

DE MELKFABRIEK

NIEUWE HOTSPOT VAN ARNHEM



DE MELKFABRIEK BIEDT RUIMTE; AAN CREATIVITEIT, HORECA, AMBACHT EN KARAKTERISTIEK WONEN. IN DE OUDE FABRIEKSHAL KRIJGEN MARKTEN, EXPOSITIES EN CREATIEVE EVENTS EEN PRACHTPLAATS. EN DAT ALLES DIRECT AAN DE RIJN!

INTRODUCTIE

Iedereen die Arnhem kent, kent de Cobercofabriek: de momenteel ontoegankelijke parel aan de Rijn, direct naast het hart van de stad. Deze unieke plek wordt getransformeerd tot nieuwe stedelijke hotspot 'De Melkfabriek'.

De Melkfabriek is de naam die wij voor het gebied hebben bedacht. Hieronder vallen de oude Cobercofabriek met onder meer het Ketelhuis en de Flessenloods, de pleinen, de boulevard en de nieuwbouw. De foodmarket, het kloppend hart van de ontwikkeling, draagt straks de naam van het gebied 'De Melkfabriek'.

Het gebied ademt de industriële geschiedenis van Coberco. Gelegen tussen de binnenstad en de industriële bedrijvigheid, direct aan de zonnige zijde van de Rijn en dicht bij de uitvalswegen, vormt het Cobercoterrein een fantastische basis om een nieuwe stadswijk te scheppen. Dé nieuwe creatieve hotspot van Arnhem waar wonen, werken, winkelen, genieten en ontspannen samenkomen. Met het openstellen van het gebied krijgen Arnhemmers er een prachtig stuk stad bij. Een waardevolle aanvulling. Een plek voor iedereen!

De gemeente Arnhem heeft een ambitiedocument opgesteld met kaders om het gebied te transformeren naar een gemengd woonwerkgebied. De integratie van het haast monumentale industriële erfgoed met het moderne leven creëert een uniek stedelijk milieu met een sterke identiteit.

We zijn blij dat de voorliggende visie op dit gebied tot uitvoer gebracht gaat worden nu wij geselecteerd zijn om dit nieuwe stuk stad te ontwikkelen. Vooral omdat we zo enthousiast zijn over de mogelijkheden van het Cobercoterrein.

Allereerst hebben wij de ambitie van de gemeente omarmd en als basis gebruikt voor de invulling van onze visie. Vervolgens hebben we een team geformeerd dat in staat is om alle facetten van de opgave in te vullen.

Ons team bestaat uit:

- BPD ontwikkeling (risicodragende gebiedsontwikkelaar)
- BOEi (investeerder, ontwikkelaar en adviseur voor industrieel erfgoed)
- Studioninedots (stedenbouw en architectuur, circulaire economie)
- DELVA Landscape Architects (landschap)
- Studiospacious (architectuur)
- DTO (kwartiermaker en bestemmen erfgoed) en diverse lokale adviseurs, kunstenaars, architecten en ondernemers die staan te popelen om op deze fantastische plek aan de slag te gaan.

Dit plan beschrijft onze visie op de herontwikkeling van dit bijzondere gebied. In samenspraak met de gemeente Arnhem is extra ambitie toegevoegd met deze visie als resultaat. Met De Melkfabriek willen we een showcase van integrale gebiedsontwikkeling maken. De bestaande fabriek wordt het hart van een nieuw toegankelijk stuk stad.

Wij wensen u veel plezier met het lezen van dit visie document.

Herbert Bosch

Team 'De Melkfabriek'
December 2016



DE MELKFABRIEK

NIEUWE HOTSPOT VAN ARNHEM

ARNHEM HEEFT EEN KRACHTIG EN DUURZAAM IMAGO; EEN GROENE STAD MET EEN STERK ONTWIKKELD CREATIEF EN CULTUREEL KLIMAAT.

MET DE MELKFABRIEK VOEGEN WE EEN UITGESPROKEN DUURZAAM EN VERRASSEND COMFORTABEL, STEDELIJK MILIEU TOE AAN DE STAD. HET INDUSTRIËLE TERREIN WORDT TOEGANKELIJK EN LEVENDIG. DE NIEUWE HOTSPOT VAN ARNHEM.

BEHOUD VAN INDUSTRIËLE HISTORIE

De oude Cobercofabriek wordt het hart van het nieuwe plan. De nu nog afgesloten, oude fabriek wordt toegankelijk en brengt werelden samen. Ondernemers, bewoners en bezoekers vinden elkaar hier. Het is het hart van het plan en een bron van nieuw ondernemerschap. De centrale plek in de fabriek wordt gevormd door een multifunctionele hal waar mobiele markten, exposities en creatieve events een plaats krijgen. De karakteristieke Cobercofabriek wordt aan de Singel en de Nieuwe Kade ‘vrij’ gehouden. Hierdoor blijft de rijke geschiedenis van het gebied zichtbaar vanaf de Rijn. We vinden het belangrijk dat je in het gebied De Melkfabriek het gevoel hebt in een stad aan het water te wonen.

CREATIEVE VRIJHEID MET EEN RAUW TINTJE

Er is volop ruimte voor initiatieven en ideeën. Bij een creatieve hotspot hoort een vrij klimaat met een ruige en stoere uitstraling. Bewoners en gebruikers krijgen de mogelijkheid de locaties ‘in bezit te nemen’ en eigen te maken. Ondernemerszin, initiatieven en ideeën worden dan ook gestimuleerd. Er is ruimte voor experimenten. Uiteenlopende doelgroepen ontmoeten en inspireren elkaar, zodat De Melkfabriek een warme plek wordt waar nieuwe initiatieven ontstaan.

Het hart van de fabriek wordt gevormd door een multifunctionele hal waar mobiele markten, exposities en creatieve events een plaats krijgen.

VERBONDEN

De Melkfabriek en lokale ondernemers verbonden. Bij het peilen van belangstelling in ons Arnhemse netwerk toonden velen zich enthousiast. Zo hebben Brouwerij ‘t Goeye Goet, DTO en Heidi Linck zich direct aan ons plan verbonden. Ook bij de verdere planontwikkeling betrekken we lokale architecten en adviseurs. De ontwikkeling van De Melkfabriek begint niet over enkele jaren maar nu! Door het concept

nu te laden kunnen gebruikers het gebied mede positioneren met het gewenste DNA. Zo ontstaat een actieve community waarmee mensen zich vanaf dag één verbonden voelen.

Daarnaast verbindt het gebied De Melkfabriek ook op een ruimtelijke manier. Het verbindt de stad met de Rijn, verbindt de verschillende ruimtes in het plan met elkaar, creëert verrassende doorzichten, creëert ruimte voor ontmoeting en het verbindt de historie met de toekomst.

VEELZIJDIGE STAD

Het gebied De Melkfabriek kent veel diversiteit, omdat dit effect heeft op de levendigheid en flexibiliteit. Het betekent dat zowel in het woningbouwprogramma als in het gebruik van de overige ruimtes een brede mix het doel is om de optimale gemeenschap te kunnen creëren. Variatie gaat altijd vóór het toevoegen van dezelfde functies. De weg ligt open naar een stedelijke mix met inspirerende smaakmakers en een diversiteit aan activiteiten en mensen. De flexibiliteit van het plan biedt ruimte voor studentenwoningen, appartementen, lofts en woningen met een tuin. Oude gebouwen worden hergebruikt, nieuwe worden toegevoegd. Kleine gebouwen staan naast grotere, open plekken liggen naast dichtbebouwde, goedkopere ruimtes naast duurdere.

DUURZAAM EN DIERBAAR

De Melkfabriek wordt een zelflerend, duurzaam stuk stad, dat direct reageert op de voortdurende dialoog tussen mens, omgeving, samenleving en economie. Hierdoor draagt De Melkfabriek bij aan een hogere levenskwaliteit. Energie wordt gewonnen uit hernieuwbare bronnen, mobiliteit wordt collectief en verduurzaamd en groen krijgt meer ruimte en diversiteit, zodat de sociaal ecologische waarde versterkt wordt. Wij werken circulair, nemen beslissingen vanuit het overzicht van de totale problematiek om antwoord te geven op steeds complexere uitdagingen en antwoorden te geven die met de natuur mee bewegen.



INHOUD

WAAR BOUWEN WE OP VOORT?

p. 13

Het industriële karakter van coberco
Schakel in het Arnhemse netwerk
Aansluiting op context

p. 14
p. 16
p. 18

WAT VOEGEN WE TOE?

p. 21

Speerpunten visie
Zichtbaar maken van industrie
Relatie Rijn versterken
Rijkdom aan plekken creëren
Industrie route aanleggen

p. 22
p. 26
p. 27
p. 28
p. 29

PROGRAMMA

p. 35

Programma kaart
Nieuwbouw; woonprogramma, markt en doelgroep
Slim parkeren en snelle fietsen

p. 36
p. 40
p. 44

CITYPLOT CIRCULAIR: EEN BEWEZEN CONCEPT

p. 47

Cityplot, de stad als organische ontwikkeling
Circulair, zes principes van 'the learning city'
Circulair, de ambities en weging

p. 48
p. 50
p. 52

WIE ZIJN WIJ?

p. 55

Team De Melkfabriek
De Melkfabriek; onze missie in 10 principes

p. 56
p. 60

COLOFON

p. 62



**WAAR BOUWEN
WE OP VOORT?**

HET INDUSTRIËLE KARAKTER VAN COBERCO

In 1921 werd de Coöperatieve Arnhemse Melkinrichting en Zuivelfabriek (C.A.M.I.Z.), voorloper van de Coberco, opgericht. Er moest alleen nog een goed gebouw komen waar de productie plaats kon vinden. Een overname van de aan Westervoortsedijk gevestigde coöperatie De

Vooruitgang bleek de oplossing en zo kwam Coberco op deze beeldbepalende locatie terecht. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd de stad en vooral ook deze plek zwaar getroffen. Het veelvuldig uitgebreide gebouw naar ontwerp van het Arnhemse architectenbureau Feenstra en Van Broekhuizen werd in 1957 opnieuw opgebouwd en substantieel uitgebreid. De Noordelijke gevel van de voormalige flessenhal laat een belangrijk staaltje

wederopbouwarchitectuur zien. Feenstra staat bekend als een vertegenwoordiger van de Delftse school, maar heeft geprobeerd in dit ontwerp de gebouwen ook een zakelijk-functioneel karakter mee te geven. De 'vakwerkgevel' met betonskeletconstructie, geelbruine baksteen en kalkstenen reliëfs vormde de entree van het fabriekscomplex. De oude schoorsteen, sheddaken, stalen kozijnen en grote hallen geven een stukje van het voormalige werk in de industrie weer. De geschiedenis van dit complex is een onmiskenbaar onderdeel van de restauratie en herbestemming.

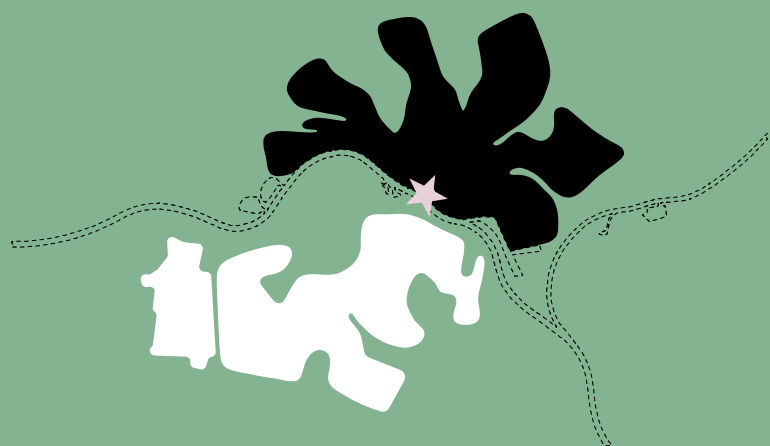
Aan de hoofdstukken uit het verleden en de leegstand van de afgelopen jaren, wordt nu een nieuw hoofdstuk toegevoegd. We hebben ons als doel gesteld de verhalen die de burgers nu hebben over de monumenten bloot te leggen en deze in de herbestemming als waarde mee te nemen. Dit alles in de hoop daarmee de grote verhaallijnen te ontdekken, samen met de burgers. Vandaag de dag koesteren we wat er nog staat én doen we waar Arnhem al jaren recht op heeft: we geven deze unieke plek terug aan de stad.



