

COBERCOKWARTIER

BEELDKWALITEITSPLAN
03.05.2021



INHOUD

Leeswijzer	p.3
Introductie	p.4
WAAR BOUWEN WE OP VOORT?	p.6
De identiteit van het Cobercokwartier	p.6
WAT VOEGEN WE TOE?	p.8
Van voormalige Melkfabriek	p.8
.... naar fabrieksensemble	p.9
Fabrieksensemble omringd door nieuwbouwplots waardoor twee belangrijke paleten ontstaan	p.10
Het fabrieksensemble	p.12
Nieuwbouwplots	p.13
KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK	p.14
Palet fabrieksensemble	p.14
Palet nieuwbouwplots	p.15
BEELDKWALITEIT FABRIEKSENSEMBLE	p.17
Waardering voor- en herbestemming van het erfgoed	p.18
Het fabrieksensemble als centrale pit in het plan	p.18
Nieuw voegt een nieuwe laag in het gebied toe	p.18
Het totaal van het ensemble	p.19
Toolbox configuratie oude sferen en en objecten	p.20
Nieuwe configuraties	p.22
BEELDKWALITEIT NIEUWBOUWLOTS	p.25
Een diversiteit van korrels	p.26
Architectonische uitstraling	p.30
Algemene principes	p.32
Entrees, plinten en margezones	p.34
Buitenruimtes	p.36
Erfafscheidingen	p.38
Daken	p.38
Parkeren, bergingen en installaties	p.40
Detailering	p.42

LEESWIJZER

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

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

INTRODUCTIE

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

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



Ruimte voor kunst - prikkelende omgevingen - groen

WAAR BOUWEN WE OP VOORT?

DE IDENTITEIT VAN DE OUDE FABRIEK

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

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

1. Focus op materiële en immateriële aspecten: (a) Wat je ziet en ervaart, uitstraling en functies.

(b) Wat er gebeurde, fabrieksproces en verhalen. Beide, in samenhang, zijn van belang geweest bij de vorming en betekenis van de bouwstructuur, de relict en configuratie.

2. Het bestaande niet conserveren, maar continueren. Vanuit het DNA van de fabriek wordt bij elke ontwikkeling in elk tijdsvak een nieuwe laag aan het ensemble toegevoegd. Een laag waarbij niet per se het contrast wordt gezocht, maar waarbij het utilitaire karakter als uitgangspunt wordt genomen.
3. Herbestemmen is meer dan het opnieuw benutten van gebouwen of gebieden, het is vooral ook het doorgeven van verhalen. Zowel ruimtelijk als programmatisch dient het erfgoed en haar vroegere gebruik voelbaar te zijn.





Stalen vensters



Omlijsting van raaminvulling van voordeuren en entrees



Betonskelet met invulling van gele baksteen



Sheddaken met glas zorgt voor lichtinval

Repetitie en alzijdige gevels

Grid



Kalkstenen reliëfs verlevendigen gevel Westervoortsedijk



Technisch en functioneel verhouding open/gesloten



Verschillende negge dieptes, terugliggend metselwerk

Functionele eenheden zijn leesbaar aan de buitenzijde

EXTERIEUR VAN DE FABRIEK

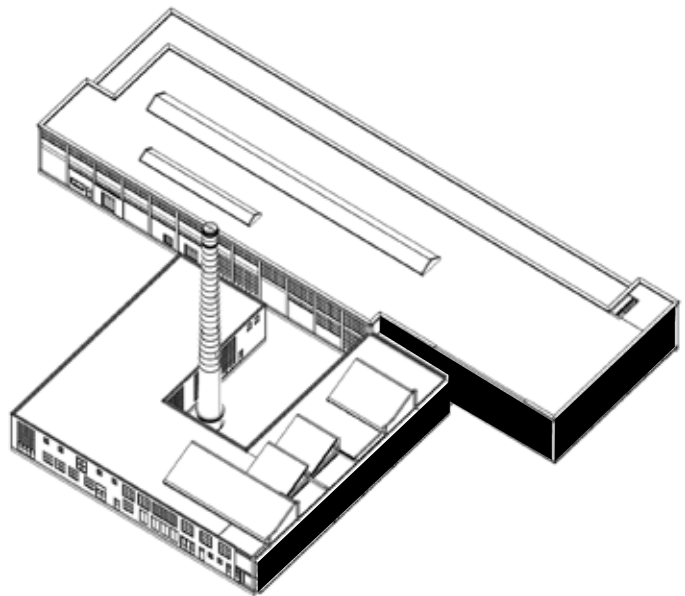
WAT VOEGEN WE TOE?

