

UITWERKINGSVOORSTEL: STEDENBOUWKUNDIG PLAN VOOR DE NIEUWE STAD



INLEIDING

Dit is de samenvatting van het Uitwerkingsvoorstel: Stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Stad in Amersfoort. Na een traject dat zijn oorsprong kent in 2013, vormt het Stedenbouwkundig plan het sluitstuk en resultaat van participatieavonden, ambitedocumenten, updates en raadsstukken. Het Stedenbouwkundig plan vertelt het verhaal van De Nieuwe Stad, schept kaders voor de toekomst en borgt waarden en uitgangspunten rond leefbaarheid, verkeer, energie en klimaatadaptatie. De definiëring en profilering van de openbare ruimte en de kaders waarbinnen mag worden gebouwd zijn in het plan vastgesteld.

Het Stedenbouwkundig plan kent de volgende opbouw:

1. Inleiding
2. Hoofdstructuur
3. Raamwerk van de openbare ruimte
4. Verkeer en mobiliteit
5. Kamers met stedelijk karakter

Zoals gezegd vormt dit Stedenbouwkundig plan het sluitstuk van een lang proces. Bewonersavonden, pizza-bijeenkomsten en gesprekken met belanghebbenden hebben geholpen bij het ontwikkelen van ideeën voor De Nieuwe Stad. Dit heeft geleid tot Ambitedocument 1.0 dat op 28 april 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. Regelgeving en discussie over het hoogteprofiel van De Nieuwe Stad waren aanleiding voor een actualisering van het Ambitedocument. Dit vond plaats in 2018 en is vastgesteld in 2019. Nu is besloten deze ambitedocumenten concreet te maken in één integraal Stedenbouwkundig plan, om alle functies zoals woon- en werkprogramma, de ontsluiting en parkeren, hoogtes en klimaatbestendigheid goed op elkaar af te stemmen en op te lossen. Om de thema's van het Stedenbouwkundig plan zo

scherp en relevant mogelijk te krijgen heeft Schipper Bosch samen met gemeente Amersfoort een informatiewandeling door het gebied georganiseerd, waarbij de stad input en reactie kon geven. De reacties daaruit zijn meegenomen in dit Stedenbouwkundig plan.

VIJF PIJLERS ALS AMBITIE VOOR DE NIEUWE STAD

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



**VERBONDEN
IDENTITEIT**



**INDUSTRIËLE
POEZIE**



**MIX VAN
FUNCTIES**



**18 UURS
DYNAMIEK**



**INNOVATIEVE
DUURZAAMHEID**

ONTWIKKELING 'LANGS EEM EN SPOOR'

De ontwikkeling van De Nieuwe Stad is onderdeel van een bijzondere opgave: Langs Eem en Spoor. Met de ontwikkeling van het gebied langs de Eem en het spoor wil Amersfoort de komende 10 jaar een uniek gebied ontwikkelen, grenzend aan de binnenstad. Een woon-

RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

werk-, en recreatiegebied met aandacht voor extra woningen, werken, openbare ruimte en duurzaamheid. Langs Eem en Spoor bestaat uit vijf gebiedsdelen waarbij samenhang en diversiteit tussen deze gebieden belangrijk is:

- Wagenwerkplaats
- Trapezium
- Eemplein
- De Nieuwe Stad
- Kop van Isselt

Twee projecten binnen ontwikkeling 'Langs Eem en Spoor' vinden direct grenzend aan De Nieuwe Stad plaats. Dit zijn de toekomstige ontwikkeling van Kop van Isselt en de voltooide ontwikkeling van Eemplein. De ontwikkeling van eerst Eemplein, nu De Nieuwe Stad en straks Kop van Isselt verhogen de druk op omliggende infrastructuur. Als gevolg hiervan acht gemeente Amersfoort het noodzakelijk om die infrastructuur te transformeren.

