

Coehoorn Creatieve Wijk

Kavelpaspoorten ontwikkellocaties



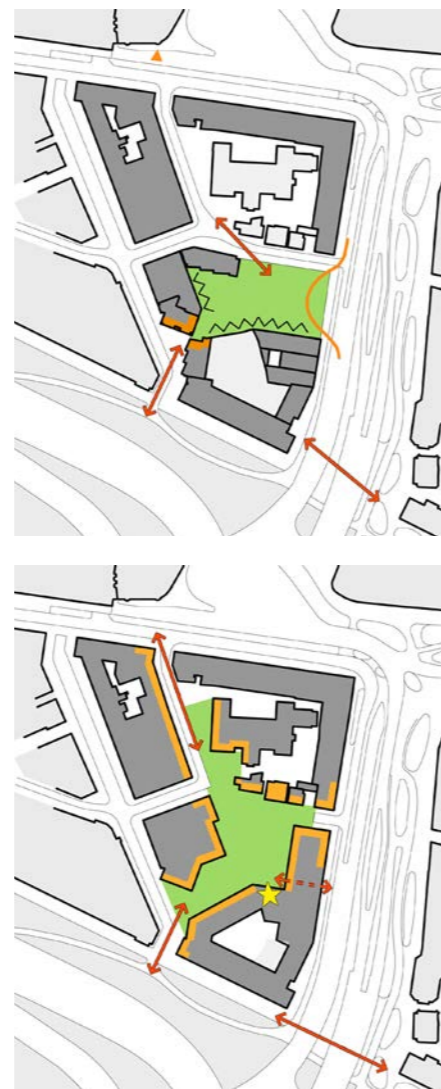
5 december 2019



Luchtfoto Coehoorn en omgeving

Inhoud

1.	Ontwikkellocaties Coehoorn	3
1.1	Gebiedsvisie	
1.2	Drie ontwikkellocatie	
2.	Ruimtelijke context	5
2.1	Ligging	
2.2	Historie Coehoorn Oost	
3.	Kavelpaspoorten	9
3.1	Beeldkwaliteit	
3.2	Kernwaarden	
3.3	Spelregels	
3.3.1	Ontwikkellocatie 1	
3.3.2	Ontwikkellocatie 2	
3.3.3	Ontwikkellocatie 3	



Coehoorn Oost huidige situatie

Coehoorn Oost transformatie

1. Ontwikkellocaties Coehoorn

1.1 Gebiedsvisie

Het gebied rond de Coehoornstraat wordt de komende jaren vormgegeven als een Creatieve stadswijk met een mix van wonen, creatieve ondernemers en ruimte voor ontmoeten en ideeënuitswisseling. Coehoorn Creatieve Wijk zal daarbij bestaan uit bestaande gebouwen en een drietal nieuwe ontwikkellocaties gegroepeerd rond het, in samenwerking met bewoners en ondernemers in te richten, Coehoorn Park. Om dit te realiseren is op 27 februari 2019 door de raad de gebiedsvisie Coehoorn Creatieve wijk vastgesteld met daarin de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van Coehoorn als creatieve wijk en de intentie om daarin samen op te trekken met stichting Coehoorn Centraal. De stichting Coehoorn Centraal heeft zich de afgelopen jaren over het gebied heeft ontfermt en samen met bewoners en ondernemers de basis gelegd voor een creatief woonwerkmilieu met het Coehoorn Park en café Stella by Starlight als unieke ontmoetingsplekken. Belangrijkste uitgangspunt in de gebiedsvisie is aansluiten op het DNA van Coehoorn. Daarom worden in de gebiedsvisie de randvoorwaarden gegeven voor een park met Berlijnse uitstraling, ruimte voor creatief ondernemerschap en aantrekkelijke stedelijke woonmilieus waaronder woningen die met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) tot stand komen.

Van de bestaande panden die momenteel door de stichting Coehoorn Centraal in gebruik zijn voor creatieve werkruimtes zullen het oude schoolgebouw aan Coehoornstraat 15 en het pand aan Bergstraat 33 worden gehandhaafd en het gebruik worden gecontinueerd. Het oude schoolgebouw aan de Korte Coehoornstraat 60, het pand aan de Bergstraat 35 en Nieuwe Plein 1 en 3 komen in aanmerking voor transformatie. Daarnaast is er op de plek waar vroeger de Kleine Eusebius stond een nieuwe ontwikkeling gesitueerd waardoor de wand aan het Nieuwe Plein weer kan worden hersteld en er een groen en luw binnengebied ontstaat met daarin het Coehoorn

Park. Het park zal daarbij het oppervlak behouden van het huidige park en in samenwerking met bewoners en ondernemers worden aangelegd en beheerd. Belangrijk uitgangspunt hierbij is het realiseren van gebouwen die zijn georiënteerd op het park waardoor er meer levendigheid en sociale controle is dan in de huidige situatie. Daarom wordt er extra aandacht besteed aan datgene wat zich op ooghoogte afspeelt. De gebouwen aan het Coehoorn park krijgen op de begane grond een mix van verschillende functies zodat er altijd levendigheid in de plint aanwezig is. Door de verbinding tussen de Coehoornstraat en Nieuwe Plein voor gemotoriseerd verkeer te schrappen kan het park aan de noordkant doorlopen waardoor alle gebouwen van Coehoorn Centraal en Stella by Starlight direct aan het park komen te liggen.