VAN VOORMALIGE MELKFABRIEK

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

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

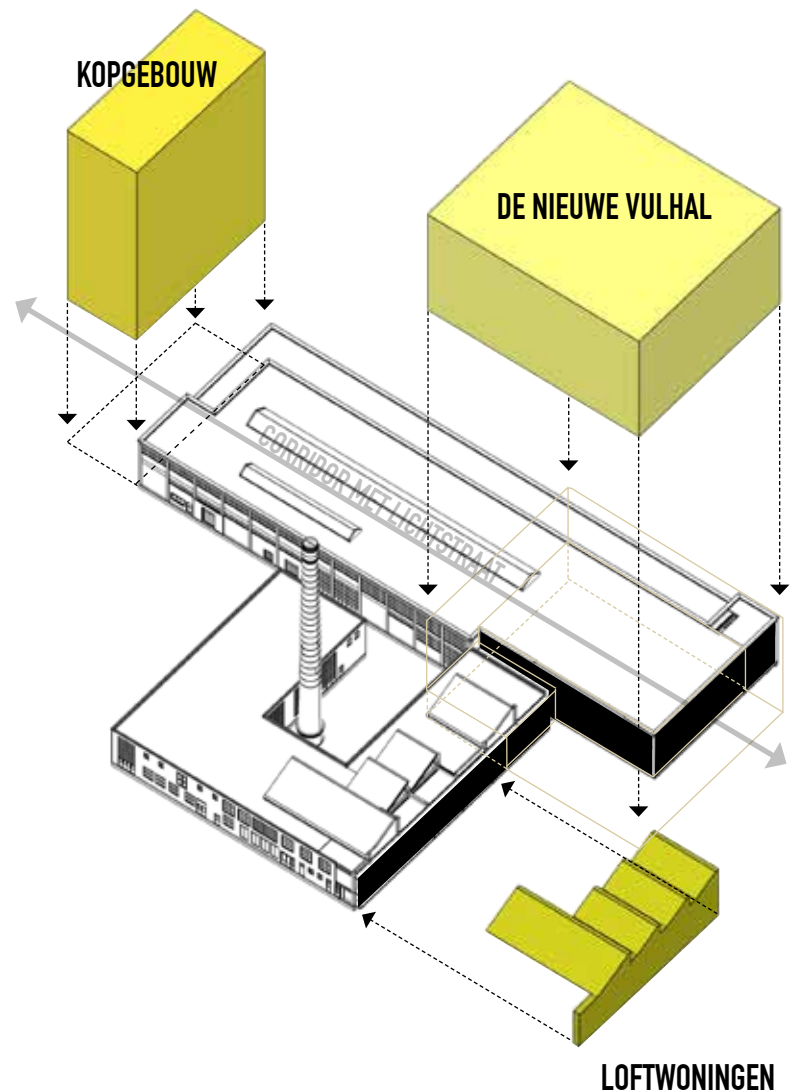
1. Productiesysteem - geen gebouw maar een systeem
2. Erfgoed als hart en hart voor het erfgoed
3. Besloten versus open
4. Mix van warm en stoer
5. De coöperatie als gemeenschapsvormer



.... NAAR FABRIEKSENSEMBLE

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

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



FABRIEKSENSEMBLE OMRINGD DOOR NIEUWBOUWPLOTS WAARDOOR TWEE BELANGRIJKE PALETTEN ONTSTAAN

De architectuur van het Cobercokwartier bestaat uit twee belangrijke paletten:

1. **Het fabrieksensemble**
2. **Nieuwbouwplots**

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

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

Het fabrieksensemble

De oude fabriek, het Kopgebouw de nieuwe Vulhal en de loftwoningen vormen samen als geheel de pit van het fabrieksensemble. Met dit ensemble klinken de sfeer, identiteit en schaal van de industriële omgeving door in het gebied, zowel in de stedenbouwkundige opzet als in de architectuur en de openbare ruimte. De bestaande industriële gebouwen en elementen (zoals de schoorsteen/pijp, buizen, ramen etc.) worden zoveel mogelijk met respect ingepast en uitgelicht in

het palet van het fabrieksensemble. De architectuur bestaat uit een duidelijk leesbare en zichtbare constructie. Gebouwen hebben een industriële en functionele schaal. Dit komt tot uitdrukking in grote gevelvlakken en benadrukking van de horizontaliteit van de massa van de fabrieksgebouwen. Technische relictten zijn zichtbaar in de gevel en binnenin het gebouw, en toevoegingen voegen een nieuwe laag toe aan het fabrieksensemble. Materialen en kleuren zijn stoer, robuust en puur.

Toevoegingen aan de fabriek (de nieuwe vulhal, loftwoningen en het kopgebouw) gaan onderdeel uitmaken van het fabrieksensemble, en zullen in relatie tot- en in samenhang met elkaar, worden vormgegeven.

