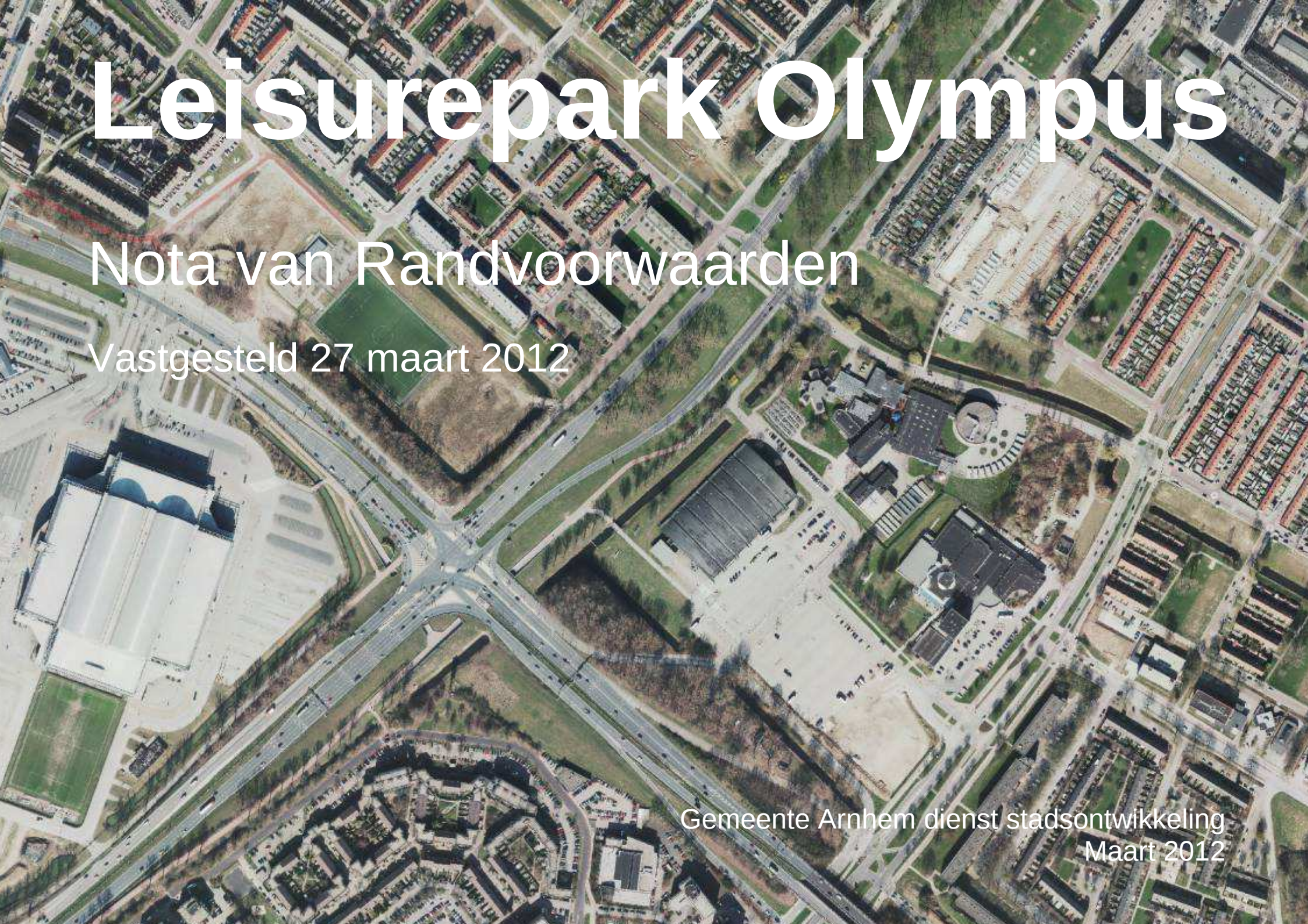




Leisurepark Olympus

Nota van Randvoorwaarden

Vastgesteld 27 maart 2012

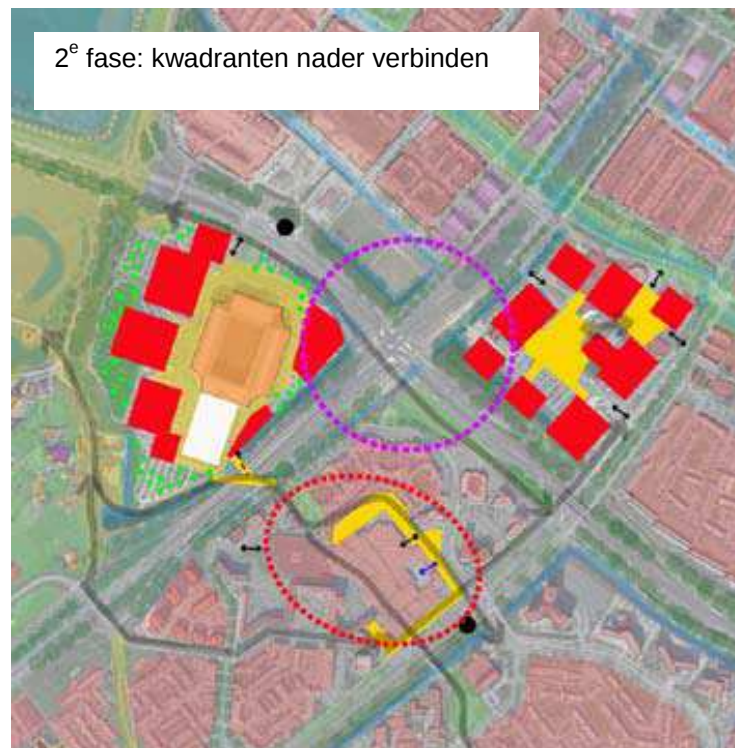
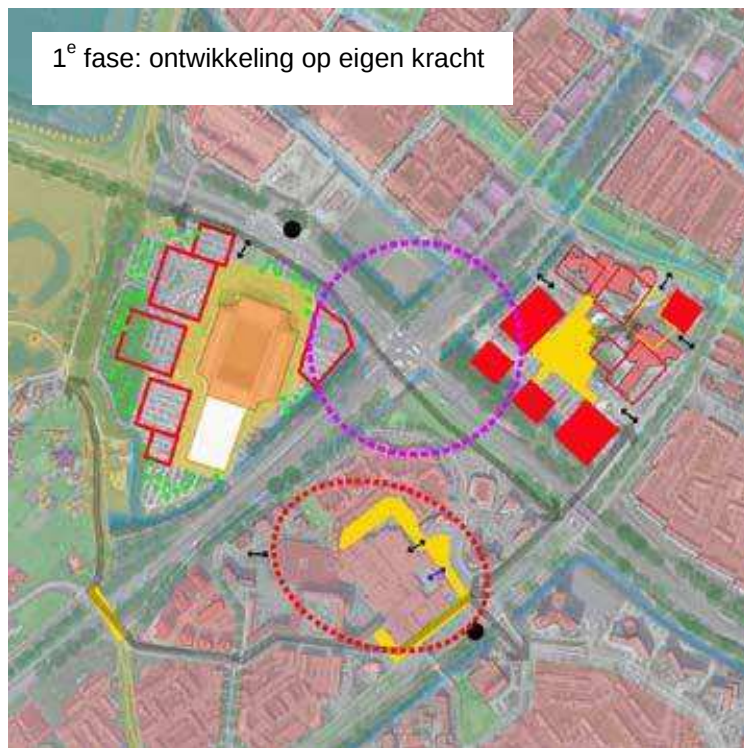
Gemeente Arnhem dienst stadsontwikkeling
Maart 2012

1. OPGAVE

In mei 2011 is de Koers gebiedsvisie Centrum Zuid (De Koers) vastgesteld door de raad. Hierin is een groeimodel vastgelegd voor de 3 kwadranten van Centrum Zuid. Voor het kwadrant Rijnhalgebied is een ontwikkeling van leisure en daaraan gerelateerde functies voorzien. Deze ontwikkeling zal in twee fasen plaatsvinden. Allereerst wordt het niet bebouwde deel en de Rijnhal zelf ontwikkeld, waarbij rekening wordt gehouden met een volgende ontwikkeling. In de tweede fase ligt de focus op de bestaande bebouwing en het versterken van de relaties tussen de drie kwadranten van Centrum Zuid.

Voor de eerste fase van de ontwikkeling van het Rijnhalgebied zijn de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van het gebied verkend. Daarnaast is onderzoek gedaan naar vergelijkbare ontwikkelingen. Op basis van deze verkenningen zijn ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling geformuleerd en zijn verzameld in onderhavige nota. Deze Nota van Randvoorwaarden voor gebiedontwikkeling, dient als leidraad en als inspiratie voor marktpartijen die een planconcept voor het gebied gaan uitwerken.

Koers mei 2011: groeimodel voor Centrum Zuid



Legenda

- suggestie nieuwe massa
- suggestie vernieuwing
- zoekruimte uitbreiding Kronenburg
- verbeteren publiek domein incl. parkeren
- onderzoeken fiets of wandelroute
- HOV voorkeur
- zoekruimte kantoren
- parkachtig terrein

Exploitatie

Het te ontwikkelen gebied is circa 9 ha groot. Op de luchtfoto hiernaast is het te ontwikkelen gebied met geel omlijnd. Het tussengelegen gebied waarin het Olympuscollege, De Grote Koppel, de Klimhal en de schermhal gevestigd zijn, valt buiten het exploitatiegebied maar de ontwikkeling zal wel in samenhang met het bestaande worden uitgewerkt.

