

..... binnenstadzuid

Het kwaliteitsteam Binnenstad Zuid Arnhem draagt zorg voor de kwaliteit en samenhang tussen de deelprojecten op het gebied van stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Naast het bewaken van de gestelde uitgangspunten in de ruimtelijke principes zuidelijke binnenstad, heeft het de opdracht binnen projecten te fungeren als stimulator c.q. hoeder van de ruimtelijke kwaliteit en dit in de ruimste zin des woords

Project	:	De Melkfabriek
Aanvrager	:	Harriët Wansink
Datum aanvraag	:	12 januari 2018
Datum behandeling	:	18 januari 2018
Vertrouwelijk?	:	Ja / nee *
Status	:	Informerend / collegiaal overleg / adviserend *
Aanwezig bij behandeling	:	René Steman en Rick Hageman (BPD) Albert Herder en Karlijn de Jong (Studio Ninedots) Sander van den Bosch (Delva) Susan ter Brake (Boei) Harriët Wansink, Anneke Belksma en Peter Hectors (gemeente)
Korte toelichting wat aan kwaliteitsteam wordt gevraagd	:	1. Kan het Kwaliteitsteam instemmen met de inhoud van het aangepaste KMP? 2. Wat vindt het Kwaliteitsteam van de door het gemeentelijke projectteam benoemde aandachtspunten?
Bijlage(n)	:	Kaderstellend Masterplan
Tijdpad / vervolgprocedure	:	

Vooraf

Het Kwaliteitsteam Zuidelijke Binnenstad is gevraagd advies te geven over het Kaderstellende Masterplan voor de Melkfabriek van 12 januari 2018 (KMP)

ALGEMEEN

Het plan voor Coberco is ambitieus en kent voor Arnhemse begrippen een hoge dichtheid. Het stedenbouwkundig concept met gelijksoortige dichtheden heeft zich landelijk op verschillende plekken al bewezen. De stedenbouwkundige opzet met schegvormige ruimtes maakt enerzijds dat de Coberco fabriek als centraal middelpunt wordt versterkt, anderzijds maakt het daarmee ook nadrukkelijk een ruimtelijke verbinding met de omgeving. Het wordt daarmee locatiespecifiek. De wijde omgeving met Rijnkade en Oostpark compenseren de relatief kleine binnenruimtes in het plan. De contrasten maken de ruimtelijke beleving spannend.

Voorwaarden voor deze opzet zijn dan wel dat:

- 1. De ruimte rond de brug als parkzone daadwerkelijk wordt aangepakt**
- 2. De voorruimte tussen kade en woongebied wordt aangepakt**
- 3. De interne openbare ruimtes in het woonveld een voldoende groene inrichting krijgen**

‘EEN WERELD OP ZICHZELF’

Als er een plek in Arnhem is waar een dergelijk concept kan slagen is dat het Coberco terrein. Voldoende dicht bij het centrum van Arnhem, van vroeger uit een in zichzelf gekeerd fabrieksterrein wat legitimeert dat het nieuwe gebied zich als eigenzinnig bouwveld manifesteert: Een nieuwe wereld op zichzelf, passend op deze plek in Arnhem.

Die nieuwe wereld op zichzelf, intern gericht naar de Coberco-fabriek, maakt dat zowel stedenbouwkundig qua (accent)volume positionering, maar ook qua architectuur, materialisering en qua uitwerking van het openbaar gebied, een eigen wereld kan worden. Wat betreft het kwaliteitsteam mag het gebied zich dus onderscheiden van de omgeving, maar moet het zich wel rekenschap geven van de Arnhemse context. Zo wordt er gesproken over zichtlijnen naar de schoorsteen. Die zichtlijnen zijn niet alleen intern gericht of zichtbaar vanaf de brug, maar ook ver daarbuiten aanwezig (bijvoorbeeld vanaf de Nelson Mandelabrug en zelfs vanaf de Amsterdamseweg). ***Een 3D analyse van die zichtlijnen en de effecten van de hogere volumes op verre afstand zou toegevoegd moeten worden aan het stuk.***

CULTUURHISTORIE

De Cobercofabriek is een bijzonder Arnhemse onderdeel van de plot. Door dit onderdeel centraal te stellen in het stedenbouwkundig plan krijgt het de positie die het verdient. In de uitwerking zou de historische informatie over de fabriek, de functies, de beeldtaal etc. iets meer onderdeel van de beeldkwaliteitsparagraaf kunnen zijn. Vooral ter inspiratie en besef.