Nieuwbouwplots

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

HET FABRIEKSENSEMBLE

LEESBARE CONSTRUCTIE

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

FUNCTIONALITEIT EN TECHNIEKEN MOGEN ZICHTBAAR ZIJN

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

INDUSTRIËLE SCHAAAL

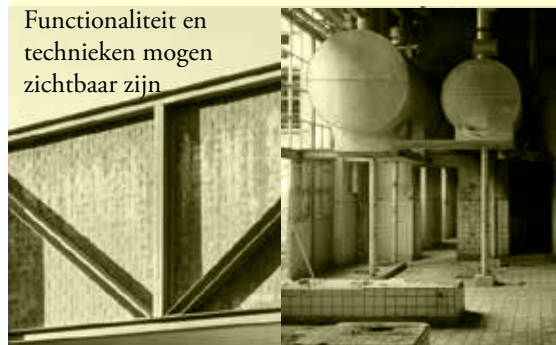
- Gebouwen met een grote korrel.
- De fabriek heeft in relatie tot de rest van het Cobercokwartier een omvangrijke schaal.
- Blokken hebben een industriële schaal, met een zekere overmaat.

TOEPASSING VAN MEERDERE MATERIALEN IS IN HET FABRIEKSENSEMBLE MOGELIJK

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



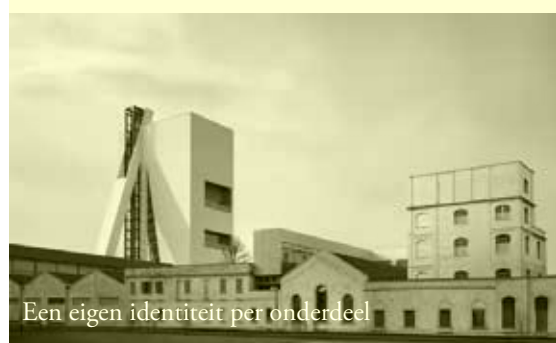
Leesbare constructie



Functionaliteit en technieken mogen zichtbaar zijn



Industriële schaal



Een eigen identiteit per onderdeel

NIEUWBOUWPLOTS

MASSA

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



TECHNIEK GEÏNTEGREERD

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



KLEINSCHALIGE KORREL

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



EÉN HOOFDMATERIAAL PER GEBOUW

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



KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

PALET FABRIEKSENSEMBLE

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

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



PALET NIEUWBOUWPLOTS

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

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

SPECIALS NIEUWBOUWPLOTS

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



BEELDKWALITEIT FABRIEKSENSEMBLE



BEELDKWALITEIT FABRIEKSENSEMBLE

WAARDERING VOOR EN HERBESTEMMING VAN HET ERFGOED

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

HET FABRIEKSENSEMBLE ALS CENTRALE PIT IN HET PLAN

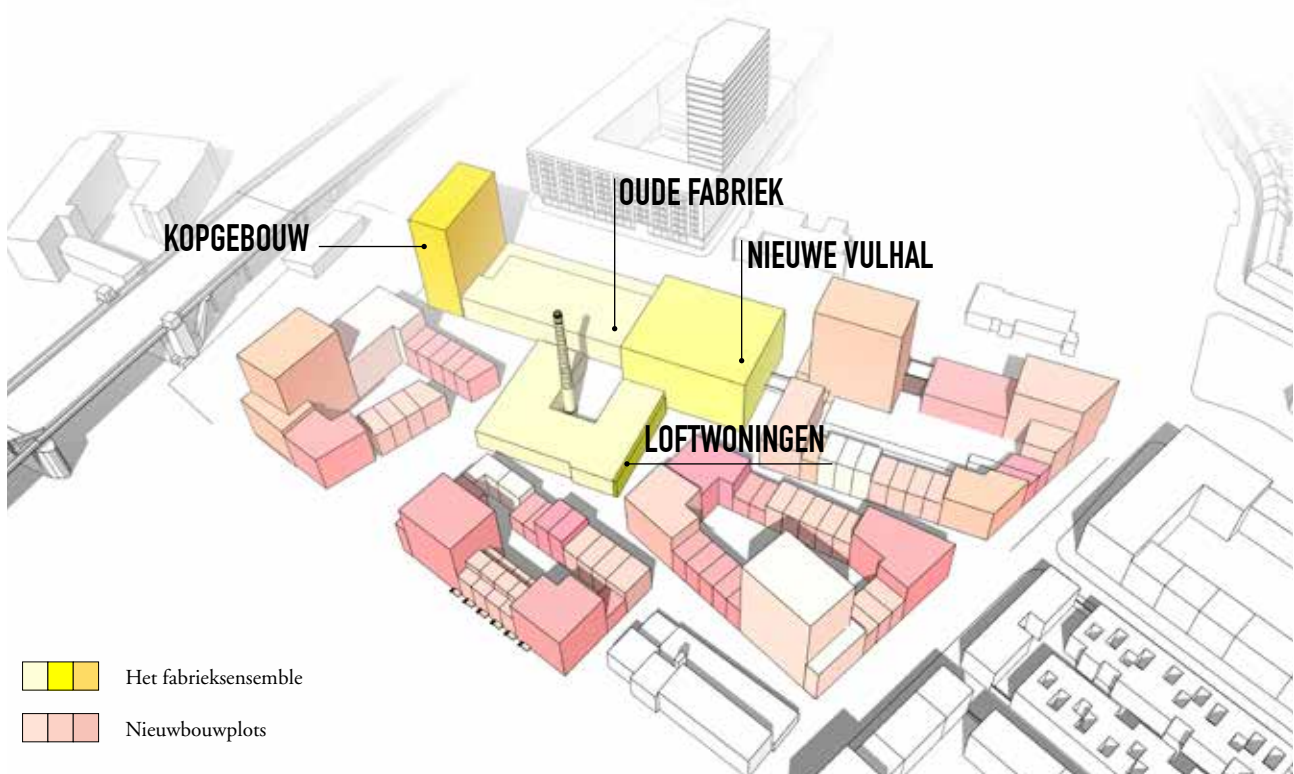
Het Kopgebouw, de Melkfabriek, de nieuwe Vulhal en de loftwoningen vormen samen het nieuwe fabrieksensemble. We bouwen voort op het industriële karakter. Door de fabriek in te vullen met nieuwe aansprekende publieke functies wordt zij voor een zo

