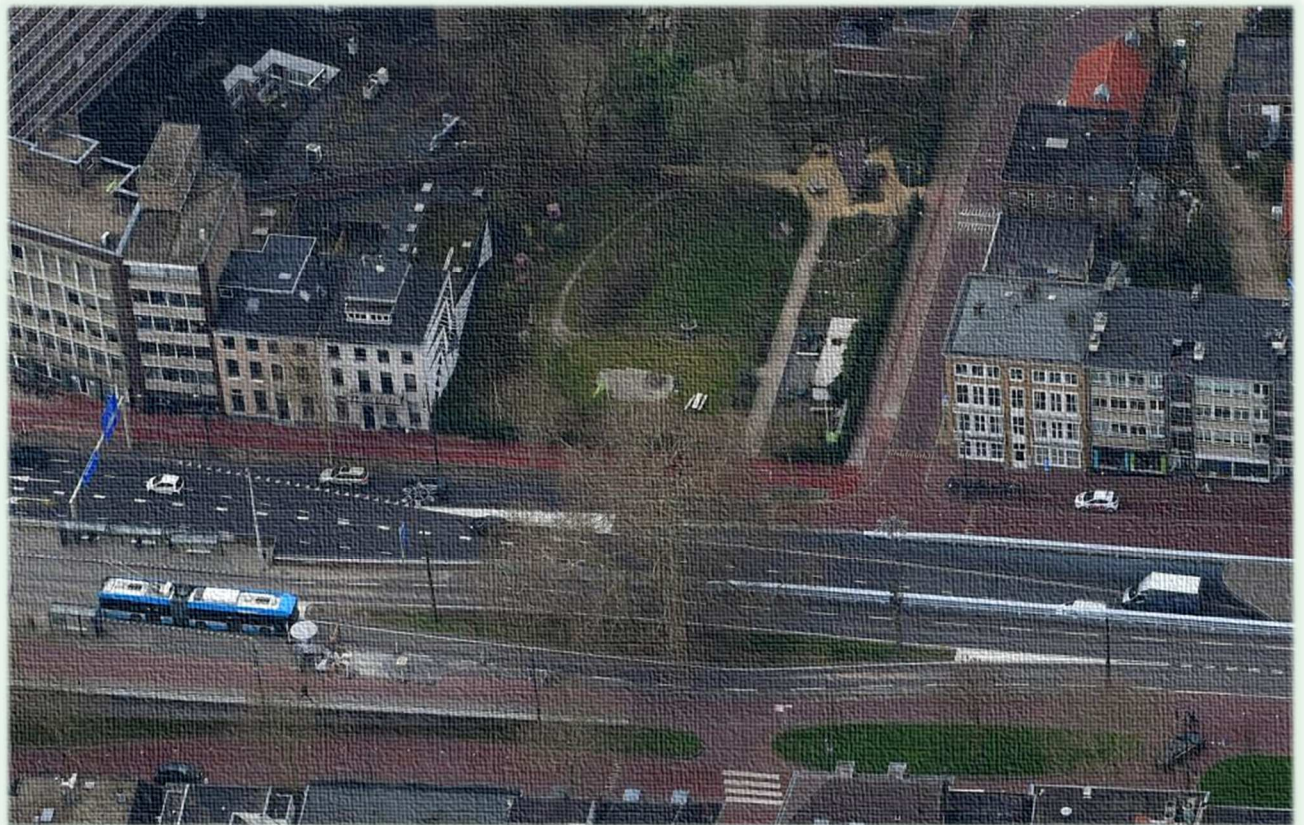




Programma van Eisen Locatie CPO Coehoorn



Arnhem, februari 2020



1	INLEIDING	2
2	COEHOORN door de jaren heen	3
3	CPO in Coehoorn	5
3.1	De meerwaarde van CPO	5
3.2	Eisen aan de CPO-groep	6
4	CPO IN COEHOORN: WAT MAG JE BOUWEN?	7
4.1	Coehoorn: wat je vooraf moet weten	7
4.2	Kernwaarden Coehoorn	7
4.3	Beeldkwaliteit	8
4.4	De locatie	9
4.5	Spelregels	9
4.6	Nadere informatie	13
4.6.1	Parkeren	13
4.6.2	Kwaliteitsteam	14
4.6.3	Bestemmingsplan	14
5	OVERIGE INFORMATIE/RANDVOORWAARDEN	16
5.1	Aangrenzende percelen en gebouwen	16
5.2	Bouwrijpe levering	16
5.3	Hemelwaterafvoer	16
5.4	Maatregelen Flora- en Fauna	16
5.5	Klimaat	17
5.6	Archeologische waarden	17
5.7	Sonderingsonderzoek	17
5.8	Niet gesprongen conventionele explosieven	17
5.9	Bodem	17
5.10	Kabels en leidingen	17
5.11	Erfdienstbaarhedenonderzoek	17
5.12	Proces	18
6	Kaveltekening en kavelprijs	19
7	Begrippenlijst	20



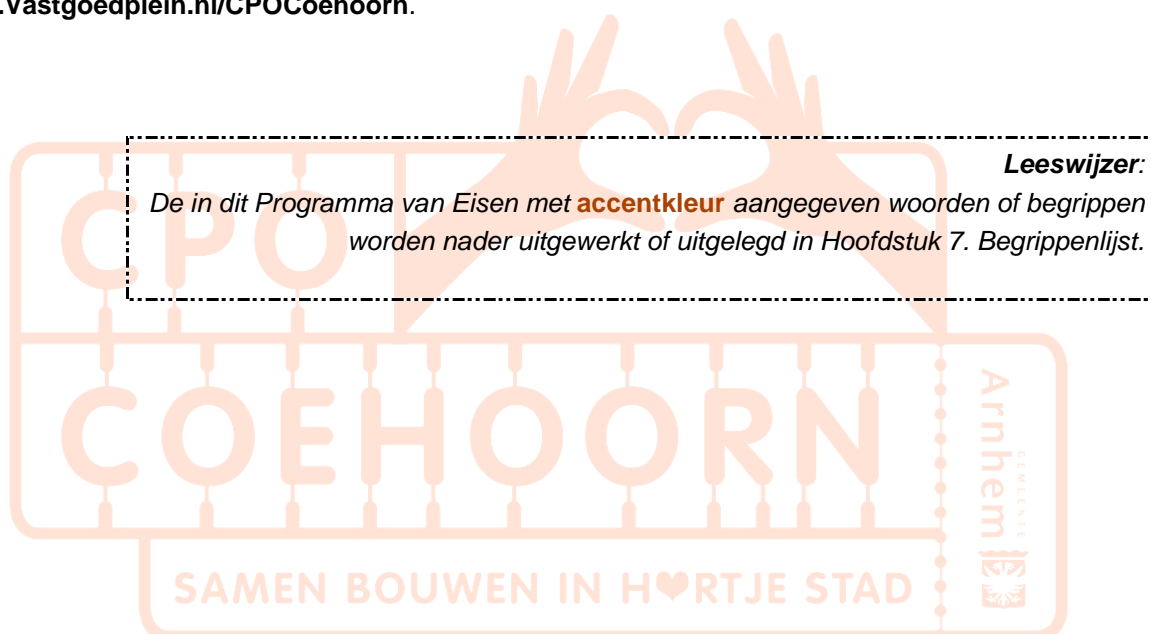
1 INLEIDING

De gemeente Arnhem verkoopt een perceel grond gelegen in de wijk Coehoorn, in het hart van de stad. Deze locatie is bestemd voor de ontwikkeling van wonen en werken in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: CPO). Verkoop geschiedt middels openbare inschrijving.

Voorliggend document gaat nader in op dit CPO project en licht toe welke eisen, regels en randvoorwaarden de gemeente stelt aan de plannen.

De informatie over de openbare inschrijving is nader uitgewerkt in de "**Procedurele Informatie Selectie CPO** - Verkoop plot 2 Coehoorn".

Dit Programma van eisen is net als de genoemde Procedurele Informatie en alle overige informatie over de verkoop van deze locatie in te zien via de gemeentelijke verkoopsite www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn.





2 COEHOORN DOOR DE JAREN HEEN

Gelegen tussen Arnhem CS en de Rijn ligt de wijk Coehoorn. Dit stukje Arnhem kent een roerige historie.