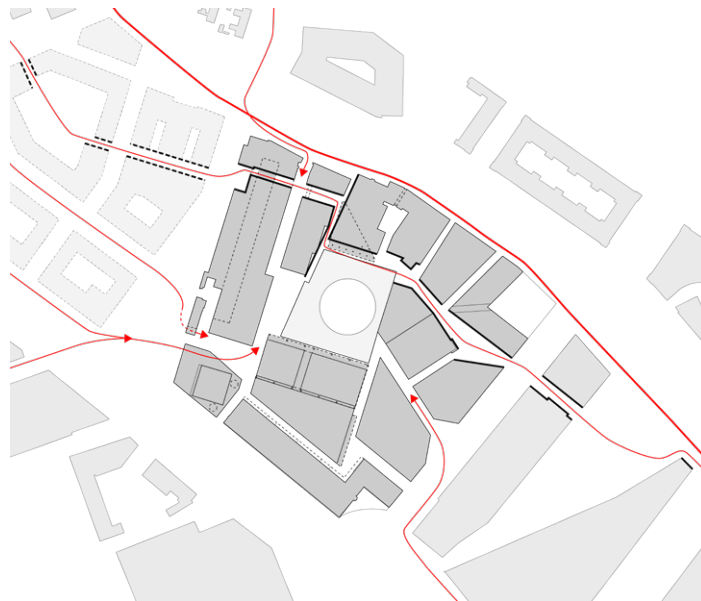
ONTWIKKELSTRATEGIE

Het Stedenbouwkundig plan legt de basis voor de verdere ontwikkeling van De Nieuwe Stad. Waar in het verleden het Regieteam een belangrijke rol heeft gespeeld in het bewaken van kwaliteit, zal dit team in vernieuwde samenstelling terugkomen. De doelstelling blijft hetzelfde: vanuit dialoog met ontwerpers en voortschrijdend inzicht wordt gestreefd naar maximalisatie van kwaliteit en meerwaarde. Het Regieteam zal worden samengesteld uit vertegenwoordigers van gemeente Amersfoort, Schipper Bosch, de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en de urbaan curator. De samenwerking met de stad wordt voortgezet en met verschillende middelen wordt de stad actief betrokken. Het Regieteam stuurt en beoordeelt op bouwplannen en initiatieven door dit Stedenbouwkundig plan als uitgangspunt te nemen.

VERANKERD IN STEDELIJKE STRUCTUREN

De Nieuwe Stad ligt op steenworp afstand van de binnenstad en wordt omringd door drie stadsdelen. Tegelijkertijd ligt het aan de rivier de Eem en aan de drukke stadsentree Amsterdamseweg/Nieuwe Poort. Elk van de aangrenzende delen heeft zijn eigen karakteristiek en identiteit waar De Nieuwe Stad een unieke aanvulling op zal zijn.

De Nieuwe Stad sluit aan op bestaande stedelijke structuren met een open rand met stegen, straten en passages. Deze openingen vormen toegangen tot De Nieuwe Stad en maken soms ook nieuwe structuren. Door het aansluiten op de opening van gebouwen richting Eemplein ontstaat een route die parallel loopt aan de Eem, en helemaal

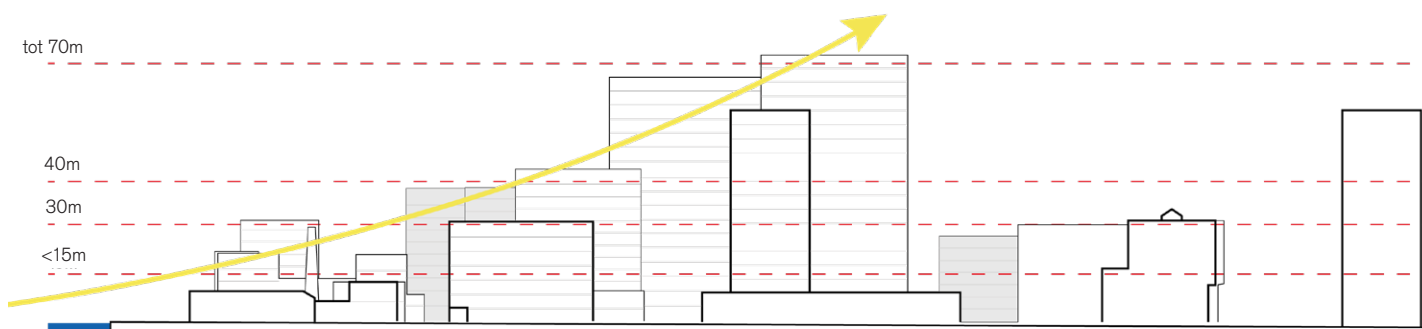


Aansluiting op het omliggende stadsweefsel en het creëren van nieuwe structuren

doorloopt tot de Fabriekstraat. Een passage door de Prodentfabriek laat de route aansluiten op de Kop van Isselt waar het ontwerp van mogelijke nieuwbouw op haar beurt de structuur weer oppakt. Met de nieuw te realiseren bouwvolumes wordt op een logische manier aansluiting gezocht op de omliggende stad. Richting de Eem wordt aangesloten op de bouwhoogte van 15m, met drie hoogteaccenten van 30m. Vanaf daar trapt de nieuwe bebouwing op als een tribune naar de Amsterdamseweg, waarmee het met een maximumhoogte van 70m aansluit op de stedelijke context met hogere gebouwen aan de zuidkant.