groot mogelijk publiek opengesteld. De schoorsteen vormt een baken in de stad en in het kwartier. Zichtlijnen vanuit de belangrijkste zijden van het gebied focussen de aandacht op dit bijzondere relict.

NIEUW VOEGT EEN NIEUWE LAAG TOE IN HET GEBIED

De nieuwe toevoegingen worden met respect voor de bestaande architectuur zo zorgvuldig mogelijk ingepast. Nieuwe toevoegen voegen een nieuwe hedendaagse laag toe aan het fabrieksensemble. Het fabrieksensemble wordt zodoende een collage vol ontdekkingen, met een rijkheid aan onderdelen.

Indien nieuwe aan- of opbouwen een wezenlijke impact hebben op het bestaande, zoals het Kopgebouw en de nieuwe Vulhal, dan dient voortgebouwd te worden op de gelaagdheid van het gebied en de bestaande gebouwen. Om iets nieuws toe te voegen moet je terug naar het DNA van de plek. De buiten- en binnenzijde van het erfgoed vertellen samen het verhaal. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de huidige industriële uitstraling en het bestaande karakter wordt versterkt. Met bestaande logica realiseren we nieuwe



toevoegingen.

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

HET TOTAAL VAN HET ENSEMBLE

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



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



TOOLBOX CONFIGURATIE OUDE SFEREN EN OBJECTEN

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

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

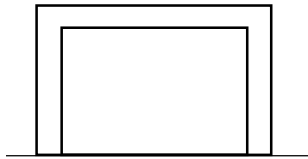
- Stoere constructie: zware en lichte structuren van beton en staal.
- Hygiënische sfeer: het steriele karakter van de melkfabriek.
- Translucide en dichte (gevel)vlakken: Onthulling, spel tussen binnen en buiten.
- Stalen machinerie en glans van instrumenten.
- Inzet van objecten en relictten.

