

AMBITIEDOCUMENT 1.0

DE NIEUWE STAD

FEBRUARI 2015



ZUS

Schipper
bosch

AMBITIEDOCUMENT 1.0

IN HET KADER VAN DE
HERONTWIKKELING VAN STADSDEEL
'HET OLIEMOLENKWARTIER' TOT
'DE NIEUWE STAD', ALS UITBREIDING
VAN HET STADSCENTRUM AMERSFOORT.

HET AMBITIEDOCUMENT VORMT HET
KADER WAARBINNEN HET GEBIED ZICH
GELEIDELIJK KAN ONTWIKKELEN.

COLOFON

Datum 02.02.2015

Ambitiedocument De Nieuwe Stad 1.0
Door ZUS
In opdracht van
Gemeente Amersfoort en Schipper Bosch

Regieteam:
Yordi Grutters – Gemeente Amersfoort
Bert Blijleven – Gemeente Amersfoort
Bülent Yokus – Schipper Bosch
Kristian Koreman - ZUS

Team:
Martijn de Bruin – Schipper Bosch
Lora Willekes – Gemeente Amersfoort
Arno Goossens – Gemeente Amersfoort
Els van Kooten – Gemeente Amersfoort
Marko Jonker - Gemeente Amersfoort
Koert-Jan de Groote – Gemeente Amersfoort
Alexandra Sonnemans - ZUS

SAMENVATTING
VOORWOORD

1

INLEIDING
DE NIEUWE STAD ALS TESTGEBIED
HISTORISCHE ONTWIKKELING

2

AMBITIE
DE VIJF PIJLERS VAN DE INNOVATIEVE MICROSTAD

3

RUIMTELIJKE STRUCTUUR
ANALYSE
STRUCTUUR
STRATEN, STEGEN, HOVEN
KAMERS

4

PERMANENTE TIJDELIJKHEID
PILOTS
PARKEREN

BIJLAGEN
VOORLOPIG ONTWERP PILOT 1

SAMENVATTING

Het Ambitiedocument De Nieuwe Stad is het product van een twee jaar lang durend proces van gemeente Amersfoort, Schipper Bosch en vele andere gebruikers en betrokkenen, bijgestaan door ZUS als urbaan curator. Hierin wordt op hoofdlijnen, door principes en voorbeelden de ontwikkelrichting van het voormalig Oliemolenkwartier geschetst.

De ambities zijn gestoeld op 5 pijlers: Verbonden Identiteit, Industriële Poëzie, Mix van functies, 18-Uurs Dynamiek en Innovatieve Duurzaamheid. De ontwikkeling van De Nieuwe Stad wordt opgevat als Permanente Tijdelijkheid: de ruimtelijke ontwikkelingen, het programma en tijdelijke activiteiten vormen samen een geheel. Er is voortdurend sprake van beweging en verandering. De Nieuwe Stad gaat niet uit van een vastomlijnd eindbeeld. In plaats daarvan grijpt De Nieuwe Stad kansen aan, sluit nauw aan bij bestaande behoeften en geeft initiatieven vanuit de markt ruim baan.

De ruimtelijke structuur van De Nieuwe Stad is opgebouwd uit een publiek raamwerk van straten, stegen en hoven, dat de mal vormt voor de ontwikkelplots, de zogenaamde ‘kamers’. Dit openbare raamwerk heeft een robuuste kwaliteit en stabiele continuïteit, terwijl in de kamers sprake is van een grote mate van vrijheid. Daartoe is een aantal eenvoudige principes beschreven, die de kaders van de ontwikkeling vormen.

Ook het parkeren wordt vraag gestuurd geïntegreerd in de planontwikkeling. Middels een goede monitoring van het daadwerkelijk gebruik, de inzet van een modulair parkeersysteem en het aansporen tot medegebruik wordt een autoluwe en duurzame gebiedsontwikkeling voorzien.

Met deze uitgangspunten, beschreven in dit Ambitiedocument, is het proces van ontwikkeling al gestart. Dit gebeurt aan de hand van pilots. Deze projecten bestaan uit concrete voorstellen van initiatiefnemers uit de markt, die op hun manier de uitgangspunten van het Ambitiedocument interpreteren. Het regieteam, toetst vervolgens deze initiatieven aan de principes van het Ambitiedocument. Hierdoor krijgt de inbreng van nieuwe gebruikers ruimte en geven we pilotgevijs verder vorm gegeven aan De Nieuwe Stad.

Het doel van dit Ambitiedocument is het borgen van de sturende principes en hoofdlijnen voor de ruimtelijke, economische en culturele ontwikkeling van De Nieuwe Stad.

VOORWOORD WETHOUDER



Het verschil tussen reizen en trekken is vrij groot. Als je trekt ga je naar het noorden of zuiden in de veronderstelling dat je daar arriveert; zonder dat je weet hoe en wanneer. Als je reist ga je waarschijnlijk een half jaar van te voren naar het reisbureau, pak je een glossy en weet je precies waar je naar toe gaat en wat je mee moet nemen.

De Nieuwe Stad is een trektocht voor alle betrokkenen. Een monumentaal industrieel gebied, geworden tot het grootste trekkersveld van Nederland. Wij weten namelijk niet precies wat hier gebeurt. Sterker nog, we weten niet precies welke rol we moeten aannemen als gemeente. En de ontwikkelaar Schipper Bosch weet het ook niet exact.

Waar we naartoe willen, dat weten we ongeveer. Dat kunt u lezen in dit Ambitiedocument. Maar wat het precies wordt? Dat is aan de toekomst. Daar kunnen we alleen achter komen door te trekken. Niet onnodig vasthouden aan conventies en regels, maar kijken wat er daadwerkelijk nodig is. Flexibel zijn. Het idee dat we een blauwdruk kunnen neerleggen en van A tot Z plannen; dat is niet meer van deze tijd. We krijgen er veel spanning, maar ook veel vertrouwen voor terug. Een gebied dat tot de verbeelding spreekt en iedereen uitnodigt om daar een bijdrage aan te leveren.

Pim van den Berg
Wethouder Stadshart

1

INLEIDING

DE NIEUWE STAD ALS TESTGEBIED
HISTORISCHE ONTWIKKELING



KOP VAN ISSELT

EEM

DE
NIEUWE
STAD

EEMPLEIN
EEMHAVEN

KOPPELPOORT

STADSCENTRUM

STATIONSGBIED

ZONNEHOF

INLEIDING



Eerste boom op het Oliemolenhof



Nieuwe Stadsboeren



De Paviljoens krijgen in De Nieuwe Stad een derde leven



Doorbraak van het poorthuis



Elektrisch rijden



Poppodium de Kelder



Hogeschool Utrecht



Restaurant Hoog Vuur



Renovatie Prodentfabriek



Innovation Day



Studentenwoningen



De Danswerkplaats

De Nieuwe Stad als testgebied

Terwijl de effecten van de crisis nog steeds voelbaar zijn en resulteren in het feit dat veel gebiedsontwikkelingen stilliggen, ontstaat er in Amersfoort een nieuw elan. Ten westen van het stadscentrum wordt een deel van het stadshart, het ‘Oliemolenkwartier’, omgedoopt tot ‘De Nieuwe Stad’. De Nieuwe Stad belichaamt een gebied waar kan worden geëxperimenteerd met de principes van geleidelijke stadsontwikkeling, gebaseerd op het besef dat steden bij uitstek zijn ontstaan op het knooppunt van mensen, handel, productie, voedsel, energie en ideeën.

De Nieuwe Stad is een microstad die niet verzaagt en ook geen grenzen kent, een stad die niet in één keer wordt gepland, maar die geleidelijk vorm krijgt, gevormd door haar gebruikers, een stad in de stad, met eigen regels, eigen vrijheden. Een stad die het stad- maken als ‘Gesamtkunstwerk’ ziet, waarbij bewoners, politici, ontwikkelaars, stedenbouw-kundigen en ambtenaren samenwerken. De Nieuwe Stad is een testgebied voor de stad van morgen en een herinnering aan hoe we ooit stad maakten.

Tot nu toe

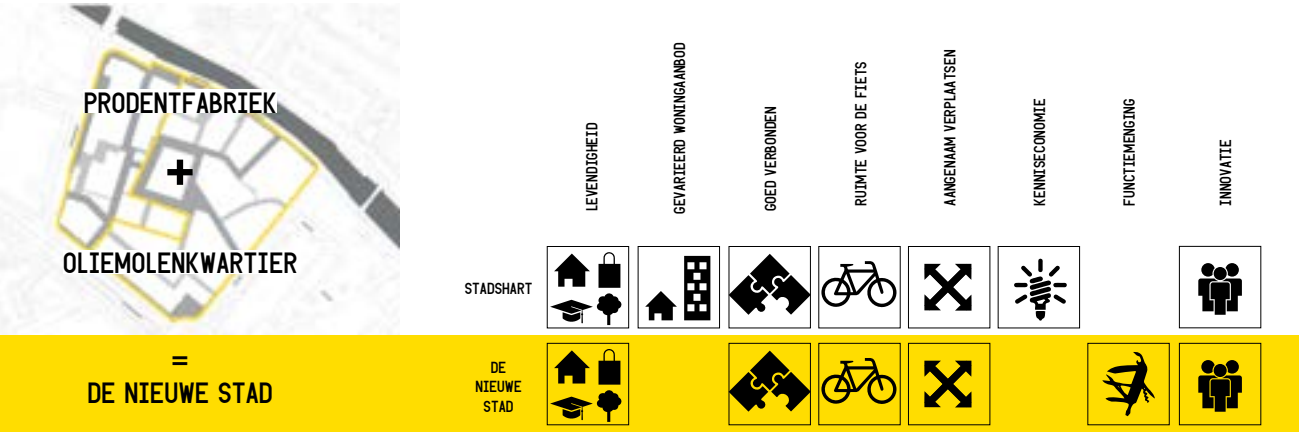
Inmiddels komt het gebied al volop tot leven. Met een breed scala aan initiatieven krijgt het voormalige industrieterrein langzaam kleur. De transformatie van het gebied startte met de herontwikkeling van Rohm & Haas en de bouw van de Hogeschool. Vervolgens zorgde de ontwikkeling van de voormalige Prodentfabriek ervoor dat er een nieuw type ondernemer en gebruiker werd aangetrokken. Tijdelijke initiatie-

ven zoals Zandvoort aan de Eem en de studentenhuysvesting zorgen voor de nodige diversiteit. Parallel aan het opstellen van dit Ambitiedocument zien we een toenemend aantal activiteiten, zowel lokaal als landelijk, plaatsvinden in De Nieuwe Stad. Dit betekent dat in de basis het DNA van De Nieuwe Stad een sterke aantrekkingskracht heeft. In dit Ambitiedocument beschrijven we hoe we deze ontwikkelingen verder kunnen versterken.

Met behulp van de ondernemers en bewoners in het gebied zijn middels zogeheten pizza-bijeenkomsten, de pijlers onder De Nieuwe Stad geformuleerd: Verbonden identiteit, industriële poëzie, mix van functies, 18-uurs dynamiek, en innovatieve duurzaamheid.

Permanente Tijdelijkheid

Juist doordat door de crisis vele ontwikkelingen stil zijn komen te liggen, bestaat bij marktpartijen en overheden de neiging enkel in tijdelijke projecten of korte termijn doelen te opereren, zoals pop-up programma’s en festivals. Een stad is altijd gebaat met een langetermijnvisie die bestaat uit stedenbouwkundige structuren, principes en een agenda. Daarnaast geven ‘tijdelijke’ initiatieven ook waarde aan een gebied. Tijdelijkheid bindt mensen en geeft dynamiek en daarmee energie. Wat als we de kracht van de tijdelijkheid kunnen combineren met de noodzaak van vergezichten? Wat als we tijdelijkheid niet zien als iets tijdelijks, maar als constante? De Nieuwe Stad wordt een stad van Permanente Tijdelijkheid.



Kaders

De kaders voor dit Ambitiedocument zijn de Structuurvisie Amersfoort 2030 en het bestemmingsplan Oliemolenkwartier. In de structuurvisie staat dat het Oliemolenkwartier - De Nieuwe Stad- een uitbreiding vormt van het huidige stadshart. Daarbij horen de kenmerken: levendigheid, goed verbonden, ruimte voor de fiets, aangenaam verplaatsen, functiemenging en innovatie. Ook het bestemmingsplan beschrijft een gemengd stedelijk milieu van gemiddelde dichtheid. Deze kenmerken zijn nu al in het gebied zichtbaar met een mix van functies, goede bereikbaarheid en een aantrekkingskracht op innovatie.

Daarnaast zien we de betekenis van de cultuur-historie in de panden van Rohm en Haas en de Prodentfabriek. Beiden zijn aangewezen als monument. Met de historische betekenis van het gebied als geheel, speelt de waarde van de resterende structuren en panden dan ook een belangrijke rol in de verdere ontwikkeling. De cultuurhistorische kaders worden samen met het Ambitiedocument ontwikkeld. Zodoende krijgt de historische betekenis en toekomstige waarde vorm.

Opbouw van het gebied

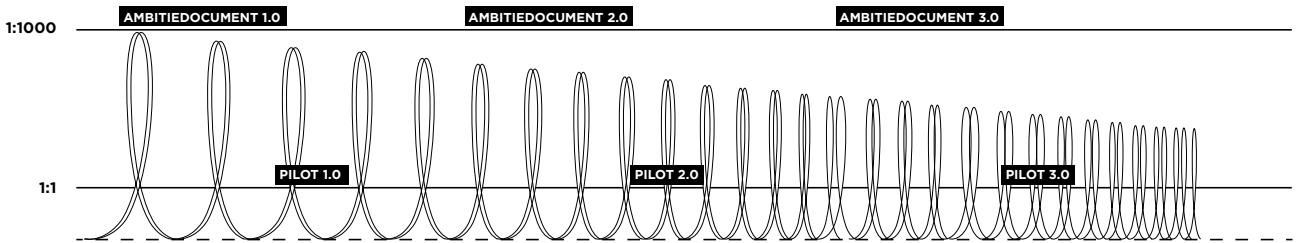
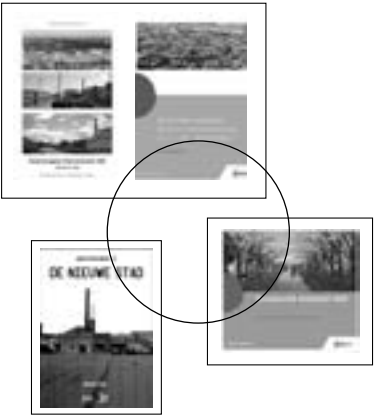
In hoofdstuk 3 schetsen we de ruimtelijke structuur. In lijn met het voorgaande is de ruimtelijke structuur geënt op de al bestaande vorm en opbouw van het gebied. Het vormt een fysieke mal, bestaande uit straten, stegen en hoven, die De Nieuwe Stad verbinden met de rest van Amersfoort. Deze publieke structuur wordt a priori ontworpen en aangelegd. Hierdoor krijgt het kader van De Nieuwe Stad vorm. Ze ondersteunt en begeleidt de toekomstige ontwikkelin-

gen binnen ontwikkelplots, ook wel 'kamers' genoemd.

Pilots

Als onderdeel van de permanente tijdelijkheid, oftewel de geleidelijke ontwikkelingsstrategie, gebruiken we 'pilots' om de ambities vroegtijdig te testen. Hierdoor worden alle mogelijke tegenstrijdigheden tussen principes op hoofdlijnen en de weerbarstige realiteit op kleine schaal direct zichtbaar en concreet.

Het achterliggende idee van het gebruiken van pilots is dat we door tijdelijke situaties leren en deze kennis en ervaring meenemen in het vormen van de langetermijnvisie. We testen ideeën voordat ze al gestold zijn in definitieve vormen. Hierdoor zijn ze nog adaptief en dragen ze bij aan het langetermijnperspectief. Dit is een veerkrachtig mechanisme dat ervoor zorgt dat De Nieuwe Stad zich kan aanpassen aan nieuwe vragen en inzichten. De Nieuwe Stad ontleent haar identiteit aan de dynamiek die dit met zich meebrengt. Het zorgt er bovendien voor dat De Nieuwe Stad al begonnen is, zonder dat de plannen voor de toekomst in beton zijn gegoten.



Parallele sporen van het Ambitiedocument voor de lang termijn en de Pilots voor de korte termijn.



Het regieteam bestaat uit de belangrijkste stakeholders in het gebied, aangevuld met de urbaan curator. Zij vormen de kern van de alliantie. De alliantie wordt uitgebreid met huidige en toekomstige belanghebbenden.

In dit Ambitiedocument vindt u in de bijlage de eerste uitwerkingen van Pilot 1. Na het afronden van Pilot 1 volgt een aangepaste versie van het Ambitiedocument: 'Ambitiedocument 2.0'. Uiteindelijk vallen droom en realiteit samen.

Regieteam

Om de methodiek met een Ambitiedocument op hoofdlijnen en pilots als uitwerking toe te kunnen passen is het Regieteam De Nieuwe Stad opgericht. Dit team bestaat uit de belangrijkste stakeholders in het gebied: de gemeente Amersfoort, Schipper Bosch, aangevuld met de Hogeschool en BOEI. Stedenbouwkundig bureau ZUS is betrokken als 'urbaan curator'. Het Regieteam vormt de kern van de alliantie.

De alliantie wordt uitgebreid met huidige en toekomstige belanghebbenden: een dynamische groep van mensen en instellingen die tijdelijke of permanente activiteiten willen ontplooiën en daarvoor de samenwerking opzoeken. Hierdoor komen partijen en initiatieven samen die een waardevolle aanvulling zijn voor het gebied en passen binnen de gedeelde visie voor De Nieuwe Stad. Het regieteam voert supervisie over alle ontwikkelingen en adviseert het college van B&W en de raad.

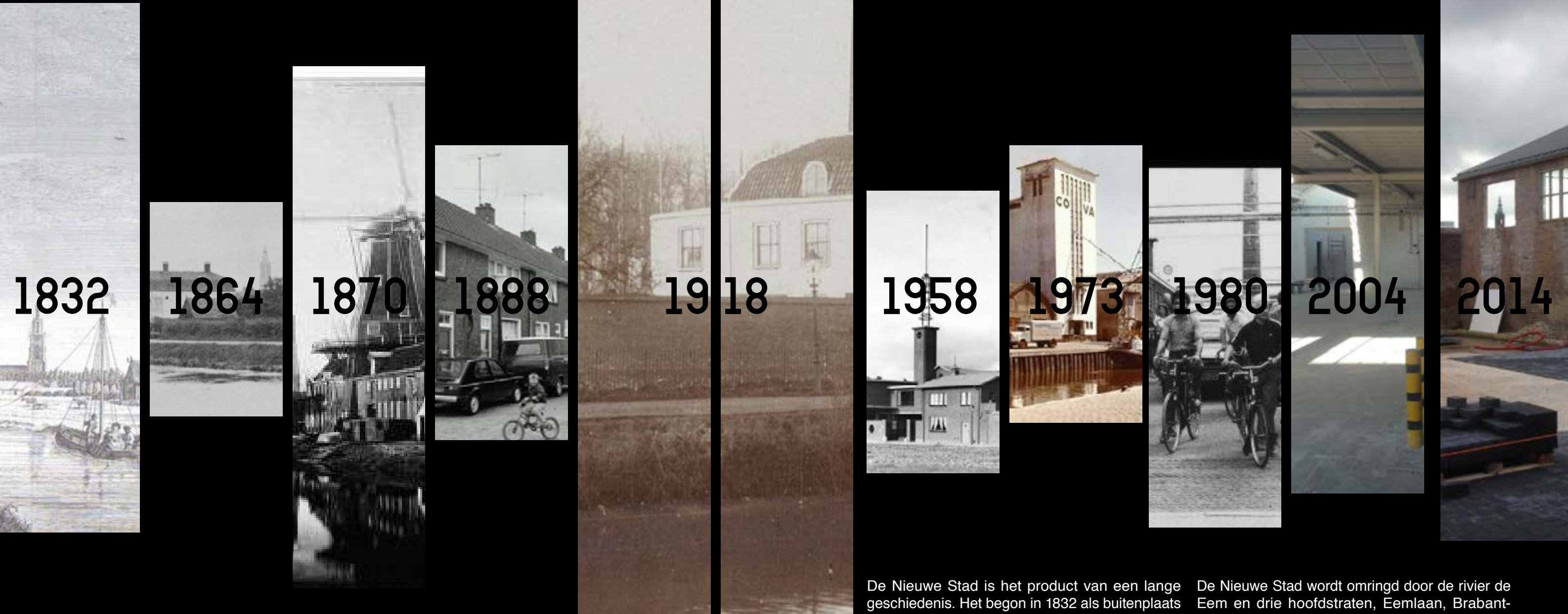
Mandaat

Doel van dit Ambitiedocument is het vastleggen van de sturende principes en hoofdlijnen voor de ruimtelijke, economische en culturele ontwikkeling van De Nieuwe Stad. De langetermijndoelen zijn daarmee beschreven en geborgd. Om een snelle en doeltreffende begeleiding van het ontwikkelproces en daarmee samenhangende besluitvorming te voorzien, heeft het Regieteam afspraken gemaakt met de betrokken instanties, zoals Welstand, Monumentenzorg betreffende gedelegeerd mandaat.

