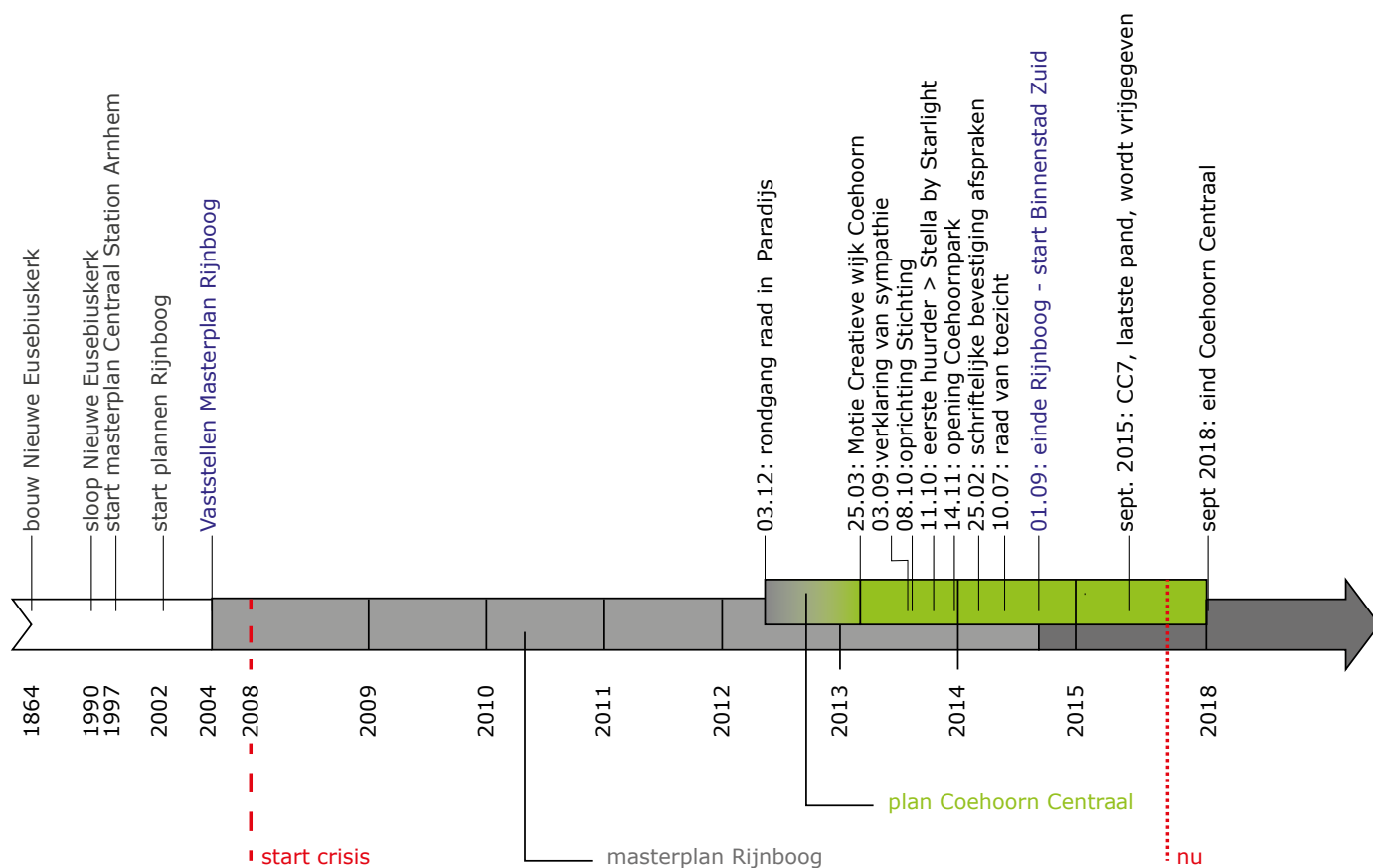


DTO COLLEGE 2015 MIDDLE UP DOWN

COEHOORN CENTRAAL ARNHEM

Ontstaansgeschiedenis



Coehoorn Noordoost

Het gebied Coehoorn kende een [woelige geschiedenis](#). Coehoorn lag eerst, we spreken dan van de middeleeuwen, buiten de stadsmuren vlakbij de oude haven (op de plek waar nu de [Blauwe Golven](#) liggen). In de achttiende eeuw komt Coehoorn binnen de vestigingswerken te liggen. In de uitbreidingsplannen van 1839 werd besloten ten noorden van Coehoorn het spoor naar Amsterdam aan te leggen en later in het Plan Heuvelink (1853) de interne singel rond de binnenstad. Hiermee raakt het gebied Coehoorn opnieuw relatief geïsoleerd. In het gebied wordt een particuliere begraafplaats aangelegd, één van de eerste burgerprojecten van Arnhem. De begraafplaats wordt in 1925 beëindigd en midden op de open plek wordt dan het gebouw van de Volksuniversiteit gebouwd. Ten zuiden van de begraafplaats

werd in 1864 de [Nieuwe Eusebiuskerk](#) gebouwd. Door teruglopend kerkbezoek werden in de jaren '80 van de vorige eeuw nieuwe bestemmingen gezocht. Zo was er een plan om wooneenheden te voorzien in de kerk maar toen bleek dat deze waren bestemd voor mensen met een LAT-relatie ging het parochiebestuur dwars liggen. Ook een plan voor een woontoren van de hand van Rem Koolhaas haalde het niet. De kerk werd uiteindelijk in 1990 [gesloopt](#) en wat restte was een kale plek. De haven werd na de tweede wereldoorlog gedempt met oorlogspuin en in 1972 werd besloten hier een tweede brug over de Rijn te bouwen, de huidige Mandelabrug. Zo raakte het gebied ook aan de zuidkant verder geïsoleerd.

In 2004 werd voor de herontwikkeling van de zuidelijke binnenstad van Arnhem het [Masterplan Rijnboog](#) vastgesteld.

[Hierin](#) vormde het gebied Coehoorn een ontwikkelingslocatie voor nieuwe woningen en kantoren en een belangrijke verbinding tussen het nieuwe station en de binnenstad. Hiervoor zouden grote delen van de bestaande bebouwing moeten wijken en een nieuwe route door het gebied aangelegd worden. Het plan Rijnboog sneuvelde later en enkel het kenniskluster [Rozet](#) werd tot nu toe gerealiseerd.