Liggend aan de voet van het stuwwalmassief is het verval in dit deel van de stad altijd al aanmerkelijk. In vroeger tijden is bovendien de rivier met haar wisselende waterstanden van grote invloed op het dagelijks leven. Coehoorn ligt dan net buiten de vestingmuren van de stad, nabij de haven en de stadsentree naar de Rijnpoort.

Eén van de belangrijke aanvoerwegen, de huidige Amsterdamseweg, voert dwars door Coehoorn door tot aan de vestingmuren van Arnhem. Als aan het eind van de 19^e eeuw de spoorlijn deze weg doorsnijdt krijgt het resterende Coehoornse deel van de weg de naam Bergstraat.



1850



1900



1950



2018

Afbeelding: Coehoorn door de jaren heen

In 1853 krijgt de singelstructuur in Arnhem vorm en komt Coehoorn aan het einde ervan te liggen, achter het Nieuwe Plein. In 1944 verwoest een bombardement belangrijke delen van het Coehoorngebied. In de jaren erna wordt het oorspronkelijke stratenpatroon niet meer hersteld. De nabijgelegen haven wordt gedempt met oorlogspuin. Na de bouw van de tweede Rijnbrug in de jaren '80 komt Coehoorn zelfs enigszins geïsoleerd te liggen.



Op de huidige CPO-locatie, aan het Nieuwe Plein 11, stond tot eind jaren '80 de Kleine Eusebiuskerk. In 1988 koopt de gemeente het in verval zijnde kerkgebouw om het plaats te laten maken voor een gepland 23 verdiepingen tellend woon- en kantoorflatgebouw. Voor het ontwerp wordt contact gelegd met de bekende architect Rem Koolhaas. De bouw van deze hoge flat vindt uiteindelijk geen doorgang, en na de sloop van de kerk in 1991 blijft het terrein jarenlang braak liggen.



Afbeelding: De Kleine Eusebius en ontwerp Rem Koolhaas voor Nieuwe Plein 11

In 2013 is het de buurt en de stichting Coehoorn Centraal die het initiatief neemt om het braakliggende terrein om te toveren naar het Stadspark Coehoorn.

De wijk Coehoorn zelf verwordt langzaam tot een creatieve broedplaats voor onder andere startende ondernemers. In de gebiedsvisie Coehoorn Creatieve Wijk¹ van 27 februari 2019 leggen gemeente en de stichting Coehoorn Centraal hun visie vast op de gewenste ontwikkelingen in de wijk. Het ontstane en gewenste creatieve ondernemerschap in relatie tot de specifieke ligging van de wijk wordt gevangen in de term "het DNA van Coehoorn".

In deze gebiedsvisie is de ontwikkeling voorzien van een CPO nieuwbouwproject aan het Nieuw Plein.

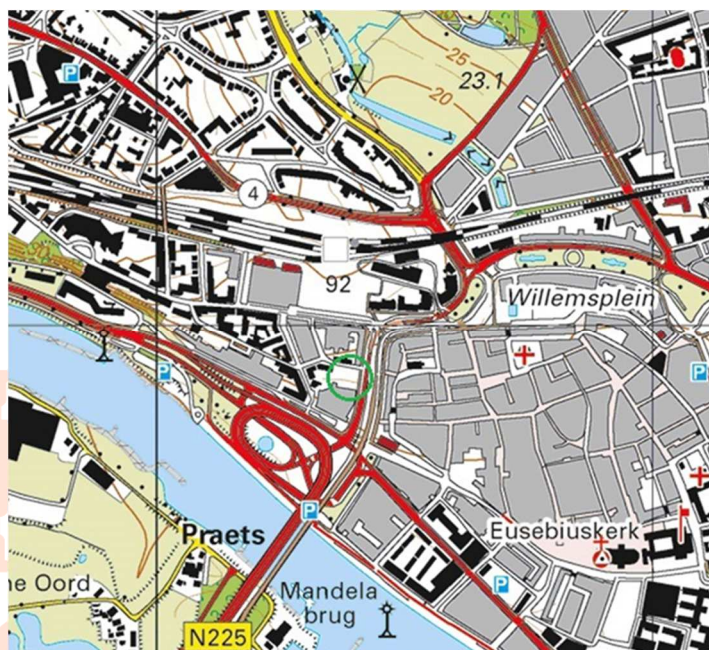
¹ Je vindt een link naar deze gebiedsvisie op www.Vastgoedplein.nl/CPOcoehoorn, onder het tabblad "meer informatie"



3 CPO IN COEHOORN

3.1 De meerwaarde van CPO

Samen bepalen hoe je wilt wonen, hoe je de combinatie met werk en/of zorg wilt regelen. Het ontwerpen van een gezamenlijke ruimte die de mogelijkheid biedt tot echt sámenleven. Dat kan allemaal binnen de CPO-gedachte. Dat is ook waarom CPO goed past binnen het Coehoorn DNA: er is veel ruimte voor eigen inbreng in dit project en de gemeente staat open voor nieuwe ideeën. Het is echter niet zo dat alles maar kan op deze plek. De CPO woonvorm dient een duurzame woonvorm te zijn, die past in de wijk en haar DNA en aansluit bij de behoefte van woningzoekenden.



Afbeelding: De CPO-locatie in het huidige Coehoorn

Bedenk daarom vooraf wat jullie als groep verbindt en wat je voor elkaar en de wijk kunt betekenen. Wat kun en wil je gezamenlijk oppakken, hoe vind je dat terug in het ontwerp van jullie gezamenlijke woongebouw? En wat is daarbij jullie rol in de wijk, en hoe maak je van een buurt jullie buurt? Met de bouw van dit wooncomplex bouw je letterlijk en figuurlijk mee aan de wijk. Je bent betrokken bij de gang van zaken en helpt mee aan het realiseren en verbeteren van de creatieve en levendige leefomgeving.

Wat is CPO?

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gaat alles gezamenlijk. Een groep mensen organiseert zich in een stichting of vereniging. De gemeente levert de grond aan het collectief. Bij de ontwikkeling van de woningen treedt de groep gezamenlijk op als opdrachtgever voor de architect, de bouwbegeleider en/of de aannemer/bouwer.

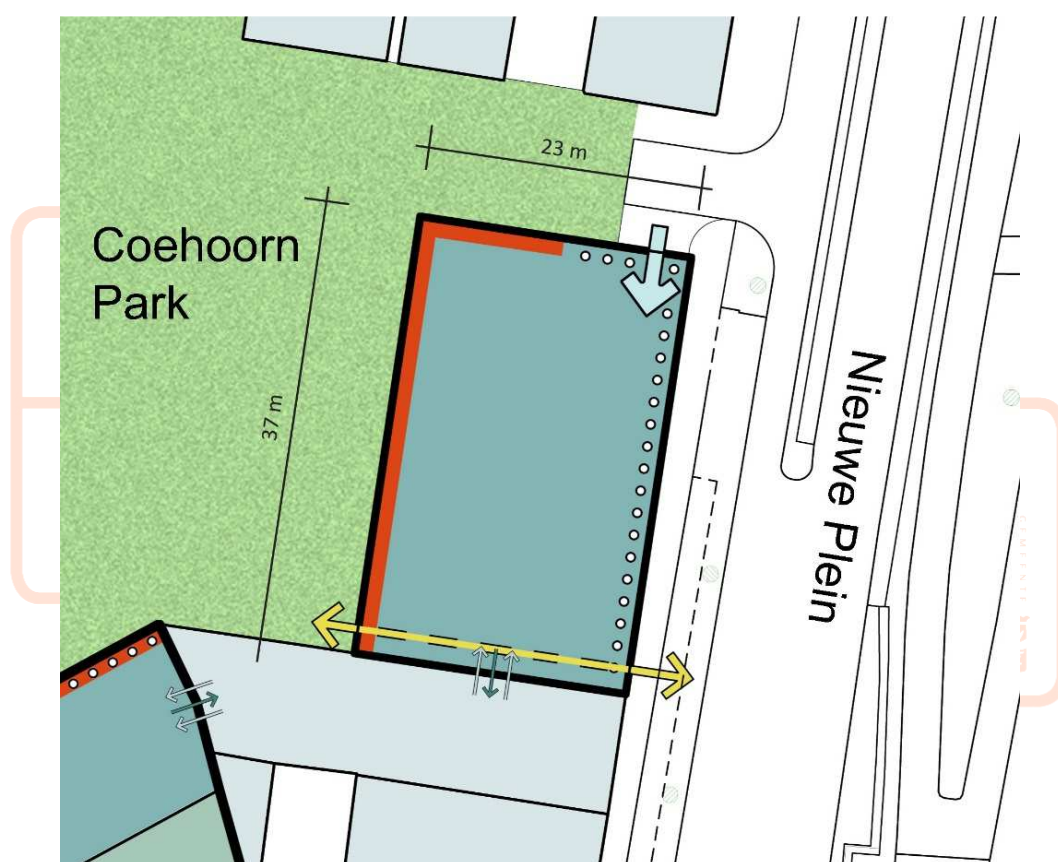
Samenwerken om tot een schitterend resultaat te komen: een appartementencomplex met een dikke plus. Die mogelijkheid biedt de CPO-locatie Coehoorn.