ACHTERZIJDE MELKFABRIEK, 1958

SCHAKEL IN HET ARNHEMSE NETWERK

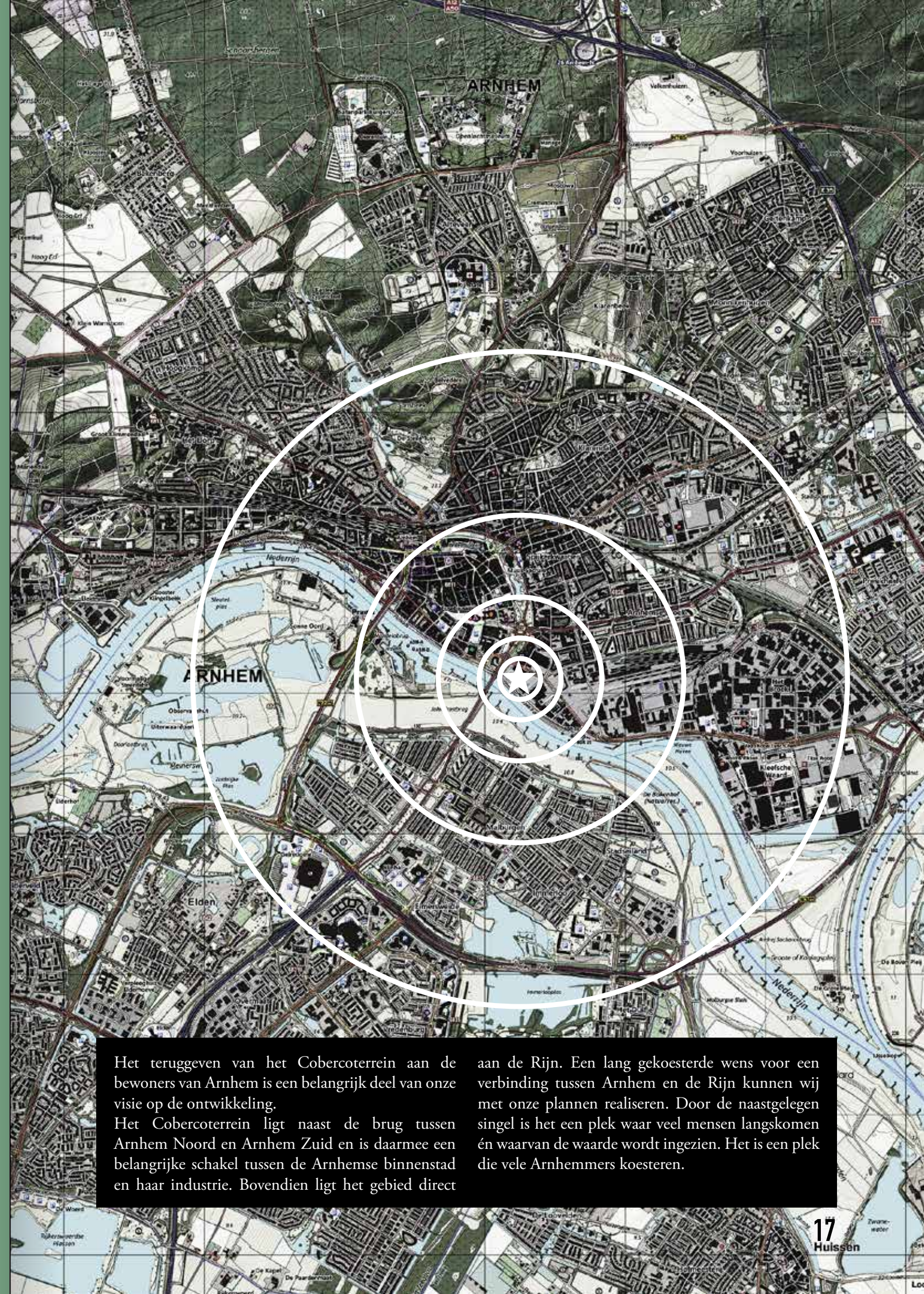
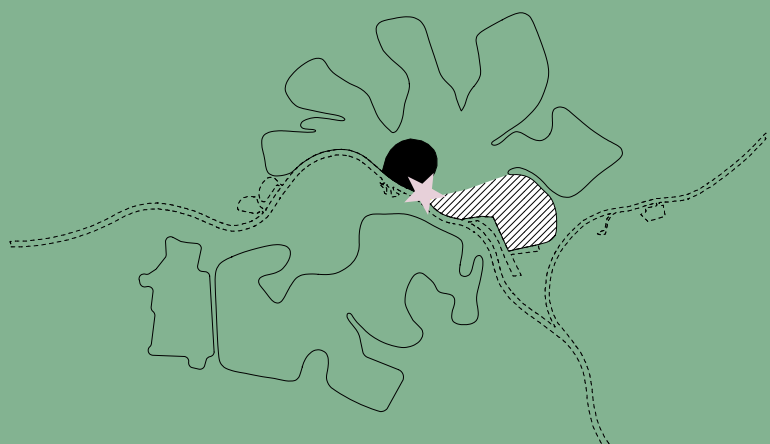
VERBINDING
ARNHEM NOORD – ARNHEM ZUID



VERBINDING
ARNHEM – RIJN



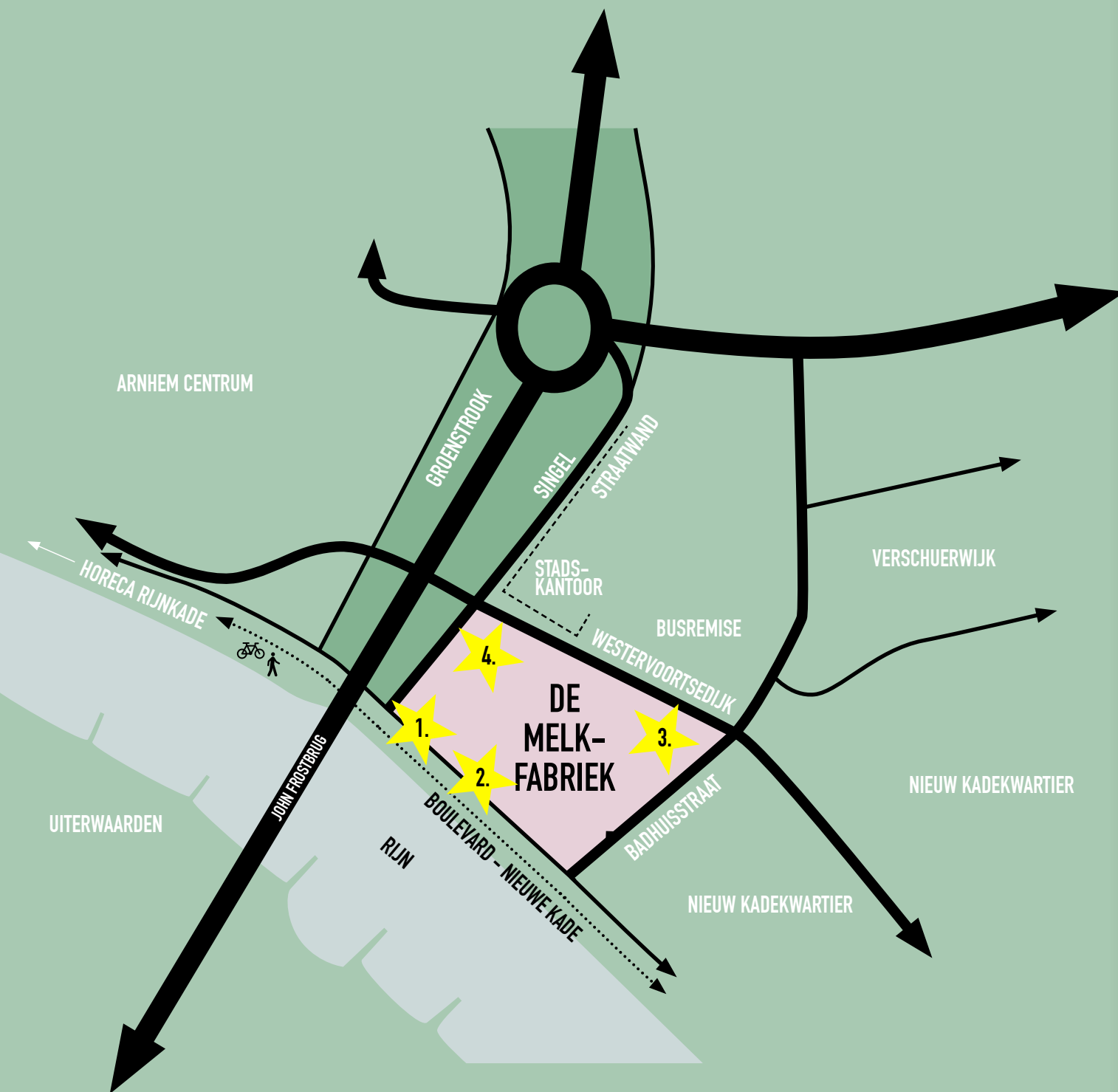
VERBINDING
ARNHEM CENTRUM – INDUSTRIE



Het teruggeven van het Cobercoterrein aan de bewoners van Arnhem is een belangrijk deel van onze visie op de ontwikkeling. Het Cobercoterrein ligt naast de brug tussen Arnhem Noord en Arnhem Zuid en is daarmee een belangrijke schakel tussen de Arnhemse binnenstad en haar industrie. Bovendien ligt het gebied direct

aan de Rijn. Een lang gekoesterde wens voor een verbinding tussen Arnhem en de Rijn kunnen wij met onze plannen realiseren. Door de naastgelegen singel is het een plek waar veel mensen langskomen én waarvan de waarde wordt ingezien. Het is een plek die vele Arnhemmers koesteren.

AANSLUITING OP CONTEXT



1. GEZICHT VAN EN NAAR BRUG



2. AANSLUITEN OP RIJNWERELD

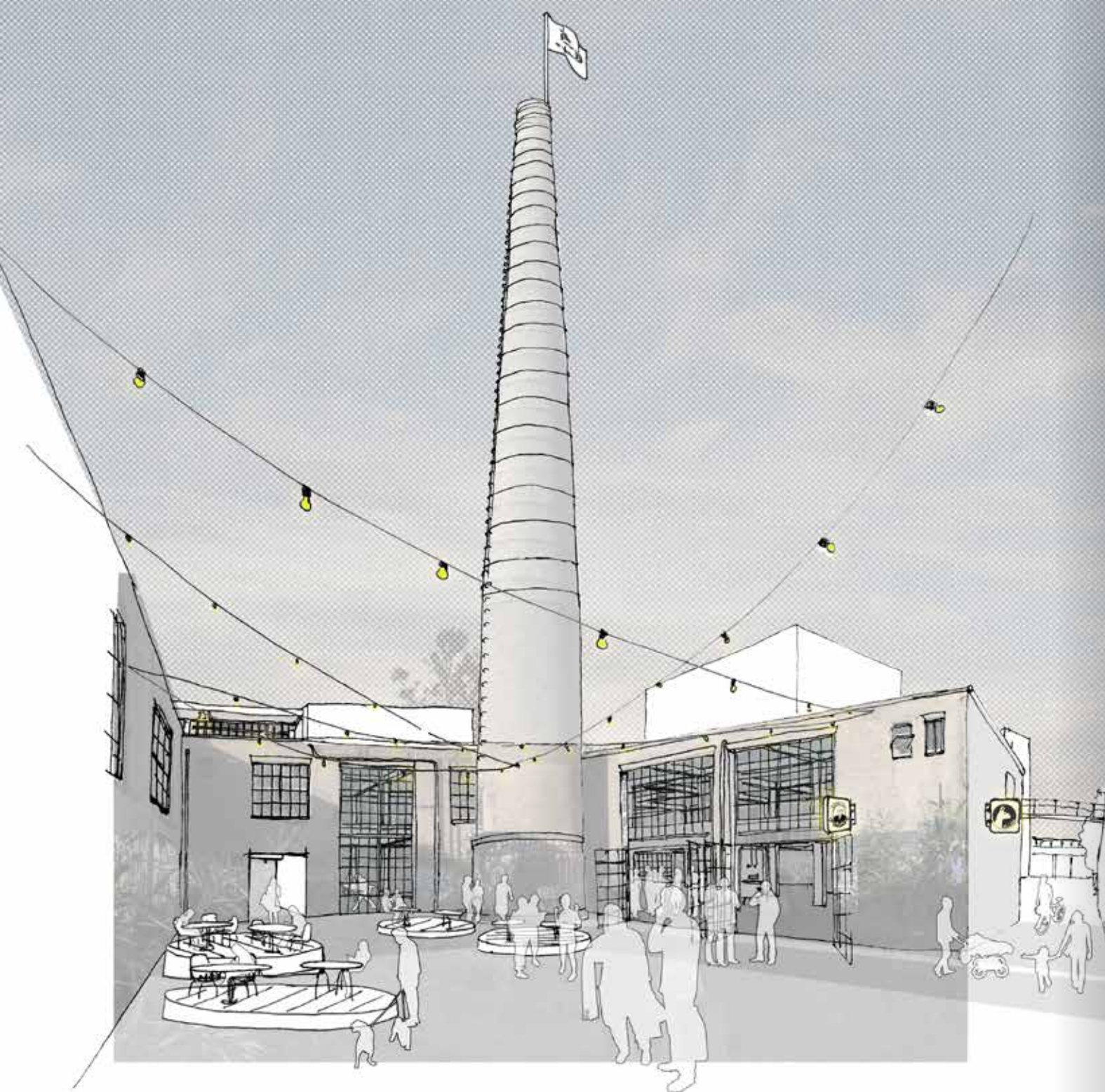


3. AANSLUITEN OP WOONWERELD



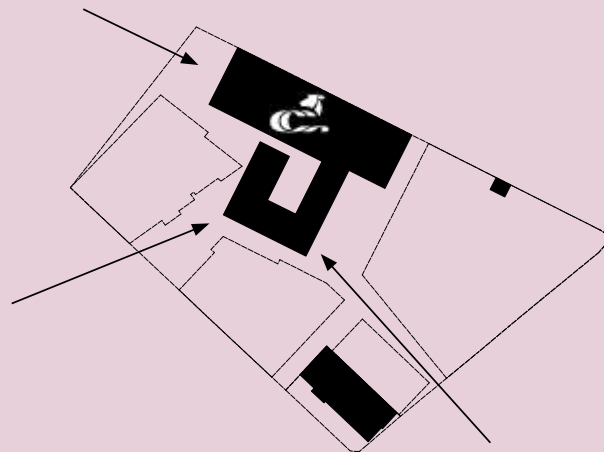
4. AANSLUITEN OP DE SINGEL

COBERCOPLEIN



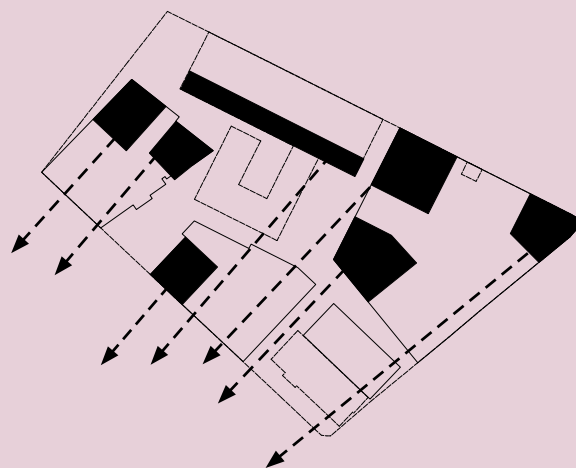
**WAT VOEGEN
WE TOE?**

SPEERPUNTEN VISIE



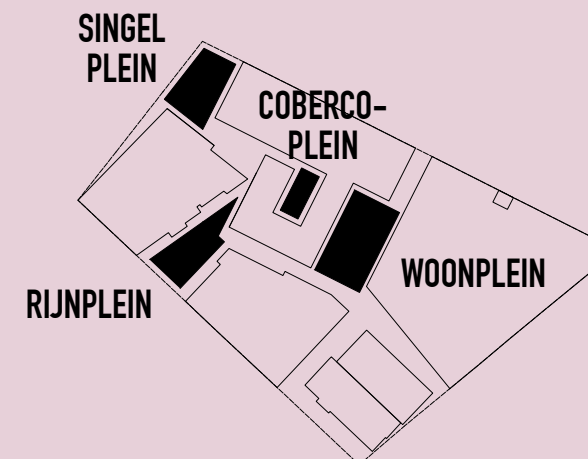
A. ZICHTBAAR MAKEN VAN DE INDUSTRIE

Met het gebied De Melkfabriek bouwen we voort op het industriële karakter van Coberco. Het oude fabriekscomplex wordt gekenmerkt door omsloten gebouwen met een van oorsprong in zichzelf gekeerd proces. Ons doel is een buurt te maken die zich openstelt naar zijn omgeving, waardoor die een wederkerige relatie aangaat en de oude fabriek het kloppend hart wordt. Hiervoor zijn de herbestemming van de bestaande gebouwen en het maken van zichtverbindingen naar de bestaande industrie van belang.



