

COEHOORN CREATIEVE WIJK

GEBIEDSVISIE



Definitief 27 februari 2019



INHOUD

01	DE OPGAVE	
	Inleiding	7
	Betekenis Coehoorn Centraal voor Arnhem	9
	DNA Coehoorn Creatieve wijk	11
02	ANALYSE EN VISIE	
	Historie	15
	Context Coehoorn	17
	Structuurvisie 2020	17
	Visie op gebied tussen Utrechtsestraat en Oude Kraan	19
	Ruimtelijke analyse Coehoorn Oost	20
	Visie creatieve wijk en schakel naar Binnenstad	21
03	GEBIEDSVISIE	
	Gebiedsvisie Coehoorn Creatieve wijk	24
	Ontwikkelingen	27
	Coehoorn park	29
	Verkeer	31
	Energietransitie en klimaatadaptatie	33
	Wonen in coehoorn creatieve wijk	34
04	NAWOORD	
	Culturele rijkdom	39





01

DE OPGAVE



INLEIDING

Toekomst voor ondernemerschap in Coehoorn was de titel van de motie die in juni 2018 aangenomen is, en waarbij de gemeenteraad het College heeft verzocht door te gaan met de ontwikkeling van Coehoorn als creatieve wijk en daarin samen op te trekken met Stichting Coehoorn Centraal als grote belanghebbende. Deze gezamenlijke visie is daarvan het resultaat, en dient als onderbouwing bij besluitvorming over de toekomst van Coehoorn Creatieve Wijk.

Afgelopen half jaar is verder gewerkt aan een ruimtelijke en programmatische visie die kleinschalige creatieve ondernemers ondersteunt en het aantrekkelijke leefklimaat in de wijk bestendigt, maar ook richting geeft aan ontwikkelingen en duidelijkheid biedt voor de langere termijn aan belanghebbenden

waaronder de Stichting Coehoorn Centraal. Vanuit een ruimtelijke visie op de wijk Coehoorn, een tamelijk geïsoleerd deel van het centrum door de ligging tussen belangrijke uitvalswegen en op de rand van de stuwwal, wordt in deze gebiedsvisie verder ingezoomd op Coehoorn Oost, waar de actuele vraag van de motie zich op richt. Deze gebiedsvisie schept de randvoorwaarden voor een park met een Berlijnse uitstraling, genoeg ruimte voor creatief ondernemerschap, en een locatie voor woningen die met collectief particulier opdrachtgeverschap tot stand komen.

Het is een belangrijke locatie, vlak bij het station, de rivier en de binnenstad. Als het ware een stapsteen tussen de stad, Artez en het Museum. Een geweldige locatie met mooie kansen voor ontwikkeling, creativiteit, verbinding, bewoners participatie en groen.



RUIMTE VOOR INITIATIEF
Coehoorn Centraal maakt
ondernemerschap mogelijk



BETEKENIS COEHOORN CENTRAAL VOOR ARNHEM



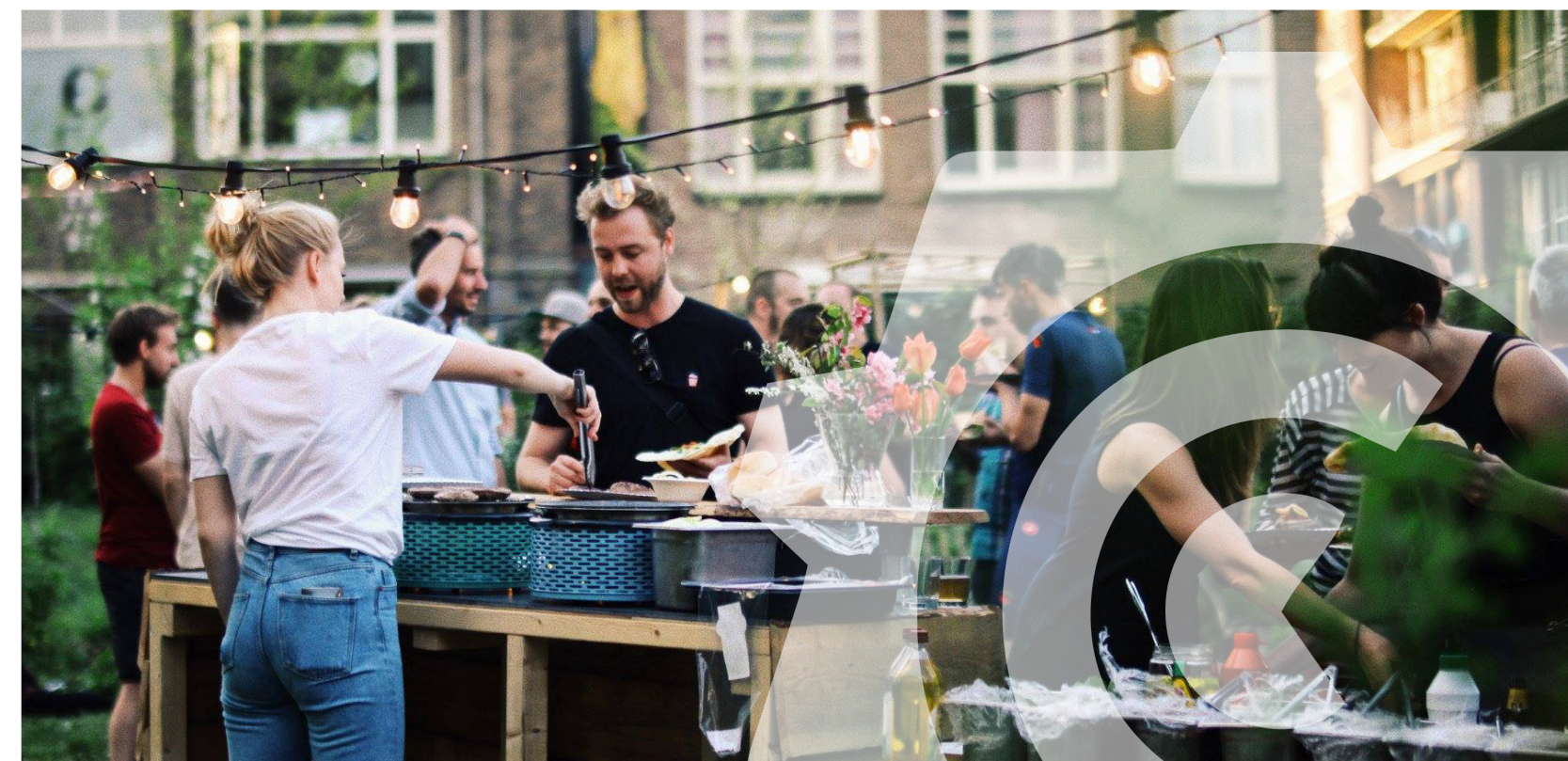
Arnhem telt een groot aantal ondernemende creatieve talenten. Hogeschool ArtEZ legt met haar brede pakket aan opleidingen de basis voor deze creatieve kracht van Arnhem. Ook de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen kent een aantal creatieve beroepsopleidingen.

