije toekomst betaald tot aan de Van Oldenbarneveldtstraat. Dit heeft als voordeel dat bewoners niet snel uit zullen wijken naar parkeren in de openbare ruimte. De toekomstige adressen in het Cobercokwartier worden uitgesloten van een gemeentelijke parkeervergunning of ontheffing om te parkeren op een betaalde parkeerplaats in de openbare ruimte.
Naast een doordacht en fijnmazig netwerk voor fietsparkeren is gekozen voor een 'hybride-parkeervorm' voor het auto-parkeren. Naast de Nieuwe Vulhal met de centrale mobiliteitshub, wordt er geparkeerd in twee kleinere half-verdiepte parkeergarages onder de blokken 1 en 2 aan de Rijn en onder een dek in blok 4. Onder andere in de Badhuisstraat wordt op maaiveld geparkeerd.

PARKEERBALANS Kader Stellend Masterplan (KMP) COBERCO ARNHEM

functie	programma	norm		per	Beleids nota	parkeervraag normatief	aanwezigheidspercentages weekdag ochtend	weekdag middag	weekdag avond	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	Parkeervraag effectief weekdag ochtend	weekdag middag	weekdag avond	weekdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag
WONEN																				
Wonen Grondgebonden	**54** woningen				Wonen															
bewoners	54 woningen	1,00		woning		54	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%	27	27	49	54	32	43	38
bezoekers	54 woningen	-		woning		0	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%	0	0	0	0	0	0	0
Kleinere woningen <50m2	**40** woningen																			
bewoners	40 woningen	1,00		woning		40	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%	20	20	36	40	24	32	28
bezoekers	40 woningen	-		woning		0	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%	0	0	0	0	0	0	0
Appartementen <75 m2	**36** woningen																			
bewoners	36 woningen	1,00		woning		36	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%	18	18	32	36	22	29	25
bezoekers	36 woningen	-		woning		0	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%	0	0	0	0	0	0	0
Appartementen 75-120 m2	**98** woningen																			
bewoners	98 woningen	1,00		woning		98	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%	49	49	88	98	59	78	69
bezoekers	98 woningen	-		woning		0	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%	0	0	0	0	0	0	0
Appartementen >120 m2	**82** woningen																			
bewoners	38 woningen	1,00		woning		38	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%	19	19	34	38	23	30	27
bezoekers	38 woningen	-		woning		0	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%	0	0	0	0	0	0	0
bewoners (vaste plek)	44 woningen	1,00		woning		44	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	44	44	44	44	44	44	44
bezoekers	44 woningen	-		woning		0	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%	0	0	0	0	0	0	0
Subtotaal wonen	**310** woningen				*Subtotaal wonen*									*177*	*177*	*283*	*310*	*204*	*257*	*230*
BEDRIJVIGHEID Melkfabriek																				
BEDRIJVIGHEID Van Ginkel																				
Commercieel	**1.000** m² bvo																			
medewerkers	1.000 m² bvo	0,30		100 m² bvo		3	30%	60%	10%	0%	100%	0%	100%	1	2	0	0	3	0	3
bezoekers	1.000 m² bvo	2,70		100 m² bvo		27	30%	60%	10%	0%	100%	0%	100%	8	16	3	0	27	0	27
Horeca	**1.650** m² bvo																			
medewerkers	1.650 m² bvo	0,30		100 m² bvo		5	30%	40%	90%	0%	75%	100%	75%	1	2	4	0	4	5	4
bezoekers	1.650 m² bvo	2,70		100 m² bvo		45	30%	40%	90%	0%	75%	100%	75%	13	18	40	0	33	45	33
Werken	**4.800** m² bvo																			
medewerkers	4.800 m² bvo	1,40		100 m² bvo		67	100%	100%	50%	0%	0%	0%	0%	67	67	34	0	0	0	0
bezoekers	4.800 m² bvo	0,60		100 m² bvo		29	100%	100%	50%	0%	0%	0%	0%	29	29	14	0	0	0	0
	7.450 m2 bvo				*Subtotaal overig*									*120*	*134*	*96*	*0*	*67*	*50*	*67*
TOTAAL						**486**								**297**	**311**	**379**	**310**	**271**	**306**	**297**

Fietsenstallingen	0	0	0	0	0	0	0
Deelauto	-36	-36	-36	-36	-36	-36	-36
Totaal besparing	**-36**	**-36**	**-36**	**-36**	**-36**	**-36**	**-36**
Mobiliteitsnorm	**261**	**275**	**343**	**274**	**235**	**270**	**261**
ADVIES:			**343**				

Besparing extra fietsen volgens Gemeente	0%	-	
Besparing Deelauto's	12 auto	4,00 pp	uitleg: 1 auto vervangt 4 pp. Auto neemt echter 1 plek in dus netto 3 plekken
	12	36,00 pp	

FIETSPARKEREN



BEREKENING FIETSENBERGING

De realisatie van een groot aantal appartementen alsmede commerciële functies zorgt voor een aanzienlijke vraag naar fietsparkeerplaatsen. We houden met het volgende rekening:

- Bewoners van de appartementen krijgen een gezamenlijke fietsenstalling, nabij de entree van het gebouw, makkelijk bereikbaar en goed zichtbaar door middel van een logische route en duidelijke bewegwijzering. Hiervoor geldt de volgende norm:
- <50m2 GO: 2 fietsen
- 50-75 m2 GO: 3 fietsen
- 75-100 m2 GO: 4 fietsen
- 100-125 m2 GO: 5 fietsen
- 125> m2 GO: 6 fietsen

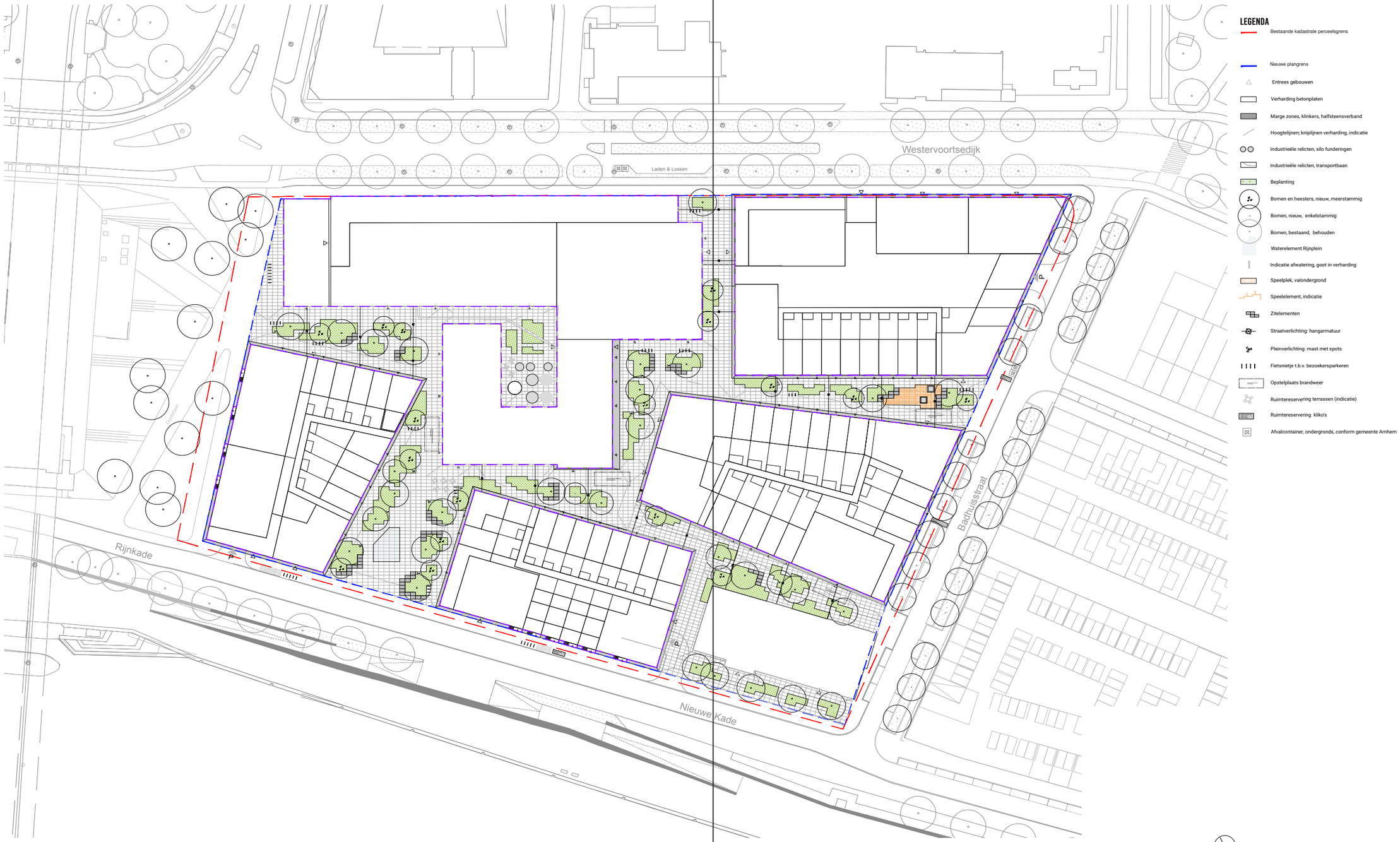
- Aanvullend op de gezamenlijke fietsenstalling krijgt (waar mogelijk) een beperkt aantal (grotere) appartementen privé bergingen op de begane grond. Deze worden zoveel mogelijk uit het zicht (niet in de plint) gepositioneerd.
- Voor grondgebonden woningen kunnen, waar mogelijk, private fietsenbergingen op het achterterrein gepositioneerd worden. Deze zijn in dat geval via een goed toegankelijk achterpad te bereiken.
- Bezoekersparkeren voor de woningen dient geïntegreerd te worden in de openbare ruimte, bijvoorbeeld middels fietsnietjes. Verder worden voor bezoekers fietsparkeerplaatsen gemaakt in de nieuwe vulhal.
- 0,5-1,0 fietsparkeerplaats per woning voor bezoek (310 woningen).
- Er zal in de uitwerking ruimte gereserveerd worden voor zogenaamde 'buitenmodel-fietsen' (bakfietsen, transportfietsen, (elektrische) scooters e.d.
- Daarnaast zal er rekening gehouden worden met laadvoorzieningen voor elektrische fietsen in de mobiliteitshub en waar mogelijk in gemeenschappelijke (bewoners)fietsenstallingen
- In de openbare ruimte hebben we 160 plekken. Indien nodig kunnen extra parkeerplekken gemaakt worden in het Oostpark, in de openbare ruimte.
- Gebruikers/ bezoekers, personeel /werknemers van de Melkfabriek en bewoners van de loftwoningen parkeren in de nieuwe vulhal.

Behoefte fietsparkeren vs. gerealiseerd in voorbeeldverkaveling

	Indicatief programma		**vraag**		**In plan**	
	Aantal	norm	Fietsen	oppervlak	Fietsen	oppervlak
woningen						
MGH conform Amsterdamse bouwbrief 130	256	Variabel gem 4,5	1166	641 m2	1258	692 m2
GGB met een individuele berging via achterpad	49	5 m2	-	245 m2	-	245 m2
Bezoekers voor woningen in openbare ruimte	310	0,5	155	-	160	(Opgave DLA)
Loftwoningen in HUB	5	5	25	14 m2	25	14 m2
Niet woonfuncties						
Gebruikers en bezoekers niet woonfuncties in HUB	7.450 m2	-	-	-	636	350 m2

5.
OPENBARE RUIMTE

5.1 PLANKAART OPENBARE RUIMTE



5.2 GROEN

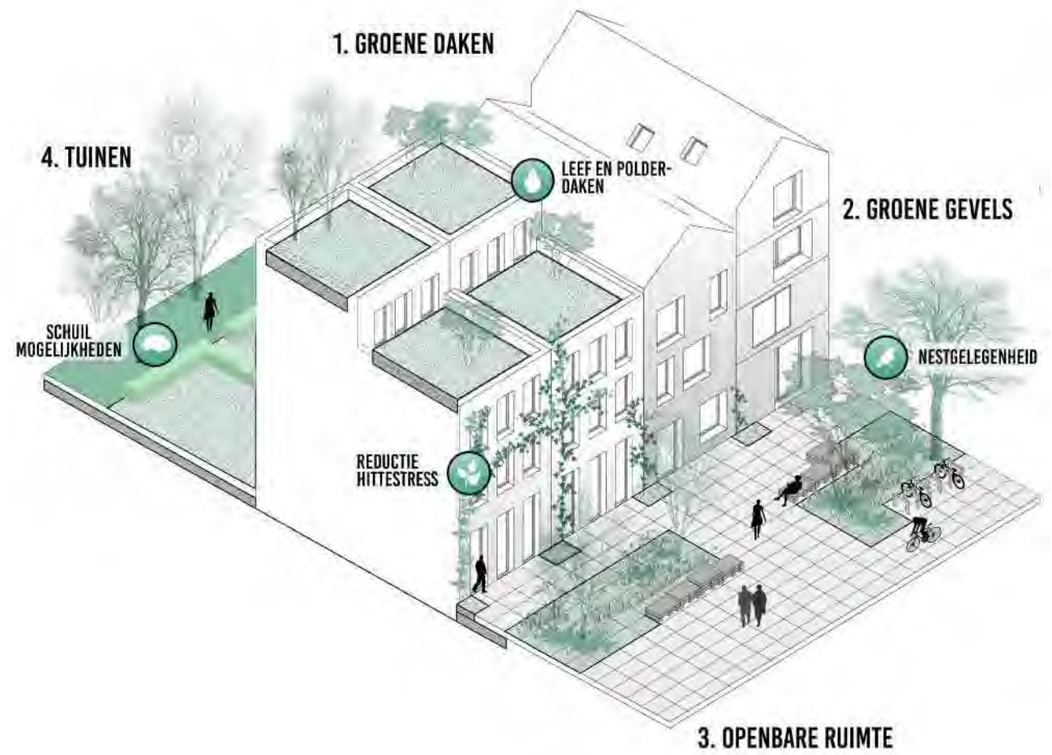
INTEGRAAL GROEN

Groen is goed voor mensen. Groen draagt op verschillende manieren bij aan het welzijn en de gezondheid. Om te beginnen via het verbeteren van de fysieke leefomgeving. Een leefomgeving met minder hitte-stress, minder geluid, een betere luchtkwaliteit en minder kans op wateroverlast kan helpen om fysieke gezondheidsklachten voorkomen. Daarbij speelt ook de beleving van het stadklimaat, de warmte, en zeker ook de wind. Het effect van buitengroen heeft via de verbetering van de leefomgeving zelfs effect op het binnenmilieu. Vervolgens heeft groen een rol in het stimuleren van fysieke activiteit. Groene plekken in de stad of groene fiets- en looppaden nodigen uit tot bewegen en daarmee spelen ze een rol in het verbeteren van de gezondheid. Als laatste, maar zeker niet onbelangrijk is het rustgevend effect van uitzicht op groen.

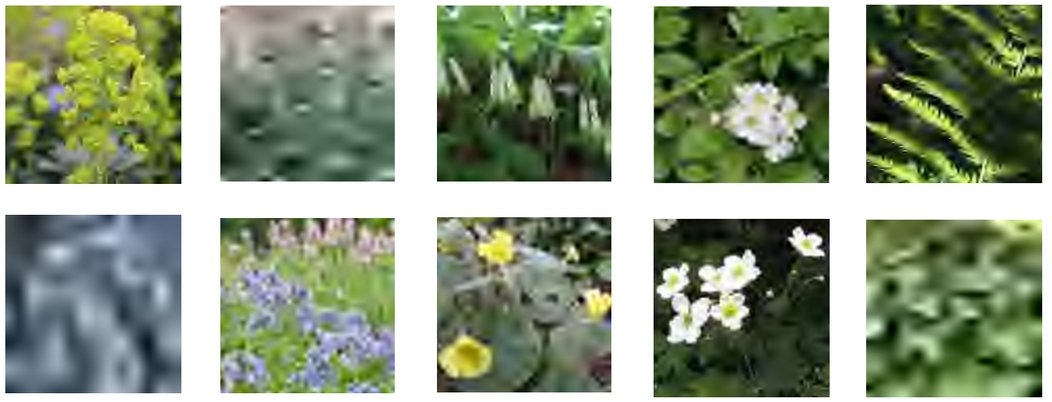
De inrichting van de openbare ruimtes hebben een groen karakter en zijn ingericht ten behoeve van langzaam verkeer. Dit levert een prettige leefomgeving op buurtniveau op die sociaal en duurzaam is. Pleinen, parken en straten worden ingericht met zitelementen en een gevarieerd sortiment bomen en stuiken.
Een dunne scheiding tussen openbaar en privé en variatie in anonimiteit kan zorgen dat bewoners de straat eerder als verlengde van hun woonhuis of werk ervaren.
Door spannende routes en zichtlijnen te creëren worden mensen uitgenodigd om in de openbare ruimte te bewegen of te verblijven.