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

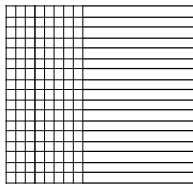


ZWAAR/DICHT

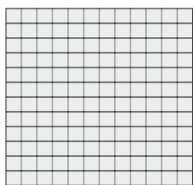
1. STOERE CONSTRUCTIE



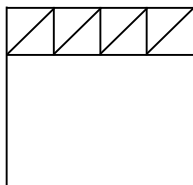
2. HYGIËNISCHE SFEER



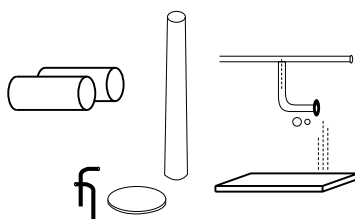
3. TRANSLUCIDE EN DICHTE (GEVEL)VLAKKEN



4. STALEN MACHINERIE EN GLANS VAN INSTRUMENTEN



5. OBJECTEN EN REFLECTEN



LICHT/OPEN

NIEUWE CONFIGURATIES

Oude en nieuwe sferen en objecten
worden opnieuw geconfigureerd

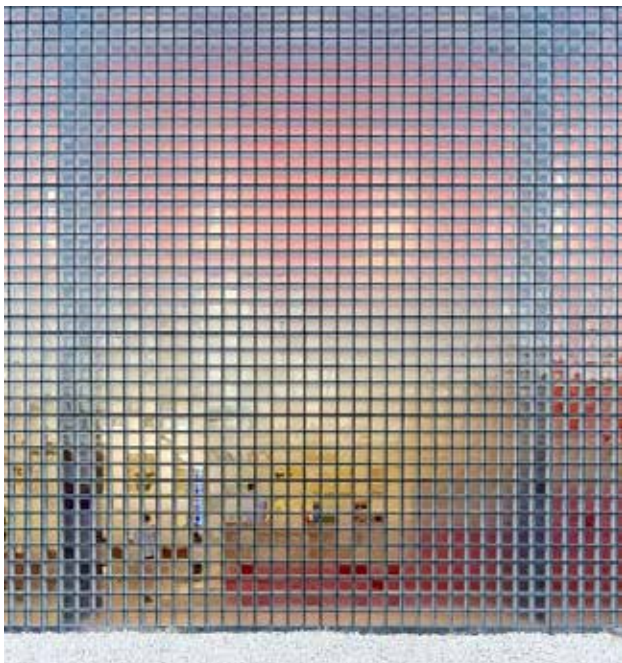
De sfeer is die van een te ontdekken wereld,
binnen een samenhangend ensemble



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

Studioninedots





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

Studsoninedots



BEELDKWALITEIT NIEUWBOUWPLOTS



BEELDKWALITEIT NIEUWBOUWPLOTS

EEN DIVERSITEIT VAN KORRELS

Nieuwbouw als decor rondom het fabrieksensemble

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

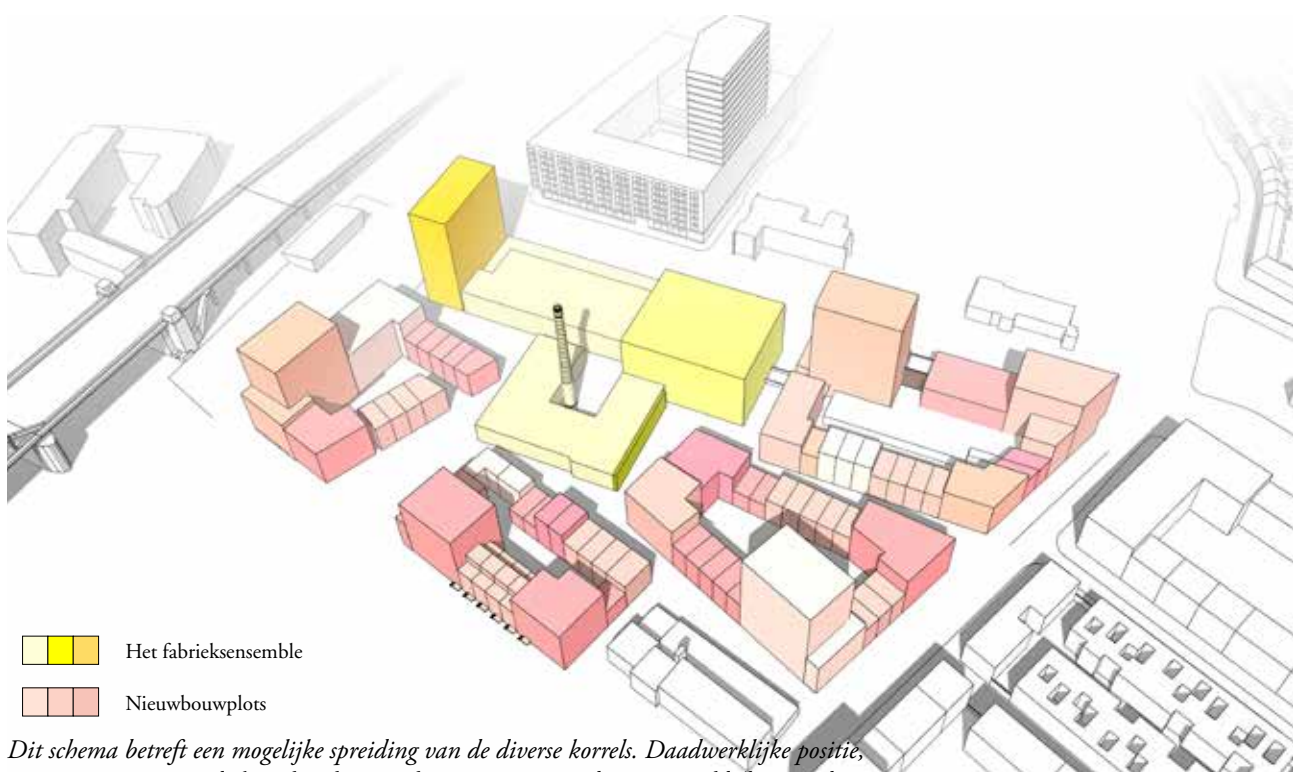
Verschillende korrels en gebouwtypes

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

verschillende functies. Stedenbouwkundig kenmerkt het concept zich door een constante afwisseling/spreiding van korrels.