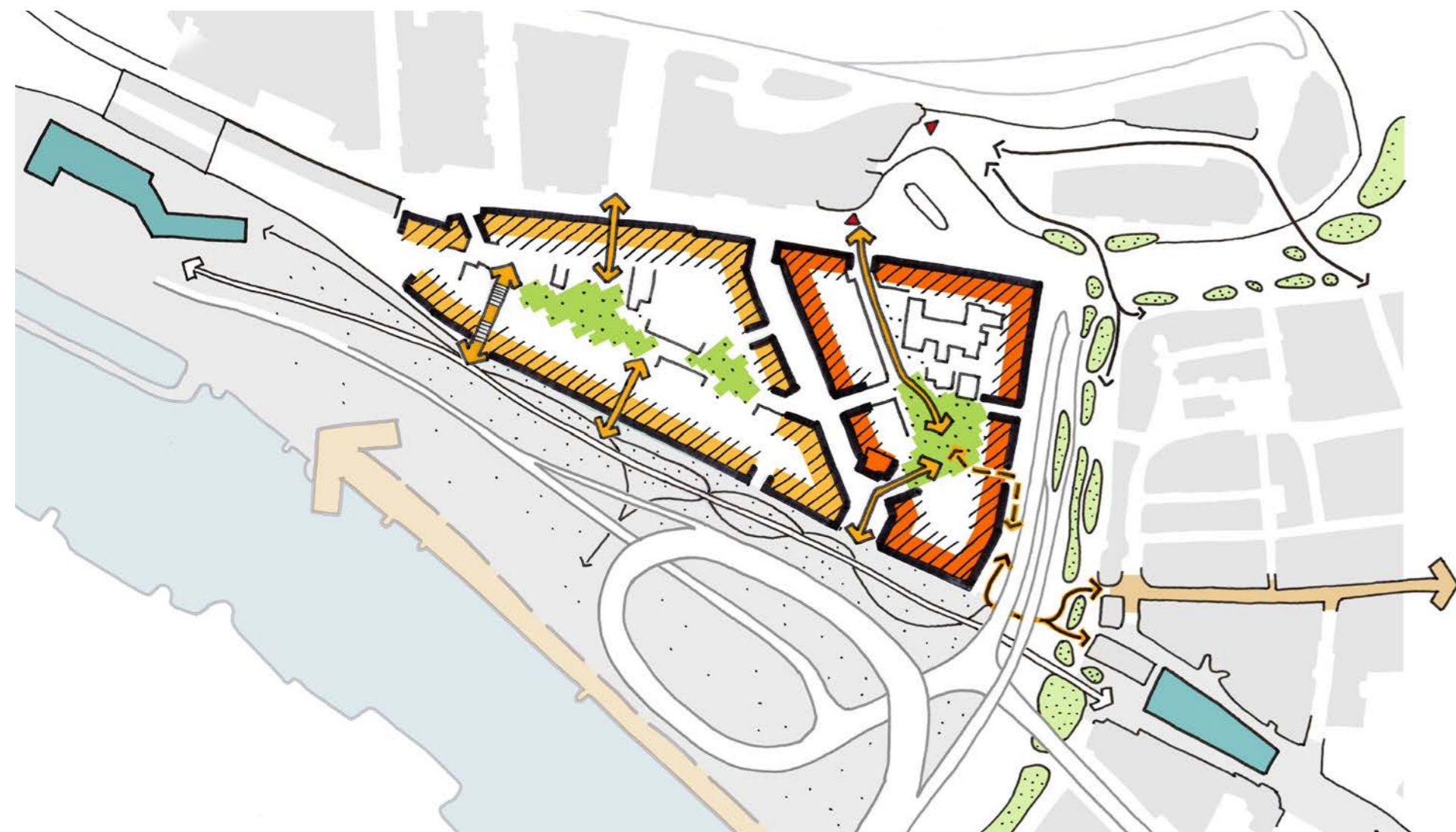
1.2 Drie ontwikkellocaties

De drie nieuwe ontwikkellocaties moeten aansluiten op het DNA van Coehoorn maar zullen wat betreft ontwikkelstrategie onderling verschillen:

Ontwikkellocatie 1 ligt aan de Korte Coehoornstraat en aan het park. Hier zullen door de stichting Coehoorn Centraal samen met een ontwikkelende partij ruimtes voor creatieve ondernemers en woningen worden ontwikkeld.

Ontwikkellocatie 2 ligt aan het Nieuwe Plein en het Park en is bedoeld voor een CPO groep die goed past bij het DNA van Coehoorn.

Ontwikkellocatie 3 bestaat uit 2 gebouwen die zijn georiënteerd op de Bergstraat en op het Nieuwe Plein en met elkaar verbonden zijn door een plint en een kelder met parkeervoorzieningen. Voor ontwikkellocatie 3 zal een marktpartij worden gezocht.



2. Ruimtelijke context

2.1 Ligging

Onder Coehoorn wordt in de gebiedsvisie het hele gebied tussen de Utrechtsestraat, Nieuwe Plein en de Oude Kraan beschouwd. Het gebied wordt door de Bergstraat in 2 delen gesplitst die worden gekenmerkt door harde formele buitenranden en een informele, groene binnengebieden. Het gebied kent van oudsher een mix van bedrijvigheid en wonen maar ook een mix van sferen. Zo bevond zich er in het begin van de vorige eeuw nog industrie aan de Vijfzinnenstraat (5 fabriekspanden) en was de Bergstaat een statige stadstraat. Het zijn deze “rafelige” binnengebieden met een mix aan functies die een uitstraling hebben op het gebruik van de openbare ruimte die appelleren aan de binnengebieden in Berlijnse bouwblokken. De ontwikkellocaties waarvoor in dit document de kavelpaspoorten worden beschreven bevinden zich in het oostelijk deel van Coehoorn. Coehoorn Oost heeft een unieke ligging in Arnhem. Het grenst zowel aan het vervoersknooppunt Arnhem Centraal als aan de historische binnenstad en het ligt aan de zuidzijde aan het Roemondsplein en de Rijn. De ruimtelijke opzet en ligging zorgen voor condities waarbinnen een creatief stedelijk woon-werkmilieu is gegroeid. Door een beperkt aantal stedenbouwkundige en landschappelijke ingrepen kan deze gegroeide situatie worden bestendigd en kunnen de potenties van het gebied verder worden ontwikkeld. Hierbij moet de functie van het Coehoorngebied als schakel tussen Arnhem Centraal en de binnenstad en Museum Arnhem en de binnenstad worden versterkt.