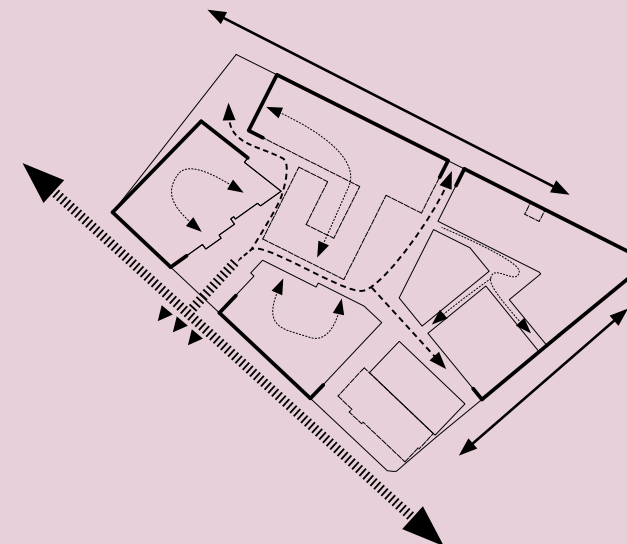
B. RELATIE MET RIJN VERSTERKEN

De Melkfabriek heeft een prominente plek aan de Rijn. De lang gekoesterde verbinding tussen de stad en de Rijn kunnen we hier, nu realiseren. Om de relatie tussen De Melkfabriek - met de Cobercofabriek - en de Rijn te versterken, hebben we de bebouwingslijn aan de waterzijde opgeknipt, opengezet en extra lang gemaakt. Daarnaast wordt de wandelboulevard vanuit het centrum doorgetrokken en worden hogere gebouwen in het plan geïntroduceerd, zodat nog meer bewoners van het zicht op het water kunnen genieten. Bovendien wordt onderzocht hoe met het aanbrengen van hoogteverschillen de dynamiek van het rivierenlandschap kan worden voortgezet op de kade en de pleinen.



C. RIJKDOM AAN PLEKKEN CREËREN

Om de voormalige melkindustrie op een voetstuk te plaatsen en de relatie met de Rijn te versterken is een rijkdom aan verschillende plekken gewenst. Het gebied wordt daarom ingedeeld naar het bewezen Cityplot-principe van Studioninedots. Binnen de grenzen van het plangebied komen drie woonplots. Daarbij komen sociaal culturele functies in de bestaande gebouwen en creëren we vier pleinen.



D. INDUSTRIE ROUTE AANLEGGEN

Bijzondere plekken worden aan elkaar gekoppeld met looproutes door het gebied. Deze routes laten het vroegere leven van de industrie zien en geven een kijkje in de geschiedenis van het Cobercoterrein. Er zijn geen afgesloten binnengebieden meer. De open structuur van De Melkfabriek verbindt de omliggende wijken met elkaar en met de Rijn.

DE COBERCOFABRIEK IS HET
KLOPPENDE HART VAN DE WIJK EN
VANUIT ALLE HOEKEN ZICHTBAAR



WONEN IN EEN STAD AAN HET WATER



A. ZICHTBAAR MAKEN VAN DE INDUSTRIE

Voor de sloop was het Cobercoterrein een lappendeken van geschakelde gebouwen. Puur functioneel. Dit resulteerde in een introverte gebouwenstructuur waarbij geen rekening werd gehouden met het zicht naar de stad.

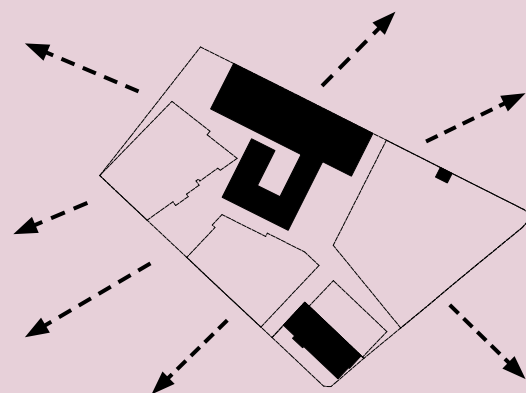
In De Melkfabriek bouwen we voort op het industriële karakter van Coberco, maar dan wel op een dusdanige manier dat de buurt zich openstelt, waardoor die een relatie aangaat met de omgeving en een hotspot vormt voor alle inwoners van Arnhem.

De herbestemming van de Coberco is een belangrijk uitgangspunt. Door nieuw gebruik wordt de oude melkfabriek nieuw leven ingeblazen. Door een mix van interessante functies wordt het een plek met reuring voor de gehele stad.

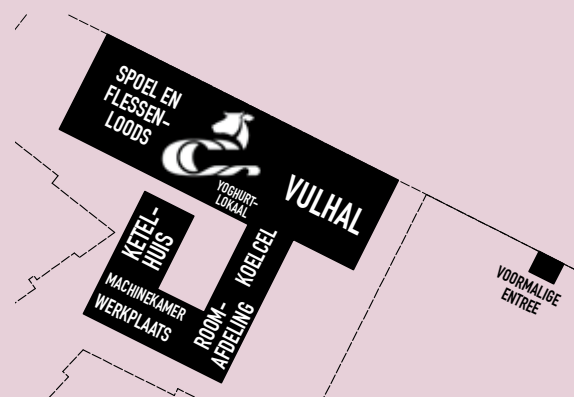
- De voormalige flessenloods wordt ingezet als creatief bedrijfsverzamelgebouw/markthal met ruimte voor Arnhemse ambacht. Hiermee wordt aansluiting gezocht met de reeds bestaande bedrijven in de stad, we gaan dus uit van wat er al in Arnhem is en proberen dit in De Melkfabriek te versterken.
- In het voormalige ketelhuis komt een bierbrouwerij.
- De voormalige machinekamer wordt ingezet als horecagebouw met terrassen aan het beoogde Rijnplein.
- In de voormalige koelcel en roomafdeling willen we lofts maken. Hiermee sluit het aan op een beoogde woonprogramma in het noordoosten van het plangebied.
- De voormalige entree van de melkfabriek wordt de nieuwe entree tot het woongebied

Naast het beoogde nieuwe programma is ook het zicht op de oude Cobercofabriek een belangrijk onderdeel van onze visie. Niet alleen het complex zelf, maar ook het gebied eromheen is vandaag de dag onderhevig aan verloedering. De schoonheid van het oude fabriekscomplex is nauwelijks meer zichtbaar door de wildgroei aan bomen en planten. We gaan de schoonheid van het complex opnieuw onthullen. Als je straks van zuid naar noord fietst, zie je vanaf de John Frostbrug de voormalige Cobercomachinekamer. Het zicht vanuit de singel blijft gehandhaafd en bovendien wordt een nieuwe zichtas vanuit de Badhuisstraat vrij gemaakt. Kortom, vanuit alle hoeken blijft de Cobercofabriek zichtbaar of wordt beter zichtbaar.

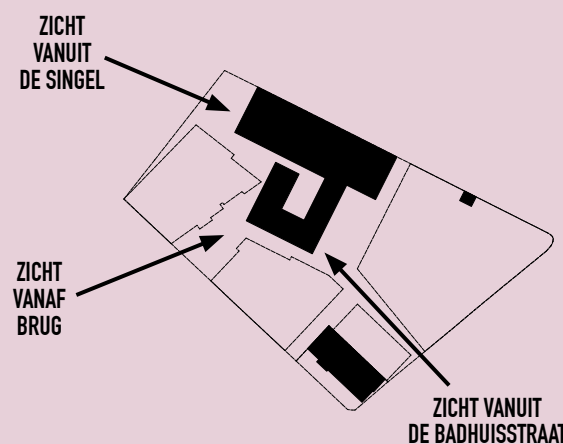
Tot slot versterken de nieuwbouwvolumes de industriële gebiedsidentiteit door het materiaalgebruik en de vormtaal. De nieuwbouw wordt in een later stadium ontworpen.



A1. VAN GESLOTEN NAAR OPEN COMPLEX



A2. HERBESTEMMING INDUSTRIEEL ERFGOED



A3. ZICHT OP INDUSTRIE

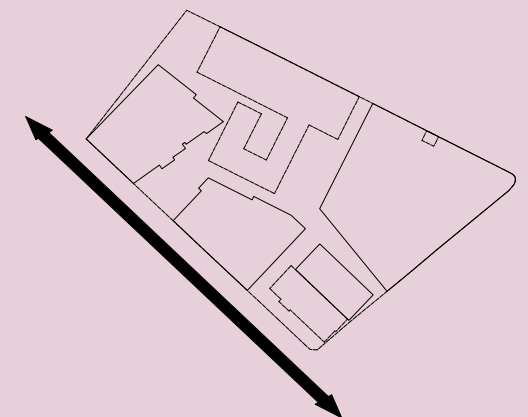
B. RELATIE RIJN VERSTERKEN

Bij deze transformatie is de ligging aan de Rijn een 'unique selling point'. Om zoveel mogelijk bewoners een plek aan de Rijn te bieden doen we dan ook drie dingen.

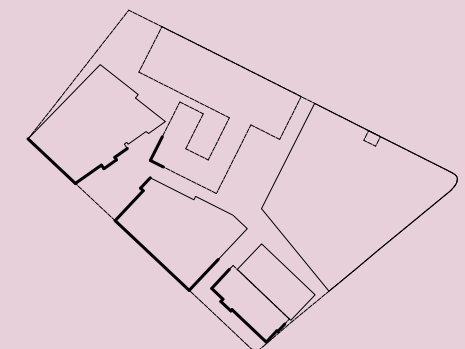
In de nieuwe plannen voor de Rijnkade - ter hoogte van het centrum van Arnhem - wordt gesproken over de Rijnsoever als wandelboulevard. Een boulevard langs de Rijn als een belangrijke continue ruimte in de stad kan wat ons betreft worden verlengd langs De Melkfabriek tot voorbij het Nieuw Kadewartier. Dit plan is een belangrijk uitgangspunt voor onze visie op de ontwikkeling van het Cobercoterrein. Een boulevard waar je kunt flaneren en waar je voelt dat je in een stad aan het water woont!

Om de relatie tussen De Melkfabriek en de Rijn te versterken hebben we de bebouwingsslijn aan de Rijn opgeknapt, opengezet en extra lang gemaakt. De voormalige Cobercomachinekamer komt aan het Rijnplein te liggen en maakt daarmee een directe verbinding met het water. De woningen aan het Rijnplein hebben zicht op de rivier. In een later stadium wordt bovendien onderzocht hoe met het aanbrengen van hoogteverschillen de dynamiek van het rivierenlandschap kan worden voortgezet op de kade en de pleinen.

Om nog meer bewoners 'Rijnzicht' te bieden, introduceren we een aantal hoogteaccenten in het gebied. Zo wordt ook tweedelijns bebouwing met uitzicht over de Rijn en de uiterwaarden ontworpen. Een zekere coulissewerking van de bebouwing ten opzichte van de rivier is het resultaat.



B1. VERLENGING BOULEVARD



B2. RIJNBEBOUWING EN DYNAMISCH LANDSCHAP



B3. HOOGTEACCENTEN

C. RIJKDOM AAN PLEKKEN CREËREN

Zoals gezegd plaatsen we de voormalige melkindustrie op een voetstuk en versterken we de relatie met de Rijn door een aantal fantastische verblijfsplekken te creëren.

Het gebied wordt ingedeeld naar het bewezen Cityplot-principe van Studioninedots. Binnen de grenzen van het plangebied komen drie woonplots. Allemaal met een grootte en sfeer die refereert aan de footprint van de oude Cobercogebouwen. We streven naar een zorgvuldige mix van woningen en appartementen.

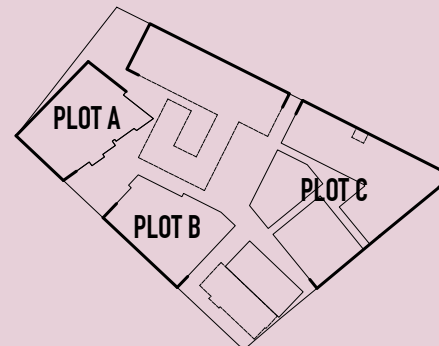
Het voormalige Cobercoterrein biedt alle ruimte voor woningbouw én meer! De identiteit van het gebied wordt versterkt door sociaal-culturele functies. Zo versterken horeca en bedrijvigheid bij de Rijn, werkfuncties bij het Singelplein en een werkplint aan de Westervoortsedijk De Melkfabriek. Met name lokale Arnhemse partijen krijgen hier een plek.

Er komen vier centrale pleinen:

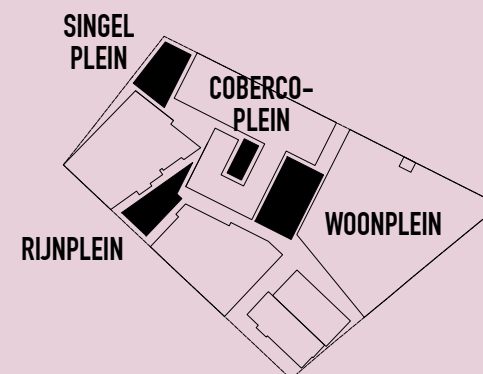
- Het Rijnplein wordt een horecaplein
- Het Singelplein vormt een mooie overgang tussen Singel en de Cobercofabriek, waarbij de Urban Oasis* een plek krijgt
- Rondom het woonplein komen grondgebonden woningen en lofts (en appartementen in het oostelijk gedeelte van De Melkfabriek).
- De bestaande bebouwing komt rondom het Cobercoplein te liggen.

De positie van de bebouwing en de pleinen zorgt voor een formele buitenrand met een informele binnenwereld. De stevige bebouwing aan de rand van het gebied staat in contrast tot een meer korrelige en toegankelijke bebouwing binnenin het gebied. Op deze manier refereert De Melkfabriek ook aan de gesloten industrie van vroeger.