Ons college heeft een Regieteam adviseert over (bouw)initiatieven in het gebied. Het Regieteam toetst of het initiatief voldoet aan het Ambitiedocument, vastgesteld beleid en redelijke eisen van welstand. Het Regieteam stemt dit af met de Stadsbouwmeester, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en, indien van toepassing, met Monumentenzorg.

Wij testen pilotgewijs of door het inzetten van het Regieteam het mogelijk is om sneller in te spelen op verzoeken vanuit het gebied waarbij bemoeienis van de overheid noodzakelijk is. Hoe kunnen we binnen de wettelijke regels sneller en beter inspelen op vragen vanuit het gebied? Hierbij valt te denken aan het realiseren van evenementen, etc. Door deze werkwijze kan in een kort tijdsbestek een integraal afgewogen advies worden gegeven en krijgt de initiatiefnemer snel duidelijkheid. Dit draagt bij aan het genereren van dynamiek in het gebied.

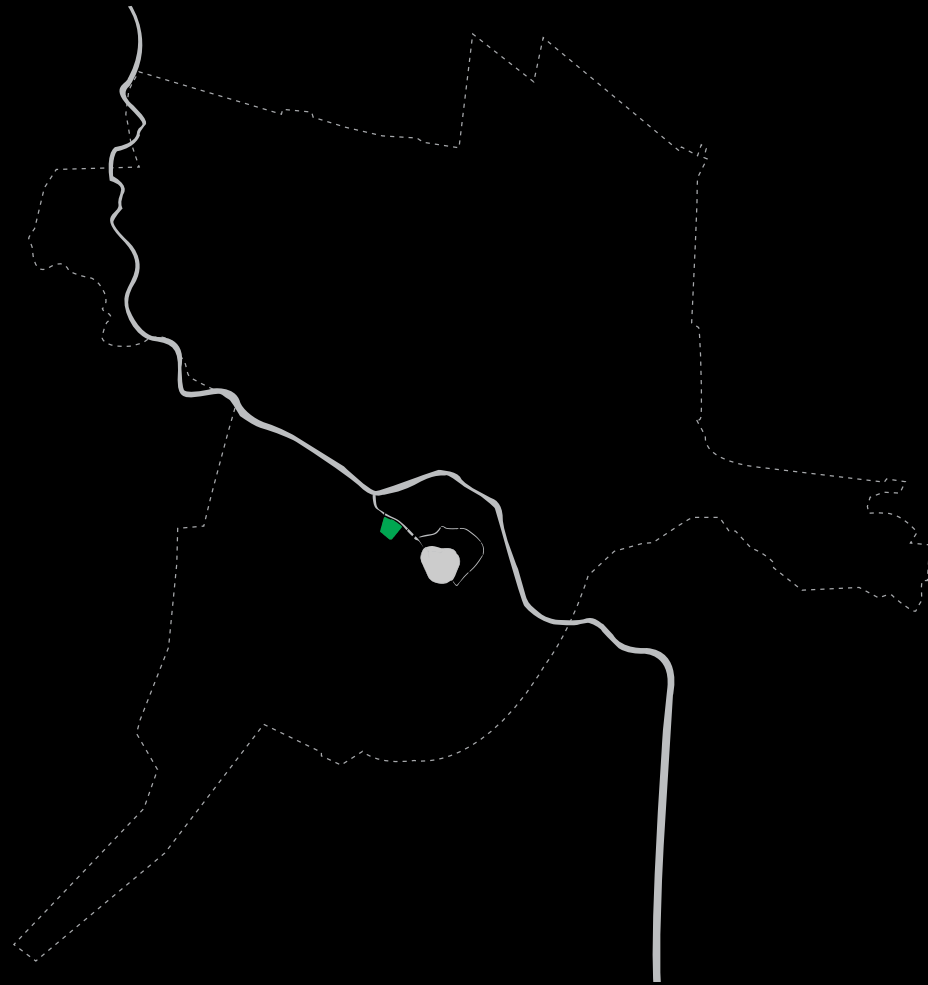
HISTORISCHE ONTWIKKELING



De Nieuwe Stad is het product van een lange geschiedenis. Het begon in 1832 als buitenplaats buiten de vestingstad Amersfoort. Het gebied – voorheen ‘Oliemolenkwartier’ ontleende haar naam aan een Oliemolen die daar van 1765 tot 1940 heeft gestaan. Daarna heeft het lang dienst gedaan als industriegebied vanwege de nabijheid van de Eem. Met het sluiten van de Prodentfabriek in 2011 is aan dat tijdperk een einde gekomen. Daarmee is ook een einde gekomen aan een behoorlijk gesloten gebied en wordt het gebied langzaam omarmd als integraal onderdeel van het stadshart. Ondanks dat de oorspronkelijke functie is verdwenen, bepaalt het nog steeds in sterke mate de identiteit van het gebied.

De Nieuwe Stad wordt omringd door de rivier de Eem en drie hoofdstraten, Eemlaan, Brabantsestraat en De Nieuwe Poort, waardoor het ruimtelijk één entiteit vormt. Desondanks is het geen monofunctioneel gebied, integendeel. Het is vandaag de dag een bonte mix van ongepolijste industriehallen, hoge schoorstenen en bakstenen muren, gerenoveerde historische panden, een tijdelijk strand, containerwoningen en een kolosale hogeschool. Met de centrale positie nabij het centraal station, het stadscentrum en lopende stedelijke ontwikkelingen in de nabije context en haar bedrijvige karakter, bezit De Nieuwe Stad alle elementen om onderdeel te worden van het stadscentrum.

1864-1870
 VERZAMELING BUITENPLAATSEN EN
 WARMOEZENIERSLAND BUITEN DE STAD, LANGS DE EEM



1888 - 1918
 GROEI AMERSFOORT: OPGENOMEN IN DE STAD
 TOENAME INDUSTRIE LANGS DE EEM EN EERSTE WOONWIJK BUITEN BINNENSTAD



Oliemolen



Verzameling buitenplaatsen en
 warmoezeniersland buiten de stad, langs de Eem



Uitbreiding waserij (van haag naar stenen muur)



Woonwijk Het Sasje, de eerste woonwijk buiten de binnenstad.



Erdalfabriek (poetsmiddelen, later Prodent-tandpasta)

1958-1980
TOENAME INDUSTRIE EN BEDRIJVGHEID,
AFNAME GROEN GEBIED BINNEN DE STAD EN KARAKTER BUITENPLAATS



COVA - aan de overkant (Grote Koppel), gebruik van Eem



Toename industrie en levendigheid, afname groen gebied binnen de stad en karakter buitenplaats



Erdal hield in 1983 op te bestaan nadat het werd overgenomen door Sara Lee. Unilever nam de tandpastafabriek in 2009 over en besloot in 2011 de productie naar Frankrijk te verplaatsen en de fabriek te sluiten. De Prodentfabriek stond sinds 5 juli 2012 leeg.



In 2013 nam SchipperBosch de fabriek over en werd begonnen met herontwikkeling. Daarmee werd ook het begin van de De Nieuwe Stad ingeluid.

1983-2014
DE NIEUWE STAD: BUITENPLAATS IN DE STAD
COMBINATIE VAN INDUSTRIE, PRODUCTIE EN LEVENDIGHEID MET GROEN
KARAKTER VAN DE BUITENPLAATS



**‘DE GESCHIEDENIS VAN DIT GEBIED HEEFT
DUIDELIJK HAAR SPOREN NAGELATEN EN DIENT
ALS BELANGRIJKE DRAGER VOOR DE TOEKOMST
VAN DE NIEUWE STAD.’**

VAN GESLOTEN ENTITEIT NAAR OPEN STAD



Gesloten poorthuis



Open Poorthuis als passage, onderdeel van de openbare ruimte

Het gebied was tot voor kort relatief gesloten. Vanuit de industriële historie staan er veel hekken voor de semi-publieke straten en werden fabriekscomplexen omgeven door dichte, robuuste muren. Ook de grootschaligheid van de gebouwen maakt het gebied weinig toegankelijk en aan de zuidzijde zijn het juist de lege velden die het onaantrekkelijk maken er naartoe te gaan.

We willen met de gebiedsontwikkeling het gesloten karakter van De Nieuwe Stad ombuigen naar een open, toegankelijk en aantrekkelijk gebied. Daar is al een begin mee gemaakt. Midden op het centrale plein staat het poorthuis, wat eerst een onderdeel van de muur vormde. Als eerste stap in de ontwikkeling van De Nieuwe Stad is het poorthuis opengemaakt en fungeert het nu als passage en als onderdeel van de openbare ruimte.

In de toekomst voegen we meer semipublieke passages toe die het gebied openen en De Nieuwe Stad beter toegankelijk maken vanuit alle windrichtingen. Bovendien verwijderen we de meeste hekken en breken we enkele muren door. Hierdoor worden alle straten openbaar en sluiten aan op routes in de omgeving.

2

AMBITIE

DE VIJF PIJLERS VAN DE INNOVATIEVE MICROSTAD



VERBONDEN IDENTITEIT



De Nieuwe Stad als goed verbonden testgebied voor heel Amersfoort met een sterk eigen karakter

INDUSTRIËLE POEZIE



Kwaliteit van de aanwezige industriële gebouwen in het gebied, robuust materiaal, morfologie, korrelgrootte. Primaire kleuren, structuur, etc.

MIX VAN FUNCTIONS



Programmatische hybride als reactie op clusters in de context, aansluiting op diversiteit stedelijk milieu

18 UURS DYNAMIEK



Afwisselend programma van dag en nacht met programmering op Amersfoortse schaal, en snel inspelen op directe behoefte van gebruikers (dynamiek)

INNOVATIEVE DUURZAAMHEID



Zo veel mogelijk zelfvoorzienend op gebied van energie, water, sociaal en economie, hergebruik en innovatie



DE VIJF PIJLERS VAN DE INNOVATIEVE MICROSTAD

In de afgelopen twee jaar hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden, waarin huidige en toekomstige gebruikers en bewoners van het gebied konden meedenken over de pijlers van De Nieuwe Stad. Uiteindelijk zijn hier vijf pijlers uit gedestilleerd, die sturend zijn bij de verdere ontwikkeling van dit Ambitiedocument. Deze pijlers zijn:

- Verbonden Identiteit
- Industriële Poëzie
- Mix van Functies
- 18-Uurs Dynamiek
- Innovatieve Duurzaamheid

Verbonden Identiteit

De ambitie is om van De Nieuwe Stad een goed verbonden en open stuk stad te maken, als onderdeel van het stadshart, met een sterke eigen identiteit.

Industriële Poëzie

De grote kwaliteit, leesbaarheid, maar ook rijke diversiteit van de huidige complexen dient als uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkelingen.

Mix van functies

De Nieuwe Stad is een gebied waar van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat wordt gewerkt, getimmerd, getuinierd, gewoond, gefeest, gediscussieerd, gewandeld, ontspannen en gesport.

18-Uurs dynamiek

De mix van functies zorgt ervoor dat het 18 uur per dag levendig is, doordat meerdere soorten gebruikers en bezoekers elkaar afwisselen met de diverse functies en activiteiten.

Innovatieve Duurzaamheid

In De Nieuwe Stad kunnen eindgebruikers invloed uitoefenen op de wijze waarop de stad zich ontwikkelt. Met het oog op de lange termijn wordt getracht het gebied energie- en stromen-neutraal te maken.



Pizzabijeenkomst I met 'post-it sessie' bij de maquette



Pizzabijeenkomst II over de pijlers

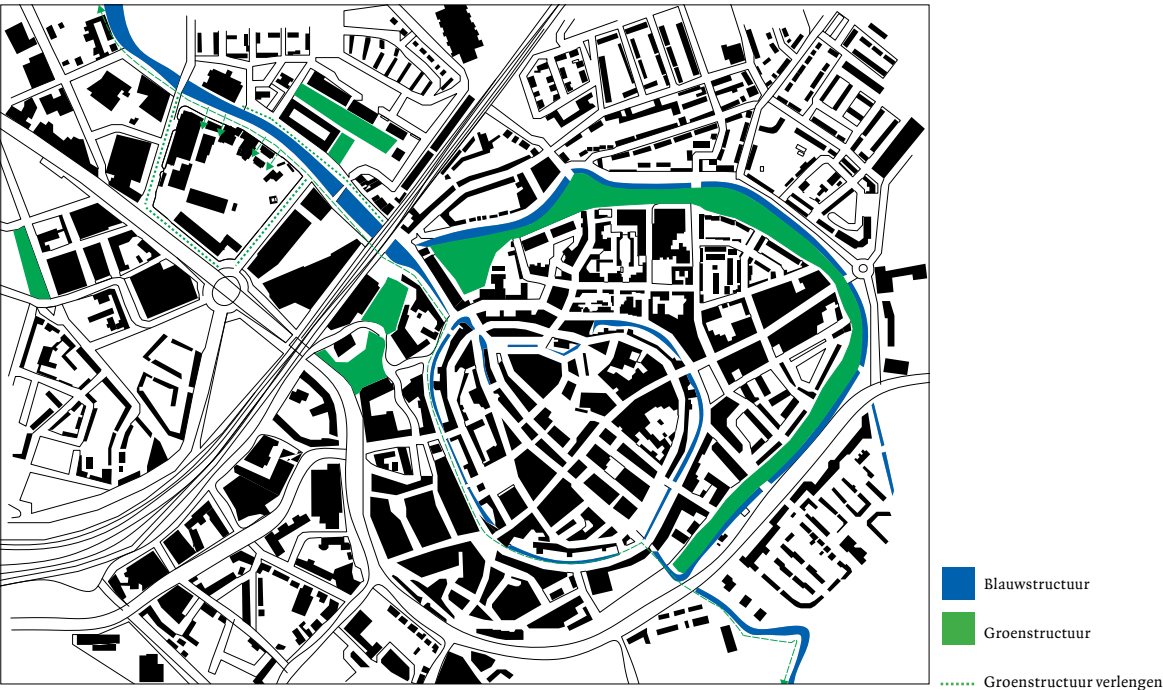
VERBONDEN IDENTITEIT



Dichtheid
Ten oosten en zuiden van De Nieuwe Stad is nieuwbouw tot veertig meter hoog gerealiseerd. Ten westen en noorden is de omringende bebouwing tussen twee en vijf lagen hoog (circa zes tot vijftien meter). De Nieuwe Stad heeft daarom ook meerdere gezichten met de Hogeschool als markante gevel en een diverse gevel met accenten op de andere zijden.



Verbindingen
De Nieuwe Stad ligt op een zeer strategische plek in Amersfoort: op nog geen kilometer van de binnenstad en het centraal station. De Kleine Koppel, aan de zuidoever van de Eem, is een belangrijke langzaam verkeersverbinding; veel voetgangers en fietsers gebruiken deze weg om naar het centrum van de stad te komen. Door de routes rondom te verlengen door het gebied, via het centrale plein dat we de Oliemolenhof noemen, wordt De Nieuwe Stad breed toegankelijk en verbonden met de context.



Groenblauwe structuur
In noordoostelijke richting houdt de route langs de Eem op; de Eem wordt dan ook wel de verborgen rivier genoemd. Er ligt een kans om De Nieuwe Stad beter bereikbaar te maken voor fietsers en voetgangers langs de Eem, vanuit de binnenstad, via Isselt naar de twee 'groene vingers' net buiten de stad.



Historisch stadscentrum



Soesterkwartier



Gildekwartier



Eemplein



Eemplein

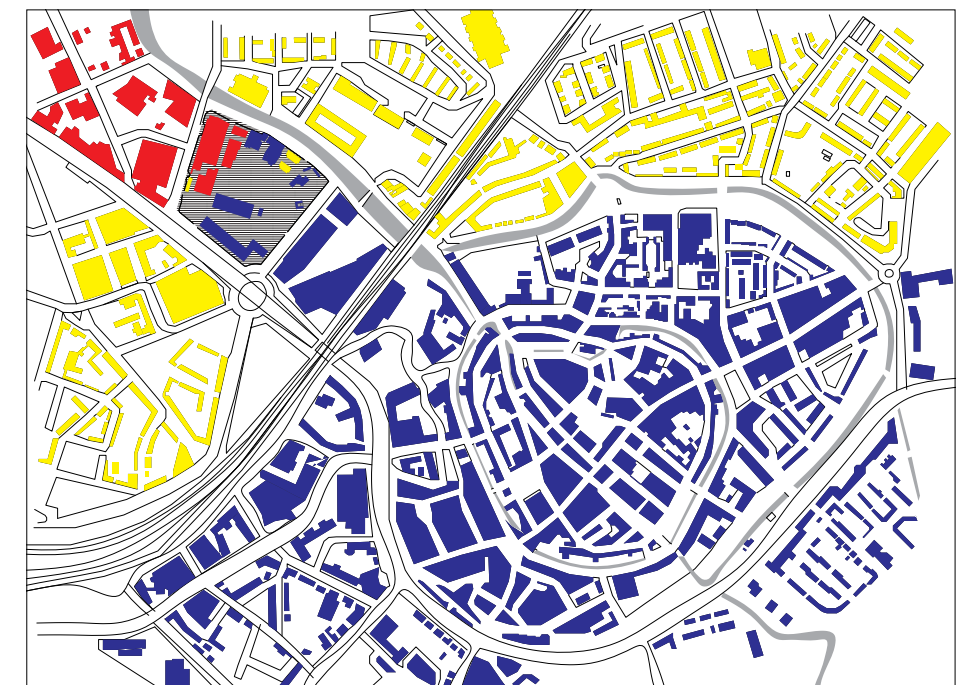


De Nieuwe Poort



Publieke plekken

In de binnenstad bevindt zich een structuur van pleinen en publieke plekken. Ten oosten van De Nieuwe Stad ligt het recent ontwikkelde Eemplein. Met het nieuwe Oliemolenhof zetten we het netwerk van publieke plekken door. Daarnaast leggen we kleinere groengebieden aan.



Functies

De functies van de omliggende bebouwing zijn geclusterd; aan de noord- en zuidzijde liggen woonwijken, aan de oostzijde ligt het historische stadscentrum en aan de westzijde een bedrijventerrein. De Nieuwe Stad zal een functionele hybride tussen deze gebieden zijn en zich aansluiten bij de diversiteit van het stadscentrum.