Als opgave is gesteld dat de grondexploitatie tenminste sluitend moet zijn. De grondopbrengsten van het te vermarkten gebied zullen voldoende moeten zijn om de boekwaarde en de investeringen voor de inrichting van het openbare gebied te dekken. Onder de investeringen worden ook de eventuele maatregelen buiten het exploitatiegebied verstaan die noodzakelijk zijn als gevolg van de ontwikkeling (bijvoorbeeld verkeersmaatregelen).



Exploitatiegebied

2. PROGRAMMATISCHE RANDVOORWAARDEN

Voor het Rijnhalgebied wordt een programma voorgesteld van leisure met daaraan gerelateerde functies. Het toe te voegen programma moet aanvullend zijn op het bestaande in Arnhem en omgeving. Op het terrein zijn al leisurefuncties aanwezig: het zwembad met squashhallen en skibanen, de schermhal en de klimhal. Toevoeging van aanvullende leisurefuncties zal een positief effect hebben op het functioneren van de bestaande voorzieningen. Het bestaande scholencomplex heeft op dit moment geen directe relatie met leisure. In de toekomst zal een eventuele relatie mogelijk wel interessant kunnen zijn. Van belang is dat de bestaande functies op het terrein en de directe omgeving (Malburgen en Kronenburg) baat hebben bij de ontwikkeling. De functie van de huidige Rijnhal past als evenementenhal goed binnen het leisureconcept maar het is geen voorwaarde om de functie of het gebouw in het gebied te handhaven. Aan ontwikkelende partijen wordt wel gevraagd een visie te leveren op de toekomstige huisvesting van kleinschalige evenementen in Arnhem.



Regio

Het afzetgebied voor het nieuw te maken programma is groter dan Arnhem zelf. De locatie ligt centraal in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Binnen een straal van 15 à 20 autominuten wonen circa 725.000 inwoners. De Stadsregio wordt in de regel aangeduid met de volgende 20 gemeenten: Arnhem, Beuningen, Duiven, Doesburg, Groesbeek, Heumen, Millingen aan de Rijn, Montferland, Mook en Middelaar, Lingewaard, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Ubbergen, Westervoort, Wijchen, Zevenaar.

Leisure

Hoofdprogramma voor het te ontwikkelen gebied is leisure. Leisure is een zeer breed begrip. Alle commerciële vormen van vrijetijdsbesteding vallen hieronder. Dit loopt uiteen van: sport en spel, health en vermaak. Voor het gebied is onderzocht welke vormen van leisure de meeste kans maken (o.a. onderzoek LaGroupe 2009). Gedacht wordt aan: aanvullende zwembaden, wateraccommodaties, indoorsport, evenementen, een wellnessvoorziening, kinderattracties, enzovoort. Ook andere leisurefuncties zijn mogelijk onder de voorwaarde dat het aanvullend is en niet leidt tot duurzame ontwrichting van het bestaande leisureprogramma in Arnhem.

Aan leisure gerelateerde functies

Ten behoeve van een gezonde exploitatie van leisurefuncties is het vaak nodig om aanvullende detailhandel of horeca toe te voegen. Voor dit gebied is dit ook wenselijk. Voor horeca geldt dat er geen behoefte is aan een nieuwe horecaconcentratie. Ondersteunende horeca, bijvoorbeeld in de vorm van een 'foodcourt', dat kan wel.

Grootschalige detailhandel gerelateerd aan leisure is goed mogelijk in het gebied. Hierbij valt te denken aan grootschalige winkelconcepten van minimaal 1500 m2 vvo op het gebied van sport, rijwielen, outdoor e.d. waar-

voor in de binnenstad en in andere winkelcentra geen ruimte is. Het Regionaal Plan van de Stadsregio geeft aan dat grootschalige winkelontwikkeling in of direct aansluitend aan Kronenburg/Gelredome, gewenst is. Mede i.v.m. ontwikkelingen op andere locaties in de Stadsregio (bijvoorbeeld Duiven, Zevenaar en Nijmegen-Ressen) is afstemming nodig op het gebied van grootschalige detailhandel. In de eerste helft van 2012 zal dit beleid in de Stadsregio worden geëvalueerd.

Voor aan leisure gerelateerde functies geldt ook dat de functies aanvullend moeten zijn op het bestaande aanbod en niet tot duurzame ontwrichting mogen leiden in bestaande voorzieningstructuren. Daarnaast zullen de aan leisure gerelateerde functies de hoofdfunctie leisure niet mogen overschaduwen. Concreet mag maximaal 50% van het te ontwikkelen Rijnhalgebied ingevuld worden met aan leisure gerelateerde functies. Voor grootschalige detailhandel op het gebied van leisure is een uitbreiding van maximaal 12.000 m² vvo mogelijk. Deze omvang is gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Arnhem 2009 (dec 2009).