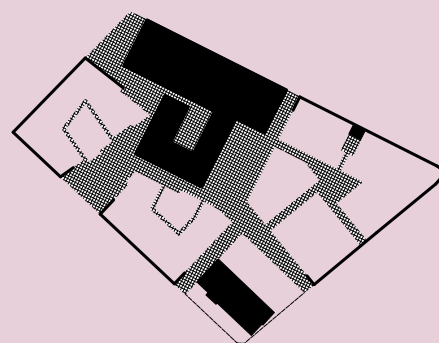
**De 'Urban Oasis' is een innovatief en kunstzinnig concept waarbij een oase gecreëerd wordt, speciaal voor stedelijke toepassingen. Zo zorgt kwalitatief hoogwaardig groen voor zuurstof, luchtzuivering en meer biodiversiteit.*



C1. ÉÉN CITYPLOT MET DRIE WOONPLOTS



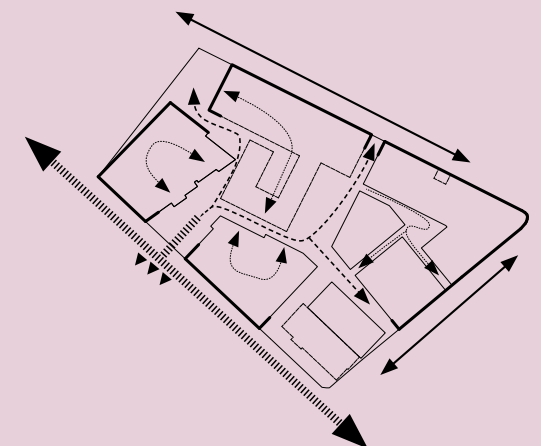
C2. VIER TYPEN PLEINEN



C3. FORMELE RAND EN INFORMELE BINNENWERELD

D. INDUSTRIE ROUTE AANLEGGEN

Om de bijzondere plekken van De Melkfabriek optimaal bereikbaar te maken én de bezoeker de rijke geschiedenis van het gebied te laten voelen, worden er diverse routes aangelegd. Niet langer is het Cobercoterrein hermetisch afgesloten van de stad, maar vormt het een geheel nieuwe wereld die in zijn openheid, opzet, architectuur en voorzieningen een aanwinst is voor Arnhem en de Rijnomgeving. Met verschillende formele en informele verbindingen ontstaat een ruimtelijke en functionele samenhang binnen De Melkfabriek en haar omgeving. Een prettig gebied waar parkeren aan het zicht onttrokken wordt en auto's dus slechts te gast zijn.

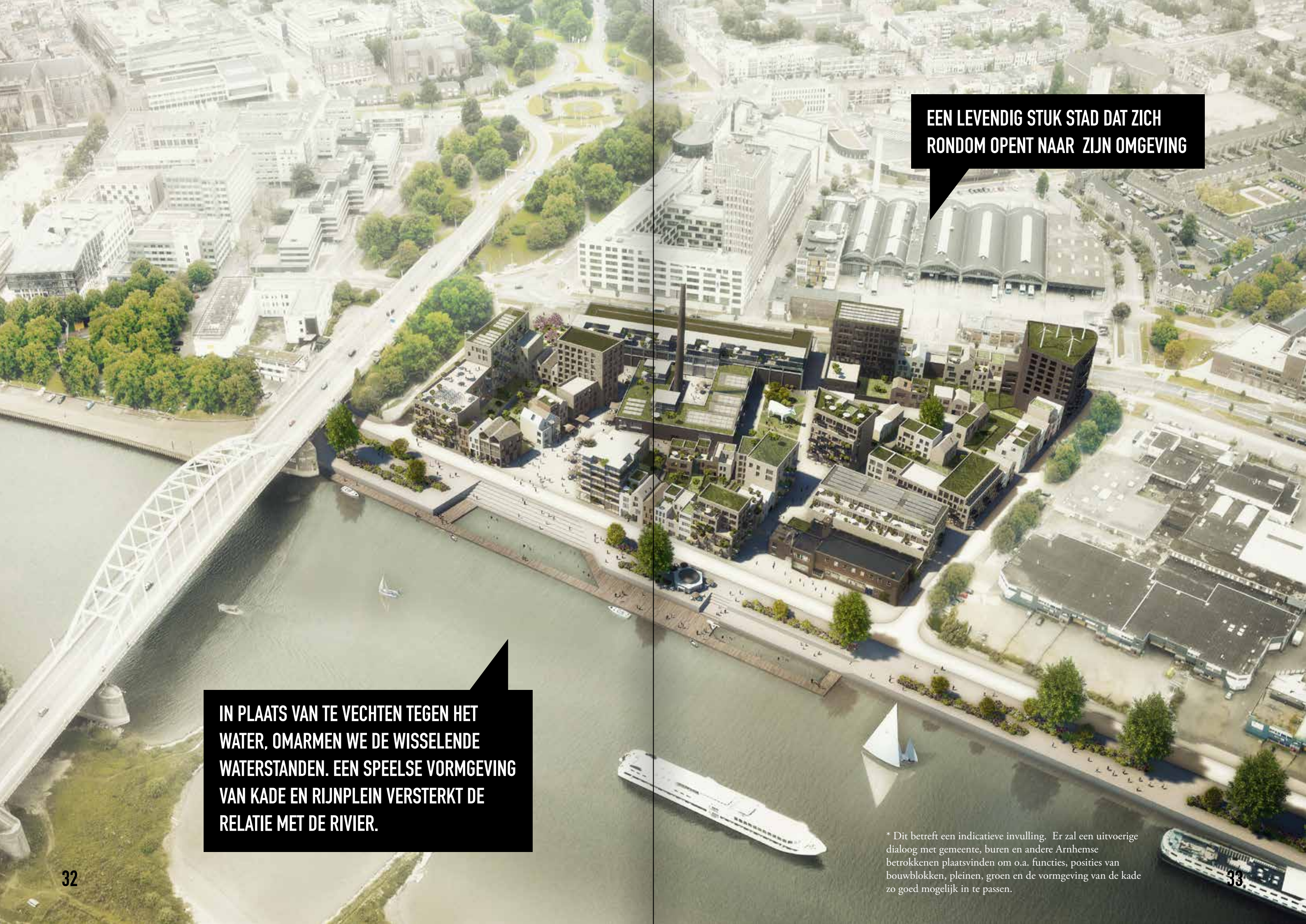


D1. FORMELE EN INFORMELE ROUTES

DE VERSCHILLENDE OPENBARE RUIMTES ZIJN MET ELKAAR VERBONDEN, LATEN DE RIJKDOM VAN HET GEBIED ZIEN EN VORMEN VERASSENDE ROUTES.



KOKEN IN HET KETELHUIS



**EEN LEVENDIG STUK STAD DAT ZICH
RONDOM OPENT NAAR ZIJN OMGEVING**

**IN PLAATS VAN TE VECHTEN TEGEN HET
WATER, OMARMEN WE DE WISSELENDE
WATERSTANDEN. EEN SPEELSE VORMGEVING
VAN KADE EN RIJNPLEIN VERSTERKT DE
RELATIE MET DE RIVIER.**

* Dit betreft een indicatieve invulling. Er zal een uitvoerige dialoog met gemeente, burens en andere Arnhemse betrokkenen plaatsvinden om o.a. functies, posities van bouwblokken, pleinen, groen en de vormgeving van de kade zo goed mogelijk in te passen.

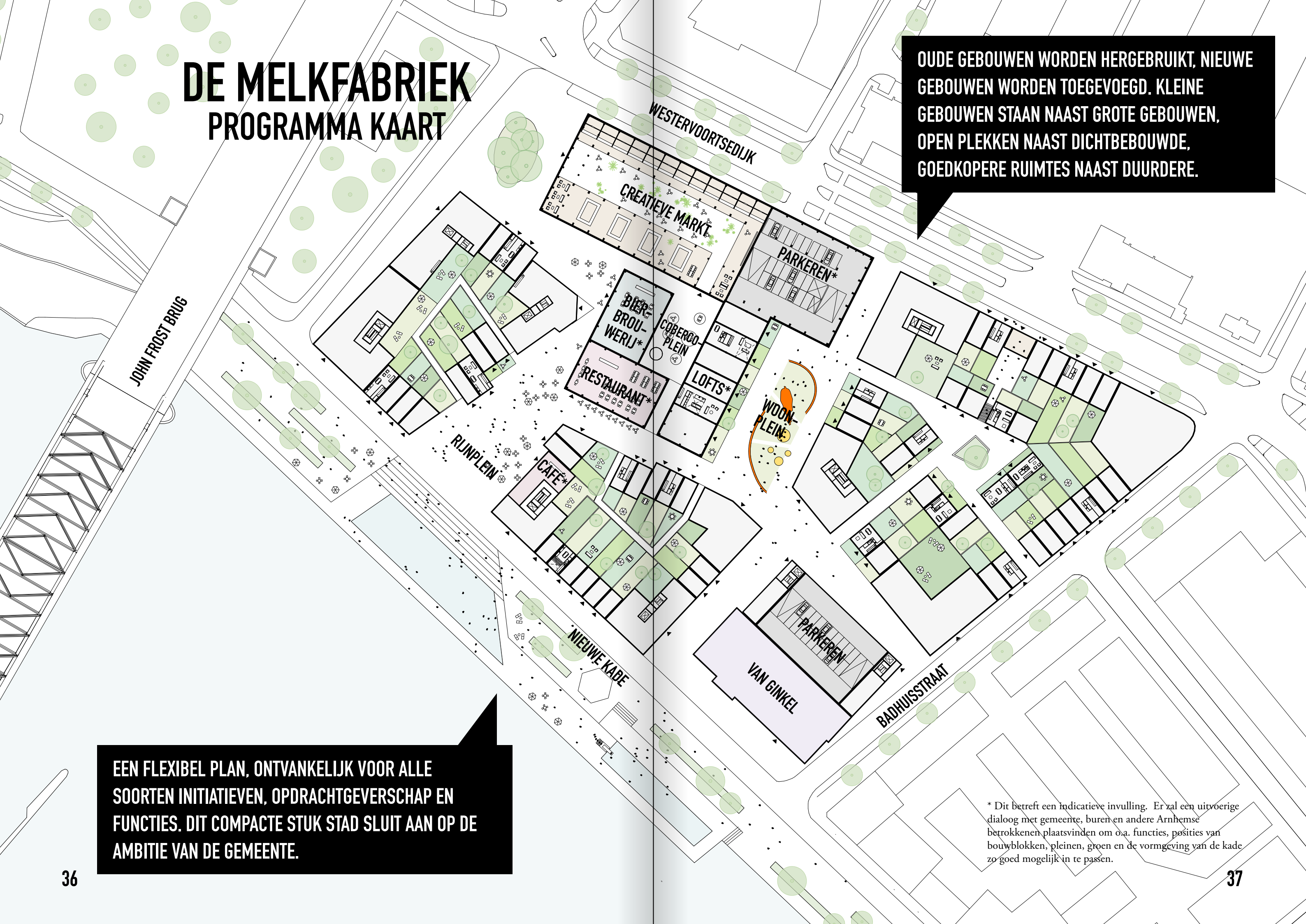


PROGRAMMA

INTERIEUR MELKFABRIEK, 1953

DE MELKFABRIEK PROGRAMMA KAART

OUDE GEBOUWEN WORDEN HERGEBRUIKT, NIEUWE GEBOUWEN WORDEN TOEGEVOEGD. KLEINE GEBOUWEN STAAN NAAST GROTE GEBOUWEN, OPEN PLEKKEN NAAST DICTBEBOUWDE, GOEDKOPERE RUIMTES NAAST DUURDERE.



EEN FLEXIBEL PLAN, ONTVANKELIJK VOOR ALLE SOORTEN INITIATIEVEN, OPDRACHTGEVERSCAP EN FUNCTIES. DIT COMPACTE STUK STAD SLUIT AAN OP DE AMBITIE VAN DE GEMEENTE.

* Dit betreft een indicatieve invulling. Er zal een uitvoerige dialoog met gemeente, burens en andere Arnhemse betrokkenen plaatsvinden om o.a. functies, posities van bouwblokken, pleinen, groen en de vormgeving van de kade zo goed mogelijk in te passen.



LOKALE, EIGENTIJDSE
ARCHITECTUUR

HERGEBRUIK



FOOD EN HORECA



CREATIEVE BEDRIJVGHEID



HERONTWIKKELING EN NIEUWBOUW PROGRAMMA EN DOELGROEP

Wat een ruwe parel is de Cobercofabriek. Er is weinig inlevingsvermogen voor nodig om de enorme potentie van dit gebouw te zien. Zelfs leegstaand voelt het al als een plek waar iets staat te gebeuren. Deze plek verdient het om open te stellen, ontdekt te worden en te laten gebruiken door heel Arnhem. Of beter gezegd: Arnhem verdient een concept dat aan die eisen voldoet. Eén waarmee de stad zich zelfs kan profileren!

NIEUWE HOTSPOT VAN ARNHEM

In de waardevolle spoel- en flessenloods, op een plek waar vroeger de zuivel werd verwerkt en waar zo veel Nederlanders mee zijn opgegroeid, komt in industriële sfeer een dagelijks geopende foodmarket waar biologische producten een hoofdrol krijgen. Ook is er ruimte voor horeca. Dit is een plek waar je kunt proeven en inspiratie kunt opdoen om thuis mee aan de slag te gaan. Dit ijzersterke concept, dat wonderlijk genoeg nog niet aanwezig is in Arnhem, zal mensen uit de hele stad aantrekken. Op de eerste laag komen ruimtes die uitkijken op de foodmarket, waarop het daglicht door het dak naar binnenvalt. Hier kunnen ZZP'ers, zakelijke dienstverleners, ontwerpers, kunstenaars en anderen een plek vinden. Eten en drinken brengt mensen samen en dat is precies wat er in De Melkfabriek gaat gebeuren.

LEVEN IN DE LOODSEN

De fabrieksgebouwen langs de Westervoortsedijk worden nog passender tussen de andere krachtige gebaren langs deze doorgaande weg door bovenop de bestaande bebouwing een aantal volledige lagen te bouwen. Het dak van de fabriek is misschien wel de mooiste bouwkveld van Arnhem. Zo versterken oud en nieuw elkaar. In de nieuwe lagen komen panorama-appartementen met een grotendeels glazen front en grote terrassen die zicht geven op de Rijn. In de oude roomafdeling en koelcel, in het bestaande industriële gebouw, kun je je eigen loftwoning realiseren. Opnieuw een concept dat niet te vinden is in Arnhem. Dankbaar maken we gebruik van de resten van het naastgelegen gesloopte gebouw. Van de afgebroken vloeren maken we heerlijke balkons aan het plein.