VERBONDEN



IDENTITEIT



De Nieuwe Stad als verbonden identiteit: een sterk eigen karakter , verknoopt met de belangrijkste verbindingen.

INDUSTRIËLE POEZIE

Eén van de belangrijkste identiteitsdragers van het gebied is haar industriële karakter. Dit herkennen we aan een aantal thema's. Ten eerste aan de diverse morfologie van de bebouwing. De combinatie van grote en kleine korrelgrootte is een eigenschap die in de verdere ontwikkeling van De Nieuwe Stad gehandhaafd blijft. Ten tweede aan het materiaal van de fabriekspanden, dat robuust en plastisch is; muren van baksteen en beton sieren het stadsgezicht en worden aangevuld met primaire kleuren die toegekend zijn aan uitwendige structuren zoals dakgoten, straatlantaarns en entrees. Gevels bestaan grotendeels uit fijne gedetailleerde kozijnen. Dit palet vormt een belangrijke drager van de sfeer en herkenbaarheid.



Robuust materiaal en primaire vormen



Bakstenen muur, karakteristieke klokken en gele trap



Heldere entrees en zichtbare constructies



Primaire vormen en kleuren



Lichtinval en zichtbare constructies



Primaire vormen en kleuren



Combinatie van grote en kleine korrelgrootte

Verder is ook het tonen van functionele en constructieve structuren een onderdeel van de industriële poëzie. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen hoofdentrees en sub-entrees. Hoofdentrees worden gemarkeerd door trappartijen of poorten, sub-entrees door gekleurde deuren met ronde ramen.

De ambitie is deze industriële poëzie te behouden en de belangrijkste kenmerken te verwerken tot kwaliteiten die nieuwe ontwikkelingen in zich moeten dragen.

FUNCTIEMIX

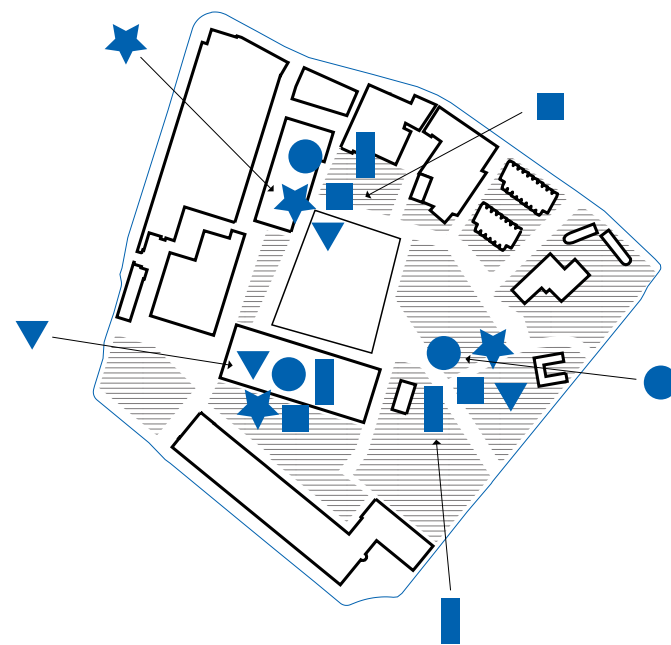
Met een stedelijke mix van functies streven we naar een veelzijdig milieu. Niet alleen op gebiedsniveau, maar ook op de schaal van de individuele kamers wordt ingezet op het combineren van functies. De plinten krijgen zoveel mogelijk publiek programma en bedrijvigheid, met nadruk aan de hoven en straten. Daarboven is ruimte voor allerlei nieuwe vormen van woon-werkcombinaties, voor long en short-stay. Ook de afwisseling tussen permanente en tijdelijke functies wordt maximaal gestimuleerd.



Horeca - Restaurant Hoog Vuur



Onderwijs - Hogeschool



Functiemix

18-UURS DYNAMIEK

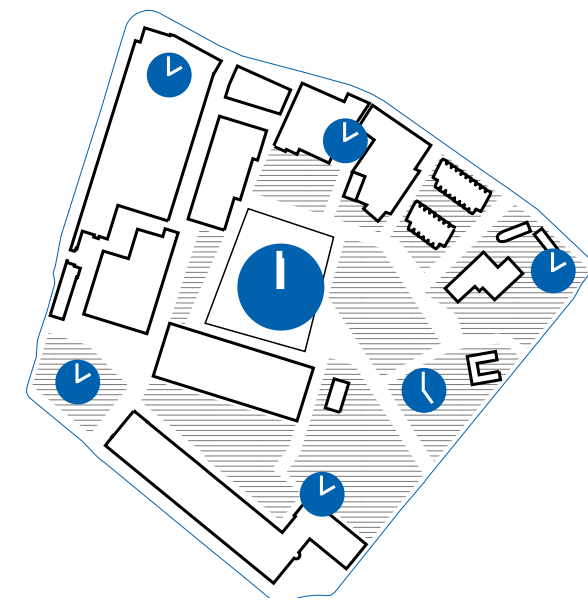
Met 18-uurs dynamiek wordt een dag- en nachtprogrammering op Amersfoortse schaal beoogd. Deze programmering concentreert zich vooral rondom het centrale Oliemolenhof. Hier is de dynamiek van activiteiten en diversiteit aan functies het hoogst. De ambitie is om snel en dynamisch in te spelen op de directe behoefte van gebruikers. Hiervoor realiseren we bepaalde basisfaciliteiten. Zo onderzoeken we bijvoorbeeld op welke wijze vergunningen sneller kunnen worden verleend. De openbare ruimte wordt met tijdelijke evenementen en activiteiten geactiveerd. Hierdoor stimuleren we de ontwikkeling van De Nieuwe Stad op zowel korte als lange termijn.



Publiek evenement

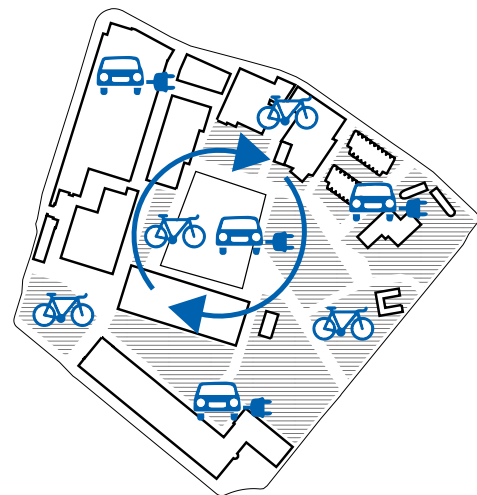


Markt

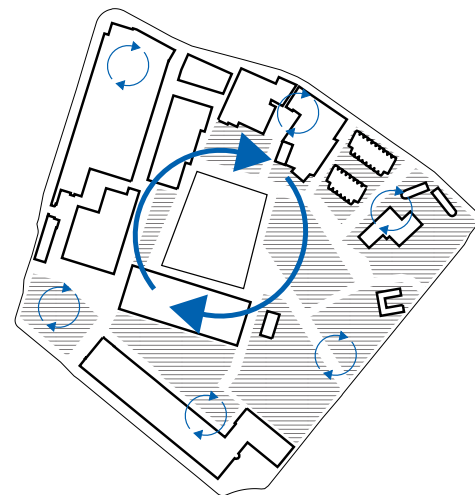


18-uurs dynamiek

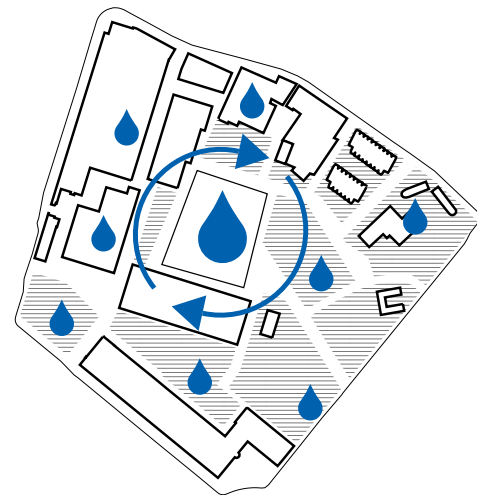
INNOVATIEVE DUURZAAMHEID



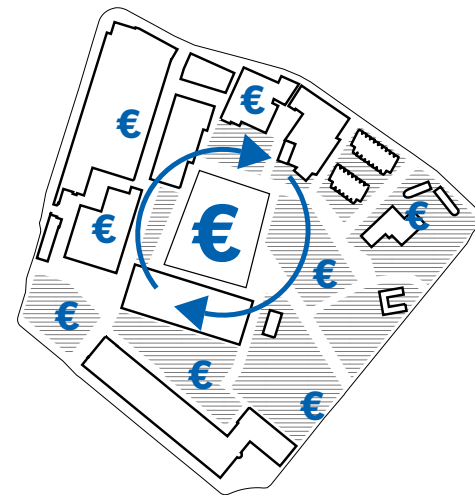
Mobiliteit



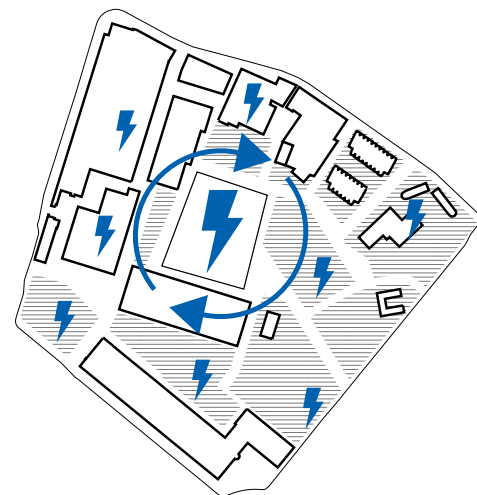
Hergebruik



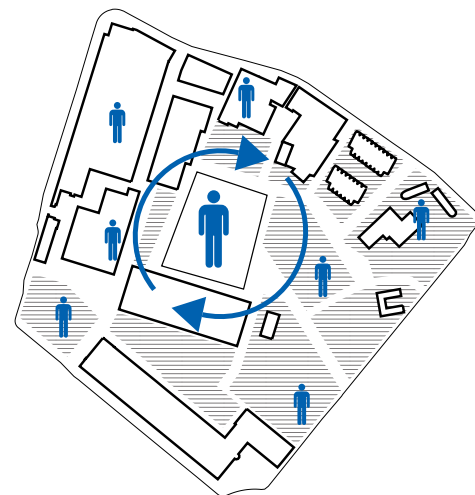
Water



Economie



Energie



Sociaal

Met De Nieuwe Stad willen we bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van de stad Amersfoort. Het gebied wordt daarom opgevat als innovatieve microstad waar betrokken ondernemers elkaar versterken, waar gebruik boven bezit gaat, waar slimme ideeën en samenwerkingen ontstaan en waar van onderop wordt gebouwd aan een zo veel mogelijk zelfvoorzienend en duurzaam stuk stad. Dit uit zich op verschillende vlakken.

Mobiliteit

Bij De Nieuwe Stad kijken we op een nieuwe manier tegen mobiliteit aan. We benaderen het parkeervraagstuk anders: in plaats van vooraf parkeereisen te stellen volgens de norm, worden parkeerplaatsen vereist bij in de praktijk gebleken noodzaak. Om mogelijke toekomstige groei op te vangen, wordt een modulair systeem ingezet. Daarnaast wordt elektrisch rijden en het gebruik van de fiets gestimuleerd; er zijn al meerdere laadpalen geplaatst en we realiseren een speciale fietsparkeervoorziening voor De Nieuwe Stad.

Hergebruik

Hergebruik, van materialen afkomstig uit De Nieuwe Stad en van buitenaf, staat hoog in het vaandel. Zo krijgen de Paviljoens een derde leven. Ook stimuleren we hergebruik van materialen.

Water

Het gebied heeft last van flinke piekafvoeren van water tijdens heftige buien. Dit komt onder andere door de grote hoeveelheid niet-doorlatende verharding. De overbodige verharding wordt zoveel mogelijk verwijderd, om het absorberend vermogen van de grond te verhogen. Bij

De Nieuwe Stad zetten we in op een adaptief watersysteem, dat het water zo lang mogelijk vasthoudt om de rest van het systeem te ontlasten. Ook het meervoudig gebruik van water wordt onderzocht.

Economie

In De Nieuwe Stad wordt de Nieuwe Economie onderzocht. Dit betekent een economie waarin mede-eigenaarschap, delen, duurzaam investeren en 'revolving finance' centraal staan. Van de schaal van de individuele ondernemer tot de financiering van het gebied als geheel wordt gezocht naar meervoudige waardesystemen. Zodat financiële waarde, sociale waarde en culturele waarde met elkaar in balans komen.

Sociaal

Op sociaal vlak streven we naar de meest duurzame vormen van wonen en werken. Dit betekent met een grote mate van flexibiliteit inspelen op de verschillende behoeften van de gebruikers. Sociale duurzaamheid gaat ook over toegankelijkheid en veiligheid voor zoveel mogelijk gebruikers. Hierdoor identificeert de gebruiker zich met het gebied en voelt hij zich mede-eigenaar en verantwoordelijk. Het uitruilen van tijd is daarvan een mooi voorbeeld.

Energie

Met het oog op de lange termijn wordt getracht het gebied energie- en stromenneutraal te maken. Hiervoor is een biomassa ketel geplaatst, die De Nieuwe Stad geheel van warmte kan voorzien. Warmte, water en elektriciteit worden lokaal gewonnen en de ambitie is dat De Nieuwe Stad uiteindelijk geheel zelfvoorzienend is.

MET EEN MIX VAN FUNCTIES EN EEN 18-UURS DYNAMIEK WORDT DE NIEUWE STAD VERBONDEN MET HET STADSHART EN KENMERKT ZICH DOOR HAAR INDUSTRIËLE POËZIE EN INNOVATIEVE DUURZAAMHEID.

3

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

ANALYSE
STRUCTUUR
STRATEN, STEGEN EN HOVEN
KAMERS



ANALYSE

ONSAMENHANGENDE GEBOUWDE STRUCTUUR



Horeca Zandfoort aan de Eem



Tijdelijke studentenwoningen



Voormalige zeepfabriek Rohm&Haas
en buitenplaats Eemzicht



Voormalige Prodentfabriek



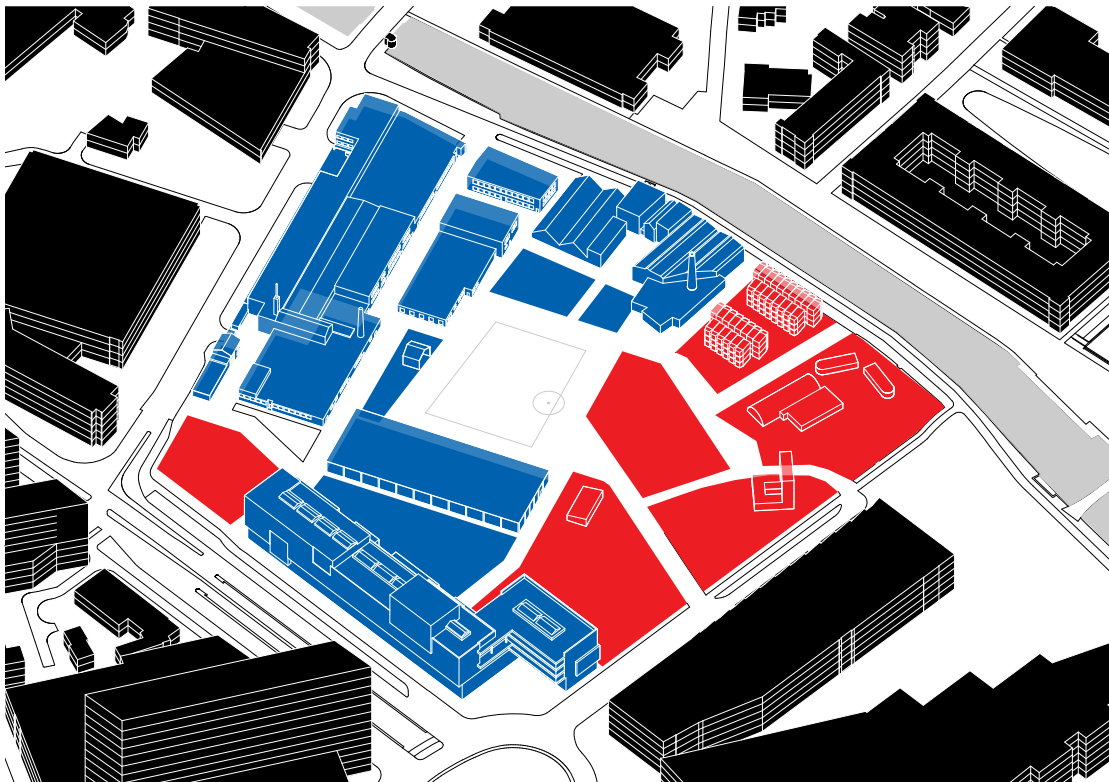
Hogeschool Utrecht



Tijdelijk Paviljoen Poort 750

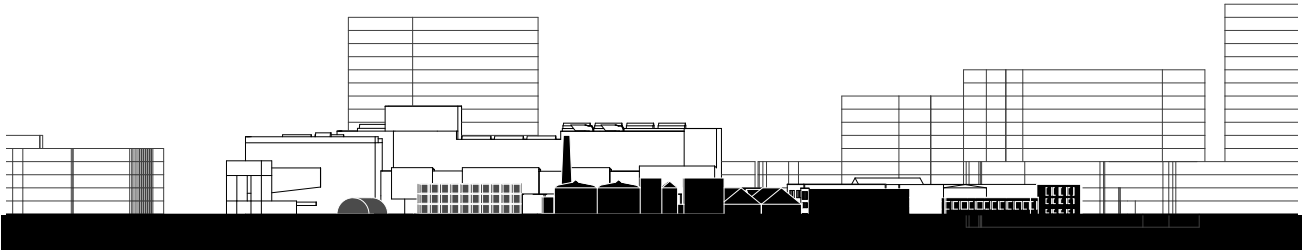


Oude Fabrieksstraat



Bestaande gebouwde structuur, samengesteld uit permanente en tijdelijke bebouwing

In de huidige stedenbouwkundige structuur van De Nieuwe Stad valt op dat het een samenstelling is van permanente en tijdelijke bebouwing en dat het gebied vooral aan de oostzijde een ongedefinieerde achterkant is. De omringende context is tevens zeer divers en vraagt om een heldere structuur op het terrein van De Nieuwe Stad. Deze structuur moet ervoor zorgen dat, hoewel er sprake is van tijdelijke en permanente ontwikkelingen, De Nieuwe Stad als een geheel zichtbaar wordt.