SPEERPUNTEN

De vijf speerpunten in het ontwerp zijn wat betreft het q-team de maatlat voor verdere uitwerking. Bij de keuze voor dit ontwerp, met deze stedelijke dichtheid wil het kwaliteitsteam het belang van een kwalitatieve inrichting van de omliggende openbare ruimtes onderstrepen.

DIVERSITEIT VS SAMENHANG

Het doel in het masterplan is een diversiteit aan woonplekken te maken met contrastrijke architectuur en voor verschillende doelgroepen. In het voorstel wordt er qua diversiteit gekozen voor variatie en contrast in korrels en samenhang gezocht in architectuurstijl, gevelopbouw en materiaalkeuzes. De “mate van samenhang” is bij uitstek een onderwerp dat met behulp van het kwaliteitsteam al werkenderwijs met de verschillende architecten aangescherpt en uitgewerkt kan worden

OPENBARE RUIMTE

Met de hoge ambities voor stedenbouw en architectuur is het noodzakelijk dat de buitenruimtes (zowel binnen als buiten de bouwblokken) een voldoende hoogwaardige kwalitatieve inrichting krijgen. Voor de interne ruimtes binnen de bouwblokken (plots) wordt hiervoor in het masterplan nog onvoldoende garantie gegeven.

In dit plan is een belangrijke rol weggelegd voor het openbare gebied. De bijzondere locatie met zijn industriële verleden en het daarop gebaseerde KMP met ambitie zullen leiden tot een heel bijzonder en hoogwaardig leefgebied in de stad. Dit specifieke karakter kan naar de mening van het team alleen bereikt worden als er ook voor het openbare gebied bijzondere keuzes gemaakt worden. Deze keuzes liggen in een bijzondere vormgeving en de toepassing van bijzondere materialen, passend bij het industriële verleden van deze locatie. Deze keuzes passen niet "zo maar" in het gemeentelijke beleid.

Het Kwaliteitsteam dringt er op aan binnen het gemeentelijke beleid de ruimte te bieden om deze locatie tot een succes te maken met een openbaar gebied dat er bij hoort.

De optie om het binnen gebied geheel mandelig uit te geven, om zo de ruimte te geven voor toepassing van meer gebieds-specifieke materialen en bijpassend (intensiever) beheer, is binnen het stedenbouwkundig concept zeker denkbaar (een wereld op zichzelf) en vanuit de circulaire optiek ook nog verdedigbaar. Indien gekozen wordt voor deze optie is het garanderen van openbaarheid en daarmee garanties dat de openbare ruimte niet geheel geprivatiseerd wordt door bewoners het belangrijkste (regelen in VVE).

DUURZAAMHEID

Wat betreft het kwaliteitsteam moeten de ambitieuze doelstellingen van de ontwikkelende partij met de principiële keuzes over circulaire economie, duurzaamheid etc ook daadwerkelijk zijn weerslag krijgen in de uitwerkingen. Om die reden heeft het team de standaard-eis dat de begane grondlaag minimaal 3,5m netto vrije hoogte (ook bel-etage) laten opnemen. Voor een beter leefklimaat zou er bij appartementen ook eigenlijk altijd een minimale vrije (netto) verdiepingshoogte van 3m moeten zijn, dit is nu bruto.

KWALITEITSBEWAKING DOOR INZET KWALITEITSTEAM

Om binnen het stedenbouwkundig principe van cityplots kwaliteit te krijgen wordt ingezet op een coördinerend architect (Albert Herder) en een kwaliteitsteam. Met de toepassing van deze kwaliteitsborging is het mogelijk de mate van variatie vs samenhang in de stedenbouwkundige setting steeds te monitoren en hoeft dit niet vooraf waterdicht en in detail te worden vastgesteld, zolang de principes maar helder zijn. Het KMP is wat dat betreft een omvangrijk en gedetailleerd document geworden met veel ambitie, opgebouwd uit een groot aantal onderwerpen en met uitspraken op verschillende schaalniveaus. Het Team respecteert deze keuze, maar zal bij het begeleiden van de plannen vooral inzetten/teruggrijpen op de essenties uit het plan.