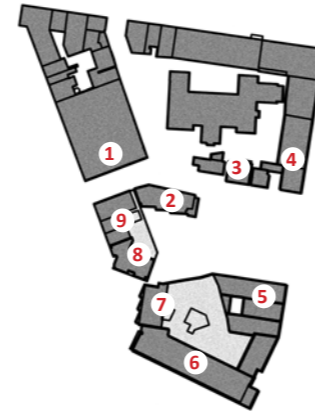


Historische ontwikkeling Coehoorn

2.2 Historie Coehoorn Oost

In de huidige situatie wordt Coehoorn Oost gekenmerkt door uiteenlopende bebouwingstypen uit verschillende perioden met dito architectuur. Om deze situatie te begrijpen zijn een aantal momenten in de geschiedenis van Coehoorn van belang:

- ligging aan de voet van het stuwwalmassief in een zone waar de invloed van de rivier groot is geweest waardoor het Coehoorngebied een groot verval kent;
- Ligging buiten de vestingmuren nabij de Haven en de stadsentree naar de Rijnpoort waardoor Coehoorn in het begin van de achttiende eeuw door bastions en hoornwerken ligt ingesloten;
- De ontmanteling van de vestingwerken en het afbreken van de Rijnpoort begin 19e eeuw ten behoeve van de aanleg van diverse Rijksstraatwegen;
- De komst van het spoor eind 19e eeuw waardoor Coehoorn van de belangrijke Amsterdamse straatweg (huidige Bergstraat) werd afgesneden;
- Het plan Heuvelink (1853) waarin de singelstructuur niet wordt door-



Verschillende gebouwtypen en architectuurstijlen

Foto's gebouwen directe omgeving ontwikkellocaties

- gezet. De singel gaat tot de Rijnstraat, waar bebouwingen de ruimte beïndigen ("Het Nieuwe Plein"). Vanaf de Weerdjesstraat tot aan de Rijn is er wel sprake van een langwerpig plantsoen ("Roermonds plein");
- Het bombardement van 1944 verwoestte belangrijke delen in het Coehoorngebied. De vernietigde bouwblokkenstructuur wordt niet meer hersteld. Door de demping van de haven met oorlogspuin ontstaat een doorlopend open groengebied, dat aansluit op de singelstructuur, het zgn. Driepelenplan;
 - De aanleg van een tweede Rijnbrug betekent voor Coehoorn een enorme ruimtelijke barrière en plaatst het gebied in een geïsoleerde stedelijke positie;
 - De sloop van de Kleine Eusebius rond 1990 waardoor de wand aan het Nieuwe Plein wordt onderbroken en zich tot op vandaag een braakliggend terrein (het huidige Coehoorn Park) in het hart van Coehoorn Oost bevindt.
 - De strategische aankoop van het terrein van de Kleine Eusebiuskerk en een aantal panden in het gebied ten behoeve van de realisatie van een deel van het plan Rijnboog. Dit doel verviel met het stopzetten van het plan Rijnboog en de herinrichting van het Nieuwe plein en "de oversteek".

Door de tumultueuze geschiedenis van Coehoorn bevinden zich momenteel 19e eeuwse panden naast flatgebouwen uit de jaren '60, en schoolgebouwen uit de jaren '30 en '50. Het braakliggende terrein van de Kleine Eusebius en de tijdelijke invulling van panden die waren aangeschaft ten behoeve van plan Rijnboog hebben de afgelopen decennia de sfeer en uitstraling van het gebied bepaald. De huidige mengmoes aan bouwtypen en architectuurstijlen zijn niet planmatig ontstaan maar waren uiteindelijk wel de basis voor het huidige creatieve woonwerkmilieu (en de "Berlijnse sferen") en daarom belangrijk voor het huidige DNA van Coehoorn.



Verwoestingen rond Coehoorn door WOII

3. Kavelpaspoorten

3.1 Beeldkwaliteit

Het ontbreken van een eenduidige stedenbouwkundige korrelgrote of architectuurstijl en de uiteenlopende gebouwtypologieën zijn kenmerkend geworden voor Coehoorn Creatieve Wijk. Ze zijn het decor waarin, tijdens het jarenlang braakliggen van het gebied en de economische crisis van de afgelopen jaren, van onderaf een actief en creatief stukje stad is opgebouwd door de bewoners en lokale ondernemers. De verschillen in korrelgrote en architectuur moeten daarom worden omarmd en worden toegepast bij de nieuw te ontwikkelen gebouwen. Daarom worden in de kavelpaspoorten voor de ontwikkellocaties alleen kernwaarden gegeven omtrent de aansluiting op het DNA van Coehoorn en spelregels met betrekking tot de maatvoering, situering en oriëntatie van de gebouwen. Dit wil niet zeggen dat aan de architectuur geen hoge eisen worden gesteld. Architecten en ontwikkelende partijen worden juist uitgedaagd om met hun gebouw een bijdrage te leveren aan Coehoorn Creatieve Wijk! Ontwikkelende partijen zullen worden begeleid door het Kwaliteitsteam Binnenstad en de stedenbouwkundige van de gemeente. Door in een vroeg stadium van het ontwerpproces te sparren met professionals die goed op de hoogte zijn van de situatie van Coehoorn kunnen kansen beter worden benut.

Kwaliteitsteam

Het doel van het Kwaliteitsteam is het stimuleren van het bereiken van optimale integrale kwaliteit voor de totale planvorming (stedenbouw, architectuur en openbare ruimte) van de binnenstad, voor deelgebieden en de onderlinge samenhang daartussen. Daartoe wordt intensief samengewerkt met o.a. gemeentebestuur, de projectorganisatie, met opdrachtgevers, ontwerpers en het Team Welstand en Monumenten. Deze optimale kwaliteit

vraagt ook om verankering in de stad. Het team kan daarbij een rol hebben als ambassadeur en pleitbezorger van het plan.

De basis voor de invulling van dit doel wordt gevonden in het uitvoeringsprogramma Zuidelijke binnenstad en eerder geformuleerde Ruimtelijke principes en beeldkwaliteitskaders, beeldkwaliteitplannen en gebiedsvisies.