Alle informatie over de kaververkoop en alle onderliggende stukken vind je ook altijd op www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn.

3.2 Eisen aan de CPO-groep

De CPO-groep is een groep mensen die zich hebben verenigd in een vereniging of stichting. De groep bestaat bij start verkoop uit minimaal 10 huishoudens, en dient de financiële draagkracht aan te kunnen tonen middels een financieringstoets². De begeleiding van de groep door een professionele bouwbegeleider gedurende het gehele proces wordt sterk geadviseerd, een **architect** is verplicht. Deze laatste dient aantoonbaar ervaring te hebben met het bouwen in een complexe stedelijke context. In ieder geval dient er gedurende het proces één persoon te zijn aangewezen als contactpersoon met de gemeente.

Regelmatig vindt overleg plaats tussen de contactpersoon van de groep en de gemeente Arnhem. Tijdens dit overleg wordt onder andere de voortgang van het proces besproken en is er gelegenheid tot het stellen van vragen, het verzoeken om en het verstrekken van informatie.



Afbeelding: kaart kavel met afmetingen

² Zie ook: Procedurele Informatie Selectie CPO - verkoop plot 2 Coehoorn



4 CPO IN COEHOORN: WAT MAG JE BOUWEN?

4.1 Coehoorn: wat je vooraf moet weten

Bij deze bijzondere vorm van zelfbouw kun je als groep veel zelf bepalen, maar niet alles. Een gebouw moet qua architectuur en uitstraling in balans zijn met de omgeving. De nieuwbouw moet passen binnen de bestaande wijk en het DNA van Coehoorn. En uiteraard zijn er regels en afspraken die gelden voor iedereen die een woning bouwt. Wettelijke regels, die voor iedereen en altijd gelden. Maar ook regels over deze specifieke kavel in Coehoorn, afspraken over het gebruik van de woningen en afspraken over overige onderdelen van het gebouw straks.

De gemeente Arnhem stelde voor onder meer deze CPO-locatie in Coehoorn kernwaarden op die de belangrijkste uitgangspunten voor de planontwikkeling weergeven. Deze vier kernwaarden vormen samen met onder meer de bouwregels het toetsingskader waaraan het ontwerp en het uiteindelijke gebouw moeten voldoen. Hiermee ontstaat de gewenste samenhangende stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de ontwikkellocaties die aansluiten op het Coehoorn Park en passen bij het DNA van "Coehoorn Creatieve Wijk".

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de kernwaarden en de spelregels die bepaald zijn voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden, en overige zaken die van belang zijn. Alle informatie over de kavelverkoop en alle onderliggende stukken vind je overigens ook altijd op www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn.

4.2 Kernwaarden Coehoorn

Op de CPO-locatie gelden de volgende vier kernwaarden:





Het Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad (Q-team) toetst het ontwerp aan onder meer deze kernwaarden!

Levendige plint

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

Coehoorn Park

Het Coehoorn Park is de groene luwe binnenwereld in de stad. Het 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. De overgang van gebouw naar park vormt daarbij een belangrijke ontwerpogave. Door de vormgeving van deze overgangszone en de inrichting van het park kan de programmering van het park als rustige plek in de stad, werkomgeving van de creatieve bedrijvigheid en plek voor cultuur en kleinschalige evenementen daar goed plaatsvinden.

Relatie met Coehoorn Park

De omliggende gebouwen, dus ook de te bouwen CPO-locatie, worden georiënteerd op het Coehoornpark en gaan daarmee ook een wisselwerking aan. Door het effect dat de (buiten)ruimtes op de begane grond hebben op het gebruik en de inrichting van het park wordt een sterke relatie tussen binnen en buiten gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld door de realisatie van een serre, wintertuin en/of werkruimtes aan het park. De vormgeving van de overgangszone van gebouw naar park is een belangrijke ontwerpogave bij de ontwikkeling van het gebouw! Extra aandacht wordt 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.

4.3 Beeldkwaliteit

Het ontbreken van een eenduidige stedenbouwkundige korrelgrote of architectuurstijl en de uiteenlopende bouwtypologieën zijn kenmerkend geworden voor Coehoorn Creatieve Wijk. Ze zijn het decor waarin, tijdens het jarenlang braak liggen 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.



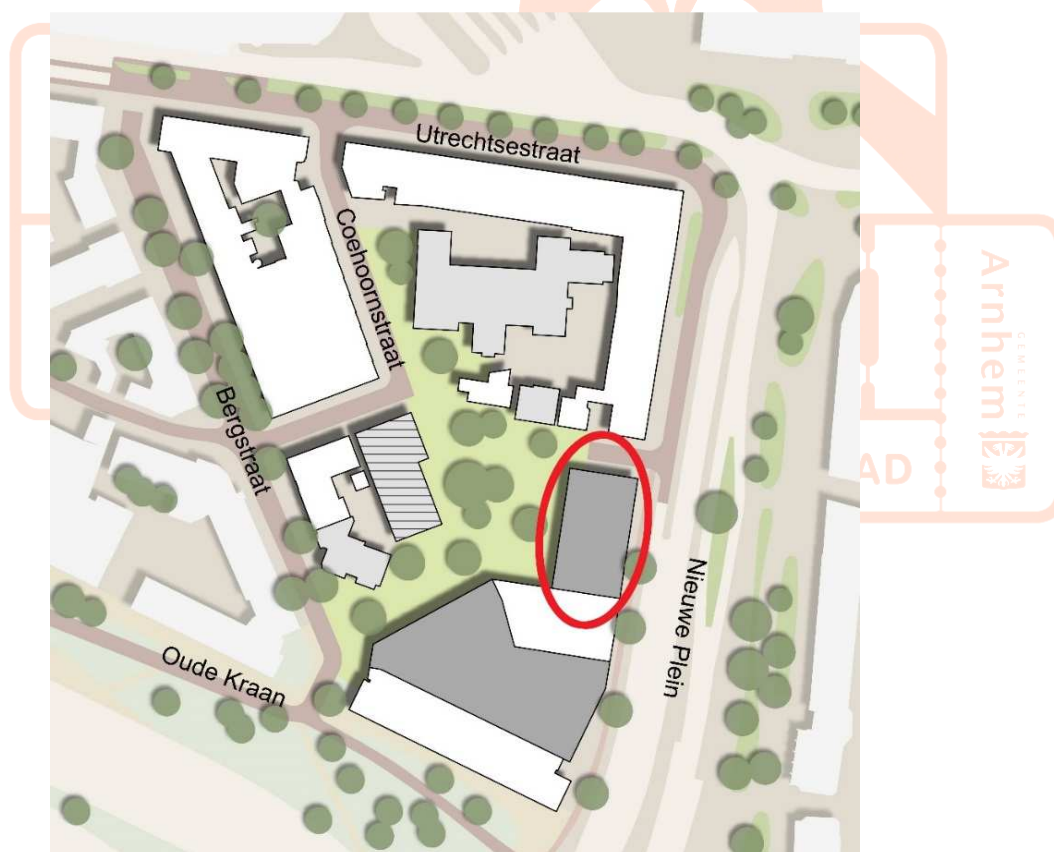
Daarom worden in de randvoorwaarden voor alle ontwikkellocaties alleen kernwaarden gegeven omtrent de aansluiting op het DNA van Coehoorn en spelregels met betrekking tot de maatvoering, situering en oriëntatie van de gebouwen. Dit wil niet zeggen dat aan de architectuur geen hoge eisen worden gesteld. 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 Zuidelijke 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.