Voorgeschiedenis - Paradijs

Het project Coehoorn Centraal heeft eigenlijk zijn oorsprong in een ander deel van het [voormalige Rijnboogplan](#) (tegenwoordig Plan Binnenstad Zuid), namelijk Paradijs. Paradijs was een naorlogs bouwblok met randbebouwing en een binnengebied met loodsen, oorspronkelijk bedoeld ter bevoorrading van de winkels in de binnenstad maar later een verzamelplaats van allerlei bedrijven zoals een timmerwerkplaats en een autobedrijf. Binnen het plan Rijnboog moesten de loodsen en een deel van de randbebouwing plaats maken voor nieuwe (hoofdzakelijk grondgebonden) woningen.

Door de stagnatie in de Rijnboogplannen bedachten [DTO](#), [Paul de Bruijn](#), [William van Giessen](#) en [Hans Jungerius](#) een alternatief plan. Een plan dat uitging van de kracht van de plek en de urgenties die aanwezig zijn in de stad en tegelijkertijd toch rekening hield met de doelstellingen die aanwezig waren in het voorliggend masterplan, namelijk het creëren van een cultureel stadsdeel. De unieke setting – loodsen middenin de stad in combinatie met woningen met commercie eromheen – werd gebruikt als kadervoor een programmering tot creatieve campus. Dus niet omgekeerd zoals gebruikelijk in de ‘oude’ aanbodsgestuurde planontwikkeling. De bebouwing kon dienen als studentenwoningen en pop-up stores, de loodsen voor praktijkruimten, start-ups, tentoonstellingen. Zo ontstond een culturele mix van gebruikers en bezoekers middenin de stad. Alle ingrediënten waren aanwezig, alleen voor menig ambtenaar en bestuurder nog onzichtbaar. Daarom organiseerden de initiatiefnemers voor de voltallige gemeenteraad en enkele belangrijke ambtenaren een [speciale avond](#) in het Paradijsgebied waarbij de mogelijkheden van het gebied live werden uitgebeeld door

verschillende culturele actoren.