BEPLANTING



ZON | HALF ZON / SCHADUW | SCHADUW



GROENE GEVELS

Ook het verticale vlak doet mee in de groenbeleving van de Melkfabriek. Zo wordt er op een van de gevels beplanting toegepast door middel van een universeel gevelsysteem.
De beplanting bestaat uit groenblijvende soorten maar zal ook kleurrijke en bloeiende beplanting bevatten.
Positief effect voor de woningen: koeling in warme periodes en verbeterde isolatie in koele periodes.
De gevelbeplanting draagt bovendien bij aan de biodiversiteit en biedt mogelijkheden voor nestgelegenheid voor vogels en insecten.



mogelijke systemen voor vertikale vergroening

mogelijke systemen voor vertikale vergroening

5.3 BOMENPLAN

BOMENPLAN EN GROENPLAN

Rond de omliggende wegen passen we een mix van laanbomen toe van de 2e grootte zoals Acer, Tilia en Ulmus.

De bomen in het plangebied zijn kleiner en meer pionierssoorten zoals Corylus, Carpinus, Amelanchier, Sorbes, Nyssa en Fraxinus. Ook houden we rekening in de uiteindelijke soortkeuze met waterminnende soorten die goed gedijen in verdiepte plantvakken in openbaar gebied. Op pleinen zoals het Rijnplein en Entreeplein voegen we minimaal 3 bomen van de 1e grootte toe om de pleinen uitstaling en allure te geven. De exacte positie wordt uitgewerkt.

Langs de Nieuwe kade blijven de prominente wilgen aanwezig die de waterlijn en de grootschalige structuur van de uiterwaarden en de Rijn versterken.
Aan de Ooststraat komt ruimte in het park voor klassieke parkbomen van 1e grootte, met soorten zoals Acer, Quercus en Fagus.



bomenplan



Sfeer: boomstructuren en groepen in het Cobercokwartier en bomenlanen rond de straten.

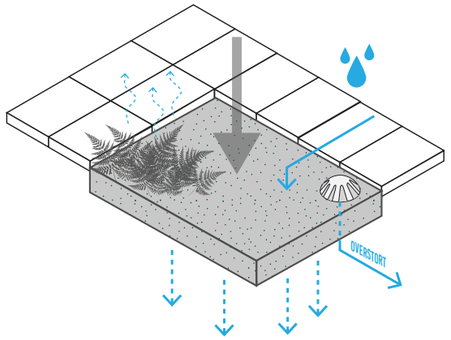


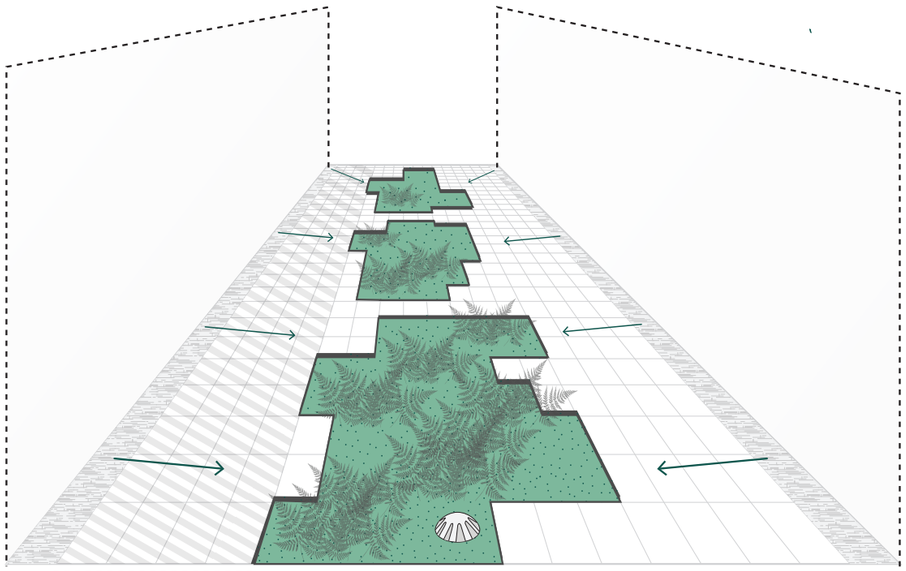
groenplan

5.4 WATERSYSTEEM

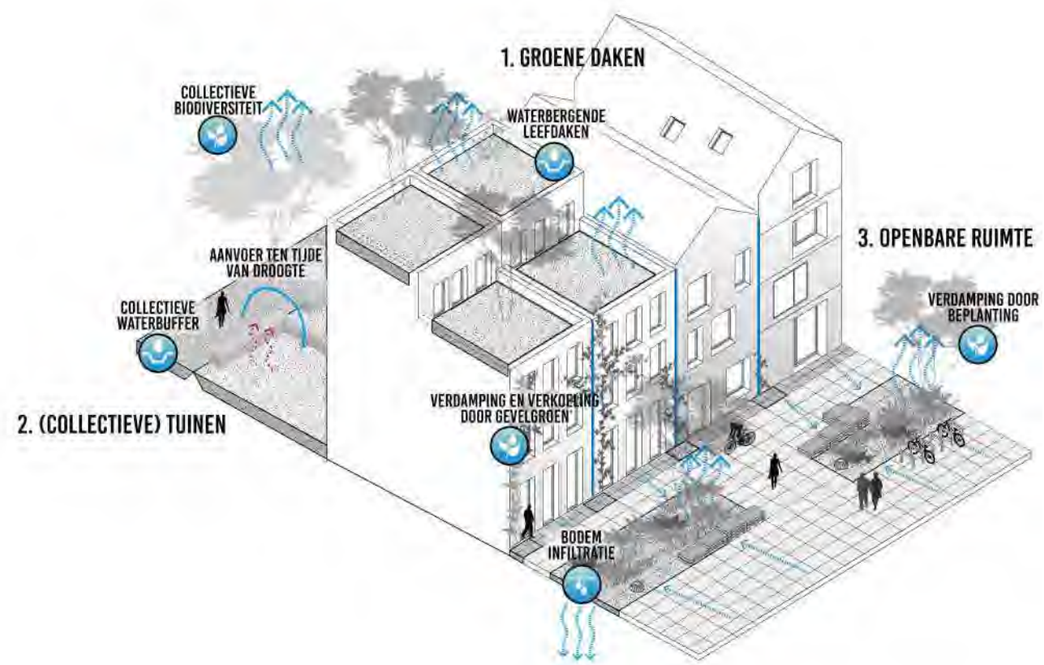
INTEGRAAL WATERSYSTEEM

We streven naar waterneutraliteit om de circulaire ambitie zichtbaar te maken in de openbare ruimte. We realiseren een integraal systeem waarbij daken en de openbare ruimte bijdragen aan de bergingscapaciteit van het gebied.
Dit wordt bereikt middels plantvakken die verdiept liggen ten opzichte van het maaiveld. Het water wordt als het ware verzameld in de plantvakken en kan vandaaruit infiltren in de bodem. Om wateroverlast te voorkomen zorgt een systeem van overstorten ervoor dat water in extreme situaties veilig afgevoerd wordt.





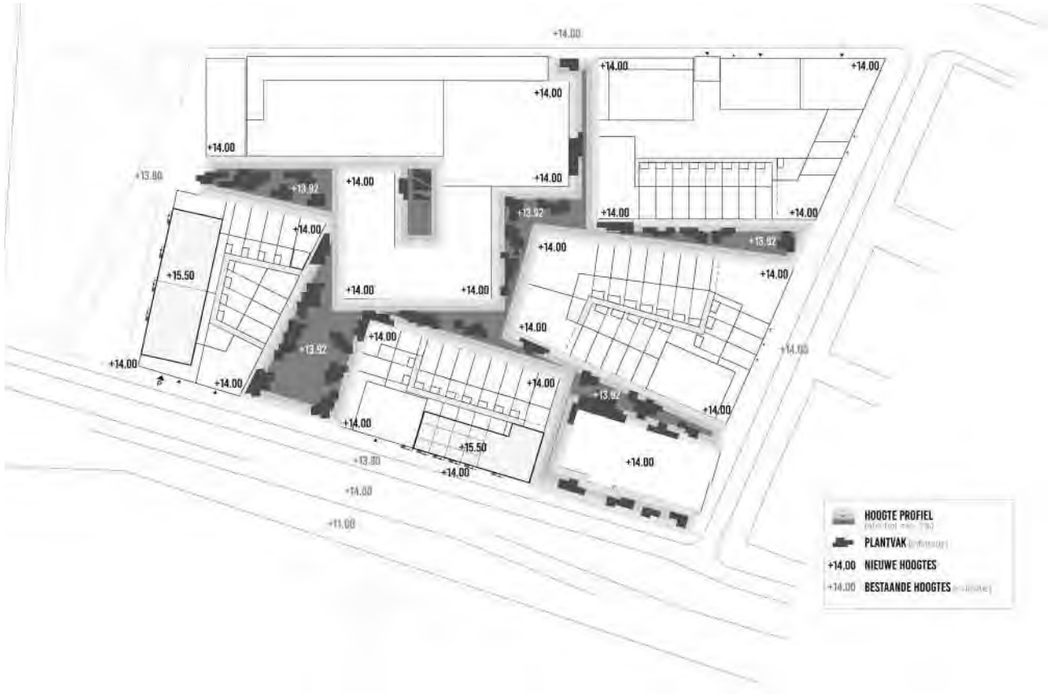
RESERVERING K&L + HULPDIENSTEN



5.5 TERREINHOOGTES

HOOGTES

We realiseren een integraal watersysteem waarbij de openbare ruimte een belangrijke rol speelt in de bergingscapaciteit van het gebied. De ruimtes tussen de gebouwen hellen richting het centrum, in deze lagere delen in het plan kan het hemelwater zoveel mogelijk op een natuurlijke manier infiltreren in de plantvakken. Deze worden enigszins verdiept aangelegd, om de bergingscapaciteit te vergroten.



5.6 MATERIALEN

STOERE, ROBUSTE MATERIALEN

Het rijke, industriële verleden van de Melkfabriek komt terug in de inrichting van de openbare ruimte. De grote betonnen tegels van 1x1.5m zijn een doorvertaling van de voormalige industriële stelconplaten. De voegen van de tegels voeren een orthogonaal patroon die mee gaat in de oriëntatie van de fabriek. In de margezone's passen we een genuanceerde klinker in een bruin/grijze tint toe om de zichbaarheid van deze zone vorm te geven.



MARGE ZONES:
gebakken klinkers; dikformaat, antraciet



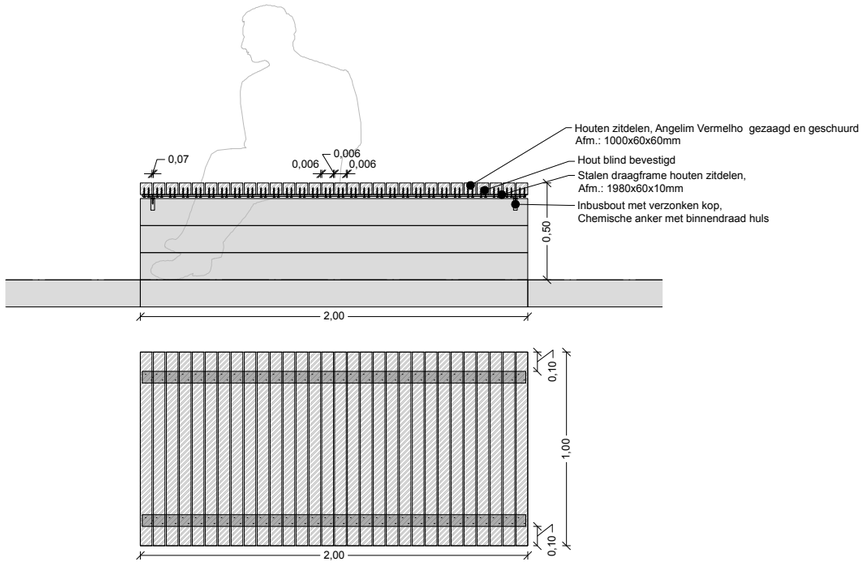
PLEINEN EN STRATEN:
betontegels; grootformaat



5.7 INRICHTINGSELEMENTEN

ZITELEMENTEN

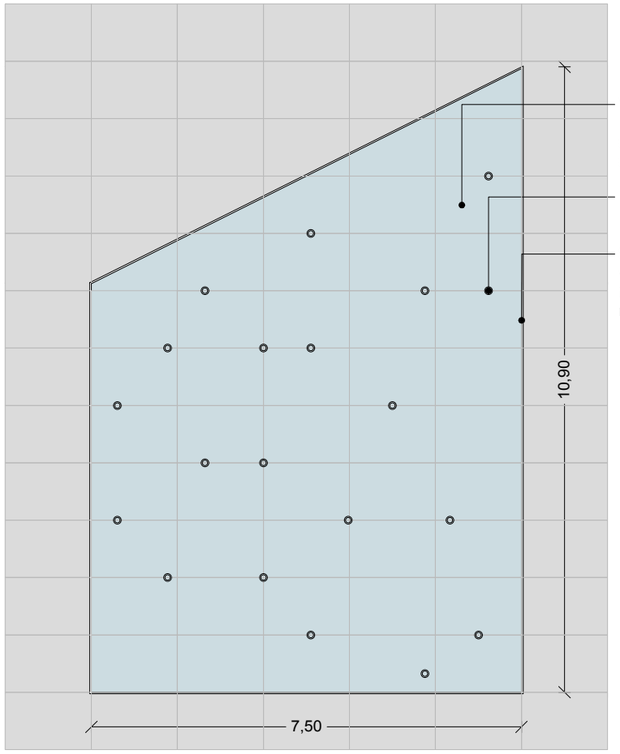
Zitelementen refereren naar het industriële verleden door robuuste materialen die bestand zijn voor dagelijks gebruik en sociale cohesie in het gebied versterken





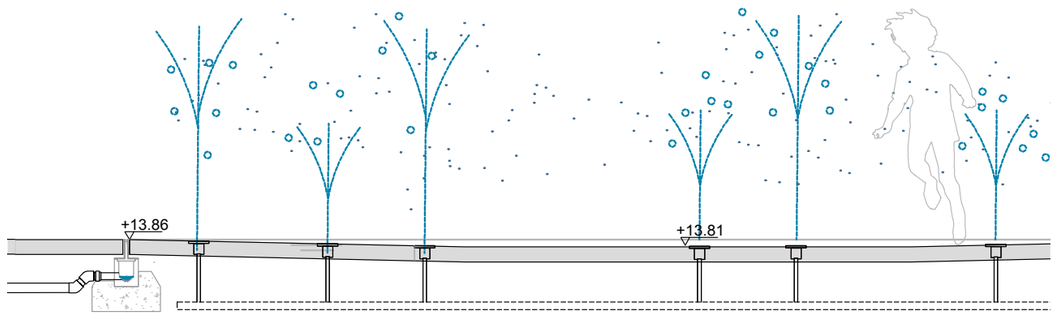


BETONPLATEN MET HOUTEN ZITVLAK
industrieële stijl met zitcomfort



Plan waterspiegel





Profiel waterspiegel

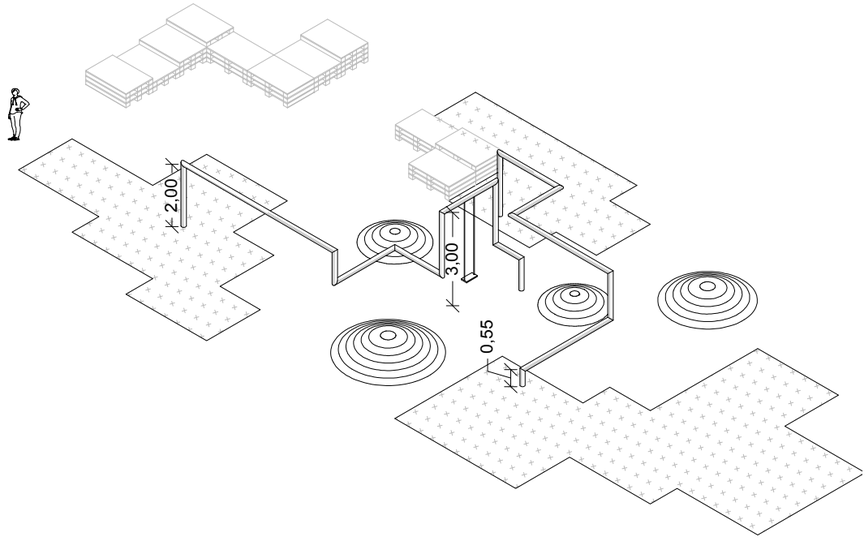
SPEELPLEK

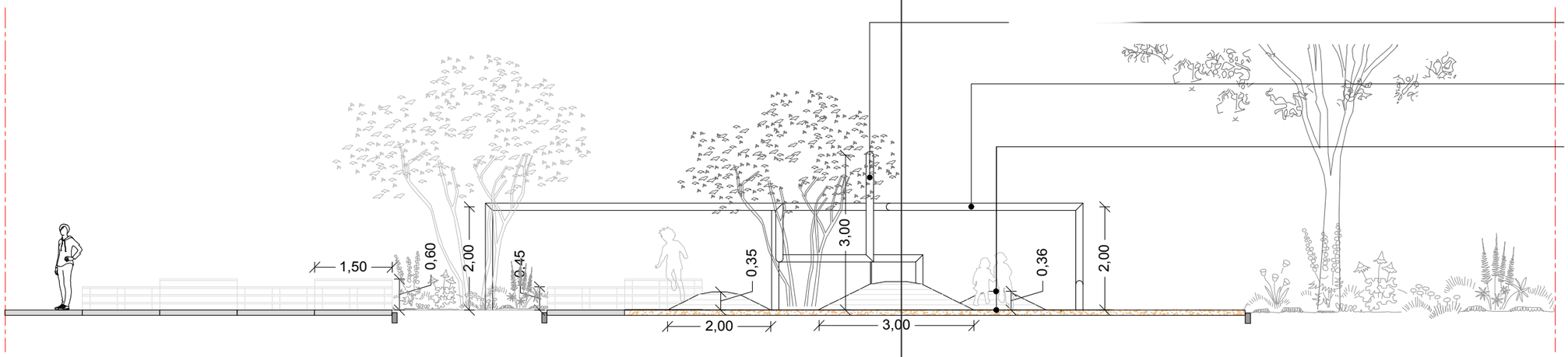
Het spelen in de buitenruimte wordt voorzien door het creëren van ruimtes en het voorzien van speelaanleidingen. Eén van die speelaanleidingen is het waterelement op het RIjnplein., De speelplaats op het woonplein heeft een prominente plek binnen het ontwerp gekregen. Bewegen en ontmoeten zijn belangrijk voor een sociale en gezonde leefomgeving. Een kleurrijk ontwerp met rubberen valondergrond, spannende gekleurde buizen stelsels en uiteenlopende speelmogelijkheden zorgen voor een levendige en uitdagende uitstraling. De variatie in passieve en actieve speel aanleidingen maakt deze plek zeer geschikt voor kinderen en ouders van diverse leeftijden.











