

CONCEPT DE NIEUWE STAD

ACTUALISATIE EN
AANVULLING
AMBITIEDOCUMENT 1.0
JANUARI 2018



Schipper
Bosch

INHOUD

VOORWOORD

REISVERSLAG

1
DE VIJF PIJLERS

2
HET RUIMTELIJKE ONTWIKKELKADER
BOUWENVELOP

3
DE PROGRAMMATISCHE MIX

4
TOEKOMSTGERICHTE MOBILITEIT

5
HET PROCES

VOORWOORD

Zo'n drie jaar geleden zijn we met elkaar op reis gegaan, met Ambitiedocument 1.0 als richting en kompas. Inmiddels hebben we een aantal mooie reisdoelen en resultaten met elkaar bereikt en waardevolle ervaringen opgedaan. Een aantal concrete resultaten is te zien in ons reisverslag.

Naast deze resultaten zijn er een aantal onderwerpen aan de orde geweest die nadere invulling vragen. Bijvoorbeeld ten aanzien parkeren, de posities van de hoogteaccenten en het proces rondom de ontwikkeling van een bouwplan. Dit alles in gesprekken met en onder aansturing van de gemeenteraad en beïnvloed door omgeving en bewoners van De Nieuwe Stad.

Op het moment van ons vertrek 3 jaar geleden zaten we nog in de vastgoedcrisis. Hierdoor was het onduidelijk wat de behoefte was van de stad en er was geen grote investeringsbereid van marktpartijen. Toch lagen er mooie kansen voor De Nieuwe Stad om organisch te groeien en in te spelen op de plannen en initiatieven die wel van de grond konden komen.

Nu lijkt de crisis voorbij en De Nieuwe Stad is een nieuwe “place to be” in Amersfoort. Marktpartijen staan in de rij om in dit gebied te investeren. Door de opgestapelde vraag van de afgelopen crisisjaren is er nu grote behoefte aan woningruimte in de stad. Daarnaast komt de Omgevingswet eraan met meer ruimte voor initiatieven en verantwoordelijkheden rondom samenspraak voor de initiatiefnemers en de omgeving.

Om bij de verdere ontwikkeling van De Nieuwe Stad aan alle partijen helderheid te bieden over wat de doelen zijn en wat er in De Nieuwe Stad mag en kan, is nu het moment gekomen om de aanvullingen en nieuwe inzichten vast te leggen in heldere geactualiseerde kaders.

De kaders van het Ambitiedocument 1.0. samen met de nieuwe kaders van deze actualisatie zijn het vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Deze kaders vormen bovendien de basis voor een bestemmingsplan. We sluiten hiermee de eerste fase van onze reis af en gaan met evenveel energie en vooruitstrevendheid de volgende fase in.

Wethouder Stegeman, gemeente Amersfoort en Bart Schoonderbeek, Schipper Bosch

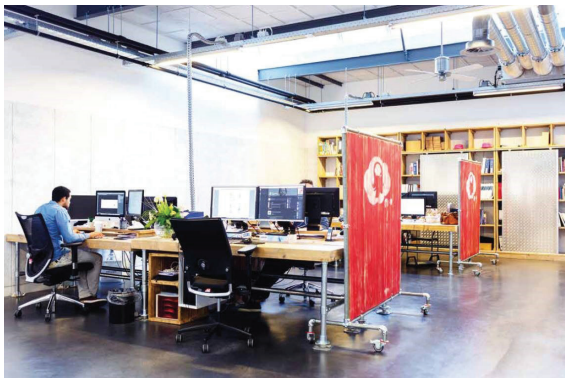
Amersfoort, januari 2018

REISVERSLAG

Een fotocollage van alle projecten en gebeurtenissen van de afgelopen jaren, die De Nieuwe Stad steeds beter vormgeven.