Maar juist dit deelgebied van Rijnboog kwam kort na de presentatie succesvol tot ontwikkeling. Het [voorgestelde plan](#), waarbij het grote bouwblok met een nieuwe dwarsstraat gebaseerd op vooroorlogse structuren wordt teruggebracht tot een binnenstedelijk woongebied, kende [veel inschrijvers](#) en er werd besloten het plan uit te voeren. Hierdoor verviel de alternatieve ontwikkeling en meteen ook letterlijk de ruimte voor creatieve ondernemers binnen de stadskern. Maar het [pleidooi voor noodzaak voor die ruimte](#) had zijn effect niet gemist. De ogen van menig ambtenaar waren geopend en er werd de initiatiefnemers een alternatieve locatie aangeboden: de wijk Coehoorn Noord-Oost, pal tegenover het nieuwe station.

Burgerinitiatief Coehoorn Centraal

Initiatiefnemers Paul de Bruijn en [Peter Groot](#) stelden in samenspraak met Groenlinks, VVD, SP en D66 een [motie](#) op waarin gepleit werd de wijk Coehoorn Noord-Oost voor ten minste vijf jaar vrij te geven voor alternatieve ontwikkeling tot creatieve wijk. Op 25 maart 2013 werd in de gemeenteraad met overweldigende meerderheid (32 van de 37 stemmen) ingestemd met de motie. De gemeente gaf hierbij de zeven panden vrij die ze in bezit hadden genomen voor de realisatie van het Masterplan Rijnboog, alsook het braakliggend terrein van de voormalige kleine Eusebiuskerk.

Niet alle panden kwamen onmiddellijk ter beschikking. Het gebouw van de oude Volksuniversiteit –De Coehoorn– was bij de start onzeker. Het pand stond nog op de nominatie om verkocht te worden aan de hoogste bieder conform de ‘oude’ ontwikkelstrategieën, weliswaar met bepaalde privileges voor de organisatie van Coehoorn Centraal. Toen duidelijk werd gemaakt welke centrale rol het gebouw in de plannen zou krijgen, onder andere als een College of Creative Industry, en dat dit niet haalbaar werd in de rol van een soort beperkte tijdelijke onderhuurder, werd het gebouw uiteindelijk [volledig vrijgegeven](#). Alle gebouwen in Coehoorn Centraal hebben een chronologische codering als naam gekregen.

Het pand dat als eerste is verworven heeft de naam CC1, gevolgd door CC2 en zo verder.

CC1

In oktober 2013 betrok de [eerste huurder/participant](#) van het project het pand CC1 met een eetcafe: Stella by Starlight. Begin 2014 namen op de bovenliggende verdiepingen enkele creatieve bedrijven zoals Artefacts en het Reizend Vormgevers Gezelschap hun intrek.

Coehoorn Park

Ook het geplande park op het centrale braakliggende terrein kende onverwachts een vliegende start. Op amper een maand tijd werd het terrein, dat deels gebruikt werd als opslagterrein en parkeerplaats voor het in aanbouw zijnde station, omgetoverd tot een echt stadsparkje. Hier werd de echte kracht van middle-up-down, de gebundelde kracht van bottom-up, top-down en het bedrijfsleven, realiteit. [NL Greenlabel](#) plande november 2013 een congres over 'de levende en duurzame buitenruimte' in Arnhem en wou hierbij graag een 'groene footprint' achterlaten. [Betty Jacobi](#), 'makelaar' duurzame initiatieven van de gemeente Arnhem, dacht meteen aan Coehoorn Centraal en NL Greenlabel bleek bereid de basisinrichting en aanleg voor een park cadeau te doen. [Samen met buurtbewoners](#) maakte landschapsarchitect [Willem Jakobs](#) een eerste schets en op 4 oktober ging de eerste spade de grond in. Toen bekend werd dat staatssecretaris Sharon Dijksma het park [op 14 november](#) zou openen gingen alle gebruikelijke processen, waaronder een schone grond verklaring, in een stroomversnelling. Sindsdien is in het park ook een moestuin aangelegd die wordt onderhouden door de buurtbewoners en zijn de hekken tussen park en naastgelegen schoolplein gesloopt. Tijdens de speelpauze kunnen de schoolkinderen nu het parkje gebruiken en eind 2014 werd een [waterspeeltuin](#) geopend. Dit gebeurde dankzij een samenwerking met Vitens, de gemeente Arnhem, [waterschap Rijn en IJssel](#) en [Wijkexpeditie Coehoorn](#). Expeditie Coehoorn is een samenwerking op initiatief van de gemeente en Liander tussen bewoners en bedrijven voor het realiseren van verbeteringen in het gehele Coehoorngebied.