Schommel, gepoedercoat staal
Hoogte: 3,00m
Zithoogte:40cm

Buizenstelsel, gepoedercoat staal
Kleur: n.tb
Ø 7,5mm

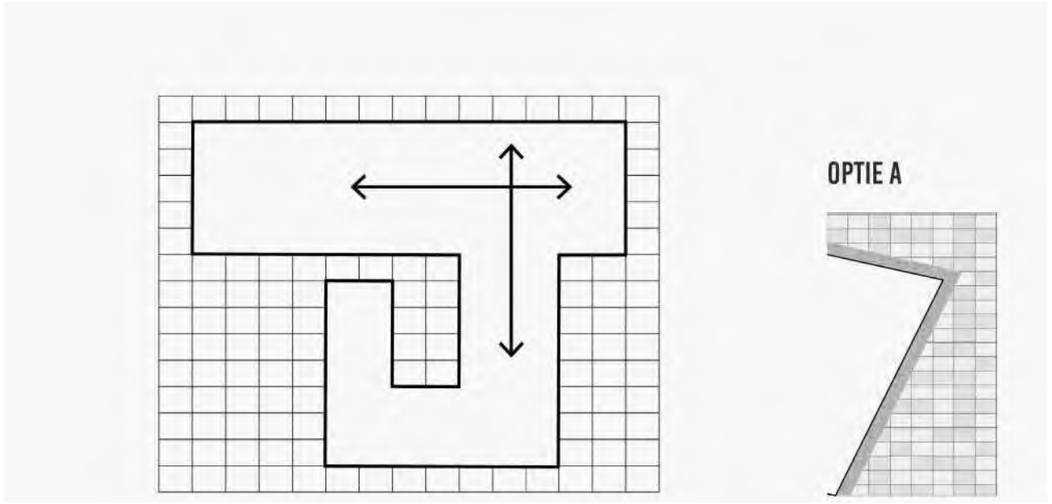
Rubber heuvels, (EPDM)
Kleur: n.t.b.
Valondergrond rubber
EPDM toplaag min. 10cm

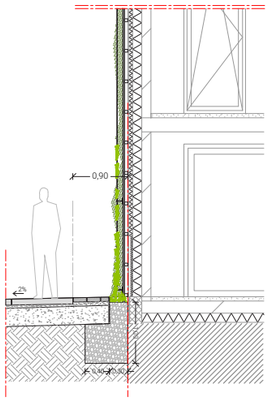
5.8 OVERGANG OPENBAAR – PRIVÉ

MARGEZONES

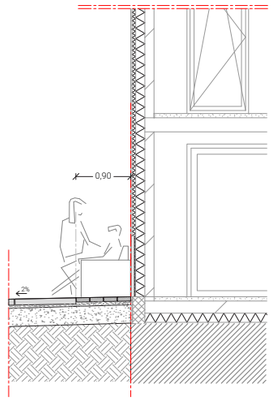
De margezones zijn zones van ca. 0.90m breed, die als schakel fungeren tussen openbaar- en privaat terrein. Ze zorgen voor levendigheid binnen het plan en voor een meer persoonlijke en zachte overgang van privé naar openbaar. Deze smalle strook tussen het openbare gebied en de woning biedt bewoners ruimte voor een bankje en bloempotten.
Alle margezones zijn uitgevoerd in een bruin/ grijze klinkerverharding. Door het kleinere formaat onstaat een subtiel contrast met rest van de openbareruimte verharding. Binnen de margezone is ruimte gereserveerd, voor trappen naar woningen en gevelgroen.
De margezones voor de grote transparante puien van de loftateliers zijn ca. 2m breed. Bij gevels met halfverdiept parkeren is de margezone ca. 1,50m breed om trappen te kunnen realiseren.



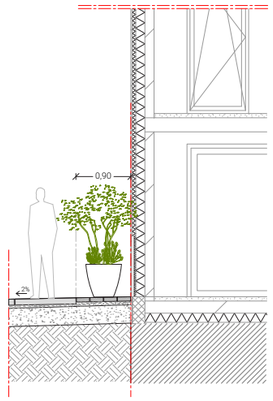




MARGEZONE MET GROENE GEVEL



MARGEZONE MET BANKJE

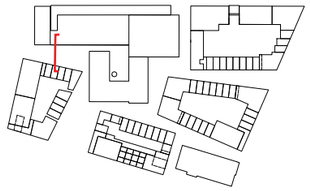


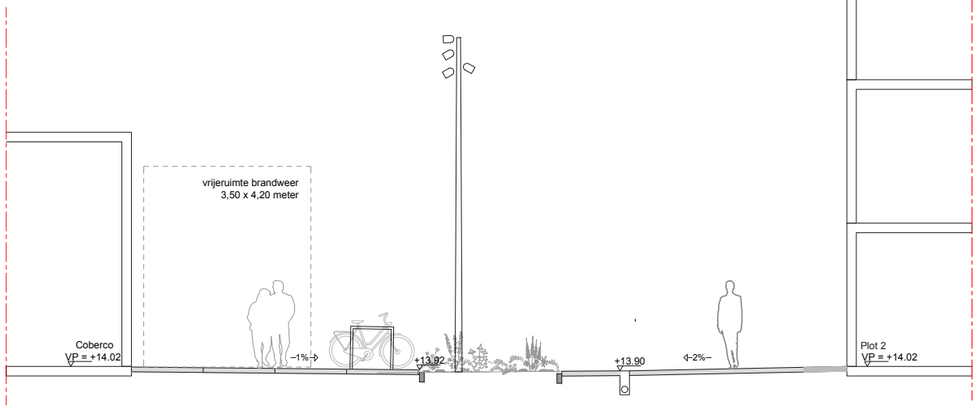
MARGEZONE MET POTTEN

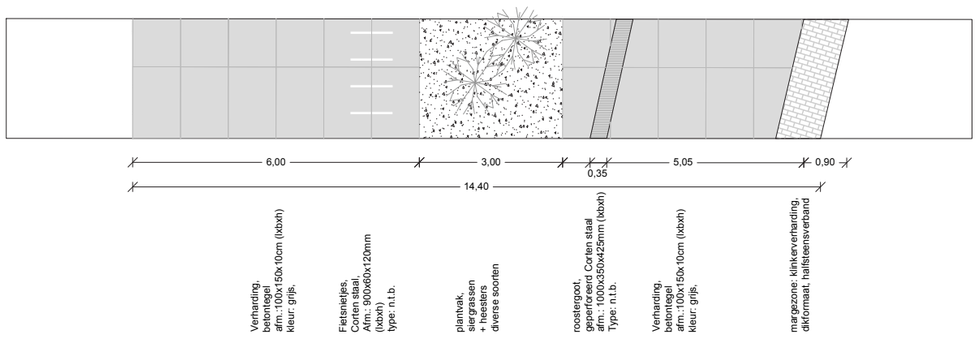
5.9 PLEINEN

ENTREEPLEIN

De Singel en de Melkfabriek worden met elkaar verbonden via het entreeplein. Een open- en uitnodigende ruimte met direct zicht op de schoorsteen. De identiteit wordt kenbaar gemaakt door het toepassen van de verschillende elementen uit de toolbox die wordt ingezet op het terrein. Het circulaire karakter met waterberging, plantenborders in combinatie met de industriële verharding creëert direct een sterk en eigen identiteit.







COBERCOPLEIN

Het Cobercoplein is een buitenruimte die dient als centraal hart van de fabriek.
Tussen de oude relicten zoals de prominente schoorsteen, funderingen en een rails van de oude productielijn, ontstaat een intiem plein met ruimte voor nieuwe functies zoals een horeca terras of expositieruimte.

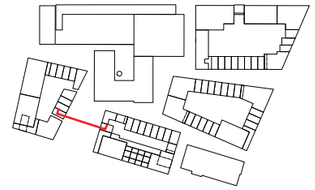
RIJNPLEIN

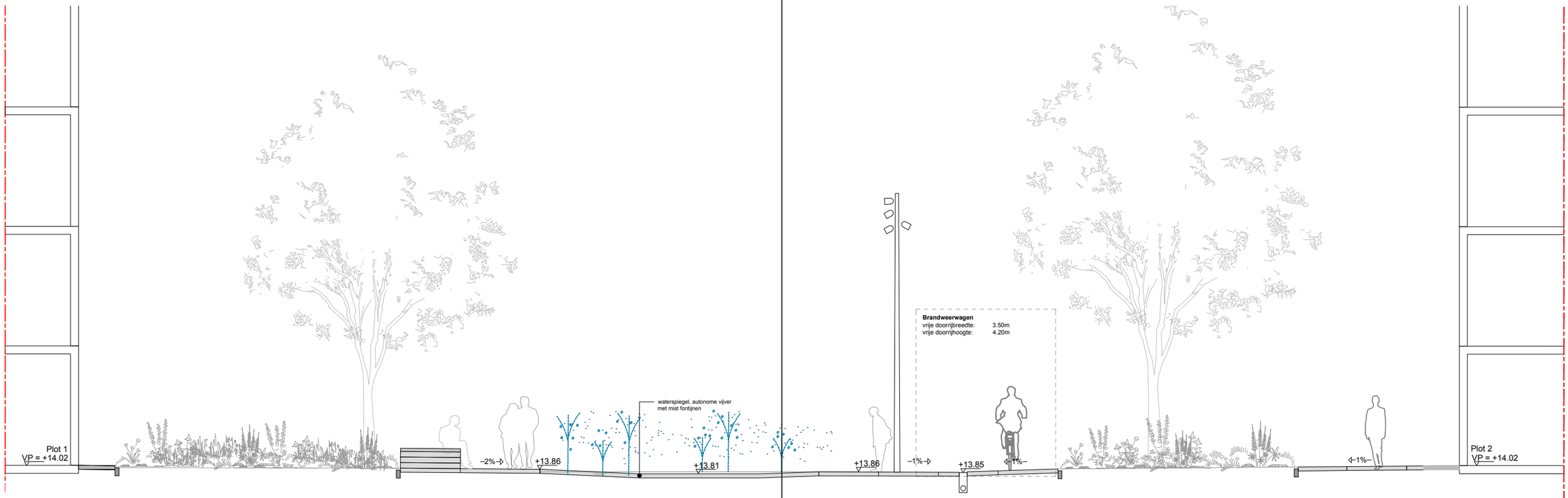
Stedelijker dan de overige openbare ruimtes is het Rijnplein. Bezoekers vanuit de stad - vanuit de cruises op de Rijn of toeristen die voor de John Frostbrug komen en bewoners van het gebied gebruiken dit plein als aangename verblijfsplek met zicht op het rivierenlandschap.
Het plein wordt een gebruiksplein voor de aangrenzende woningen. Een mix van verharding en groen vindt hier zijn plek waarbij groen nadrukkelijk aanwezig is, onder andere voor, waterinfiltratie en voor de biodiversiteit. Een royaal plein met een stoere uitstraling dat het hart van het Cobercoterrein en de oude fabriek verbindt met de Rijnkade, een krachtig vizier met openheid en ruimte.

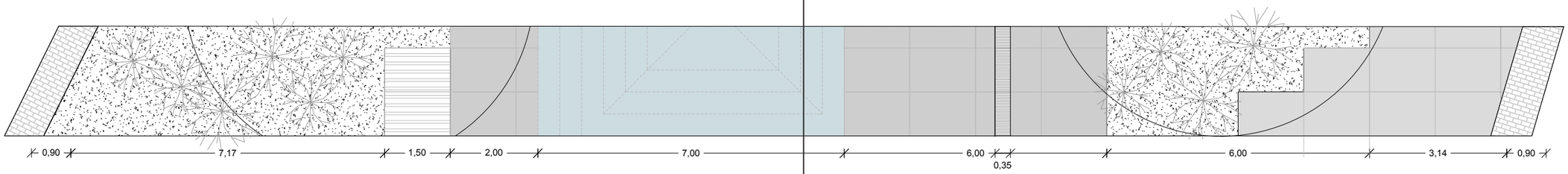


sfeerimpressie Cobercoplein

RIJNPLEIN







margezone: klinkerverharding, dikformaat, halfsteensverband

plantvak, siergrassen + heesters en bomen diverse soorten

Zitbank, hout gestapeld, diverse hoogtes afm.: 150x100x15cm

Waterspiegel met mistfontijn betonverharding met coating waterdichte voegen

Verharding, betontegel afm.:100x150x10cm (lxbxh) kleur: grijs,

roostergoot, geperforeerd Corten staal afm.: 1000x350x425mm (lxbxh) Type: n.t.b.

plantvak, siergrassen + heesters en bomen diverse soorten

Verharding, betontegel afm.:100x150x10cm (lxbxh) kleur: grijs,

margezone: klinkerverharding, dikformaat, halfsteensverband

5.10 OPENBARE VERLICHTING

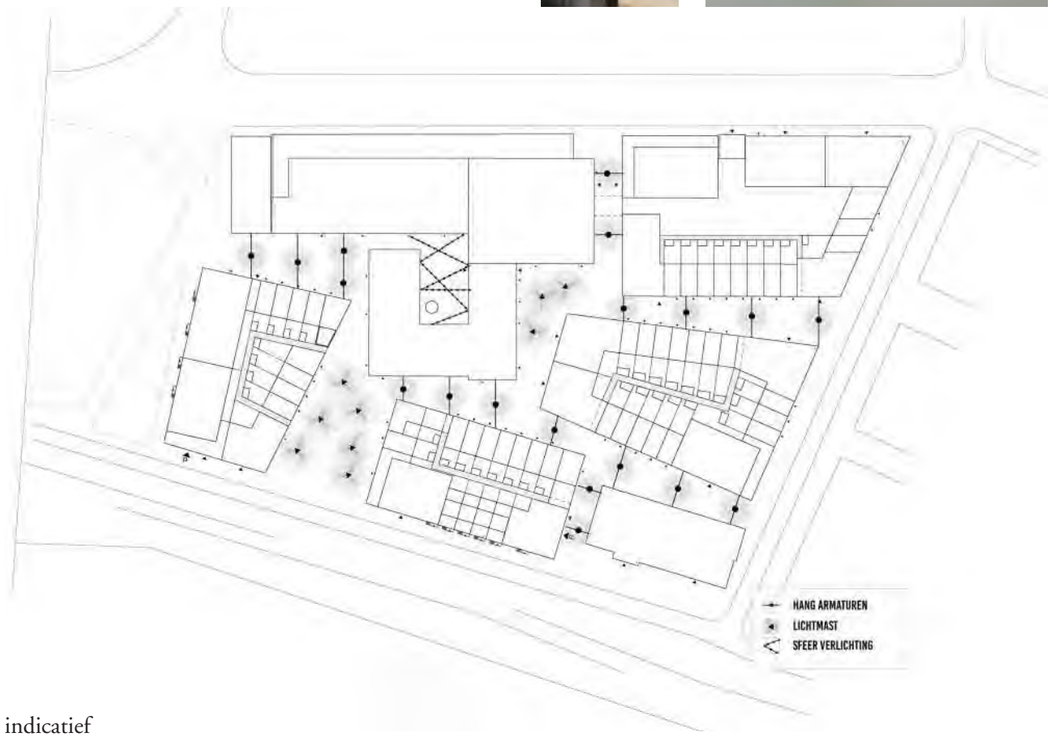
VERLICHTING

Voor de verlichting en sociale veiligheid van de Melkfabriek worden armaturen gekozen die aansluiten bij de sfeer en het industriële karakter van de openbare ruimte. In straten en stegen worden hangende armaturen toegepast met grote kappen. Op de pleinen wordt gekozen voor masten met spots of lantaarns in een vergelijkbare industriële look. Er is binnen het plan ruimte voor effect verlichting om objecten te accentueren en de ruimte bij nacht extra sfeervol te maken.