De grote variëteit aan huurders in de Prodentfabriek; groot en klein, ambachten en kenniswerkers



Kenniswerkers



Ambachten



Het Lokaal



Meer functiemenging en meer dynamiek in het gebied met de komst van MBO Amersfoort en de toevoeging van succesvolle start ups in horeca en retail zoals Picnic en Het Lokaal



De aanwezige historie wordt omarmd en versterkt door het realiseren van een eigen stek voor de Sassianen en de besteding van het poppodium Fluor



Poppodium Fluor



Met de versnelde aanleg van de Oliemolenhof heeft het gebied een centrale plek gekregen en is groen toegevoegd



De eerste invulling aan innovatieve duurzaamheid door de aanleg van een warmtenet met biomassaketel, zonnepanelen en 20 laadplekken voor elektrisch rijden.



De identiteit en het innovatieve karakter van De Nieuwe Stad maakt dat bedrijven specifiek voor deze plek kiezen om te werken (Overmorgen, Twynstra Gudde)



De Nieuwe Stad is de plek waar verschillende partijen inspiratie en kennis komen op doen en de dialoog aan gaan over innovatie, duurzaamheid en circulariteit



Betrekken van omwonenden en belanghebbenden in klankbordgroepen en tijdens informatiebijeenkomsten (Kamer 3, Oliemolenhof, Fabrieksplein, Optoppen hal 6, bijeenkomst 29 maart bij Schipper Bosch).

DE VIJF PIJLERS

VAN DE INNOVATIEVE MICROSTAD

De afgelopen jaren hebben de 5 pijlers hun waarde bewezen en de programmering en initiatieven op De Nieuwe Stad vormgegeven. We constateren dat deze pijlers standhouden in de sterk gewijzigde marktomstandigheden en het nieuwe toekomstbeeld. Daarom houden we vast aan deze 5 pijlers om richting en koers te houden voor nieuwe initiatieven waarmee de ambitie van een innovatieve microstad kan worden bereikt.

Hieronder wordt beschreven hoe de 5 pijlers de afgelopen jaren vorm hebben gekregen.



VERBONDEN IDENTITEIT

Het Oliemolenkwartier is sinds oudsher een duidelijk omkaderd gebied, dat ooit buiten de stadsmuren dienstdeed als buitenplaats en vervolgens als industriegebied. Door de expansie van de stad is het nu opgenomen in het stedelijk weefsel van de stad. Desalniettemin heeft het een sterk eigen karakter, maar weet het zich steeds beter te verbinden aan de rest van Amersfoort. De hekken en buitenmuren zijn veelal verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor duidelijke entrees. Het Poorthuis tussen het Oliemolenhof en de Prodentfabriek is daarvan een prachtig voorbeeld. Ook is het centrale parkeerterrein is omgetoverd tot de Oliemolenhof, die werkt als de centrale ontmoetingsplek. Hiermee worden nieuwe verbindingen mogelijk gemaakt en ontstaat er een dubbele voorkant in het gebied. Dit is goed te zien aan de entrees van de Paviljoens en het Lokaal. Tenslotte zullen ook de routes verder worden versterkt, zoals van het Eemplein naar het Oliemolenhof, zodat het gebied nog beter verbonden wordt met de rest van de stad.



MIX VAN FUNCTIES

De Nieuwe stad heeft een duidelijk eigen identiteit die gemaakt wordt door de mix van bewoners van het gebied en hoe zij het gebied gebruiken. Innovatief, toekomstgericht en zoekend naar nieuwe samenwerkingsvormen. Dit geeft een verbondenheid tussen de gebruikers onderling en met deze bijzondere plek in de stad. Organisaties en ondernemers kiezen voor de plek, omdat ze vinden dat het anders kan, toekomstgericht en innovatief, gericht op de relatie met de omgeving en samenleving. Adviesbureaus Overmorgen en Twijnstra Gudde, MBO Amersfoort en Het Lokaal zijn partijen die bereid zijn om te investeren in de innovatie en gedragsverandering die nodig zijn om toekomstbestendig te ondernemen en bij te dragen aan de stad.

De grote diversiteit en de functies zijn complementair: Hoog Vuur is de kantine voor de gebruikers, maar ook een bestemming voor buitenaf. De gebruikers vinden elkaar onderling: de leerlingen van de Admincompany werken voor bedrijven, De Salon van het MBO is de stadskapper. Gebruikers zijn zelf multifunctioneel: streeksupermarkt is ook horeca en organiseert evenementen in het gebied. Samen maken deze ondernemers de stad en zorgen zij voor sociale cohesie.