CC2

Aan de Bergstraat 35 waar vroeger kinderopvang de Sprank zat, is nu [Coehoorn&Co](#) gevestigd, de huiskamer van de wijk. Het pand wordt beheerd door [Kunstlab Arnhem](#). Op de begane grond zijn flexplekken en werkruimten gemaakt die onder andere [gebruikt worden door Artez](#), de kunstacademie die iets verderop zit. In de kelder is er ruimte voor kleinschalige culturele experimenten. Op de bovenverdieping is er de boardroom, een vergaderruimte die kan worden gehuurd voor bijeenkomsten.

CC3 - De Coehoorn

Voor het voormalige gebouw van de Volksuniversiteit ligt de ambitie een Coehoorn College op te starten; educatie op het snijvlak van kunst, cultuur en ondernemerschap. Er wordt samenwerking gezocht tussen enerzijds het bedrijfsleven en anderzijds de Arnhemse opleidingsinstituten HAN en Artez. Naast ruimte voor opleiding worden ook ruimten verhuurd. Onder andere aan [Pauline van Dongen](#), [Studio Halfvol](#) en [Studio Hands](#), een mix van Start-Ups en gevestigde namen. In CC3 is de ambitie om de panden waar mogelijk te verduurzamen geconcretiseerd. Met financiële ondersteuning van Expeditie Coehoorn en de gemeente Arnhem heeft de organisatie de 1.300m² zolder van het gebouw geïsoleerd. Ook de provincie Gelderland heeft de experimenteeruimte die Coehoorn oproept gebruikt om hun ambities op het gebied van energie en verduurzaming verder vorm te geven en onder de aandacht te brengen. Het lanceerde in december 2014 het project [De Doorbraak](#) waarbij vier uitdagingen binnen de wijk op het gebied van energie en duurzaamheid werden voorgelegd aan bewoners, geïnteresseerden en het bedrijfsleven in een soort co-creatie proces.

CC7

Vanaf september 2015 is ook het schoolgebouw De Rank vrijgekomen, het laatste pand op het lijstje. Ook hier wordt gezocht naar interessante combinaties van de beschikbare ruimten en creatief ondernemerschap voor het aantrekken van gebruikers. Naast DTO hebben zich hier onder andere [By Harm](#), [Roos Meerman](#) en [Le Far West](#) gevestigd.

De Toekomst

Na vijf jaar, in september 2018, komt aan dit burgerinitiatief officieel een eind. Maar gezien het succes van het project wordt nu al nagedacht over wat er daarna mogelijk is, ook in samenspraak met de gemeente. Succes kan worden afgemeten aan de invulling van de beschikbare ruimten – [na twee jaar is elke ruimte bezet](#) - maar het project is nooit strikt bedoeld geweest om louter lege ruimten te vullen. Al vanaf de start was vooral de herpositionering van het gebied qua programma en beleving belangrijker dan concreet bouwen. Dit is feitelijk het omgekeerde proces van de klassieke blauwdrukstrategie, waar de branding komt na het ontwerp en voor de feitelijke invulling. Er worden hier dan ook geen klassieke toekomstplannen voorzien, wel [toekomstbeelden](#). Er wordt wel een poging gedaan om inzichtelijk te maken hoe waardecreatie kan worden teruggegeven naar diegenen die enige vorm van energie aan het project hebben gegeven. Ook is het de bedoeling om de synergie met de buurt te behouden. Coehoorn Centraal wil geen “tussentijd” zijn maar een vruchtbare fase voor verdere ontwikkeling.