MASTEN EN HANGVERLICHTING
voor pleinen en straten

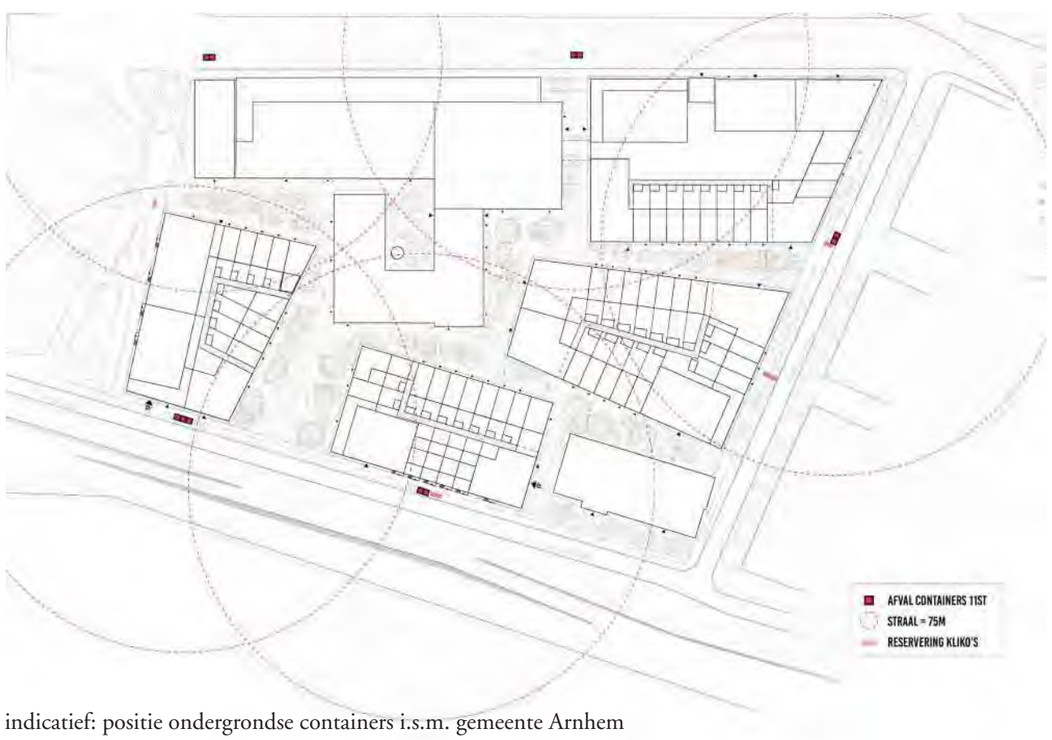


indicatief

5.11 AFVAL INZAMELING

AFVAL

In het plan is rekening gehouden met ruimte reservering voor afvalvoorzieningen en de rijroute voor de ophaaldienst in de omliggende straten. Er zijn 11 ondergrondse containers voorzien en locaties in de openbare ruimte gereserveerd voor kliko's.



indicatief: positie ondergrondse containers i.s.m. gemeente Arnhem i.v.m. ondergrondse infrastructuur

5.12 HULPDIENSTEN

TOEGANKELIJKHEID HULPDIENSTEN

Het terrein is te allen tijde bereikbaar voor nooddiensten. In het ontwerp is er ruimte voor diverse opstelplekken van 4x10m, vanaf die punten zijn de loopafstanden maxmiaal 10m naar appartementgebouwen en 40m naar grondgebonden woningen.

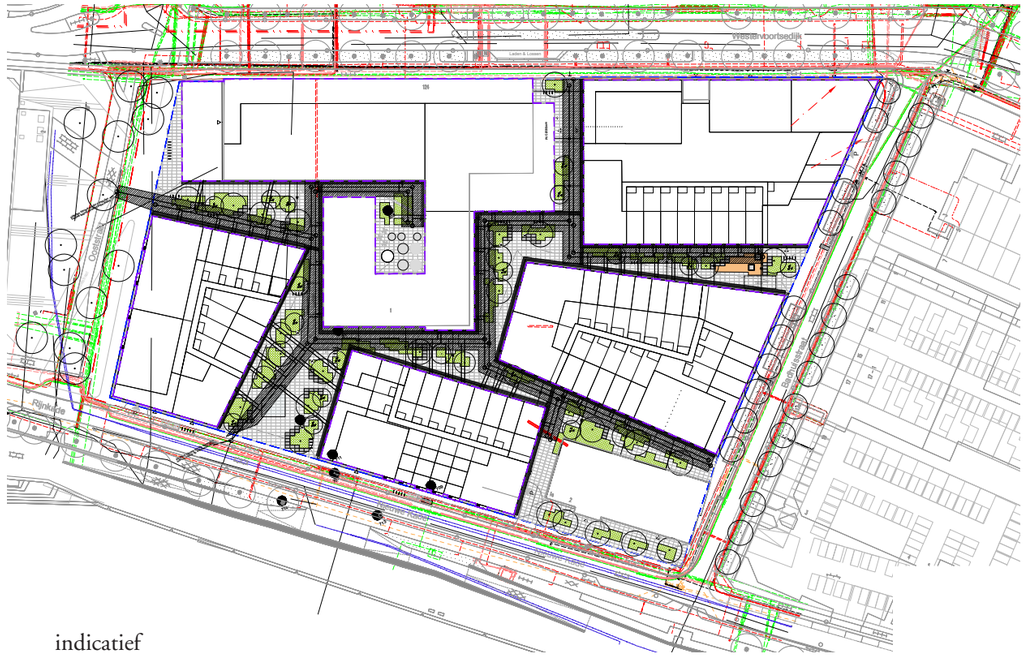


indicatief

5.13 KABELS EN LEIDINGEN

TRACÉ KABELS EN LEIDINGEN

De tekening hieronder geeft een beeld van het beoogde tracé voor kabels en leidingen. Deze zone zal grotendeels gelijk lopen met het gebied waar de brandweer doorheen kan, om boven en ondergronds ruimte te besparen voor groen en leefruimte.

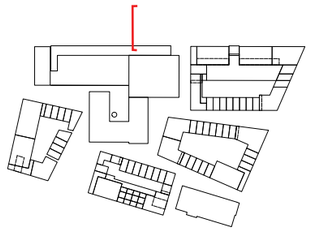


indicatief

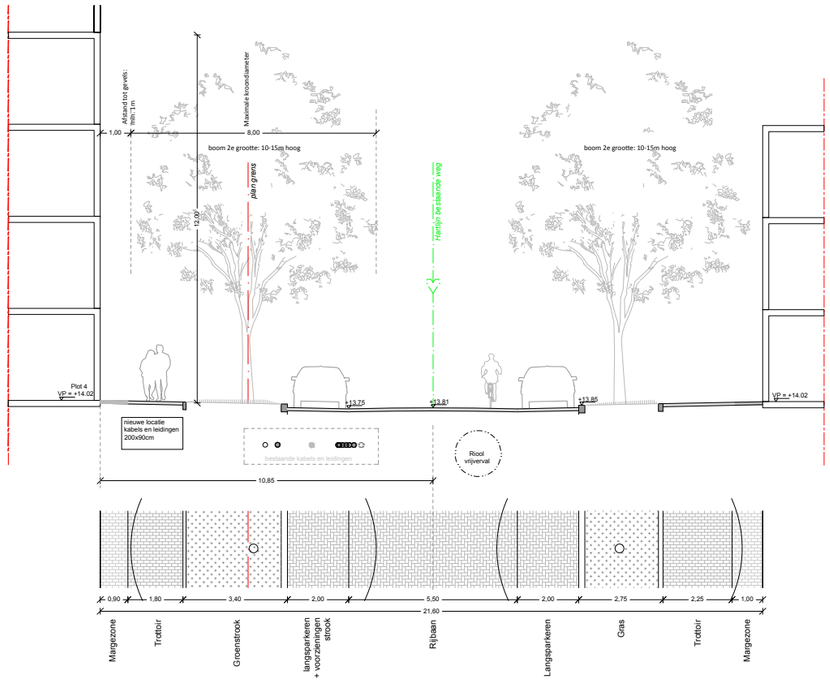
5.14 STRAATPROFIELEN

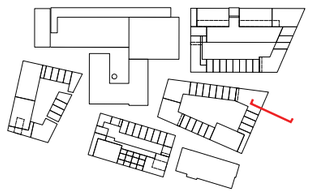
WESTERVOORTSE DIJK



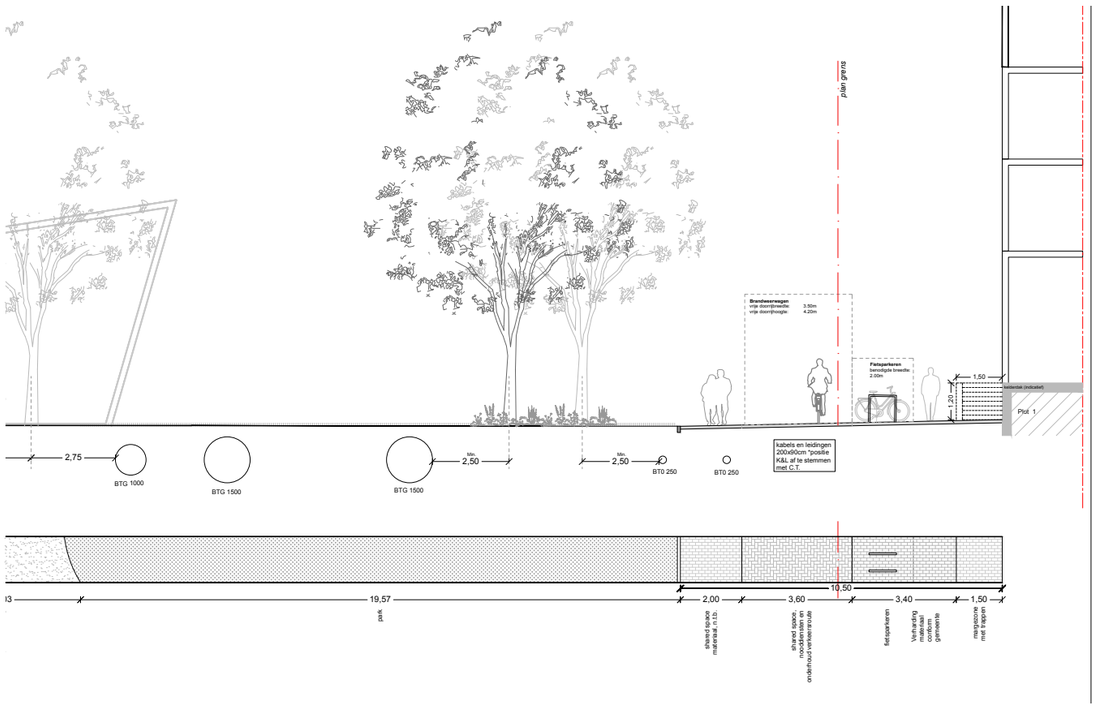


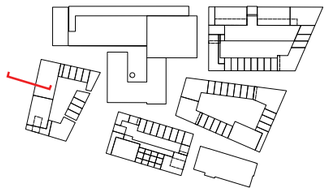
BADHUISSTRAAT



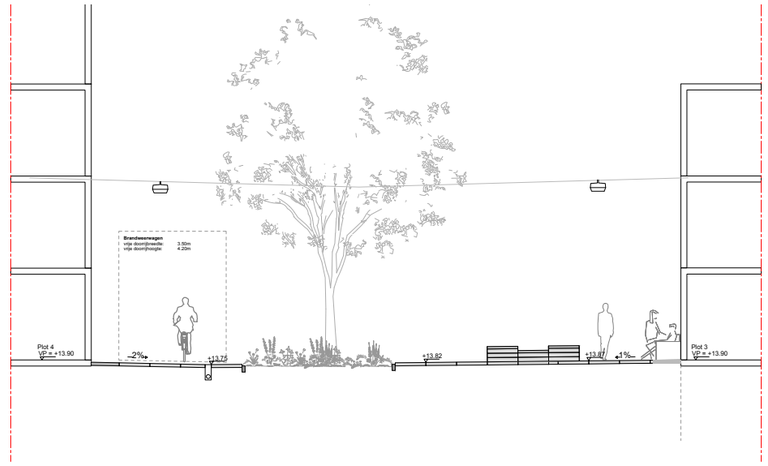


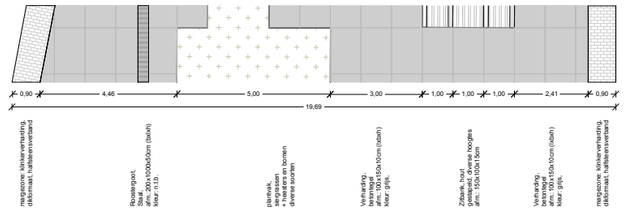
OOSTSTRAAT

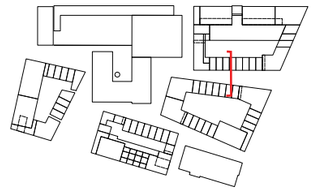




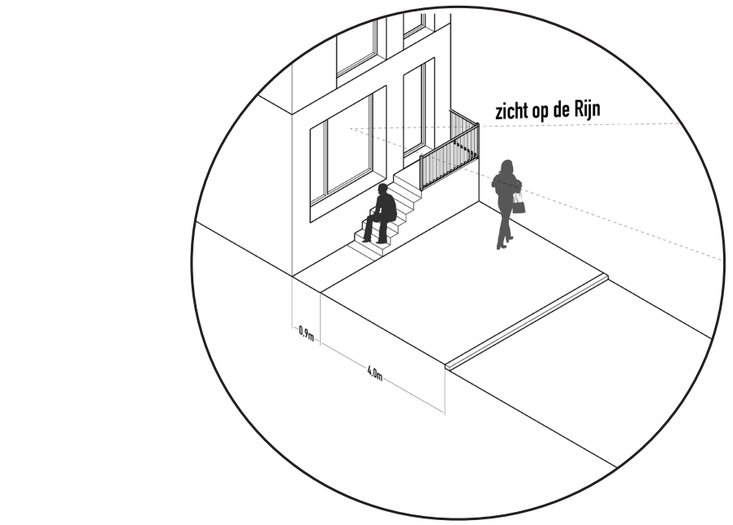
WOONSTRAAT



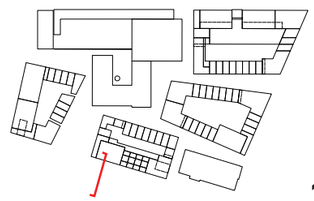




NIEUWE KADE


zicht op de Rijn
0.9m
4.8m

+14.70
+14.16
+13.94
+13.88
+13.94
2,0%
1.20
+14.00
Plot 2
VP = +15.22
kelderdak, bel-etagewoning
bestaande kabels en leidingen
Riool vrijverval
Riool onderdruk
bestaande kabels en leidingen
afvalcontainer
Nieuve locatie kabels en leidingen 200x90cm
+11.00
8.30 w.p.
9,78
1,78
4,50
7,04
5,50
4,45
0,90
kade
rijbaan
kademuur
hellingbaan
trottoir
rijbaan
trottoir



COLOFON

ONTWERP:

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
021 KP Amsterdam
T: +31 (0)20 4889269
www.studioninedots.nl

DELVA Landscape Architects
Hoogte Kadijk 71
1018 BE Amsterdam
T: +31 (0)20 220 90 78
www.delva.la

IN OPDRACHT VAN:

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort
T: +31 (0)33 4534136
www.bpd.nl

Gemeente Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
T: +31 (0)26 377 3757
www.arnhem.nl

COBERCOKWARTIER

BEELDKWALITEITSPLAN
03.05.2021

INHOUD

Leeswijzer p.3
Introductie p.4

WAAR BOUWEN WE OP VOORT? p.6

De identiteit van het Cobercokwartier p.6

WAT VOEGEN WE TOE? p.8

Van voormalige Melkfabriek p.8
.... naar fabrieksensemble p.9
Fabrieksensemble omringd door nieuwbouwplots waardoor twee belangrijke paleten ontstaan p.10
Het fabrieksensemble p.12
Nieuwbouwplots p.13

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK p.14

Palet fabrieksensemble p.14
Palet nieuwbouwplots p.15

BEELDKWALITEIT FABRIEKSENSEMBLE p.17

Waardering voor- en herbestemming van het erfgoed p.18
Het fabrieksensemble als centrale pit in het plan p.18
Nieuw voegt een nieuwe laag in het gebied toe p.18
Het totaal van het ensemble p.19
Toolbox configuratie oude sferen en en objecten p.20
Nieuwe configuraties p.22

BEELDKWALITEIT NIEUWBOUWPLOTS p.25

Een diversiteit van korrels p.26
Architectonische uitstraling p.30
Algemene principes p.32
Entrees, plinten en margezones p.34
Buitenruimtes p.36
Erfafscheidingen p.38
Daken p.38
Parkeren, bergingen en installaties p.40
Detaillering p.42

LEESWIJZER

Het Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier geeft de randvoorwaarden voor de architectonische uitwerking van de gebouwen in de stedenbouwkundige verkaveling van het Cobercokwartier. Hierin is gezocht naar aansluiting op de beeldkwaliteit van Het Nieuwe Kadekwartier, zoals vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Centrum Oost, alsmede de ontwerpprincipes van architect Feenstra ten aanzien van het erfgoed.