Maar wat als studenten zijn afgestudeerd? Zullen zij dan nog in Arnhem blijven en onze stad verrijken met hun werk en wellicht zelfs als ondernemer gaan starten?

Voor dat laatste wil het project Coehoorn Centraal een plek bieden. Een plek waar startende creatieve ondernemers in een vrije ruimte kunnen werken. Een open sfeer en fijne

ontmoetingsplekken als Stella by Starlight en het Coehoornpark maken ongedwongen ontmoetingen mogelijk. Samenwerking tussen ondernemers maakt groei mogelijk, groei naar grotere professionaliteit, mooiere opdrachten en arbeidsplaatsen.

Een aantal kleine ondernemers, die enkele jaren geleden startten in Coehoorn, zijn nu werkgevers geworden. Zij zijn inmiddels inspiratiebronnen voor nieuwe startende ondernemers. In Coehoorn krijgen startende ondernemers de ruimte om zich te ontwikkelen.





HET 'DNA' VAN COEHOORN CENTRAAL

De stichting Coehoorn Centraal beoogt met haar project in de wijk Coehoorn het tot stand brengen en in stand houden van een zone voor (startende) creatieve ondernemers en ondernemingen. Zij bevordert ontmoetingen tussen ondernemers onderling en met voor ondernemerschap relevante partijen buiten het project door inzet van community-versterkende activiteiten en functies.

Daarnaast wil zij het project inbedden in de wijk Coehoorn door actief verbindingen en samenwerkingen aan te gaan met omwonenden. Daartoe dient het Coehoornpark als draaischijf voor deze verbindingen met de sociale omgeving.

Onder 'creatief' verstaan wij in dit verband (individuele) ondernemers en ondernemingen die producten en diensten aanbieden die enigerlei vorm van ontwerp (design), vormgeving, cultuur, kunstzinnigheid in zich dragen. Als oriëntatie kan dienen het aanbod van opleidingen van ArtEZ, Hogeschool van de Kunsten en een aantal daarmee te relateren opleidingen van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen, dan wel de Regionale Opleidingscentra (ROC).

Om ook startende creatieve ondernemers/ondernemingen te kunnen accommoderen en faciliteren, streeft de stichting naar een voor deze doelgroep betaalbare huisvesting. Naast startende ondernemers wil de stichting ook nadrukkelijk de meer doorontwikkelde ondernemingen huisvesten die als rolmodel kunnen dienen voor de starters. Voor deze groep kunnen andere huisvestingskosten gelden. Als illustratie van 'creatieve ondernemer', kunnen de onderstaande vakgebieden of beroepsgroepen worden genoemd. Het is daarmee geen limitatieve opsomming, bovendien kunnen namen van beroepen in de tijd veranderen.

Voor een goede werking van een broedplaats is een juiste mix van vakgebieden of beroepsgroepen van belang. Geen van de genoemde vakgebieden of beroepsgroepen mogen dominant zijn in de mix.

- animation design
- graphic design
- typografie
- illustration design
- interaction design

- comic design
- creative writing
- cross media design
- beeldende kunst en vormgeving (onder specifieke ruimtelijke condities)
- fashion design
- muziek, dans en theater (onder specifieke ruimtelijke condities)
- film
- architectuur, bouw, tuin en interieur
- bouwtechniek
- product design
- communicatie & multimedia design
- ICT, concept en ontwerp
- industrieel product ontwerp

Ontmoeten en netwerken

Voor de kleine ondernemers is het van groot belang elkaar op een eenvoudige manier te kunnen ontmoeten. Een centraal gelegen ontmoetingsfunctie is dan ook cruciaal. Ruime openingstijden, eten en drinken horen daarbij. Die ontmoetingsruimte heeft naast netwerken van de ondernemers die in Coehoorn werken, tevens als functie om met klanten en opdrachtgevers af te spreken. Ook kan de ontmoetingsruimte dienen als informatiepunt voor alle mogelijke partijen die iets in of met de wijk en de ondernemers willen gaan doen. De centrale ontmoetingsruimte is een uithangbord voor het project en de wijk. De centrale ontmoetingsruimte zoals hier beschreven zal een plek krijgen in het pand Coehoornstraat 33-35 (CC1).

Voor het DNA is ook de samenwerking met onderwijs van belang. De ontmoetingsfunctie kan ook voor docenten en studenten een werkplek zijn, om af te spreken en zich te verbinden met de ondernemers. Naast een centrale plek om te netwerken is ook de openbare ruimte van belang. Die moet ook zijn ingericht op ontmoeten en samenwerken en is als zodanig een verlengstuk van de ontmoetingsfunctie en vice versa. Ook letterlijk door de ontmoetingsruimte een terras te geven aan het park. Van daaruit kan ook sociaal toezicht gehouden worden op het park, hetgeen de sociale veiligheid bevordert. Van daaruit kunnen ook activiteiten en evenementen worden geïnitieerd en begeleid, die in het park plaatsvinden.



02

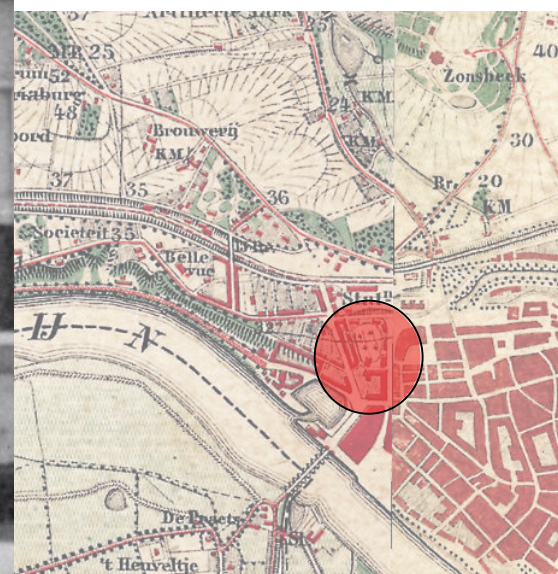
**ANALYSE
EN VISIE**

HISTORIE COEHOORN

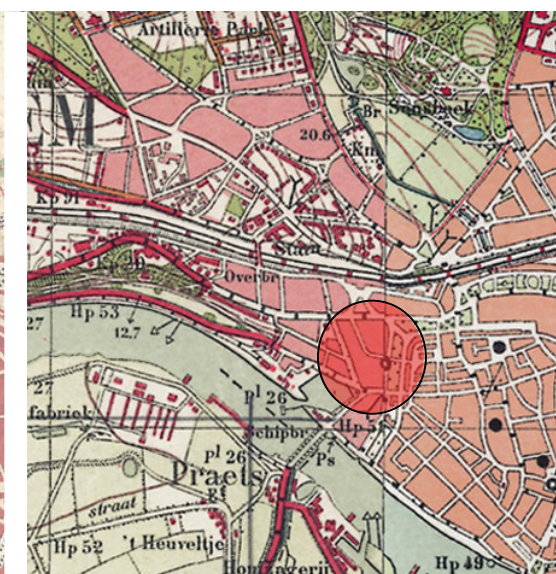
Aan de ruimtelijke opzet van het huidige Coehoorgebied liggen tal van factoren en historische gebeurtenissen ten grondslag:

- ligging aan de voet van het stuwwalmassief in een zone waar de invloed van de rivier groot is geweest waardoor het Coehoorgebied 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;

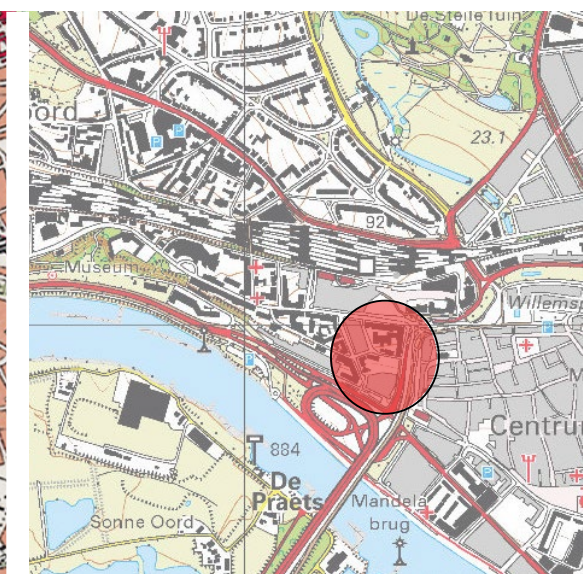
- Het plan Heuvelink (1853) waarin de singelstructuur niet wordt doorgezet. De singel gaat tot de Rijnstraat, waar bebouwingen de ruimte beëindigen ("Het Nieuwe Plein"). Vanaf de Weerdjesstraat tot aan de Rijn is er wel sprake van een langwerpig plantsoen ("Roermonds plein");
- Het bombardement van 1944 verwoestte belangrijke delen in de het Coehoorgebied. 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. Driepleinenplan;
- De aanleg van een tweede Rijnbrug betekent voor Coehoorn een enorme ruimtelijke barrière en plaatst het gebied in een geïsoleerde stedelijke positie.