Het is denkbaar dat bepaalde concepten of onderdelen van concepten gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht. Van belang is daarbij dat het concept vanaf het begin volwaardig kan functioneren.

Samenvattend:

- Leisure of aan leisure gerelateerde functies;
- Aanvullend op bestaande programma in Arnhem waarbij geen duurzame ontwrichting van bestaande voorzieningstructuren mag ontstaan;
- Grootschalige detailhandel binnen leisure van minimaal 1500 m² vvo (per winkel) en maximaal 12.000 m² vvo;
- Alleen toevoeging van ondersteunende horeca;
- Maximaal 50% invulling van aan leisure gerelateerde functies.

3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

Uit de verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden van het gebied en het gewenste programma, zijn ruimtelijke randvoorwaarden uitgewerkt. Bij een nieuwe ontwikkeling zullen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten optimaal moeten worden benut en zwakke plekken worden verbeterd.

Ruimtelijke kwaliteiten

Belangrijkste kwaliteiten van het gebied zijn:

- de centrale ligging in de regio;
- zichtlocatie vanuit belangrijke stedelijke en regionale verkeerswegen;
- goede autobereikbaarheid en OV-verbindingen (trolley);
- groen-blauwe omzoming;
- nabijheid van grote publiekstrekkingen: Gelredome en winkelcentrum Kronenburg.

Ruimtelijke visie

Het te ontwikkelen gebied ligt in het centrale deel van Centrum Zuid met grote bovenwijkse voorzieningen, zoals het Gelredome en winkelcentrum Kronenburg, als burenhart. Bij de ontwikkeling van het gebied gaan we er vanuit dat deze aansluit bij de maat, schaal en korrel van dit zuidelijke stads-hart. Het gebied wordt tevens gekenmerkt door een robuuste groenstructuur rondom. Uitgegaan wordt van een toekomstige ontwikkeling waarbij grotere beeldbepalende gebouwen ingepast worden in robuuste groenstructuren.

De nieuwbouw kan bestaan uit één groot gebouw of het kan ook een gebouwencomplex zijn, waarbij met name de uitstraling naar buiten toe, naar de Pleyroute en de Nijmeegseweg van belang is. Het bepaalt mede het gezicht van Arnhem, wanneer je vanuit het zuiden de stad binnenrijdt. Aan de kruising Nijmeegseweg/ Pleyroute is er een accent, een hoofdmoment.

Het gebouw mag dan ook zeker geen industriële of bedrijfshalachtige uitstraling hebben, maar dient van een relatief hoogwaardige architectuur te zijn. De architectuur moet ervoor zorgen dat het gebouw “klopt”, dat het kan en past op deze plek.

Het gebouw moet als het ware de “Nieuwe Rijnhal” worden, een beeldmerk of icoon voor Arnhem. Aan de hoofdwegenstructuur heeft het gebouw de maat en schaal die past bij de grote invalswegen. Het gebouw accentueert, tezamen met de Gelredome, de toegang naar de stad, komende vanuit zuidelijke richting.

Groen- en waterstructuur

De groenzones aan de zuidelijke en westelijke rand van het plangebied zijn robuust en vormen een onderdeel van de Malburgse groenstructuur. In de groenstructuur aan deze zijde van het plangebied wisselen dichte en meer open delen elkaar af, op een zodanige manier, dat de gebouwen deels verscholen liggen in het groen en daar waar de gebouwen markant zijn, ze in het zicht liggen, in de openheid. Zo kan een ruimtelijk interessant beeld worden verkregen.

Een centrale groene ruimte aan de interne ontsluiting, vormt de schakel tussen de bestaande bebouwing (zwembad, klimhal en school) en de nieuwbouw. Deze ruimte kan gebruikt worden voor leisure-activiteiten. Gedacht wordt aan één of meerdere speelsculpturen voor de oudere jeugd (bijvoorbeeld skaten, klimmen, ...).



Deze centrale plek zal moeten bijdragen aan de levendigheid en verfraaiing van het gebied.

Het gebied bestaat in principe uit gras met bomen, waar voornoemde functies een plek in kunnen krijgen. De bomen in het gebied zijn bomen van de eerste orde (grote bomen), die wat sortiment betreft passen in de grondslag van Arnhem Zuid.

De groenzones aan west- en zuidzijde bestaan uit een afwisseling van struiken, bloemrijk grasland, bomenrijen, losse bomen en boomgroepen. De watergangen hebben een natuurlijke oeverzone.