Veel beelden in dit beeldkwaliteitsplan dienen gelezen te worden als de ambitie van de ontwerpende partijen en de ontwikkelaar. Het uitwerken van ontwerpvoorstellen wordt gedaan in nadere afstemming met de gemeente Arnhem.

INTRODUCTIE

Het Cobercokwartier is stedenbouwkundig een divers gebied. Voor de gebouwen geldt dat ze in eenheid met elkaar ontworpen dienen te worden. Het Beeldkwaliteitsplan Cobercokwartier geeft de randvoorwaarden om dat voor elkaar te krijgen. Daarbij is gezocht naar aansluiting op de beeldkwaliteit van Het Nieuwe Kadekwartier, zoals vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie Centrum Oost, alsmede de ontwerpprincipes van architect Feenstra ten aanzien van het erfgoed.

Veel beelden in dit beeldkwaliteitsplan dienen gelezen te worden als de ambitie van de ontwerpende partijen en de ontwikkelaar. Het uitwerken van ontwerpvoorstellen wordt gedaan in nadere afstemming met de gemeente Arnhem.










Ruimte voor kunst - prikkelende omgevingen - groen

WAAR BOUWEN WE OP VOORT?

DE IDENTITEIT VAN DE OUDE FABRIEK

Erfgoed maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van het Cobercokwartier. Daarbij gaat het niet alleen om de fysieke structuren. Niet alleen de oude fabrieksgebouwen voorzien het plangebied van een historische context, inspiratie en richting, maar ook de immateriële verhalen en waarden van de gebouwen en van het gebied. Daarnaast kunnen de ontwerpprincipes van architect Feenstra nog steeds van inspiratie zijn voor de stedenbouwkundige en architectonische opzet van het toekomstige gebied. **Het fabrieksensemble heeft typische kenmerken van de shake-hands architectuur uit de wederopbouwtijd.**

Het voortbouwen op industrieel erfgoed hebben we gevat in drie (ontwerp)criteria:

1. Focus op materiële en immateriële aspecten: (a) Wat je ziet en ervaart, uitstraling en functies. (b) Wat er gebeurde, fabrieksproces en verhalen. Beide, in samenhang, zijn van belang geweest bij de vorming en betekenis van de gebouwstructuur, de relicten en configuratie.
2. Het bestaande niet conserveren, maar continueren. Vanuit het DNA van de fabriek wordt bij elke ontwikkeling in elk tijdsvak een nieuwe laag aan het ensemble toegevoegd. Een laag waarbij niet per se het contrast wordt gezocht, maar waarbij het utilitaire karakter als uitgangspunt wordt genomen.
3. Herbestemmen is meer dan het opnieuw benutten van gebouwen of gebieden, het is vooral ook het doorgeven van verhalen. Zowel ruimtelijk als programmatisch dient het erfgoed en haar vroegere gebruik voelbaar te zijn.


Objecten en relicten




Praktisch en functioneel materiaalgebruik


Stalen machinerie en glans van instrumenten


Karakter van het lab, met transparante binnenwanden


Sheddaken met glas zorgt voor lichtinval


Hygiënische materialen



Stalen vensters



Omlijsting van raaminvulling van voordeuren en entrees



Betonskelet met invulling van gele baksteen



Sheddaken met glas zorgt voor lichtinval

Repetitie en alzijdige gevels

Grid



Kalkstenen reliëfs verlevendigen gevel Westervoortsedijk



Technisch en functioneel verhouding open/gesloten



Functionele eenheden zijn leesbaar aan de buitenzijde

Verschillende negge dieptes, terugliggend metselwerk

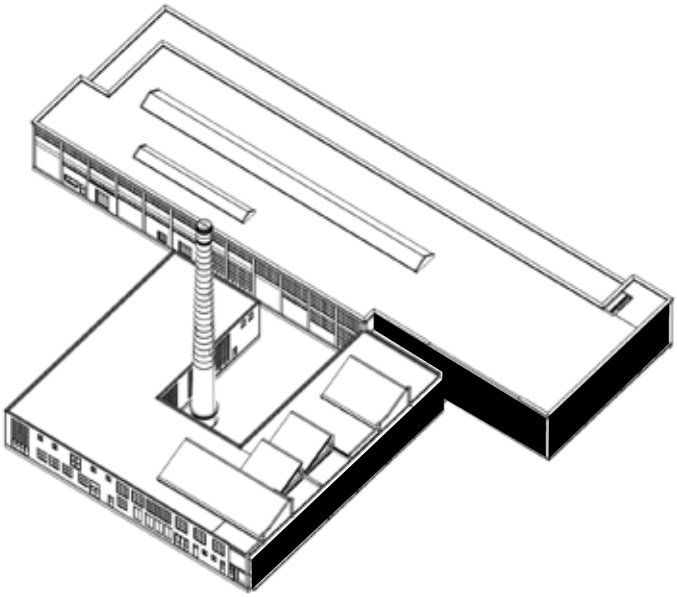
WAT VOEGEN WE TOE?

VAN VOORMALIGE MELKFABRIEK ....

De voormalige melkfabriek vormt de basis voor de herontwikkeling van het Cobercoterrein. De fabriek kan worden gezien als boodschapper uit het verleden, en markeert een belangrijk moment in de geschiedenis van de zuivelindustrie in de regio Arnhem. Het centrale gedeelte van het complex is behouden gebleven en bestaat uit de spoel- en flessenloods, de Vulhal, roomafdeling, laboratorium en het ketelhuis met schoorsteen. Ook het entreegebouw, de oorspronkelijk hoofdentree van de kantoren, is behouden gebleven.

Belangrijke kernwaarden van de cultuurhistorie staan centraal bij de herontwikkeling. In het Stedenbouwkundig Plan staan deze uitgebreider omschreven:

1. Productiesysteem - geen gebouw maar een systeem
2. Erfgoed als hart en hart voor het erfgoed
3. Besloten versus open
4. Mix van warm en stoer
5. De coöperatie als gemeenschapsvormer



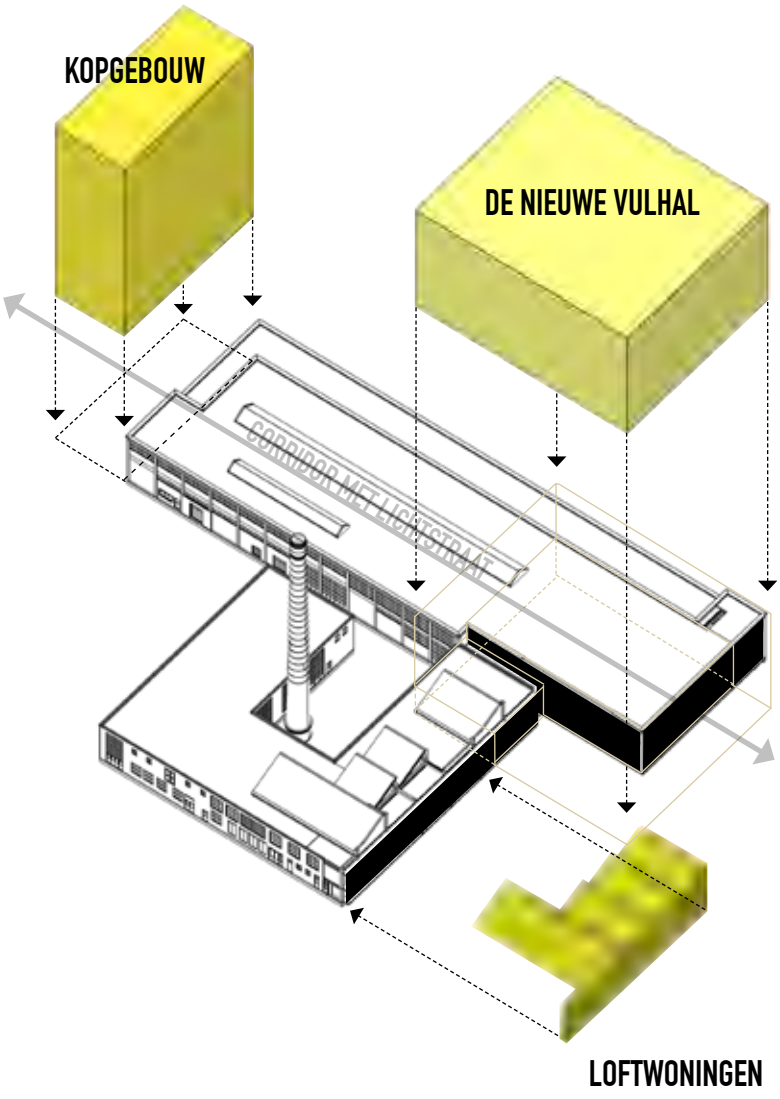




.... NAAR FABRIEKSENSEMBLE

De voormalige melkfabriek wordt een fabrieksensemble. Aspecten die hierin belangrijk zijn:

1. Voortbouwen op de historisch steeds zakelijker wordende zuivelfabriekarchitectuur: form follows function
2. Het complex vormt een ensemble, waarbij de toevoegingen de oudbouw zowel respecteren als ook aanvullen: een nieuwe laag met eigen kenmerken.
3. Kopgebouw als stedenbouwkundig signaal
4. De nieuwe vulhal als katalysator van het Cobercokwartier
5. Oude sferen en objecten vertellen het fabrieksverhaal en worden opnieuw geactiveerd in het vernieuwde fabrieksensemble
6. Nieuwbouw met een stoer, industrieel karakter als decor rondom het fabrieksensemble








FABRIEKSENSEMBLE OMRINGD DOOR NIEUWBOUWPLOTS WAARDOOR TWEE BELANGRIJKE PALETTEN ONTSTAAN

De architectuur van het Cobercokwartier bestaat uit twee belangrijke paletten:

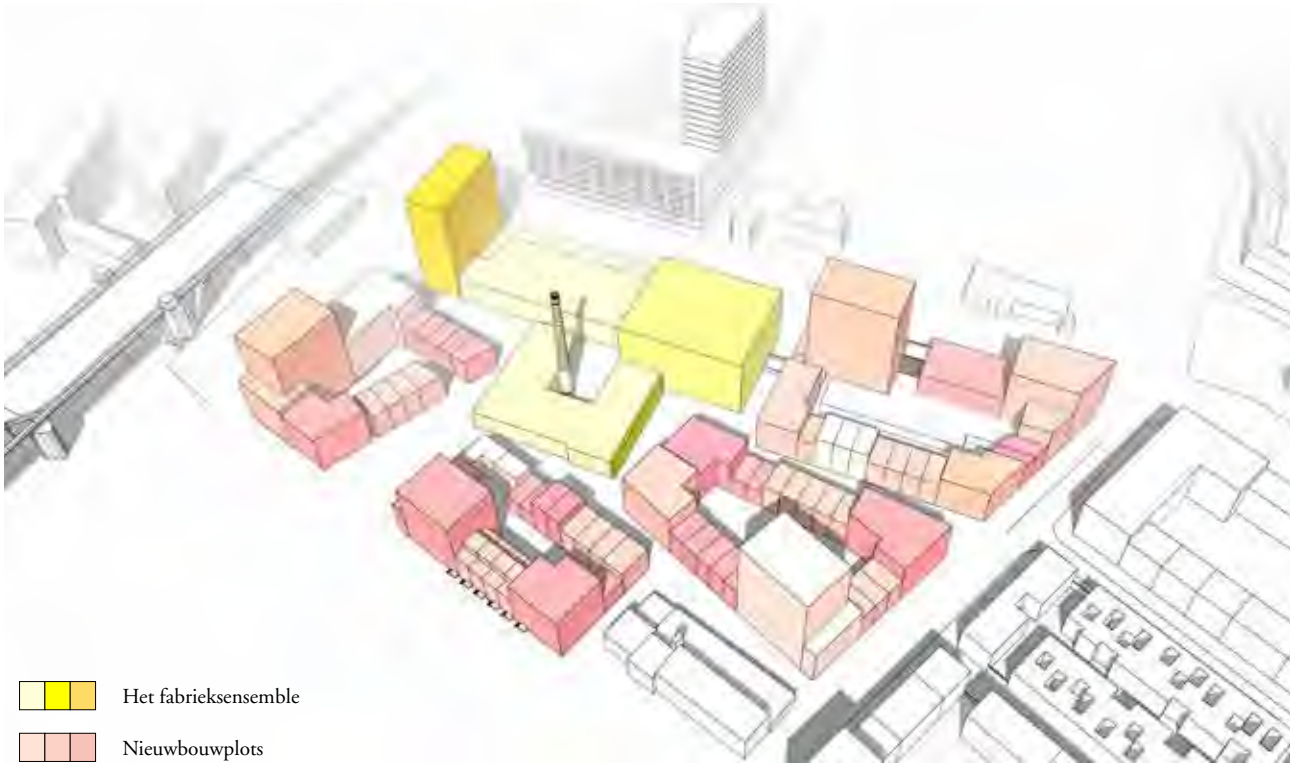
1. Het fabrieksensemble
2. Nieuwbouwplots

De paletten zijn duidelijk onderscheidend van elkaar. Hierdoor blijft de identiteit van de fabrieksgebouwen behouden en wordt deze verstrekt. Het onderscheid wordt gemaakt door gebruik van de volgende parameters. Deze worden op de volgende pagina's nader toegelicht met beelden:

- Massa en constructie
- Techniek
- Maat en schaal
- Kleur- en materiaalgebruik

Het fabriekensemble
De oude fabriek, het Kopgebouw de nieuwe Vulhal en de loftwoningen vormen samen als geheel de pit van het fabrieksensemble. Met dit ensemble klinken de sfeer, identiteit en schaal van de industriële omgeving door in het gebied, zowel in de stedenbouwkundige opzet als in de architectuur en de openbare ruimte. De bestaande industriële gebouwen en elementen (zoals de schoorsteen/pijp, buizen, ramen etc.) worden zoveel mogelijk met respect ingepast en uitgelicht in het palet van het fabrieksensemble. De architectuur bestaat uit een duidelijk leesbare en zichtbare constructie. Gebouwen hebben een industriële en functionele schaal. Dit komt tot uitdrukking in grote gevelvlakken en benadrukking van de horizontaliteit van de massa van de fabrieksgebouwen. Technische relicten zijn zichtbaar in de gevel en binnenin het gebouw, en toevoegingen voegen een nieuwe laag toe aan het fabrieksensemble. Materialen en kleuren zijn stoer, robuust en puur.
Toevoegingen aan de fabriek (de nieuwe vulhal, loftwoningen en het kopgebouw) gaan onderdeel uitmaken van het fabrieksensemble, en zullen in relatie tot- en in samenhang met elkaar, worden vormgegeven.

Nieuwbouwplots
In tegenstelling tot het fabrieksensemble bestaat de architectuur van de nieuwbouwplots uit korrels van kleinere schaal. Deze zijn duidelijk individueel afleesbaar. Gebouwen zijn in vergelijk met het fabrieksensemble meer verticaal en bestaan elk uit een duidelijke massa. De architectuur is monolithisch en techniek wordt zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst. Per gebouw wordt één hoofdmateriaal gebruikt. Er is sprake van genuanceerd kleurverschil tussen de gebouwen. Het kleurpalet bestaat uit warme kleuren.





1. Het fabrieksensemble



2. Nieuwbouwplots

HET FABRIEKSENSEMBLE

LEESBARE CONSTRUCTIE

- **Constructie zichtbaar;** leesbare constructie gevelinvullingen binnen een gevelgrid.
- Alle (nieuwe) gebouwen van het fabrieksensemble volgen de orthogonale richting van het grid in de plattegrond.
- Verhoudingen van gevelopeningen zijn altijd vierkant of horizontaal.
- Diepte en reliëf in de gevel worden gebruikt om de constructie te laten zien. Dit kan in de architectuur, het materiaalgebruik en/of in de positie van de rooilijn tot uitdrukking komen.


Leesbare constructie

FUNCTIONALITEIT EN TECHNIEKEN MOGEN ZICHTBAAR ZIJN

- Functionaliteit, technieken en productie mogen zichtbaar zijn (binnen of buiten): installaties, pijpen, leidingwerk. Maar ook de functionele gebouweenheden die duidelijk leesbaar zijn in de buitenschil, middels gevelindelingen, dakhoogten en vensterafmetingen.
- Technieken gaan ook over een zekere verfijning en nauwkeurige detailering. Denk bijvoorbeeld aan de bouwtechniek, en de positie van ramen en licht waar dit nodig is. ‘Form follows function’.
- Moderne materialen en constructiewijzen ten dienste van functionaliteit.
- Nieuwe toevoegingen voegen een nieuwe laag toe aan het fabrieksensemble en voegen zich naar het functionele karakter van de fabriek.