INDUSTRIËLE POËZIE

De rijke diversiteit van de huidige gebouwen is en wordt verder versterkt door de toevoegingen met de Paviljoens, optopping van Hal 6 voor de huisvesting van Twijnstra Gudde, het robuuste bouwplan voor kamer 3 en de Oliemolenhof. Kenmerkend is het contrast tussen de historische gebouwen en moderne toevoegingen zoals HU, BOEi, die binnen het gebied tot een goede harmonie komt. Uitgangspunt blijft dat de historische industriële context de inspiratiebron is voor de nieuwe gebouwen.



18-UURS DYNAMIEK

Eerst was er werken, leisure en horeca, toen kwam onderwijs erbij, is het openbaar gebied geactiveerd en de toevoeging van wonen is aanstaande. De dynamiek is duidelijk toegenomen met de toevoeging van horeca en onderwijs in het gebied. De belangrijkste toevoeging die nu gedaan moet worden is wonen. Daarvoor zijn de eerste plannen in procedure gebracht.

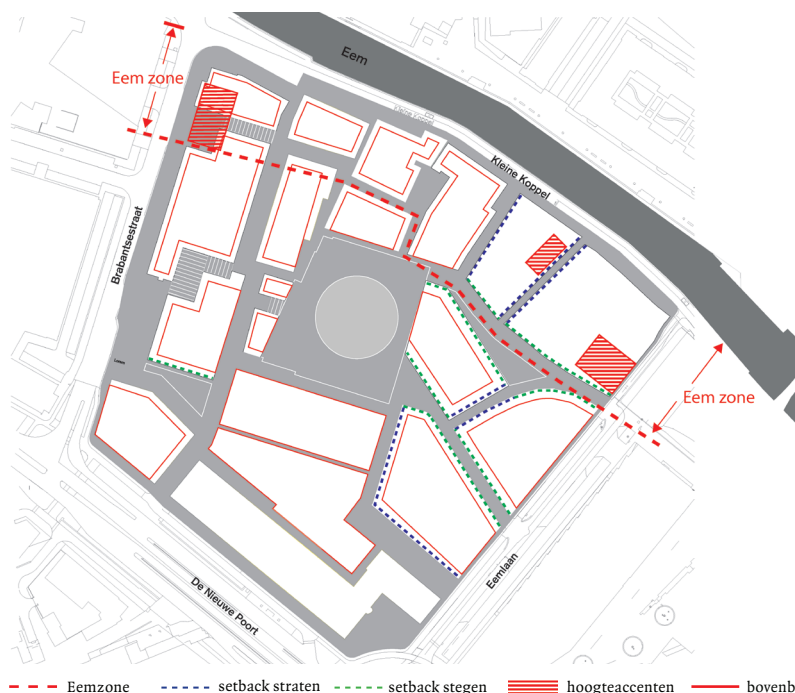


INNOVATIEVE DUURZAAMHEID

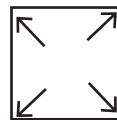
De afgelopen jaren is geïnvesteerd in robuuste ontwikkeling van duurzaamheid in het gebied. Met de realisatie van het warmtenet, gevoed door de biomassaketel, de zonnepanelen en laadplein voor elektrische mobiliteit is de basis gelegd voor een energieneutrale wijk. Gasloos bouwen is uitgangspunt voor de toekomstige projecten. Circulariteit is de essentie voor de toekomst: hergebruiken van afvalstromen en het koppelen van bedrijven naar een circulaire economie. Het hergebruik van de paviljoens op deze plek is daarvan een voorbeeld. Urban heating: groen toevoegen aan de stad. Afkoppelen hemelwater van het vuilwaterriool enz.

Als onderdeel van duurzame ontwikkeling wordt in de plannen verder ingezet op toekomstbestendigheid van gebied. Door in de gebouwen en mogelijke functies (bestemmingen) flexibiliteit te houden kan de stad zich aanpassen aan vernieuwde inzichten, zonder 'outdated' te raken.