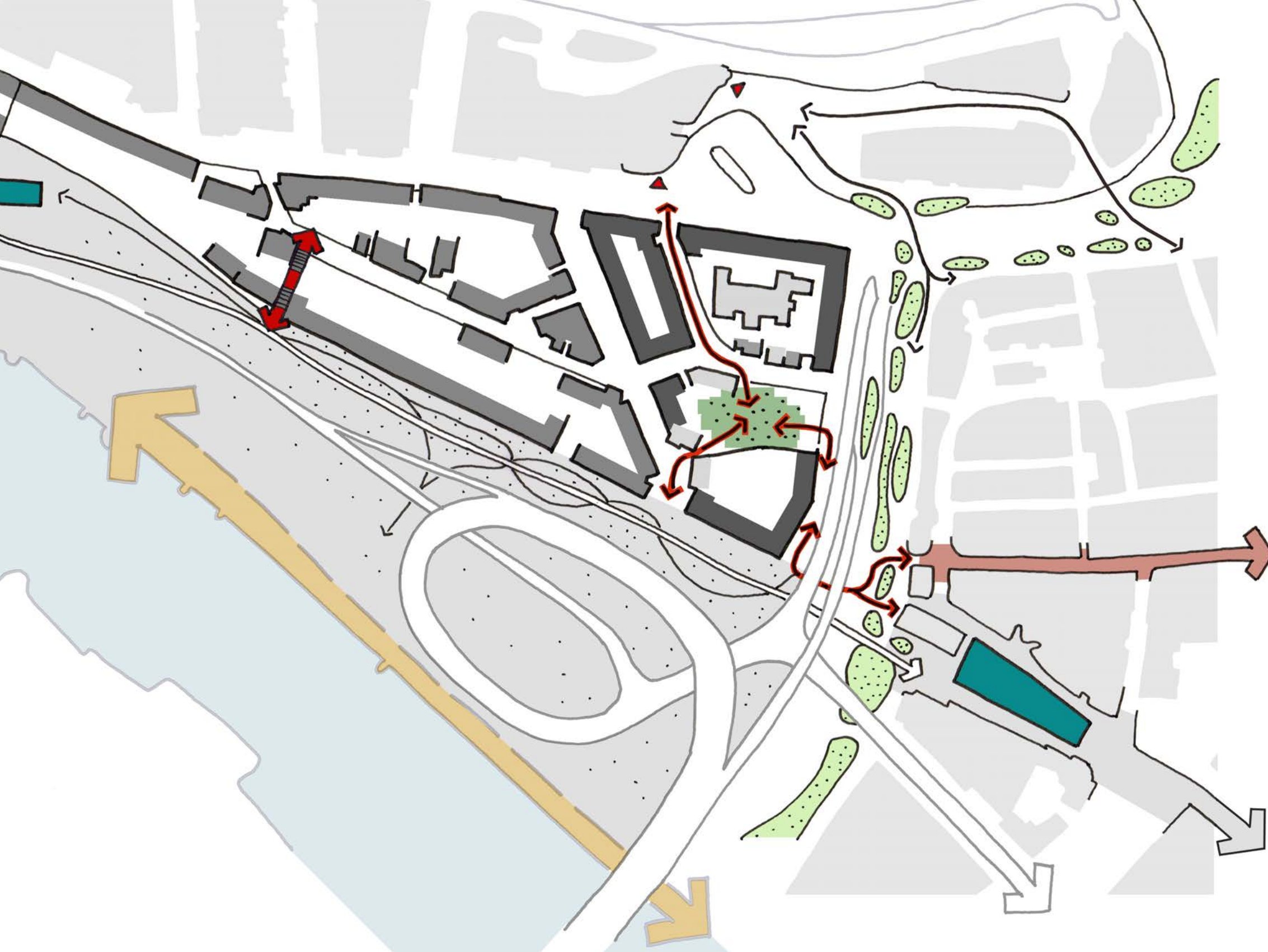
1875



1945



2017



CONTEXT COEHOORN

Het gebied Coehoorn heeft een bijzondere ligging. Het grenst zowel aan het vervoersknooppunt Arnhem Centraal, de binnenstad, als aan de toekomstige Creatieve Corridor en de rivier. Deze positie maakt het mogelijk in Coehoorn de voordelen te combineren van de bijzondere ligging en bereikbaarheid met de potentie van een bijzonder verblijfsmilieu. Coehoorn is groter dan alleen het gebied rond de Coehoornstraat. Het gebied bestaat uit een driehoek die wordt begrensd door: aan de noordzijde de Utrechtsestraat en het Stationsplein, aan de oostzijde Nieuwe Plein en aan de zuidzijde Oude kraan. Door het vroegere verloop van de Rijn is hier het stuwwal massief uitgeslepen waardoor er een steile helling is ontstaan met een hoogteverschil van ca. 15 meter tussen de Utrechtsestraat en de Rijn. Dit hoogteverschil is karakteristiek voor het Coehoorngebied en op veel plekken waarneembaar. Hoogteverschillen spelen daarom een belangrijke rol bij de ontwikkeling van de gebouwde omgeving en openbare ruimte. Het Coehoorngebied wijkt qua structuur en functioneel sterk af van de aangrenzende gebieden (binnenstad, stationsgebied, en de woonbuurt tussen de Utrechtsestraat en de Renssenstraat). Het gebied wordt door de Bergstraat verdeeld in 2 blokken met een duidelijk begrensde en formele buitenzijde en een rafelige en informele binnenzijde. De Coehoornstraat en de Vijfzinnenstraat zijn hierin de informele binnenstraten die niet overal door voorgevels worden begeleid maar ook door achterkanten en parkeerplaatsen. De bebouwing ontbreekt op veel plaatsen of volgt minder strak de rooilijn en loopt sterk uiteen qua karakter. 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 in de Vijfzinnenstraat (5 fabriekspanden) en was de Bergstraat een statige stadstraat. Daarnaast bevonden zich vroeger een aantal stegen aan de Vijfzinnenstraat waarvan in de huidige situatie alleen de Wolfgang, een karakteristieke trapsteeg, nog aanwezig is. O.a. door de aanwezigheid van ArtEZ en de ontwikkeling van Coehoorn Centraal kent het gebied momenteel weer een eigentijdse stedelijk milieu van wonen, creatieve bedrijvigheid en cultuur in de stad.

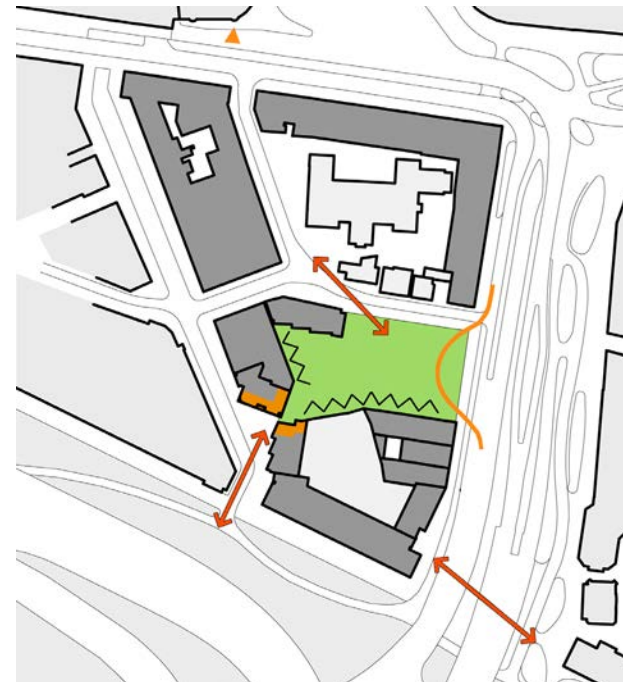
Structuurvisie 2020

In de Structuurvisie Arnhem 2020 worden voor Coehoorn een ontwikkelingsrichting en de opgaven die hier uit voortkomen beschreven. De koers is een geleidelijke herstructurering en transformatie van het gebied, die kansen benut voor een nieuw aantrekkelijk stadsmilieu met een optimale bereikbaarheid. Een stadsmilieu dat in het teken staat van ontmoeten, werken en wonen vlakbij het station voor kenniswerkers uit de wijde omgeving die elkaar hier treffen. De transformatie moet resulteren in een aantrekkelijke westelijke aanlooproute die zich onderscheidt van de andere routes van Arnhem-Centraal naar de Binnenstad met publieksgerichte functies in de plint. Coehoorn zal om aantrekkelijk te zijn, meer stedelijkheid en variatie moeten laten zien, meer voorzieningen moeten bieden en een aantrekkelijker openbare ruimte moeten hebben. Het ruimtelijk beeld zal bestaan een gevarieerde stedelijke bebouwing (4 tot 6 bouwlagen). Oud en nieuw. Plaatselijk zijn hogere accenten denkbaar.



VISIE OP GEBIED TUSSEN UTRECHTSESTRAAT EN OUDE KRAAN

De hiervoor beschreven kwaliteiten en karakteristieken van het Coehoorngebied moeten bij toekomstige ontwikkelingen worden aangegrepen om dit bijzondere stedelijke milieu te versterken. De Coehoornstraat en de Vijfzinnenstraat zouden zich moeten ontwikkelen tot luwten binnen de twee grote stedelijke blokken met een informeel woon- werkmilieu en ruimte voor groen en verblijfsplekken in de openbare ruimte. Doordat het Coehoorn gebied relatief geïsoleerd ligt zonder directe aansluiting op de grootschalige infrastructuur van het Roermondsplein, Willemsplein en Nieuwe Plein kent het gebied een "achterstand" t.o.v. de omliggende delen van het centrum. Hierdoor is er nog een grote ontwikkelpotentie in het gebied aanwezig die met de realisatie van Arnhem Centraal meer aandacht zal gaan krijgen. Het oostelijk deel van Coehoorn komt hiervoor als eerste in aanmerking. Hier heeft de gemeente een aantal panden en een perceel grond waar tot 1990 de kleine Eusebiuskerk stond in bezit. Dit zijn de panden en gronden waar Coehoorn Centraal, in samenwerking met de ondernemers en bewoners de afgelopen jaren een werkmilieu voor startende creatieve ondernemers, het Coehoorn Park en Café Stella by Starlight hebben gerealiseerd. Het verder omarmen van deze ontwikkeling past goed in de mix van wonen en bedrijvigheid en het creëren van een informeel binnengebied rond de Coehoornstraat. Daarbij zouden de creatieve bedrijvigheid van Coehoorn Centraal een deel van de invulling van functies in de plint kunnen vormen en het Coehoorn Park de groene aantrekkelijke verblijfsruimte die een wisselwerking aan gaat met deze functies.



Huidige situatie



Ruimtelijke ingrepen

RUIMTELIJKE ANALYSE COEHOORN OOST



Het projectgebied Coehoorn Oost wordt begrensd door het Stationsplein (noord), Nieuwe Plein (oost), Oude Kraan (zuid) en de Bergstraat (west). De Coehoornstraat en de Korte Coehoornstraat verdelen dit gebied in drie blokken. Alleen het noord-westelijk gelegen blok is duidelijk als blok afgerond en manifesteert zich als een gesloten bouwblok met eenzijdige oriëntatie. Mede door de wederopbouw na de 2e wereldoorlog en de sloop van de Kleine Eusebius in 1990 zijn de andere 2 blokken minder duidelijk afgerond. Met name aan het Nieuwe Plein is een grote onderbreking in de gevelwand ontstaan waardoor de ruimtes hier in elkaar overlopen. Op deze plek ligt nu deels het nieuwe buurtpark van Coehoorn dat voor levendigheid in de wijk zorgt maar ruimtelijk en beheersmatig meer beslotenheid zou kunnen gebruiken. Het aanhelen van de gevelwand is hier wenselijk zodat de buitenrand van het oostelijke blok van Coehoorn weer duidelijk wordt.