Taken

Het kwaliteitsteam Zuidelijke binnenstad heeft een rol bij de volgende activiteiten:

- begeleiding van ontwerpstappen (openbare ruimte, stedenbouw, architectuur);
- begeleiding van bouwprojecten (inclusief architectenselectie);
- bepaling beeldkwaliteit (vorm kan zijn beeldkwaliteitsplannen of briefings);
- advisering over overige ontwikkelingen aangaande de binnenstad.

In voorkomende gevallen:

- leveren van bijdragen aan een (stedelijk) debat over ruimtelijke kwaliteit;
- presentatie van plannen bij lokale en andere overheden.



Differentiatie aan korrelgrote, gebouwtypen en architectuurstijlen



Kernwaarden ontwikkelkavels Coehoorn



3.2 Kernwaarden

Voor de drie verschillende ontwikkellocaties zijn door de gemeente Arnhem kernwaarden en kavelpaspoorten opgesteld die de belangrijkste uitgangspunten voor de planontwikkeling weergeven. De vier kernwaarden en de spelregels uit het kavelpaspoort vormen het toetsingskader waaraan het ontwerp en het uiteindelijke gebouw moeten voldoen. Doel van de kernwaarden en kavelpaspoorten is een samenhangende stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de ontwikkellocaties aansluitend op het Coehoorn Park en passend bij het DNA van Coehoorn Creatieve Wijk.

Voor elk van de ontwikkelpaspoorten gelden een viertal kernwaarden waaraan zal worden getoetst door het Qteam Binnenstad.

Coehoorn Park

Het Coehoorn Park is de groene luwe binnenwereld in de stad en is de drager die de verschillende gebouwen samenbindt. De meeste gebouwen staan aan dit park en gaan hiermee zowel ruimtelijk als functioneel een relatie aan. Hierbij vormt de overgang van gebouw naar park een belangrijke ontwerpogave. De overgangszone en de inrichting van het park moeten zodanig worden vormgeven dat de programmering van het park als rustige plek in de stad, werkomgeving van de creatieve bedrijvigheid en een plek voor cultuur en kleinschalige evenementen er goed plaats kan vinden.

Levendige plint

Er dient een actieve begane grond te worden gemaakt met een mix van wonen, werken en gebruikruimtes zodat er op ooghoogte verdeeld over de dag en verdeeld over de week altijd activiteiten in de plint kunnen plaatsvinden. Voor de plint geldt een verdiepingshoogte van minimaal 3,50 meter.

Relatie met Coehoorn Park




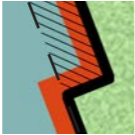

Gebouwen worden georiënteerd op het Coehoornpark en gaan daarmee ook een wisselwerking aan. Door op de begane grond (buiten)ruimtes te realiseren die een effect hebben op het gebruik en de inrichting van het park wordt een sterke relatie tussen binnen en buiten gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld door een serre, wintertuin en/of werkruimtes aan het park te realiseren. De vormgeving van de overgangszone van gebouw naar park is een belangrijke ontwerpogave voor de verschillende gebouwen. Extra wordt aandacht hierbij gevraagd voor de vormgeving van eventuele hoogteverschillen tussen de begane grond verdieping en het park.

Berlijnse sferen

De term "Berlijnse sferen" heeft te maken met het luwe en groene binnengebied in Coehoorn en het informele verblijfs- en werkmilieu dat hierbinnen is gecreëerd. Het is belangrijk deze sfeer en uitstraling te behouden. Dit vraagt om een subtiele architectonische benadering met extra aandacht voor het verschil tussen de buitenrand en de binnenwereld en de relatie tussen de verschillende gebouwen en het binnengebied.

Kavelpaspoort ontwikkellocatie 1
 schaal 1:500



-  Bouwvlak ontwikkelkavel 612 m²
-  Rooilijn
-  Oriëntatie op het park en Korte Coehoornstraat
-  uitkragend bouwvolume vanaf de 3e t/m de 5e bouwlaag
-  Entree parkeergarage



3.3 Spelregels

3.3.1 Ontwikkellocatie 1

Ontwikkellocatie 1 zal worden ontwikkeld door Stichting Coehoorn Centraal samen met een ontwikkelende partij. De mix van wonen en ruimtes voor creatieve ondernemers resulteren in een levendig en aantrekkelijk gebouw aan het Coehoorn Park. De stichting Coehoorn Centraal kan daarbij als geen ander zorgen dat de Coehoorn “look and feel” een vertaling krijgt in het gebouw.

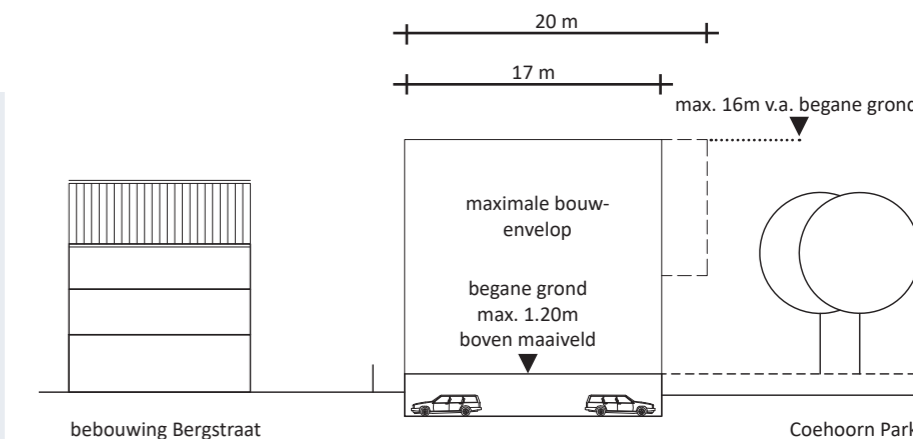
Kavel

De ontwikkelkavel heeft een afmeting van 36 meter lang en 17 meter breed en heeft een oppervlak van 612 m². Aan de noordoostzijde van het gebouw mag vanaf de 3e bouwlaag over 3 bouwlagen een extra volume van het 3 meter diep en 10 meter breed worden gerealiseerd. Aan de noordzijde ligt de kavel aan de Korte Coehoornstraat en aan de oost en zuidzijde aan het park. Aan de westzijde (de achterzijde) grenst de kavel aan de achtererven van de bebouwing aan de Bergstraat.