Geen ritme in terugkeer van korrelmaat en type bouwblok

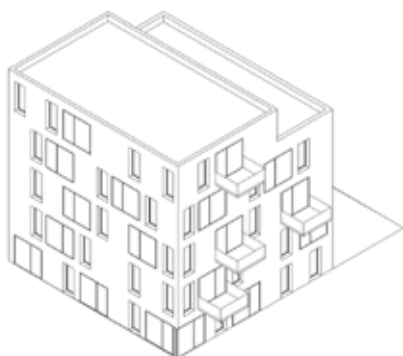
Elke korrel is individueel herkenbaar in het gevelbeeld. Dit betekent echter niet per se dat het contrast wordt opgezocht. De verschillende korrels worden binnen de algemeen geldende beeldkwaliteitseisen gerealiseerd en vertonen ten opzichte van elkaar een genuanceerd verschil.



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

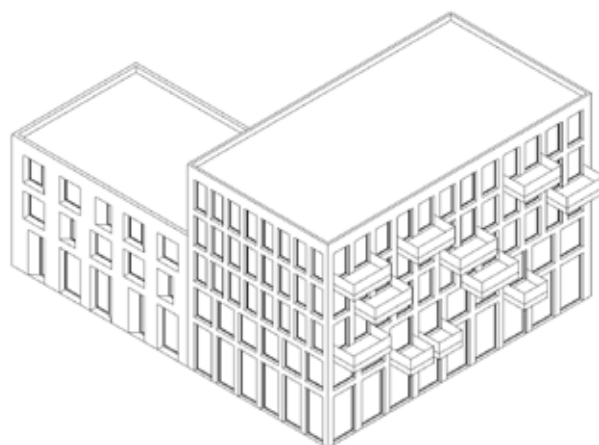
1. Klein appartementenblok

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



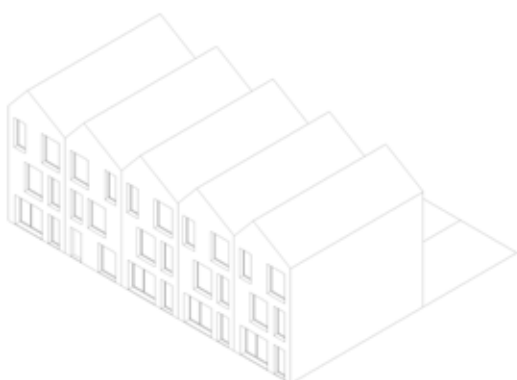
2. Groot appartementenblok

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



3. Rijtje

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



4. Hoekwoningen

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



5. Hoogte accenten

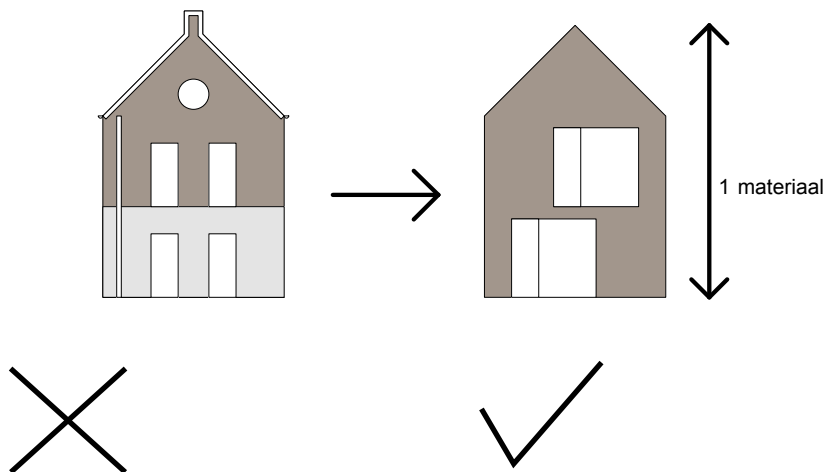
Op vijf plekken, verspreid door het gebied, ligt een hoogteaccent. De hoogteaccenten doen in massa mee aan het silhouet van het plan, samen met de schoorsteen en (de toren van) het stadskantoor. Ze liggen naast de kleinere korrels in het plangebied. Met het eventueel toepassen van setbacks kunnen vanuit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



ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

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

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

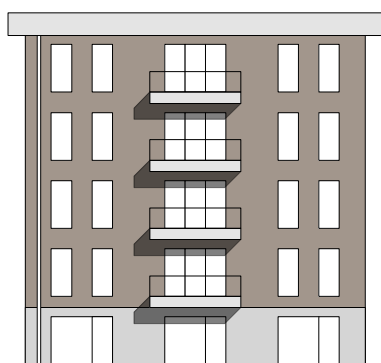


NIET:

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

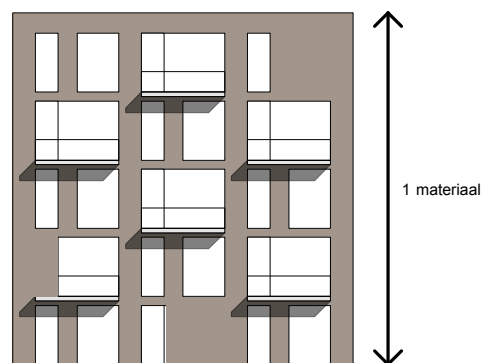
WEL:

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



NIET:

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



WEL:

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

ALGEMENE PRINCIPES

Heldere alzijdige massa met ponsingen

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

Zichtbare korrels en afzonderlijk afleesbare gebouwen

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



Techniek wordt geïntegreerd

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

Eén hoofdmateriaal per gebouw

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



Installaties zoals bijvoorbeeld zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanaf de straat.