Functionaliteit en technieken mogen zichtbaar zijn

INDUSTRIËLE SCHAAL

- Gebouwen met een grote korrel.
- De fabriek heeft in relatie tot de rest van het Cobercokwartier een omvangrijke schaal.
- Blokken hebben een industriële schaal, met een zekere overmaat.


Industriële schaal

TOEPASSING VAN MEERDERE MATERIALEN IS IN HET FABRIEKSENSEMBLE MOGELIJK

- Per oud of nieuw gebouwdeel van de fabriek kunnen meerdere materialen worden gebruikt.
- De verschillende onderdelen van het fabrieksensemble mogen elk een eigen identiteit hebben.


Een eigen identiteit per onderdeel

NIEUWBOUWPLOTS

MASSA

- Niet de constructie, maar de massa voert de boventoon. Geponste gaten in een **meer monolithisch** volume in plaats van een structuur.
- Geen orthogonale structuur in de stedenbouw; een minder afleesbare structuur of **geen afleesbare structuur**.
- **Verhoudingen** van gevelopeningen **verticaal of uit het grid** geplaatst.


Massa

TECHNIEK GEÏNTEGREERD

- Techniek wordt zoveel mogelijk weggewerkt, bijvoorbeeld zonnepanelen die zorgvuldig in het dakvlak worden geïntegreerd.
- Meer (woon)sfeer, karakter, minder functioneel, meer sculpturaal, met ornament, meer nadruk op de esthetiek.
- Zichtbare woonfunctie.


Techniek geïntegreerd

KLEINSCHALIGE KORREL

- Gebouwen bestaan uit kleinere, middelgrote korrels.
- Menselijke maat.
- Korrels zijn leesbaar.


Kleinschalig, zichtbare korrels

EÉN HOOFDMATERIAAL PER GEBOUW

- Per gebouw één hoofdmateriaal.
- Genuanceerd onderscheid in kleur- en materiaalgebruik tussen de gebouwen.

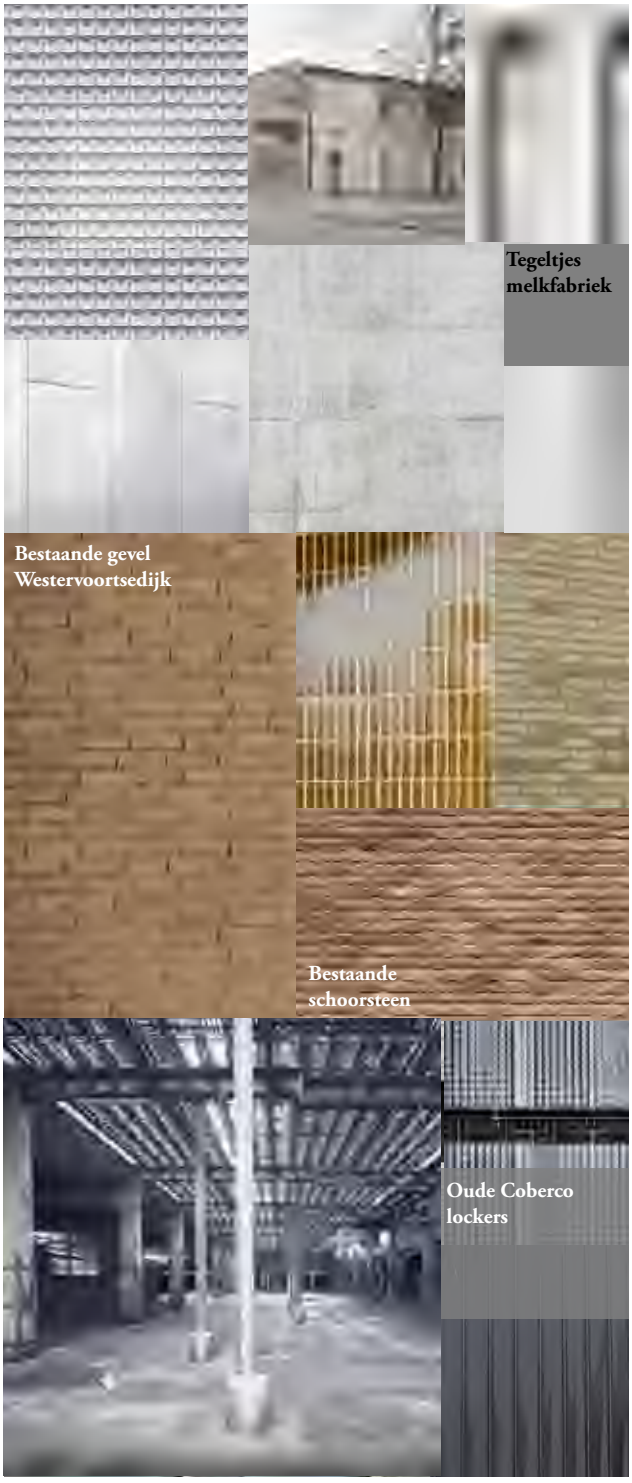

Eén hoofdmateriaal per gebouw

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

PALET FABRIEKSENSEMBLE

Voor het fabrieksensemble is een combinatie van materialen mogelijk, gekozen vanuit het DNA van de plek. Er zijn materialen in de oude fabriek aanwezig en de nieuwbouw (kopgebouw, nieuwe vulhal) sluit hier in kleur en materiaal op aan. De volgende kenmerken zijn van belang:

- Combinatie van materialen
- De toegepaste hoofdmaterialen zijn gekozen vanuit het DNA van de plek.
- Materialen sluiten aan bij het stoere en robuuste industriële karakter van het gebied: baksteen, staal, beton en translucente invullingen.
- Per gebouw kunnen meerdere materialen worden gebruikt.
- Kleur: zandkleurig metselwerk, koele kleuren variërend van wit, lichtgrijs tot donkergrijs.
- Harde materialen, zoals beton, staal, aluminium, tegeltjes, stalen kaders als kozijnen.
- Pure en rauwe materialen, ongekleurd.
- Spiegelende en glanzende materialen die refereren aan de machinerie van de fabrieksgebouwen.
- Er wordt een nauwkeurige afweging gemaakt tussen materialen die in het interieur van de fabriek thuis horen en materialen die in het exterieur toegepast kunnen worden.



PALET NIEUWBOUWPLOTS

Voor de nieuwbouwplots wordt gekozen voor een kleur- en materiaalpalet dat een contrast vormt met het fabrieksensemble. In tegenstelling tot het fabrieksensemble met haar grote gebouwschaal en meerdere materialen per gebouw, is de nieuwbouw kleiner van korrel, met slechts één hoofdmateriaal per gebouw. Kenmerken die van belang zijn voor het materiaal- en kleurgebruik van de nieuwbouwplots:

- Eén hoofdmateriaal per gebouw.
- Genuanceerd onderscheid in kleur- en materiaalgebruik tussen de gebouwen.
- Kleur: Een warm kleurenpalet met lichte en donkere kleuren. Hoofdzakelijk rood- en bruintinten. Groene kleuren kunnen incidenteel worden gebruikt.
- Harde en zachte materialen: Stoere materialen zoals metselwerk voeren de boventoon, antraciet houten gevels en deels groene (natuur) gevels komen sporadisch voor.
- Het gebruik van circulaire materialen wordt aangemoedigd. Hout als dominant gevelmateriaal wordt slechts bij hoge uitzondering toegestaan, enkel in een behandelde en verduurzaamde soort.



SPECIALS NIEUWBOUWPLOTS

Het Cobercokwartier wordt gekenmerkt door het oude fabrieksgebouw, dat als sfeerdrager midden in het plangebied ligt. De nieuwbouw die tegen de oude fabriek wordt gebouwd en hiermee samen het fabrieksensemble vormt, leent zijn identiteit aan de fabriek. Om deze identiteit verder te benutten en de boventoon te laten voeren, kunnen verspreid door het plan een aantal gebouwen binnen de nieuwbouwplots aangewezen worden die het kleurpalet van de fabriek mogen gebruiken. Hierbij kan gedacht worden aan de kleur van de bestaande gevel aan de Westervoortsedijk, maar dan toegepast in een ander materiaal aan de Rijnkade.



BEELDKWALITEIT FABRIEKSENSEMBLE

BEELDKWALITEIT FABRIEKSENSEMBLE

WAARDERING VOOR EN HERBESTEMMING VAN HET ERFGOED

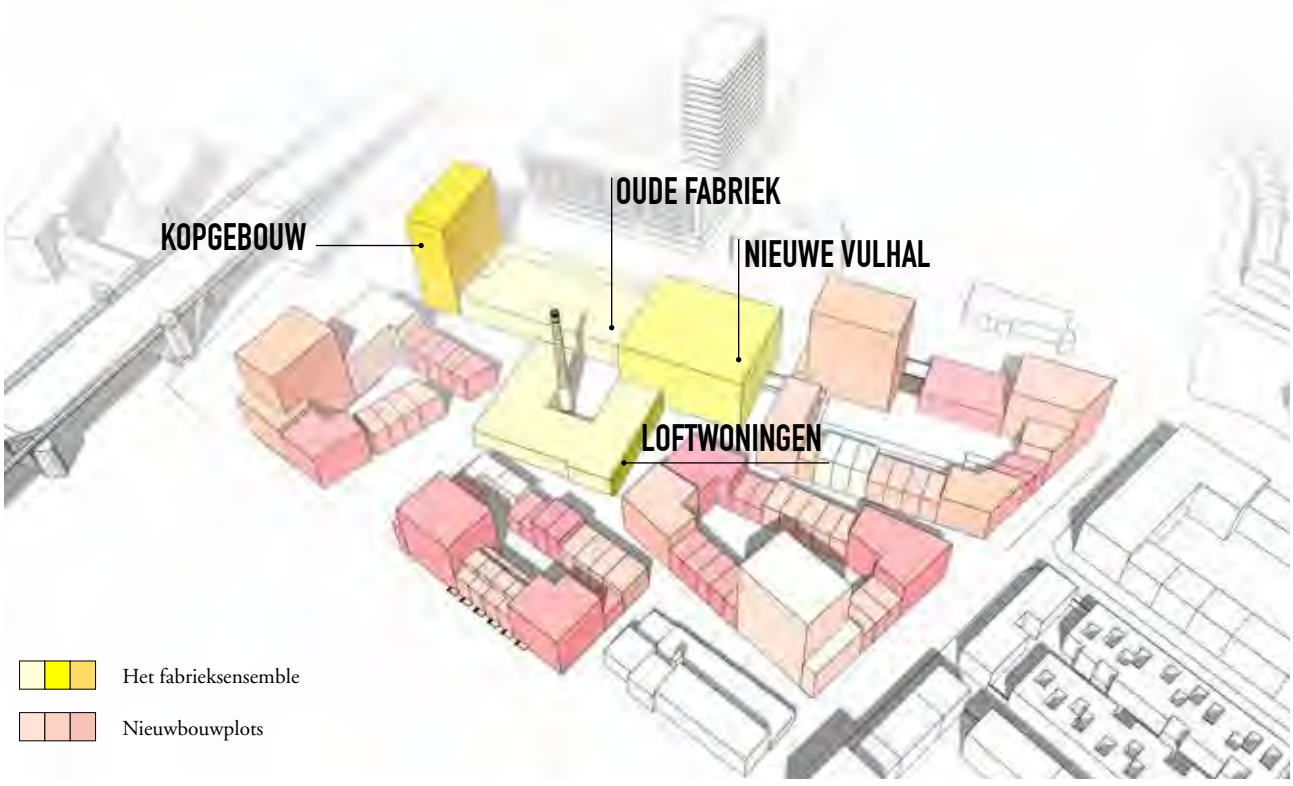
De bestaande gebouwen zullen zoveel mogelijk in ere worden hersteld, zodat ze geschikt zijn voor herbestemming. Het gaat hierbij om het combineren van een gebouw met potentiële gebruikers. Er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het gebouw en de plek die het inneemt in haar omgeving. Verder verval van de fabriek wordt voorkomen, de haalbaarheid van herbestemming wordt verder uitgewerkt, de fabriek gerestaureerd en er wordt een bestemming gezocht die zorgt voor een vitaal gebruik.

HET FABRIEKSENSEMBLE ALS CENTRALE PIT IN HET PLAN

Het Kopgebouw, de Melkfabriek, de nieuwe Vulhal en de loftwoningen vormen samen het nieuwe fabrieksensemble. We bouwen voort op het industriële karakter. Door de fabriek in te vullen met nieuwe aansprekende publieke functies wordt zij voor een zo groot mogelijk publiek opengesteld. De schoorsteen vormt een baken in de stad en in het kwartier. Zichtlijnen vanuit de belangrijkste zijden van het gebied focussen de aandacht op dit bijzondere relict.

NIEUW VOEGT EEN NIEUWE LAAG TOE IN HET GEBIED

De nieuwe toevoegingen worden met respect voor de bestaande architectuur zo zorgvuldig mogelijk ingepast. Nieuwe toevoegen voegen een nieuwe hedendaagse laag toe aan het fabrieksensemble. Het fabrieksensemble wordt zodoende een collage vol ontdekkingen, met een rijkheid aan onderdelen.
Indien nieuwe aan- of opbouwen een wezenlijke impact hebben op het bestaande, zoals het Kopgebouw en de nieuwe Vulhal, dan dient voortgebouwd te worden op de gelaagdheid van het gebied en de bestaande gebouwen. Om iets nieuws toe te voegen moet je terug naar het DNA van de plek. De buiten- en binnenzijde van het erfgoed vertellen samen het verhaal. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de huidige industriële uitstraling en het bestaande karakter wordt versterkt. Met bestaande logica realiseren we nieuwe



toevoegingen.
Daar waar de originele gevel te veel is aangetast of ontbreekt kan een invulling met contrasterende architectuur en een zekere mate van abstractie worden toegepast. Op deze manier kan aan de oude industriële verhaallijn een nieuw hoofdstuk gegeven worden.

HET TOTAAL VAN HET ENSEMBLE

Het fabrieksensemble vormt in totaal een eenheid, één geheel als middelpunt van het Cobercokwartier. Wel kan binnen dit ensemble een genuanceerd verschil ontstaan, op basis van 'form follows function', het principe dat als basis gold voor het ontstaan van de fabriek. Elk gebouw binnen het ensemble krijgt een eigen functie binnen het systeem van de fabriek. Binnen een fabriekspalet kunnen ze elk een genuanceerd onderscheid maken binnen het geheel. Elk onderdeel vertegenwoordigt een eigen functie, en heeft een afzonderlijk leesbare uitstaling. Hierbij is het zaak genuanceerd te werk te gaan, zodat ook de eenheid van het ensemble leesbaar blijft.





Toevoegingen aan het fabriekensemble voegen een nieuwe laag toe en hebben elk hun eigen identiteit.
Fondazione Prada, OMA

TOOLBOX CONFIGURATIE
OUDE SFEREN EN OBJECTEN

Oude sferen en objecten worden tot nieuwe combinaties geconfigureerd middels deze ingrediënten toolbox

De beeldkwaliteit van het nieuwe fabrieksensemble is geïnspireerd op de bestaande architectuur en bijbehorende sferen van de fabrieksgebouwen. Oude relicten en objecten vertellen over het vroegere gebruik van de fabriek en de bijbehorende sfeer. Deze worden voorzien van een nieuwe betekenis in het vernieuwde fabrieksensemble. De nieuwe onderdelen krijgen een vertaling in eigen architectuur en sfeer. De ingrediënten om oude sferen en objecten te configureren tot nieuwe combinaties zijn:

- Stoere constructie: zware en lichte structuren van beton en staal.
- Hygiënische sfeer: het steriele karakter van de melkfabriek.
- Translucide en dichte (gevel)vlakken: Onthulling, spel tussen binnen en buiten.
- Stalen machinerie en glans van instrumenten.
- Inzet van objecten en relicten.

Een nieuwe configuratie van bestaande en nieuwe onderdelen zal leiden tot een ontwerp van het fabrieksensemble. Er wordt een nauwkeurige afweging gemaakt tussen sferen en objecten die in het interieur van de fabriek thuis horen en sferen die in het exterieur toegepast kunnen worden. De verschillende sferen en ingrediënten kunnen hierbij in hiërarchie worden geplaatst. Het ene gebouw ontleent zijn identiteit aan de stoere constructies, het andere gebouw aan translucide materialen en nieuwe relicten. Zo geven de verschillende onderdelen van het fabrieksensemble elk gebouw een eigen identiteit. Elk gebouw wordt daardoor specifiek. De nieuwe Melkfabriek met de Nieuwe Vulhal en het kopgebouw wordt hiermee een gebouw om te gaan ontdekken.