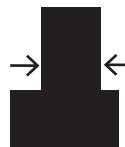
HET RUIMTELIJKE ONTWIKKELKADER



Zon op Eemkade en Oliemolenhof
Lichttoetreding tot woningen, bedrijfsruimten en openbaar gebied is belangrijk voor een gezond en aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsklimaat. Optimale bezonning van De Nieuwe Stad en haar omgeving zijn daarom uitgangspunt bij de ontwikkeling van de verschillende kamers.



Bouwen tot aan de kamerrand
Voor de eenduidigheid van het gebied dienen de plinten van de bebouwing tot op de rooilijn te worden gebouwd.



Teruggelegen bovenbouw
Voor een optimaal verblijfsklimaat met licht en wind dient de bovenbouw minimaal 2 meter terug te liggen van de plint. De maximale plintheogte bedraagt 15 meter aan de straat en 6 - 10 meter aan de steeg.



Ensemble van bovenbouw volumes
De afstand en positie van de volumes in de bovenbouw wordt bepaald door de onderlinge relatie en de relatie met de omgeving.

Bij het uitwerken van de plannen voor de eerste kamers in De Nieuwe Stad hebben wij ervaren dat de kaders van het Ambitiedocument 1.0 door de initiatiefnemers, de gemeenteraad en de omgeving anders gelezen worden. Met name de opgenomen bouwhoogte aan de Eem bleek niet aan te sluiten bij de wensen en de beleving van de omgeving en de gemeenteraad.

Op basis van deze ervaringen worden nu de ruimtelijke kaders voor het vervolg geactualiseerd, waarbij kortgezegd sprake is van een verschuiving van de het hoogtebeeld van de Eem richting De Nieuwe Poort.

Doordat in De Nieuwe Stad is sprake van een organische en dynamische ontwikkeling van de gebouwen, is er geen strak omkaderd beeld te geven van waar exact welke hoogte zal komen. Om te kunnen blijven reageren op nieuwe inzichten en vragen uit de markt wordt er gewerkt met een 'bouwenvolpe'. Een bouwenvolpe is de driedimensionale ruimte waarbinnen het maximale bouwvolume ingevuld mag worden.

De uitwerking van de hoogte per kamer wordt op basis van deze bouwenvolpe in afstemming met de klankbordgroep en het regieteam uitgewerkt. De bouwenvolpe wordt bepaald door een aantal duidelijke kaders.

DE GEACTUALISEERDE KADERS

De nieuwe kaders, bestaande uit uitgangspunten en criteria, hierboven verduidelijkt in het kaartbeeld, zijn:

- **Uitgangspunt 1:** de Eemkade en het Oliemolenhof dienen zonnige openbare ruimten te kunnen zijn.
- **Uitgangspunt 2:** het verblijfsklimaat, zoals lichttoetreding en windhinder op straatniveau, dient niet te negatief te worden beïnvloed door de aanpalende bebouwing.
- **Uitgangspunt 3:** bereiken van een unieke ruimtelijke kwaliteit in de bovenbouw, zodat de volumes met elkaar en met de omgeving in evenwicht zijn. Waar sprake is van monumentaal of cultuurhistorisch waardevol gebouw of complex geschiedt de toevoeging met respect voor / in dialoog met het cultureel erfgoed.

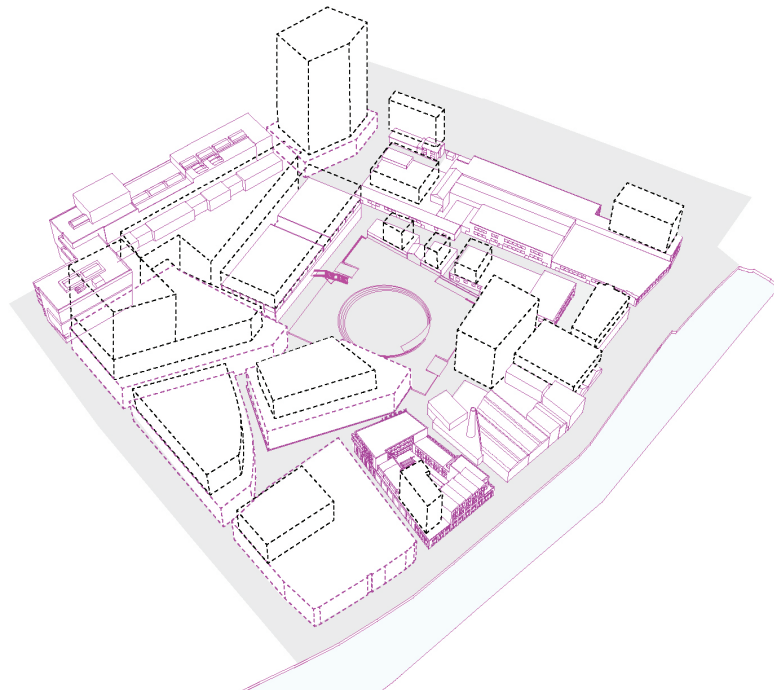
Hiervan uitgaande worden toekomstige bouwplannen getoetst aan de volgende criteria.