Onsamenshangend ensemble

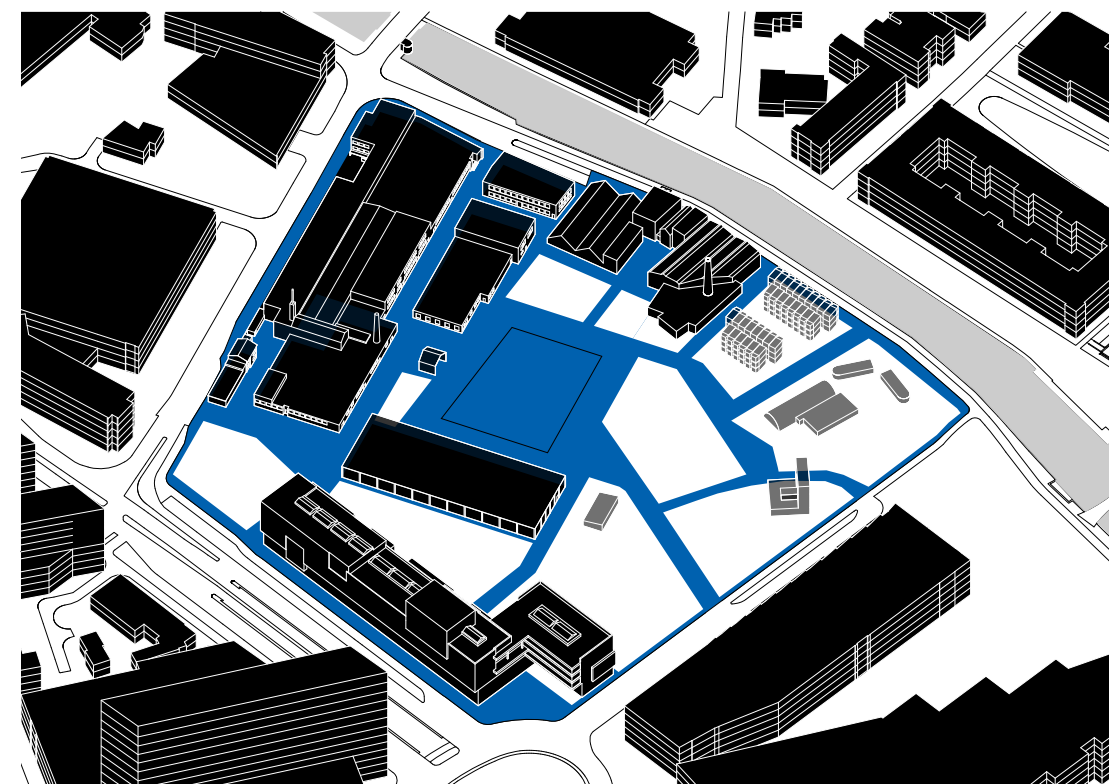


De ruimtelijke drager (mal) van De Nieuwe Stad, bestaande uit straten, stegen en hoven



De contramal die ontstaat vormt de kamers

STRUCTUUR



De ruimtelijke drager van De Nieuwe Stad

De ruimtelijke drager van De Nieuwe Stad volgt grotendeels de bestaande morfologie van het gebied. Zij bestond al uit straten, stegen, passages en hoven, maar werd niet als een geheel opgevat.

De nieuwe hoofdstructuur beschouwt alle verbindingen als onderdeel van het stedelijk weefsel en maakt onderlinge verbondenheid mogelijk. Daar waar nodig worden extra doorbraken geforceerd of aanpassingen van het profiel toegepast om het geheel leesbaar te maken. De hoofdstructuur zoekt aansluiting bij de belangrijkste verbindingen en plekken in de omgeving.

De kamers van De Nieuwe Stad vormen een structuur. Het zijn de ontwikkelvelden die zowel tijdelijke als permanente ontwikkelingen faciliteren. De publieke structuur wordt a priori aangelegd, waardoor met de geleidelijke ontwikkeling van de kamers De Nieuwe Stad steeds meer vorm krijgt.

OUDE STAD



Historisch stadscentrum



Langestraat



Lieve Vrouwestraat



Lieve Vrouwekerkhof



Muurhuizen

NIEUWE STAD

Aangezien De Nieuwe Stad tot het stadshart gaat behoren zijn de overeenkomsten met de historische binnenstad onderzocht. In de binnenstad van Amersfoort zijn verschillende soorten straten en stegen te vinden. Deze variëren in breedte van 2 tot 10 meter. De hoogte van de bebouwing varieert tussen de 2 tot 4 lagen.

Deze maten dienen als voorbeeld voor De Nieuwe Stad. De breedte van de hoofdroute is vastgesteld op minimaal 8 meter en de minimale maat van een steeg is 4 meter breed. Ook de maat van het nieuwe Oliemolenhof relateert aan de dimensies van pleinen in de historische binnenstad. Hierdoor zal De Nieuwe Stad zich op natuurlijke wijze kunnen mengen in het bestaande stedelijk weefsel van het stadshart.



Oude Fabrikstraat



Rohm en Haassteeg



Oliemolenhof



Prodentpassage

STRATEN

Voortbordurend op de routes in het stadscentrum zijn er in alle windrichtingen straten in De Nieuwe Stad. Ze verbinden het gebied met de omgeving en zijn toegankelijk voor auto's, fietsers en voetgangers. Ze zijn tussen 8 en 16 meter breed en bestaan uit materiaal dat al aanwezig is en de industriële poëzie van het gebied bepaalt. Om hoogteverschillen op te vangen wordt gewerkt met hellingen, waardoor de straten zowel visueel als functioneel een doorlopende route vormen door het gebied. Het stratenpatroon is toegankelijk voor publiek.

Langs de randen van de gebouwen loopt een zone voor technische onderdelen als drainage, dit wordt er als het ware subtiel 'ingezoomd', waardoor de doorloop van het materiaal aanwezig blijft. Aan de hand van markeringen op het wegdek, geïnspireerd op de industriële poëzie in de bestaande situatie, worden entrees gemarkeerd en straatnamen vermeld.



Oorspronkelijke signage binnen Prodent*



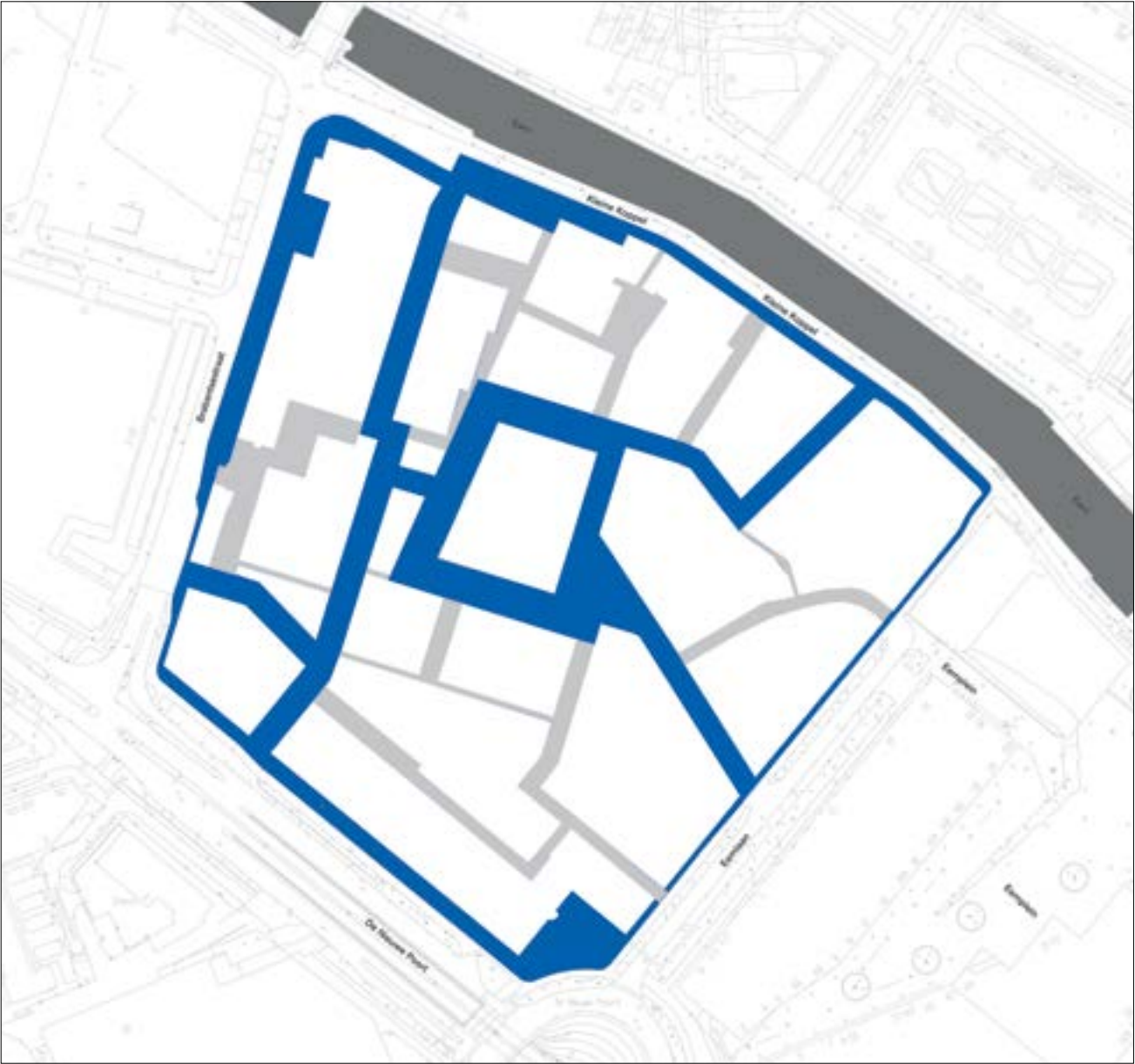
Spelen*



Oorspronkelijke signage buiten*



Bijzondere signage*



Straten in alle windrichtingen



Oude Fabriekstraat

Prodentsteeg

*Voorbeelden

STEGEN - PASSAGES

De zijstraten, stegen en passages bevinden zich op een secundair niveau en vormen onderlinge verbindingen tussen de kamers of binnen de kamers. Ze zijn tussen de 4 en 6 meter breed en toegankelijk voor voetgangers, rolstoelers en in beperkte mate voor fietsers. Om het hoogteverschil op te vangen zijn trappen en hellingbanen (voor rolstoelers) voorzien.

Als materiaal wordt halfverharding toegepast. Dit zou bijvoorbeeld kunnen worden gemaakt van vernalen asfalt, afkomstig uit het Oliemolenhof.



Materialisatie halfverharding en toepassing trappen om hoogteverschil op te vangen*



Binnenplaats met passage naar Kleine Koppel Rohm en Haas*



Passage Rohm en Haas*



Markeren van de grens*

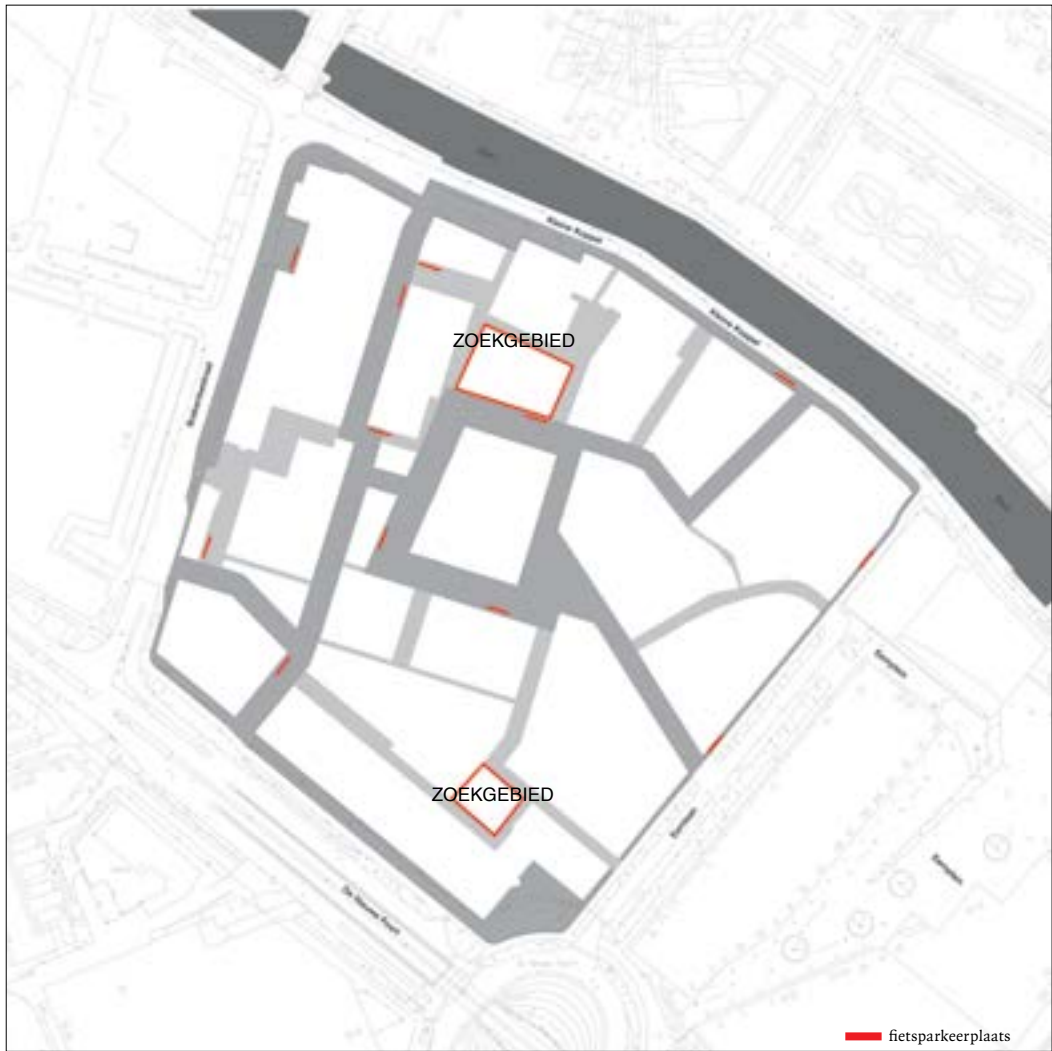


Stegen en passages vormen onderlinge verbindingen tussen of binnen de kamers



Passage Poppodium

FIETSPARKEREN



Fietsparkeren
In De Nieuwe Stad wordt hoog ingezet op langzaam verkeer en is daarom voorzien van een grote hoeveelheid fietsparkeervoorzieningen. Deze worden in de vorm van geïntegreerde rekken gekoppeld aan de belangrijkste routes en adressen. Daarnaast onderzoeken we hoe we optimaal kunnen omgaan met een concentratie van fietsen op een centrale plek.



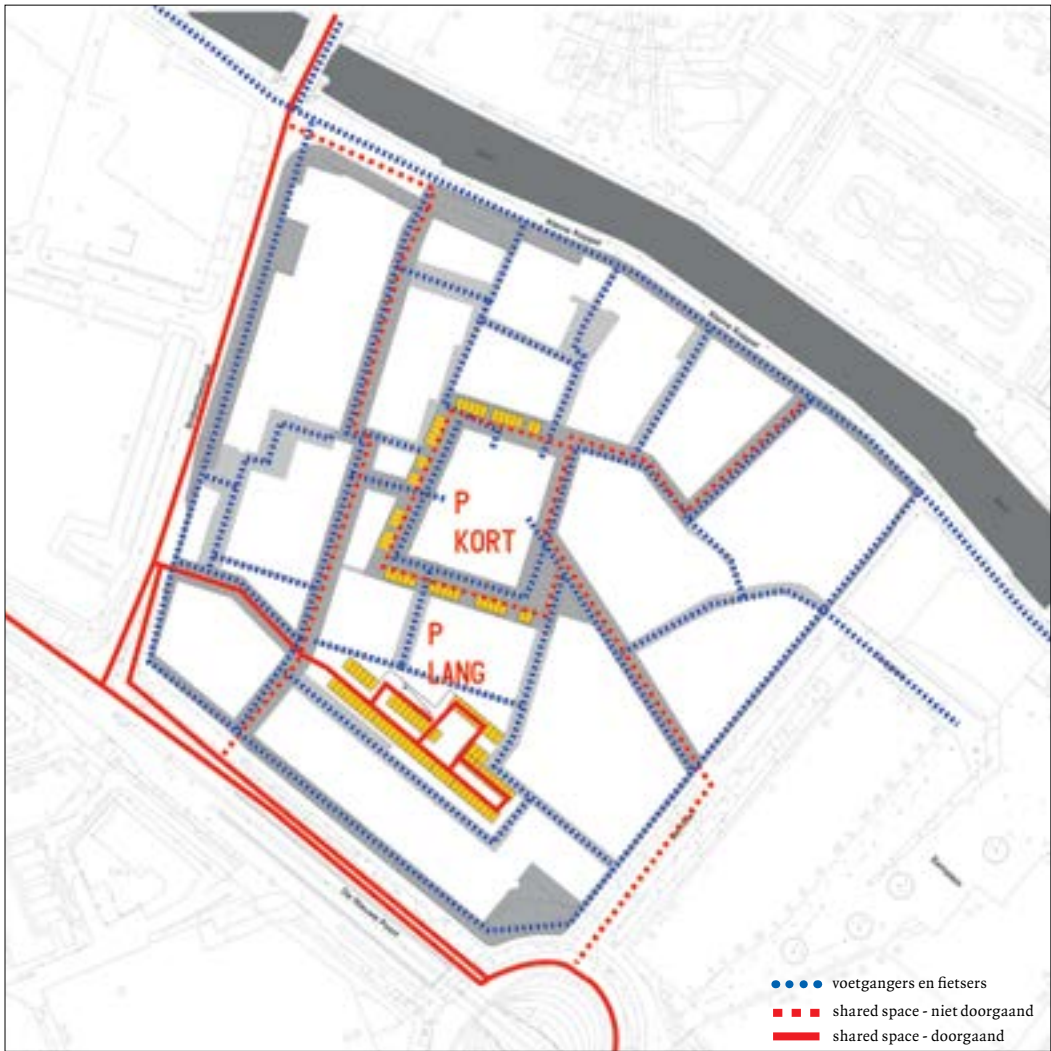
Shared Space*



Fietsparkeren*

*Voorbeelden

VERKEER



Verskillende vormen van verkeer gecombineerd in shared-space principe

Op alle straten is het ‘shared space-principe’ toegepast, wat wil zeggen dat ze toegankelijk zijn voor zowel voetgangers, fietsers als voor langzaam, gemotoriseerd verkeer. Via de Eemlaan is het Oliemolenhof en de Koppelstraat bereikbaar. Het Oliemolenhof is bedoeld voor kort parkeren. De Koppelstraat komt uit aan de Kleine Koppel, die aan deze zijde niet toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast is er geen autoverkeer mogelijk door het Poorthuis, de nieuwe verbinding tussen het Prodentterrein en het Oliemolenhof. Dit maakt de Koppelstraat en het Oliemolenhof toegankelijk, maar niet doorgaand. Alleen de Oude Fabrieksstraat is een doorgaande straat. Via de Overijsselsestraat is de modulaire parkeergarage bereikbaar, die bedoeld is voor lang parkeren. Rondom het Oliemolenhof zijn zo’n 45 parkeerplaatsen voor kort parkeren bestemd. In de parkeerkamer met modulair parkeersysteem zijn maximaal 600 parkeerplaatsen mogelijk.

HOVEN

Hoven zijn publieke plekken bedoeld voor verblijf. Ze voorzien in een diversiteit aan mogelijke functies: speelplekken, water, schaatsbaan, jeu de boules, evenement en een markt. De centraal gelegen hof noemen we het Oliemolenhof en vormt als het ware de huiskamer van De Nieuwe Stad. Als alle kamers ontwikkeld zijn, blijft deze buitenkamer beschikbaar voor allerlei tijdelijke invullingen, waarmee ook het culturele hart van De Nieuwe Stad vorm krijgt. Het wordt een uiterst genereus hof, zodat elke doelgroep zijn of haar activiteit kan uitoefenen, mits passend binnen de vijf pijlers van De Nieuwe Stad. De twee kleinere hoven krijgen een ander karakter en zijn bestemd om dagelijks in te verpozen.

Voorbeeld:
Het Oliemolenhof kan verdiept worden aangelegd, zodat water opgevangen en beïnvloed kan worden, waardoor er een poedelbad, een kunstmatige wolk of een schaatsbaan ontstaat. Daarnaast kan het water voor de rest van De Nieuwe Stad gebruikt worden. Trappen worden toegepast om het hoogteverschil op te vangen. In sommige situaties kunnen de treden dienen als zitelementen.



