

DE NIEUWE STAD

UITWERKINGSVOORSTEL STEDENBOUWKUNDIG PLAN

ZUS

ZONES URBAINES SENSIBLES

Uitwerkingsvoorstel:
Stedenbouwkundig plan

30 mei 2022

Versie 2.3

VOORWOORD

Door Amersfoort loopt een parelsnoer van pleinen. De Nieuwe Stad, met het Oliemolenhof als plein, is zo'n parel. Maar wel een met een heel eigen en uniek karakter, anders dan alle andere pleinen in of nabij onze binnenstad. In 2015 wisten gemeente en ontwikkelaar Schipper Bosch al dat De Nieuwe Stad een parel moest worden. Maar hoe dat er precies uit zou zijn, dat lieten we aan de toekomst. We startten destijds met elkaar een trektocht zonder een exacte eindbestemming.

Anno 2022 zijn we samen veel paden, zijweggetjes, omleidingen en bruggen verder. Met een hoop leermomenten en een steeds duidelijker beeld over De Nieuwe Stad in de toekomst. Onderweg zijn we nieuwe mensen en partijen tegengekomen die met veel energie met ons mee op pad gingen. Daardoor is De Nieuwe Stad nu al een prominente plek in Amersfoort met aantrekkingskracht op inwoners, bezoekers en ondernemers. Tegelijkertijd trokken we verder naar ons einddoel dat steeds meer richting en vorm kreeg.

Het resultaat van dit avontuur ligt nu voor in dit Uitwerkingsvoorstel. Het Stedenbouwkundig Plan met onze kaders en ambities voor De Nieuwe Stad zijn hierin verwoord. Het brengt ons daarmee verder op onze reis, waarvan nu duidelijk is dat de eindbestemming meer dan de moeite waard is.

Willem-Jan Stegeman
Wethouder De Nieuwe Stad

INHOUD

Voorwoord 5

1. Inleiding 11
Van ambitiedocument naar Stedenbouwkundig plan 15
Reisverslag 19
Permanente tijdelijkheid 21
Historische ontwikkeling 25
Vijf pijlers als ambitie voor De Nieuwe Stad 33
Ontwikkeling ‘Langs Eem en Spoor’ 47

2. Hoofdstructuur 53
Landschappelijke context 57
Verankerd in stedelijke structuren 59
Ontwerpmethodiek 61
Raamwerk van openbare ruimte en Stedelijke kamers 63
Weefsel van de openbare ruimte 65
Verkeersstructuur 67
Ruimtelijke opbouw van stedelijke massa 69
Stedenbouwkundige raamwerkkaart 71

3. Raamwerk van de openbare ruimte 75

Straten, stegen en passages 79
Plein, hoven en pocketparks 83
Oude Fabriekstraat 85
Logistiek en back of house 89
Hoofdstraat Oliemolenstraat 93
Centraal plein Oliemolenhof 97
Dwaalcorridor 101
Kade, Stadsstraten en boulevard 105
Strategie van vergroening 109
Strategie van watersystemen 111
Strategie van biodiversiteit 113
Strategie van beplanting 115
Daken & balkons 119
Materialisatie 123
Meubilair en verlichting 125
Kunst en signage 127

4. Verkeer en mobiliteit 131
Verkeersstromen 135
Auto- en fietsparkeren 137
Hulpdiensten & Logistiek verkeer 139
Deelmobiliteit en MaaS 141

5. Kamers met hoogstedelijk karakter 145

Massa en volume 149
Bouwenveloppen 151
Bouwregels 153
Plinten en entree’s 155
Silhouette de nieuwe stad 159
Architectonische expressie 161
Groene energie 165
en circulaire bouw 165
Programmatische mix 167

X. Bijlagen 173
Concept - Inrichtingsplan 175
Plein als arboretum 177
Beplantingsplan - atmosferen 179
Beplantingsplan - bomen 181
Beplantingsplan - planten en grassen 183

Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad



1

INLEIDING

VAN AMBITIEDOCUMENT NAAR STEDENBOUWKUNDIG PLAN
REISVERSLAG
PERMANENTE TIJDELIJKHEID
HISTORISCHE ONTWIKKELING
VIJF PIJLERS ALS AMBITIE VOOR DE NIEUWE STAD
ONTWIKKELING ‘LANGS EEM EN SPOOR’



INLEIDING

Voor u ligt het Uitwerkingsvoorstel: Stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Stad Amersfoort. Na een traject dat zijn oorsprong kent in 2013 vormt dit document het sluitstuk. In het Stedenbouwkundig plan wordt het resultaat van het voortraject met participatieavonden, ambitiedocumenten, updates en raadsstukken, geborgd en samengevat.

Dit Stedenbouwkundig plan vertelt het verhaal van De Nieuwe Stad en schept de kaders voor de toekomst. Na een overzicht van geschiedenis en ambities in hoofdstuk 1, wordt in het tweede hoofdstuk de hoofdstructuur van De Nieuwe Stad uiteen gezet. De stedenbouwkundige raamwerkkaart vormt hiervan de ruggengraat. Vervolgens komen alle thema's stuk voor stuk aan bod, onderverdeeld in hoofdstuk 3: 'Raamwerk van de openbare ruimte', in hoofdstuk 4: 'Verkeer en mobiliteit' en in hoofdstuk 5: 'Kamers met stedelijk karakter'.



Ambitiedocument - 2015



Actualisatie - 2018



Deltaplan woonopgave - 2019



Vaststelling Waardestelling DNS - 2020



Fietsplan Amersfoort - 2016



Hoogbouwvisie - 2019



Raadsbesluit Gezamenlijke ontwikkeling Langs Eem en Spoor - 2019



Leidraad duurzame nieuwbouw - 2021



Kaderstellende notitie - 2021



Stedenbouwkundig plan - 2022

VAN AMBITIEDOCUMENT NAAR STEDENBOUWKUNDIG PLAN

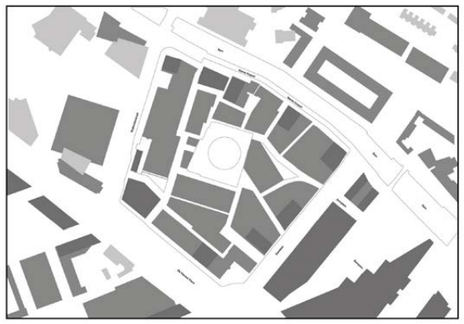
In 2013 is onze reis begonnen met het ontwikkelen van ideeën voor het westelijke deel van het stadshart: het ‘Oliemolenkwartier’. Dit gebied wordt op dat moment omgedoopt tot ‘De Nieuwe Stad’. Het ontwikkelen van ideeën deden we met bewonersavonden, ook wel ‘pizza-avonden’ genoemd, waarin we in gesprek gingen met de belanghebbenden en omwonenden. Dit heeft geleid tot het Ambitiedocument 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 Ambitiedocument. Dit vond plaats in 2018. Na de vaststelling van deze actualisatie is in 2019 besloten om één integraal Stedenbouwkundig plan te maken om alle functies zoals het woon- en werkprogramma, de ontsluiting en parkeren, goed op elkaar af te stemmen en op te lossen.

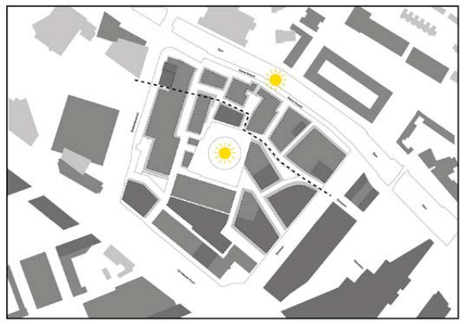
De twee vastgestelde Ambitiedocumenten, die ook uitgebreid met de omwonenden en stakeholders zijn besproken, vormen hiervoor het uitganspunt. Ook worden in dit plan beleidsstukken en kaders meegenomen die aan het begin van het proces nog ontbraken. Sinds de start van het proces zijn bijvoorbeeld het ‘Deltaplan wonen’ opgesteld, maar ook de ‘Amersfoortse Hoogbouwvisie’ en het ‘Fietsplan Amersfoort’. In samenwerking met gemeente Amersfoort en Schipper Bosch en in gesprek met de stad is vervolgens dit Stedenbouwkundig plan opgesteld.

Dit Stedenbouwkundig plan omvat de definiëring en profilering van de openbare ruimte en de kaders waarbinnen de kamers kunnen worden ontwikkeld.

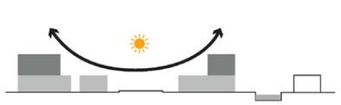
Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad



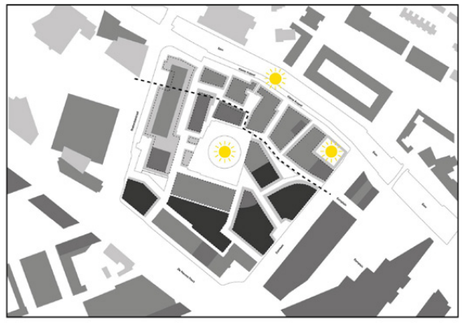
Ambitiedocument - 2015



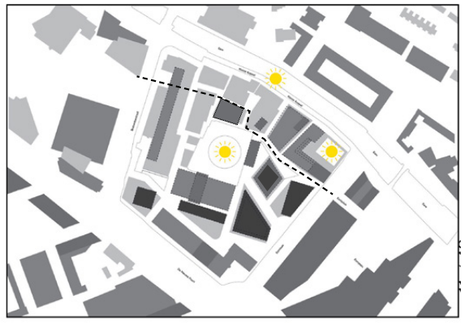
Actualisatie - 2018



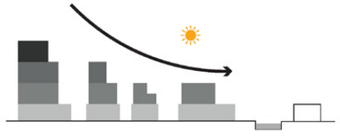


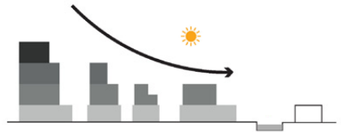


Actualisatie - 2019/2020



Stedenbouwkundig plan - 2022





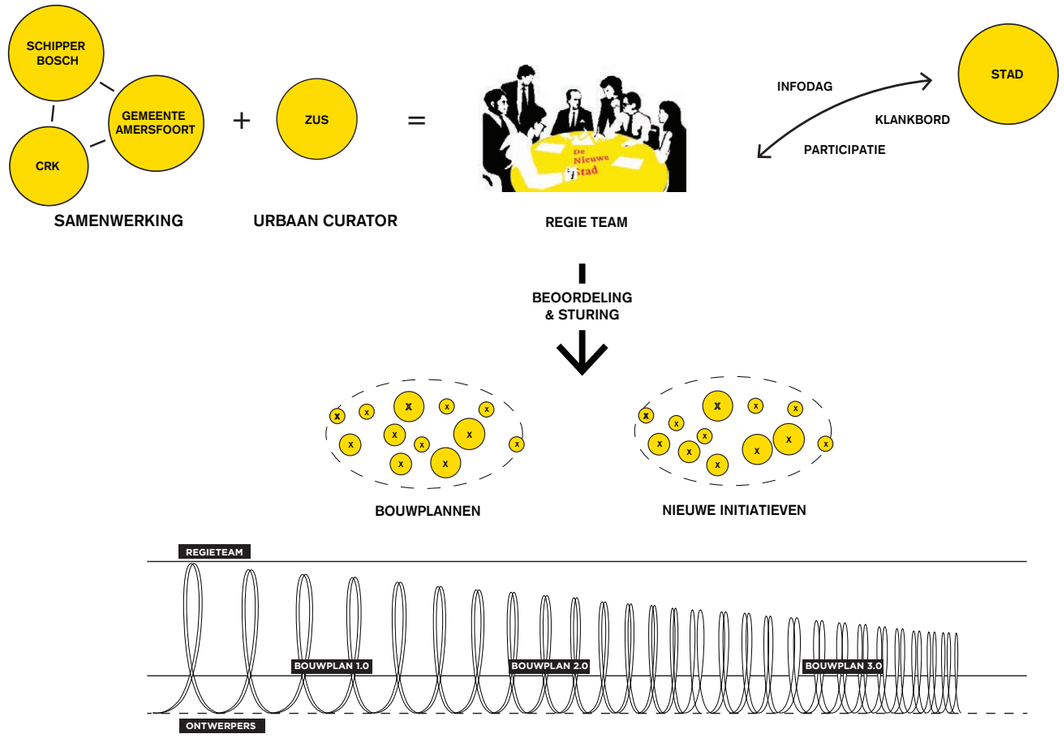
Hoogbouw +	>17 lagen (>50m)
Hoogbouw	9-16 lagen (30-50m)
Middelhoogbouw	5-8 lagen (15-30m)
Laagbouw	4 lagen (<15m)

Bij het voorleggen van plannen op basis van dit ambitiedocument ontstonden zowel bij omwonenden als in de gemeenteraad zorgen over de plek van hoogteaccenten in het gebied. Daarop is een Actualisatie van de kaders van het Ambitiedocument 1.0 gemaakt. Deze is op 18 januari 2018 besproken met belanghebbenden uit de omgeving. Op 6 maart 2018 is het document 'Actualisatie van het Ambitiedocument 2.0' vastgesteld door de gemeenteraad. De hoogtekaders uit dat document worden geborgd in het Stedenbouwkundig plan.

Ontwikkelstrategie

Met dit Stedenbouwkundig plan wordt een basis gelegd voor de aanstaande 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 voortschreidend 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 de geest van dit Stedenbouwkundig plan als uitgangspunt te nemen.