- **Criterium 1:** het bouwvolume van de individuele kamers dient de contouren van de plotgrens te volgen. Hiermee ontstaat een heldere definitie van de publieke ruimte.
- **Criterium 2:** de onderbouw, plint of sokkel, van de kamer heeft een maximale bouwhoogte van 15 meter.
- **Criterium 3:** om het verblijfsklimaat op straat te maximaliseren dient de gevel minimaal twee meter terug te springen, naar de binnenzijde van de rooilijn. Deze setback geldt langs de straten vanaf minimaal 15 meter goothoogte en langs de stegen op 6-10 meter goothoogte. Bij het hof en de randen geldt deze niet.
- **Criterium 4:** de bovenbouw, alles boven de 15 meter, dient de bezonning van de Eemkade en de centrale arena op het Oliemolenhof, van 21 april tot 21 september van 9 uur in de ochtend tot 7 uur in de avond, niet te verhinderen.
- **Criterium 5:** in de zone Langs de Eem geldt een maximale hoogte van 15 meter met uitzondering van drie hoogteaccenten van maximaal 30 meter. Te weten op Kamer 3, Kamer 4 en op de hoek van de Prodentfabriek. Voor alle accenten geldt een setback van minimaal 3 meter vanaf rooilijn aan de kadekant. Het bouwplan van Kamer 3 is al door de raad goedgekeurd.
- **Criterium 6:** de bovenbouw is een ensemble van volumes van 15 meter en hoger. Deze volumes dienen binnen de gestelde enveloppe te worden gerealiseerd en bovendien ten opzichte van elkaar te worden gepositioneerd zodat de ruimtelijke kwaliteit van de kamers onderling en met de omgeving in evenwicht is.

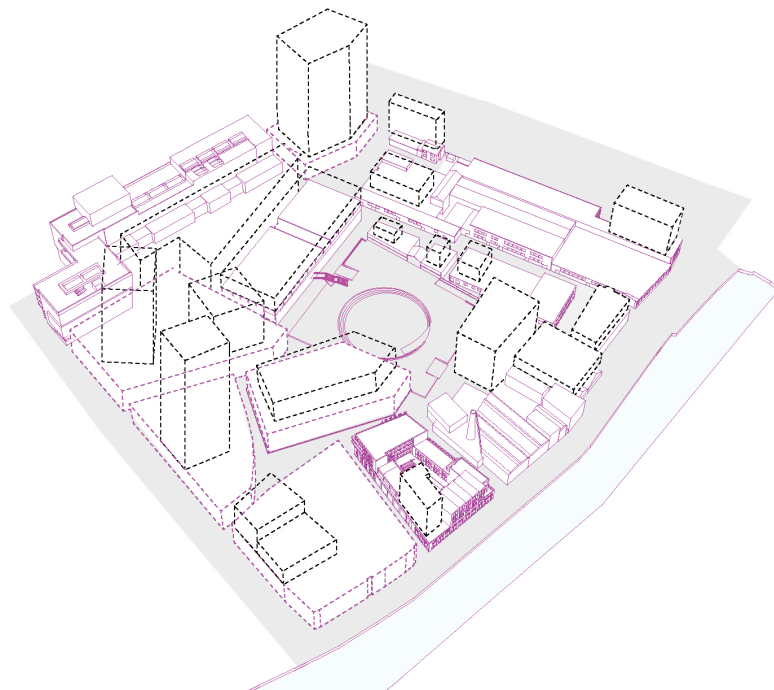
Het Regieteam bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van de onderlinge relaties, die door de opeenvolging van bouwplannen per plan wordt vastgesteld.