De groene inbedding geeft een belangrijke kwaliteit aan het gebied en zal optimaal moeten worden benut. De groen- en waterstructuren hebben tevens een belangrijke functie voor de flora en fauna.

De zichtbaarheid van het nieuwe gebouw vanaf de Pleijroute zal moeten worden verbeterd door in de struweelzone openingen (vensters) te maken. Hiervoor zullen de nodige struiken en bomen worden verwijderd, waarbij struiken en bomen in groepen blijven staan. De openingen krijgen een begroeiing van bloemrijk grasland. Dit zal met name het geval zijn aan de

zuidwestzijde van de randzone. Hierdoor zal er sprake zijn van een deel van het gebouw dat in het zicht komt te liggen (het gedeelte bij de kruising met de Nijmeegseweg) en een gedeelte dat meer verscholen ligt achter een struweelbeplanting. Meer in z'n algemeenheid: dichte en open delen wisselen elkaar af, waarbij natuurlijk wel de continuïteit van de groenzone gewaarborgd blijft.

Met name langs de zuidelijke en noordelijke groene rand zal verstrooiing van licht moeten worden tegengegaan vanwege de ecologie (vleermuisen). Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk.

Water

Aan de west- en zuidzijde van het plangebied ligt een watergang. Aan de noordzijde ligt de Zeegsingel, maar de watergang aan deze zijde is alleen in de noordoosthoek van het terrein onderdeel van het plangebied.

De watergangen zijn een karakteristiek en beeldbepalend deel van Arnhem zuid.

Het westelijke deel van de waterloop aan de zuidzijde wordt verlegd naar het zuiden om op deze plek meer ruimte te creëren voor de nieuwbouw. Het te verleggen deel zal een iets ruimer profiel krijgen en natuurvriendelijk worden ingericht. Aan de noordoostzijde zal ruimte gereserveerd worden om voor de Zeegsingel een zo continu mogelijk profiel te maken.

Interne verkeersstructuur

De hoofdontsluiting van het gebouw (de gebouwen) voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Koppelstraat, en vanaf de Zeegsingel. De ontsluiting van het gebied blijft wat dat betreft onveranderd. Een extra ontsluiting op de Koppelstraat is niet wenselijk. Aan de hoofdentree ligt de centrale ruimte en de entree(s) van het gebouw/ de gebouwen. De kavel in de noordoosthoek van het terrein wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Zeegsingel.

De oude oprit naar de Pleijroute is momenteel niet meer in gebruik en kan met enige aanpassingen worden gebruikt als busbaan. Bushaltes zullen

moeten worden verplaatst evenals de trolley masten en bovenleidingen. Het oude busprofiel kan dan komen te vervallen en dat levert ruimte voor ontwikkeling op. Deze oude busbaan kan in de nieuwe situatie mogelijk (voor een deel) dienst doen als ontsluiting bijvoorbeeld voor laden en lossen (expeditieverkeer).

De verkeersintensiteit is zodanig - alleen bestemmingsverkeer - dat de fietser samen met de auto gebruik kan maken van hetzelfde wegprofiel, eventueel van elkaar gescheiden door middel van een markering.

Het expeditieverkeer zal waar nodig gescheiden moeten worden van de bezoekersstromen. Een expeditiestraat aan de zuidzijde is wellicht een optie. Laad- en losplekken zullen aan de achterzijden van het gebouw/ de gebouwen worden gepositioneerd. De openbare ruimte en de verkeersstructuur zal zodanig ontworpen moeten worden dat wildparkeren niet mogelijk is.

Onderzocht wordt of de toename aan verkeersbewegingen als gevolg van het toe te voegen programma zondermeer past op de bestaande infrastructuur of dat er nog maatregelen moeten worden genomen buiten het plangebied. Met name de omvang aan grootschalige detailhandel, zeker in relatie tot de geplande uitbreiding van Winkelcentrum Kronenburg, zal mogelijk een piekbelasting kunnen opleveren waarvoor aanpassingen noodzakelijk zijn.

Parkeren

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt voor het uit te werken planconcept. De toe te voegen leisurefuncties en grootschalige detailhandel zullen een extra parkeervraag opleveren die opgevangen zal moeten worden op het terrein. Daarnaast wordt het gebied in de huidige situatie gebruikt voor een deel van de piekopvang van evenementen voor het Gelredome en de

Rijnhal. Er zal een oplossing voor deze beide parkeervragen moeten worden gevonden, maar voor deze laatste dan wel buiten het plangebied.