De Nieuwe Stad is de plek waar verschillende partijen inspiratie en kennis komen opdoen en de dialoog aangaan over innovatie, duurzaamheid en circulariteit



Markthal voor streekproducten: Het Lokaal



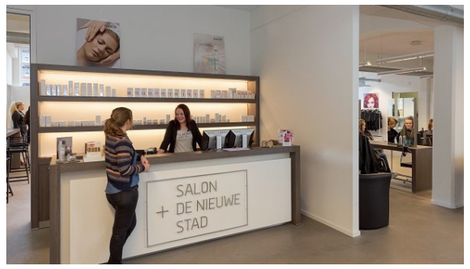
Door de aanleg van een warmtenet met biomassaketel, zonnepanelen en 20 laadplekken voor elektrisch rijden.



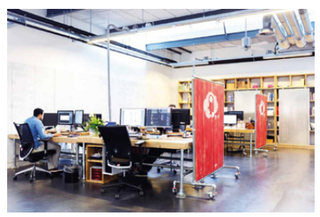
Ambachten



Poppodium FLUOR



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



Kenniswerkers



De aanwezige historie wordt omarmd en versterkt door het realiseren van een eigen stek voor de Sassianen en de bestendiging van het Poppodium FLUOR



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



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

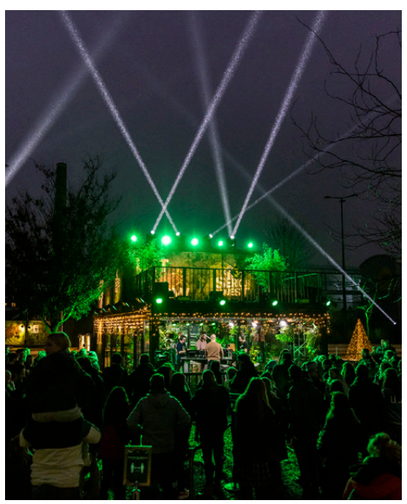
REISVERSLAG

Sinds de aftrap van het project in 2014 heeft De Nieuwe Stad al een flinke reis gemaakt. De Nieuwe Stad is een microstad die niet verzadigt en ook geen grenzen kent, een stad die niet in één keer wordt gepland, maar die geleidelijk vorm krijgt. Een stad die het stad-maken als een ‘Gesamtkunstwerk’ ziet, waarbij bewoners, politici, ontwikkelaars, stedenbouwkundigen en ambtenaren samenwerken. Inmiddels een stad die volop tot leven komt. Met een breed scala aan initiatieven en bedrijfjes krijgt het voormalige industrieterrein kleur.

Evenementen van een wat grotere schaal vinden ook hun weg naar De Nieuwe Stad. Waar de afgelopen twee jaar ‘Het Nieuwe Stadsterras’ enthousiast werd ontvangen, is De Nieuwe Stad ook het thuis van ‘Proef Amersfoort’, Het Lokaal, Poppodium FLUOR, allerlei markten en de 2021-editie van ‘Het Glazen Huis’ van 3FM Serious Request.



Proef Amersfoort - 2019



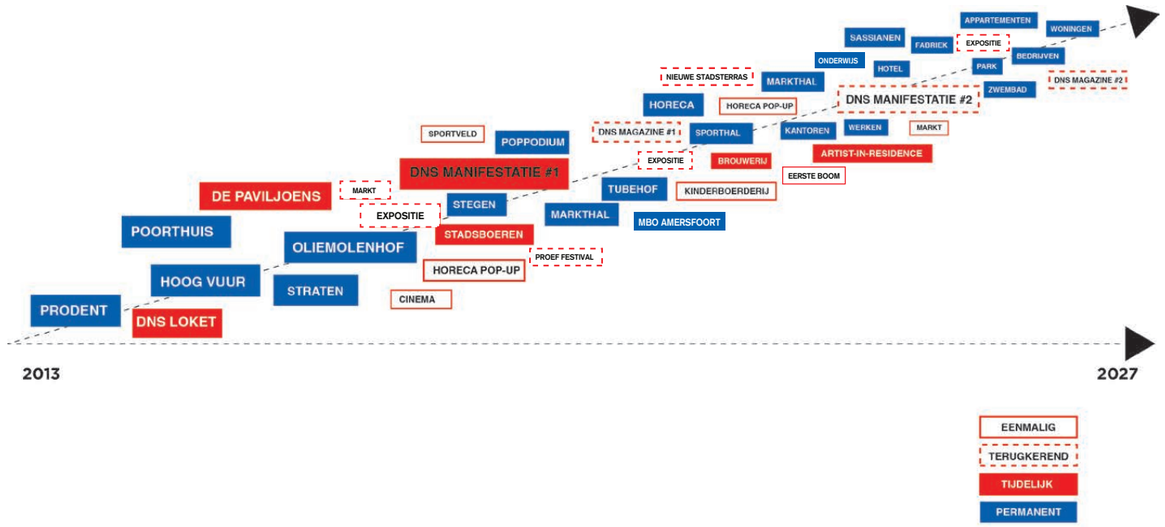
Het Glazen Huis - 2021

PERMANENTE TIJDELIJKHEID

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van De Nieuwe Stad is het idee van permanente tijdelijkheid. Dat wil zeggen dat zowel tijdelijke als permanente ontwikkelingen worden beschouwd als één en dezelfde stedelijke evolutie. Dit 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 zekere is dat de plannen met behulp van dezelfde regels en onder supervisie van het Regieteam tot stand komen. Daarmee is uiteindelijk de integrale kwaliteit van De Nieuwe Stad geborgd.

Niet alleen in vorm en volume, maar ook in programma zal er regie worden gevoerd op diversiteit, zowel op de korte als op de lange termijn. Zijn ruimtelijke factoren 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 doet afbreuk aan de gewenste menselijke maat en schaal, te weinig kan kwetsbaar worden voor het tot stand brengen van de 18-uurs dynamiek.

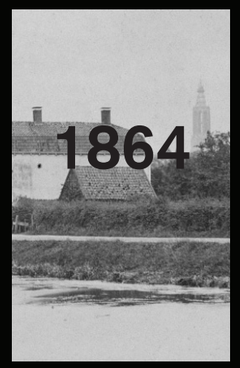


Verschillende tijdelijke, permanente, publieke en private projecten worden gecombineerd


fritz-kola
fritz-kola
fritz-kola

HISTORISCHE ONTWIKKELING





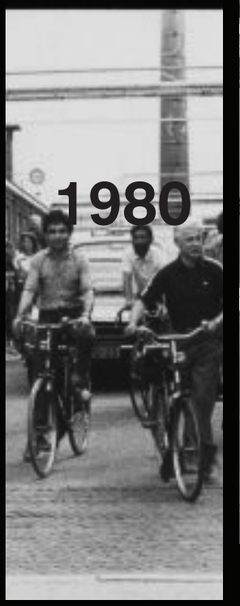














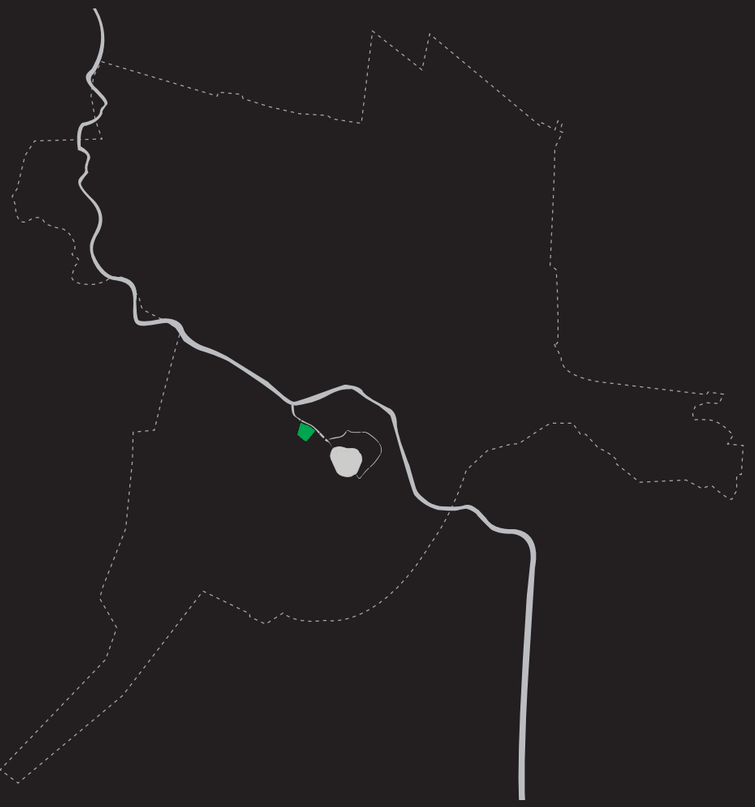


Aan de naamgeving van De Nieuwe Stad in 2014, gaat een rijke historie vooraf. Het gebied vindt haar oorsprong in 1832 als buitenplaats buiten de vestingstad Amersfoort. Het voormalig 'Oliemolenkwartier' ontleende haar naam aan een Oliemolen die daar van 1765 tot 1940 heeft gestaan. Daarna heeft het lang 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.

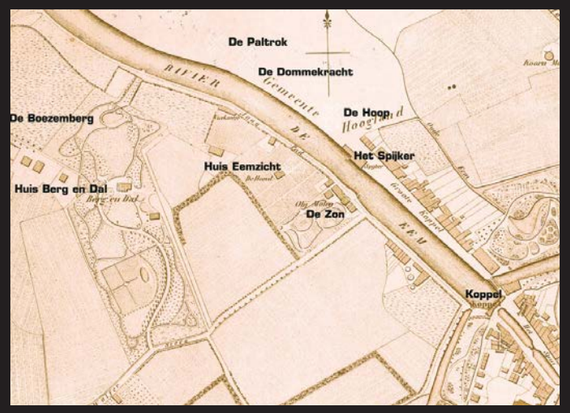
De Nieuwe Stad wordt omringd door de rivier de Eem en drie stadsstraten: Eemlaan, Brabantsestraat en de Amsterdamseweg, waardoor het ruimtelijk één entiteit vormt. Desondanks is het geen monofunctioneel gebied, integendeel. Het is vandaag de dag een bonte mix van ongepolijste industriehallen, hoge schoorstenen, bakstenen muren, gerenoveerde historische panden, een tijdelijk strand, tijdelijke paviljoens en een kolossale hogeschool. Met de centrale positie nabij het centraal station, het stadscentrum en nieuwe stedelijke ontwikkelingen in de nabijheid 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





Oliemolen



Verzameling buitenplaatsen en
warmoeziersland buiten de stad, langs de Eem

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





Uitbreiding wasserij (van haag naar stenen muur)



Woonwijk Het Sasje, de eerste woonwijk buiten de binnenstad



Erdalfabriek (poetsmiddelen, later Prodent-tandpasta)



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

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





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.’



VIJF PIJLERS ALS AMBITIE VOOR DE NIEUWE STAD

De afgelopen jaren hebben de vijf pijlers hun waarde bewezen en programmatische initiatieven op De Nieuwe Stad vormgegeven. We constateren dat deze pijlers standhouden in de sterk gewijzigde marktomstandigheiden en het nieuwe toekomstbeeld. Daarom houden we vast aan deze vijf pijlers om richting en koers te houden voor nieuwe initiatieven waarmee de ambitie van een innovatieve microstad kan worden bereikt. De vijf 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 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 door gebruik van 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 geambieerd het gebied energie- en stromen-neutraal te maken. Daarbij zijn uitgangspunten gesteld voor circulaire bouw, duurzame mobiliteit en klimaatadaptatie.



Pizzabijeenkomst I met ‘post-it-sessie’ bij de maquette



Pizzabijeenkomst II over de pijlers

VERBONDEN IDENTITEIT

Het Oliemolenkwartier is van oudsher een duidelijk omkaderd gebied, dat ooit buiten de stadsmuren dienst deed 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 de Oliemolenhof en de Prodentfabriek is daarvan een prachtig voorbeeld. Ook is het centrale parkeerterrein omgetoverd tot de Oliemolenhof, die werkt als centrale ontmoetingsplek. Hiermee worden nieuwe verbindingen mogelijk gemaakt en onstaat 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 de Oliemolenhof, zodat het gebied nog beter verbonden wordt met de rest van de stad.



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.



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.



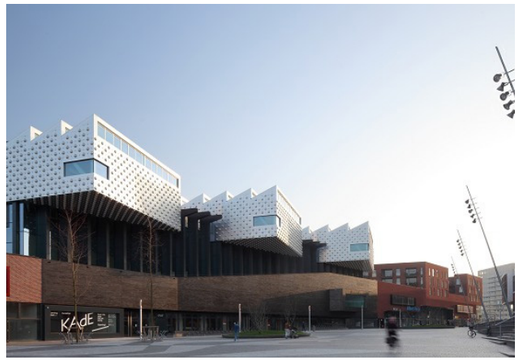
Historisch stadscentrum



Soesterkwartier



Gildekwartier



Eemplein



Eemplein



De Nieuwe Poort



Publieke plekken

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



Woon/werk functies
Centrumfuncties
Industrie

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 bedrijventerrein Kop van Isselt, dat in de toekomst ook zal transformeren naar gemengd gebied. De Nieuwe Stad zal een functionele hybride tussen deze gebieden zijn en zich aansluiten bij de diversiteit van het stadscentrum.