4.4 De locatie

De kavel in Coehoorn ligt tussen het Nieuwe Plein en het toekomstige Coehoorn Park. Aan de noordzijde ligt de kavel aan een doorgang tussen het Nieuwe Plein en het Coehoorn Park, aan de zuidzijde grenst het aan een bestaand pand (Nieuwe Plein 7).

Het te ontwikkelen CPO-gebouw vormt zo samen met de naastgelegen panden een wand voor zowel het park als het Nieuwe Plein. Het gebouw is aan vrijwel alle zijden zichtbaar en dient dan ook zo ontworpen te worden.



Afbeelding: Ligging kavel aan het Nieuwe Plein

De totale oppervlakte van de te ontwikkelen kavel is (23 x 37 meter =) 851 m².

4.5 Spelregels

Voor het te bouwen complex gelden de volgende spelregels voor de bouw en/of het gebruik (vastgelegd in onder andere bestemmingsplan, reserverings- en/of koopovereenkomst):

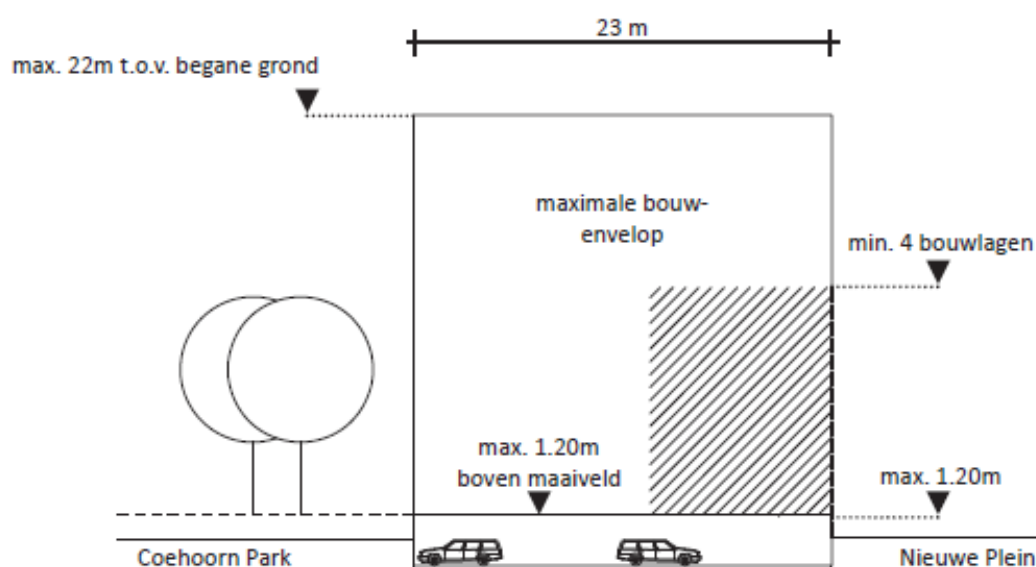


Gebouw: eigen karakter.

- Qua architectuur past het nieuwe gebouw binnen de omgeving Coehoorn Creatieve Wijk, het stedelijk milieu grenzend aan station Arnhem Centraal en historische binnenstad. Bron van inspiratie voor het ontwerp, met name aan de kant van het Coehoorn Park, zijn de informele binnengebieden in Berlijnse bouwblokken. Trefwoorden hierbij zijn: niet trendy, ambachtelijk, zorg en aandacht, niet schreeuwerig maar zich voegend in de omgeving.

Bouwhoogte: bouwlagen, ondergronds parkeren

- Bouwhoogte minimaal 5 bouwlagen, maximaal 7 bouwlagen. Een eventueel (deels) ondergronds te bouwen parkeergarage telt niet mee als **bouwlaag**.
- De hoogte van het bouwwerk bedraagt maximaal 22 meter boven het begane grondpeil (gemeten vanaf de hoofdtoegang). Middels een omgevingsvergunning kan met 10% van onder meer de maximum bouwhoogte worden afgeweken.



Principe profiel schaal 1:500

SAMEN BOUWEN IN HARTJESTAD 2020 Afbeelding: maatvoering bouwwerk

Bruto vloeroppervlak

- Het bruto vloeroppervlak (BVO) bedraagt maximaal 4.500 m² excl. (deels) ondergrondse parkeergarage, derhalve voor het deel van het bouwwerk boven het maaiveld.

Functie:

- Het kavel dient gebruikt te worden ten behoeve van de bestemming Wonen (bij voorkeur CPO) met bijbehorende collectieve ruimtes. Meer informatie over het bestemmingsplan: zie Hoofdstuk 4.6.3 Bestemmingsplan.

Plint: hoogte, aansluiting park en gebruik

- De begane grondruimte (vrije binnenruimte) heeft een hoogte van minimaal 3,50 meter
- Het vloerpeil van de begane grondvloer sluit aan op het peil van het park. Door het verval in het terrein kunnen hoogteverschillen tussen begane grond en park ontstaan. Deze mogen niet hoger oplopen dan 1.20 m
- De plint van het gebouw wordt ingevuld met een mix van woon-, verblijfs- en gebruiksruimtes die een relatie hebben met het Coehoorn Park.



Rooilijn

- De gevel aan het Nieuwe Plein en aan een deel van de noordgevel (zie afbeelding) wordt volledig gebouwd op de rooilijn. Deze verplichting tot bouwen in de rooilijn geldt voor minimaal de eerste vier bouwlagen.



Afbeelding: verplichte rooilijn

Oriëntatie van het gebouw

- Het gebouw wordt georiënteerd op het park en Nieuwe Plein.
- **Blinde gevels** zijn niet toegestaan aan de zijde van het Coehoorn Park en Nieuwe Plein. Deze gevels laten een duidelijke oriëntatie op het Coehoorn Park en het Nieuwe Plein zien.
- Het verschil tussen de informele binnenwereld en de formele buitenrand wordt benadrukt 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.

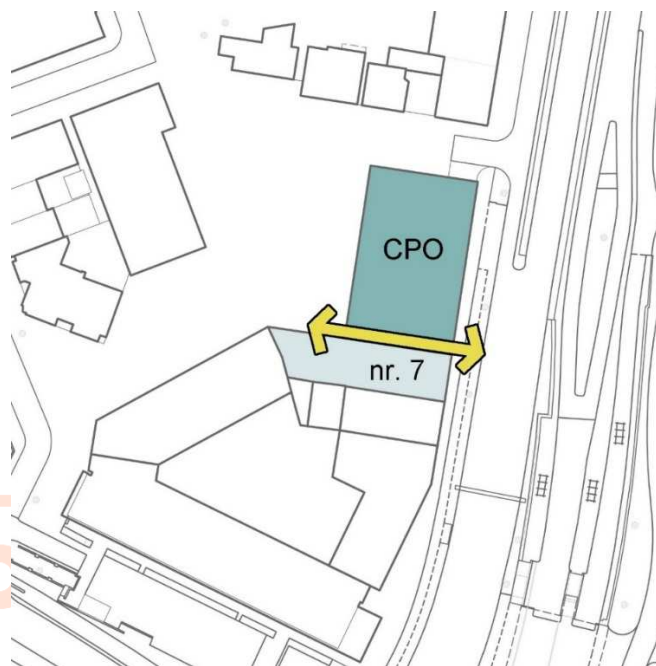
Transitie:

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



Aangrenzende bebouwing: relatie met aanliggende pand

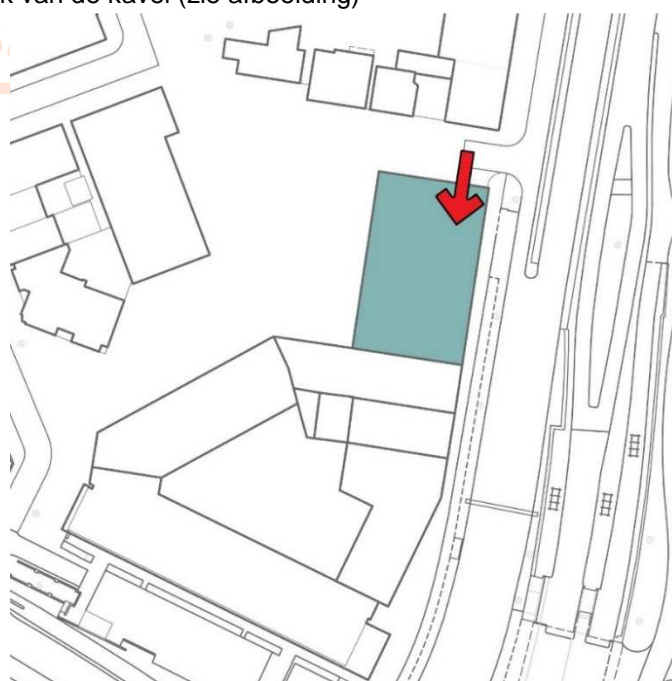
- Bij het ontwerpen van het CPO-bouwwerk dient in het ontwerp aandacht te zijn voor de aansluiting van het gebouw op de bebouwing van het naastgelegen pand Nieuwe Plein 7 (of eventueel de herontwikkeling van dit pand). Op deze plek is een doorgang tussen Coehoorn Park en het Nieuwe Plein mogelijk (zie afbeelding).
- Eisen eventuele onderdoorgang: over minimaal 2 verdiepingen en overdag openbaar toegankelijk.