KOKEN IN HET KETELHUIS

Het zogenoemde Cobercoplein met de prachtige schoorsteen is helemaal open voor publiek. In het Ketelhuis komt ruimte voor horeca. De ontmoetingsplek van de nieuwe buurt: een stedelijke huiskamer. Eigenlijk hoeven er alleen maar tafels, stoelen, een goede keuken en een bar in en het is al perfect. Het pleintje nodigt uit om een kijkje te nemen en beter nog, te blijven hangen. Tegenover het Ketelhuis, aan de andere

kant van de schoorsteen, kijken de loftwoningen uit op dit plein. De eigenaren hebben er ook stoeltjes staan, maar zitten ook regelmatig bij de overbuurman te genieten van een perfecte cappuccino!

DE BIERFABRIEK

In de ruimte naast het ketelhuis komt een ambachtelijke bierbrouwer. We gaan uit van tijdelijk gebruik, maar dat zou best eens kunnen uitlopen op een blijvende hotspot. De brouwerij levert uiteraard ook bier aan de naastgelegen horeca, die zijn producten hyperlokaal kan inkopen bij zijn burens. De stadsbrouwer uit het openluchtmuseum en diverse ondernemers hebben al toegezegd om mee te willen werken aan deze unieke uitbreiding van de stad.

DE PLEINEN

Rondom de oude fabriek zorgen de Stadspleinen voor een onvergetelijke ontmoeting. Hier rijdt je op de fiets graag even doorheen, even weg van de drukke autowegen en het is nog korter ook! De pleinen leiden je naar het centrum van dit bruisende stukje stad. Het maakt niet uit van welke kant je het gebied benadert, telkens zie je via een doorkijkje de oude fabriek die naar je knipoogt van achter de nieuwbouw. Het contrast, oud en nieuw, de mix van functies en doelgroepen maakt De Melkfabriek tot een plek waar je niet langskomt, maar eventjes wilt blijven.

DE POTENTIE VAN HET COBERCOTERRAIN

Wij verwachten dat De Melkfabriek de komende jaren uitgroeit tot een zeer gewilde woonplek. Hier leef je op een prachtige plek. Het plangebied ligt net even buiten het singelgebied aan de oostzijde van de Arnhemse binnenstad. Op precies te zijn: tussen de Westervoortsedijk, de Badhuisstraat, de Nieuwe Kade en de John Frostbrug. Op diverse plekken heb je zicht op rivier de Rijn. Het voormalige industrieterrein met resterende Cobercogebouwen willen wij transformeren tot een intensieve, levendige en gemengde wijk waar je ontspannen woont, werkt, winkelt, eet en drinkt. Met deze transformatie en de plannen voor 'Nieuwe Kadekwartier' verandert het aanzicht van de Rijnsoever de komende jaren op een positieve manier. Met de unieke ligging aan de Rijn en de nabijheid van het centrum gaat De Melkfabriek de concurrentie aan met het 'Nieuwe Kadekwartier'. Daarnaast heeft De Melkfabriek alles in zich om een toplocatie aan de Rijn te zijn. Hier vind je een bijzondere mix van architectuur, horeca, bedrijvigheid, groen en aantrekkelijke verblijfsplekken.

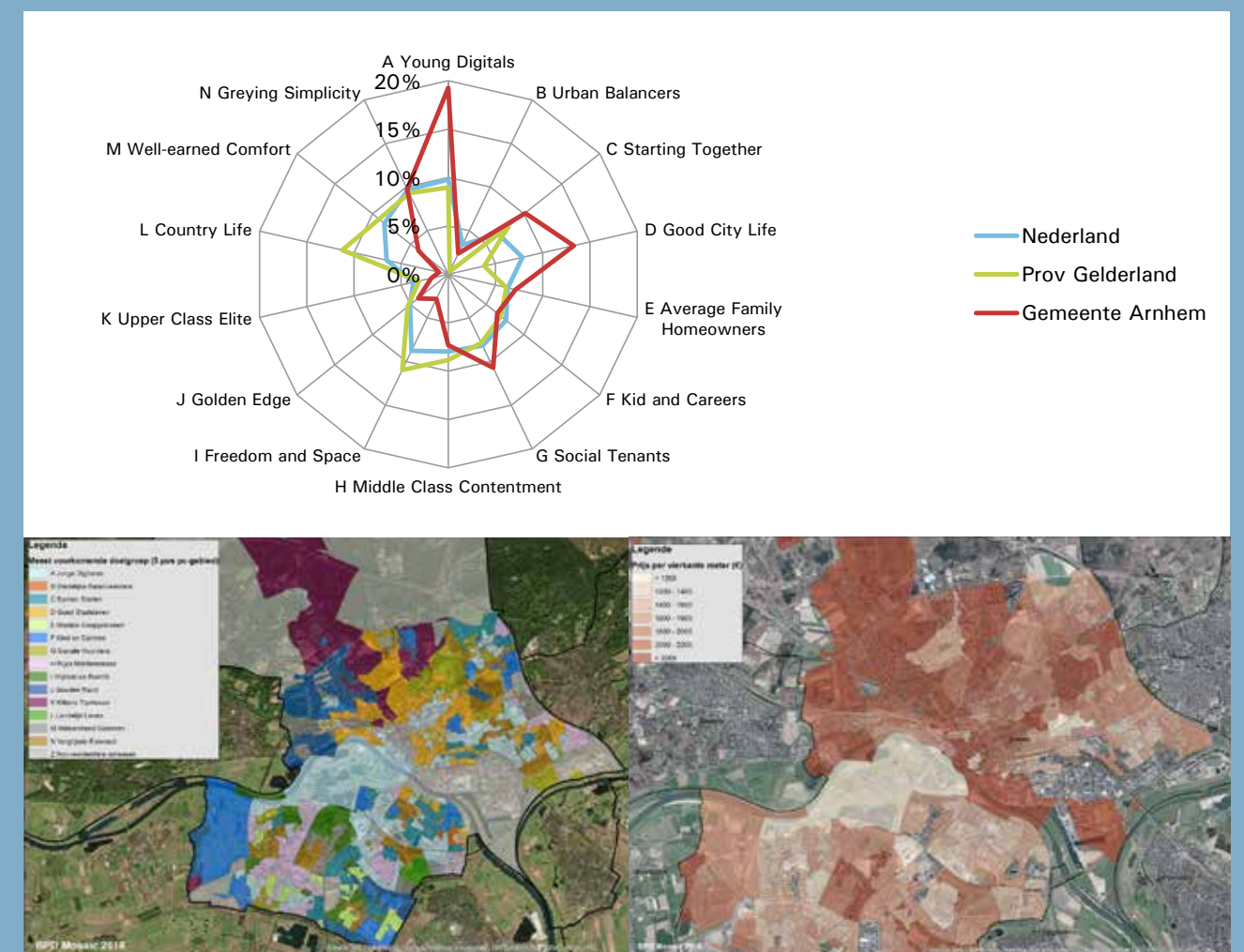
DOELGROEPEN

De appartementen in De Melkfabriek zullen vooral op de groep 'Goed Stadsleven (D)' een grote aantrekkingskracht hebben. De eengezinswoningen worden eerder verkocht aan de doelgroep 'Kind en Carrière'. En voor de penthouses in het topsegment is het de 'Elitaire Topklasse' die we moeten benaderen.

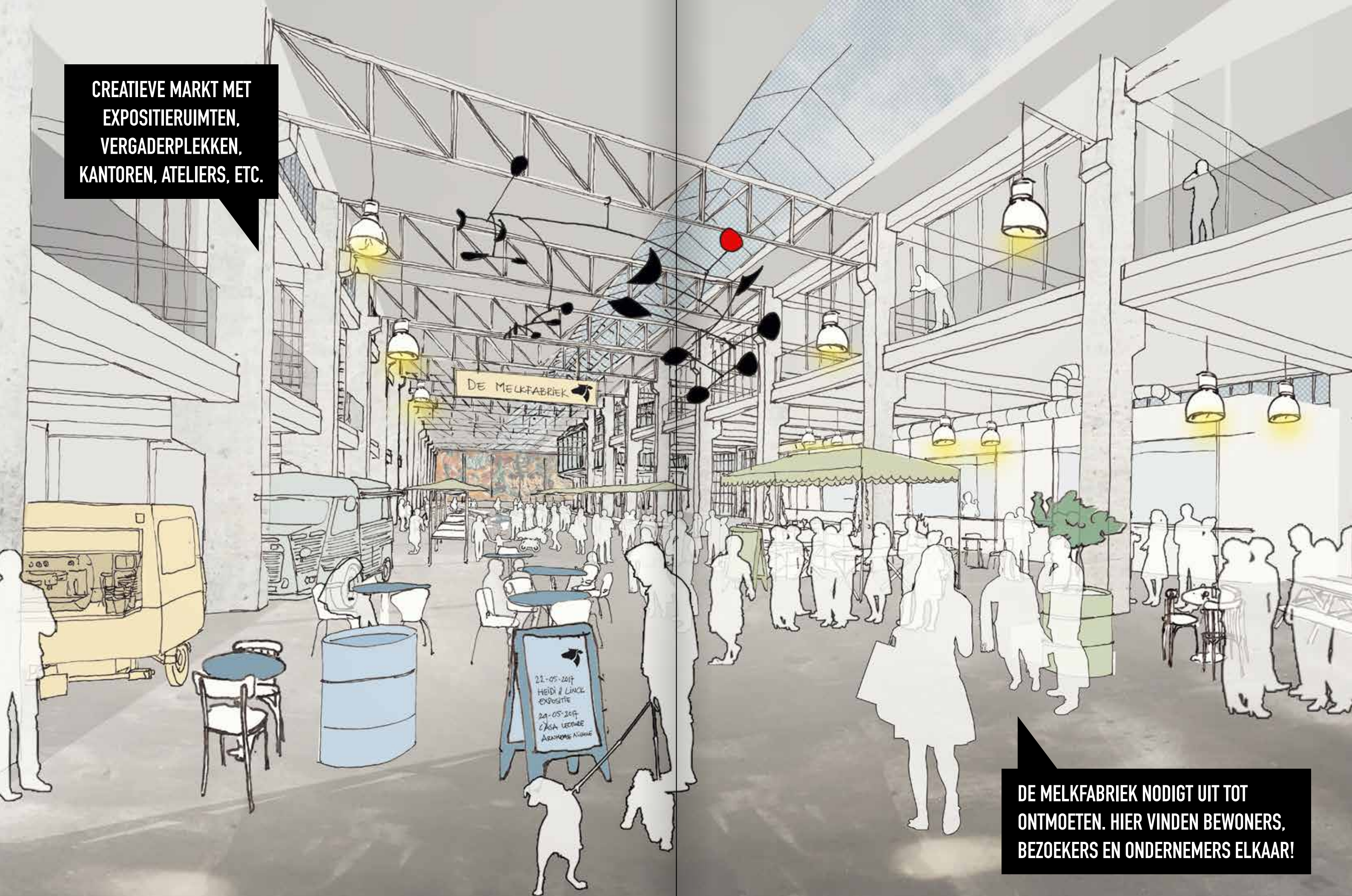
Gezinnen willen in de stad te blijven wonen. Helaas is er een tekort aan kwalitatief goede woningen. Senioren zoeken ruime, luxe appartementen dicht bij het centrum en bij voorzieningen. Met een gevarieerd woningaanbod kunnen veel verschillende mensen een woonplek vinden in De Melkfabriek. Daarnaast kunnen we kleine appartementen ontwikkelen voor starters op de markt, of wellicht als belegging voor de huurmarkt.

IN DE MELKFABRIEK KUN JE STRAKS WONEN, WERKEN, WINKELN, ETEN EN DRINKEN.

Het woningaanbod: luxe penthouses, panorama-appartementen, appartementen in het binnengebied en studentenappartementen. Daarnaast komen er herenhuizen en stadswoningen in het binnengebied aan een plein of aan de Rijn. In de Cobercofabriek komt een bierbrouwerij, terras, foodmarket en er zullen werkplekken zijn. Een deel van het gebouw is bestemd voor parkeren.



CREATIEVE MARKT MET
EXPOSITIERUIMTEN,
VERGADERPLEKKEN,
KANTOREN, ATELIEREN, ETC.



DE MELKFABRIEK NODIGT UIT TOT
ONTMOETEN. HIER VINDEN BEWONERS,
BEZOEKERS EN ONDERNEMERS ELKAAR!