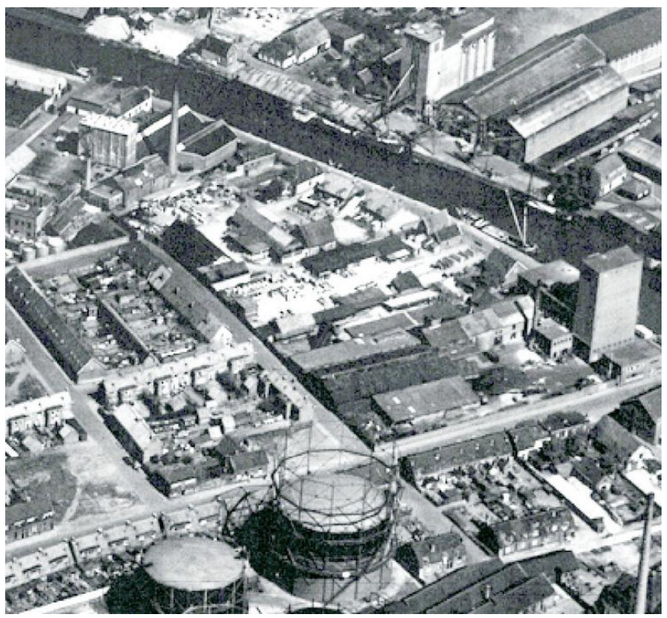
De voormalige Prodentfabriek, met een breed palet aan industriële detaillering, is sinds 2020 een gemeentelijk monument

INDUSTRIËLE POËZIE

Het industiële karakter van De Nieuwe Stad is één van de belangrijkste identiteitsdragers van het gebied. De voormalige Prodentfabriek als gemeentelijk monunument is daarin het meest tastbare en herkenbare onderdeel. Het industriële karakter is te herkennen aan een aantal thema's. Ten eerste aan de diversiteit in morfologie van de bebouwing. Vanuit de historie van De Nieuwe Stad is een samenstelling van gebouwen gegroeid die elk zijn eigen korrel, logica en identiteit kent.

Op de luchtfoto is te zien hoe het weefsel zich vormt door een structuur van ensembles met rechte, harde buitenranden en informele binnenwerelden, waar gebouwen van allerlei grootte onderdeel van zijn. De combinatie van grote en kleine korrelgrootte is een kwaliteit die in de verdere ontwikkeling van De Nieuwe Stad wordt gekoesterd.

Als tweede is het industriële karakter te vinden in de functionele benadering van de bebouwing. Het erfgoed op De Nieuwe Stad is uitgevoerd in een moderne jaren dertig architectuurstijl, zoals we deze kennen uit het oeuvre van F.A. Warners. De bouwkunst is hier ondergeschikt aan de functie en heeft geen architectonische ornamentiek. Daardoor vormt een breed palet van functionalistische, industriële detailering een unieke gelaagdheid in de fabriek. Het complex is van origine utilitair en het moest vooral modern, gebruiksvriendelijk, onderhoudsvrij en efficiënt zijn. De indeling van het hele complex is gebaseerd op een modulair systeem. Door dit modulaire systeem toe te passen was het relatief eenvoudig om plattegronden in te delen of te wijzigen. Het ritme van dit systeem is door het hele complex terug te vinden en kent ook zijn weerslag op de gevels.



Morfologie in De Nieuwe Stad rond 1920; diversiteit in korrelgrootte en ensembles met duidelijke grenzen



Combinatie van grote en kleine korrelgrootte



Robuust materiaal en primaire vormen



Bakstenen muur, karakteristieke klokken en gele trap



Heldere entrees en zichtbare constructies



Primaire vormen en kleuren



Primaire vormen en kleuren



Zichtbare technische laag van utiliteiten



Herkenbare uitingen zichtbaar in omgeving



Lichtinval en zichtbare constructies

Ten derde straalt het industriële karakter uit het materiaal van de fabriekspanden, dat functioneel, 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. De Fabriekstraat, die door het complex heen loopt, is van gevel tot gevel verhard om de beschikbare ruimte zo functioneel mogelijk te maken. Het industriële palet dat zo ontstaat, vormt een belangrijke drager van de sfeer en herkenbaarheid van De Nieuwe Stad.

Als laatste is het tonen van functionele en constructieve structuren een onderdeel van de industriële poëzie. Schoorstenen en de koeltoren hebben een prominente plek in het totale beeld van het fabriekscomplex. Maar ook leidingen die de Fabriekstraat overbruggen en aan de buitenkant van het fabriekscomplex hun weg vervolgen geven het complex karakter. Daarbij 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 belangrijke kenmerken te verwerken tot kwaliteiten die nieuwe ontwikkelingen in zich moeten dragen. In hoofdstuk 5 onder ‘Architectonische expressie’ wordt de vertaalslag van bestaande industriële poëzie naar nieuwe bouwwerken verder toegelicht.



Fabriekstraat uitkijkend op schoorsteen van nu ‘Hoog vuur’

MIX VAN FUNCTIES

De Nieuwe Stad heeft een duidelijke eigen identiteit gevormd door een mix van doelgroepen van bewoners en gebruikers van het gebied. De nadruk ligt op innovatief, toekomstgericht en zoekend naar nieuwe samenwerkingsvormen. Dit schept een verbondenheid tussen de gebruikers onderling en met deze bijzondere plek in de stad.

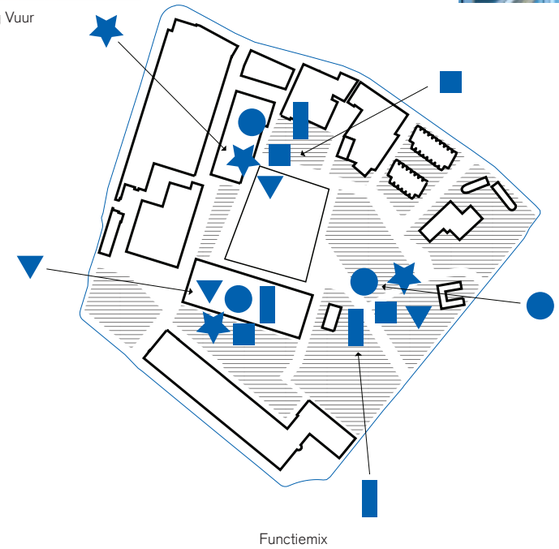
Organisaties en ondernemers kiezen voor deze plek, omdat ze vinden dat het anders kan, toekomstgericht en innovatief, verbonden met de omgeving en samenleving. Adviesbureaus Overmorgen en TwynstraGudde, MBO Amersfoort en Het Lokaal zijn partijen die bereid zijn om te investeren in de innovatie en gedragsverandering die nodig zijn om toekomstbestendig te ondernemen en bij te dragen aan de kwaliteit van de stad. De grote diversiteit en de functies zijn complementair: Hoog Vuur is de kantine voor het gebied, maar ook een bestemming voor buitenaf. Gebruikers vinden elkaar: De Salon van het MBO is de stadskapper. Gebruikers zijn zelf multifunctioneel: Markthal voor streekproducten 'Het Lokaal' is ook een horeca locatie en organiseert evenementen in het gebied. Samen maken ondernemers, gebruikers en bewoners de stad en zorgen zij voor sociale cohesie, levendigheid en leefbaarheid.



Horeca - Restaurant Hoog Vuur



Onderwijs - Hogeschool



Functiemix

18-UURS DYNAMIEK

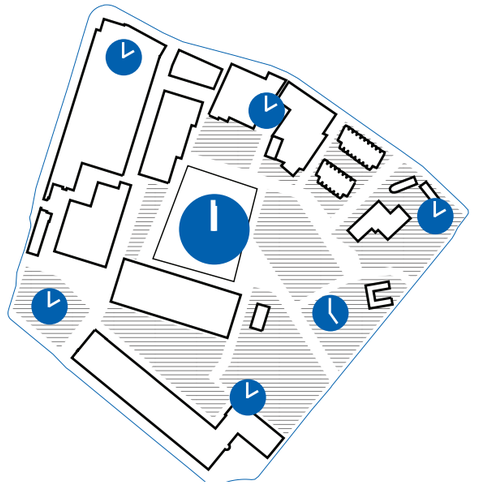
Met 18-uurs dynamiek wordt een dag- en nachtprogrammering op Amersfoortse schaal beoogd. Deze programmering concentreert zich vooral rondom het centrale Oliemolenhof. Hier is de meeste dynamiek van activiteiten en diversiteit aan functies. Het begon met werken, leisure en horeca, toen kwam er onderwijs bij, is 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. Het belangrijkste vervolg is de toevoeging van wonen. Daarvoor zijn de eerste plannen in gang gezet.



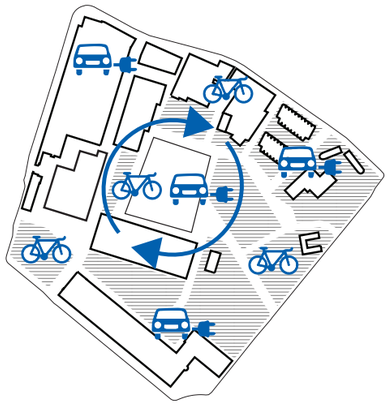
Publiek evenement



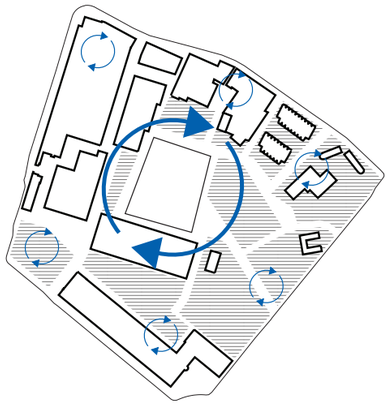
Streekmarkt



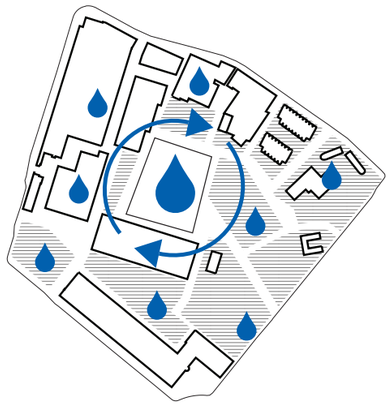
18-uurs dynamiek



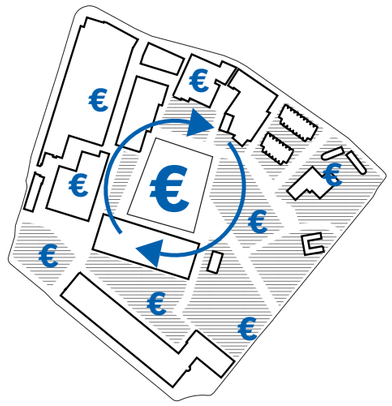
Mobiliteit



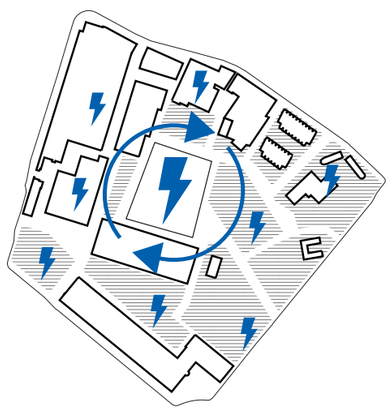
Hergebruik



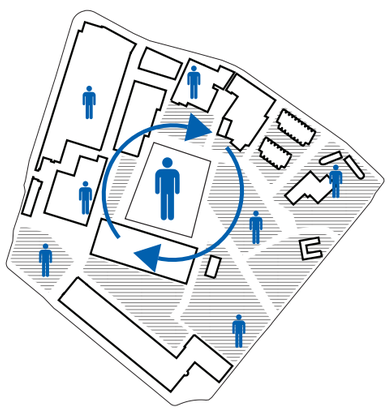
Water



Economie



Energie



Sociaal

INNOVATIEVE DUURZAAMHEID

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 komt tot uiting in diverse thema's.

Mobiliteit

Bij De Nieuwe Stad kijken we op een nieuwe manier tegen mobiliteit aan. We benaderen het parkeervraagstuk anders: in plaats autobezit wordt naar autogebruik gekeken. Het mobiliteitsplan volgt de krimp van autobezit en groei van deelauto's onder verschillende doelgroepen. Mobility as a Service (MaaS) maakt deelmobiliteit veel toegankelijker en doet de vraag naar parkeerplaatsen afnemen. De nu benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een gebouw dat schaalbaar is. Door een grote mate van losmaakbaarheid is het parkeerhuis adaptief in vraag en aanbod in de komende jaren.

Hergebruik

Hergebruik, van materialen en afval afkomstig uit De Nieuwe Stad en van buitenaf, staat hoog in het vaandel. Zo krijgen de Paviljoens een derde leven. Ook worden bestaande gebouwen zoveel mogelijk behouden en wordt circulair en flexibel gebouwd.

Water

Het gebied heeft last van flinke piekafvoeren van water tijdens heftige buien. Tegelijk ook van droogte en hitte. Dit komt onder andere door de grote hoeveelheid niet-doorlatende verharding. Op strategische plekken wordt deze verharding vervangen door klimaatadaptief groen, om het absorberend vermogen te verhogen. Bij De Nieuwe Stad zetten we in op een adaptief watersysteem, waarin het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden om de rest van het systeem te ontlasten. Ook het meervoudig gebruik van water en het vasthouden van water voor perioden van droogte en hitte worden 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. Financiële waarde, sociale waarde en culturele waarde komen zo met elkaar in balans.

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.

Energie

Met het oog op de lange termijn wordt getracht het gebied energie- en stromenneutraal te maken. Met de realisatie van het warmtenet, nu nog gevoed door de biomassaketel, de zonnepanelen en het laadplein voor elektrische mobiliteit is de basis gelegd voor een energieneutrale wijk. Gasloos bouwen is uitgangspunt voor toekomstige projecten.



Langs Eem en Spoor: vijf ontwikkelgebieden ontwikkeld volgens een integrale benadering



Langs de Eem richting stadshart Amersfoort



Impressie deel ontwikkelplannen Kop van Isselt met verleggen van Brabantsestraat, dit laatste wordt nog onderzocht. Bron: gemeente Amersfoort

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-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.