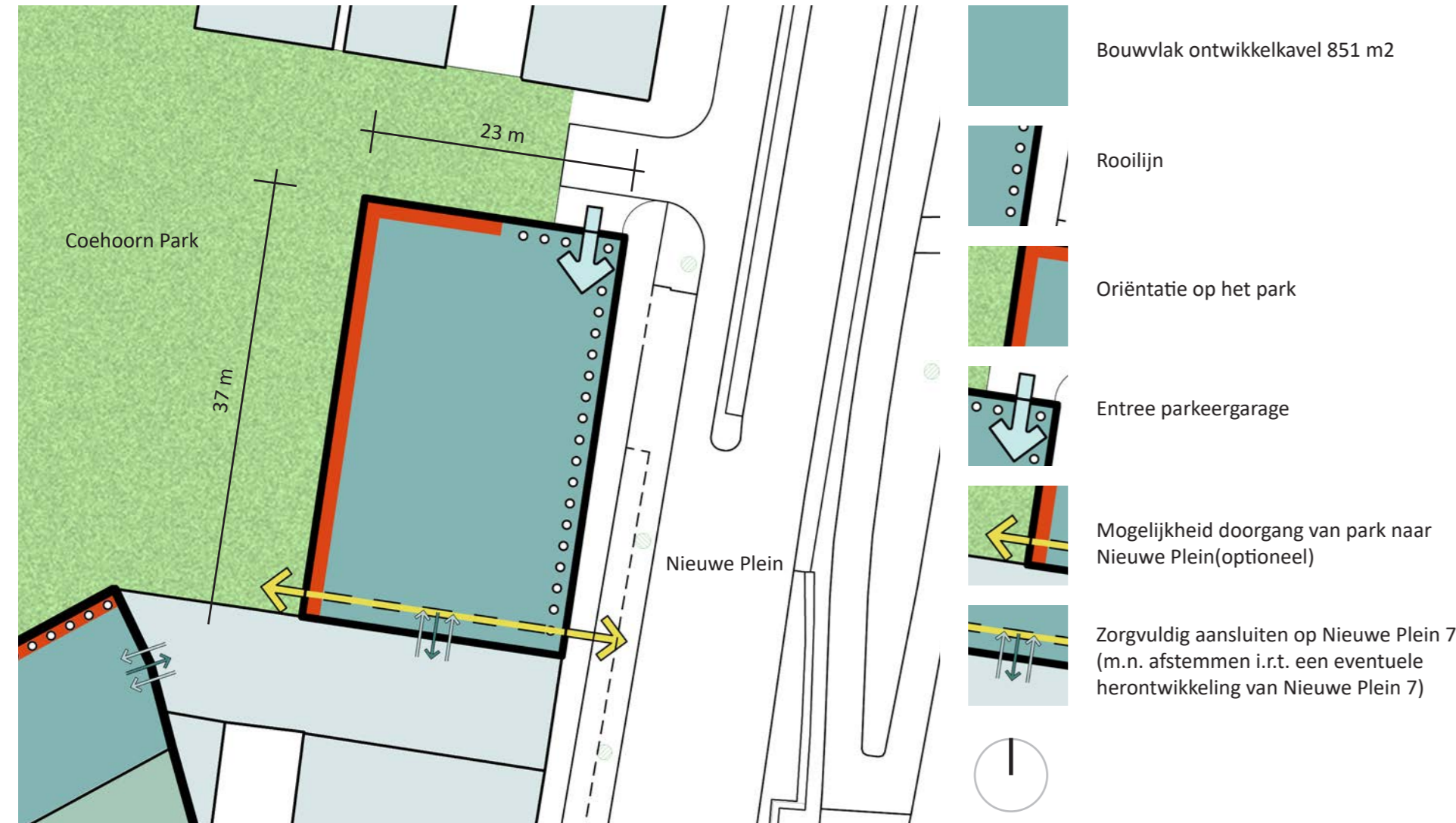
Spelregels

Gebouw: gebouw met eigen karakter passend bij Coehoorn creatieve wijk.
Bouwhoogte: maximale bouwhoogte 5 bouwlagen excl. (deels) ondergrondse parkeergarage.
Bruto vloeroppervlak: maximaal 3.150 m²
Functie: bedrijfsruimten voor creatieve ondernemers (maximaal 1.190 m² bvo) en minimaal 18 woningen.
Plint: de begane grond heeft een vrije verdiepingshoogte van 3,50 meter en is ingevuld met een mix van ruimtes en functies.
Rooilijn: het gebouw staat aan Korte Coehoornstraat in de aangegeven rooilijn.

Oriëntatie: het gebouw wordt georiënteerd op het park en de korte Coehoornstraat en is dus driezijdig georiënteerd (geen blinde gevels).
Privé - openbaar: aan de parkzijden is de functionele relatie tussen de begane grond en het park duidelijk zichtbaar in de architectonische uitwerking.
Transitie: extra aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie zoals natuurinclusief bouwen, groene daken en gevels, e.d..
Aangrenzende bebouwing: aandacht in het ontwerp voor de aansluiting van het gebouw op de achtererven van de bebouwing aan de Bergstraat.
Parkeren: ontwikkeling moet voldoen aan vigerende parkeerbeleid. Ontsluiting verdiepte parkeervoorziening aan de zuidzijde.
Fietsparkeren: parkeren fietsen voor bewoners wordt inpandig gesitueerd.
Architectuur: architectuur gebouw past binnen de omgeving Coehoorn Creatieve Wijk, en het stedelijk milieu grenzend aan station Arnhem Centraal en historische binnenstad.



Principe profiel schaal 1:500



3.3.2 Ontwikkellocatie 2

Voor ontwikkellocatie 2 is de gemeente op zoek naar een CPO-groep (of groepen) die zelf een woongebouw willen ontwikkelen. Zij bouwen letterlijk en figuurlijk mee aan de wijk met de betrokkenheid en creativiteit die nodig zijn om van Coehoorn een creatieve en levendige stadswijk te maken.