Aan de binnenzijde van Coehoorn Oost wordt de Coehoornstraat aan de oostzijde begeleid door een informele bebouwingsrand die bestaat uit de zijkant van een schoolgebouw dat vroeger op het Stationsplein was georiënteerd, het gebouw waarin zich het café Stella by Starlight bevindt en een transformatorhuis dat de Trolleybussen van stroom voorziet. Deze bebouwingsrand past bij de informele bebouwing die karakteristiek voor de binnenzijde van de blokken in het Coehoorngebied. Echter meer samenhang in de openbare ruimte en een betere relatie tussen Stella by Starlight en het park is hier wenselijk. Bij de mogelijke herpositionering van het Coehoorn Park moet er rekening mee worden gehouden dat de gebouwen van Coehoorn Centraal zoveel mogelijk aan het park komen te liggen.

De gegroeide situatie en de jarenlange 'gijzeling' van Coehoorn door grootschalige ontwikkelingsplannen hebben er toe geleid dat er, met name rond de locatie waar vroeger de kleine Eusebiuskerk stond, achterkantsituaties en blinde gevels zijn ontstaan waarvan het minder wenselijk is om deze aan de openbare ruimte te laten grenzen.



Gebouwen St. Coehoorn Centraal verbonden door park



Formele en informele openbare ruimte Coehoorn

CREATIEVE WIJK EN SCHAKEL NAAR DE BINNENSTAD



De bijzondere ruimtelijke karakteristieken van het gebied rond de Coehoornstraat en de ontwikkelingen die vanaf 2014 hebben plaatsgevonden rond Coehoorn creatieve wijk bieden kansen voor het bestendigen van een waardevol stedelijk woon- en werkmilieu. Mede door de ontwikkelingen rond Coehoorn Centraal en de realisatie van Coehoorn Park met buurtcafé Stella by Starlight is het gevoel van een informelere sfeer, een luwte midden in het centrum van de stad verder versterkt. Coehoorn Oost is uitgegroeid tot een levendige buurt met plek voor kleinschalige-, creatieve bedrijvigheid, opgebouwd door de bewoners en ondernemers zelf. Daarnaast zou Coehoorn Oost kunnen transformeren in een aantrekkelijke westelijke aanlooproute naar de binnenstad (kop van de Rijnstraat) maar ook de verbinding zijn van Arnhem Centraal naar de Creatieve Corridor.

Drie ingrepen moet het ruimtelijk kader bieden voor bovenstaande ontwikkelingen:

1. Het aanhelen van de buitenrand van Coehoorn Oost aan Nieuwe Plein. Hierdoor wordt de buitenrand van het oostelijke bouwblok van Coehoorn afgerond waardoor het verschil tussen het formele buiten- en het informele binnenmilieu wordt versterkt.
2. Het verwijderen van de verbinding Coehoornstraat richting Nieuwe Plein voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor worden de verschillende gebouwen van Coehoorn Centraal en het buurtcafé Stella by Starlight met elkaar verbonden door het Coehoorn Park.
3. Het openen van de route naar de Creatieve Corridor en het vergroten van het park door de sloop van het pand Bergstraat 35 en het begeleiden van de route en het park met nieuwe stedelijke woonvormen met werkruimten in de plint. Hierdoor wordt het Coehoorn Park en de route tussen Arnhem Centraal en de Binnenstad zo veel mogelijk begeleid door bebouwing met voorzieningen en creatieve werkruimten in de plint. Daardoor is er meer zicht op het park waardoor de sociale veiligheid wordt verbeterd.

Mocht in een nadere uitwerking op deelniveau blijken dat bedoeling van de ontwikkeling van het gebied en het Coehoorn DNA beter is gediend bij een aanpassing van deze uitgangspunten dan kan dit aanleiding zijn tot aanpassing van de gebiedsvisie.



03

GEBIEDSVISIE

PLANKAART GEBIEDSVISIE COEHOORN



COEHOORN CENTRAAL

De bebouwing van de Stichting Coehoorn Centraal, met elkaar verbonden door de openbare ruimte van het Coehoorn Park, bestaat uit de bestaande gebouwen (Coehoornstraat 17, Coehoornstraat 33 en Bergstraat 33) en de begane grond en eerste verdieping (ca. 1.150 m²) van een nieuwe ontwikkeling op de locatie van het huidige Coehoornstraat 60.

COEHOORN PARK

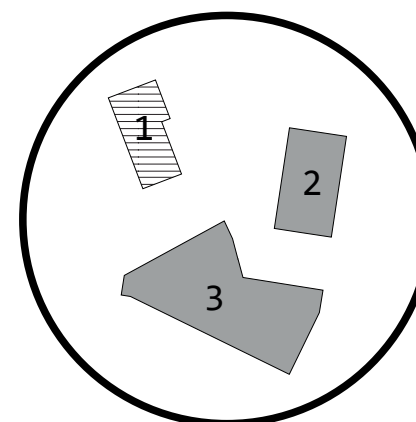
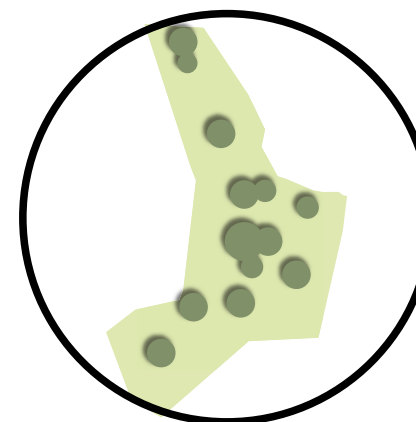
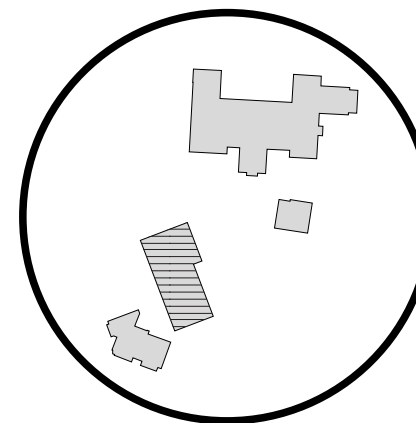
Het park vormt het hart van het oostelijk deel van Coehoorn. Doordat het binnen het grote bouwblok ligt is het een luwte in de stad, een groene plek waaraan wordt gewoond en waaraan zich op ooghoogte zoveel mogelijk voorzieningen en werkruimtes bevinden behorend bij het creatieve milieu. Het park blijft in zijn geheel publiek domein en is daarmee toegankelijk voor iedereen. Het openen van de route naar de Bergstraat zorgt voor aansluiten van het park op de bestaande wijk.