Toekomstige ontwikkeling Kop van Isselt

Ten westen van De Nieuwe Stad ligt de Kop van Isselt. In februari 2022 is ontwikkelkader Kop van Isselt vastgesteld en als hoogstedelijke stadswijk getoond, met ruimte voor werkplekken en diverse maatschappelijke en culturele voorzieningen. Waar De Nieuwe Stad nu aan een bedrijventerrein grenst, zullen haar huidige en toekomstige structuren straks doorlopen in een nieuwe, multifunctionele stadswijk.

Transformatie verkeersplein De Nieuwe Poort

Grootste bottleneck in de omgeving is verkeersplein De Nieuwe Poort. Dit is een belangrijke locatie voor de westelijke stadsontsluiting. De opstapeling van bestemmingsverkeer zorgt echter voor onveilige situaties met opstoppingen en files in de omliggende wijken als gevolg. Naar aanleiding van de ontwikkeling van Eemplein, De Nieuwe Stad en Kop van Isselt heeft gemeente Amersfoort de transformatie van De Nieuwe Poort aangekondigd en onderzoekt zij varianten.

Herinrichting van omliggende infrastructuur

De transformatie van De Nieuwe Poort en ontwikkeling van omliggende stadsdelen heeft impact op de direct aangrenzende infrastructuur van De Nieuwe Stad. Hierdoor ontstaat een kans en behoefte om de Brabantsestraat, de Eemlaan, de ventweg Amsterdamsestraat en de Kleine Koppel opnieuw in te richten. Voor de Brabantsestraat wordt vanuit de ontwikkeling ‘Kop van Isselt’ het plan onderzocht deze te verleggen omwille van de verkeersdruk op de Amsterdamsestraat en De Nieuwe Poort. Voor de Eemlaan, ventweg Amsterdamsestraat en de Kleine Koppel worden in dit plan ontwerpsuggesties gedaan.

Gesprek met de stad

Wat er precies gaat gebeuren in de verschillende gebieden van Langs Eem en Spoor wordt nog uitwerkt. Deze plannen worden samen met de stad gemaakt. Per gebied gaat de gemeente in gesprek met de bewoners, betrokkenen en belanghebbenden. Aan de hand van deze gesprekken komt voor elk gebied een breed gedragen voorstel. Voor enkele gebieden, bijvoorbeeld De Nieuwe Stad, lopen deze gesprekken al geruime tijd.



Situatie van De Nieuwe Poort met op de achtergrond De Nieuwe Stad



Voorzieningenknooppunt Eemplein



In gesprek met de stad:
Klankbordgroepen in De Nieuwe Stad

Woningbouw

Amersfoort wil de lange wachtlijsten voor woningzoekenden oplossen en zorgen dat ook inwoners met een kleinere portemonnee nu en in de toekomst een woning kunnen kopen of huren. Tot 2030 zet Amersfoort daarom in op een groei van 1.000 woningen per jaar. Dit is vastgesteld in het Deltaplan voor de Woonopgave (2019). Het aandeel binnenstedelijke groei van de 1.000 woningen per jaar is 70%. In totaal worden in de projecten Langs Eem en Spoor tussen de 4.000 en 5.000 woningen gebouwd. Dat betekent dat er in hoge dichtheid gebouwd gaat worden. Vanuit het Deltaplan wordt middels beleid en maatregelen niet alleen gefocust op sociale huur, maar inmiddels ook op speciale doelgroepen.

Duurzaam

De verduurzaming van Amersfoort in combinatie met de groei van de stad, ziet de gemeente als de voornaamste opgave voor de toekomst. Groei biedt uitdagingen maar juist ook kansen voor de stad. De gemeente faciliteert, coördineert en stimuleert daarbij. Uitgangspunten zijn energieneutraal bouwen, regenwater en groenafval hergebruiken, hergebruik van materialen bij bouw van woningen, flexibel bouwen en klimaatadaptief ontwerp van gebouwen.

Voorzieningen

Het hele gebied ligt dichtbij de voorzieningen van het centrum van Amersfoort en is goed bereikbaar met bus en trein. Met gedeeld vervoer op maat is minder ruimte nodig voor parkeren. Hierdoor is er meer ruimte voor groen en sport en bewegen.

Stadshart Amersfoort

Het is de ambitie van Amersfoort om een levendig en aantrekkelijk stadshart met winkels, horeca en culturele voorzieningen van hoge kwaliteit te hebben. Nu en in de toekomst. Daarom wil de stad meer bewoners, werkenden, bezoekers en toeristen in en rond het stadshart aantrekken. Dat wordt onder andere bereikt door een goed bereikbaar stadshart met aantrekkelijke functies en openbare ruimte. De ontwikkeling Langs Eem en Spoor speelt daarin een grote rol omdat alle deelgebieden dicht tegen het centrum aanliggen en daarmee invloed hebben op het stadshart.

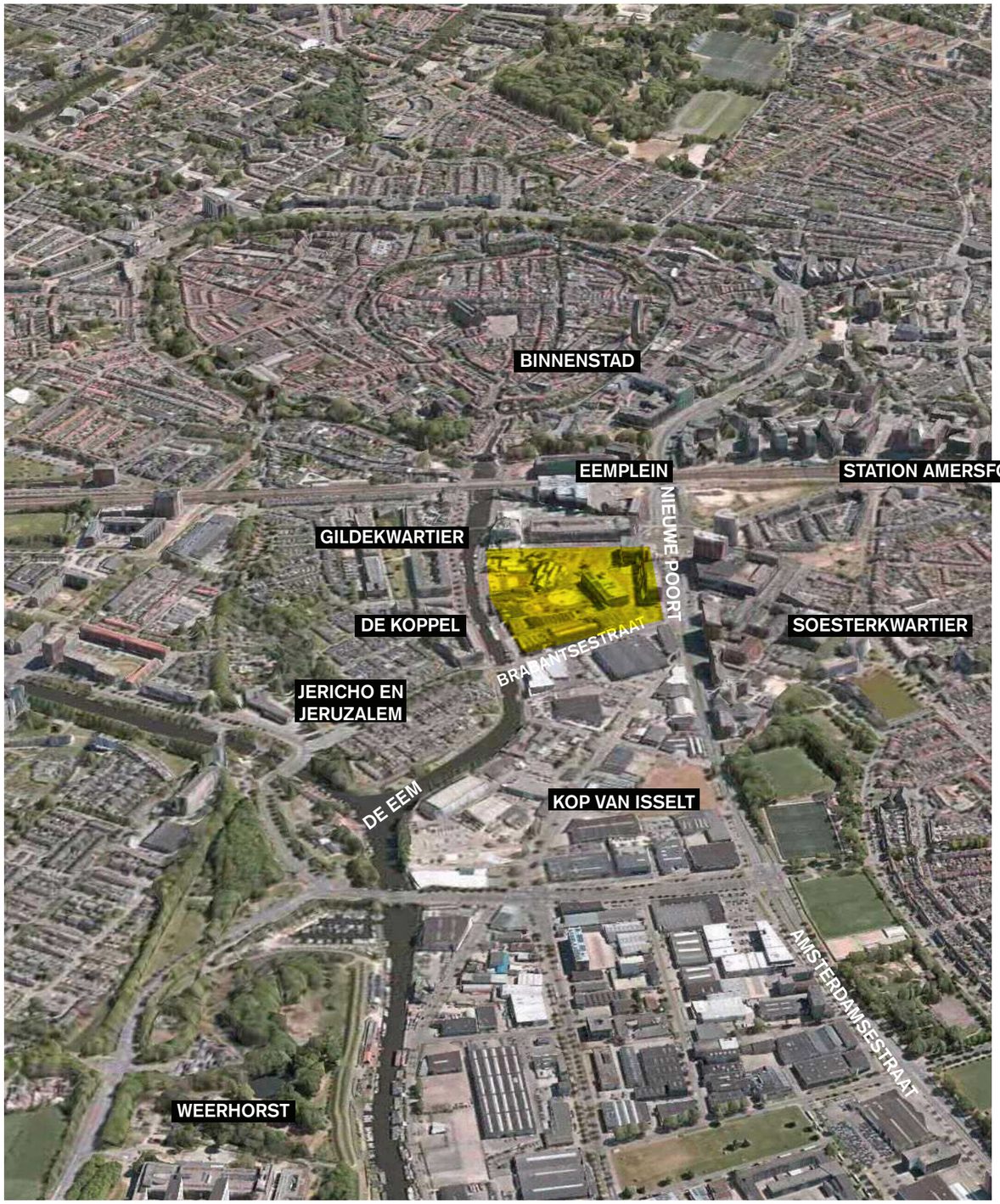


Huidige situatie Eemlaan, sterke zonering en grote blinde gevel

2

HOOFDSTRUCTUUR

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT
VERANKERD IN STEDELIJKE STRUCTUREN
ONTWERPMETHODIEK
RAAMWERK VAN OPENBARE RUIMTE & STEDELIJKE KAMERS
WEEFSEL VAN DE OPENBARE RUIMTE
VERKEERSSTRUCTUUR
RUIMTELIJKE OPBOUW VAN STEDELIJKE MASSA
STEDENBOUWKUNDIGE RAAMWERKKAART



De Nieuwe Stad verbonden met binnenstad, landschap, station en omliggende wijken

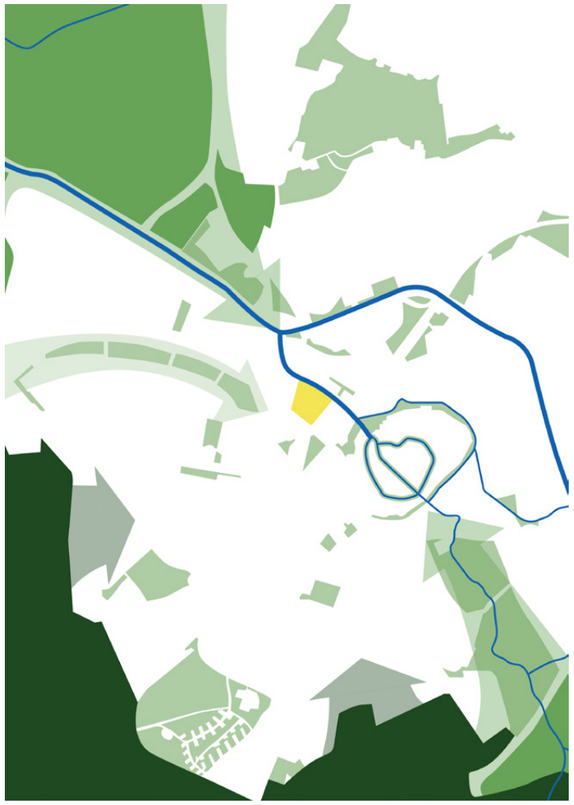
HOOFDSTRUCTUUR

De Nieuwe Stad heeft zich in de tientallen jaren van haar bestaan genesteld in het weefsel van Amersfoort. De Nieuwe Stad ligt op steenworp afstand van de binnenstad en wordt omringd door stadswijken en de kop van bedrijventerrein De Isselt, welke aan de oostkant achter de Brabantsestraat ligt. Noordelijk van het plangebied ligt de rivier de Eem, waarlangs men fietsend vanaf De Nieuwe Stad in drie minuten in het centrum staat.

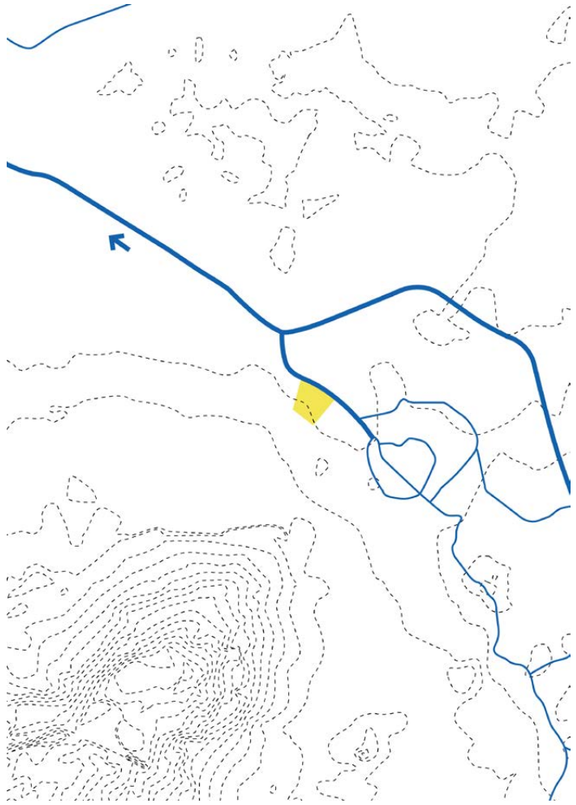
Aan de zuidkant grenst De Nieuwe Stad aan De nieuwe poort en Amsterdamseweg, welke samen de oostelijke stadsentree voor autoverkeer vormen. Verder ten zuiden van het plangebied ligt station Amersfoort op 10 minuten loopafstand. Daartussen bevindt zich het Soesterkwartier. Één van de grootste wijken van Amersfoort.

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe De Nieuwe Stad aansluit op de hoofdstructuur van de Amersfoortse context. Vervolgens wordt ook de hoofdstructuur van De Nieuwe Stad uitgelegd.

Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad



De Nieuwe Stad ligt in de groenstructuur van het Eemdal en in de invloedssfeer van de Utrechtse Heuvelrug. Ten westen komt de Groengordel van het Soesterkwartier tot vlakbij.



De 18 kilometer lange rivier de Eem stroomt van Amersfoort naar het Eemmeer en verbindt De Nieuwe Stad met het stadscentrum en buitengebied.