ENTREES, PLINTEN EN MARGEZONES

Entrees en plinten

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

Margezones

Standaard voortuinen aan de buitenzijde van de plots worden vervangen door margezones. Dit draagt bij aan het verkrijgen van een levendige plint. Zowel in programma als in de hoogte van de plint is het doel om zoveel mogelijk levendigheid en 'ogen op straat' te genereren.

Om deze levendigheid aan de straat te verkrijgen, speelt ook het programma een grote rol. Zo zijn de woonruimtes aan de straat gesitueerd, bijvoorbeeld met leefkeukens en werkruimtes. En krijgen appartementengebouwen private woningtoegangen aan de straat. Op deze manier kunnen de margezones toegeëigend worden door bewoners, waardoor deze zich meer verantwoordelijk gaan voelen voor 'hun stoepje' voor de deur.

Daarnaast worden op strategische plekken andere functies dan woonfuncties gepositioneerd. Deze maken meer gebruik van de zone voor het gebouw en zorgen zo voor nog meer levendigheid. Denk bijvoorbeeld aan terrassen.

De plint van de bouwblokken heeft een hogere maat, hier geldt een (wenselijke) minimale vrije hoogte van 3,5 meter. Deze margezones liggen door het hele plan, langs de voorgevels van alle bouwblokken.



Voordeuren aan de straat



Bel-etage woningen met trap in margezone richting voordeur



Geen voortuin maar margezones.

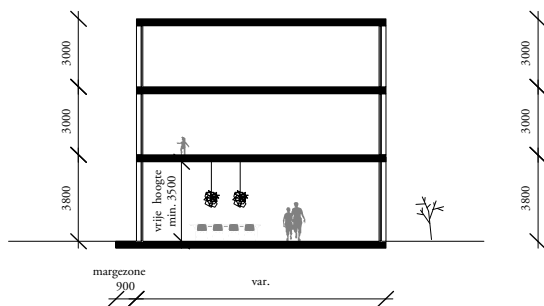


interactie binnen-buiten:
transparante plinten met gemixte
functies

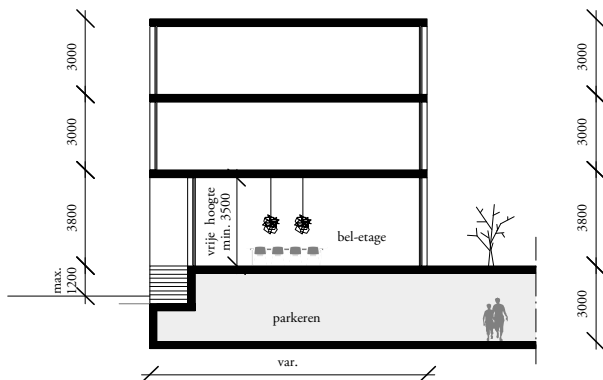


Relatie met de openbare ruimte.

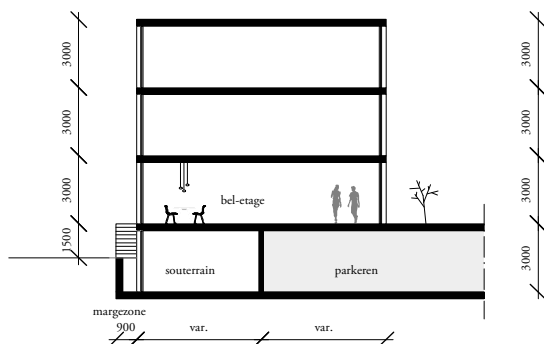




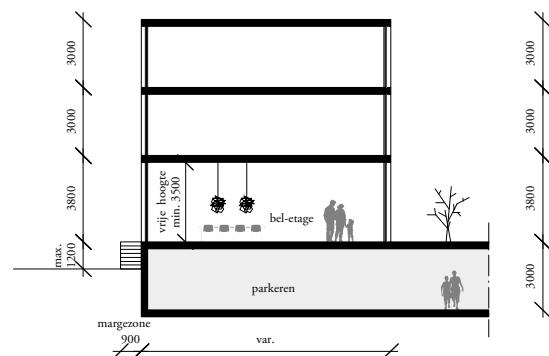
Type: doorsnede standaard
Kenmerk: hoge plint