BOUWENVELOP

VOORBEELDUITWERKINGEN



voorbeelduitwerking A



voorbeelduitwerking B

DE PROGRAMMATISCHE MIX

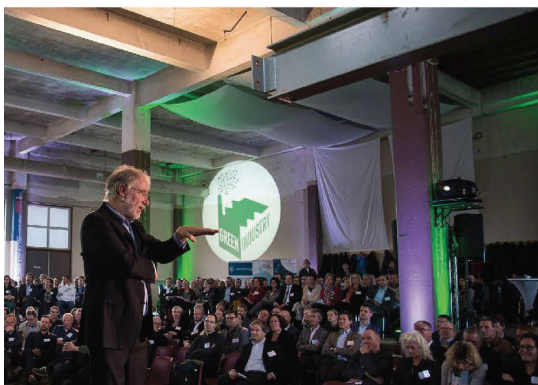
De Nieuwe Stad is een dynamisch, stedelijk gebied. Zoals ook in de binnenstad gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt, treft men deze menging van functies ook in De Nieuwe Stad aan.



Horeca - Restaurant Hoog Vuur



Onderwijs - Hogeschool



Publiek evenement



Markt

Daarbij worden de verschillende functies niet alleen op gebiedsniveau gemengd, maar vindt er ook een functiemenging op schaal van de verschillende kamers plaats. De plinten krijgen daarom zoveel mogelijk publiek programma en bedrijvigheid. Dat draagt bij aan een gezellig en levendig straatbeeld. Daarboven is ruimte voor verschillende vormen en gradaties van woon-werkcombinaties en voor long- en short-stay accommodaties.

Het doel is om in De Nieuwe Stad een stedelijk gebied met een 18-uurs dynamiek te ontwikkelen, met een dag- en nachtprogramma op Amersfoortse schaal. De (omgeving van de) Oliemolenhof vormt hiervan het zwaartepunt, hier is de dynamiek van activiteiten en de diversiteit van functies het grootst. De Oliemolenhof is eveneens de bij uitstek geschikte ruimte voor manifestaties en evenementen in de open lucht.

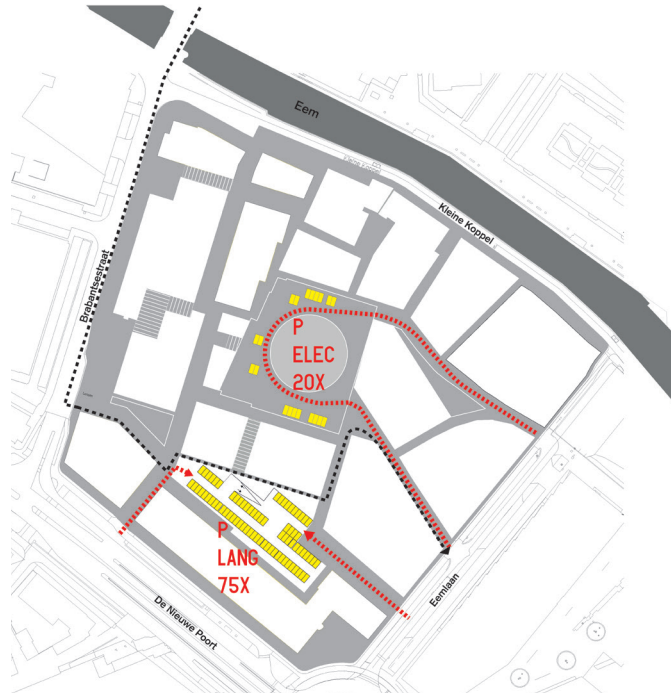
Een andere vorm van functiemenging is het realiseren van sociale woningbouw. Uitgaande van raadsbesluiten geldt voor de bestaande ontwikkelaars minimaal 30% en voor toekomstige ontwikkelaars minimaal 35%. Ook hier is het de opgave om de menging niet alleen op gebiedsniveau, maar ook per kamer te realiseren. Als onderdeel van de stedelijke ontwikkeling wordt in het sociale segment gekeken naar een verbreding van de doelgroepen en woonvormen, bijvoorbeeld studentenwoningen en begeleide woonvormen.