Trappen om hoogteverschil op te vangen en tevens als zitelementen*

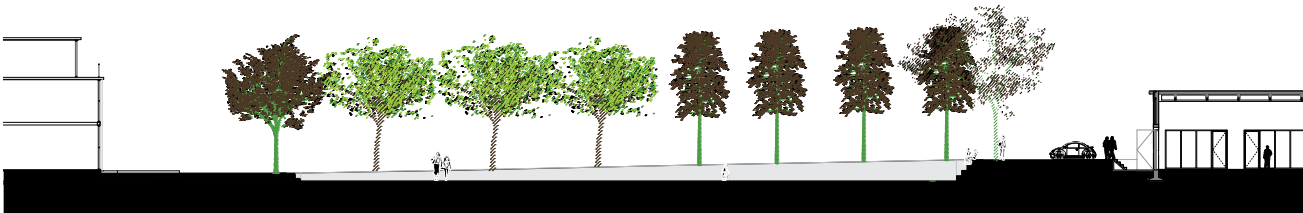


Schaatsbaan*

*Voorbeelden



Centraal gelegen Oliemolenhof, met ten oosten Sassianen en ten westen Tubehof



Doorsnede noord-zuid Oliemolenhof

GROEN EN WATER

Het is de ambitie om groen in de vorm van diverse bomen toe te passen; een combinatie van verschillende kleuren en vormen in alle seizoenen. Er wordt plekspecifiek bekeken welke bomen dit zullen zijn. De insteek is om daarnaast alle bestaande bomen te behouden. Rondom De Nieuwe Stad planten we nieuwe bomen die naadloos aansluiten op de bestaande groenstructuur.



Condens*



Combinatie van diverse bomen*





Bevestigen verlichting aan omringende bebouwing bij straten*



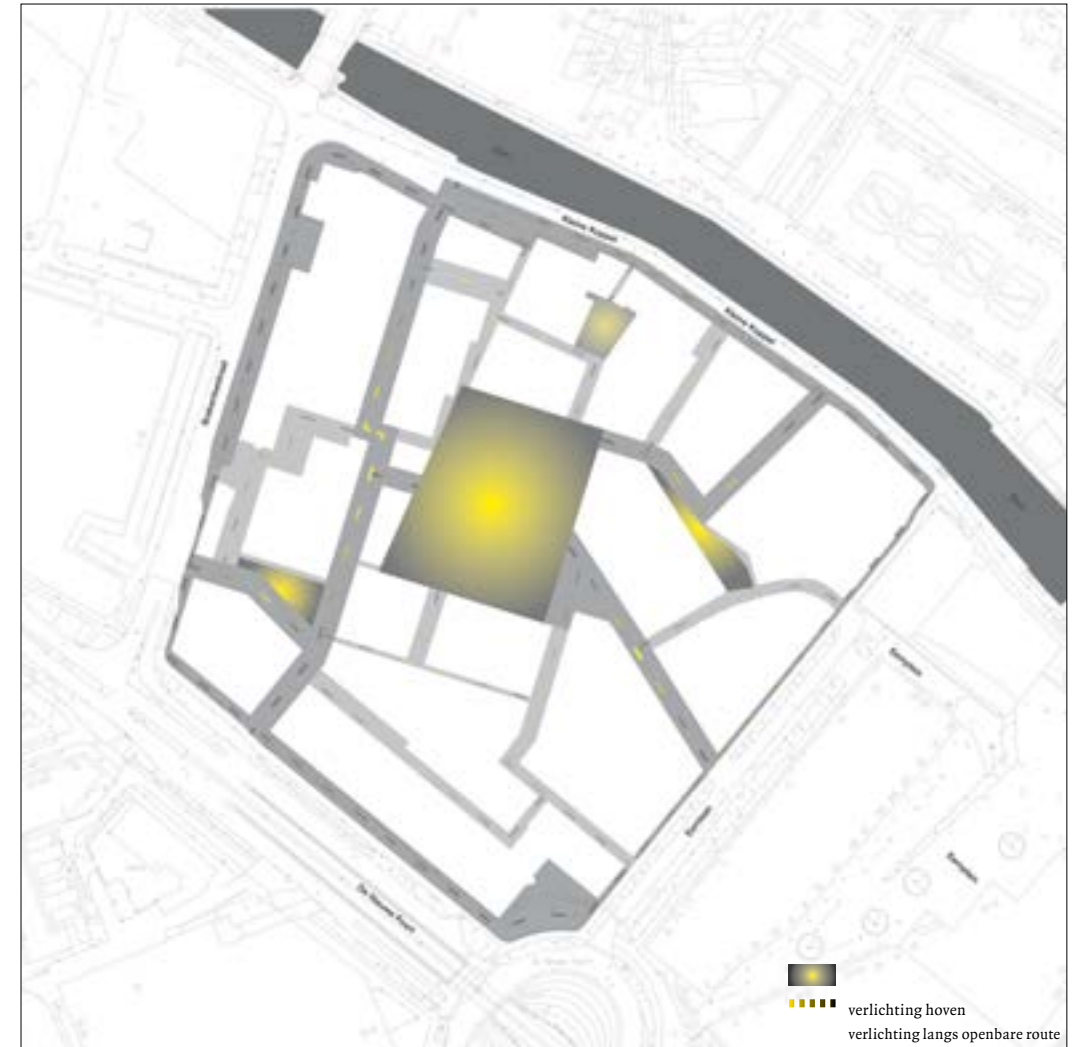
Opspannen verlichting tussen omringende bebouwing boven stegen*



Verlichting in combinatie met een kunstuiting
The Weather Project - Olafur Eliasson*



Bijzondere situatie in Oliemolenhof*



Verlichting langs openbare route; concentratie van licht in de hoven

De ambitie is om verlichting langs de hele openbare route te plaatsen. Bij straten wordt verlichting bevestigd aan de aangrenzende bebouwing, in stegen wordt verlichting ertussen opgespannen. Geheel in lijn met de industriële poëzie in de huidige situatie. Daarnaast wordt voor het centraal gelegen Oliemolenhof een bijzondere verlichting voorzien, waardoor het 18 uur per dag een aantrekkelijke uitstraling krijgt. Dit kan in combinatie met een kunstuiting.



KAMERS

In de kamers kan sprake zijn van tijdelijke en permanente ontwikkelingen. In beide gevallen moet voldaan worden aan ontwikkelregels die erop toezien dat er in iedere fase (tijdelijk en/of permanent) een bepaalde kwaliteit ontstaat. Met deze regels is de kwantiteit en kwaliteit grotendeels geborgd. Voor de specifieke interpretatie van deze ontwikkelregels wordt per pilot bekeken hoe de optimale vorm bereikt kan worden, voor de kamer zelf en voor De Nieuwe Stad als geheel.

TIJDELIJK

BIJ HET TIJDELIJK ONTWIKKELEN VAN KAMERS ZIJN DE VOLGENDE REGELS VAN TOEPASSING:

DEFINIËREN VAN DE GRENS DOOR MIDDEL VAN:

1. RUIMTELIJK KADER
2. GEVULD KADER
3. VOLLEDIGE INVULLING

DE INVULLING KAN OP DRIE MANIEREN:

1. PROGRAMMATISCH
2. PRODUCTIEF
3. BEPLANTING

PERMANENT

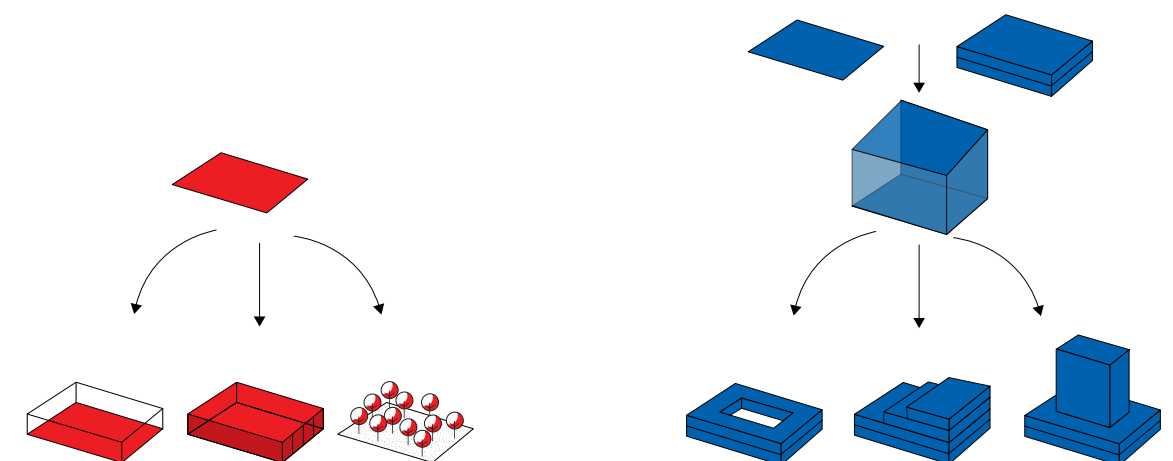
VANUIT DE INDUSTRIËLE POËZIE EN IN ANTWOORD OP DE OMLIGGENDE ONTWIKKELINGEN ZIJN DE VOLGENDE REGELS OPGESTELD OM EEN ENSEMBLE OP KAMERNIVEAU ÉN OP HET NIVEAU VAN DE NIEUWE STAD TE BEREIKEN:

1. VERGELIJKBARE KORRELGROOTTE ALS OVERIGE KAVELS
2. DOOR ONTWIKKELEN OP BESTAANDE MORFOLOGIE
3. FASERING DOOR TIJD PER KAMER

DE MATERIAALKEUZE IN LIJN MET IN HET GEBIED TOEGEPASTE MATERIALEN: BAKSTEEN, BETON, GEPLEISTERD, WIT GEVERFD BAKSTEEN.



Kamers: combinatie van tijdelijke en permanente ontwikkelvelden



Opties tijdelijke ontwikkelingen

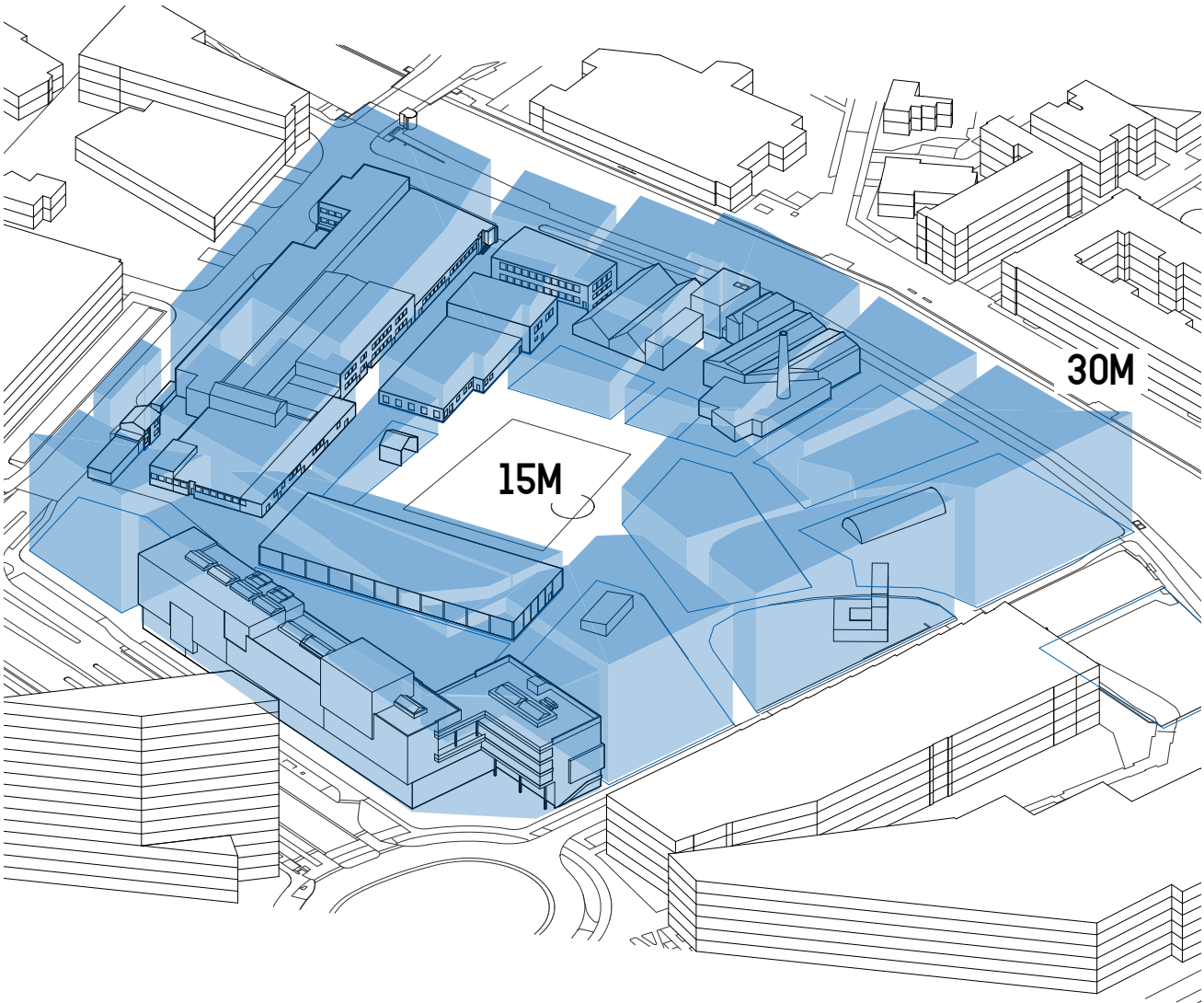
Opties permanente ontwikkelingen

ENVELOP

Om de maximale bouwhoogte te kunnen bepalen is er voor De Nieuwe Stad een envelop gecreëerd. De gemeente schrijft in het bestemmingsplan een maximale hoogte voor tussen twaalf en twintig meter voor nieuwbouw, met accenten van dertig meter. Aan de kant van de Eem en de Brabantsestraat ligt het maximum op dertig meter. Rondom het centrale hof in het centrum van De Nieuwe Stad geldt een maximum van vijftien meter.

De envelop is verder gespecificeerd per kamer, zodat zowel in de kamer, als op de publieke routes, voldoende daglicht valt. De envelop bepaalt de uiterste bouwgrenzen en het maximale bouwvolume. Door met patio's en binnentuinen te werken en met het terugspringen van hoogbouw ten opzichte van de plint kan gezorgd worden voor voldoende lichtinval in de bebouwing en op de openbare ruimte.

Aan de hand van functies, percentage buitenruimte, de inval van zonlicht en typologieën, wordt binnen de envelop het reële bouwvolume bepaald. Binnen de envelop zijn, op basis van alle voorgaande regels en ambities, drie typologieën mogelijk.



Bouwenvelop van De Nieuwe Stad, met een algemene bouwhoogte rondom het Oliemolenhof van 15 meter en accenten van 30 meter aan de randen



Freischützgasse House
David Chipperfield Architects*

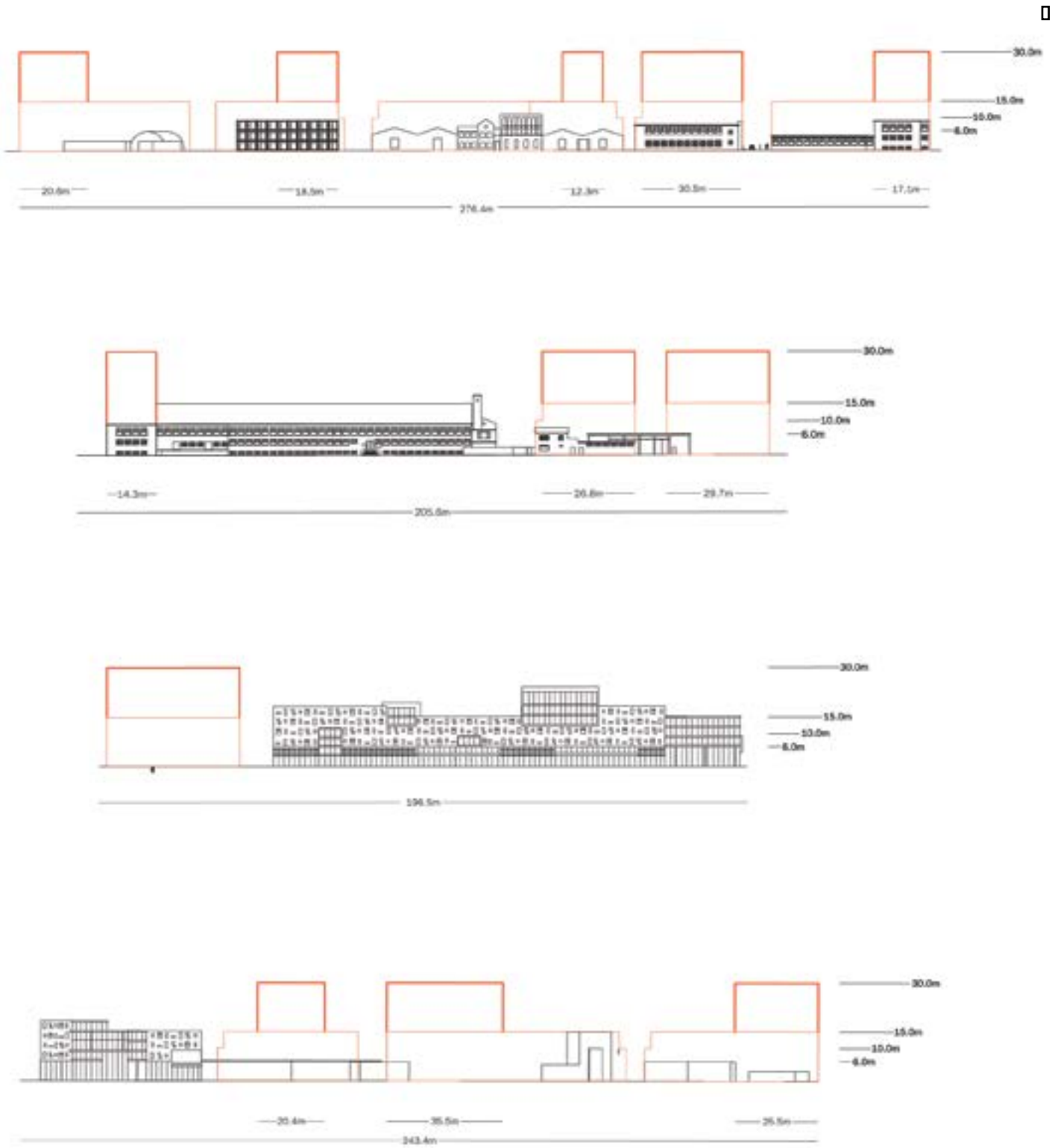


Mountain Dwellings
BIG met JDS*



4 Bioclimatic Towers
Iñaki Ábalos & Juan Herreros*

*Voorbeelden



Silhouetten met een verhouding 2 (open ruimte) : 1 (accent)



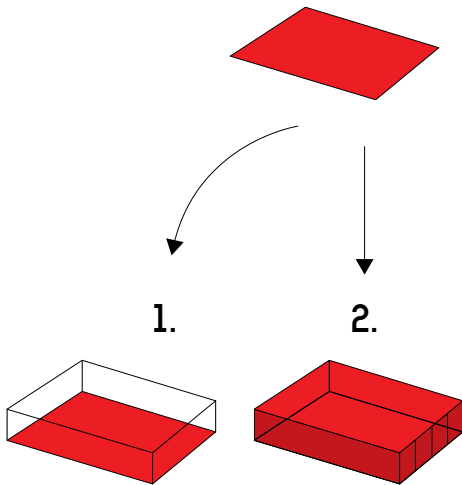
Accenten van 30 meter aan de randen zijn per zijde verschillend bepaald

Gezien de verschillende situaties per zijde is er sprake van een specifiek silhouet per windrichting. Zo is de westzijde sterk bepaald door de façade van de Hogeschool en aanpalende bebouwing, terwijl aan de Eem sprake is van een monumentaal ensemble. De regel met ‘enkele accenten van 30 meter’ zal dan ook per zijde verschillend worden uitgewerkt.