OPENBARE RUIMTE EN ONTWIKKELKAMERS

De ruimte in De Nieuwe Stad is opgedeeld in twee delen: openbare ruimte en ontwikkelkaders. Het raamwerk van de openbare ruimte beschouwt alle verbindingen als onderdeel van het stedelijk weefsel. Straten, stegen, passages, hoven, pocketparks en het centrale plein maken van De Nieuwe Stad een divers palet aan ruimtes met verschillende identiteiten en gebruik. De kamers van De Nieuwe Stad zijn de ontwikkelvelden die zowel tijdelijke als permanente ontwikkelingen faciliteren. Plek voor nieuwe gebouwen is er enkel binnen de grenzen van de kamers. Daardoor staat de maat van de openbare ruimte vast.



Het tribune-model in doorsnede gezien van de Eem (links) tot aan de Amsterdamseweg (rechts)

RAAMWERK VAN OPENBARE RUIMTE

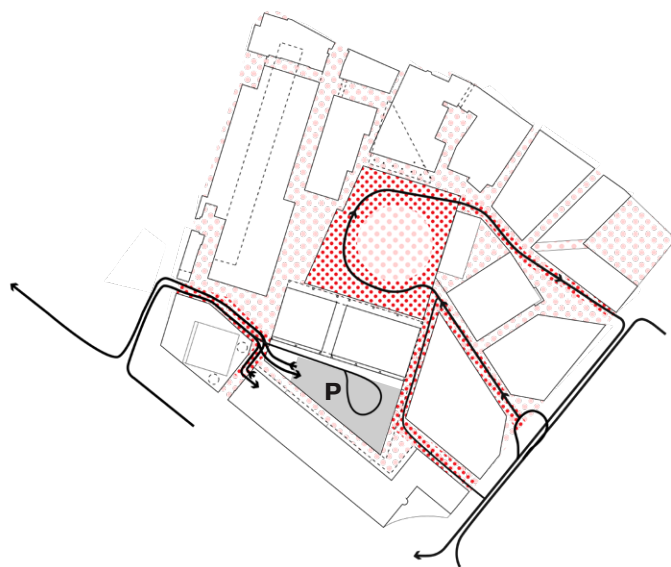
De openbare ruimte van De Nieuwe Stad bruist. De diversiteit aan ruimtes laat de gebruiker en bezoeker steeds een ander deel ontdekken. Met de verdere realisatie van De Nieuwe Stad zullen steeds meer ruimtes aan dit palet worden toegevoegd. De Oliemolenhof is in een vroeg stadium van de ontwikkeling aangelegd en toont hoe gewild vrije ruimte in de stad is. Hier volgen de evenementen elkaar in rap tempo op, maar is ook plek voor mensen om samen te lunchen of om te genieten van de ruimte en het groen.

STRATEGIE VAN VERGROENING EN KLIMAATADAPTATIE

De herinrichting van de openbare ruimte in en rond De Nieuwe Stad heeft kansen voor plaatselijk intense vergroening. De Oliemolenhof is hier een sterk voorbeeld van, waar verharding plaats heeft gemaakt voor verschillende soorten planten, bloemen en bomen. Ook gebouwen hebben potentie: door daken, balkons en gevels in te zetten als stepping stones ontstaan nieuwe groenstructuren waar vogels en insecten gebruik van maken. Vergroening op de grond en aan/op de gebouwen zorgt voor koeling van de openbare ruimte en van de woningen en mogelijkheden om water op te vangen. Door verschillende watersystemen in De Nieuwe Stad kunnen regenstormen die eens per 100 jaar voorkomen worden opgevangen, zonder extra druk op het riool uit te oefenen.