Ten aanzien van het parkeren worden de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- Indien de evenementenfunctie - nu gehuisvest in de Rijnhal - in het gebied blijft, zal een deel van het parkeren in het gebied moeten worden opgelost (zie parkeernormen in bijlage 1) maar het piekparkeren zal buiten het gebied moeten worden opgevangen. Piekparkeren is niet bij alle evenementen aan de orde. In de huidige situatie betreft het alleen de grotere evenementen die jaarlijks een beperkt aantal keer voorkomen. De piekopvang zal op dezelfde wijze moeten worden opgevangen als Gelredome dat doet met sateliëtparkeerplaatsen in en rondom de stad;
- Parkeren ten behoeve van de nieuw toe te voegen functies zal conform de gemeentelijke parkeernormering zie bijlage 1 op eigen terrein moeten worden opgelost;
- Uitwisseling van parkeerplaatsen binnen het terrein wordt niet geëist maar ondernemers kunnen dit eventueel onderling regelen;
- Parkeren gebeurt zoveel mogelijk in gebouwde voorzieningen geïntegreerd in het gebouw maar op maaiveld is eveneens mogelijk;
- De toekomstige exploitanten zullen een parkeerregime moeten uitwerken en beheren, zodanig dat voorkomen wordt dat bezoekers van Gelredome op het terrein gaan parkeren op momenten dat het Leisurpark geopend is voor het publiek.

Duurzaamheid

In het gebied liggen kansen ten aanzien van duurzaamheid. Ontwikkelen- de partijen worden uitgedaagd om dit thema op te nemen in hun plannen. Duurzaamheid en leisure gaan goed samen: sport, wellness: groen, ont- spanning, gezondheid en milieu.

Aan het begrip duurzaamheid kan op meerdere manieren invullingen wor- den gegeven. Bijvoorbeeld door middel van:

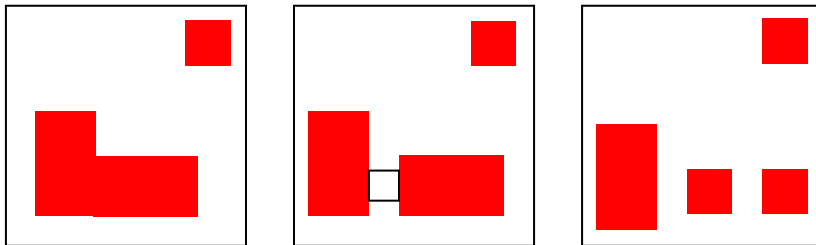
- groendaken;
- zonnepanelen (evt. gecombineerd met groendaken);
- dubbel grondgebruik (gebouwd parkeren);
- zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater via groengoten;
- cradle to cradle;
- afname van stadswarmte (hoofdleiding loopt langs het gebied).
- groene gevel
- toepassing van duurzame bouwmaterialen

Daarnaast wordt ontwikkelende partijen geadviseerd om voorzieningen te treffen in/aan de gebouwen ten behoeve van het versterken van de stads- natuur (nestgelegenheid bieden aan huismus, gierzwaluw en vleermuis). Verdergaande duurzame maatregelen worden gestimuleerd en het duur- zame imago van het gebied zal actief worden uitgedragen.



4. RANDVOORWAARDEN VOOR RIJNHALKAVEL

Het te ontwikkelen gebied bestaat uit twee deelgebieden; één groot gebied bij de Rijnhal, hier de Rijnhalkavel genoemd, en een meer excentrisch gelegen kleinere kavel op de hoek van de Zeegsingel en de Koppelstraat. De Rijnhalkavel kan ingevuld worden met 1, 2 of 3 gebouwen (zie schema hieronder). De randvoorwaarden voor de kavel aan de Zeegsingel worden beschreven in hoofdstuk 5.



Op de plankaart hiernaast en op grotere schaal in de bijlage, is een bebouwbare zone aangegeven, waarin gebouwen gerealiseerd kunnen worden. Omwille van de leesbaarheid hebben we het bij het Rijnhalgebied over 1 gebouw. Komen hier meerdere gebouwen, dan zijn de hierna geformuleerde randvoorwaarden uiteraard ook hier op van toepassing.

De ligging van de Rijnhalkavel langs de hoofdwegenstructuur van Arnhem in het hart van Arnhem Zuid, vraagt om een type bebouwing met een hoogwaardige uitstraling. Het is een plek die vraagt om een markant gebouw met een iconische waarde.

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden geformuleerd waaraan het gebouw moet voldoen. Het exacte programma en de invulling van de bouwenvelop zijn nog niet bekend. Om de architect de ruimte te geven om een zo interessant mogelijk gebouw te maken zijn de randvoorwaarden ruim

geformuleerd. Met behulp van referentiebeelden worden denkrichtingen geïllustreerd.