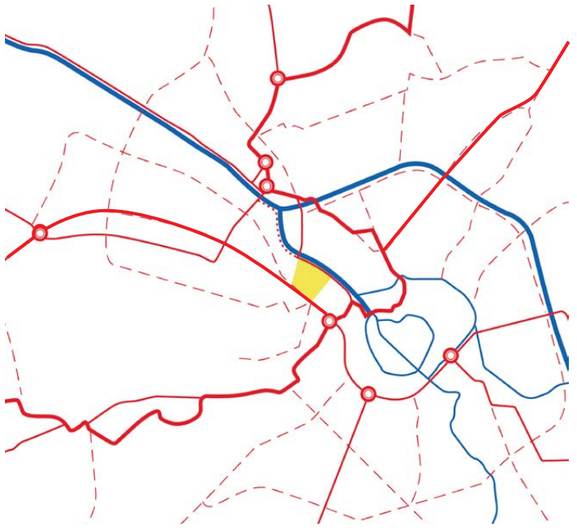
Fiets zes minuten vanaf De Nieuwe Stad langs de rivier de Eem en je bent in de Weerhorst, het buitengebied ten noordwesten van Amersfoort.

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

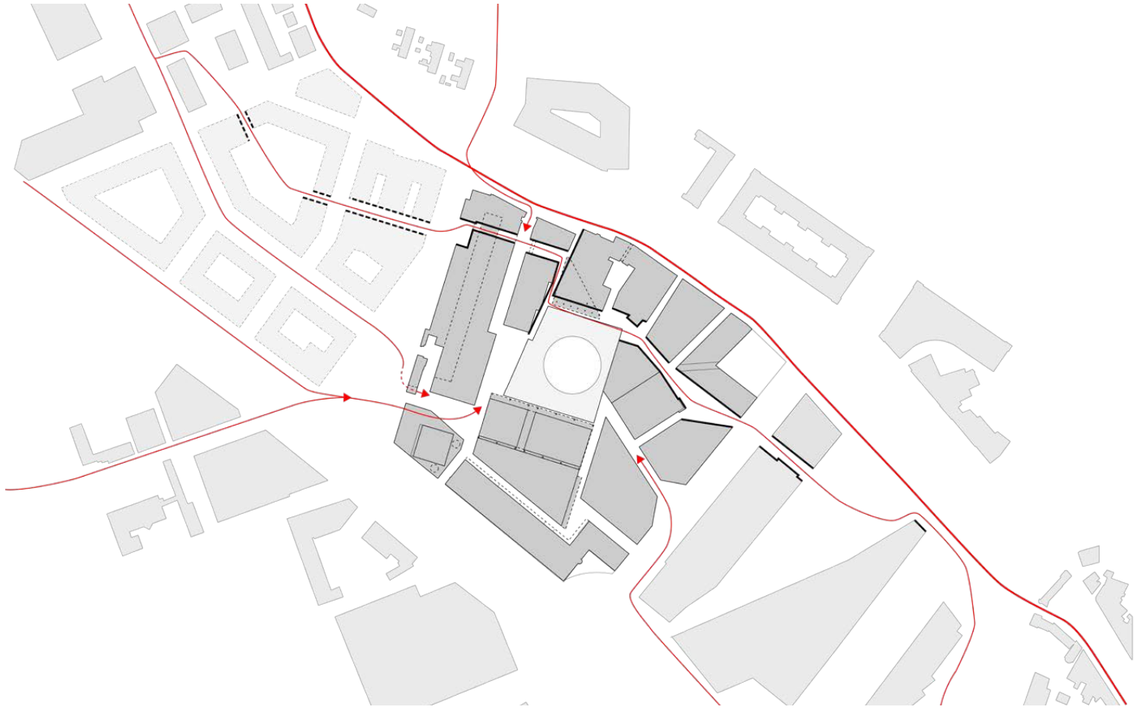
Landschappelijke structuren

De Nieuwe Stad ligt niet alleen op steenworp afstand van het stadscentrum. Het ligt ook in de invloedssfeer van een aantal landschapstypen. De rivier de Eem vormt een directe verbinding met het groene buitengebied van de Eempolder. Vanuit het achterland met onder andere de Utrechtse Heuvelrug wordt via slootjes en beekjes regenwater afgevoerd op de Eem. Het stroomgebied van de Eem strekt zich vervolgens uit tot aan de monding in het Eemmeer, tegen de Flevopolder aan.

De bossen van de Utrechtse Heuvelrug omarmen de stad aan de zuidoostkant. Van de westkant reikt de ‘Groengordel Soesterkwartier’ nog tot diep in de stad. Parallel aan de Amsterdamseweg vormt de Groengordel een ecologische structuur die bijna tot aan de binnenstad loopt.



De Nieuwe Stad grenst aan een landelijk, regionaal en plaatselijk fietsnetwerk. In 2018 heeft Stichting Vrienden van de Eem een voorstel gedaan voor een nieuw jaagpad langs de Eem. Daarmee zou een fietser de Eem volledig kunnen volgen naar het Buitengebied, in plaats van de onderbreking via de Kwekersweg in de huidige situatie.



Aansluiting op het omliggende stadsweefsel en het creëren van nieuwe structuren



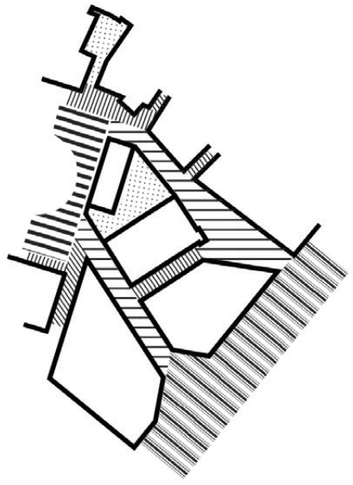
Silhouette van De Nieuwe Stad gezien vanuit de route vanaf
station Amersfoort Centraal

VERANKERD IN STEDELIJKE STRUCTUREN

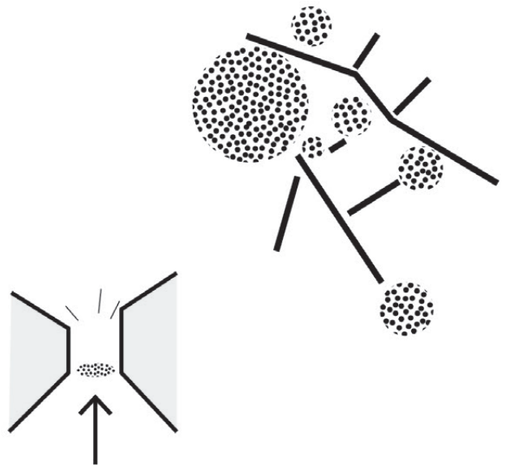
De Nieuwe Stad wordt omringd door drie stadsdelen. Tegelijkertijd ligt het aan de rivier de Eem en aan de drukke stadsentree Amsterdamseweg/Nieuwe Poort. Elk van de aangrenzende delen heeft zijn eigen karakteristiek en identiteit, waar De Nieuwe Stad een unieke aanvulling op zal zijn. De Nieuwe stad sluit door sterke interne doorwaadbaarheid aan op bestaande structuren. De randen van De Nieuwe Stad zijn niet gesloten, maar kennen op talloze plekken openingen. Vanaf de kade langs de Eem lopen stegen het gebied in en vanaf de Eemlaan een drietal straten.

Ook worden nieuwe structuren gecreëerd. Zo wordt aangesloten op de opening van gebouwen richting het Eemplein waardoor een route parallel aan de Eem ontstaat. Deze loopt over het plein, voor Het Lokaal langs, richting de Prodentfabriek. Een passage door de Prodentfabriek heen verlengt de route helemaal richting de Kop van Isselt. De toekomstige ontwikkelling daar sluit vervolgens aan op de passage, waarmee een nieuwe lange lijn wordt geïntroduceert in dit deel van Amersfoort.

Daar waar De Nieuwe Stad grenst aan de Amsterdamseweg zorgen zebra's op de hoeken van De Nieuwe Stad voor verbinding. Vanuit het Soesterkwartier kan het gebied zo op meerdere manieren worden benaderd.



Heldere definitie van
stedelijk weefsel



Transitieruimtes en verblijfsplekken worden gevormd in synergie met
ruimtelijke beleving van convergeren en divergeren



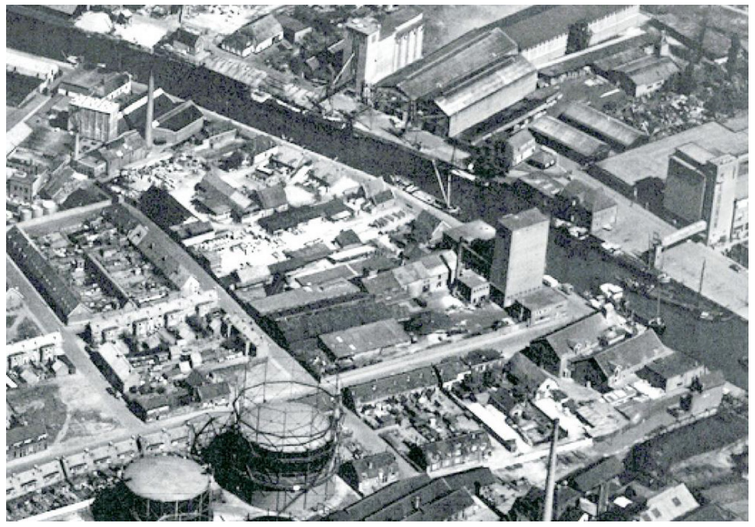
De Nieuwe Stad is over tijd organisch gegroeid en kent een historische laag van gebouwen
en bouwclusters met diversiteit in vorm en korrel

ONTWERPMETHODIEK

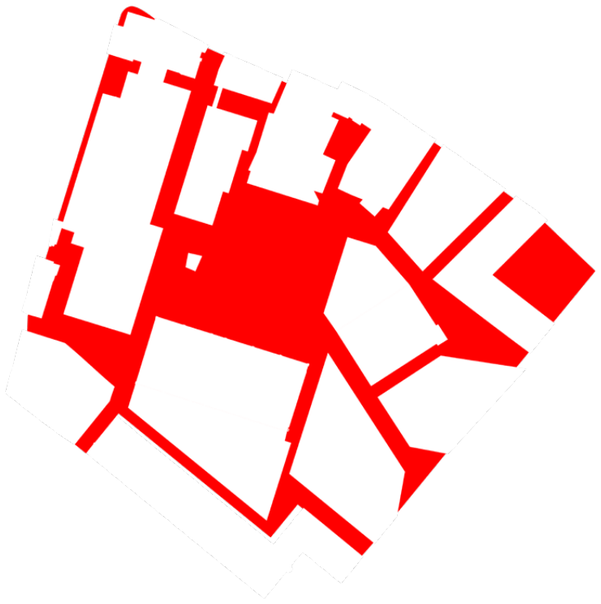
De morfologie van De Nieuwe Stad kenmerkt zich door de lange geschiedenis van organische groei. Wat begon als buitenplaats is over de decennia verworden tot fabrieksterrein. Steeds weer werden delen gesloopt en nieuwe gebouwen of gebouwclusters teruggebouwd. Een proces wat heeft geresulteerd in een samenraapsel van ‘kamers’ met unieke vormen en van diverse korrelgroottes.

Deze configuratie van fragmenten resulteert in een serie helder afgebakende open ruimtes. De harde, duidelijke grenzen van de kamers maken straten, stegen, binnenplaatsen, parken en meer. Samen maken de fragmenten het stedelijk weefsel dat door de aaneenschakeling van uniek gevormde ruimtes tot een sterke ruimtelijke beleving leidt.

Deze stedenbouwkundige identiteit geldt als basis voor de ontwerpmethodiek van De Nieuwe Stad. Het ontwerp van De Nieuwe Stad gaat uit van kamers met verschillende vormen met verschillende groottes die samen een karakteristiek stedelijk weefsel vormen.



De Nieuwe Stad is over tijd organisch gegroeid en kent een historische laag van gebouwen
en bouwclusters met diversiteit in vorm en korrel



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



De contramal die ontstaat vormt de kamers

RAAMWERK VAN OPENBARE RUIMTE EN STEDELIJKE KAMERS

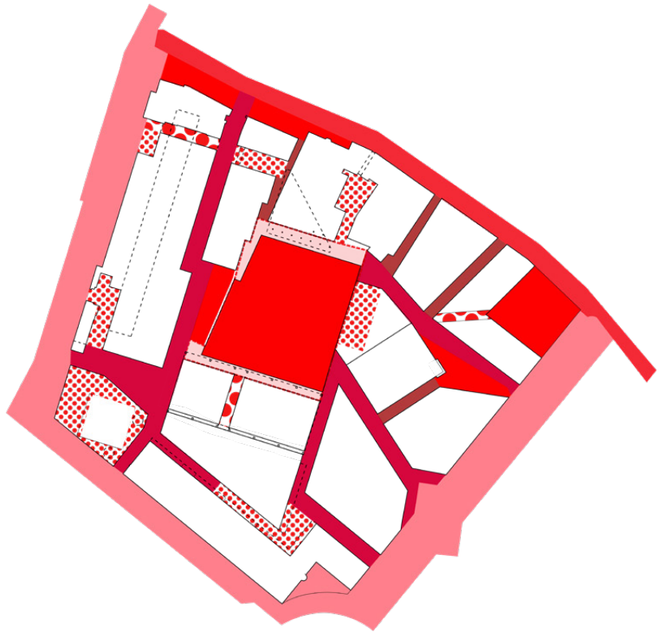
Het raamwerk van de openbare ruimte beschouwt alle verbindingen als onderdeel van het stedelijk weefsel en maakt onderlinge verbingen mogelijk. Daar waar nodig worden extra doorbraken geforceerd of profielen aangepast om het geheel leesbaar te maken. De hoofdstructuur zoekt aansluiting bij de belangrijkste verbindingen en plekken in de omgeving en inspireert tot nieuwe structuren (Kop van Isselt).