Het beheer van het park kan onder voorwaarden voor een deel bij de buurt worden belegd. Gebaseerd op initiatieven en ervaringen elders in de stad wordt gedacht aan een parkcommissie aangevuld met een vertegenwoordiger van Stichting Coehoorn Centraal, een lid van het Team Leefomgeving en een vertegenwoordiger van de groenaannemer. Bij de inrichting en ontwerp van het park spelen de buurt en parkcommissie de hoofdrol. Leidend blijven de veiligheid en relevante wettelijke kaders. Het financiële kader bepaalt de speelruimte, maar daarbinnen is de buurt aan zet.

COEHOORN CREATIEVE WIJK

De nieuwe ontwikkelmogelijkheden in Coehoorn Oost zullen aansluiten bij de aard en de ruimtelijke karakteristieken van dit stedelijk milieu. Het gaat hierbij om een drietal plots.

1. Ontwikkellocatie met twee à drie bouwlagen met appartementen (12 – 18, mogelijkheid sociaal) georiënteerd op het park. De appartementen bevinden zich boven de twee bouwlagen van Stichting Coehoorn Centraal;
2. Ontwikkellocatie met een minimale bouwhoogte van vijf bouwlagen-, max. 7 bouwlagen) die beschikbaar wordt gesteld voor CPO ontwikkeling met werk- en collectieve ruimtes in de plint;
3. Ontwikkellocatie met bebouwing aan het park en aan het Nieuwe Plein verbonden door een parkeerkelder en plint met een groen dek. Aan het park wordt onderzocht of dit stadswoningen worden met werkruimten op de begane grond (4 à 5 bouwlagen). Of dat een programma met levendige plint en daarboven appartementen passender is. Voor de bebouwing aan het Nieuwe Plein zijn er nog meerdere opties, variërend van hergebruik van bestaande gebouwen voor appartementen en/of werkruimten tot het ontwikkelen van nieuwe bebouwing bestaande uit minimaal 5 bouwlagen. Een stedelijk bebouwingsaccent met een hoogte van 8 tot 12 bouwlagen is hier goed denkbaar.



ONTWIKKELINGEN

Bij de verdere uitwerkingen van de ontwikkellocaties worden de volgende uitgangspunten en bandbreedtes gehanteerd:

Ontwikkellocaties

1	Oppervlak	580 m ²
2	Oppervlak	780 m ²
3a	Oppervlak	592 m ²
3b	Oppervlak	825 m ²
3c	Oppervlak	475 m ²

- | | |
|----|--|
| 1 | Bouwhoogte 4 à 5 bouwlagen:
2 lagen stichting Coehoorn Centraal
2 à 3 bouwlagen wonen (12 - 18) appartementen (sociaal mogelijk) |
| 2 | Bouwhoogte minimaal 5-, maximaal 7 bouwlagen:
begane grond collectieve en / of werkruimten
Minimaal 4 lagen wonen (ca. 20-30) appartementen bij voorkeur CPO |
| 3a | Bouwhoogte 4 à 5 bouwlagen:
Levendige plint met stadswoningen / appartementen |
| 3b | Parkeerkelder en -plint met groen dek:
Parkeerplaatsen en bergingen t.b.v. 3a en 3c. |
| 3c | Meerdere opties denkbaar, variërend van hergebruik van bestaande gebouwen voor appartementen en / of werkruimten tot het ontwikkelen van nieuwe bebouwing bestaande uit minimaal 5 bouwlagen.
Een stedelijk bebouwingsaccent met een hoogte van 8 tot 12 bouwlagen is hier goed denkbaar.
Appartementen (sociaal mogelijk) |

De hiernaast genoemde en getekende oppervlaktes zijn een indicatie. Ze dienen als onderbouwing van de bedoelde kwaliteit en de haalbaarheid van de grondexploitatie. Daar waar de beoogde bebouwing van invloed is op de directe woonomgeving van omwonenden (denk aan uitzicht, verkeersbewegingen, bezonning, etc.), zal samen met bestaande bewoners naar de best passende vorm voor nieuwe gebouwen worden gezocht. Hierbij staan de uitgangspunten van deze gebiedsvisie en de grondexploitatie vast, maar is het realiseren van optimale leefkwaliteit voor bestaande en nieuwe bewoners ook een doel.



Ontwikkelingen

COEHOORN PARK

Uitgangspunten gebruik, beheer, inrichting en ontwerp:

Gebruik

Het park blijft in zijn geheel publiek domein en is daarmee toegankelijk voor iedereen (bewoners, ondernemers én passanten). Daarmee is het gebruik van het park niet exclusief. Omdat het park primair een buurtfunctie (voor gehele Coehoorn gebied) heeft, zal de nadruk in het gebruik ervan wel op de buurt liggen. Dat betekent dat het karakter van de buurt mede bepalend is voor de uitstraling, beleving en waardering van het park.

Als buurtpark is er uiteraard voldoende ruimte voor buurtinitiatieven en evenementen. Deze vereisen, afhankelijk van aard en omvang, een melding of een vergunning. Wat betreft veiligheid (fysiek en sociaal) in en rond het park blijft de gemeente primair verantwoordelijk (bevoegd gezag), maar faciliteert onder voorwaarden het dagelijks gebruik en beheer van het park.

Beheer

Het beheer van het park kan onder voorwaarden (voornamelijk veiligheid) voor een deel bij de buurt worden belegd. Gebaseerd op initiatieven en ervaringen elders in de stad wordt gedacht aan een parkcommissie bestaande uit bewoners en ondernemers uit de buurt aangevuld met een vertegenwoordiger van Stichting Coehoorn Centraal, een lid van het Team Leefomgeving CSA (gemeente) en een vertegenwoordiger van de groenaannemer die verantwoordelijk is voor dagelijks beheer van de openbare ruimte in dit deel van de stad. De bestaande parkcommissie kan daartoe met de nodige aanvullingen een goed startpunt zijn.

De parkcommissie bewaakt de kwaliteit en uitstraling van het park en regelt (een nog nader te bepalen deel) van het beheer. Dat doet de commissie uiteraard in samenwerking met de buurt.

De betreffende groenaannemer kan de parkcommissie coachen in het beheer van het park en levert, indien gewenst of noodzakelijk, specifieke expertise voor bijvoorbeeld het beheer van grotere bomen, heesters en andere technische al of niet groene kennis.

Met de betreffende groenaannemer, de wijkbeheerder en Team Leefomgeving kunnen afspraken worden gemaakt over de besteding van een nog nader te bepalen deel van het voor het beheer beschikbare budget.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing zullen afspraken worden gemaakt met de eigenaren en gebruikers ervan over de bijdrage aan het beheer van het park.

Inrichting & ontwerp

Omwille van het specifieke karakter van Coehoorn en de creatieve uitstraling van het park spelen buurt en parkcommissie de hoofdrol bij de inrichting en bij het ontwerp. Leidend blijven de veiligheid en relevante wettelijke kaders. Het financiële kader (gemeente en eventueel aanvullende budgetten van derden) bepaalt de speelruimte, maar daarbinnen is de buurt aan zet.