Plangebied



Macro en micro niveau

Het gebouw is tweeledig te noemen, in die zin dat het enerzijds op het niveau van de Nijmeegseweg en de Pleyroute zeggingskracht moet hebben en anderzijds moet het gebouw ook een menselijke maat en schaal hebben, wanneer je het benadert vanaf de interne ontsluitingsweg (Olympus). Deze verschillende schalen moeten goed in de vormgeving van het gebouw tot uiting komen. Te allen tijde zal voorkomen moeten worden dat

het gebied en het gebouw niet de uitstraling heeft van een “gewoon” bedrijventerrein. Dit stelt hoge eisen aan de architectuur van het gebouw.



die ook betekenis heeft, die te maken heeft met de functie van het gebouw.

Oriëntatie

Vanaf de Nijmeegseweg en Pleyroute moet de beleving die zijn van een aantrekkelijk ogend Leisurepark. Het is van belang dat geen enkele zijde oogt als een achter- of zijgevel. Het gebouw kenmerkt zich door een bepaalde alzijdigheid; representatief naar de zijde van Nijmeegseweg en de Pley-route (met een accent op de hoek, zowel in vormgeving als in hoogte) en met een functionele voorkant aan de kant van het binnenterrein.

Menselijke maat en leesbaarheid

Het gebouw moet afgestemd zijn op haar omgeving. Het moet ook informatie geven, een verhaal vertellen en duidelijk zijn, in die zin, dat je aan de buitenkant kunt zien, wat er zich binnenin afspeelt. Het gebouw dient een duidelijke beëindiging hebben. De entrees moeten duidelijk zijn. De gevel mag niet monotoon zijn, er moet sprake zijn van een bepaalde geleding,

Flauw hellende daken kunnen bijvoorbeeld een middel zijn om de massaliteit van het gebouw te verminderen en het beter te integreren in het landschap.

Geleding van de gevel kan bereikt worden door het toepassen van verspringingen in de rooilijn, materiaalovergangen of bijvoorbeeld door veranderingen in de overgang van de gevel naar het dak op bepaalde plaatsen. Geleding zal vooral gericht moeten zijn op het onderbreken van de lengterichting. Door ritmiek en geleding kan er een interessant gevelbeeld ontstaan dat bijdraagt aan het minder zwaar overkomen van de grote bouw-massa. Het gebouw mag niet het karakter van een bedrijfsgebouw krijgen.



Bebouwbare zone

De kavelgrens is vastgelegd (zie plankaart). Afhankelijk van de uitstraling, de architectonische kwaliteit, de groene inrichting van het maaiveld en plasticiteit laat de kaart nog mogelijkheden open om grenzen te overschrijden, met name in de zuidwesthoek. Bij de entrees, is het denkbaar dat de rooilijn terug ligt om deze te markeren. Ramen, grootschalige erkers en hellingbanen gelegen op de verdiepingen kunnen de gevelrooilijn overschrijden.

Hoogten

Gebouwen zoeken qua schaal en maat aansluiting bij de bestaande gebouwvolumes in het (omliggende) gebied. Het gebouw op de zuidwesthoek zal een passend antwoord moeten zijn op de grote "overbuurman": het Gelredome. De zuidwesthoek kan de meeste hoogte (accentwerking) verdragen in vergelijking tot de rest van het plangebied, maar het Gelredome blijft altijd de hoogste in de algehele context (dit is 42 m op het hoogste punt).

De bebouwing heeft een basishoogte van 15m. Een bepaald gedeelte van het gebouw kan 20m hoog worden, maar deze hoogte ligt dan vanaf het binnenterrein gezien, in de tweede lijn. Vervolgens kan er dan nog een accent komen van maximaal 35m met een footprint van maximaal 45x 45m². Dit accent moet dan ook een hoogwaardige architectonische uitstraling hebben. De exacte ligging en de grootte van dit hogere element zouden nader aan de hand van ontwerpstudie bekeken moeten worden. Een en ander hangt ook samen met de architectonische expressie van het gebouw en de hoek Nijmeegseweg –Pleijroute.

Aan de Koppelstraat en de interne ontsluiting is de hoogte circa 15m. Daarmee sluit het goed aan op de hoogten van de bebouwing in het aangrenzende gebied. Het gebouw blijft met z'n basishoogte duidelijk onder de hoogte van de bomen. Lagere goothoogtes en hellende daken zouden de overgang van gebouw naar het groen nog verder kunnen verzachten.



Gevels

Naast de vormgeving zal ook de uitwerking van de gevels een belangrijk aandachtspunt zijn. Gezien het programma waarbij grote gesloten ruimtes kunnen voorkomen, zal goed onderzocht moeten worden hoe de buitenwand wordt vormgegeven. Grote onaantrekkelijke blinde muren moeten worden voorkomen. Oplossingen kunnen gezocht worden door onder andere transparante en halftransparante gevels toe te passen. Ook is licht een middel om de gevel interessant te maken.



Aan de zijde van de interne ontsluitingsweg is voldoende transparantie noodzakelijk om de beleving van wat er zich in het gebouw afspeelt mogelijk te kunnen maken. Een bepaalde mate van transparantie en openheid van het gebouw draagt ook bij aan een betere sociale veiligheid in de openbare ruimte.