Daarnaast is De Nieuwe Stad in een fase van consolidering aangekomen: De pioniers, die als kwartiermakers hebben bijgedragen om De Nieuwe Stad leefbaar te maken en het gebied letterlijk op de kaart te zetten, worden uitgedaagd om door te groeien en op die manier (evt. met een doorontwikkeling van hun bedrijfsconcept) nu aan de continuïteit van De Nieuwe Stad bij te dragen.

TOEKOMSTGERICHTE MOBILITEIT

In Ambitiedocument 1.0 is uitgegaan van een experiment met vraag gestuurd parkeren, waarbij eerst de beschikbare capaciteit in de omgeving zou worden benut en aanvullende parkeerplaatsen op basis van de werkelijke vraag worden toegevoegd. Op dit punt blijkt een herbezinning nodig om het parkeervraagstuk voor de toekomst goed te regelen.

Naar aanleiding van de besprekingen met de raad is gekozen om dit experiment grotendeels los te laten.



AANGEPASTE WERKWIJZE

Naar aanleiding van de besprekingen met de raad is gekozen om dit experiment te actualiseren. Met de aangepaste werkwijze wordt de “Nota Parkeernormen 2009” met de aanvulling van 2014 als uitgangspunt genomen voor de verdere ontwikkeling, waarbij voor het gebied een specifieke aanpak wordt gehanteerd. Deze aanpak richt zich met name op het voorkomen van de bouw van onbenutte parkeervoorzieningen/overcapaciteit. Bouwen voor leegstand is kostbaar, onnodig en niet duurzaam.

Criteria parkeren:

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt per bouwplan bepaald op basis van de geldende normen zoals vastgesteld in de Parkeernota van 2009 en 2014. Deze normen gaan uit van de maximale vraag en dubbelgebruik bij meerdere functies.

De locatie van de parkeerplaatsen

In tegenstelling tot het geldende parkeerbeleid wordt in eerste instantie uitgegaan van het gebruiken van de capaciteit in het centrale parkeerhuis en de beschikbare restcapaciteit in de bestaande garages in de omgeving. Daarnaast heeft de

ontwikkelaar/initiatiefnemer de mogelijkheid om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Voor ieder bouwplan wordt opnieuw beoordeeld of de dan beschikbare capaciteit in deze garage(s) nog voldoende is.

Toekomst mobiliteit

De Nieuwe Stad is een kraamkamer van innovatieve en duurzame ontwikkelingen. Juist op het gebied van mobiliteit is de wereld aan het veranderen

De behoefte om je in een auto te verplaatsen verandert, zo ook de technologische mogelijkheden en vernieuwende mobiliteitsconcepten zoals deelauto's, fietsvriendelijk bouw, OV aanbiedingen etc. In De Nieuwe Stad willen we ruimte bieden aan de mobiliteit van de toekomst. De verwachting is dat dit er toe zal leiden dat de daadwerkelijke parkeervraag lager zal gaan uitvallen dan de normen en dus uiteindelijk ook minder parkeerplekken nodig zijn. Dit zal maatwerk zijn en per bouwplan zal gekeken worden wat de meest passende parkeeroplossing is binnen het gemeentelijk beleid.

Met dit toekomstbeeld wordt het te realiseren centrale parkeerhuis flexibel vormgegeven.

HET PROCES

Het college van B&W neemt binnen de kaders de besluiten waartoe het bevoegd is en informeert de gemeenteraad hierover. Dit zal met name gelden voor de bouwplannen van de kamers. Bouwplannen, die (gedeeltelijk) hoger zijn dan 15 meter, worden door het college met een peiling aan de raad voorgelegd.