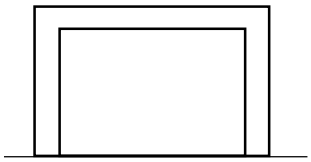




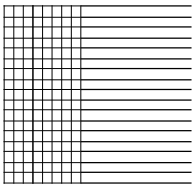


ZWAAR/DICHT

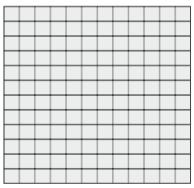
1.STOERE CONSTRUCTIE



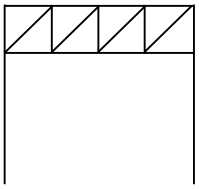
2.HYGIËNISCHE SFEER



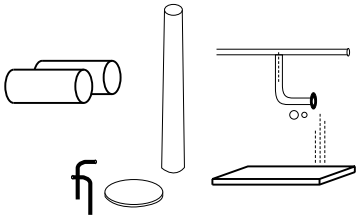
3.TRANSLUCIDE EN DICHTE (GEVEL)VLAKKEN



4. STALEN MACHINERIE EN
GLANS VAN INSTRUMENTEN



5.OBJECTEN EN REFLICTEN













LICHT/OPEN

NIEUWE CONFIGURATIES

Oude en nieuwe sferen en objecten worden opnieuw geconfigureerd

De sfeer is die van een te ontdekken wereld, binnen een samenhangend ensemble

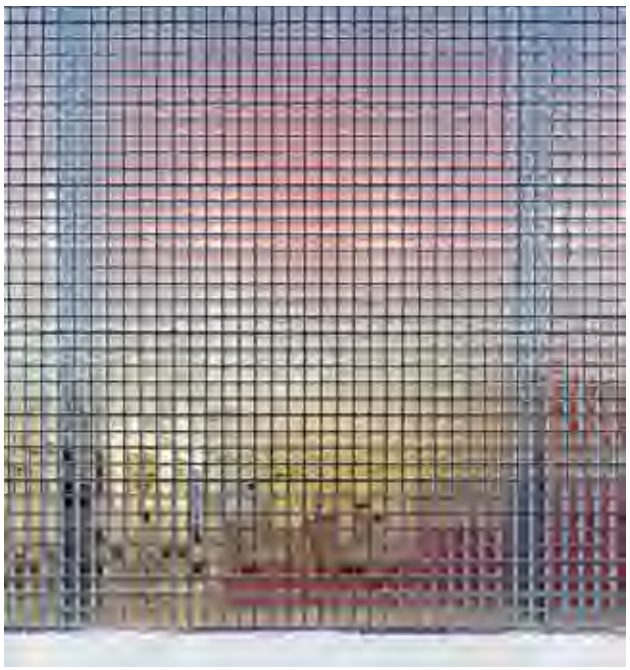




"We maken een fabrieksensemble met aan weerzijden van de fabriek een toevoeging: het Kopgebouw als stedenbouwkundig signaal van het Cobercokwartier en de nieuwe Vulhal als katalysator in het hart van het gebied."

Studioninedots







“Oude fabrieksverhalen worden stapsgewijs onthuld. Je ziet van buitenaf nooit direct wat er in de Melkfabriek gebeurt, maar je wordt er wel naartoe getrokken. Een rijkheid aan oude en nieuwe onderdelen en sferen maakt nieuwsgierig naar de oude fabrieksverhalen, maar vooral ook naar de nieuwe processen die in deze tijd in de fabriek plaatsvinden.”

Studioninedots



BEELDKWALITEIT NIEUWBOUWPLOTS

BEELDKWALITEIT NIEUWBOUWPLOTS

EEN DIVERSITEIT VAN KORRELS

Nieuwbouw als decor rondom het fabrieksensemble
De nieuwbouw is zo geplooid dat er zichtassen ontstaan naar het fabrieksensemble. Dat zorgt ervoor dat het fabrieksensemble het middelpunt vormt van het Cobercokwartier.

Verschillende korrels en gebouwtypes
De architectuur voor de nieuwbouwplots bestaat uit verschillende korrels en gebouwtypes. Voor de ontwikkeling van het Cobercokwartier wordt het Cityplot concept van Studioninedots gehanteerd. Volgens dit principe wordt een flexibel stuk stad ontwikkeld, vanuit de doelstelling dat ingespeeld kan worden op toekomstige ontwikkelingen en behoeften. Door het toepassen van een diversiteit aan korrels is het mogelijk functies en indelingen mettertijd te veranderen. Beukmaten worden zo gekozen dat een woonfunctie kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld een commerciële functie. Korrels variëren in grootte, hoogte en breedte en herbergen verschillende functies. Stedenbouwkundig kenmerkt het concept zich door een constante afwisseling/ spreiding van korrels.

Geen ritme in terugkeer van korrelmaat en type bouwblok
Elke korrel is individueel herkenbaar in het gevelbeeld. Dit betekent echter niet per se dat het contrast wordt opgezocht. De verschillende korrels worden binnen de algemeen geldende beeldkwaliteitseisen gerealiseerd en vertonen ten opzichte van elkaar een genuanceerd verschil.



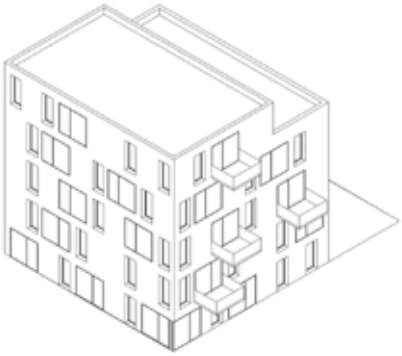
Dit schema betreft een mogelijke spreiding van de diverse korrels. Daadwerklijke positie, grootte en vorm van de korrels zal op een later moment worden vastgesteld (binnen de kaders van het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan).

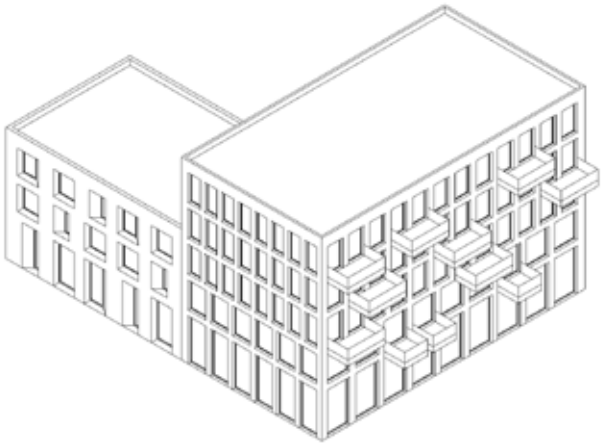
1. Klein appartementenblok

Middelgrote korrels vormgegeven als één gebouw. De appartementenblokken liggen verspreid door het gebied als hoekblokken van de plots. Alzijdige materialisatie en overhoekse kwaliteit.

2. Groot appartementenblok

De appartementenblokken liggen verspreid door het gebied als hoekblokken van de plots. Appartementenblokken hebben een alzijdige materialisatie en overhoekse kwaliteit. Bij twee hoofdvolumes heeft ieder volume een eigen materialisatie en gevelritmiek.











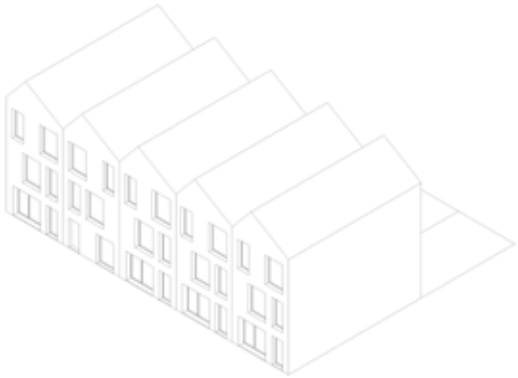






3. Rijtje

Een rijtje bestaat uit twee tot vijf grondgebonden woningen. De woningen zijn afzonderlijk herkenbaar aan één duidelijk zichtbare repetitie. Er kan gekozen worden voor kappen en platte daken. In geval van een kap staat deze altijd haaks op de straatgevel.
De bovenste laag van het rijtje doet mee in de afzonderlijke ritmiek van de woningen. Dakterrassen voor- of achter, uitbouwen en een zolderkamer bepalen mede de architectuur.



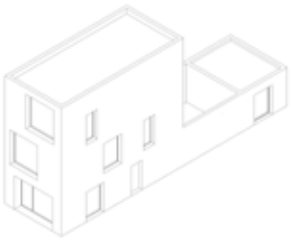






4. Hoekwoningen

Op de hoeken van de plots worden woningen gerealiseerd met een overhoekse kwaliteit. Gevelritmiek wordt alzijdig doorgezet en gesloten gevelvlakken worden voorkomen. Achterkantsituaties mogen niet voorkomen. Eventuele bergingen en tuinafscheidingen worden mee ontworpen.



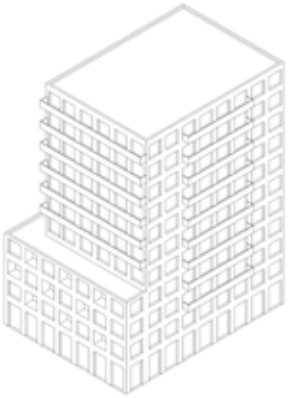






5. Hoogte accenten

Op vijf plekken, verspreid door het gebied, ligt een hoogteaccent. De hoogteaccenten doen in massa mee aan het silhouet van het plan, samen met de schoorsteen en (de toren van) het stadskantoor. Ze liggen naast de kleinere korrels in het plangebied. Met het eventueel toepassen van setbacks kunnen vanuit de hoogte passende schaalsprongen naar de naastgelegen korrels, straten en pleinen worden gemaakt. Feit is wel dat bewust wordt gekozen voor het naast elkaar positioneren van grote en kleine korrels, zodat de diverse doelgroepen leesbaar worden in het plan. Hoogteaccenten zijn altijd heldere massa's die op de grond staan.







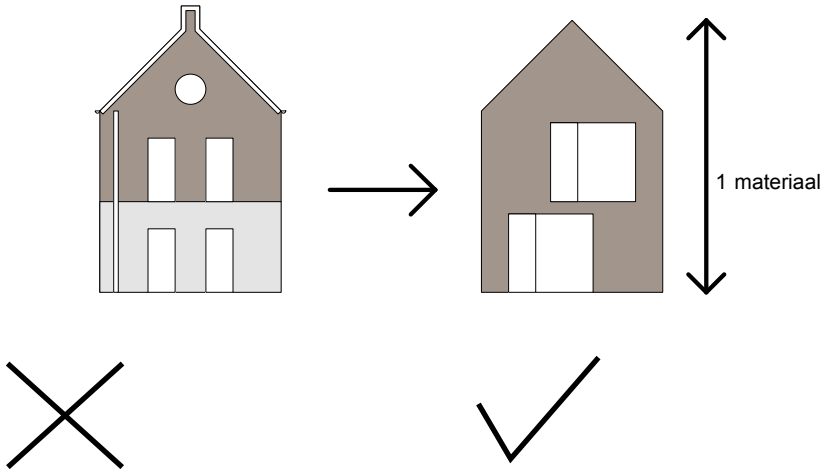




ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

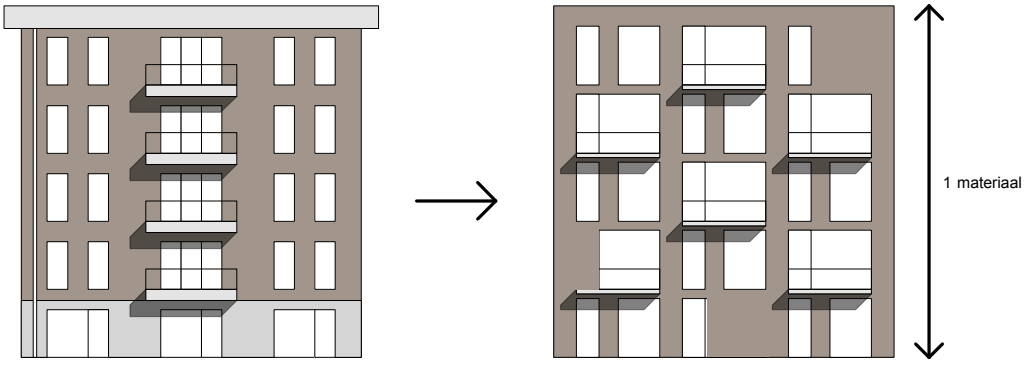
De gebouwen zijn alzijdig ontworpen, de gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen. De architectuur is tijdloos, niet nostalgisch, circulair, innovatief, stoer en robuust. De architectuur sluit aan bij het industriële karakter van het gebied, en heeft een moderne uitstraling en detaillering. De gebouwen hebben grote gevelopeningen, spannende composities, transparante plinten, minimale dakranden en verholen goten. Grove kozijnprofielen worden vermeden.

Robuustheid van de gevel kan worden verkregen middels bijvoorbeeld diepe negges, terugliggende raam- of deuropeningen en loggia's. De schaduwwerking geeft ritme en perspectief. De robuustheid van de vormgeving, materialen en detaillering moet tegelijkertijd niet leiden tot zwaarmoedige sombere gesloten straatwanden.



NIET:
- klassieke uitstraling en detailering
- kleine gevelopeningen
- andere materialisatie plint
- uitstekende goot
- accenturering dakrand
- gesloten plint
- grove kozijnprofielen

WEL:
- moderne uitstraling en detailering
- grote gevelopeningen
- spannende compositie
- streven naar 1 materiaal of 1 kleur voor zowel gevel als kap
- alzijdige materialisering
- verholen goot
- minimale dakrand
- vlakke dakpannen
- transparante plint
- Geen grove detailering van kozijnprofielen



NIET:

- klassieke uitstraling en detailering
- kleine gevelopeningen
- andere gevel en materialisatie plint
- andere materialisatie achtergevel
- uitstekende goot
- utistekende dakrand
- kroonlijsten

WEL:

- moderne uitstraling en detailering
- grote gevelopeningen
- neutraal gevelritme of spannende compositie
- 1 materiaal voor gevel
- alzijdige materialisering
- verholen goot
- minimale dakrand
- transparante plint

ALGEMENE PRINCIPES

Heldere alzijdige massa met ponsingen

Niet de constructie maar de massa voert de boventoon. Gebouwen staan pandsgewijs ‘op de grond’, hebben een heldere stevige massa en bestaan uit meer monolithische volumes. Gebouwen zijn alzijdig vormgegeven in dezelfde architectuur. De massa maakt een duidelijke landing op de grond. Openingen zijn vormgegeven als geponste gaten. Verhoudingen van gevelopeningen zijn verticaal of vierkant, en/of uit het grid geplaatst. Gevelopeningen kunnen verschillende groottes hebben. Hierin wordt de balans gezocht tussen repetitie en dynamiek in de gevelritmiek. Uitkragingen zijn in vorm en uitstraling onderschikt aan de hoofdmassa.

Zichtbare korrels en afzonderlijk afleesbare gebouwen

Het gebied bestaat uit diverse korrels, die zichtbaar en afzonderlijk leesbaar zijn. Er zijn kleine, middelgrote en grote korrels. Van allemaal is een menselijke maat afleesbaar. Afzonderlijke korrels zijn duidelijk leesbaar en zichtbaar in de gevel.








Techniek wordt geïntegreerd

Techniek mag de monolithische kwaliteit van de gebouwen niet verstoren. De esthetiek en gladheid van de gevels staat voorop. Techniek wordt zoveel mogelijk weggewerkt of zorgvuldig geïntegreerd. Installaties zoals zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat, bijvoorbeeld vanwege een toepassing van een hogere dakrand of een integratie in het dakvlak. Tegelijkertijd mag een minimale detaillering niet leiden tot te vlakke architectuur, maar zal een zekere dynamiek het gevelbeeld verrijken.

Eén hoofdmateriaal per gebouw

Per gebouw wordt één hoofdmateriaal gebruikt. Hierbij vindt genuanceerd onderscheid plaatst in kleur- en materiaalgebruik tussen de gebouwen onderling.







Installaties zoals bijvoorbeeld zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat.



ENTREES, PLINTEN EN MARGEZONES

Entrees en plinten

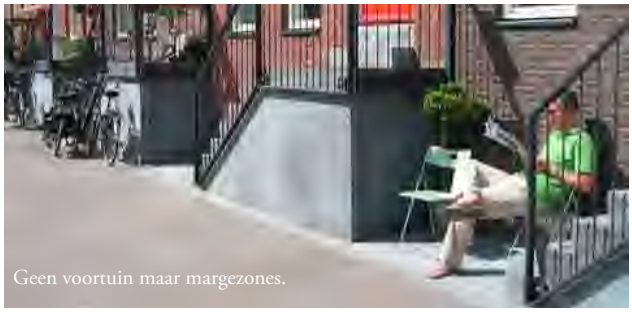
Transparantie in de plint is vereist, zodat een levendig straatbeeld ontstaat. In het gehele plangebied geldt een **(wenselijke) minimale vrije hoogte 3,5 meter op de begane grond**. Als woningen grenzen aan een halfverdiepte parkeerbak wordt gestimuleerd om hier ook op in te spelen bij de indeling van het bouwvolume. **De begane grond ligt maximaal circa 1,2 meter hoger dan het straatniveau**. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een splitlevel, een 4,5 meter hoge eetkeuken aan de straat of een bel-etage. De bebouwing wordt aan de buitenzijde van de plots ontsloten. De collectieve gebouwen moeten worden voorzien van een uitnodigende entree. De entrees tot de parkeervoorzieningen dienen een volwaardig onderdeel uit te maken van de architectuur van het bouwblok. Entrees worden vormgegeven in de rooilijn, zodat geen sociaal onveilige ruimtes bij de parkeerentrees ontstaan. In het ontwerp wordt rekening gehouden met een opstelplaats voor uitrijdend verkeer en een veilige situatie voor voetgangers en fietsers bij in- en uitrijdende auto's bij garages.