De kern van het KMP wordt voor het team gevormd door "Het Planconcept; speerpunten ontwerp" op blz 24, 25 en 26, aangevuld met de uitspraken over beeldkwaliteit van blz. 61 en verder. Het team herkent, waardeert en ondersteunt de daarin gemaakte keuzes en draagt graag bij aan de invulling ervan. Deze kern zal door het team in de vervolgesprekken over het plan en de toetsing van de plannen steeds gehanteerd worden als maatlat.

De tussenliggende planbeschrijving wordt door het Team geïnterpreteerd als illustratie en verduidelijking van het concept en brengt vooral de mogelijkheden in beeld. De planbeschrijving verkent de kaders en (on)mogelijkheden die in het bestemmingsplan voor het gebied zullen worden vastgelegd.

Deze tussenliggende beschrijving kan ook gebruikt worden voor het "in de juiste trilling brengen" van de in te huren architecten. Daarbij is het van belang deze architecten de ruimte te geven het plan nog te verrijken met hun gedachten en ontwerpen in plaats van ze in een (architectonisch) keurslijf te dwingen. Het team draagt in tussentijdse gesprekken graag bij aan de planontwikkeling. Zoals in het document "opzet en werkwijze" van het kwaliteitsteam is aangegeven verzorgt (een lid van) het team graag vooraf een briefing, en toetst het team in elk geval schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. Voorafgaand aan het architectonisch ontwerp zijnde **juiste formulering van de architectonische opgaves, architectenselectie en uitwerking van de bouwenveloppen onderwerpen waar het kwaliteitsteam bij uitstek voor is geoutilleerd.**

TEN FINALE

Het kwaliteitsteam is enthousiast over de ambities die in het kaderstellend masterplan staan verwoord en wil graag een bijdrage leveren aan het daadwerkelijk realiseren van die ambities. Om die kwaliteitsambities te realiseren is, naast het vastleggen van de formele afspraken, een goede samenwerking op basis van een na te streven gemeenschappelijk doel een vereiste. Het langdurige en gedegen voortraject die voorafgegaan is aan de totstandkoming van dit masterplan kan worden gezien als zoektocht naar het gemeenschappelijk doel voor dit gebied.

Vanaf nu zou het kwaliteitsteam willen inzetten op een goede samenwerking, met de wens om vooral in een open en constructieve sfeer de gezamenlijke doelen te realiseren.

Aanvullende reactie op de vragen van het projectteam:

1. Kwaliteit binnenruimtes.

Het team onderschrijft deze zorgen. Een deel ervan kan opgevangen worden in het bestemmingsplan. Via de plantoetsing van het team zal worden toegezien op de noodzakelijke kwaliteit.

2. Korrels

Geen semantische discussies. Vertrekpunt: variatie in korrel én variatie in typologie zijn uitgangspunt voor de op te stellen plannen. Plannen moeten bewijzen dat variatie, gekoppeld aan locatie klopt.

3. Rooilijnen

Rooilijnen zijn hard m.u.v. noordwestelijke blok. Rooilijnen zijn overigens nog niet allemaal bepaald

4. Doorsteek Westervoortsedijk

Doorsteek op maaiveld is hier inderdaad noodzakelijk.

5. Zorgpunten

Meenemen in uitwerking

6. DO als tussenproduct

Niet nodig als bouwblokken en openbaar gebied in afstemming met elkaar ontworpen worden. Dat biedt ruimte aan architect en ontwerper openbare ruimte. DO stedenbouw is daarvan het resultaat.

3D model is wel noodzakelijk bij verdere planvorming.

7. Contrastrijke architectuur.

Aanvulling niet noodzakelijk. Beoordeling via plannen.

8. Hogere plint.

Kwaliteitsteam gaat uit van plint van 3,5 meter vrije hoogte in het hele gebied. Zie advies

9. Openbare ruimte

Kwaliteitsteam zet in op bijzondere ontwerpen met bijzondere materialisering, passend bij deze voormalige industriële omgeving. Daarvoor moet ruimte gemaakt worden in gemeentelijk beleid.

Zie ook advies hiervoor.

10.

Neem Oostpark op in de stukken als belangrijk te ontwikkelen openbaar gebied.