De kamers van De Nieuwe Stad vormen een krachtige structuur. Het zijn de ontwikkelvelden die zowel tijdelijke als permanente ontwikkelingen faciliteren. De publieke structuur wordt deels eerst aangelegd, waardoor met de geleidelijke ontwikkeling van de kamers, De Nieuwe Stad steeds meer vorm krijgt. Groenstructuren en klimaatadaptieve maatregelen worden vanaf het begin mee ontworpen en zijn integraal verweven in het plan. Met de realisatie van de Oliemolenhof is de eerste fase inmiddels afgerond.



Kamers worden ontwikkeld met een stedelijk karakter waarin ruimte is voor gelaagdheid en multifunctioneel gebruik.

Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad



De Nieuwe Stad kent een grote diversiteit aan ruimtelijke typologiën in de openbare ruimte. Een groot deel is bestaand en het nieuwe weefsel bouwt hierop voort.



Plein



Hoven en passages

WEEFSEL VAN DE OPENBARE RUIMTE

De ruimtelijke drager van De Nieuwe Stad volgt grotendeels de bestaande morfologie van het gebied. Zij bestond al uit straten, stegen, passages en hoven, en wordt met de ontwikkeling verder uitgebreid. Dwars door de oude Prodentfabriek is een passage gemaakt en de kade langs de Eem, heeft recent een nieuwe inrichting gekregen. Ingrepen die de structuur, doorwaadbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte ten goede komen.

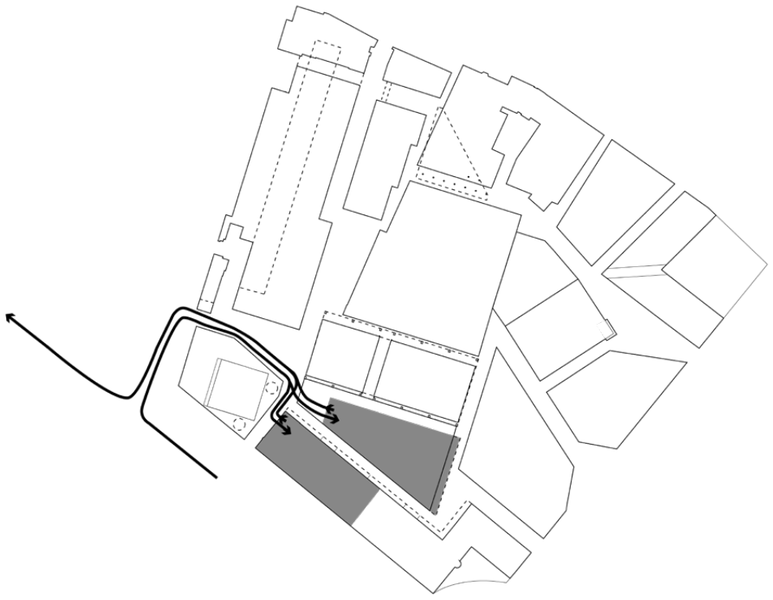
In balans met de stroomruimtes van De Nieuwe Stad worden (groene) verblijfsplekken ontworpen. Centraal in De Nieuwe Stad wordt de Oliemolenhof al goed gebruikt en richting de Eemlaan krijgt de Sassianenhof een groene inrichting. Aanvullend hierop wordt een reeks nieuwe pocketparks en hoven ontworpen.



Referentie pocketparks en verborgen tuinen



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.



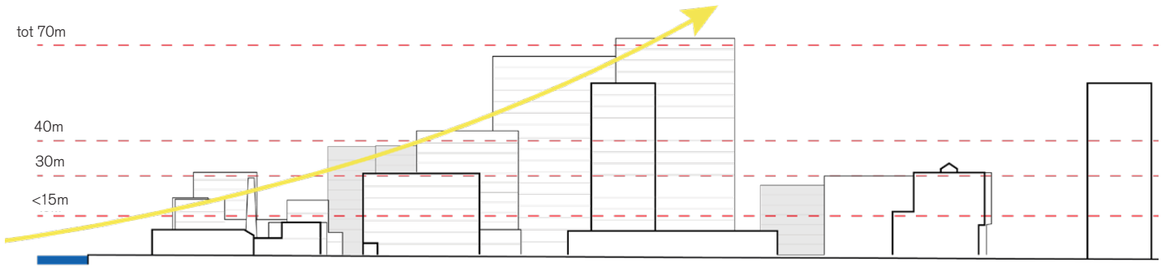
Parkeren gebeurt voor bewoners en bezoekers voor het overgrote deel in het parkeerhuis.
Hierdoor blijft autoverkeer in De Nieuwe Stad tot een minimum beperkt.

VERKEERSSTRUCTUUR

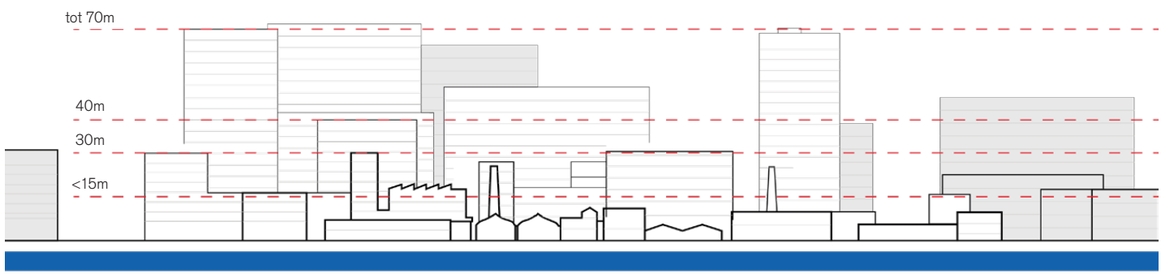
De Nieuwe Stad is autoluw en overal toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Uitzondering daarop zijn drie verkeersroutes. Over deze straten is autoverkeer toegestaan. Echter, omdat nagenoeg alle bewoners en bezoekers in het parkeerhuis parkeren, zullen de straten van en naar de Oliemolenhof slechts incidentieel worden gebruikt. De verkeersafwikkeling van het parkeerhuis takt aan op de Brabantsestraat. Hierdoor wordt de verkeersdruk op de Eemlaan en De Nieuwe Poort, waar verkeersafwikkelling al groot is, niet overbelast.



Centraal in De Nieuwe Stad ligt de Oliemolenhof. Op deze shared space
is ruimte voor verblijf, elektrisch bezoekersparkeren en incidentieel vrachtverkeer.



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



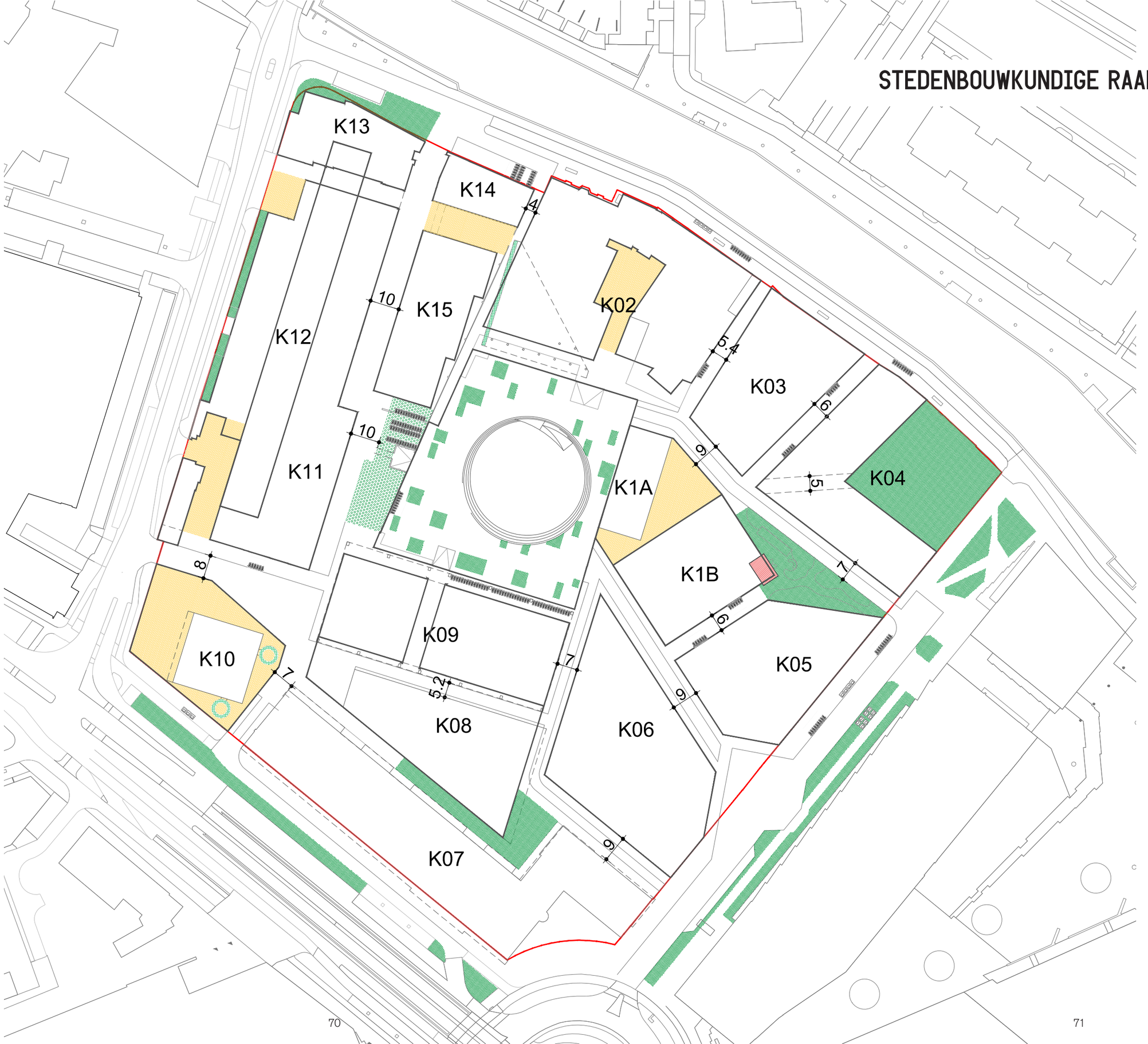
Het tribune-model gezien vanaf de Eem

RUIMTELIJKE OPBOUW VAN STEDELIJKE MASSA

Met de nieuw te realiseren bouwvolumes wordt op een logische manier aansluiting gezocht op de omliggende stad. Kijkend naar de stedelijke context zien we een duidelijk verschil tussen het noordelijke deel langs de Eem en het zuidelijke deel langs de Amsterdamseweg. Richting de Eem wordt aangesloten op het profiel van de Kleine Koppel en de hoogte van de bestaande bebouwing aan de Eem. Bouwmassa volgt hier de gemiddelde hoogte van 15 meter waarbij drie hoogteaccenten tot 30m de uitzondering vormen.

Richting de Amsterdamseweg wordt het profiel hoger, waarmee het aansluit op de stedelijke context aan de zuidkant. Zo ontstaat een reeks in hoogte oplopende stedenbouwkundige structuren vanaf de Eem en Brabantsestraat, tot aan de Eemlaan en Amsterdamsestraat. Met dit zogenoemde ‘tribune-model’ ligt De Nieuwe Stad ingebed in de omliggende stedelijke morfologie.

STEDENBOUWKUNDIGE RAAMWERKKAART



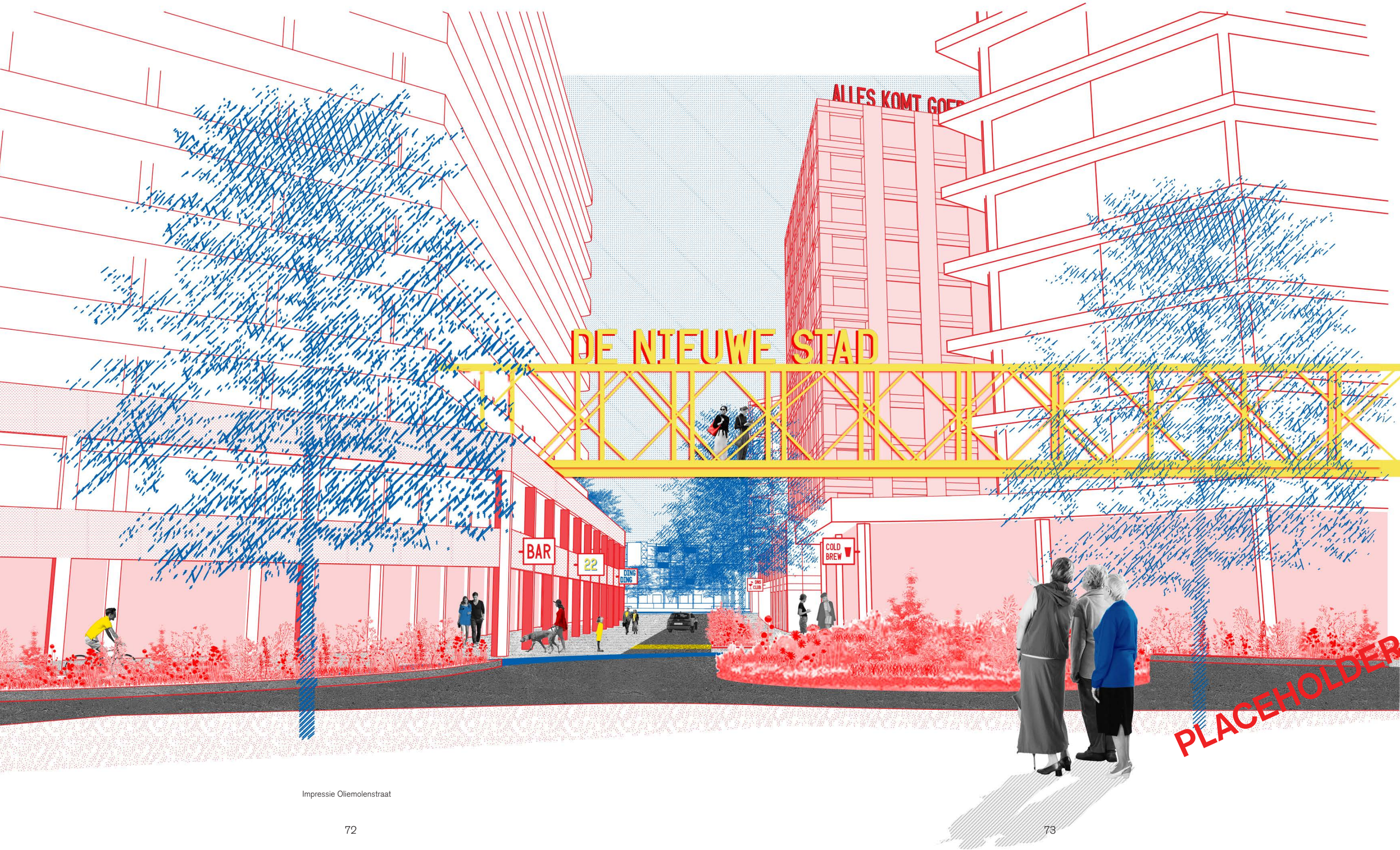
Legenda

- projectgrens
- kamer
- overstek (onderdeel kamer)
- indicatie bebouwingselementen
- K11 — kamernummering
- indicatieve inpassing Sassianen–clubhuis
- wegen
- groenpockets, beeldbepalend
- beeldbepalend gevelgroen
- hoven
- indicatief fietsnietjes
- indicatief afvalcontainers

De stedenbouwkundige raamwerkkaart vormt de ruggengraat van dit Stedenbouwkundig plan. In deze kaart zijn de openbare ruimte en de bouwkamers vastgelegd.