Kavel

De ontwikkelkavel heeft een afmeting van 23 bij 37 meter en een oppervlak van 851 m² en ligt tussen het Nieuwe Plein (oostzijde) en het toekomstige Coehoorn Park (westzijde). Aan de noordzijde ligt de kavel aan een doorgang tussen het Nieuwe Plein en het Coehoorn Park en aan de zuidzijde grenst het aan een bestaand pand (Nieuwe Plein 7) dat mogelijk in de toekomst nog zal worden herontwikkeld.

Spelregels

Gebouw: gebouw met eigen karakter.

Bouwhoogte: minimaal 5 bouwlagen, maximaal 7 bouwlagen excl. (deels) ondergrondse parkeergarage.

Bruto vloeroppervlak: maximaal 4.500 m² bvo excl. (deels) ondergrondse parkeergarage.

Functie: wonen (bij voorkeur CPO) met bijbehorende collectieve ruimtes.

Plint: de begane grond heeft een verdiepingshoogte van 3,50 meter en is ingevuld met een mix van woon-, verblijfs- en gebruiksruimtes die een relatie hebben met het Coehoorn Park.

Rooilijn: het gebouw staat aan de Nieuwe Plein zijde in de aangegeven rooilijn met ter plaatse een bouwhoogte van minimaal 4 bouwlagen.

Oriëntatie: het gebouw wordt georiënteerd op het park en Nieuwe Plein. De gevels aan deze zijden krijgen een hierbij passende invulling (geen blinde gevels). Het verschil tussen de informele binnenwereld en de formele buitenrand wordt bendrukt in de architectuur.

Privé - openbaar: aan de parkzijden is de functionele relatie tussen de begane grond en het park duidelijk zichtbaar in de architectonische uitwerking.

Transitie: extra aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie zoals natuurinclusief bouwen, groene daken en gevels, e.d..

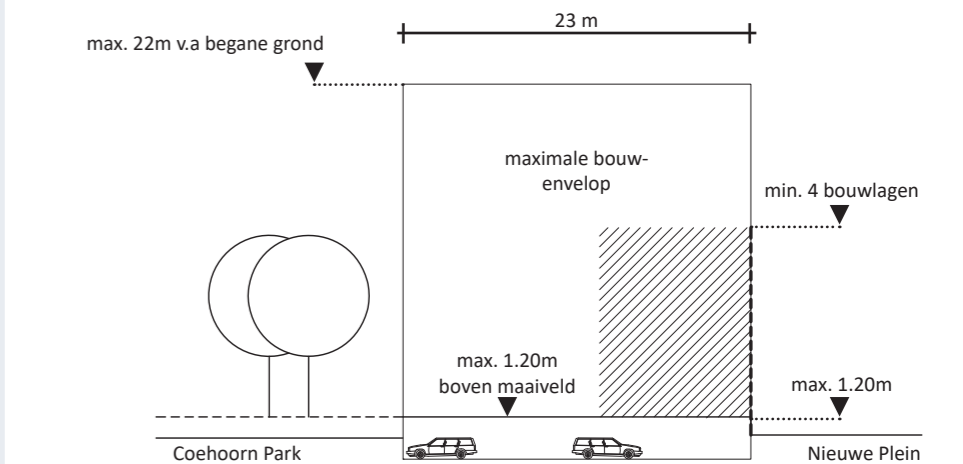
Aangrenzende bebouwing: aandacht in het ontwerp voor de aansluiting van het gebouw op de bebouwing van Nieuwe Plein 7 of de mogelijke herontwikkeling van dit pand. Op deze plek is een doorgang tussen Coehoorn Park en het Nieuwe Plein mogelijk. Onderdoorgang over minimaal 2 verdiepingen en overdag openbaar toegankelijk.

Parkeren: ontwikkeling moet voldoen aan vigerende parkeerbeleid. Ontsluiting verdiepte parkeervoorziening aan de noordoostzijde.

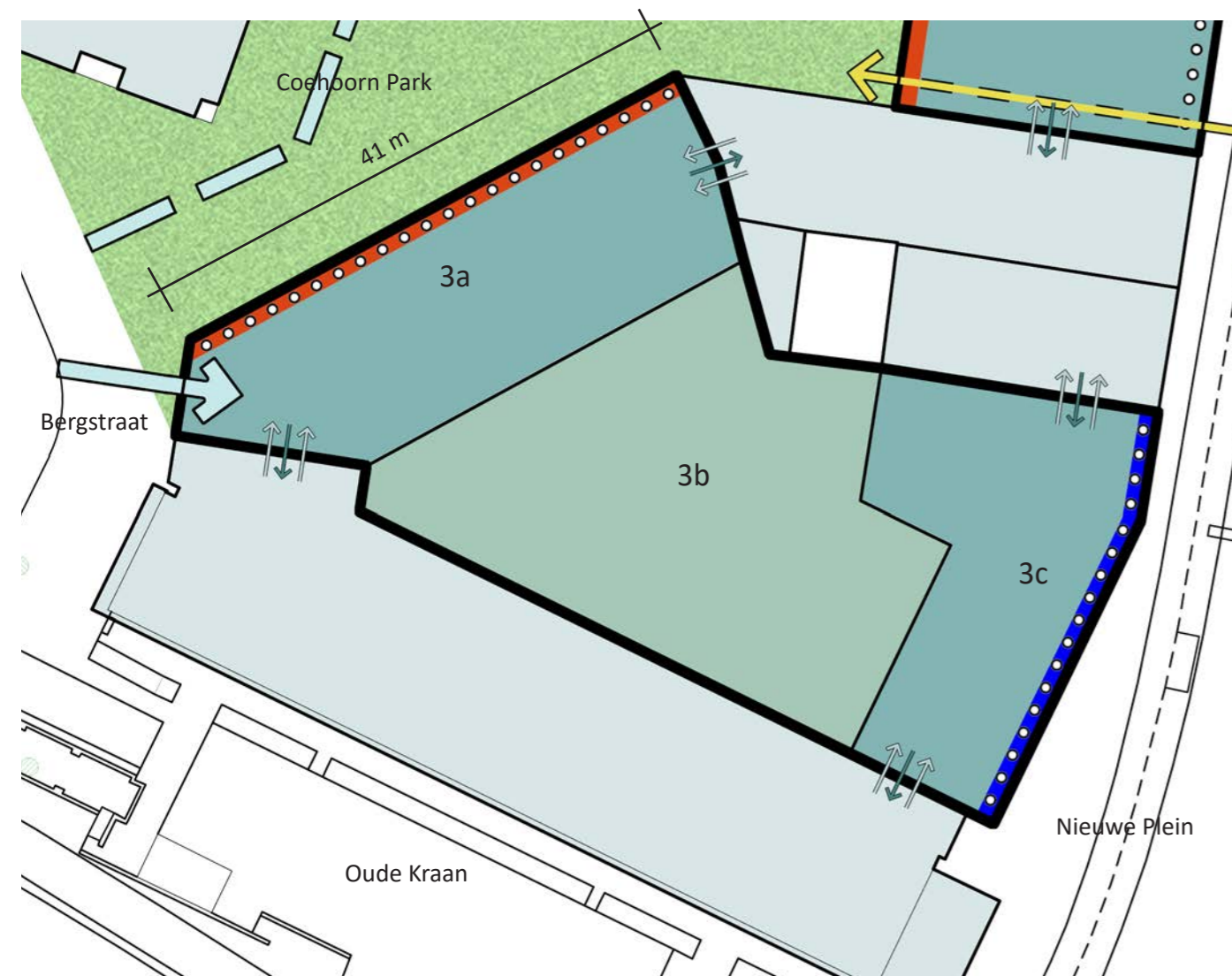
Fietsparkeren: parkeren fietsen voor bewoners wordt inpandig gesitueerd.