Margezones

Standaard voortuinen aan de buitenzijde van de plots worden vervangen door margezones. Dit draagt bij aan het verkrijgen van een levendige plint. Zowel in programma als in de hoogte van de plint is het doel om zoveel mogelijk levendigheid en 'ogen op straat' te genereren.
Om deze levendigheid aan de straat te verkrijgen, speelt ook het programma een grote rol. Zo zijn de woonruimtes aan de straat gesitueerd, bijvoorbeeld met leefkeukens en werkruimtes. En krijgen appartementengebouwen private woningtoegangen aan de straat. Op deze manier kunnen de margezones toegeëigend worden daar bewoners, waardoor deze zich meer verantwoordelijk gaan voelen voor 'hun stoepje' voor de deur.
Daarnaast worden op strategische plekken andere functies dan woonfuncties gepositioneerd. Deze maken meer gebruik van de zone voor het gebouw en zorgen zo voor nog meer levendigheid. Denk bijvoorbeeld aan terrassen.
De plint van de bouwblokken heeft een hogere maat, hier geldt een (wenselijke) minimale vrije hoogte van 3,5 meter. Deze margezones liggen door het hele plan, langs de voorgevels van alle bouwblokken.


Voordeuren aan de straat

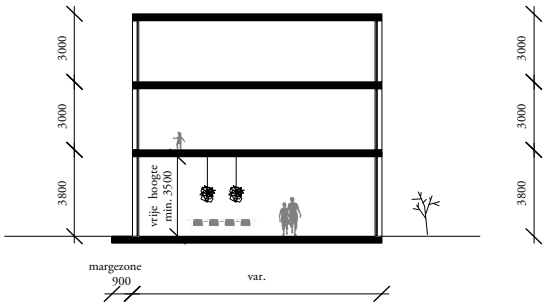

Bel-etage woningen met trap in margezone richting voordeur


Geen voortuin maar margezones.

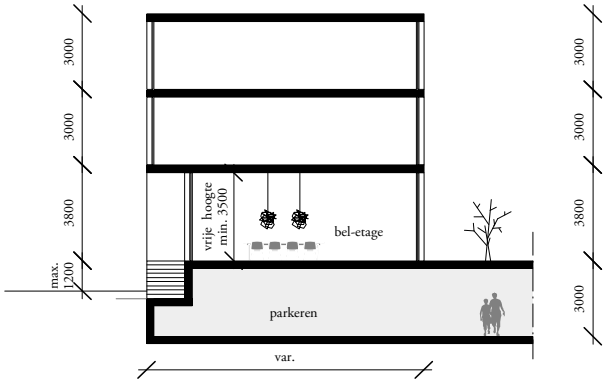

interactie binnen-buiten; transparante plinten met gemixte functies


Relatie met de openbare ruimte.

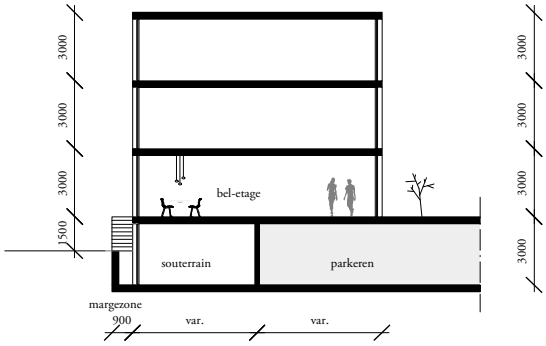




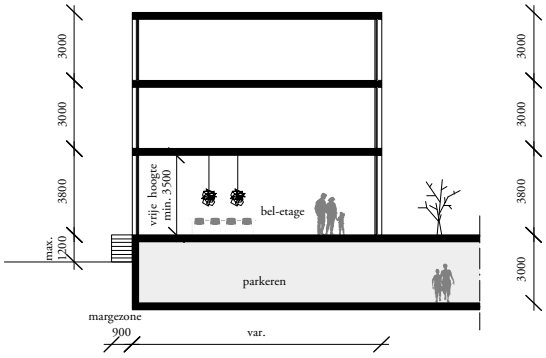
Type: doorsnede standaard
Kenmerk: hoge plint



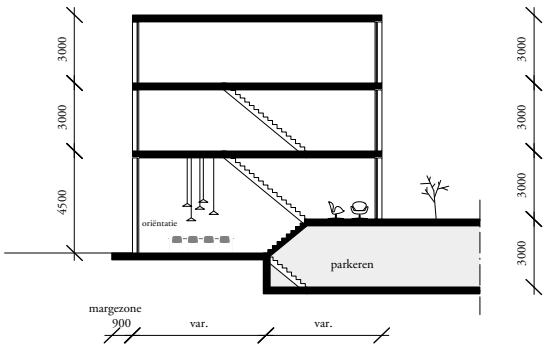
Type: bel-etage met terugliggende entree
Kenmerk: levendige functie op begane grond, transparantie; terugliggende entree vormt ondergeschikt onderdeel van de gevelarchitectuur



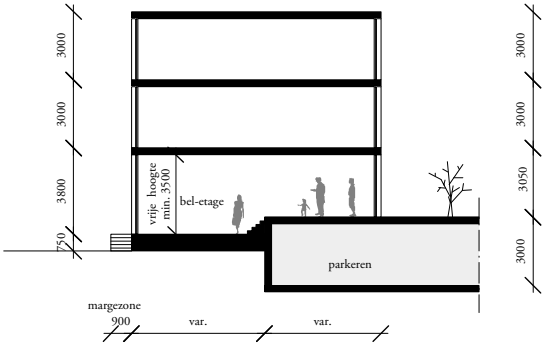
Type: parkeerkelder - bel-etage - souterrain
Kenmerk: oriëntatie op de straat, maar een buffer d.m.v. margezone, koekoek en verhoging



Type: grote parkeerkelder - bel-etage
Kermerk: orientatie op de straat, maar een buffer d.m.v. margezone en verhoging



Type: parkeerkelder - splitlevel plint - straatoriëntatie
Kenmerk: oriëntatie op de straat en grote transparantie



Type: parkeerkelder - bel-etage - laag
Kenmerk: oriëntatie op de straat en grote transparantie, maar kleine buffer d.m.v. kleine verhoging

***schematische weergave van entrees en plinten**

BUITENRUIMTES

Bij de grotere korrels, zoals appartementenblokken, hoekblokken en hoogteaccenten, wordt ruimte geboden aan buitenruimtes aan de gevel, zoals balkons of erkers. Buitenruimtes kunnen zowel inpandig als uitpandig zijn. Buitenruimtes worden in relatie met uitzicht en bezonning vormgegeven. Het maken van setbacks is mogelijk.

Spelregels voor uitkragende geveldelen:

- Optie 1: Uitkragende geveldelen zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn licht en rank vormgeven. Balkons alterneren binnen het gevelvlak. Er wordt gezorgd voor afwisseling, oftewel het vermijden van repeterende balkons.

- Optie 2: Uitkragende geveldelen zijn integraal onderdeel van de hoofdmassa en vormgeven in hetzelfde materiaal van de gevel. Ze bepalen in hoge mate de architectuur van het bouwblok.

De onderzijde van uitkragende geveldelen dient net zo hoogwaardig afwerkt te worden als de gevel. Op de begane grond zijn geen uitkragingen mogelijk. Ook dienen uitkragende delen rekening te houden met eventuele boomkruinen in de openbare ruimte. Op sommige plekken dient bebouwing rekening te houden met geluid, bijvoorbeeld in geval van glazen erkers of loggia's. Balkons moeten mogelijk afgeschermd zijn.

Optie 1: uitkragende geveldelen zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan hoofdmassa





Uitkragende geveldelen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn licht en rank vormgeven



Oostderdokeiland, Studioninedots





Buitenruimtes worden in relatie met uitzicht en bezonning vormgegeven

Optie 2: Uitkragende geveldelen integraal onderdeel van hoofdmassa





Alzijdig vormgegeven blok, met een genuanceerd onderscheid in gevels, om buitenruimtes op de juiste manier te integreren

Uitkragingen zijn onderdeel van de hoofdmassa, en bepalen de architectuur van het gebouw









Setbacks en dakterrassen zijn mogelijk.



Buitenruimtes zijn onderdeel van de massa en kunnen inpandig en uitpandig zijn





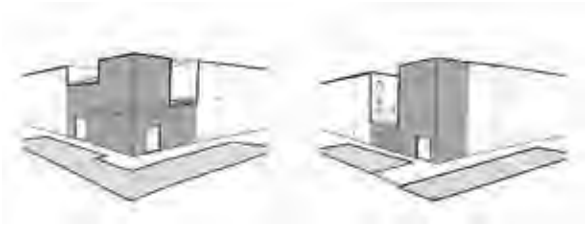
Buitenruimtes met een overhoekse kwaliteit

ERFAFSCHEIDINGEN

De bebouwing grenst altijd aan de rooilijn. Mocht er toch een erfafscheiding die grenst aan de openbare ruimte nodig blijken te zijn, dan wordt deze vormgegeven in de architectuur van de gevel. Een muur zal met het gebouw worden mee ontworpen. De erfafscheidingen aan de binnenzijde van de plots zijn vrij te bepalen (bijvoorbeeld door de bewoners). Er worden geen schuttingen of tuinmuren met schutting aan de rand van een plot geplaatst.


Indien erfafscheidingen voorkomen aan de rand van een plot, dan worden deze mee ontworpen met de architectuur.


Geen schutting of tuinmuur met schutting aan de rand van een plot.


Bouwblokken met gesloten hoeken
(afbeelding: ontwerp Palmbout p.80)

DAKEN

Het ontwerp van de zogenoemde vijfde gevel is voor het Cobercokwartier belangrijk. Er wordt namelijk vanuit omliggende gebouwen op naastgelegen daken gekeken. Deze dienen dan ook zo veel mogelijk groen te zijn, met een waterbergende functie.

Er is een diversiteit aan dakvormen mogelijk. Variërend van platte daken tot kappen. Bij kappen staat de noklijn altijd haaks op de voorgevel van de rooilijn, zodat de schaal van het individuele huis wordt benadrukt. Kopgevels vormen een uitzondering.

Voor platte daken zijn drie, eventueel te combineren scenario's mogelijk: energiedaken met zonnepanelen, groendaken en/of dakterrassen. Een goede regenwaterbuffering is belangrijk. Bij het maken van daktuinen dient rekening te worden gehouden met een hogere vloerdikte. Zonnepalen worden in het dakvlak geïntegreerd of uit het zicht geplaatst. Let op de dakrichting in relatie tot bezonning en het gebruik van PV-panelen.


Groendaken en dakterrassen met waterbuffering


Verholen goot en intergrale materialisatie van gevel en dak.


Energie-en groendak gecombineerd

Goten zijn verholen en de hemelwaterafvoer is onderdeel van de plastiek van de gevel. Goothoogten worden onderling afgestemd om storende verspringen die kleiner zijn dan 25 centimeter te voorkomen. Er wordt gestreefd naar een integrale materialisering van gevel en dak.

De detaillering van kappen is modern: geen of minimale en modern vormgegeven uitkragingen van goot of dakrand. De detailering is modern, en in geval van een kap wordt gebruik gemaakt van een vlakke pan.

Dakkappellen en dakopbouwen vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Indien deze tijdens de bouw niet worden voorzien of als opties worden aangeboden moet hiervoor toch een ontwerp worden gemaakt. Dit ontwerp zal bij latere particuliere bouwaanvragen moeten worden opgelegd.


Stadslandbouw op het dak


Zonnepalen in dakvlak geïntegreerd

PARKEREN, BERGINGEN EN INSTALLATIES

Fietsparkeren

Op verschillende plekken binnen het plan vindt fietsparkeren plaats. Voor een goede toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers moet worden zorggedragen. Het bezoekersparkeren dient daarbij duidelijk zichtbaar en toegankelijk te zijn vanuit de aanrijroutes. Hiervoor worden zij binnen een architectonische opzet ingepast met een aantrekkelijke entree. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een 'fietshotel' of 'fietsenpakhuis'.

Parkeren

Toegangen tot parkeervoorzieningen dienen zo minimaal mogelijk uitgevoerd te worden. Toegangen zijn integraal onderdeel van de architectuur van het bouwblok.





lillestrøm bicycle hotel



Radhaus Erfurt



Bergingen

Bergingen mogen niet (of zo min mogelijk) in de voorgevel worden opgenomen, met uitzondering van de hoekblokken. In dat geval worden geen gesloten bergingen op de directe hoeken van de plots geplaatst. Voor grondgebonden woningen kunnen, waar mogelijk, fietsenbergingen op het achterterrein gepositioneerd worden. Deze dienen rekening te houden met rolstoeltoegankelijkheid.

Nutsruimtes

Nutsvoorzieningen en trafo's dienen te worden ingepast in de bebouwing (nieuwbouw of bestaande bouw). Kleinere schakelkastjes (kleur grijs) worden in de gevels of achter de rooilijn van de bouwblokken geplaatst.



Bergingen in de voorgevel worden zoveel als mogelijk voorkomen



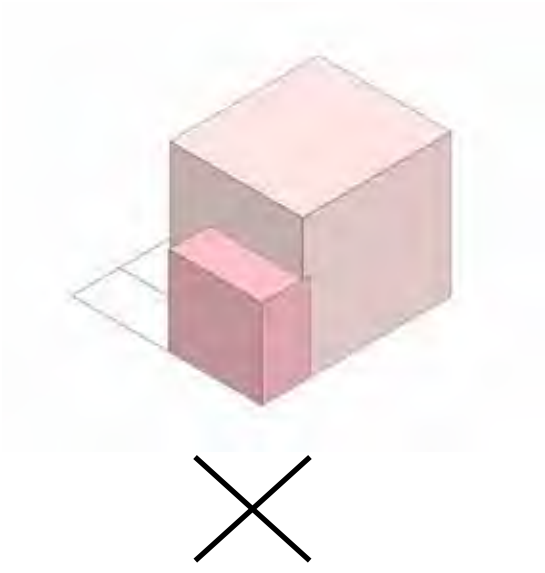
Geen bergingen aan de straat (maar evt. op het achterrein bij grondgebonden woningen)



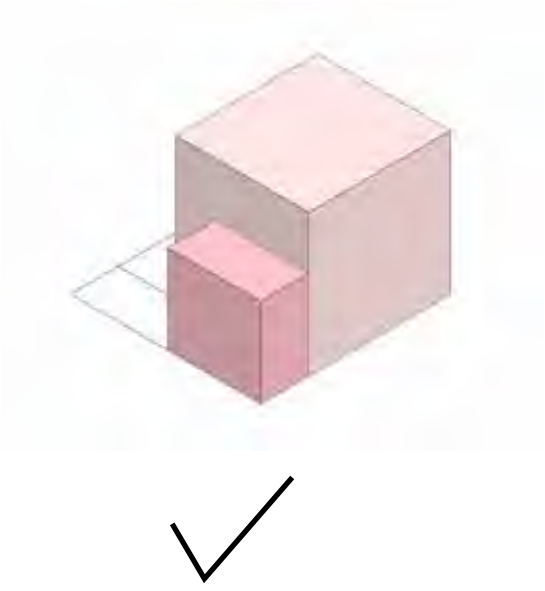
Nutsvoorzieningen dienen te worden ingepast in de bebouwing

DETAILLERING

De bouwvolumes van naburige kavels kunnen nogal verschillen in hoogte en diepte. Dit kan betekenen dat de muur van een belendend perceel hoger boven de ander kan uitsteken. Of dat de voor- of achterzijde van het een verder doorsteekt dan de ander. Elk gebouw dient altijd met de gevelafwerking binnen de erfgrens te blijven. Verschillende gevelmaterialen naast elkaar dienen verticaal omhoog te lopen, en niet horizontaal over het buurpand heen te lopen.



Niet:
Geen overkragende geveldelen over het buurpand



Wel:
Gevelmaterialen lopen verticaal omhoog

COLOFON

ONTWERP:

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
021 KP Amsterdam
T: +31 (0)20 4889269
www.studioninedots.nl

DELVA Landscape Architects
Hoogte Kadijk 71
1018 BE Amsterdam
T: +31 (0)20 220 90 78
www.delva.la

IN OPDRACHT VAN:

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort
T: +31 (0)33 4534136
www.bpd.nl

Gemeente Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
T: +31 (0)26 377 3757
www.arnhem.nl