SLIM PARKEREN EN SNELLE FIETSEN EEN AUTOVRIJ BINNENGEBIED

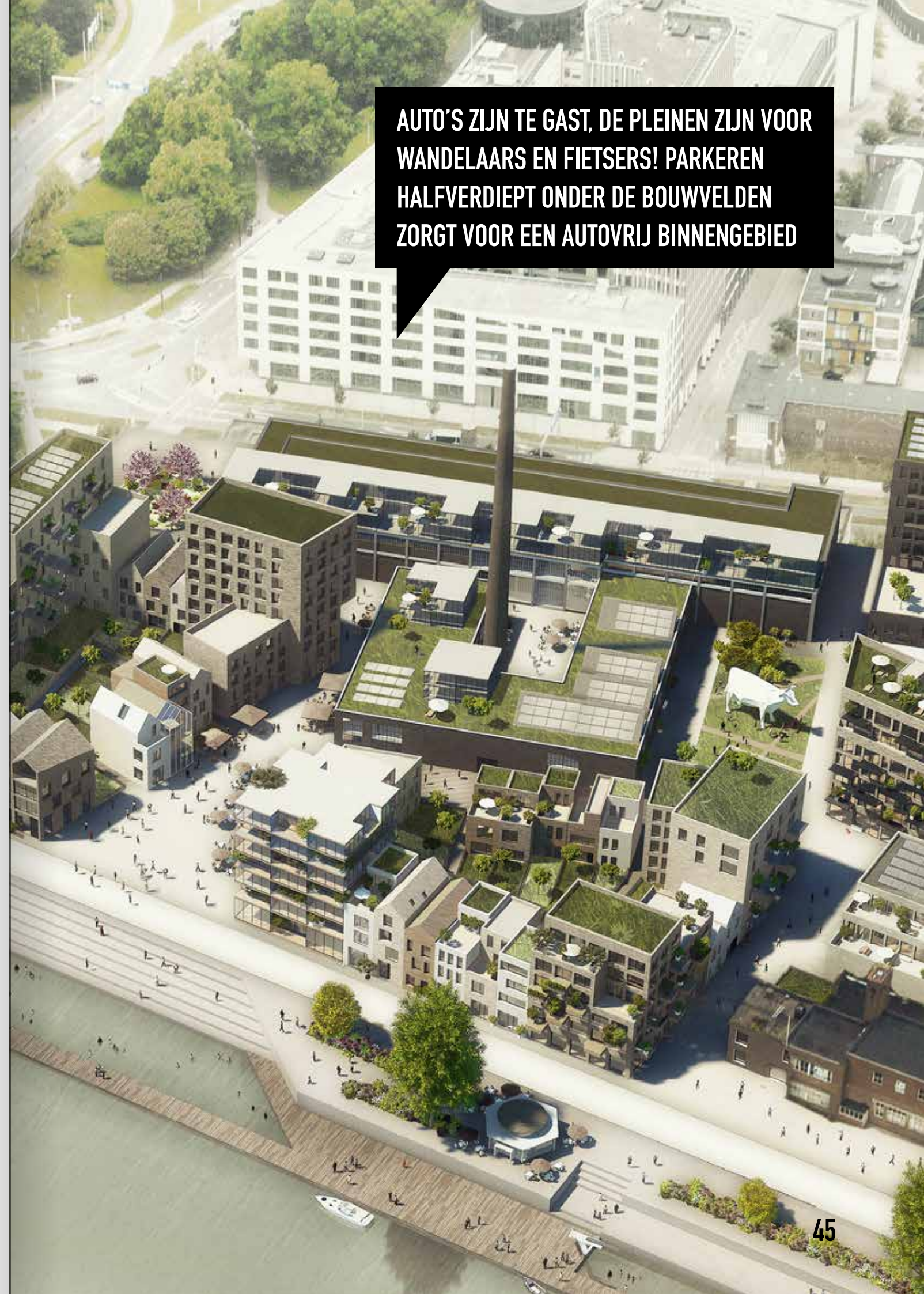
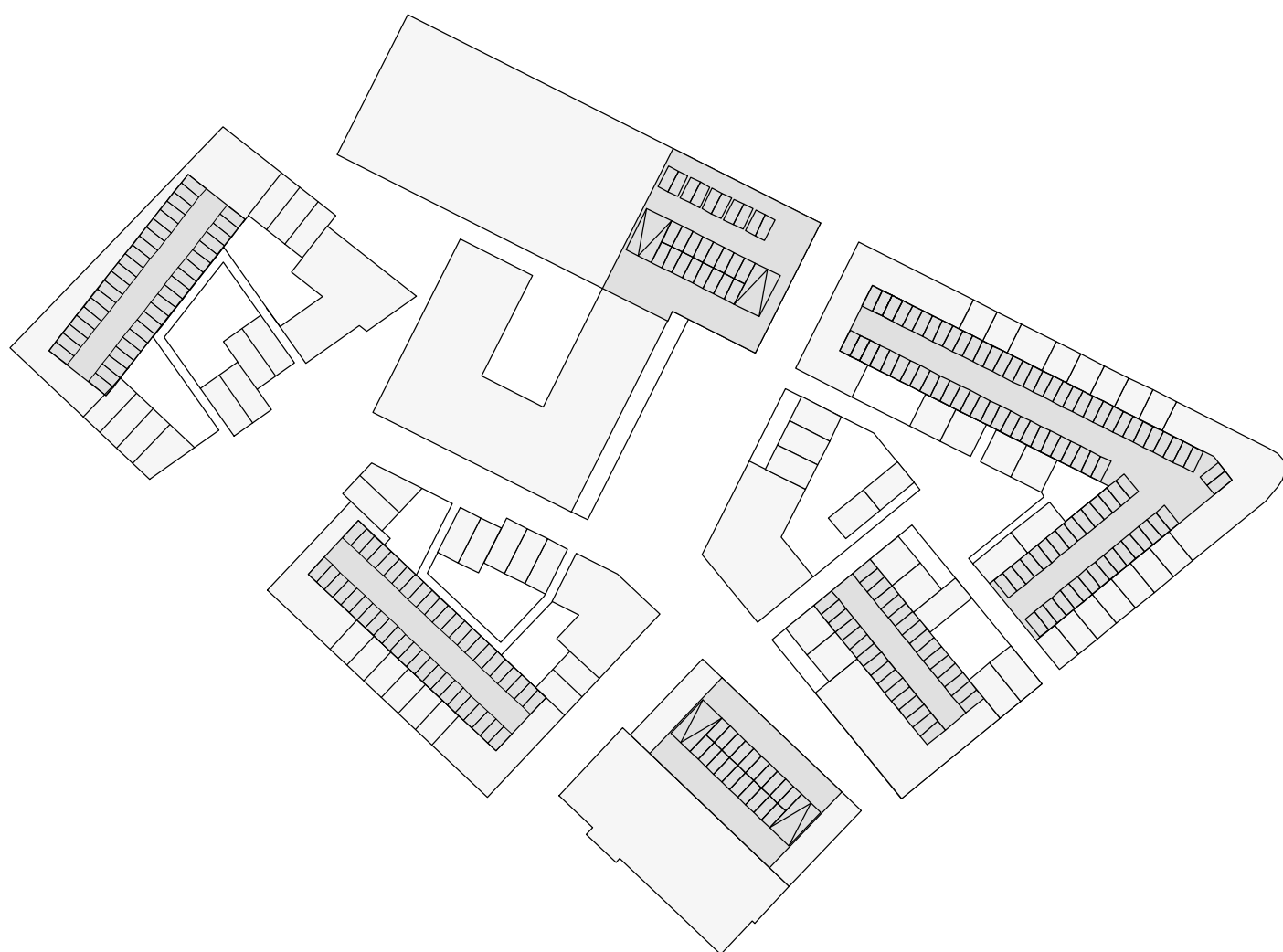
Een wandel- en fietsgebied waar de auto te gast is. Dat betekent ook, geen auto's in het binnengebied. Een gebied dat inspeelt op de nieuwe wensen en eisen welke aan mobiliteit worden gesteld.

Voorzieningen voor e-bikes en deelauto's staan centraal. Het uitgangspunt is daarnaast dat de aanwezige parkeeroplossingen flexibel en faseerbaar worden gemaakt. De auto's en e-bikes worden verspreid over de bouwvelden en in halfverdiepte parkeerkelders aan het zicht onttrokken. De hoogte in de Vulhal wordt tijdelijk benut om in meerdere lagen auto's te parkeren. Een plek waar je binnen kunt parkeren in een ambiance die haar gelijke niet kent. Als in de toekomst de parkeervraag afneemt, kan de foodmarket verder worden uitgebreid. Ook tegen het gebouw van 'Van Ginkel' is voor een gestapelde parkeeroplossing gekozen.

In totaal kunnen op deze manier voldoende parkeerplekken worden gerealiseerd passend bij de huidige aanwezig behoefte in dit nieuwe stuk stad.

'De parkeerplek' is tijdelijk, want het gebruik van auto's is tijdelijk. Onze economie wordt steeds meer een deeleconomie en de e-bike is aan een enorme opmars bezig. De nieuwe bewoners zijn zich hier terdege van bewust. Om hen een handje te helpen zetten we een aantal BMW I3-auto's voor collectief gebruik in de garage en reserveren we ruimte voor het stallen en laden van e-bikes. De investering om dit te realiseren is laag, terwijl hierdoor in de rest van het gebied auto's en e-bikes vrijwel geheel uit het zicht kunnen blijven.

De pleinen zijn voor wandelaars!



AUTO'S ZIJN TE GAST, DE PLEINEN ZIJN VOOR
WANDELAARS EN FIETSERS! PARKEREN
HALFVERDIEPT ONDER DE BOUWVELDEN
ZORGT VOOR EEN AUTOVRIJ BINNENGEBIED

EXTERIEUR MELKFABRIEK, 1951

CITYPLOT CIRCULAIR: EEN BEWEZEN CONCEPT

CITYPLOT

DE STAD ALS ORGANISCHE ONTWIKKELING

Mensen zijn op zoek naar plekken met een eigen karakter en willen zelf mede bepalen hoe hun leefomgeving er uit ziet. Daarnaast is de toekomst onvoorspelbaar. Dat vraagt om een nieuw soort stedenbouw. Of eigenlijk, om de wijze waarop steden ooit ontstonden. Cityplot redeneert niet uit een vooropgesteld eindproduct, maar juist vanuit flexibiliteit en individuele ontwikkeling. Het model sluit op voorhand geen ontwikkelingen in of uit, maar is ontvankelijk voor de initiatieven die aangereikt worden op het moment dat men daadwerkelijk met de transformatie aan de slag gaat. Zo kan flexibel en duurzaam op de actuele vraag worden ingespeeld en ontstaat een prettige diverse omgeving met een eigen identiteit. Door het parkeren centraler te organiseren, ontstaan autoluwe gebieden waar het plezierig wonen, werken en recreëren is.

DIVERSE STAD

Cityplot streeft naar gemengde wijken waarin wonen, leven, werken en ontmoeten gestalte krijgen. Het staat in het teken van een andere manier van 'stad maken'. Uiteenlopende doelgroepen ontmoeten en inspireren elkaar zodat een warme plek ontstaat waar juist nieuwe initiatieven kunnen ontstaan.

DUURZAME FLEXIBILITEIT

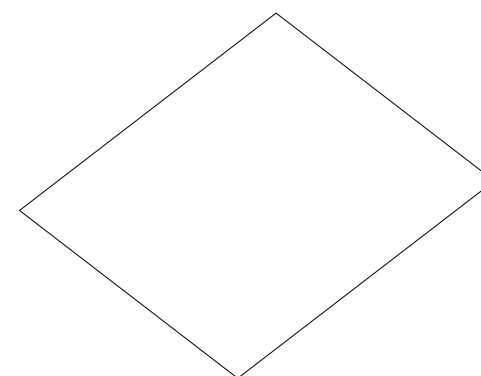
Veranderbaarheid in de tijd maakt gebieden duurzaam. Kleine woonblokken zijn eenvoudiger te vervangen dan grote blokken. Daarom stuurt Cityplot op de terugkeer van de kleinschalige parcellering. Zo ontstaat een flexibel, open patroon, ontvankelijk voor alle soorten initiatieven, opdrachtgeverschap en functies.

GEBUNDELDE KRACHTEN

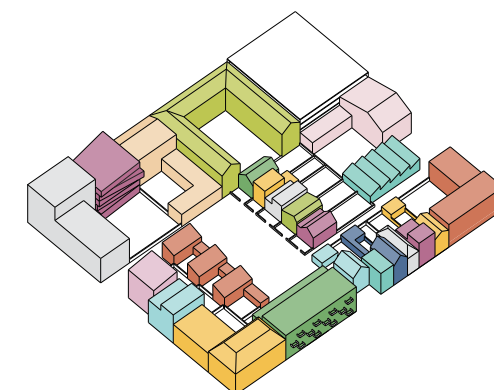
Krachten bundelen, van top-down naar bottom-up. Onder de noemer van 'actief burgerschap' vraagt de overheid om burgers die zich verantwoordelijk gedragen en meedoen'. Daarnaast zijn mensen op zoek naar eigen initiatieven met een eigen karakter. Het Cityplot model is meer dan ontvankelijk voor de initiatieven van buurtbewoners maar ook van marktpartijen die aangereikt worden.

AANTREKKELIJK CONTRAST

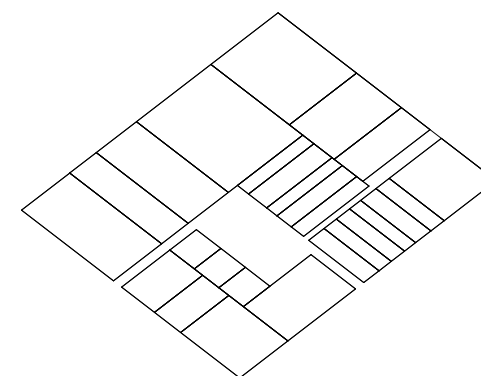
Cityplot maakt een omgeving die mensen verleidt om er te wonen, werken, recreëren en ondernemen. Het maakt contrasten, die spanning geven voor de gewenste pluriformiteit. Zwart-wit, formeel- informeel, bedacht-spontaan. Oude gebouwen worden hergebruikt, nieuwe gebouwen worden toegevoegd. Kleine gebouwen staan naast grote gebouwen, open plekken naast dichtbebouwde, goedkopere ruimtes naast duurdere.



De grote maat maakt het plot ontvankelijk voor diversiteit en biedt speelruimte voor bestaande en nieuwe gebouwtypen.



Grote diversiteit wordt gestimuleerd zodat een mix van typologieën, initiatieven en functies ontstaat.



Een frame van verschillende kavels, geschikt voor kleinschalige ontwikkelingen maakt het plot flexibel en duurzaam.



De inzet van kleinschalige ontwikkelingen bieden een divers leefklimaat welke tolerant is voor verandering en geschikt is voor een diversiteit aan initiatiefnemers op verschillende schaalniveaus.

CIRCULAIR

ZES PRINCIPES VAN 'THE LEARNING CITY'

THE LEARNING CITY IS EEN ZELFLERENDE STAD DIE DIRECT REAGEERT OP DE VOORTDURENDE DIALOOG TUSSEN MENS, OMGEVING, SAMENLEVING EN ECONOMIE EN DIE DAARDOOR BIJDRAAGT AAN EEN HOGERE LEVENSKWALITEIT.

Om een slimme en levenslang lerende stad te creëren is een ingrijpende herziening van het huidige denken noodzakelijk. Om te beginnen is een circulaire stad altijd in balans. De basis is een integraal systeem dat door nieuwe kennis steeds kan worden aangepast, bijgestuurd, overgenomen en aangevuld zodat het bedreigingen kan weerstaan. Het sluiten van kringlopen maakt het systeem onafhankelijk van schaars wordende grondstoffen en wordt daarmee zelfstandig. The Learning City gaat uit van een circulaire stad als geheel. Elke wijk en elk domein binnen de stad levert zijn eigen, unieke bijdrage aan het circulair functioneren van het geheel. Met behulp van big data, interdisciplinaire teams, publiek-private samenwerkingen en innovatieve technologische oplossingen werken wij aan het ontwerp van een nieuw, slim en op samenwerking gebaseerd gebied.

Referentie: Cityplot Buiksloterham Amsterdam
STUDIONINEDOTS | DELVA Landscape Architects

01. TIMING
Het opstarten van scenario's waarbij ontwikkelingen gelijktijdig in elkaar opgaan in plaats van opvolgend.

02. DIVERSITY
Wanneer één systeem uitvalt, kunnen de andere blijven functioneren

04. LEARNING LAB
Het gebied krijgt de status van een 'Learning Lab'. Een plek waar experiment, onderzoek, cultuur en innovatie actief wordt aangemoedigd en toegepast met de ambitie om een duurzame en circulaire wijk neer te zetten.