Parkeren vindt zo veel mogelijk in of op de gebouwen plaats, bij voorkeur niet zichtbaar vanaf de infrastructuur.

Toegankelijkheid en begrenzing kavels

De kavel(s) mogen worden afgesloten, om vooral ongewenst parkeerbezoek te voorkomen. Er bevinden zich echter geen hoge hekwerken of harde (dichte) erfafscheidingen, zoals muren en schuttingen, rond de kavel(s). Een aantal noodzakelijke begrenzingen zijn er al, door de aanwezigheid van de groenblauwe omzoming rondom het Leisurpark in haar totaliteit. (Afval-) containers zijn inpandig geplaatst en er bevindt zich geen opslag naast het gebouw.

Reclame uitingen en verlichting

Reclamevoering is terughoudend en wordt ingepast in de gevelarchitectuur, is meeontworpen en duidelijk ondergeschikt aan de architectuur. In de welstandsnota van Arnhem zijn richtlijnen opgenomen m.b.t. reclamevoering opgenomen. Hier geldt dat verstrooiing van licht naar de noordelijke en zuidelijke groenstructuur moet worden tegengegaan.

Afvoer hemelwater

Hemelwater van gebouw en kavel wordt oppervlakkig (en vertraagd, via groengoten en bij voorkeur ook groendaken) afgevoerd en aangesloten op het publieke systeem van groengoten en A-watgangen.

5. RANDVOORWAARDEN VOOR KAVEL ZEEGSINGEL

Vormgeving

Het gebouw is met de entrees gericht op de noordelijke verkeersontsluiting zowel voor voetgangers als ook voor autoverkeer. De noord- en oostgevel van het gebouw zijn belangrijk en hebben een aantrekkelijke uitstraling.

Eventuele bijgebouwen, opslag en (afval-) containers zijn vanuit het openbare gebied niet zichtbaar. De hoogte bedraagt maximaal 15 meter.

Door de specifieke ligging, namelijk aan een groene hoofdstructuur, is het wenselijk dat het gebouw sterk reageert op de omgeving door het toepassen van bijvoorbeeld een groene plint of groenelementen aan de gevel of het dak.



Toegankelijkheid en begrenzing kavels

De kavel mag afsluitbaar zijn om met name ongewenst parkeerbezoek te voorkomen. Er bevinden zich echter geen hoge hekwerken of harde (dichte) erfafscheidingen, zoals muren en schuttingen, rond de kavel. Een slagboom bij de inrit is wel toegestaan.

Het materiaalgebruik op de kavel komt overeen met de materialisering van het overige gedeelte van het leisurepark.

Reclame uitingen en verlichting

In de welstandsnota van Arnhem zijn richtlijnen opgenomen m.b.t reclamevoering opgenomen.

Afvoer hemelwater

Hemelwater van het gebouw en kavel wordt oppervlakkig en vertraagd afgevoerd en op de perceelsgrens aangesloten op het publieke systeem van bodempassages en A-watergangen.

Bijlage 1 Parkeernormen

Rijnhalgebied parkeerbehoefte					
in plaatsen per 100m2 bvo tenzij anders vermeld					
	aantal	delen door	norm	aantal pp	opmerking
Bestaande functies					
Olympuscollege	p.m.	1	1	p.m.	aantal leslokalen
zwembad	1.200	100	10	120	10/100m2 bassin
fitness/squash	300	100	3,5	11	geschat oppervlak
klimhal	740	100	2,5	19	490m2 footprint x 1,5 laag (geschat)
schermvereniging	900	100	2,5	23	
Rijnhal	7.400	100	8	592	
Mogelijke toevoegingen					
bioscoop		100	10		0,25 per zitplaats
hotel		1	1		1/kamer
discotheek		100	6		
zalencentrum		100	6		
casino		100	6		
dansstudio/sportschool		100	3,5		
tennisbaan		100	1		2,5 per baan
bowlingbaan		100	2,5		2 per baan
sauna		100	4		
GDV		100	6,5		

Bijlage 2 Plankaart

BEBOUWING

- hoogte 15 mtr.
- hoogte 15 - 20 mtr.
- hoogte 20 mtr.

MOGELIJKE UITBREIDING

- hoogte 15 - 20 mtr.
- hoogte 20 - 35 mtr.

The plan shows a central residential block with various building footprints. A large building footprint is divided into sections labeled '20 mtr', '15 - 20 mtr', and '20 mtr'. A smaller section is labeled '20 - 35 mtr'. A hatched area indicates a possible expansion. The plan also shows surrounding streets, green spaces, and a bus stop labeled 'bus H'. A scale bar indicates 50 mtr.