Geluid: aan Nieuwe Plein zijde moet rekening worden gehouden met een dove gevel.

Architectuur: architectuur gebouw past binnen de omgeving Coehoorn Creatieve Wijk, en het stedelijk milieu grenzend aan station Arnhem Centraal en historische binnenstad.



Principe profiel schaal 1:500



-  Bouwvlak ontwikkelkavel 1.890 m²
-  Rooilijn oriëntatie op het park
-  Rooilijn oriëntatie op Nieuwe Plein
-  Entree parkeergarage
-  Zorgvuldig aansluiten aangrenzende panden



CONCEPT

3.3.3 Ontwikkellocatie 3

Omdat ontwikkellocatie 3 aan twee verschillende straten (Bergstraat en Nieuwe Plein) ligt verbonden door een parkeerkelder en -plint, wordt deze locatie wat betreft de spelregels opgedaald in 3 delen. Gezien de complexiteit maar ook de potentie van ontwikkellocatie 3 wordt voor deze locatie gezocht naar een ontwikkelende partij.

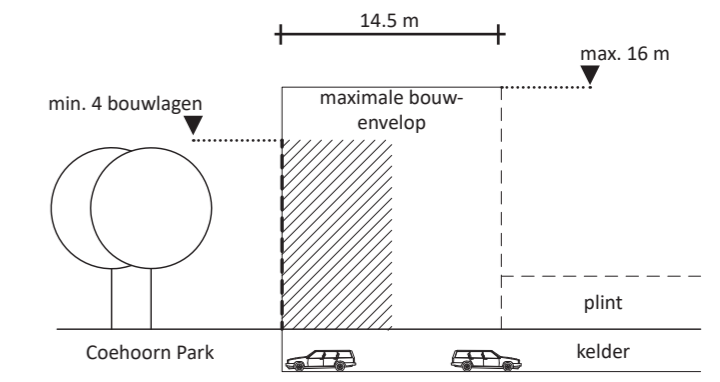
Ontwikkelkavel 3a

Ontwikkelkavel 3a (ca. 591 m²) ligt aan het Coehoorn Park en grenst aan de achterzijde aan de plint die ontwikkelkavel 3a en 3c verbindt. Aan de koppen grenst de kavel aan de achterzijde van Nieuwe Plein 7 en de achterzijde van de Du-Soleil-Flat.

Spelregels 3a

- Gebouw:** gebouw met eigen karakter.
- Bouwhoogte:** minimaal 4 bouwlagen, maximaal 5 bouwlagen (exclusief ondergrondse parkeergarage).
- Bruto vloer oppervlak:** maximaal 2955 m² bvo.
- Functie:** atelierwoningen met levendige plint.
- Plint:** de begane grond heeft een verdiepingshoogte van 3,50 meter en is ingevuld met een mix van wonen en verblijfs- en gebruiksruimtes die een relatie hebben met het Coehoorn Park.
- Rooilijn:** eerste 4 bouwlagen staan in de aangegeven rooilijn aan het Coehoorn Park.
- Oriëntatie:** het gebouw wordt georiënteerd op het park en het groene dek. De gevels aan deze zijde krijgen een hierbij passende invulling.
- Privé - openbaar:** aan de parkzijden is de functionele relatie tussen de begane grond en het park duidelijk zichtbaar in de architectonische uitwerking.
- Transitie:** extra aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie zoals natuurinclusief bouwen, groene daken en gevels, e.d..

Parkeren: parkeernorm 1:1. Ontsluiting parkeervoorzieningen vanaf de Bergstraat.
Fietsparkeren: parkeren fietsen voor bewoners wordt inpandig gesitueerd.
Architectuur: architectuur gebouw past binnen de omgeving Coehoorn Creatieve Wijk, en het stedelijk milieu grenzend aan station Arnhem Centraal en historische binnenstad.