05. ZELF ORGANISATIE
De samenwerking tussen grotere partijen en zelfstandige burgers wordt van meet af aan gestimuleerd

03. SUPERSIZE ME
Voor het opvangen van veranderingen en pieken in systemen, is het creëren van overmaat essentieel.

06. LOOPING
De focus ligt op kringloopsystemen die ons onafhankelijk maken van schaars wordende grondstoffen

CIRCULAIR DE AMBITIES EN WEGING

In een circulaire economie wordt schaarste efficiënt gemanaged om binnen de veilige, operationele ruimte van de zogenaamde 'planetary boundaries' te blijven. Een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven is hier onlosmakelijk mee verbonden. Dit staat in sterk contrast met de huidige, lineaire economie, van 'take, make, waste'. Het streven om de principes van een circulaire economie toe te passen op de stad brengt direct een uitdaging met zich mee. Voor De Melkfabriek moeten

we abstracte en strategische doelen vertalen in concrete maatregelen, rekening houdend met schaal, tijd en ruimte. Op basis van die principes worden onderstaande zes thema's behandeld. Een veelheid aan bevindingen en adviezen vraagt om het aanbrengen van prioriteiten. Met elkaar wordt ieder onderdeel gewogen op impact en investering. Vervolgens worden keuzes en ambities visueel gemaakt in een diagram.

Energie

Energie wordt gewonnen uit hernieuwbare bronnen en middels een flexibel netwerk onderling verdeeld

Materiaal

Materialen en producten krijgen een tweede levenscyclus en gebouwen worden dusdanig geconstrueerd dat onderdelen hoogwaardig hergebruikt kunnen worden

Mobiliteit

Mobiliteit wordt collectief, verduurzaamd en gespreid in diverse verkeersonderdelen, waardoor er meer ruimte ontstaat voor sociale en groene activiteiten

Water

Waterstromen worden na functie gescheiden en lokaal hergebruikt, zodat de drinkwatervraag lager en wateroverlast beperkt wordt

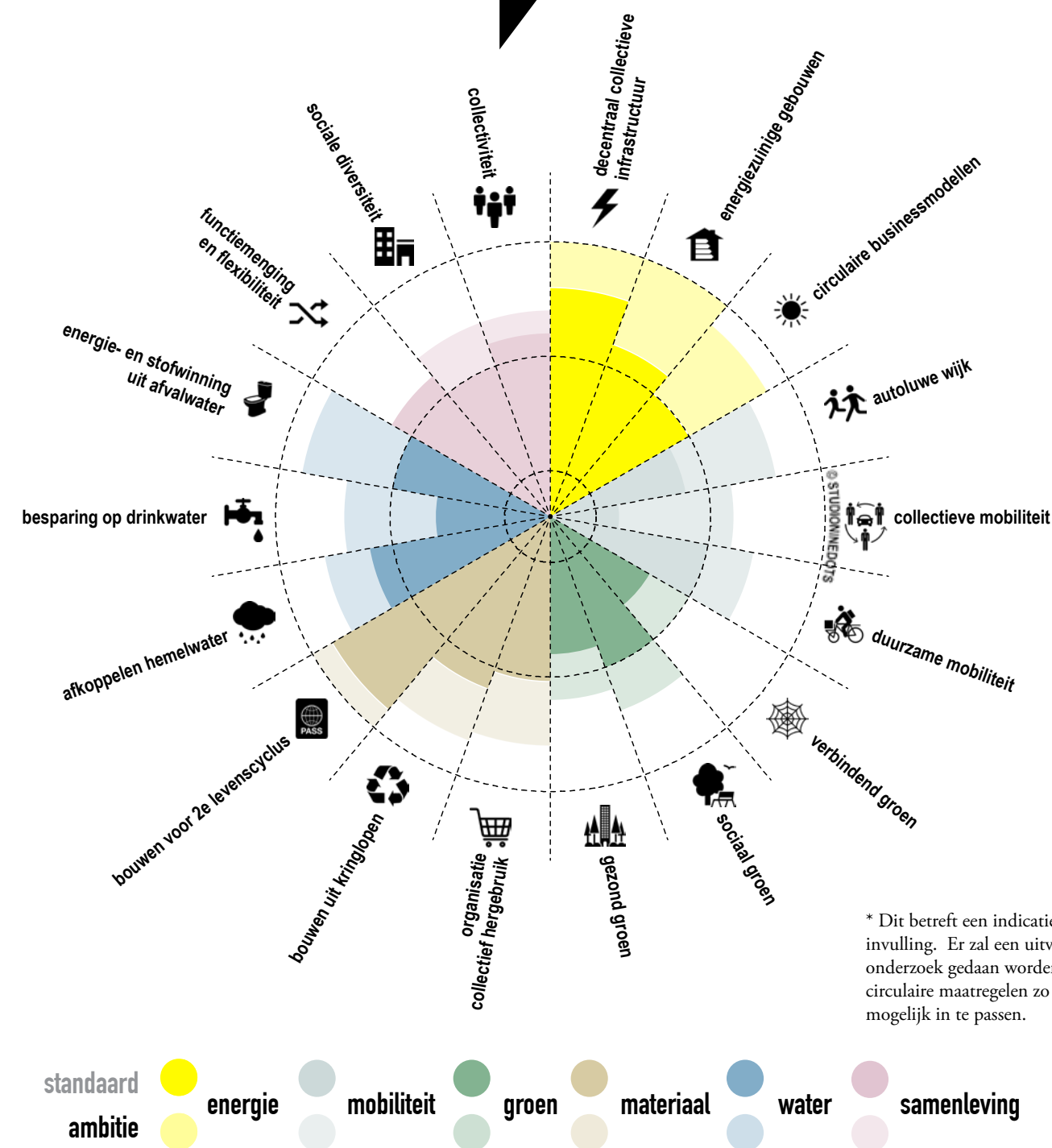
Biodiversiteit

Groen vraagt om meer ruimte en diversiteit zodat de sociale, ecologische en economische waarde versterkt wordt

Samenleving

Cultuur en samenleving worden gestimuleerd door een diverse mix aan menselijke activiteiten die economische meerwaarde creëren

ENERGIE WORDT GEWONNEN UIT
HERNIEUWBARE BRONNEN, MOBILITEIT
WORDT COLLECTIEF EN VERDUURZAAMD
EN GROEN KRIJGT MEER RUIMTE
EN DIVERSITEIT ZODAT DE SOCIALE,
ECOLOGISCHE WAARDE VERSTERKT WORDT.



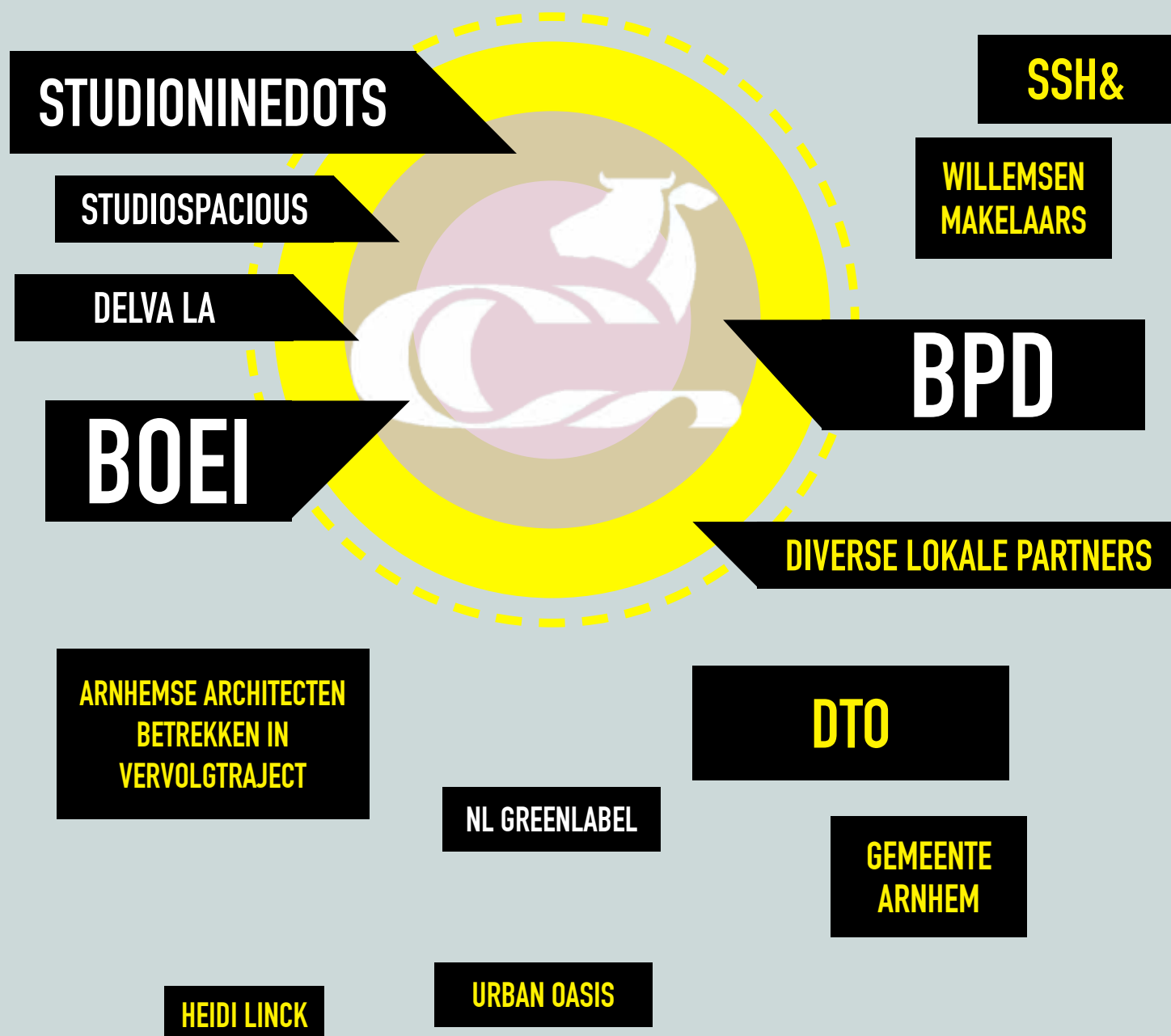
* Dit betreft een indicatieve invulling. Er zal een uitvoerig onderzoek gedaan worden om de circulaire maatregelen zo goed mogelijk in te passen.

PERSONEEL MELKFABRIEK, 1951

WIE ZIJN WIJ?

TEAM DE MELKFABRIEK LOKALE PARTIJEN BETREKKEN

“HET COLLECTIEF
ONTWIKKELEN VAN EEN
BIJZONDER STUKJE STAD”



BPD

BPD, voorheen Bouwfonds Ontwikkeling, is marktleider in de realisatie van integrale woongebieden. We ontwikkelen kleinschalige multifunctionele projecten, onder andere door middel van herstructurering en functieverandering, in de binnenstad en grotere wijken op uitleglocaties. Bij BPD leveren we vooral een bijdrage aan het verwezenlijken van 'living environments', woon- en leefomgevingen die ook zelf leven. Waar de bebouwde omgeving en de natuur elkaar op een harmonieuze manier ontmoeten. We geloven in buurten en wijken die de bewoners en bezoekers welkom heten. Waar iedereen met veel plezier kan wonen en samen wonen. Daarbij kijken we niet alleen ver vooruit, maar koesteren ook wat al bestond. Bouwen is voortbouwen. In een levende omgeving proef je alle tijden. Kijk voor meer informatie op www.bpd.nl

BOEI

BOEI is een organisatie die zich inzet voor behoud van industrieel, agrarisch en religieus erfgoed in Nederland. Als ontwikkelaar, investeerder en adviseur helpt BOEI gebouwen en complexen met een historische of culturele waarde die hun functie hebben verloren, te behouden en opnieuw een bestemming te geven. Restauratie, herbestemming en een levensvatbare exploitatie zijn de beste garantie voor duurzaam behoud van het erfgoed en van de verhalen die daarbij horen. BOEI is een non-profit organisatie die in 1995 is opgericht op initiatief van onder andere de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. BOEI heeft een status als professionele organisatie voor monumentenbehoud.

STUDIONINEDOTS

Stunioninedots richt zich op de correlatie tussen kennis en creativiteit. Het bureau ontwerpt geraffineerde projecten; schijnbaar eenvoudig en met een rijkdom aan ervaringen, adaptief, energiek en veerkrachtig. Het team vertaalt de voortdurende beweging in de samenleving in duurzame, ofwel circulaire, ontwerpen die leiden tot meerwaarde op energiegebied, maar vooral op het terrein van het welzijn van ons allemaal. Vanwege de steeds compacter wordende steden zet Stunioninedots dan ook hoog in op collectieve

ruimte. Zowel in gebouwen (zoals recent bij de kantoortransformatie voor De Alliantie) als bij de langlopende circulaire herontwikkeling van post-industriële gebieden (Buiksloterham, Oostenburg, Wisselspoor) blijkt een eigenzinnige ruimtelijke interventie de katalysator voor ontmoeting, uitwisseling en verbinding tussen mensen.

DTO

Het Arnhemse Departement voor Tijdelijke Ordening (DTO) is flink actief in de stad en pakt stukken stad aan die in een pauzemoment verkeren, voordat ze ontwikkeld worden. Het Cobercoterrein is ook zo'n locatie. Peter Groot van DTO was ontzettend enthousiast toen we hem belden. Hij zal als kwartiermaker fungeren. Terwijl de plannen voor De Melkfabriek verder worden ontwikkeld, werkt DTO aan tijdelijke functies in de oude gebouwen. Hiermee kunnen we morgen al starten. Hierdoor wordt het vastgoed geactiveerd als placemaker voor de ontwikkeling die later wordt gerealiseerd. Het is een periode waarin geëxperimenteerd kan worden met een mix van functies. Een periode waarin waarde wordt opgebouwd door de plek een imago te geven. Eentje die een belofte uitspreekt: dit wordt de nieuwe hotspot van Arnhem!