VERKEER EN MOBILITEIT

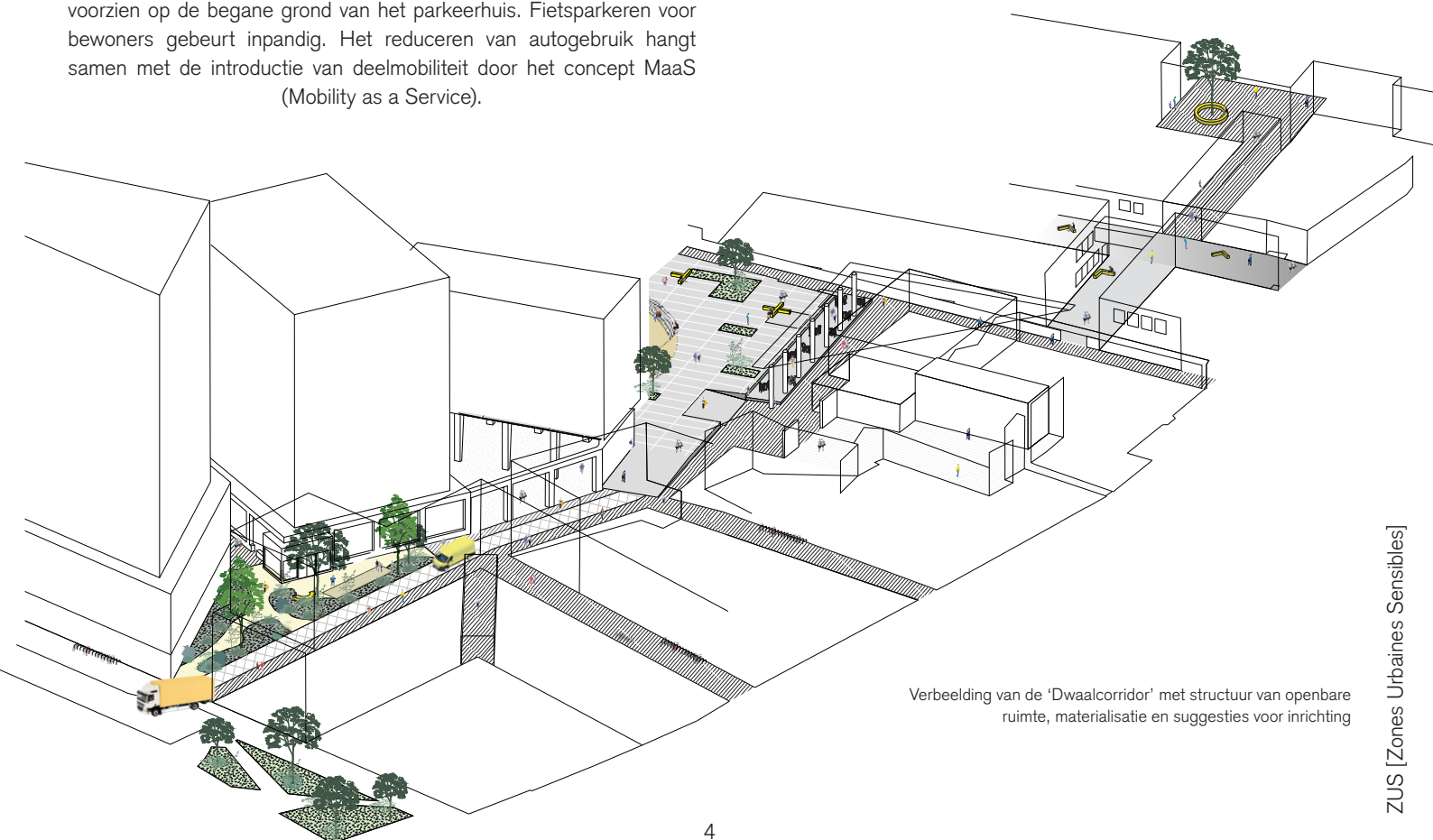
De Nieuwe Stad is autoluw en overal toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Drie straten vormen hier een uitzondering op. Aan de westkant bevindt zich de entree voor autoverkeer. Bewoners en bezoekers komen hier binnen en rijden daarna het parkeerhuis in. Omdat in dit parkeerhuis nagenoeg alle bewoners en bezoekers parkeren, worden de andere straten slechts incidentieel gebruikt door logistiek verkeer. Ook bezorgers van pakketjes zullen met hun busjes niet aan de oostkant komen. Voor deze stroom verkeer wordt een pakket-hub voorzien op de begane grond van het parkeerhuis. Fietsparkeren voor bewoners gebeurt inpandig. Het reduceren van autogebruik hangt samen met de introductie van deelmobiliteit door het concept MaaS (Mobility as a Service).