Het ontwerp vormt samen met het programma en de directe omgeving, de pijler onder gebruik en uitstraling van het park. Wij nodigen de bestaande parkcommissie uit samen met Stichting Coehoorn Centraal, Team Leefomgeving CSA (gemeente), de wijkbeheerder en andere bewoners en ondernemers uit de buurt uit om actief aan de slag te gaan met het ontwerp van het park.

De gemeente speelt bij ontwerp en realisatie van dat ontwerp overwegend een faciliterende rol, maar bewaakt vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheden de veiligheid, handhaving van wet- en regelgeving en de beheersbaarheid van het park. Voordat het definitief ontwerp gerealiseerd wordt zal de gemeente een laatste toets op veiligheid doen.



Coehoorn Park



Loop- en fietsroutes

VERKEER

Gemotoriseerd verkeer

Voor gemotoriseerd verkeer zal de verbinding tussen de Coehoornstraat en het Nieuwe Plein verdwijnen. De verbinding via de Korte Coehoornstraat naar de Bergstraat zal de ontsluiting van de binnenzijde van het oostelijk deel van het Coehoorngebied gaan vormen. Gezien het karakter van de Coehoornstraat (éénrichtingsverkeer) zal dit vooral bestemmingsverkeer zijn. De bebouwing van Stichting Coehoorn Centraal en de nieuwe ontwikkelingen zullen vanaf de Coehoornstraat en de Bergstraat bereikbaar zijn. De uitrit vanuit de bestaande parkeergarage naar het Nieuwe Plein zal verdwijnen. Via de Bergstraat (tweerichtingsstraat) kan gemotoriseerd verkeer via de Utrechtsestraat of de Oude Kraan Coehoorn verlaten.

Fietsers

Voor fietsers is voor de verbinding via de Bergstraat, tussen de Utrechtsestraat en de snelfietsroute Arnhem – Wageningen, van belang. In het Coehoorn Park ligt de nadruk op voetgangers maar er kan wel worden gefietst. Daarnaast is aandacht voor fietsparkeren bij de nieuwe ontwikkelingen en de gebouwen van Stichting Coehoorn Centraal van groot belang. Dit geldt zowel voor bewoners en ondernemers (eigen terrein) als voor bezoekers (openbare ruimte). Voldoende fietsparkeren (fietsnietjes) op diverse plekken rond het Coehoorn Park moet voorkomen dat fietsparkeren een probleem gaat worden.

Voetgangers

De stedelijke luwte binnen in het Coehoorn gebied is bij uitstek het domein van de voetganger. Dat geldt zowel voor het verblijfsklimaat rond het Coehoorn Park als voor de route die door het gebied loopt en de binnenstad verbindt met station Arnhem Centraal. Voor deze westelijke aanlooproute geldt dat de nadruk niet ligt op de route an sich maar op het gebied en de beleving in het gebied waar de route door heen loopt. Vanaf de entree naar het station zal de route lopen door het Coehoorn Park, via de Creatieve Corridor naar de binnenstad. Daarnaast is er de mogelijkheid via de bestaande verbinding en een eventuele nieuwe verbinding (door bouwplot 2) naar de Nieuwe Plein naar de oversteek naar de binnenstad te lopen. Doordat het creatieve werkmilieu van Coehoorn zich met name op ooghoogte in de plint van gebouwen afspeelt zal de route een interessante en alternatieve aanlooproute zijn.



Inclusie

Naast het uitgangspunt dat looproutes door Coehoorn als aantrekkelijk moeten worden beleefd is een belangrijk uitgangspunt dat er rekening moet worden gehouden met gehandicapten en mindervaliden. Routes en plekken moeten ook voor hen toegankelijk zijn en zij moeten zich ook welkom voelen.

Parkeren

De Stichting Coehoorn Centraal beoogt het DNA van het project in te bedden in de wijk Coehoorn door actief verbindingen en samenwerkingen aan te gaan met omwonenden. Dit zal dan ook een speciale doelgroep, waaronder jongeren en studenten, aanspreken waarbij de Berlijnse beleving de boventoon voert over de standaard wooneisen. Verder maakt de nabijheid van het station Arnhem Centraal dat Coehoorn zeer goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Er kan dan ook in dit specifieke geval worden afgeweken van de bestaande parkeernorm in Arnhem. Uitgangspunt van de nadere uitwerking van deze visie is dan ook een zo laag mogelijke parkeernorm. Parkeeroverlast wordt voorkomen doordat bewoners en gebruikers van nieuw toe te voegen gebouwen ook bij een lagere parkeernorm geen recht hebben op een parkeervergunning.

Mobiliteitsplan

Omdat mobiliteit een belangrijk onderdeel is van deze ontwikkeling gaan we een mobiliteitsplan maken.



Ontsluiting en parkeren



ENERGIETRANSITIE EN KLIMAATADAPTATIE

Arnhem energieneutraal

In het programmaplan New energy made in Arnhem 2015-2020 (september 2015) heeft Arnhem het lange termijn doel energieneutraliteit in 2050 uit het SER Energieakkoord overgenomen. De korte termijn doelen uit dit akkoord (1,5% energiebesparing per jaar, 14% duurzame opwek in 2020 en 16% in 2023) zijn vertaald naar concrete opgaves en inspanningen in de stad.

Voor bestaand vastgoed is energieneutraliteit op de lange termijn het streven. De verduurzaming van de panden die langdurig in het bezit blijven van de gemeente wordt opgenomen in de Meerjarenonderhoudsplanning.

Voor nieuwbouw is tot 2020 van gemeentelijke panden is tot 2020 energieneutraliteit de ambitie, en als dit echt niet mogelijk is het BENG (bijna energieneutraal gebouw).

Deze ambities probeert de gemeente Arnhem ook bij andere vastgoedontwikkelaars te stimuleren, zo lang het Bouwbesluit niet EPC 0 voorschrijft.

Arnhem circulair

In de MJPB 2018-2021 is aangegeven dat Arnhem streeft naar efficiënt en maatschappelijk verantwoord omgaan met producten, materialen, hulpbronnen en het sluiten van kringlopen, binnen ecologische randvoorwaarden zodat ook toekomstige generaties toegang tot materiële welvaart behouden. Dat betekent ook: werken aan nieuwe innovatieve vormen van (lokale en regionale) duurzame voedselvoorziening gericht op gezonder leven.

Energievisie

De ambitie is het streven naar energieneutraliteit in dit gebied. Daarvoor gaan we een energievisie opstellen waarin de mogelijkheden voor collectieve maatregelen worden opgenomen.