ONDERNEMERS MET PASSIE VOOR HUN STAD

Die zijn er genoeg in Arnhem. Ze zijn op zoek naar nieuwe kansen en daar horen soms ook nieuwe plekken bij. De ontwikkeling van De Melkfabriek kan alleen maar succesvol zijn als we dat samen doen met deze lokale partijen. Het zijn kwartiermakers die Arnhem als hun broekzak kennen en die de stad sterk maken. Mensen met durf en visie. Wij vonden er een paar die al na één gesprek met ons samen willen werken om De Melkfabriek op de kaart te zetten. We staan voorts open voor diverse Arnhemse ondernemers die de 10 principes omarmen en graag een plek zouden willen in De Melkfabriek. Interesse? Meld het ons!

BETROKKEN PARTIJEN

Studiospacious
We houden van de constant veranderende stad, ze fascineert ons. We willen haar mooier maken. Duurzaam. Stoer. Eigenzinnig.
Studiospacious is een jong bureau dat zich richt op het ontwerpen van (woon)gebouwen in de stad. De permanente staat van beweging van de maatschappij en de stad is gebaat bij gebouwen die recht doen aan de condities en geschiedenis van een plek. Vanuit die gedachte wordt gewerkt aan het realiseren van karakteristieke, tijdsbestendige gebouwen die prikkelen en een emotie teweeg brengen. Gebouwen die op verrassende en vanzelfsprekende wijze hun plek innemen in de stad en ruimte creëren waar de gebruiker zich thuis voelt.

Delva landscape architects
DELVA Landscape Architects / Urbanism, gevestigd in Amsterdam en Antwerpen, is opgericht in 2008 door Landschapsarchitect Steven Delva. Het team van 14 medewerkers bestaat uit landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen en architecten. De opdrachten binnen DELVA draaien vaak om de grote actuele opgaven als duurzaamheid, infrastructuur, ecologie - economie en de veranderende betekenis van het publieke domein. DELVA werkt succesvol aan projecten van openbare ruimte tot grootschalig landschap, en zoekt door alle schalen naar mogelijkheden deze opgaven te integreren en zo extra betekenis te geven aan het ontwerp. Het bureau benut zo de kracht van al aanwezige ontwikkelingen en processen om bestaande kwaliteiten een nieuwe context en betekenis te geven.

Heidi Linck, kunstenaars
Heidi is een Arnhemse Kunstenaar. Hoewel wellicht een vreemde eend in de bijt, is haar creativiteit en grote lokale netwerk van onschatbare waarde. Heidi is een link naar de kunstscène in Arnhem, die wij graag een plek geven. Daarnaast helpt ze ons met een andere blik naar deze ontwikkeling te kijken en wil ze kunst toevoegen aan de openbare ruimtes.

Bas Hoebes, eigenaar de Meesterproef
Bas is een echte horecaondernemer en gek op locaties met een industriële sfeer. Toen wij Bas belden en hem uitlegden welke kans zich voordoet, hoefde hij niet lang na te denken. Horeca in oude fabrieksgebouwen is een gouden combinatie. Daarnaast zorgt het voor placemaking en kan het al op korte termijn worden opgestart. Het is onderdeel van de tijdelijke en permanente ontwikkeling van De Melkfabriek. Bas heeft eerder met ons een dergelijk concept gelanceerd in een ander BPD project: de Honigfabriek in Nijmegen en niet zonder succes!
www.demeesterproefnijmegen.nl

Robert Wittenberg, bestuurslid ondernemerskamer Arnhem en eigenaar van DUDOK
Robert en de directeur van het Openluchtmuseum, de heer Bijleveld, zijn op zoek naar een plek om het museum met

de binnenstad te verbinden. Een geschikte locatie voor een bierbrouwerij is daar onderdeel van. Robert gaf aan dat wij hen zeker kunnen gebruiken en mogen opnemen in de plannen. Zij willen graag hun kennis over bier naar de stad brengen en verbinden. Hij vond het zelfs een top-idee; ziet het al helemaal voor zich. Het duo is nog niet actief op andere locaties, dus we hebben een primeur: 't Goeye Goet in De Melkfabriek'. Overigens is een dependance expositieruimte van het Openluchtmuseum in de melkfabriek ook denkbaar.

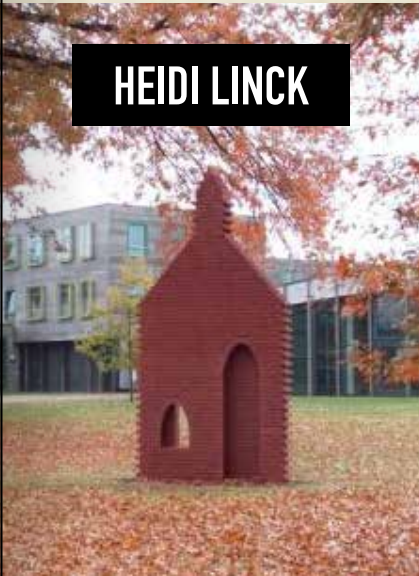
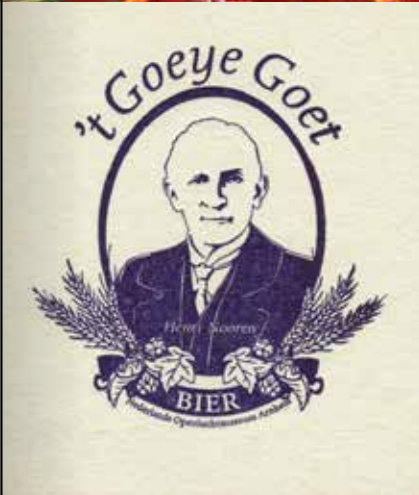
Rob Meijer, Nederlands kampioen bierbrouwen
Om te polsen of er partijen zijn met interesse hebben we maar gelijk de beste benaderd. Rob Meijer is Nederlands amateurkampioen bierbrouwen en deed dit onder andere in de kleinschalige bierbrouwerij in het Arnhemse Openluchtmuseum. Rob wil zo snel mogelijk starten met hulp aan een kleinschalige brouwerij in de Melkfabriek. Het feit dat er al een afnemer naast hem komt te zitten, gaf de doorslag.

The Urban Oasis, Gelders concept
De 'Urban Oasis' is een innovatief en kunstzinnig concept waarbij een oase gecreëerd wordt, speciaal voor stedelijke toepassingen. Slechts 300 m² ruimte is nodig voor de Urban Oasis en biedt daarmee voor veel dichtbebouwde steden in de wereld een oplossing. Want de Urban Oasis is niet alleen mooi, juist de combinatie van de onderdelen is uniek. Zo zorgt kwalitatief hoogwaardig groen voor zuurstof, luchtzuivering en meer biodiversiteit. Het verwerkte mineraal olivijn bindt CO2 en speciale bladeren bedekt met mos vangen regenwater op en houden dit langdurig vast. Een speciale fijnstofmagneet – bedacht door TU Delft wetenschapper Bob Ursem – heeft een capaciteit van 10.000 m3 per uur en zuivert continu de lucht waardoor het een heerlijke en schone plek wordt om te zijn. De Dutch Design meubelen nodigen uit om te verblijven in de oase en daardoor zal het ook een sociaal aspect kennen.
Tekstbron: www.nlgreenlabel.nl
Greenlabel en de provincie Gelderland plaatsen graag de eerste Urban Oasis in Arnhem

Roy Boesveld, Willemsem Makelaars
Willemsen Makelaars is een echt Arnhems makelaarskantoor met liefde voor de stad. Ze hebben oog voor het verleden en richten zich op de toekomst. Willemsen makelaars heeft een persoonlijke aanpak die werkt; ze kennen de stad en de mensen en leren graag de nieuwe stadsbewoners kennen. Vanaf het begin af aan adviseert Roy Boesveld ons bij de planvorming van De Melkfabriek.

WE BEGINNEN NET, EN STAAN
OPEN VOOR DIVERSE (LOKALE)
INITIATIEVEN! INTRESSE? MELD
HET ONS!

URBAN OASIS



HEIDI LINCK

BELANGRIJK
UITGANGSPUNT IS
HET VERBINDEN
VAN HET PLAN
MET LOKALE
ONDERNEMERS
EN BEWONERS.



EEN VERRASSEND
COMFORTABEL
STEDELIJK MILIEU



DE MELKFABRIEK

ONZE MISSIE IN 10 PRINCIPES



1 WE BEHOUDEN HET
INDUSTRIËLE KARAKTER



2 WE MAKEN VERBINDING
MET HET WATER



3 WE ZIJN VERANTWOORDELIJK VOOR
EEN CIRCULAIRE EN GEZONDE STAD



4 WE CREËREN EEN
'LIVING LAB'



5 WE GELOVEN IN LOKALE
VERANKERING



6 WE KOESTEREN
DIVERSITEIT



7 WE OMARMEN KUNST,
ARCHITECTUUR EN SCHOONHEID



8 WE VERBINDEN MENSEN
AAN DE PLEK



9 WE VOEGEN MAATSCHAPPELIJKE
BETEKENIS TOE



10 WE GELOVEN IN
SAMENWERKEN

COLOFON

ONTWIKKELAAR

BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort

Contactpersoon:
Herbert Bosch
T: +31 (0)33 4534136
M: +31 (0)6 22923657
E: h.bosch@bpd.nl
www.bpd.nl

ADVISEUR ERFGOED

BOEi | restaureren en herbestemmen van cultureel
erfgoed
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
Postbus 2641
3800 GD Amersfoort
T: +31 (0)33 760 0660
www.boei.nl

LOKALE KWARTIERMAKER

DTO
Coehoornstraat 60
6811 LA Arnhem
T: +31 (0)6 55172238
www.dto.nu

STRATEGIE, VISIE, ONTWERP

Studioninedots
Studiospacious
DELVA Landscape Architects

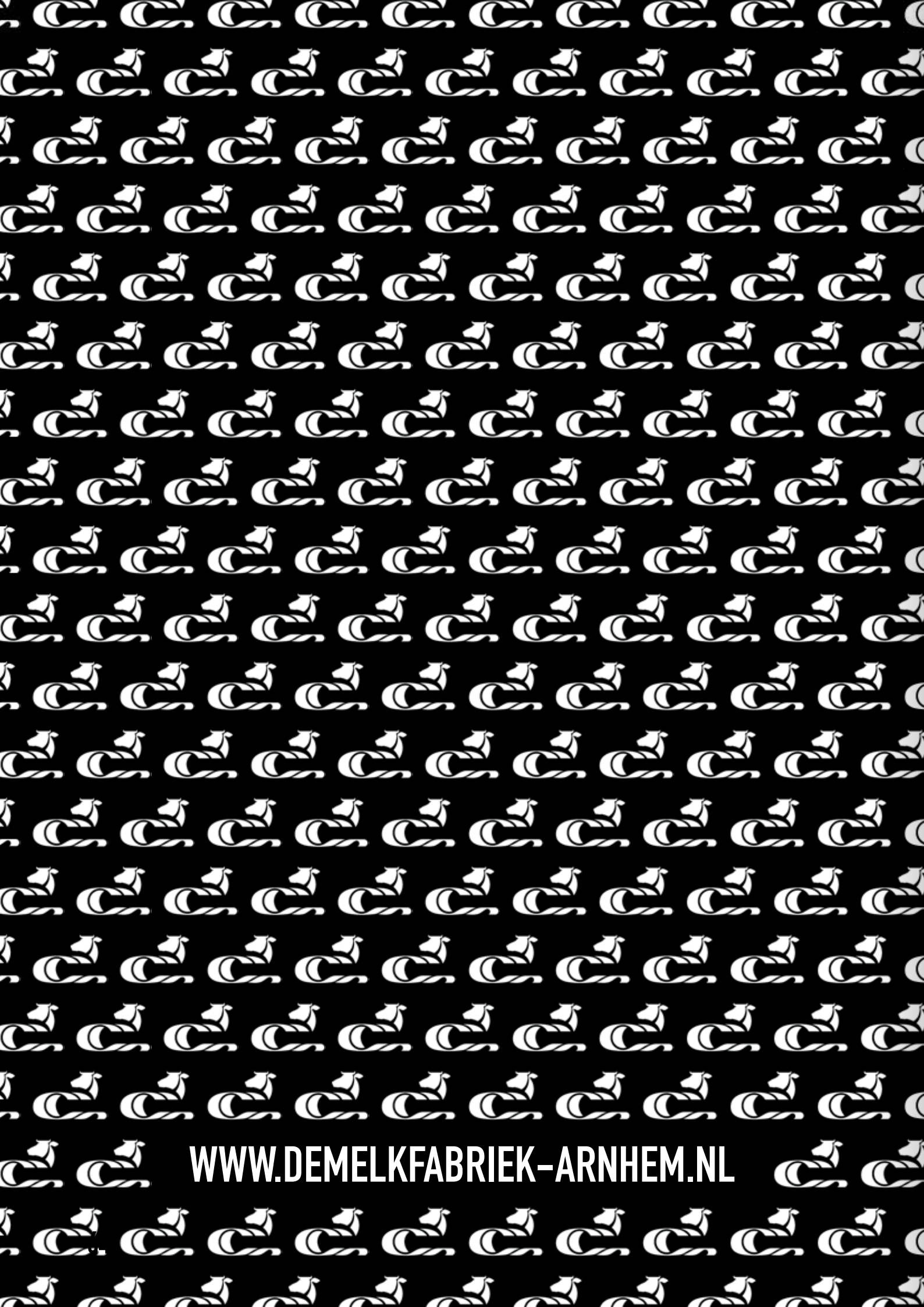
Contactpersoon:
Albert Herder, Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
1021 KP Amsterdam
T: +31 (0)20 4889269
info@studioninedots.nl
www.studioninedots.nl

ONTWERP PUBLICATIE

© december 2016, Studioninedots

BEELDEN

p.1 Gelders Archief 1501-04-18024; p.6-7
Studioninedots en open source; p.12 Gelders Archief
3019-29579; p.14-15 Gelders Archief 1501-04-
18024; p.17 J.W. van Aalst, www.opentopo.nl; p.19
2 beelden links Studioninedots, 2 beelden rechts
BOEi/ Jan van Dalen fotografie; p.34 Gelders Archief
1501-04-17770; p.38 Wismans & De Jong, Hoogte
Twee, Studioninedots, Buro D+B, Meesterproef; p.39
Van de Looi en Jacobs, Nexit, K3 architectuur, Corné
Bastiaansen en open source; p.46 Gelders Archief
1501-04-17776; p.49-51 Studioninedots | DELVA
Landscape Architects; p.53 Studioninedots; p.54
Gelders Archief 1501-04-17758; p.59 Heidi Linck,
Urban Oasis, 't Goeye Goet en open source; Overig
beeldmateriaal is vervaardigd door het team van De
Melkfabriek



WWW.DEMELKFABRIEK-ARNHEM.NL