De verkeersstructuur van De Nieuwe Stad gaat uit van een zo autoluw mogelijk gebied. De verkeerslus over het plein is slechts voor incidentieel logistiek verkeer.

NIEUWE STRUCTUREN

De openbare ruimte in De Nieuwe Stad vormt een aantal nieuwe structuren die een sterke eigen identiteit hebben. Deze structuren zijn als geheel ontworpen en toegelicht in het Sted. plan. De onderstaande verbeelding toont de 'Dwaalcorridor', die van Eemplein tot Kop van IJssel loopt. Hierin is de groene Sassianenhof te zien, de aansluiting op de Oliemolenhof, stegen die naar de Eemkade lopen, de verbinding met hoven tussen de gebouwen en de doorloop naar de Fabriekstraat, waarna de route via de passage bij de Brabantsestraat uitkomt.

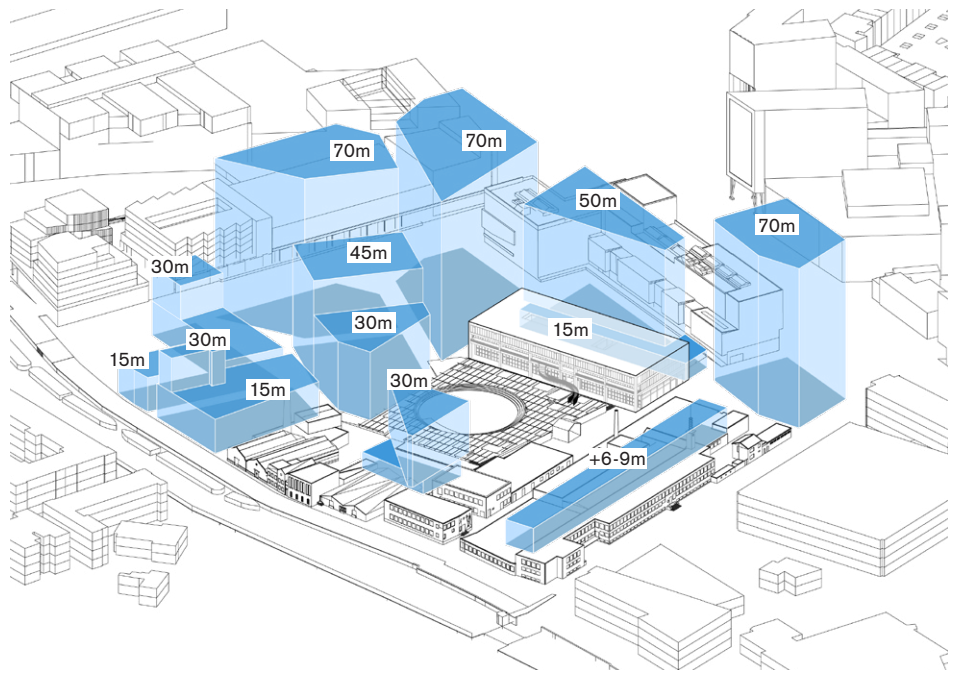


Verbeelding van de 'Dwaalcorridor' met structuur van openbare ruimte, materialisatie en suggesties voor inrichting

KAMERS MET HOOGSTEDELIJK KARAKTER

De openbare ruimte vormt de verbinding tussen de verzameling individuele kamers. Bebouwing bevindt zich binnen de grenzen van de kamers en vult deze helemaal uit. Hierdoor ontstaat een helder afgebakende openbare ruimte met straten, stegen, hoven, etc. Uitgangspunt voor De Nieuwe Stad is een mix van nieuwe en oude gebouwen en functies met diversiteit; met bebouwing in verschillende hoogtes waarbij de plint een duidelijke bijdrage levert aan een levendig openbaar gebied.