Organisatie

Het initiatief voor Coehoorn Centraal ligt bij Peter Groot en Paul de Bruijn en werd op 25 maart 2013 gehonoreerd met de aanname van de motie Coehoorn Centraal. Gaandeweg is de organisatie geformaliseerd:

3 september 2013: [verklaring van sympathie](#) door De Kempenaer Advocaten, Artez, HAN, Roofgarden, Sequence Zero, Hekje en fxpeople. De Verklaring van Sympathie is een basistekst over de (geplande) waarden van Coehoorn Centraal welke voorgelegd wordt aan enkele organisaties om steun en aandacht te vragen en zo de waarden breed te laten dragen binnen Arnhem voorafgaand aan de formele start van het project. Het is dus communicatief maar ook politiek.

8 oktober 2013: [stichting](#) bestaande uit een bestuur van drie leden: Jan Heikens van De Kempenaer Advocaten, Peter Groot en Paul de Bruijn. Het bestuur is bewust klein gehouden om de nodige slagvaardigheid in stand te houden.

In de statuten staat vermeld dat: “De stichting heeft ten doel het tot stand brengen van een zone van creatieve bedrijvigheid in de breedste zin van het woord in casu quo op de haar door de gemeente voor bepaalde tijd aangewezen opstallen en openbare terreinen en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.” Essentieel van deze doelomschrijving is dat de creatieve bedrijvigheid centraal staat en de stichting dus geen ‘vastgoeddoelen’ nastreeft. De panden zijn een middel, niet meer en niet minder. Eigenlijk is het Coehoornproject in haar kern niet eens een stadsontwikkelingsproject, maar meer een project om een economische zone tot stand te brengen. Meer praktisch was het nodig een passend organisatiemodel te kiezen om (contractuele) verbintenissen aan te gaan met andere partijen. Hierbij bleek een stichting het beste model.

25 februari 2014: Schriftelijke bevestiging van de afspraken tussen Stichting Coehoorn Centraal en de gemeente Arnhem. Het document bestaat slechts uit twee A4'tjes ([maar dan wel in groot formaat](#)), dus weinig tekst omdat het project gebaseerd is op onderling vertrouwen.

11 juli 2015: [Raad van Toezicht](#) bestaande uit vier personen uit onderwijs, cultuur en vastgoed zodat de maatschappelijke draagkracht van het project kan worden versterkt. In de statuten is vermeld: “De raad van toezicht heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. Hij staat het bestuur met raad terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de leden van de raad van toezicht zich naar het belang van de Stichting.” Anders gezegd, de raad kijkt op afstand naar het reilen en zeilen van het bestuur, of zij bezig is de doelen van de stichting uit te voeren en daarbij de financiën adequaat inzet.

Weking

Creatieve bedrijvigheid en synergie met de buurt staan dus voorop bij de programmering van de zeven panden en het park die de stichting ter beschikking staan. Essentieel voor het welslagen van het project is om een goede selectie te maken, een soort

screening, van de potentiële huurders en deze doelgericht in te zetten over de verschillende panden. Sleutelwoorden hierbij zijn 'ondernemerschap' en 'betrokkenheid'.

De gevraagde huur is niet alleen kostendekkend maar positioneert zich bewust hoger dan bij voorbeeld de tarieven van [SLAK](#), een organisatie die in Arnhem bekend staat voor zijn verhuur van atelierruimten. In eerste instantie wordt de 'winst' uit deze huren terug geïnvesteerd in het project onder de vorm van verbeteringen aan de panden. Met de huurders wordt dus een contract aangegaan gekaderd binnen de looptijd van het project tussen de huurder en de stichting. Hierdoor is de huur binnen de panden, die in principe eigendom zijn van de gemeente, onafhankelijk van het politieke klimaat.

Naast de verschillende bedrijfjes is er ruimte gecreëerd voor publieke functies zodat verwevenheid met de buurt en een goede verblijfskwaliteit ontstaat, ook voor niet-huurders. Dit past allemaal binnen het bestemmingsplan al is ook hier wat creativiteit en ruimdenkendheid nodig. Zo is de horeca van [Stella by Starlight](#) benoemd als 'ondersteunende horeca' (zoals een voetbalkantine bij een voetbalveld), waarbij bedoeld wordt dat het eetcafé (ook) als functie heeft het project te ondersteunen. Wonen is dan weer niet mogelijk omdat dit problemen geeft met huurbelangen binnen de voorziene periode van vijf jaar van het project.