Afbeelding: kavel met mogelijke doorgang

Parkeren:

- De ontwikkeling moet voldoen aan vigerende parkeerbeleid (zie ook Hoofdstuk 4.6.1 Parkeren).
- Bij de bouw van een verdiepte parkeergarage dient de entree zich te bevinden in de noordoosthoek van de kavel (zie afbeelding)



Afbeelding: entree eventuele parkeeroplossing



Overig parkeren: inpandig

- voor de bewoners van het gebouw dient fietsparkeren inpandig te worden gerealiseerd.
- Er dient voldoende capaciteit te zijn voor het parkeren van de fietsen van alle bewoners, én voor alle soorten fietsen (bakfiets, fiets met krat/fietstas, mountainbike, stadsfiets, elektrische fiets).
- Tevens dient te worden voorzien in parkeerruimte voor scootmobielen c.a., inclusief laadpunten.
- De gerealiseerde fietsvoorziening is altijd gelegen op maaiveld, eenvoudig bereikbaar en makkelijk toegankelijk.

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

- Aan de zijde van het Nieuwe Plein heeft het gebouw een **dove gevel** in verband met de daar aanwezige geluidsbelasting. Het rapport met betrekking tot deze geluidsbelasting vind je op www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn.

Aantal appartementen

- Het aantal te realiseren appartementen bedraagt minimaal 20.

Nutsvoorzieningen derden

- Als voor de realisatie van deze ontwikkeling ruimtes voor nutsvoorzieningen nodig zijn, dan worden deze inpandig in het nieuw te bouwen object gebouwd.

4.6 Nadere informatie

4.6.1 Parkeren

Voor het autoparkeren worden de gemeentelijke parkeernormen toegepast die beleidsmatig zijn vastgesteld. In de binnenstad komt dat, bij een gemengd woonprogramma, neer op gemiddeld één parkeerplaats per wooneenheid. Gezien de ligging van de locatie en het feit dat afname van parkeerplaatsen in omliggende parkeergarages niet mogelijk is, wordt een norm van één parkeerplaats binnen het te ontwikkelen bouwblok verplicht gesteld. Het is eventueel en na overleg met de gemeente mogelijk om binnen het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen de toewijzing aan woningen te variëren. Daarmee kan een woning in het duurste segment beschikken over een extra parkeerplaats ten koste van een parkeerplaats van een woning in het goedkoopste segment. Te allen tijde geldt dat de bewoners van deze locatie niet in aanmerking komen voor een *parkeervergunning* of *bewonersabonnement*. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomst met kettingbeding. Het particulier afnemen van een *parkeerabonnement* is niet uitgesloten, maar hangt af van de beschikbaarheid en is niet gegarandeerd.

Voor de niet-woonfuncties in het plan worden wel parkeernormen toegepast conform het algemene parkeerbeleid van de gemeente Arnhem, hiervoor mogen parkeerplaatsen in het plan worden gerealiseerd maar deze worden niet vereist. Voor niet-woonfuncties bestaat per adres de mogelijkheid één (1) parkeervergunning aan te vragen. Bezoekers van zowel bewoners als van niet-woonfuncties maken gebruik van de openbare parkeergelegenheid in de binnenstad.



Parkeren dient voor alle gebruikers van de locatie volledig opgelost te worden binnen de kavelgrenzen van de locatie, ondergronds of bovengronds (overigens niet op de begane grond), waarbij:

- de aansluitende in-/uitgang (rijbaan) in het plan over minimaal 5 meter vlak is ten opzichte van het trottoir van de openbare weg;
- de parkeerplekken beschikken over voorzieningen voor elektrische voertuigen, dusdanig dat in ieder geval laadmogelijkheden in de toekomst eenvoudig zijn te realiseren;
- in maatvoering ook rekening gehouden is met hogere voertuigen tot minimaal 2,20 meter
- de ontsluiting van een parkeervoorziening zich bevindt aan de noordoostzijde van de kavel.

4.6.2 Kwaliteitsteam

Bij deze beeldbepalende en complexe opgave is het noodzakelijk dat het hoge ambitieniveau en de beoogde beeldkwaliteit tijdens het proces goed wordt georganiseerd en bewaakt. Daarom worden alle nieuwbouwplannen in diverse stadia getoetst door het **kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad (Q-team)**. Met de inzet van het Q-team kan de regievoering op de kwaliteit van plannen en samenhang tussen de deelprojecten en samenhang met de omgeving zeker gesteld worden.

Voor de duur van de planvorming, vergunningverlening en de realisatie wordt dit Programma van Eisen als kader gebruikt bij het beoordelen van de plannen. Na afronding en oplevering van het project zal het bouwblok terugvallen naar een welstandsniveau met een zware toets. Categorie "zwaar" betekent dat de kwaliteiten voor een belangrijk deel bepaald worden door aspecten die alleen met welstandregels gestuurd kunnen worden zoals architectuur, materiaalgebruik en detaillering. De regels zijn bedoeld om de bijzondere en karakteristieke kenmerken te behouden. Ze gelden voor alle gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied

4.6.3 Bestemmingsplan

Voor het te bouwen CPO complex in Coehoorn zijn bovengenoemde gebruiks- en bouwregels vastgelegd. Deze regels worden (privaatrechtelijk) in de koopovereenkomst of (publiekrechtelijk) vastgelegd in het **bestemmingsplan**.

LET OP!

Het huidige geldende bestemmingsplan biedt geen ruimte aan de gewenste ontwikkelingen binnen Coehoorn. Om de gewenste ontwikkeling op onder meer deze CPO-locatie mogelijk te maken wordt het ter plaatse geldende bestemmingsplan ten tijde van de afronding van dit Programma van Eisen aangepast. De hier aangehaalde informatie over het bestemmingsplan is gebaseerd op een conceptversie van het nog op te stellen bestemmingsplan en kan daarom uiteindelijk afwijken van de definitieve tekst. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend!

De gemeente spant zich in om deze bestemmingsplanprocedure tot een goed einde te brengen. Het blijft echter mogelijk dat, bijvoorbeeld door gegronde bezwaren van derden, het voorgestelde plan uiteindelijk niet definitief kan worden verklaard. Als dat het geval is kan de op dat moment gesloten overeenkomst met de CPO-groep in overleg worden ontbonden.

Het bestemmingsplan lees je te zijner tijd na op www.ruimtelijkeplannen.nl.



De gemeente Arnhem wil het hele gebied Coehoorn ontwikkelen tot een aantrekkelijk deel van het stadscentrum waar het prettig wonen en werken is. Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom past de gemeente het hier geldende bestemmingsplan (voor haar rekening en risico) aan. Dit geldt ook voor de CPO-locatie.