Ontwikkelaars van de kamers: Als grondeigenaar of in overeenstemming met de grondeigenaar van een kamer, komt een ontwikkelaar met een idee of concept voor de invulling van een kamer. Zij stemmen bij de uitwerking van het idee of concept meerdere malen af met het Regieteam. Ook nodigen zij vroegtijdig in de planvorming omwonenden en andere belanghebbenden uit om hen te informeren over de plannen en hen uit te nodigen als klankbord te fungeren bij de planvorming. De ontwikkelaars doen verslag van de wijze van uitnodigen van omwonenden en overige belanghebbenden, van de opbrengst van klankbordgroepbijeenkomsten en van wat zij met die opbrengsten hebben gedaan. Zij leveren dit verslag zowel bij het Regieteam als bij de gemeente aan.

Initiatiefnemers voor overige plannen en initiatieven zorgen voor alle soorten plannen en initiatieven die gebaseerd zijn op de 5 pijlers ter versterking van de doelstelling en identiteit van de Nieuwe Stad. De dagelijkse aansturing van het project (de projectgroep) bepaalt of

plannen en initiatieven moeten worden voorgelegd aan het Regieteam.

Projectgroep: de dagelijkse aansturing van het project, bemenst door o.a. gemeente en Schipper Bosch.

Het Regieteam fungeert als Supervisor/Urbaan Curator voor het gebied. Het toetst of initiatieven voldoen aan (de uitgangspunten van) het Ambitiedocument en adviseert de initiatiefnemer. Het Regieteam stemt af met Stadsbouwmeester, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en als dat van toepassing is met Monumentenzorg. Het Regieteam formuleert een eindadvies. De projectgroep neemt dit mee in de voorbereiding van besluitvorming.

De leden van de klankbordgroep kunnen vragen stellen, meedenken en mogelijke knelpunten aangeven. Het doel is om door vanuit de verschillende belangen naar de plannen te kijken, goede afwegingen te maken en de kwaliteit van de plannen te vergroten.

UITGANGSPUNTEN VOOR HET PROCES

Aansluitend bij bovenstaande rollen, zijn dit de uitgangspunten voor het proces bij de ontwikkeling van kamers in De Nieuwe Stad.

- Belanghebbenden kunnen meedenken en reageren op initiatieven in een door de initiatiefnemer samengeroepen klankbordgroep.
- Ontwikkelaar laat zien wie op welke wijze zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst en deelname aan de klankbordgroep en wat hij met de wensen en opmerkingen uit de klankbordgroep doet.
- Regieteam en gemeente ontvangen eindadvies klankbordgroep en reactie initiatiefnemer. Regieteam neemt dat mee bij advies aan de gemeente, gemeente neemt het ter overweging mee bij besluitvorming.
- Regieteam toetst op aantal momenten het plan aan het Ambitiedocument en geeft advies aan de gemeente. Waar nodig stemt het Regieteam af met de stadsbouwmeester en / of de CRK-erfgoed.
- Plannen met een (gedeeltelijke) hoogte van meer dan 15 meter worden in een peiling voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Als het plan binnen de kaders past, neemt het college een besluit, al dan niet gemandateerd aan de ambtelijke organisatie, zoals in het geval van een omgevingsvergunning. Tegen de omgevingsvergunning is bezwaar mogelijk.
- Als het bouwplan niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan, maar wel in overeenstemming is met de vastgestelde visie of de kaders voor de toekomstige inrichting van het gebied, kan een Wabo-projectbesluit worden genomen (en daarmee de omgevingsvergunning voor het bouwplan worden verleend). Het college is bevoegd om te besluiten over het Wabo-projectbesluit en de omgevingsvergunning.

Voetnoot

In deze procedure kan de raad een rol spelen. Hij moet voordat de vergunning kan worden verleend namelijk een z.g. verklaring van geen bedenkingen verlenen. In Amersfoort heeft de raad dit voor een aantal met name genoemde categorieën van gevallen aan het college gedelegeerd (zie bijlage). In die gevallen is dan ook geen voorafgaande verklaring van de raad nodig. Bijvoorbeeld als het gaat om een plan voor het bouwen van maximaal 50 woningen. Voor een Wabo-projectbesluit geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de AWB. Zowel tegen de ontwerp-omgevingsvergunning (bij het college) als tegen de definitieve omgevingsvergunning (bij de rechtbank) kunnen bezwaren worden ingediend.