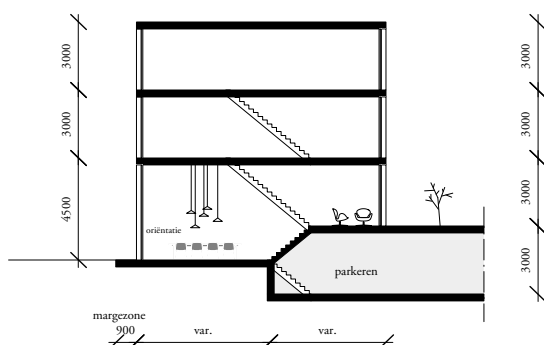
Type: bel-etage met terugliggende entree
Kenmerk: levendige functie op begane grond, transparantie; terugliggende entree vormt ondergeschikt onderdeel van de gevelarchitectuur



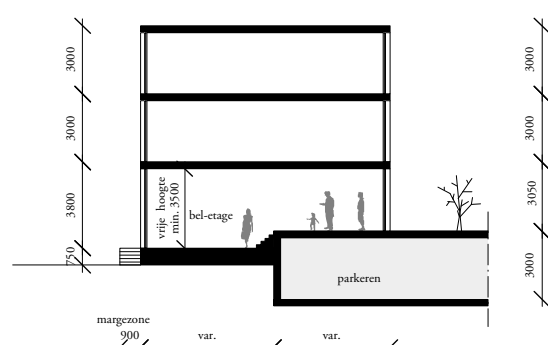
Type: parkeerkelder - bel-etage - souterrain
Kenmerk: oriëntatie op de straat, maar een buffer d.m.v. margezone, koekoek en verhoging



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



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



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

BUITENRUIMTES

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

Spelregels voor uitkragende geveldelen:

- Optie 1: Uitkragende geveldelen zijn in vorm en uitstraling ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn licht en rank vormgegeven. Balkons alterneren binnen het gevelvlak. Er wordt gezorgd voor afwisseling, oftewel het vermijden van repeterende balkons.
- Optie 2: Uitkragende geveldelen zijn integraal onderdeel van de hoofdmassa en vormgeven in hetzelfde materiaal van de gevel. Ze bepalen in hoge mate de architectuur van het bouwblok.

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

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



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



Oostderdokeiland, Studioninedots



Buitenruimtes worden in relatie met uitzicht en bezonning vormgegeven

**Optie 2: Uitkragende geveldelen
integraal onderdeel van hoofdmassa**



ERFAFSCHEIDINGEN

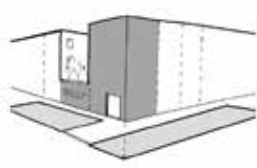
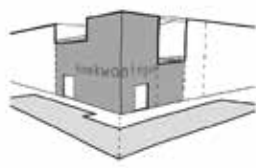
De bebouwing grenst altijd aan de rooilijn. Mocht er toch een erfafscheiding die grenst aan de openbare ruimte nodig blijken te zijn, dan wordt deze vormgegeven in de architectuur van de gevel. Een muur zal met het gebouw worden mee ontworpen. De erfafscheidingen aan de binnenzijde van de plots zijn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



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



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



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

DAKEN

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

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

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



Groendaken en dakterrassen met waterbuffering



Energie- en groendak gecombineerd



Verholen goot en integrale materialisatie van gevel en dak.



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

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

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



PARKEREN, BERGINGEN EN INSTALLATIES

Fietsparkeren

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

Parkeren

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



lillestrøm bicycle hotel



Radhaus Erfurt



Bergingen

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



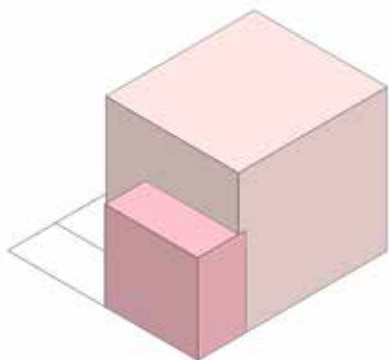
Nutsruimtes

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



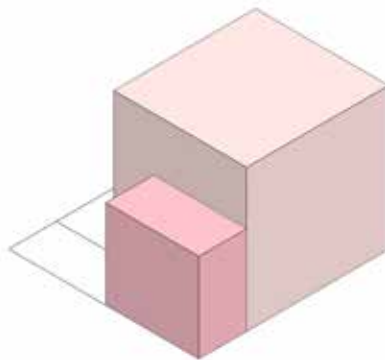
DETAILLERING

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



Niet:

Geen overkragende geveldelen over het buurpand



Wel:

Gevelmaterialen lopen verticaal omhoog

COLOFON

ONTWERP:

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

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

IN OPDRACHT VAN:

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

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



Studioninedots