De kavel voor de CPO-locatie krijgt een gemengde bestemming. Deze bestaat uit een woonbestemming met op de begane grond ook mogelijkheden voor andere functies. In het bestemmingsplan worden de volgende functies toegestaan, waarbij niet-woningbouwfuncties alleen op de begane grond zijn toegestaan:

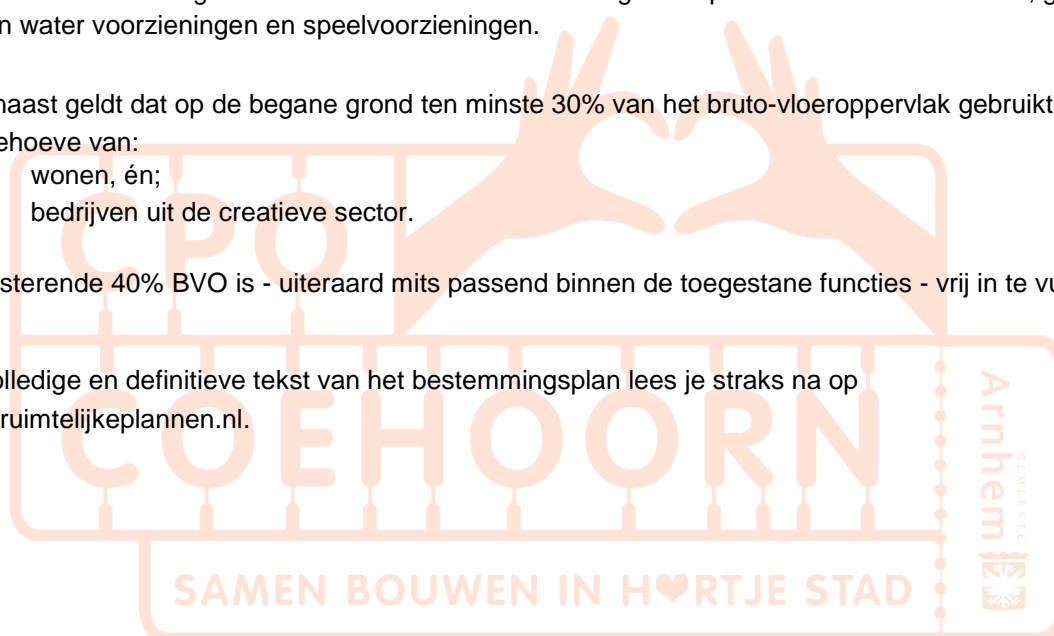
- a. wonen;
- b. bedrijven uit de creatieve sector;
- c. voorzieningen voor niet-institutionele gezondheidszorg en paramedische praktijken;
- d. ondergeschikte horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de onder a t/m c genoemde functies;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van de bestemming zoals parkeren en straatmeubilar, groen- en water voorzieningen en speelvoorzieningen.

Daarnaast geldt dat op de begane grond ten minste 30% van het bruto-vloeroppervlak gebruikt wordt ten behoeve van:

- wonen, én;
- bedrijven uit de creatieve sector.

De resterende 40% BVO is - uiteraard mits passend binnen de toegestane functies - vrij in te vullen.

De volledige en definitieve tekst van het bestemmingsplan lees je straks na op www.ruimtelijkeplannen.nl.





5 OVERIGE INFORMATIE/RANDVOORWAARDEN

Naast de hiervoor genoemde specifieke spelregels voor bouw en gebruik zijn er nog enkele randvoorwaarden waarmee je rekening moet houden.

5.1 Aangrenzende percelen en gebouwen

De locatie is van drie zijden ingesloten door openbaar gebied en van de andere zijde omsloten door belendende panden/percelen (zie afbeelding). Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met deze panden en percelen en hun eventuele toekomstplannen en -mogelijkheden



Afbeelding: de locatie in de omgeving

5.2 Bouwrijpe levering

De gemeente levert de kavel **bouwrijp** op.

5.3 Hemelwaterafvoer

Voor afvoer van het hemelwater van het dak dient verwerking op eigen terrein plaats te vinden (bv. middels infiltratie). Berging op het dak middels bv. een **groen dak**, sedum- of vegetatiedak kunnen opties zijn. Hoe verwerking op eigen terrein plaatsvindt is een eigen keuze van de eigenaar/bouwer van de kavel.

In Arnhem wordt als uitgangspunt een bui van ongeveer 40 mm in een uur gehanteerd. Een afvoer van overtollig regenwater op de Jansbeek is bespreekbaar, maar dient nader onderzocht te worden en kan derhalve niet gegarandeerd worden.

5.4 Maatregelen Flora- en Fauna

Onderzocht wordt nog of, als gevolg van de eisen als gesteld in de wetgeving ten aanzien van flora en fauna, nadere maatregelen moeten worden genomen. In algemene zin geldt dat er gebouwd dient te worden met inachtneming van de uitgangspunten voor natuurinclusief bouwen. Lees voor meer inspiratie en informatie de brochure De Waarde van Stadsnatuur. Je vindt deze brochure op de gemeentelijke website www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn.nl.



5.5 Klimaat

Het plangebied is gelegen in één van de meest hitte-gevoelige gebieden van Arnhem. Deze hitte-gevoeligheid heeft nadelige gevolgen voor het leefklimaat van de buitenruimte en voor het binnenklimaat. Een andere manier van bouwen kan de opwarming van de gebouwen en de omgeving verminderen.

5.6 Archeologische waarden

Het kavel bevindt zich op de locatie van de voormalige Kleine Eusebiuskerk. Recent uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek³ heeft een verwachting aangetoond dat mogelijk oude funderingen van deze kerk nog in de bodem aanwezig zijn.

Uit het inventariserend veldonderzoek³ blijkt dat tot 1,30 meter beneden het maaiveld het kavel vrij is van archeologische resten. In diepere grondlagen is kans op aanwezigheid van archeologische vondsten echter groot. Is het voor de bouw nodig dat er dieper dan deze 1,30 meter wordt gegraven dan moeten proefsleuven worden gegraven. De mogelijk aanwezige archeologie heeft gevolgen voor het op te stellen heiplan. Het heiplan moet overigens altijd ter toetsing worden aangeboden.

Op dit moment is het uitgangspunt dat kosten samenhangend met deze archeologische onderzoeken c.a. voor rekening en risico van de koper komen.

De kavel heeft thans een dubbelbestemming -Waarde Archeologie.

5.7 Sonderingsonderzoek

Voorafgaand aan de verkoop van de kavels heeft de gemeente geen **sonderingsonderzoek** laten plaatsvinden. Als koper van de kavel dien je dit onderzoek zelf te laten uitvoeren.

5.8 Niet gesprongen conventionele explosieven

De kavel bevindt zich een gebied met een verhoogde kans op het aantreffen van niet gesprongen conventionele explosieven. Conform de handleiding van de gemeente Arnhem³, zijn er geen aanvullende veiligheidsmaatregelen noodzakelijk.

5.9 Bodem

In opdracht van de gemeente is voorafgaand aan de overdracht van de grond een verkennend bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de toekomstige bouw. Afvoer van eventueel tijdens de bouw vrijkomende gronden is voor rekening van koper. De bodem kan mogelijk een olietank bevatten en daarmee samenhangende bodemverontreiniging. Deze is voor rekening en risico van de koper.

5.10 Kabels en leidingen

In en om het perceel kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn in de grond. De gemeente zal bij het bouwrijp maken zorgen voor het verleggen van de kabels en leidingen als deze binnen 1 meter onder maaiveld aanwezig zijn. Overige kabels en leidingen blijven liggen. Eventuele verlegging van kabels en leidingen onder -1m mv is voor rekening en risico van de koper.

5.11 Erfdienstbaarhedenonderzoek

Vooruitlopend op de verkoop van de kavels heeft een **erfdienstbaarheden**onderzoek³ plaatsgevonden. Bij dit onderzoek zijn geen erfdienstbaarheden aangetroffen.

³ Je vindt deze informatie op www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn



5.12 Proces

Vanwege de binnenstedelijke locatie en de inklemming in de omgeving zal de bouw en de realisatie van het bouwproject een nauwkeurige coördinatie van de werkzaamheden vragen met voldoende aandacht voor de omgeving. Enerzijds vraagt dit om slimme oplossingen op de bouwplaats, een strakke planning en een goede coördinatie van de bouwstroom. Anderzijds dient de realiserende partij zich bewust te zijn van de omgeving die specifieke eisen stelt aan de communicatie.

Communicatie:

Door de vele en diverse belanghebbenden en betrokkenen in de omgeving is het van belang dat er op een effectieve wijze gecommuniceerd wordt over de ontwikkeling van de locatie. Je moet álle belanghebbenden (zoals burgers, bezoekers binnenstad, bedrijven, openbaar vervoer, hulpdiensten, verkeersstromen, etc.) in de omgeving tijdens de uitvoering juist en tijdig informeren, de communicatie moet op de juiste wijze plaatsvinden en klachten moeten serieus worden behandeld.