Duurzaamheidsaspecten Coehoorn Park

Door bij de transformatie van Coehoorn Oost in te zetten op groen en verblijfskwaliteit in de openbare ruimte kan een bijdrage worden geleverd aan de verduurzaming van dit deel van de stad. Door het park op de juiste manier in te richten en een goede aansluiting te geven op de buurt kan er winst worden geboekt op de volgende punten:

- Coehoorn Park is een publieke ruimte, die ontmoeting en sociale interactie stimuleert;
- Een groene binnenruimte in de stad kan bijdrage aan het collectieve gevoel en samenhang tussen de bewoners en gebruikers;
- Groen is nodig voor het realiseren van een afname van hittestress;
- Met de juiste inrichting van het groen kan een toename van de biodiversiteit in de stad worden gerealiseerd;
- Groen is nodig voor het opvangen en vasthouden van hemelwater;
- Hergebruik van materialen t.b.v. de inrichting van het park.

WONEN IN COEHOORN CREATIEVE WIJK



De Arnhemse Woonprincipes 2025

De Arnhemse Woonprincipes 2025 (de Arnhemse woonvisie) is met een brede participatie uit de stad tot stand gekomen. Deze Woonprincipes vormen tezamen de actualisering van de Woonvisie 2015 en de strategische koers die ervoor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een woonstad blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen, te leren, te werken en te leven. Bij het opstellen van de Woonprincipes is rekening gehouden met wet- en regelgeving en beleidskaders van andere overheden.

Pijlers Woonprincipes 2025

De onderstaande vier pijlers vormen de hoofddoelen van de Woonprincipes:

1. Duurzaam betaalbaar; hierbij zorgen we dat er voor elk inkomen voldoende passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarbij sturen we niet alleen op aantallen, maar streven we ook naar een goede prijskwaliteit en op de duurzaamheid van woningen in de nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad.
2. Levensloopgeschikt wonen; door meer levensloopgeschikte woningen aan de voorraad toe te voegen én bestaande woningen aan te passen of op te plussen, kunnen we mensen, gezond of beperkt, in verschillende levensfasen van hun leven, een passende woonplek blijven bieden in Arnhem.
3. Aantrekkelijke woonstad; Arnhem heeft door zijn centrale ligging een bijzondere ruimtelijke en groene kwaliteit. Met de binnenstad, de Rijn en stadsparken in combinatie met wonen, leren, werken en verblijven maakt het de stad vitaler. Arnhem wil een aantrekkelijke woonstad zijn en blijven voor haar huidige inwoners, maar ook meer studenten en midden en hoge inkomens aan zich binden door het bieden van aantrekkelijke, levendige of bijzondere woonmilieus.
4. Wijken met identiteit; Elke wijk heeft zijn eigen herkenbare identiteit die recht doet aan de beleving van haar inwoners. Met deze variëteit wil de stad inzetten op een duurzame woon- en leefomgeving waar bewoners trots zijn op hun wijk, waar ze zich thuis en ook zelf verantwoordelijk voor voelen. Dat palet van eigen identiteit en karakters van wijken draagt bij aan de aantrekkingskracht van Arnhem als woonstad.

VISIE VOOR COEHOORN

Visie op beleid

Zowel in de woonprincipes als de sub regionale woonagenda komen onder andere onderwerpen als betaalbaarheid, variatie, duurzaamheid en levensloopgeschiktheid terug. Het is goed om zoveel mogelijk elementen van de woonprincipes en de woonagenda terug te laten komen in Coehoorn om daarmee goed aan te sluiten op wat de gemeente Arnhem en de sub regio Arnhem en omgeving (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) als kwaliteit ziet.

Woonmilieu

In Coehoorn spreken we van een centrum stedelijk woonmilieu. In dit woonmilieu is nog veel vraag naar woningen. Appartementen zijn al veel toegevoegd de afgelopen jaren (met name via transformaties), grondgebonden woningen in mindere mate. Deze ontwikkellocatie kan zowel appartementen als grondgebonden woningen bieden. De grondgebonden woningen voldoen aan een grote marktvaart van gezinnen om ook in de binnenstad te kunnen wonen. En daarnaast om wonen en werken te combineren. De appartementen bieden ruimte om in de binnenstad levensloopgeschikte woningen toe te voegen zodat er diverse doelgroepen in terecht kunnen. Ook specifieke doelgroepen voor zorg kunnen hier een plek krijgen.

Variatie in prijs

Niet alleen variatie in woningen maar ook variatie in prijzen is hier wenselijk. Het college van de gemeente Arnhem wil in ieder geval sociale woningen opnemen in nieuwe plannen. Het gaat er daarbij om dat bij plannen minimaal 30% van de woningen binnen de sociale normen vallen. Voor huurwoningen gaat het om een maximale huurprijs tot de liberalisatiegrens en voor koopwoningen de dan geldende norm voor sociale of goedkope koop.

CPO

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwerpt en bouwt een georganiseerde groep burgers samen hun eigen woningen. Ze zijn zelf verantwoordelijk voor het hele proces, van ontwerp tot bouw van de woningen. Als opdrachtgever bepalen de CPO'ers grotendeels hoe de woning eruit komt te zien.

CPO biedt de mogelijkheid bijzondere woonwensen tot stand te brengen die de bewoners dichterbij elkaar brengen. Deze initiatieven kunnen daarmee een meerwaarde hebben voor henzelf, maar ook voor de omgeving. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om gewenste kwaliteit of het realiseren van een bepaalde specifieke woonwens of ideologie op het gebied van milieu, architectuur, samenleven, zorg etc. Zowel huur- als koopwoningen kunnen gerealiseerd worden met CPO.





04

NAWOORD



CULTURELE RIJKDOM

Wat vijf jaar geleden ontstond als een mooi experiment, is inmiddels uitgegroeid tot een niet weg te denken en uniek deel van Arnhem: Coehoorn Creatieve Wijk. Een broedplaats van talent eigenlijk, die zijn weerga niet kent. Een inspirerende omgeving die een vaste plek in Arnhem heeft verworven. Pure culturele rijkdom. Daar zijn we als stad trots op.

Nu is het tijd voor de volgende stap. Het gebied van Coehoorn verder ontwikkelen, zonder dat inspirerende en creatieve karakter kwijt te raken. Hoe wij dat zien, dat heeft u in dit boekje kunnen lezen. En kunnen zien.

Met deze plannen krijgt het gebied een definitieve vorm. Worden gebouwen en park op een mooie manier met elkaar verbonden. En krijgen creatieve ondernemers volop kansen voor nieuwe startups, kruisbestuiving of doorgroeien. Ook komen er woningen, misschien wel atelierwoningen. En als kers op de taart: een prachtig park als hart van het gebied. Een ontmoetingsplaats voor mensen die in Coehoorn wonen of werken. Wie weet wat hier dan nog meer ontstaat. Creatieve geesten moet je vooral ruimte en tijd geven. Dan worden de mooiste ideeën geboren.

Eén ding is duidelijk. Het DNA van Coehoorn Creatieve Wijk, dat vijf jaar geleden hier ontstond, dat blijft in het gebied. We nodigen nu vast iedereen uit om regelmatig hier rond te kijken en de sfeer te proeven. Wie weet raakt u dan zelf ook geïnspireerd.

Paul de Bruijn en Peter Groot, Coehoorn Centraal
Roeland van der Zee, wethouder gemeente Arnhem