De architectuur is aansprekend met een aantrekkelijke combinatie van historische gebouwen en nieuwbouw. Bestaande functies behouden een plek in De Nieuwe Stad. In de nieuwe gebouwen zijn verschillende combinaties van wonen en werken mogelijk, waarbij wonen een belangrijke toevoeging is die de leefbaarheid en dynamiek van het gebied naar een nieuw, hoger niveau tilt.



BOUWENVELOPPEN EN BEZONNING

Om de maximale bouwhoogte voor nieuwbouw te kunnen bepalen is voor De Nieuwe Stad een hoogteprofiel gecreëerd dat aansluit op omliggende bebouwing en structuren (zie p.2). Zo is gekomen tot maximale bouwhoogten per kamer. Naast de kamergrenzen en bouwhoogte is er nog een element wat de bouw mogelijkheden reguleert: bezonning. Het is van cruciaal belang dat de belangrijkste openbare ruimtes in en rond De Nieuwe Stad voldoende zon vangen op belangrijke momenten door het jaar. Iets wat natuurlijk in balans staat met het voorkomen van hittestress. Bezonning vergroot het leefgenot van de omgeving, zorgt voor meer aanleidingen tot ontmoeting en geeft een gouden randje aan evenementen. Beginnend op Koningsdag is bezonning gegarandeerd op de Oliemolenhof, de Eemkade en Zandfoort aan de Eem, van 12-19 uur.

GROENE ENERGIE EN CIRCULAIRE BOUW

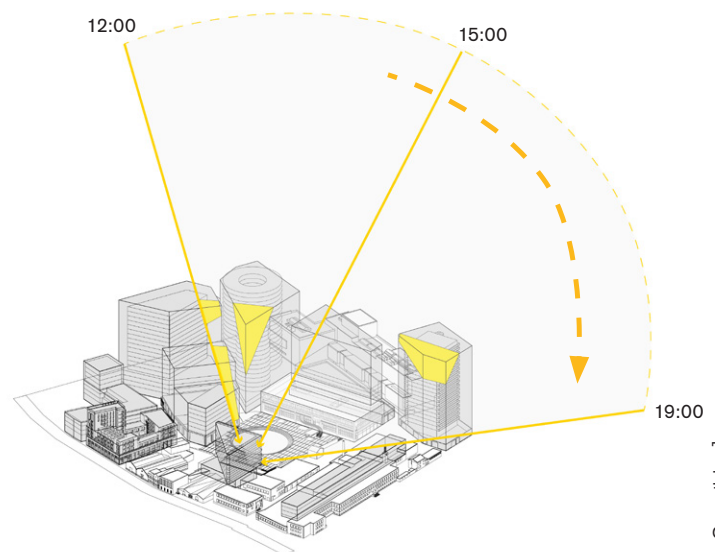
De ambities op het gebied van duurzaamheid zijn hoog in De Nieuwe Stad. In aansluiting op de gemeentelijke leidraad duurzame ontwikkeling is het de ambitie om energieneutraal te bouwen met 100% eigen energieopwekking voor warmte/koude en elektriciteit op gebiedsniveau. Nu worden gebouwen via een warmtenet verwarmd met een biomassaketel als warmtebron die op houtafval van timmerfabrieken uit de omgeving brandt. In de toekomst kan deze bron worden vervangen of worden aangevuld op een groter Amersfoorts warmtenet.

In De Nieuwe Stad willen we zo flexibel en circulair bouwen als mogelijk is. Circulariteit wordt op gebiedsniveau al toegepast door het behoud van bestaande gebouwen in plaats van sloop. De nieuwe gebouwen worden ontworpen met een hoge mate van flexibiliteit waardoor de functie van een gebouw kan veranderen zonder het te hoeven slopen.

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. Het bestaande beeld van actieve plinten wordt ook in de nieuwbouw voortgezet: plinten krijgen zoveel mogelijk publiek programma. Het gebruik in De Nieuwe Stad is nu al divers met onder andere ambachten, onderwijs, kenniswerkers, horeca, een evenementenhal en een Poppodium. Het huidige programma van ongeveer 21.000m² blijft behouden. Daar wordt ca. 10.000m² kantoren aan toegevoegd, een aantal horecaconcepten en circa 850 woningen. Detailhandel wordt niet toegevoegd, maar er is wel ruimte voor kleinschalige verkoop bij creatieve en ambachtelijke bedrijven.



Altijd zon op de Oliemolenhof van eind april tot eind september tussen 12 uur en 19 uur