Bouwproces:

De kavel aan het Nieuwe Plein heeft door haar ligging onder andere de volgende binnenstedelijke kenmerken: beperkte toegang tot de bouwlocatie, géén of nauwelijks opslag op de bouwplaats, géén of nauwelijks parkeerruimte op de bouwplaats en afstemming met aanpalende en/of naastgelegen bouwprojecten. Je dient tijdens de bouw rekening te houden met deze aspecten en eventuele overlast te beperken. Eventuele schade aan de omgeving door bouwwerkzaamheden zijn voor rekening en risico van de CPO- stichting/ vereniging als koper.

Planning:

De ontwikkeling van de locatie vraagt ook in relatie tot de planning een goede afstemming in de tijd met omwonenden, naastgelegen bedrijven en andere belanghebbenden. Het maken van een globaal faseringsplan inclusief tijdspad is dan ook belangrijk. Het faseringsplan wordt afgestemd met de gemeente en andere relevante belanghebbenden. Het geeft ook weer welke maatregelen wanneer in het traject worden genomen om de overlast voor omwonenden, naastgelegen bedrijven en andere belanghebbenden, de hinder van het openbaar vervoeren verminderde verkeersdoorstroming te beperken.

SAMEN BOUWEN IN H♥RTJE STAD



6 KAVELTEKENING EN KAVELPRIJS

De gemeente hanteert voor deze kavel een grondprijs die marktconform is. De grondprijs is gebaseerd op de functies die vanuit het bestemmingsplan mogelijk zijn en de eisen die gesteld worden. De koopsom van de kavel bedraagt

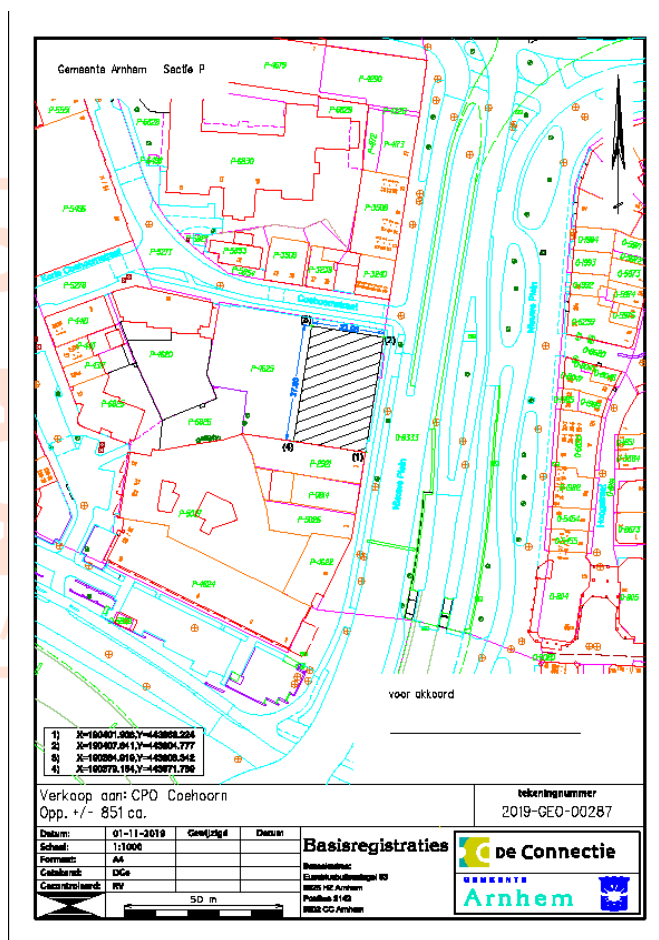
bij een ontwikkeling tot 4000 m² BVO

€ 1.452.000 incl. BTW (€ 1.200.000 excl. BTW)

bij een ontwikkeling vanaf 4000 tot 4500 m² BVO

boven 4000 m² BVO wordt €363 incl. BTW (€ 300,00 excl. BTW) per m² BVO extra gerekend. De maximale grondprijs (d.i. bij een ontwikkeling van 4500 m² BVO) bedraagt €1.633.500 incl. BTW (€ 1.350.000 excl. BTW).

Deze koopsom is **VON**, excl. de kosten voor splitsing in appartementen, prijspeil wordt gestand gedaan tot en met 31 december 2021. De splitsingskosten komen voor rekening van de koper.



De kaveltkening kun je downloaden op www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn.



7 BEGRIPPENLIJST

Architect

Een architect brengt jouw wensen en de mogelijkheden die de kavel biedt samen in een ontwerp van het woongebouw dat jouw thuis wordt. Je architect is geregistreerd (bij de BNA - Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus) en heeft ervaring met een complexe stedelijke opgave als de situatie in Coehoorn.

Bestemmingsplan

Op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad vast dat bepaalde gebieden een bepaalde bestemming hebben. Een bestemmingsplan is het document waarin is aangegeven wat het doel of de functie is van een bepaald stuk grond, bijvoorbeeld 'wonen' of 'kantoren'. Ook geeft het bestemmingsplan regels voor het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Er staan regels van stedenbouwkundige aard in, zoals maximale goothoogte, dakhelling en wat je aan oppervlakte (m²) of inhoud (m³) mag bouwen.

Blinde gevel

Een gevel die helemaal dicht is: zonder ramen of andere openingen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling bouwtechnische voorschriften waaraan alle bouwwerken in Nederland minimaal moeten voldoen. Hierbij moet je denken aan voorschriften met betrekking tot de constructie van de woning, isolatie, energiezuinigheid van de woning, ventilatie e.d. De tekst van het bouwbesluit vind je onder andere op www.onlinebouwbesluit.nl.

Bouwcoördinator

De bouwcoördinator regelt namens de gemeente de logistiek en organisatie op en rondom de bouwplaats. De bouwcoördinator is hiervoor je rechtstreekse aanspreekpunt tijdens de periode van bouw van je woning. Wie je bouwcoördinator is hoor je vóór de start van de bouw van de kavelcoördinator.

Bouwlaag

Een bouwlaag is een voor personen toegankelijke ruimte waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,2 meter varieert. Ook een (berg)zolder of vliering c.q. kapruimte wordt niet als bouwlaag gezien.

Bouwplan

In een bouwplan staan onder meer de tekeningen en berekeningen van het bouwwerk en de technische gegevens.

Bouwrijp

De grond aan het Nieuwe Plein wordt bouwrijp opgeleverd. Bouwrijp wil zeggen dat de kavel geschikt is voor het beoogde gebruik. Aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk en riolering liggen binnen bereik en de kavel is toegankelijk. Obstaten in de ondergrond van de kavel zijn verwijderd en bodemsanering heeft plaatsgevonden (tot een diepte van ca. 1 meter +/- maaiveld). Aansluitingen van de kavel ten behoeve van de toekomstige bebouwing (elektra, water, kabel etc.) dient de koper zelf te regelen! De exacte omschrijving van het bouwrijp maken lees je na in de koopovereenkomst.

Het peil ten opzichte van NAP staat op het Vastgoedplein; het perceel wordt niet aangevuld tot een bepaald peil.



Dove gevel

Een geluidwerende gevel ("bouwkundige constructie"), meestal zonder te openen delen. Soms zijn te openen ramen toegestaan, mits voldoende geluidwerend in gesloten toestand. Een dove gevel wordt toegepast als er sprake is van een bepaalde geluidbelasting op die gevel.

Energieneutraal

Het is mogelijk om een woning zo te bouwen dat die die energie opwekt die je nodig hebt om comfortabel te wonen. Een dergelijke woning is 'energieneutraal'. Door optimale isolatie is de warmtebehoefte in de winter beperkt en kunstmatige koeling in de zomer vrijwel onnodig. Je schenkt daarbij veel aandacht aan een gezond binnenklimaat: door hiermee rekening te houden bij het ontwerp, constructie, materiaalgebruik en installatietechniek. En voor het opwekken van energie gebruik je hernieuwbare energiebronnen, zoals zon, wind, biomassa en water.