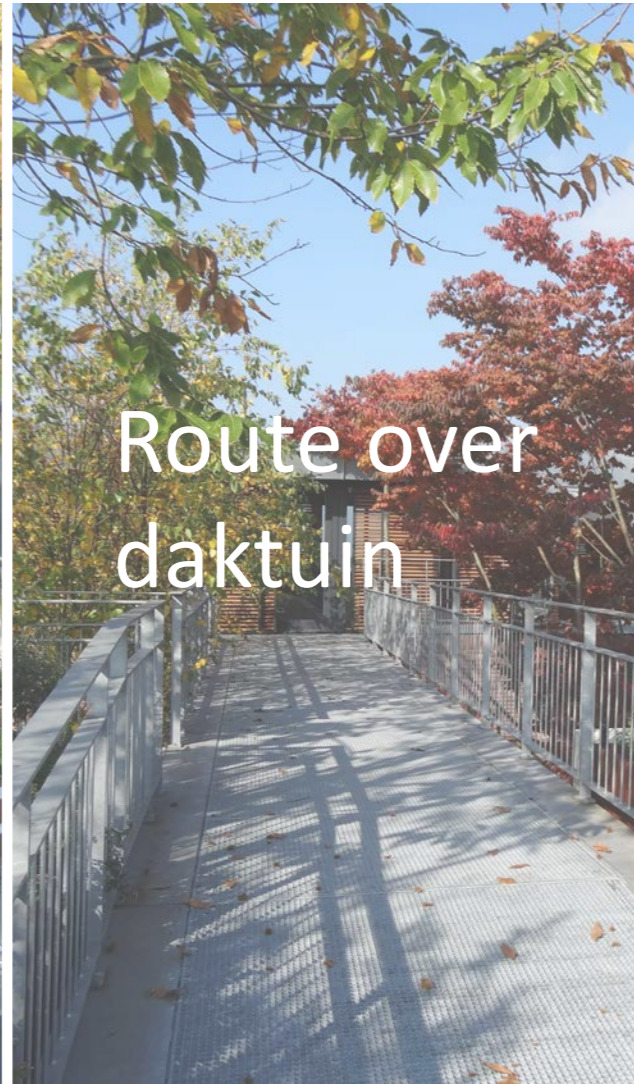


Principe profiel 3a schaal 1:500



Daktuin

Referentiebeelden daktuin 3b



Route over daktuin



groene gevels

CONCEPT

Ontwikkeldak 3b

De plint tussen 3a en 3c grenst aan de noordzijde aan het achtererf van Nieuwe Plein 5 en 7 en aan de zuidzijde aan de achterkant van de Du-Soleil-Flat en heeft een oppervlak van ca. 825 m²

Spelregels 3b

Bouwhoogte: de plint is opgebouwd uit een kelder verdieping met daarboven maximaal 1 bouwlaag.

Bruto vloeroppervlak: ca. 825 m² bvo.

Functie: daktuin, parkeren, berging, werkruimten

Daktuin: Het dek moet worden vormgegeven als daktuin toegankelijk voor omwonenden. Onderzocht moet worden of het mogelijk is om een route over het dek te maken vanaf de Du-Soleil-Flat naar het Coehoorn Park.

3c Kavel aan Nieuwe Plein

De ontwikkelkavel 3c volgt de contouren van de huidige gebouwen van Nieuwe Plein 1 en 3 en heeft een oppervlak van ca. 475 m². In de gebiedsvisie wordt de optie open gehouden om de huidige panden te hergebruiken. Uit onderzoek is gebleken dat de constructie van deze gebouwen geen optoppen toelaten.

Spelregels 3c

Gebouw: gebouw met eigen karakter.

Bouwhoogte: Minimaal 5 bouwlagen, maximaal 12 bouwlagen (exclusief ondergrondse parkeergarage).

Bruto vloeroppervlak: maximaal 5.700 m² bvo.

Functie: wonen en commerciële functies

Plint: de begane grond heeft een verdieppingshoogte van 3.50 meter.

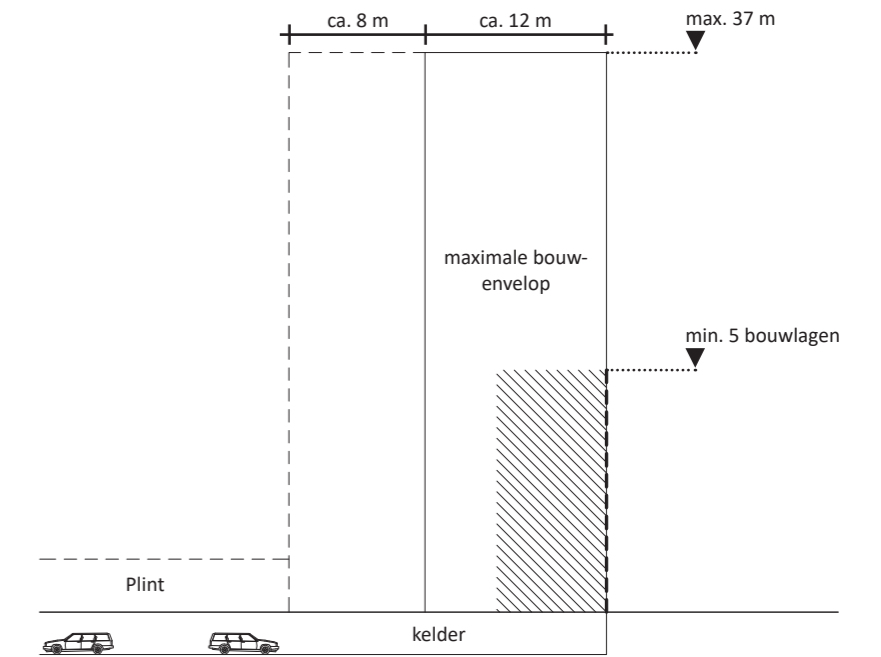
Rooilijn: aan de Nieuwe Plein volgt de bebouwing de aangegeven rooilijn.

Oriëntatie: het gebouw wordt georiënteerd op het Nieuwe Plein en het groene dek.

Parkeren: parkeernorm 1:1. Ontsluiting parkeervoorzieningen vanaf de Bergstraat.

Fietsparkeren: parkeren fietsen voor bewoners wordt inpandig gesitueerd.

Architectuur: architectuur gebouw past binnen de omgeving Coehoorn Creatieve Wijk, en het stedelijk milieu grenzend aan station Arnhem Centraal en historische binnenstad.



Principe profiel 3c schaal 1:500

