

Bijlage 3: Functiematrix en ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de transformatie

Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden:

a. Functionele invulling

De functionele invulling van het Ariënsplein dient qua maximum gebruiksoppervlak en nadere gebruikseisen te voldoen aan de functiematrix zoals hieronder weergegeven

b. Ruimtelijke kwaliteit

1. De hoofdingang bevindt zich aan het Ariënsplein (voorplein);
2. De dynamiek vindt hoofdzakelijk plaats aan de Ariënspleinzijde, de rust hoofdzakelijk aan de Emmastraat;
3. Het aanwezige bebouwde oppervlak en bouwvolume bedraagt maximaal 55.000 m²;

c. Parkeren

1. Parkeren voor auto en fiets dient in voldoende mate te worden gerealiseerd en mag niet leiden tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving;
2. De Parkeernormennota 2017 is uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Hierin staat ook dat maatwerk en specifieke oplossingen mogelijk zijn, mits dit voldoende onderbouwd kan worden.

Functiematrix Ariënsplein

Functiematrix

In onderstaande matrix zijn de functionele randvoorwaarde voor de transformatie van het gebouw opgenomen. Uitgangspunt is de maximaal 55.000m² bruto vloer oppervlakte van het gebouw, inclusief brug (= alle overdekte vierkante meters zoals bekend bij aankoop). Maar om flexibiliteit in de planontwikkeling te houden (passend bij organisch ontwikkelen) is gewerkt met een procentuele bandbreedte van 150% invulling van het beschikbare bruto oppervlak. Uiteraard kan er nooit meer dan 100% ingevuld worden. De 55.000m² zal niet overschreden worden door invulling met nieuwe functies:

	Maximum percentage %	Maximum bruto m ² (totale invulling nooit meer dan 55.000 m ²)	Specificatie:
Leren (onderwijs)	35%	19.250 m ²	• Bijvoorbeeld: Saxion/ROC/stadslab/werk atelier
Werken (werklocaties)	35%	19.250 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Ondergeschikte detailhandel bij werklocaties is toegestaan mits het producten en diensten betreft die ter plekke worden vervaardigd. • Voor deze aan werklocaties ondergeschikte functies mag 20% van het vloeroppervlakte per werklocatie worden gebruikt, tot een maximum van 100m² verkoopvloeroppervlak. • Start up/pop up stores/jonge ondernemers vanuit Saxion / ROC/ laptopwinkel
Wonen	35%	19.250 m ²	• Wonen en verblijven voor bijzondere woonvormen gerelateerd aan de functies Werken en Leren
Sporten (Leisure & sport)	10%	5.500 m ²	Hoofdzakelijk ten dienste van gebruikers en bewoners
Consumeren (horeca & winkels & dienstverlening)	10%	5.500 m ²	Hoofdzakelijk ten dienste van gebruikers en bewoners bijvoorbeeld: grand café, kantine, mensa, koffiecómer, kleine winkelunits, wasserette <ul style="list-style-type: none"> • Bij detailhandel gaat het om kleinschalige units (indicatie <100 m², conform detailhandelsvisie).
Maatschappelijk (maatschappelijke functies)	5%	2.750 m ²	Hoofdzakelijk ten dienste van gebruikers en bewoners, bijvoorbeeld: Kinderopvang/Bibliotheek/informatie centrum. Maatschappelijk opvang niet toegestaan
Publiek toegankelijk	10%	5.500 m ²	Hoofdzakelijk ten dienste van gebruikers en bewoners
Parkeren, fietsenstallingen, kelders	10%	5.500 m ²	Hoofdzakelijk ten dienste van gebruikers en bewoners
Totaal	150%		