TIJDELIJKE KAMER REGELS:
BEGRENZING

DEFINIËREN VAN DE GRENS DOOR MIDDEL VAN:

- 1. BEGRENZING MET RUIMTELIJK, TRANSPARANT KADER
- 2. BEGRENZING MET RUIMTELIJK, GEVULD KADER



Semi-transparant met begroeiing*



Transparant hekwerk sportveld*



Gevuld kader - witte muur *



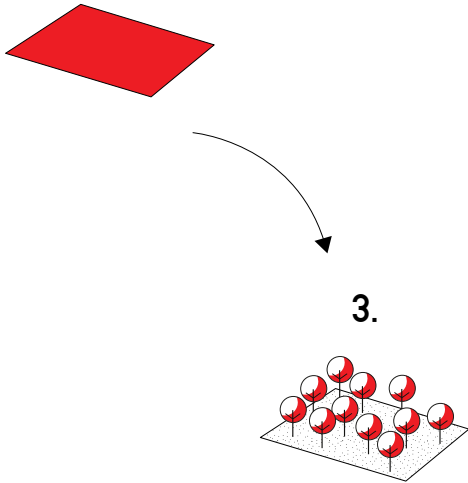
Ruimtelijk kader loopt door over maaiveld *

*Voorbeelden

TIJDELIJKE KAMER REGELS:
INVULLING

DEFINIËREN VAN DE GRENS DOOR MIDDEL VAN:

- 3. VOLLEDIGE INVULLING
- DE INVULLING KAN OP DRIE MANIEREN:
1. PROGRAMMATISCH 2. PRODUCTIEF 3. BEPLANTING



Programmatische invulling - sportveld*



Productieve invulling - druivenranken*



Volledige invulling met bomen of bloemenveld*

*Voorbeelden



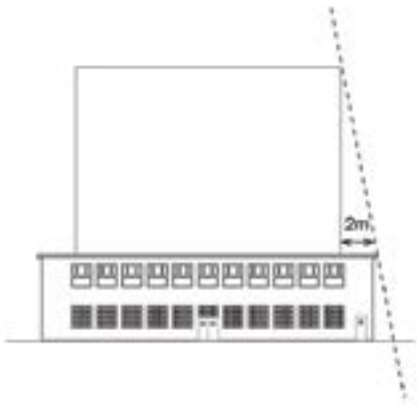
PERMANENTE KAMER REGELS EVOLUTIE

Met de regels op het niveau van De Nieuwe Stad als geheel zijn de basiscondities voor de ruimtelijke ontwikkeling bekend. Vervolgens gelden op kamerniveau ook een aantal regels ter begeleiding van de ruimtelijke opbouw.

1. PLINT > 6-10 METER



2. LANGS STEGEN: SET-BACK VAN MINIMAAL 2 METER



Uitbreiding Eemzicht*



Cova hoogbouw*

PERMANENTE KAMER REGELS:
INDUSTRIËLE POËZIE



Verdichting -combinatie hoog- en laagbouw*



Veridichting - één basis materiaal*



Baksteen*



Beton*



Glas*



Wit geverfd baksteen*

3. VERDICHTING
3.1. ENSEMBLE PER KAMER
ÉÉN BASIS MATERIAAL IN PLINT PER KAMER
- ROBUUST, CONSEQUENT
- VOORTGAAN OP BESTAANDE MORFOLOGIE
- INDUSTRIËLE POËZIE

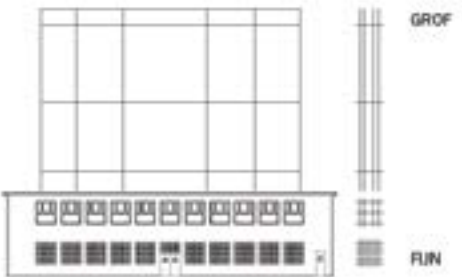
3.2 ENSEMBLE DE NIEUWE STAD
KEUZE UIT HANDVOL MATERIALEN (DAARBINNEN VEEL
VARIATIES MOGELIJK)

4. DIVERSITEIT IN DE TOPLAAG



5. PLASTICITEIT

6. FIJNE VERHOUDINGEN PLINT VERTAALD NAAR GROVERE
VERHOUDINGEN IN GEVEL(S) TOPLAAG



*Voorbeelden



PERMANENTE KAMER REGELS ADRESSERING

8. ONTWIKKEL TOT OP DE GRENS/ DEFINIEER DE GRENS



9. MAXIMALE AFSTAND ADRES IS 20M

10. HELDERE ENTREES
(STEUNKLEUR, TRAP/PLATEAU, SCHUIFDEUR, POORT)

11. HIERARCHIE TUSSEN ADRESSEN AAN STRAAT OF AAN STEEG



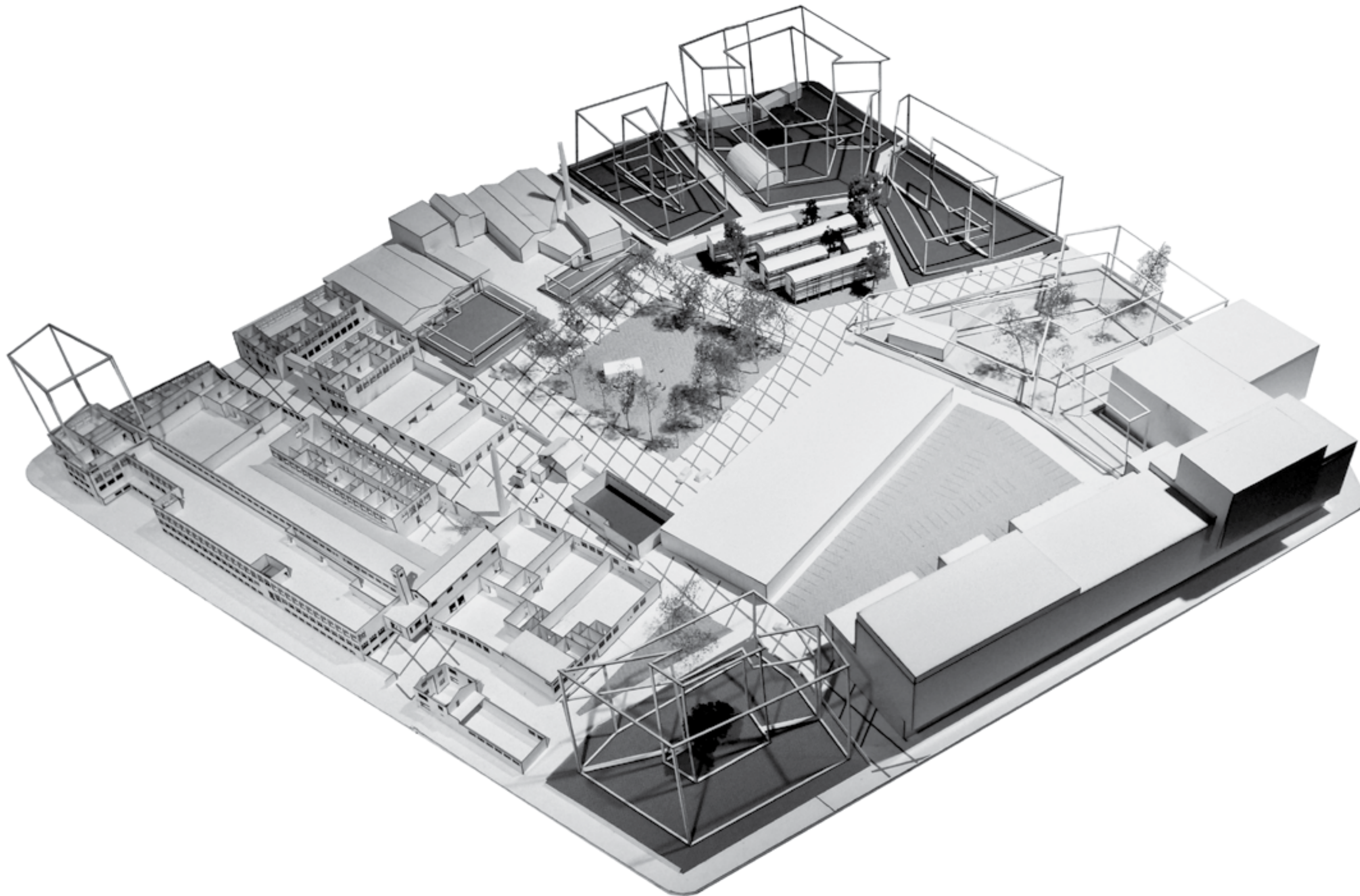
Trappen voor entree*



Grote blauwe deur Prodent*

*Voorbeelduitwerking

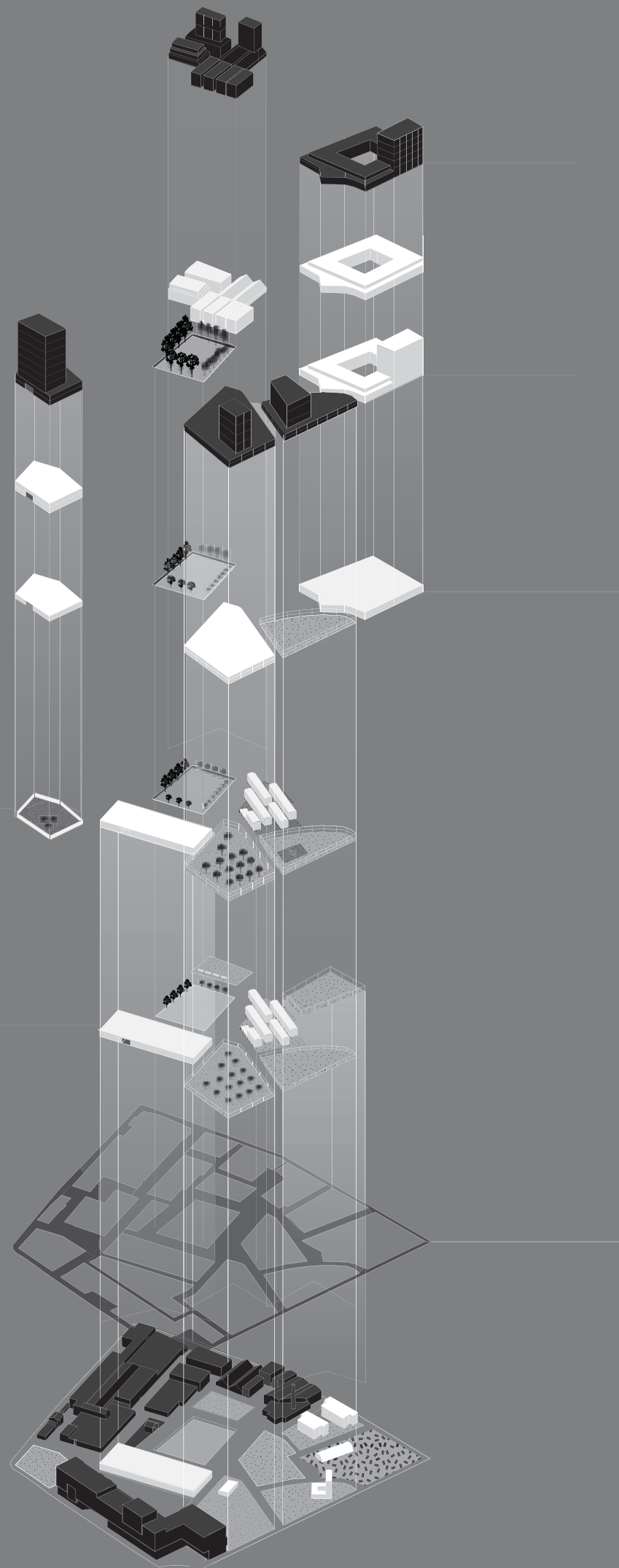
*Voorbeelden



4

PERMANENTE TIJDELIJKHEID

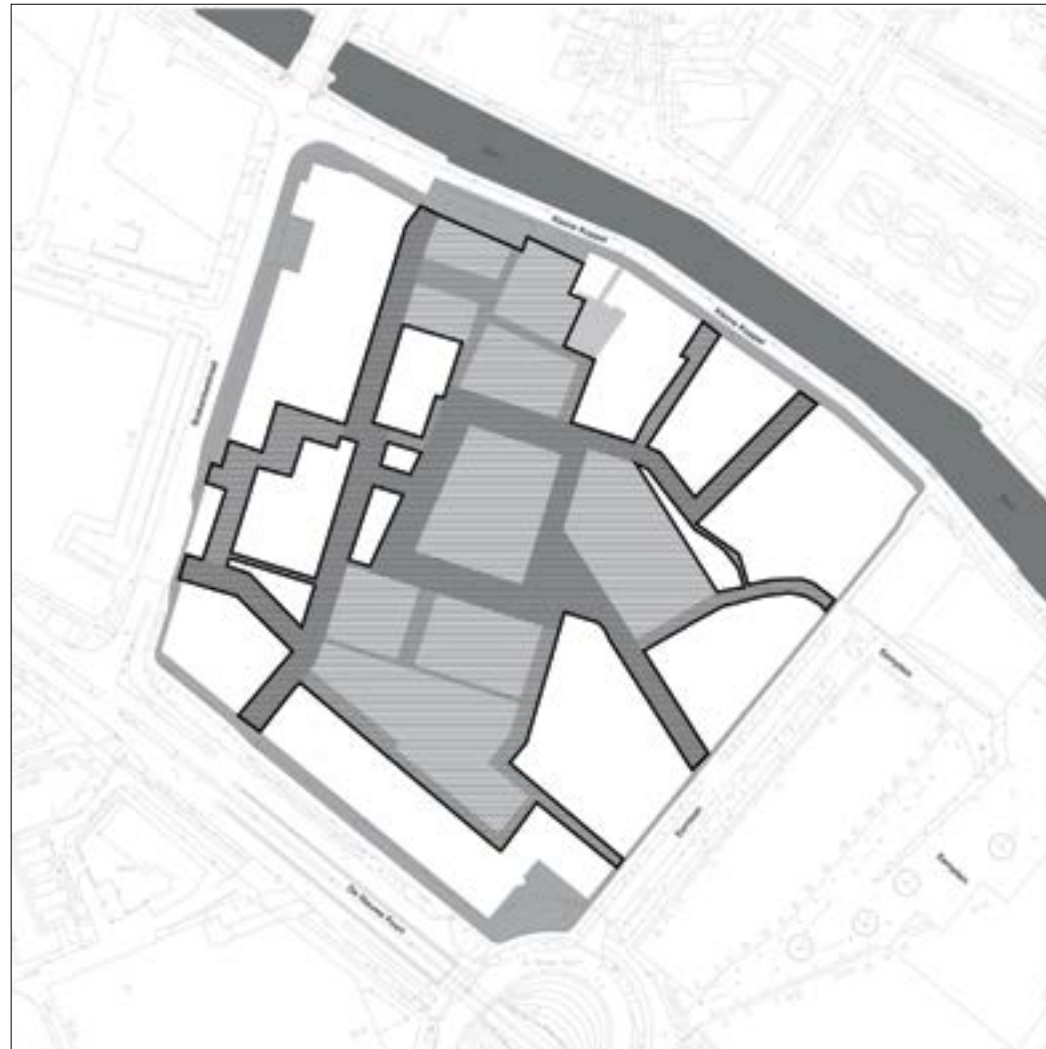
PILOTS
PARKEREN



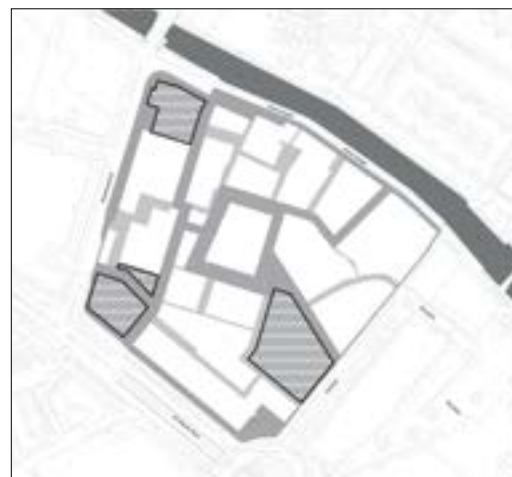
PERMANENTE TIJDELIJKHEID

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van De Nieuwe Stad is het idee van de permanente tijdelijkheid. Dat wil zeggen dat zowel tijdelijke als permanente ontwikkelingen worden beschouwd als een en dezelfde stedelijke evolutie. Het betekent dat tijdelijke initiatieven kunnen doorgroeien tot permanente ontwikkeling. Ook betekent het dat permanente ontwikkelingen gelijktijdig met tijdelijke ontwikkelingen van de grond komen. Hoe dan ook is het onvoorspelbaar wanneer welke ontwikkeling van start gaat en in welke hoedanigheid. Het enige dat zeker is dat de plannen met behulp van dezelfde regels en aangestuurd door hetzelfde Regieteam tot stand komen. Daarmee is uiteindelijk het totaalbeeld van De Nieuwe Stad van een bepaalde kwaliteit en vorm verzekerd.