N

1:1200

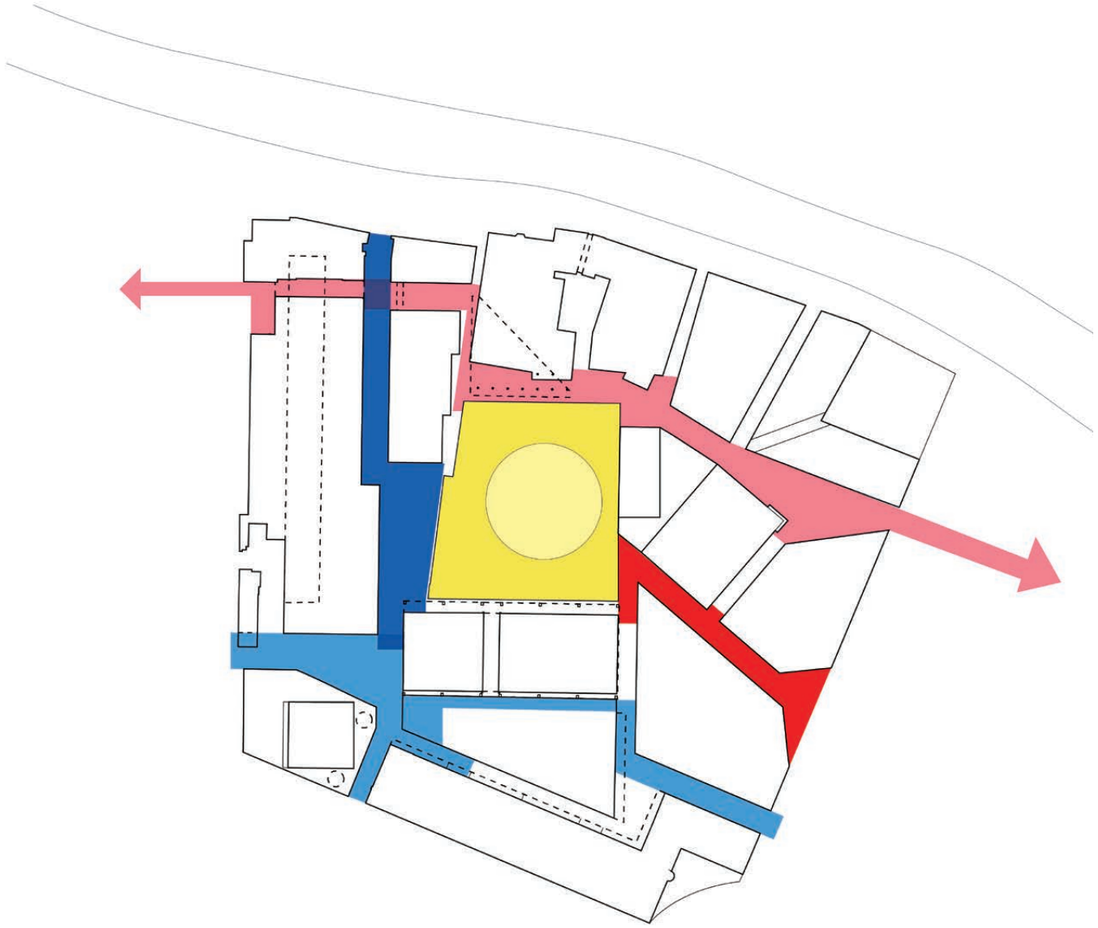


Impressie Oliemolenstraat

3

RAAMWERK VAN DE OPENBARE RUIMTE

STRATEN, STEGEN EN PASSAGES
PLEIN, HOVEN EN POCKETPARKS
OPENBARE RUIMTESTRUCTUREN - OUDE FABRIEKSTRAAT
- LOGISTIEK EN BACK OF HOUSE - HOOFDSTRAAT
- CENTRAAL PLEIN - DWAALCORRIDOR
- KADE, STADSSTRATEN EN BOULEVARD -
STRATEGIE VAN VERGROENING
STRATEGIE VAN WATERSYSTEMEN
STRATEGIE VAN BIODIVERSITEIT
STRATEGIE VAN BEPLANTING
DAKEN EN BALKONS
MATERIALISATIE
MEUBILAIR EN VERLICHTING
KUNST EN SIGNAGE

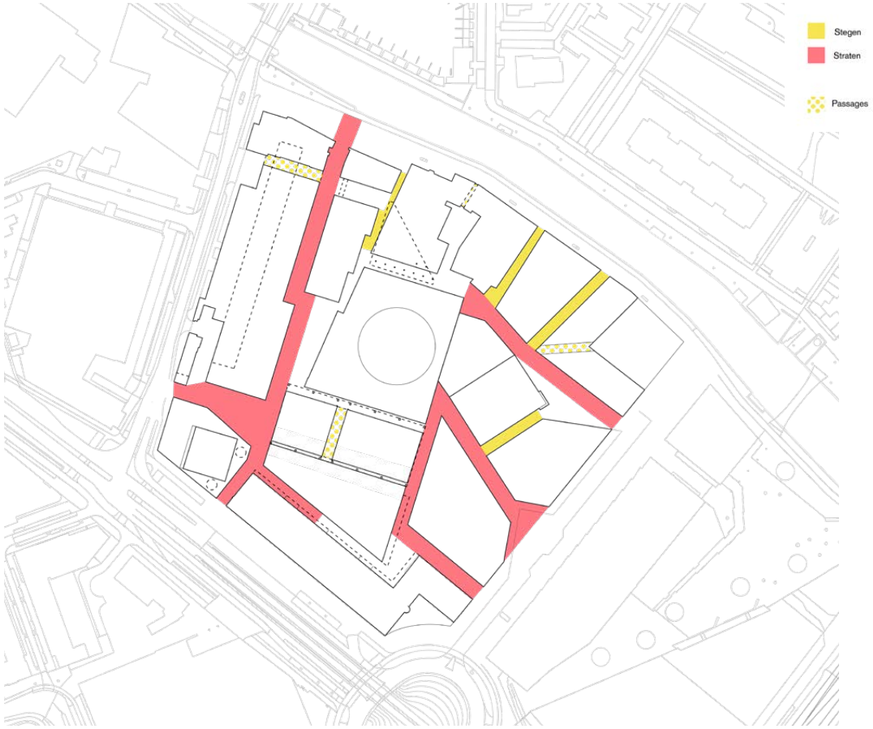




RAAMWERK VAN OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte van De Nieuwe Stad bruist. De diversiteit aan ruimtelijke typologiën laat de gebruiker en bezoeker steeds een ander deel ontdekken. De Oliemolenhof is in een vroeg stadium van de ontwikkeling aangelegd en toont hoe gewild vrije ruimte in de stad is. Hier volgen evenementen elkaar op, maar komen mensen ook samen om te lunchen of om te genieten van de ruimte en het groen.

Het ontwerp van de openbare ruimte in De Nieuwe Stad is niet zozeer het ontwerpen van bijvoorbeeld een standaard reeks straten, hoven, pleinen e.d., maar veel meer het ontwerpen van nieuwe structuren. Deze nieuwe structuren kennen een eigen identiteit, die standaardprofielen en typologieën overstijgt. In dit hoofdstuk wordt de openbare ruimte daarom op die manier benaderd en omschreven.



Overzicht van straten, stegen en passages



Steeg met zicht op de Eem

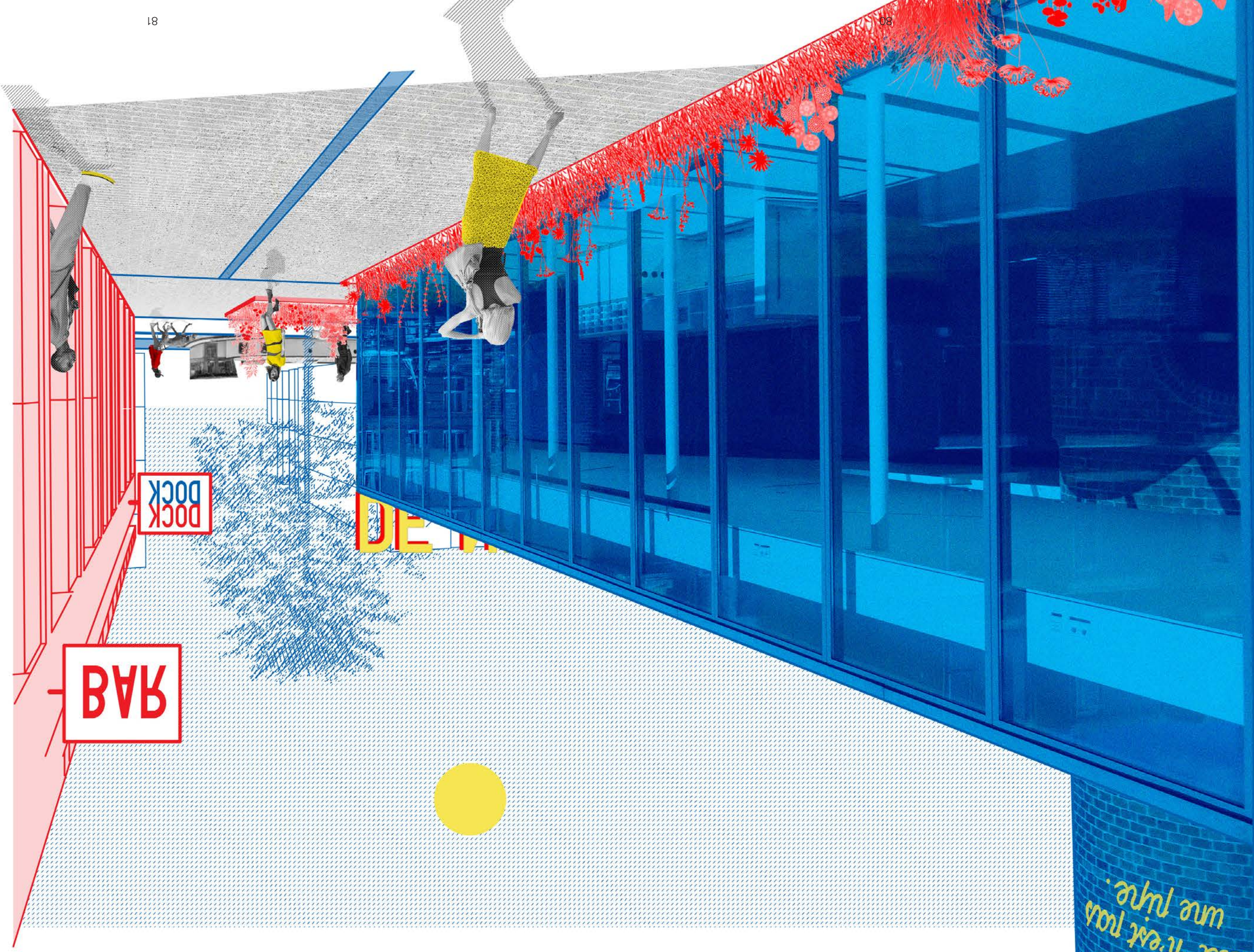
STRATEN, STEGEN EN PASSAGES

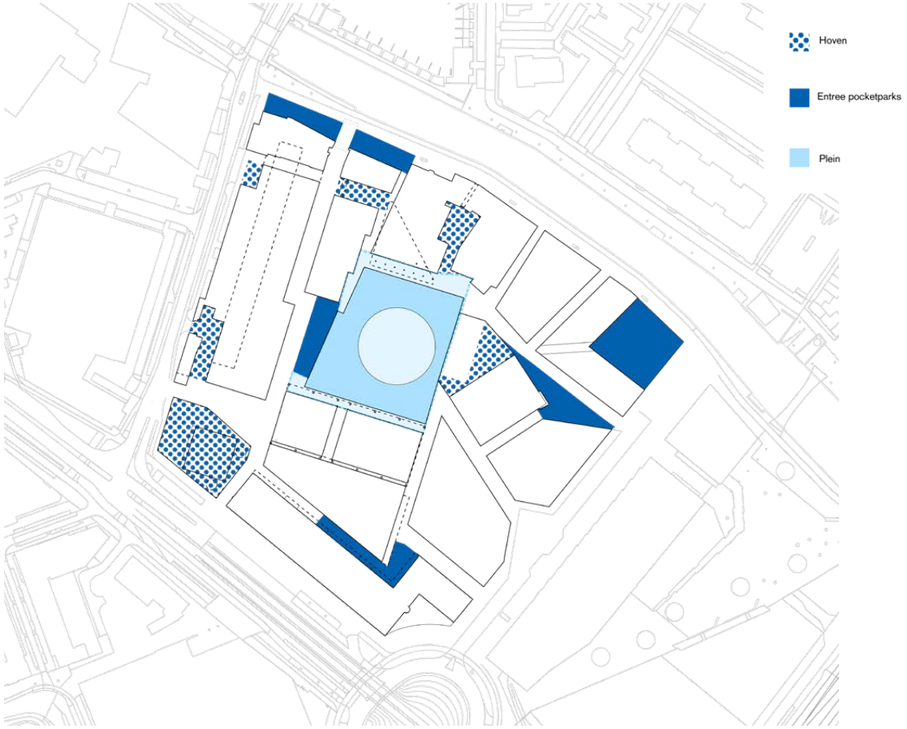
Voortbordurend op het concept van aaneengesloten routes/ structuren, zoals in het stadscentrum, zijn er in De Nieuwe Stad in alle windrichtingen verbindingen. Straten zijn toegankelijk voor incidentieel verkeer en zijn in de basis 9 meter breed. Doordat straks voor auto's e.d. éénrichtingsverkeer geldt hebben de straten een rijbaan van 4 meter breed. Hier is voldoende ruimte voor fietsers maar het laat tegelijkertijd ook duidelijk ruimte voor voetgangers in het profiel.