Erfdienstbaarheid

Erfdienstbaarheid is een zogenaamd zakelijk recht; een last die rust op een erf ten bate van een daarnaast liggend erf (het heersende erf) van een andere eigenaar. Oftewel: iemand heeft recht op een bepaald soort gebruik van grond die in eigendom is bij een ander. Bekende voorbeelden zijn recht van overpad of recht van overbouwing. Een erfdienstbaarheid is ingeschreven in het kadaster.

Exces

Een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'. Er is sprake van een exces bij: het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden; armoedig materiaalgebruik of materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing; gebruik van felle of sterk contrasterende kleuren, als daar geen redelijke aanleiding voor is; LCD/LED schermen en lichtkranten; te opdringerige en te overheersende reclames; ernstig verval van bouwwerken, zoals achterstallig onderhoud. Als (achteraf) geconstateerd wordt dat sprake is van een exces, wordt de overtreder in de gelegenheid gesteld om dat wat niet door de beugel kan, aan te passen. Als dat niet gebeurt kan het college van burgemeester en wethouders via het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom het exces ongedaan maken. Wil je zeker weten dat je woning niet als exces wordt aangemerkt? Maak dan gebruik van de mogelijkheid om je ontwerp te laten toetsen in een zogenaamd Vooroverleg. Voor dit overleg zijn leges verschuldigd.

Meer informatie op de gemeentelijke website www.Arnhem.nl, gebruik de zoekterm Welstandsbeleid.

Groen dak

Groene daken of vegetatiedaken zijn platte of hellende daken met begroeiing. De begroeiing kan bestaan uit vetplanten zoals vetkruid (sedum), kruiden, mos en/of gras (extensieve begroeiing). Ook struiken en bomen zijn bij bepaalde constructies mogelijk (intensieve begroeiing). Groene daken zijn prima te combineren met een daktuin of -terras!

Groene daken dragen bij aan hemelwaterberging waardoor de rioolbelasting met name bij piekbuien afneemt. En groene daken zijn gewoon mooi. Maar er zijn nog veel meer pluspunten aan het hebben van een groen dak. Een opsomming enkele voordelen:

- Verbeteren binnenklimaat; verkoelende werking op het binnenklimaat in de zomer en extra isolatie in de winter. Energiebesparing en minder kosten aan airconditioning en verwarming!
- Verbeteren stadsklimaat (buitenklimaat); door het positieve effect op de temperatuur op straat dragen groene daken bij aan een beter stadsklimaat, het verminderen van het stedelijk hitte-eiland effect.
- Bescherming dakconstructie; bescherming van het dak tegen extreme temperaturen. De levensduur van een groen dak is minimaal twee keer zo lang als die van een bitumen dakbedekking.



- Verbeteren luchtkwaliteit; planten vangen fijn stof en binden schadelijke gassen.
- Verhogen rendement zonnepanelen; de verkoelende werking van groene daken heeft een gunstig effect op het rendement van zonnepanelen. Dit kan leiden tot een rendementsverhoging tot 5%.
- Verhogen biodiversiteit; groene daken trekken flora en fauna aan. Stadsnatuur vaart er wel bij!
- Verminderen geluidsoverlast; een groen dak kan het geluid dempen en de weerkaatsing van geluid tussen gebouwen verminderen.

Voor meer algemene informatie over groene daken zie <http://www.groenblauwenetwerken.com/>
Deze link vind je ook op www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn, onder het tabblad "meer informatie".

Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad (Q-team)

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.

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.

In Arnhem vindt de toetsing aan de inhoud van de Welstandsnota plaats. Getoetst wordt of bijvoorbeeld het uiterlijk van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag van een omgevingsvergunning is ingediend, in strijd is met de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Hiermee kan de gemeente sturen op de architectonische kwaliteit van bouwplannen. Bij de toets kan gekeken worden naar de afmetingen van het ontworpen gebouw, naar vorm- en kleurgeving en of het gebouw past in de omgeving waarin het geprojecteerd is.

Wel blijft op het gebied van Welstand één ding gelden: een bouwwerk mag nooit 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' zijn. Dat geldt zowel voor het bouwwerk zelf als voor het bouwwerk in zijn relatie tot de omgeving. Deze bepaling, opgenomen in art.12, lid 1 van de Woningwet, is bedoeld om excessen op het gebied van welstand tegen te gaan. (Zie ook onder **Exces**).

Meer informatie op de gemeentelijke website www.Arnhem.nl, gebruik de zoekterm Welstandsbeleid.

Levensloopbestendig en flexibel bouwen

Kijk bij het vaststellen van je woonwensen ook naar de toekomstige woonwensen. Hou bijvoorbeeld rekening met gewijzigde leefomstandigheden door ouder worden. Bij de bouw van je woning speel je hierop in door rekening te houden met voorziene aanpassingen. Hiermee voorkomt je dat je noodgedwongen zou moeten verhuizen omdat de woning niet aangepast kan worden.



Levering bouwka­vel

De (juridische) levering van de bouwka­vel vindt plaats bij de notaris via een notariële (transport)akte. De notaris controleert onder andere of de verschuldigde koopsom en andere gelden zijn overgemaakt. Een afschrift van de akte wordt ingeschreven in het kadaster. Daarmee is de eigendomsoverdracht tot stand gekomen.

NAP

Normaal Amsterdams Peil.

Omgevingsvergunning

In 2010 is de wet veranderd, waardoor meer dan 25 vergunningen zijn vervangen door één omgevingsvergunning. Ook de vroegere bouwvergunning valt hier nu onder. Als je gaat bouwen moet je je houden aan een aantal wetten en regels. Zo worden je plannen getoetst aan het gemeentelijke bestemmingsplan dat aangeeft of ergens gebouwd mag worden en onder welke stedenbouwkundige voorwaarden. Verder moeten je bouwwerkzaamheden voldoen aan de uitvoeringsregels uit de gemeentelijke bouwverordening en de technische bouwregels uit het Bouwbesluit, de Woningwet, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de Welstandsnota. Meer informatie vind je op de website van de gemeente Arnhem (www arnhem.nl, zoekterm omgevingsvergunning), op www omgevingsloket.nl, of op de website van de Omgevingsdienst Regio Arnhem (www odra.nl, zoekterm omgevingsvergunning bouw).

Peil

Het begrip peil is de aanduiding voor een referentiemaat waarmee rekening moet worden gehouden bij het bouwen van een gebouw.

Procedurele informatie Selectie CPO

Het selectiedocument van gemeente Arnhem met betrekking tot de verkoop en ontwikkeling van de CPO-ka­vel ("plot 2") van Coehoorn aan een CPO-groep. Dit document beschrijft de wijze waarop de verkoop van de CPO-ka­vel plaatsvindt, verloop van de selectieprocedure, eisen aan indiener en aan te leveren stukken en alle verdere informatie. Je vindt dit document op de gemeentelijke website www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn.

Schouw

Bij de schouw van de ka­vel controleert de koper van de ka­vel, samen met de vertegenwoordiger van de gemeente, de maatvoering en de hoogteligging van de bouwka­vel. De grenzen van de ka­vel zijn duidelijk aangegeven door middel van op de hoeken van de ka­vel geslagen paaltjes. Daarna ondertekent iedereen het proces- verbaal waarin de conclusies van de schouw worden genoteerd. De schouw vindt plaats kort voor de levering van de bouwka­vel bij de notaris.

Sonderen/sonderingsonderzoek

Met een sondering wordt de draagkracht van de bodem onderzocht en de diepte van funderen vastgesteld. Dit geeft een indicatie van de draagkracht van de bodem ter plaatse. De koper van de ka­vel dient een nader sonderingsonderzoek te laten verrichten.

VON

Vrij op naam. De koopsom van de kavels is inclusief bijkomende kosten als BTW of overdrachtsbelasting, notariskosten, kadastrale kosten e.d. Deze kosten komen voor rekening van de gemeente als verkopende partij. De kosten voor splitsing in appartementsrechten komen voor rekening van de koper.



SAMEN BOUWEN IN HARTJE STAD

Op www.Vastgoedplein.nl/CPOCoehoorn vind je alle informatie over het project.

COLOFON

Tekst en vormgeving - gemeente Arnhem

© gemeente Arnhem, 2020

Disclaimer

De tekst in dit Programma van Eisen is een uitwerking van de regels en eisen die voor de CPO-kavel in Coehoorn van toepassing is. Deze tekst is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er desondanks onjuistheden in tekst of beeld optreden dan kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.