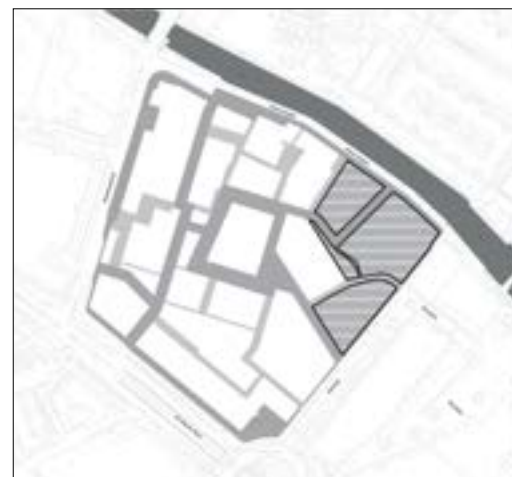
PILOTS



Onderdelen Pilot 1

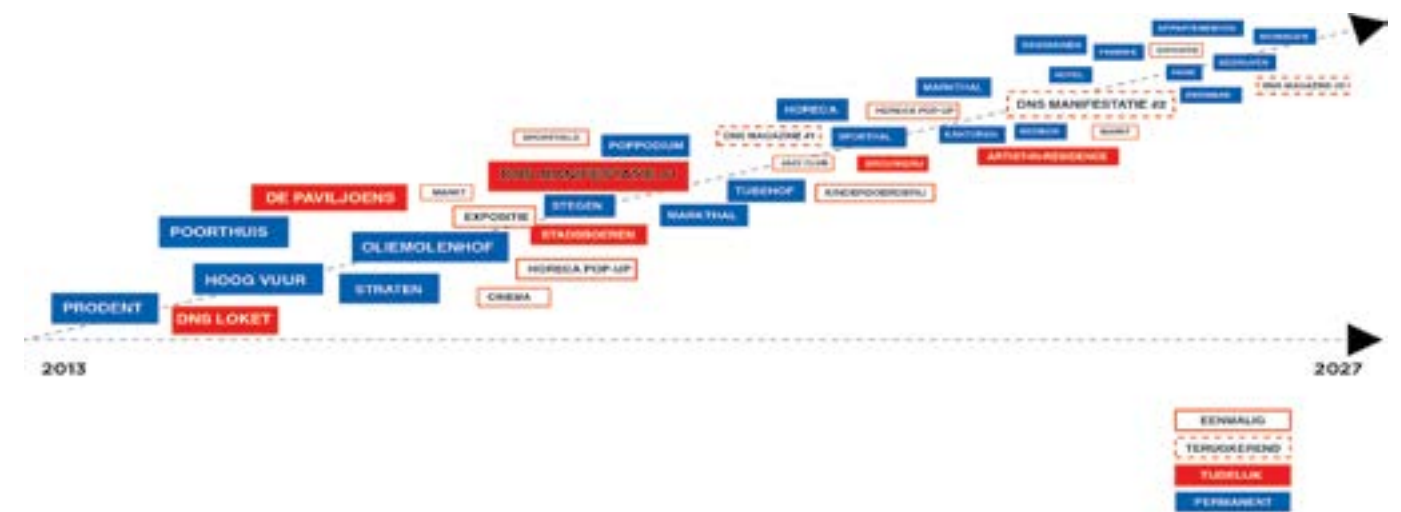


Onderdelen Pilot 2

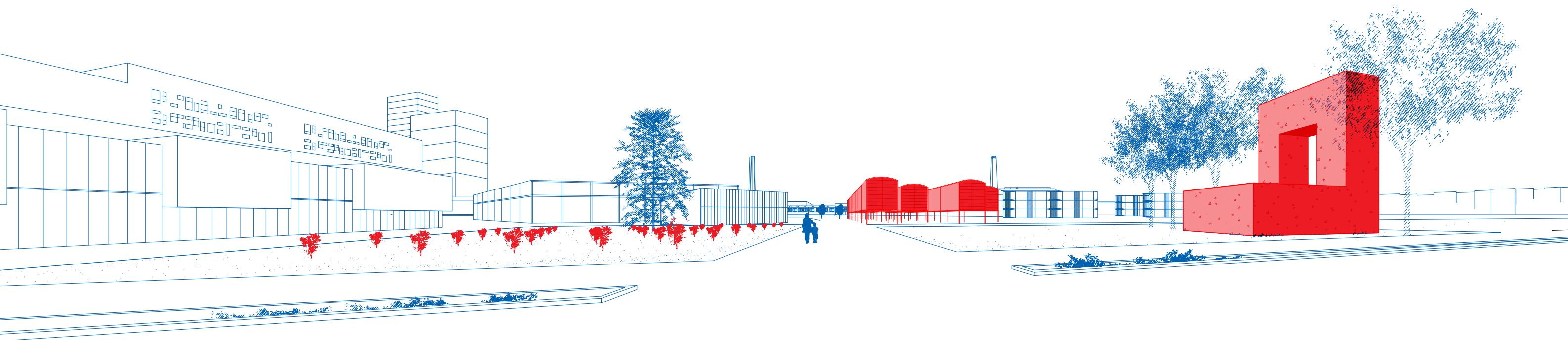


Onderdelen Pilot 3

Niet alleen in vorm, maar ook in programma zal er regie worden gevoerd op de diversiteit van het programma. Niet alleen op de korte termijn, maar ook op de lange termijn. Is de ruimtelijke conditie wel in staat om zich aan te passen en te veranderen? Kan het gebouw zelf evolueren? Gezien het onvoorspelbare karakter van de ontwikkelingen per kamer zal het tijdelijke en permanente programma goed op elkaar moeten worden afgestemd. Teveel van een bepaald programma zal afbreuk doen aan de gewenste menselijke schaal, te weinig kan kwetsbaar worden voor het tot stand brengen van de 18-uurs dynamiek.



Verschillende tijdelijke, permanente, publieke en private projecten worden tijdens de integrale Pilots gecombineerd



Heden

In de huidige situatie bestaat De Nieuwe Stad deels uit bestaande bebouwing en deels uit relatief lege kamers.
De start van De Nieuwe Stad bestaat uit een combinatie van permanente en tijdelijke ontwikkelingen.

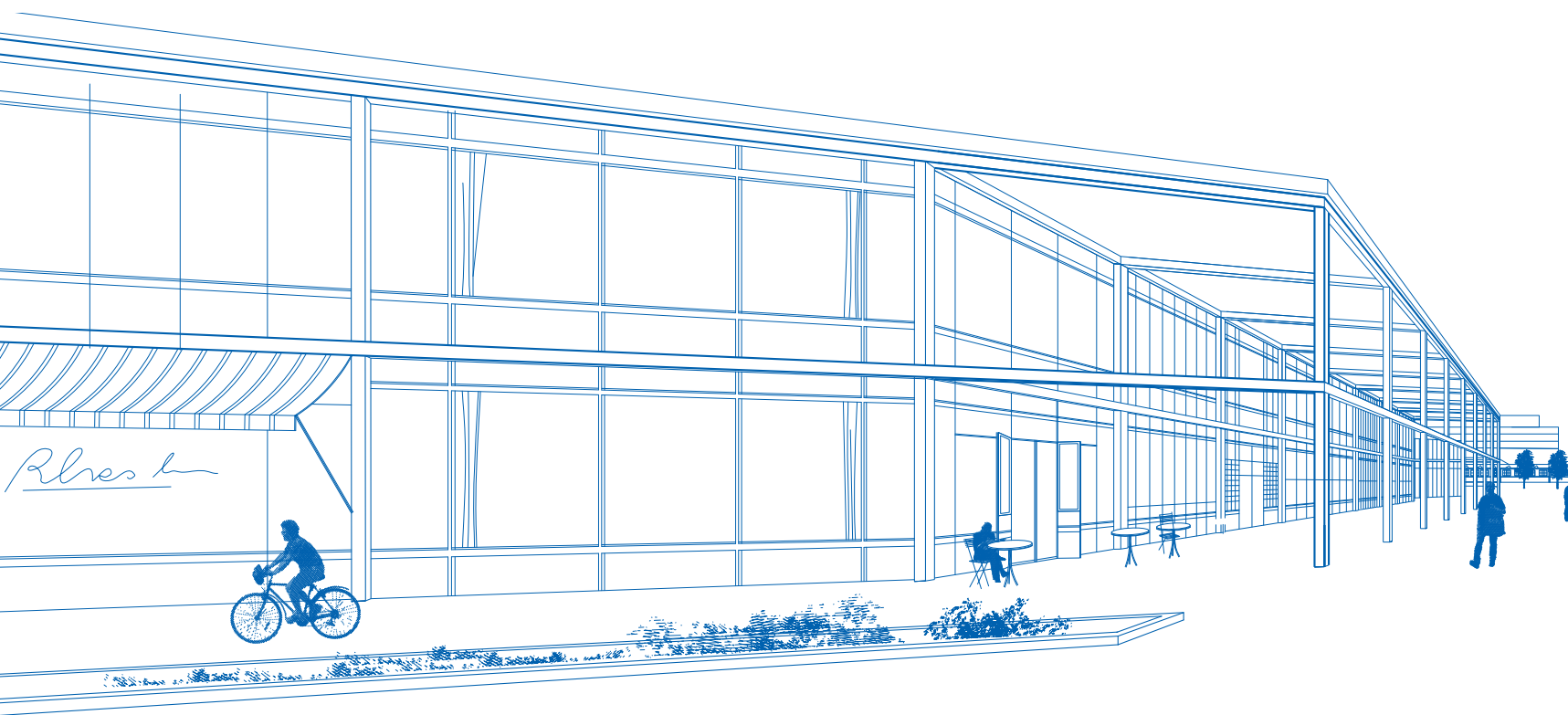


Activeren

Om De Nieuwe Stad verder te activeren en het ensemble meer gestalte te geven, zijn de kamergrenzen gedefinieerd middels frames en worden de kamers tijdelijk volledig ingevuld met beplanting, een productief landschap en/of tijdelijke programmatische invulling, zoals een sportveld. Daarnaast wordt het gebied als geheel geactiveerd en inhoudelijk gepositioneerd met de eerste Nieuwe Stad Manifestatie.

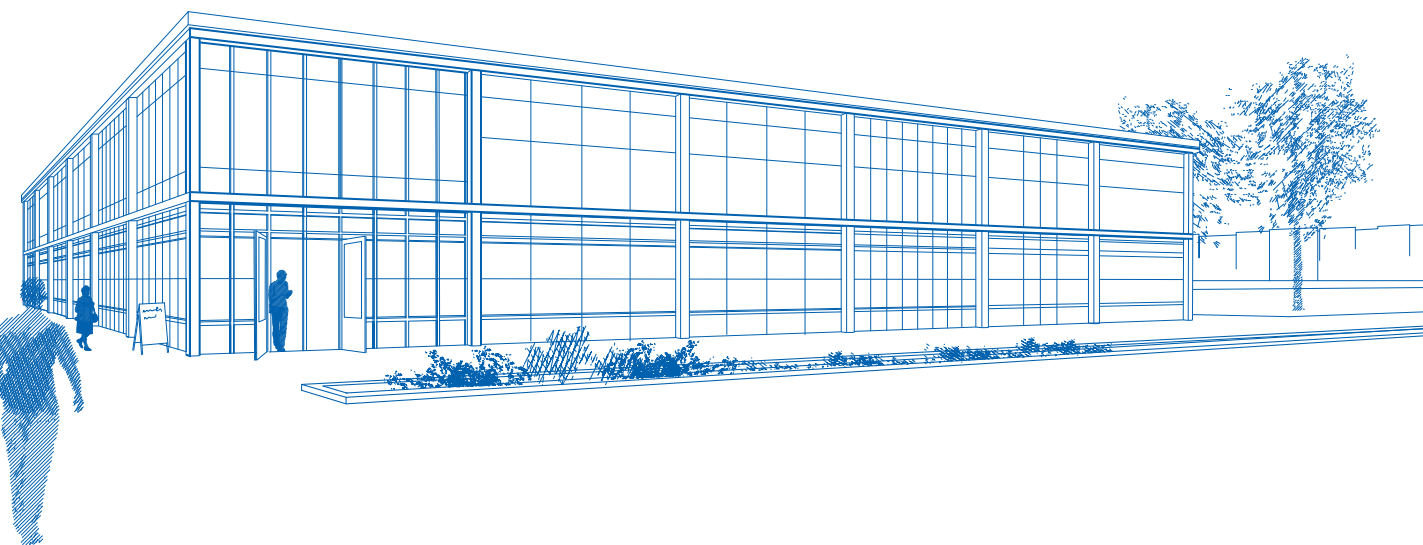


Minimaal scenario
De maximale plintheogte krijgt vorm met een uitbreiding van de tijdelijke frames, waardoor ook de publieke structuur duidelijk leesbaar wordt. Tijdelijke paviljoens verdwijnen, wat ruimte biedt voor toekomstige permanente ontwikkelingen. Door de toegenomen activiteit in het gebied groeit de aantrekkingskracht en herkenbaarheid van De Nieuwe Stad.



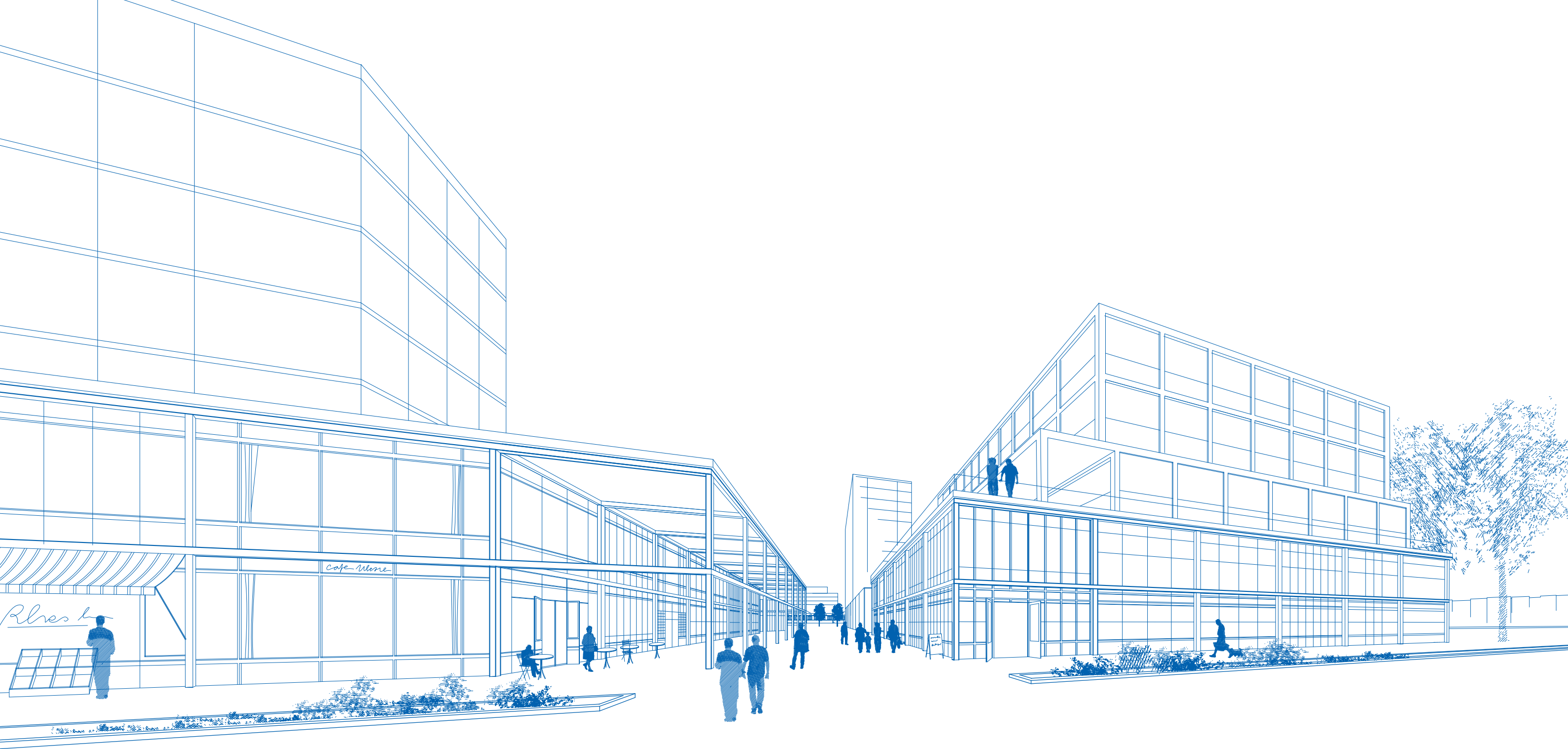
*Voorbeelduitwerking

Perspectief in westelijke richting vanaf Eemlaan



Optimaal scenario

Steeds meer permanente ontwikkelingen worden gerealiseerd. In het optimale scenario zijn alle plinten van alle kamers volledig bebouwd en aangevuld met enkele woon-werkverdiepingen. Daarnaast blijven er simultaan tijdelijke ontwikkelingen plaatsvinden op het centrale Oliemolenhof en keert de Nieuwe Stad Manifestatie jaarlijks terug.

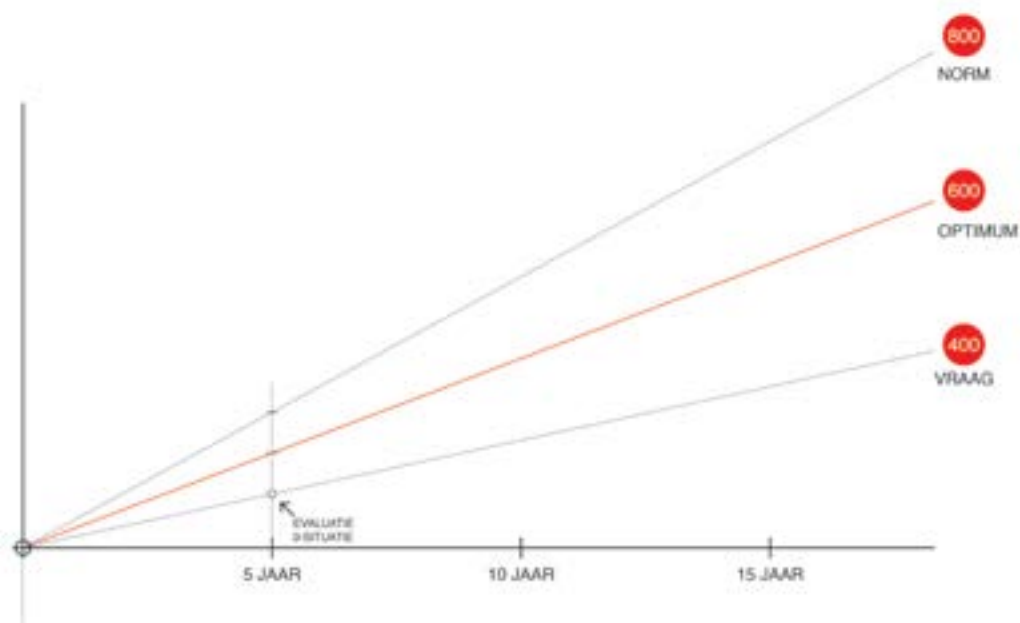


Maximaal scenario

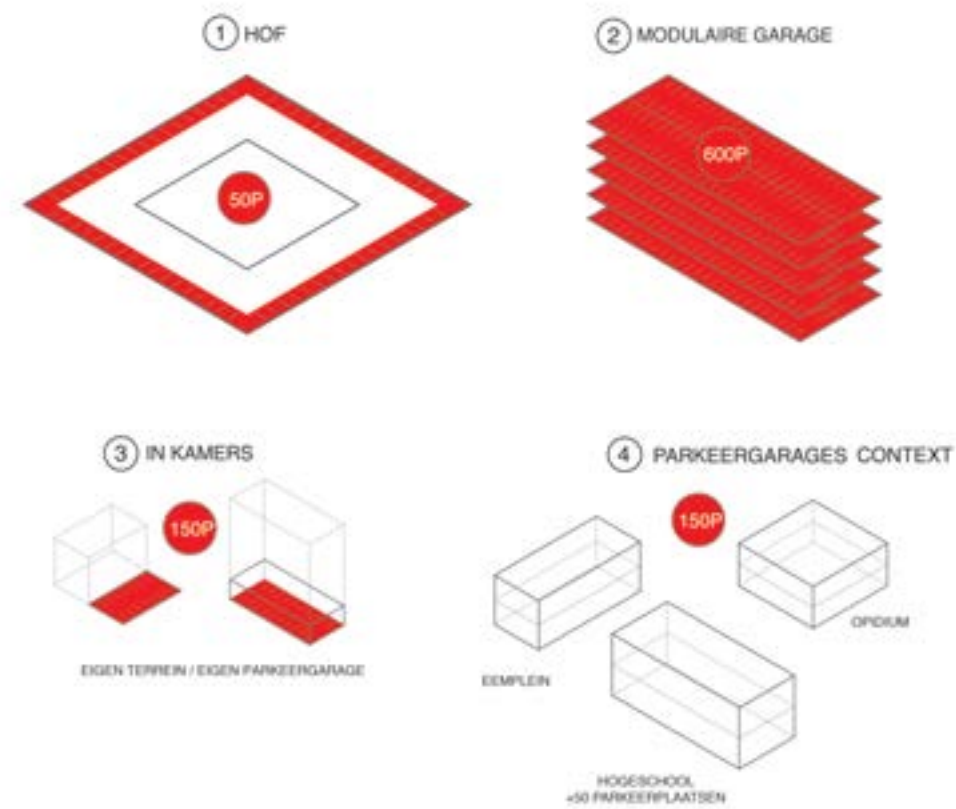
In het maximale scenario heeft De Nieuwe Stad haar meest verdichte vorm bereikt. De vooraf vastgestelde bouwvelop is zo veel mogelijk gevuld met een mix aan functies. In de plinten zitten voornamelijk publieke voorzieningen, die de publieke structuur en met name het centrale Oliemolenhof aantrekkelijk maken.

Tijdelijke ontwikkelingen zijn getransformeerd tot permanent gebouwd programma: een sportveld heeft vorm gekregen als sporthal, stadslandbouw is veranderd in een markthal, tijdelijke exposities hebben geleid tot vaste artist-in-residence plekken en galleries.

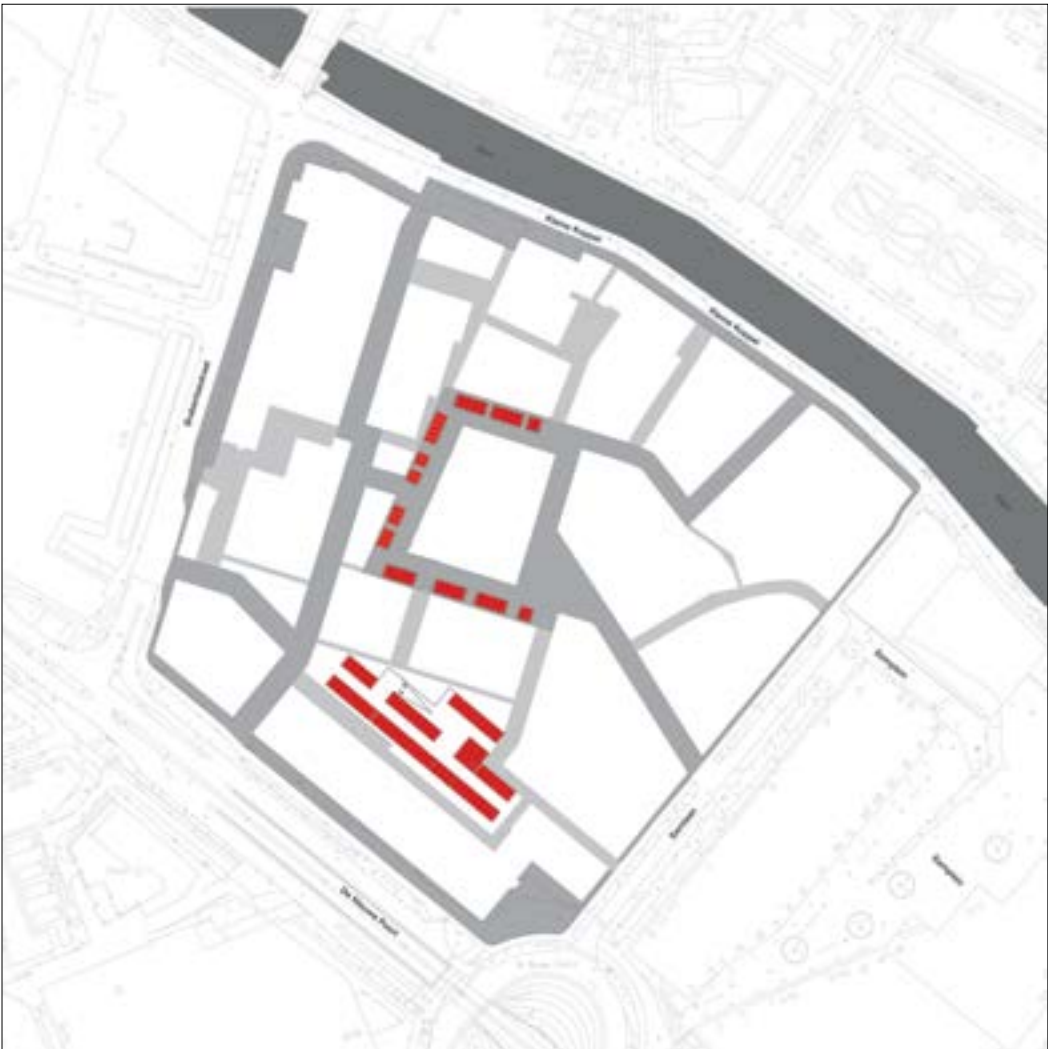
PARKEREN



Voor het parkeervraagstuk wordt gevraagd vooraf geen parkeereisen te stellen volgens de norm, maar parkeerplaatsen te eisen bij in de praktijk gebleken noodzaak (vraaggestuurd parkeren). Er is een inschatting gemaakt van het aantal parkeerplaatsen dat volgens de norm nodig is. Uitgaande van dubbelgebruik zijn dat er circa 800. De vraag van circa 400 plekken is gebaseerd op monitoring (nulmeting). Tussen de norm en de vraag ligt het optimum van 600 plekken.



In het plan wordt in het vraaggestuurd parkeren voorzien door ruimte te reserveren voor een modulair parkeersysteem, dat kan meegroeien met de vraag (tot 600 plekken). Daarnaast kunnen rondom het hof 50 plekken worden gerealiseerd. Mocht de vraag uitgroeien tot de hoeveelheid van de norm, dan kan dit opgelost worden in de kamers (150 plekken) of in omliggende parkeergarages (150 plekken).



Parkeren in de modulaire parkeervoorziening en (periodiek) rondom het Oliemolenhof

Ook het parkeren in De Nieuwe Stad wordt gebaseerd op het idee van de permanente tijdelijkheid. Dat betekent dat de norm van vandaag, niet per se de vraag van morgen betekent.

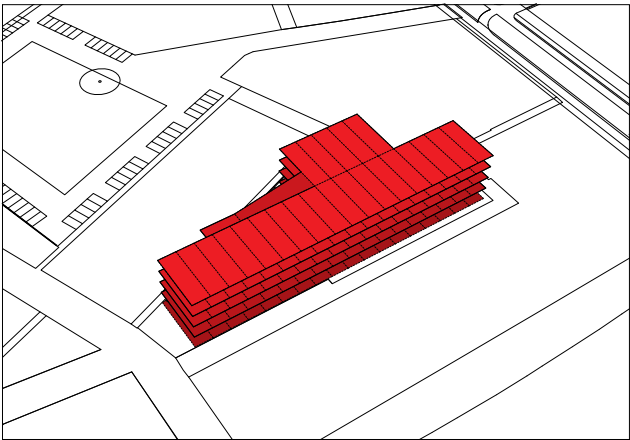
Voor het parkeervraagstuk wordt gevraagd vooraf geen parkeereisen te stellen volgens de norm, maar parkeerplaatsen te eisen bij in de praktijk gebleken noodzaak. Dat betekent dat binnen het testgebied De Nieuwe Stad de normen in de bouwverordening en in de ‘Nota Parkeernormen 2009’ als richtinggevend aange-merkt worden, maar niet als harde norm. Voor De Nieuwe Stad wordt deze parkeervisie ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Doel Parkeervisie

Met het oog op de toekomst denken de verschil-lende partijen na over het parkeren in De Nieuwe Stad en omgeving van het gebied. Ook het parkeren is immers een voorwaarde voor succesvolle gebiedsontwikkeling. Het voorschrij-ven van strenge parkeereisen door de gemeente biedt weinig flexibiliteit voor de ondernemers en kan zelfs leiden tot een onhaalbaar plan. Het is daarom belangrijk om samen met de initiatiefne-mer te zoeken naar een andere benadering hierin, om zo ruimte te geven aan creatieve oplossingen voor de parkeerbehoefte.

Huidige situatie

In de huidige situatie is een parkeerterrein aanwezig met circa 200 parkeerplaatsen. Dit is een openbaar toegankelijk terrein, wat voorheen voornamelijk voorzag in parkeergelegenheid voor de functies rondom het terrein en voor langparkeerders voor de binnenstad. Na de bouw van het Eemplein biedt de ondergelegen parkeergarage ruimte voor de functies op het Eemplein, maar bijvoorbeeld ook voor de restaurants langs de Eem. Destijds is een parkeerberekening gemaakt voor de functies op het Eemplein op basis van de toen geldende parkeernormen. De parkeergarage Eemplein heeft een capaciteit van 750 parkeerplaatsen. In de parkeeroplossing voor het Eemplein is het parkeerterrein van De Nieuwe Stad betrokken, waarbij ‘overloopparkeren’ naar het parkeerterrein van De Nieuwe Stad mogelijk is. Echter, wordt de capaciteit van de parkeergarage Eemplein momenteel niet volledig benut.



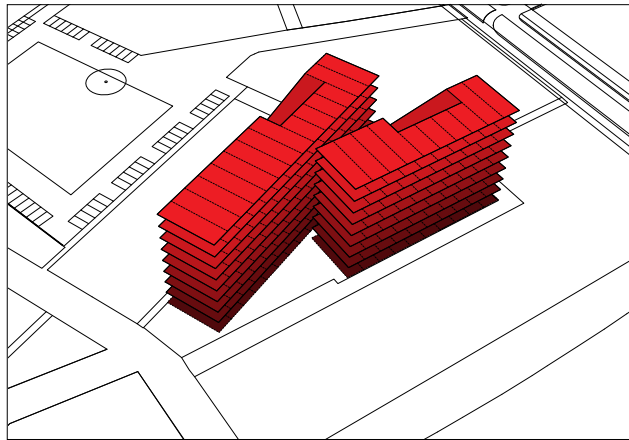
600 parkeerplaatsen in een enkel gebouw

Randvoorwaarden en uitgangspunten

De parkeervisie voor De Nieuwe Stad is op meerdere manieren in te vullen. De andere benadering die beoogd wordt, is het vraagvolgend realiseren van parkeerplaatsen, samen met het efficiënt benutten van de bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving. Hierbij is het van belang dat niet alleen bij de start maar ook in de vele jaren erna, het parkeren in het gebied en de omgeving zonder overlast is geborgd. Om binnen de kaders enige speelruimte te bieden, staan hieronder de randvoorwaarden opgesomd waarbinnen deze visie vorm krijgt:

Parkeerplaatsen niet volgens de normen, maar vraagvolgend

Bij iedere ontwikkeling in De Nieuwe Stad wordt op voorhand de parkeervraag geschat. Er worden alleen parkeerplaatsen aangelegd als daar vraag naar is in de praktijk. Dat is mogelijk door een modulair parkeergebouw te plaatsen



600 (360 + 240) parkeerplaatsen in twee structuren

op het terrein naast de Hogeschool, welk terrein in eigendom is van Schipper Bosch. Voor de wijze waarop het parkeren gezamenlijk in het parkeergebouw geregeld wordt, zijn afspraken nodig met de toekomstige eigenaren binnen De Nieuwe Stad. De insteek daarbij is dat de eigenaren een vorm van parkeerschap oprichten, waarbij zij onder afgesproken voorwaarden het parkeren zelf regelen. Het huidige parkeerterrein komt grotendeels te vervallen, omdat het ruimte moet bieden aan de ontwikkelingen. In het nieuwe openbaar gebied komt ook een gedeelte van het (betaald) parkeren terug.

Streven naar een optimale parkeersituatie door het bieden van maatwerk

Door bij nieuwe ontwikkelingen telkens maatwerk op de te stellen parkeereis te bieden en hierover goede onderlinge afspraken te maken, ontstaat een optimale parkeersituatie. Hierbij is meervoudig gebruik van parkeerplaatsen een belangrijk onderdeel. Het streven is om een duurzame en optimale parkeersituatie te creëren, met parkeercapaciteiten die aansluiten bij de werkelijke parkeervraag, zodat het parkeergebouw een goede bezetting heeft en behoudt. Er worden geen parkeerplaatsen op ieder stukje eigen terrein vereist; er kan gebruik gemaakt worden van de bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving.

Bewonersparkeren in De Nieuwe Stad

Een groot deel van het bouwprogramma binnen De Nieuwe Stad zal bestaan uit woningbouw. Bewoners parkeren binnen De Nieuwe Stad zelf. Hiermee wordt voorkomen dat zij ’s avonds en

’s nachts voor parkeeroverlast zorgen in de direct omliggende woonomgeving. Voor woningen wordt de parkeernorm gehanteerd.

Alleen woningbouw mag ook private parkeervoorziening treffen

Voor de kavels waar woningbouw wordt gerealiseerd, wordt de keuze geboden om voor het bewonersaandeel de parkeernorm op eigen terrein op te lossen. Bezoekers parkeren wel in een gemeenschappelijke parkeervoorziening. Er kan ook voor gekozen worden zowel het bewonersdeel als het bezoekersdeel in de gemeenschappelijke parkeervoorziening op te lossen. Voorwaarde is wel dat ongeacht de keuze geparkeerd wordt binnen De Nieuwe Stad zelf.

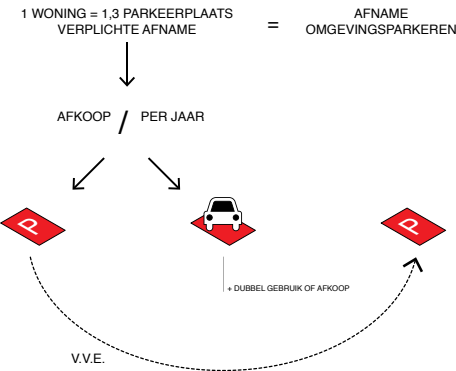
Voorkomen van parkeeroverlast rond De Nieuwe Stad

De Nieuwe Stad ligt net binnen de grenzen van het parkeerreguleringsgebied. In de directe omgeving mag geen parkeeroverlast ontstaan door uitwijkgedrag. De parkeerbezetting in de directe omgeving mag door de nieuwe ontwikkelingen in De Nieuwe Stad niet hoger worden dan 90%. Dit vergt monitoring in de directe omgeving. Wordt het hoger, dan ligt parkeerregulering in dat gebied voor de hand. Wil de capaciteit tot 90% benut blijven, zullen er bijvoorbeeld vergunningen afgegeven kunnen worden aan werknemers in De Nieuwe Stad.

Een collectieve dynamische bovengrondse parkeervoorziening

Het parkeren voor de diverse functies wordt op voorhand geregeld in een collectieve parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening bevindt zich bovengronds en is modulair eenvoudig uit te breiden. Zo kan er snel worden ingespeeld op de extra parkeervraag. De parkeergarage krijgt maximaal zes verdiepingen, is volledig demontabel en kan naar behoefte worden verbreed, verhoogd of juist verkleind. Door een hoge bezettingsgraad is het parkeergebouw goed te exploiteren.

De bovenstaande randvoorwaarden geven de visie weer hoe De Nieuwe Stad om wil gaan met parkeren. Een nadere uitwerking van de randvoorwaarden levert samen met deze visie het parkeerconcept op voor dit gebied.

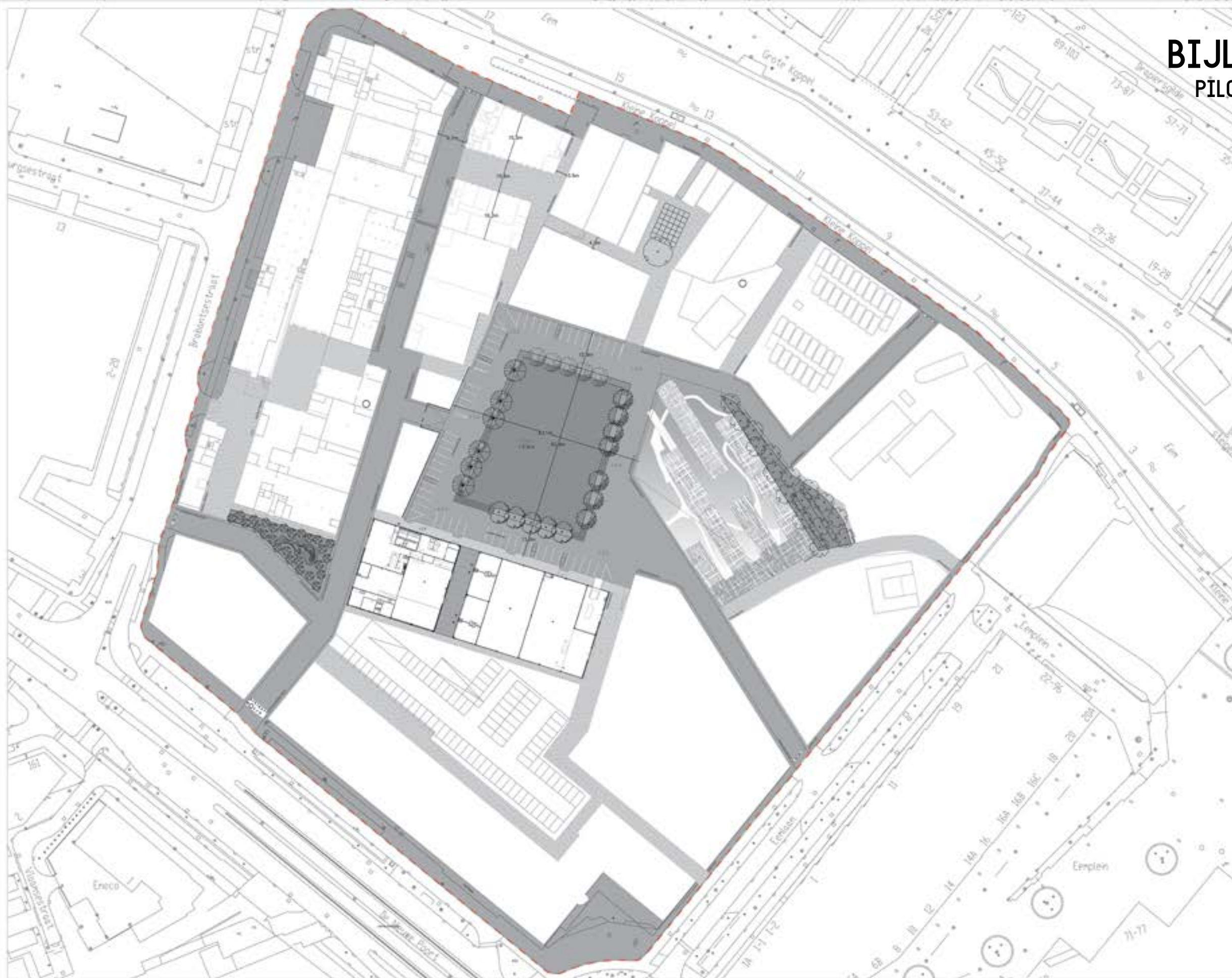


Afname

BIJLAGE

VOORLOPIG ONTWERP PILOT 1

BIJLAGE PILOT 1



LEGENDA	
	PLANGRENS
	RESTAANDE MAANVELDHOOGTE
	NEUWE MAANVELDHOOGTE
	STRATEN - ASFALT
	STEGEN - VERMALEN ASFALT TOT (ZWART) GRANKLAAT
	SIGNAGE ELEMENT VERHARDING
	SIGNAGE ELEMENT IN HALFVERHARDING
	ZONE VOOR DRAINAGE EA
	HELLING
	TRAP
	LICHT
	STRAAT BEVESTIGD AAN AANGRENZENDE BEBOUWING
	STEGE OPGESPAANEN TUSSEN AANGRENZENDE BEBOUWING
	GROEN
	VALSE CHRISTUSDOORN
	DIVERSE SOORTEN
	OBJECTEN
	ZITOBJECT
	FETSENSTALLING
	PRULLENBAK

Amersfoort

ZUS **ZONES**
URBAINES
SENSIBLES

Schipper
Bosch

PROJECT : Nieuwe Stad Amersfoort	Bestandplaats : Brobontestruut
DE NIEUWE STAD AMERSFOORT PILOT 1	
onderwerp : PLATTEGROND DOORSHEDES	VO
Schaal : 1:200	A1
Datum : 21.01.2015	Revisie : 208.01.201.21
AK : 208 (Zones Urbanes Sensibles)	
Schets : 208, uit 200	
208/208 Rotterdam	