De 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. Om hoogteverschil op te vangen zijn trappen en hellingbanen voorzien.



Passage door de oude Prodentfabriek
copyright: Dirk Verwoerd


DOCK
BAR



Overzicht van hoven, pocketparks en het plein



Referentiebeeld voor hoven en verborgen tuinen
in De Nieuwe Stad - Paley Park (NY)



Bestaand industrieel hof nu in gebruik door KROAST

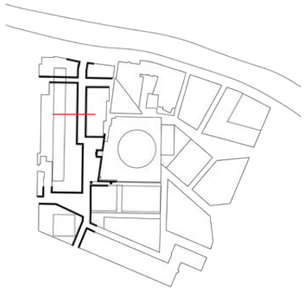
PLEIN, HOVEN EN POCKETPARKS

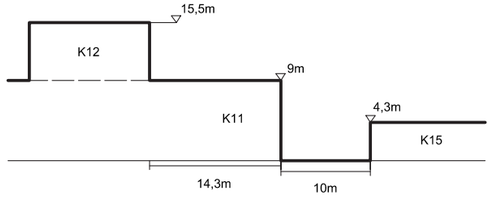
Pleinen, hoven en pocketparks zijn publieke plekken bedoeld voor verblijf. Ze voorzien in een diversiteit aan mogelijke functies: speelplekken, wateropvang, schaatsbaan, jeu de boules, evenement en een markt. De centraal gelegen Oliemolenhof vormt als het ware de huiskamer van De Nieuwe Stad. Hier vinden het hele jaar door evenementen plaats en de plek wordt door veel bezoekers gebruikt. Het belang van zon in de kwaliteit van openbare ruimte is bekend en wordt geborgd in dit Stedenbouwkundig plan.

De hoven en pocketparks liggen verspreid door De Nieuwe Stad en zijn vaak ingeklemd tussen bebouwing waardoor ze een beschut karakter hebben. Elke plek heeft een eigen identiteit en programma.



Gebruik van een zonnig Oliemolenhof





Ruimtelijk profiel volgt de monumentale gebouwopbouw en heeft een toevoeging met minimale impact op het aanzicht



De Oude Fabriekstraat is functioneel en heeft een sterk industrieel karakter

OUDE FABRIEKSTRAAT

De Oude Fabriekstraat loopt door het monumentale fabriekscomplex en is de plek waar het industriële karakter van De Nieuwe Stad het meest voelbaar, zichtbaar en tastbaar is. De Fabriekstraat heeft door verharding van gevel tot gevel een functioneel karakter. De panden bieden ruimte voor ateliers en bedrijfjes en de gebruikers kunnen de straat tijdelijk 'toe-eigenen', bijvoorbeeld als lunchplek of voor werkzaamheden. Wanneer nodig kan de straat vrij worden gemaakt voor evenementen. Objecten als zit-, speel-, of groenvoorziening staan vrij in de ruimte en vormen geen obstructie voor de zichtbaarheid van de gevels van de voormalige Prodentfabriek.

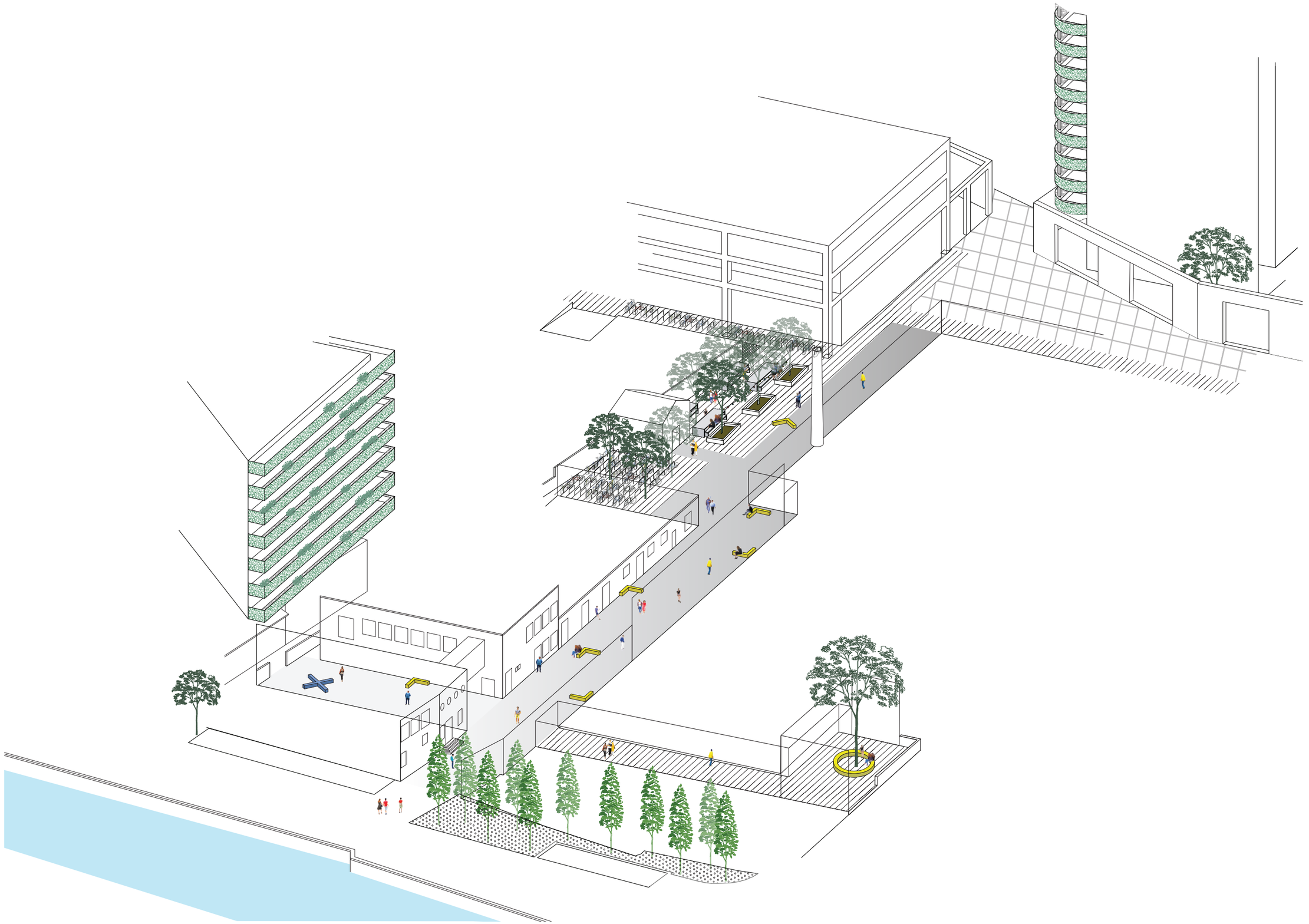
Groen is in pockets geconcentreerd en volgt het industriële karakter van de Oude Fabriekstraat. Bomen staan vij in de ruimte en bieden verkoeling, ruimte voor ontmoeting en plek voor fauna. Groene gevels van aangrenzende nieuwbouw worden centraal beheerd waardoor de ecologische waarde wordt geborgd.

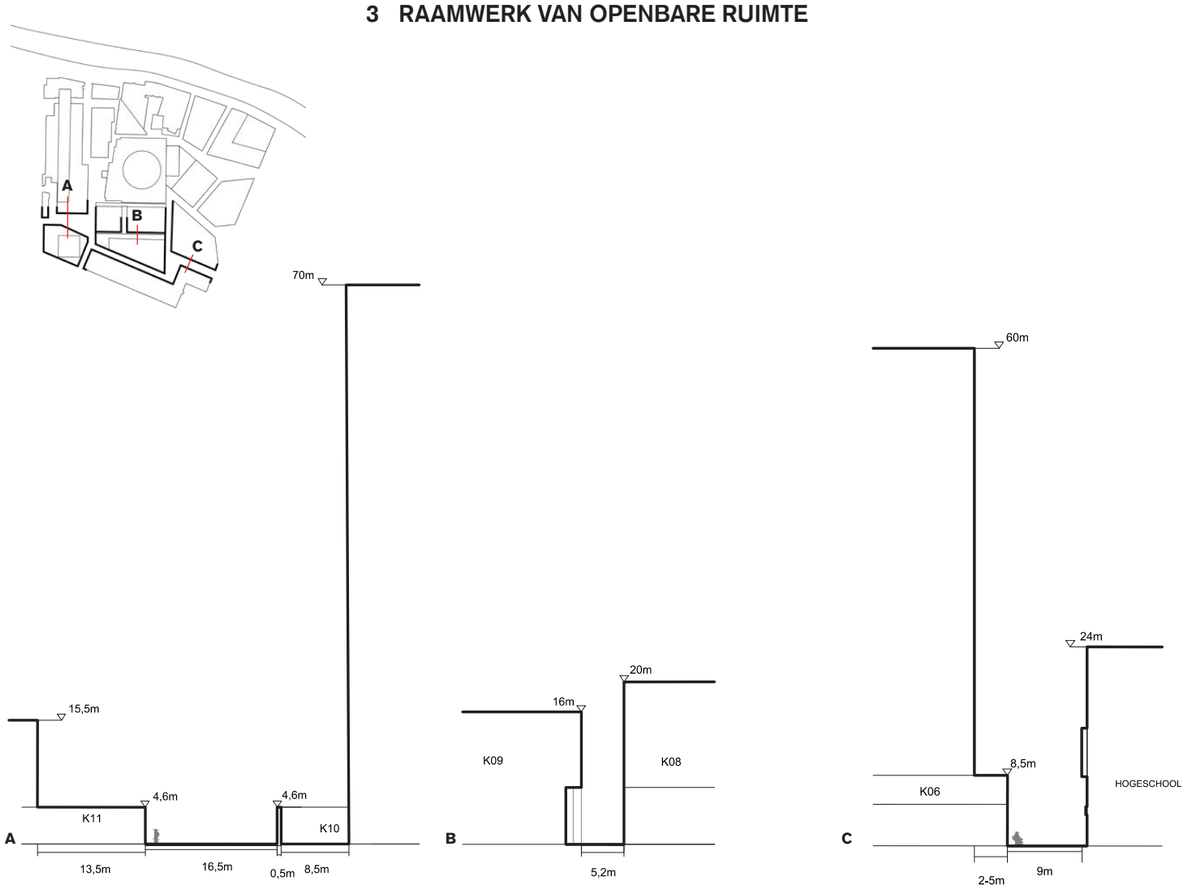


Groen volgt de industriële identiteit van de Oude Fabriekstraat en staat in het asfalt. Referentie plein Novartis-Campus Basel



Objecten staan vrij in de ruimte en zijn multifunctioneel





Ruimtelijk profiel logistiek plein

Ruimtelijk profiel doorgang vrachtverkeer K08

Ruimtelijk profiel logistieke achterkant K06



Logistiek plein met robuust materiaal dat duidelijk ruimte creëert voor vrachtverkeer

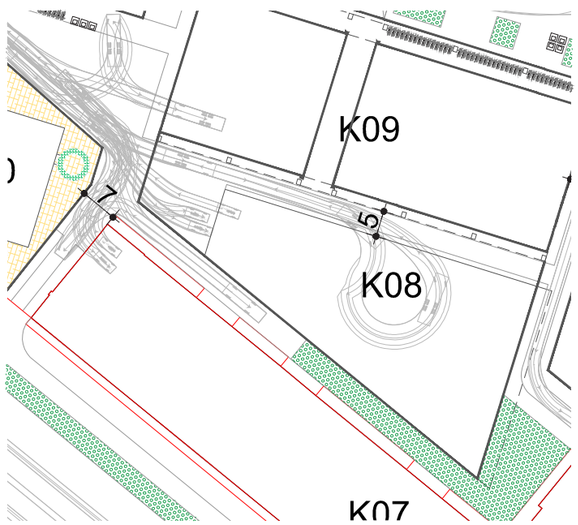
LOGISTIEK EN BACK OF HOUSE

Het zuidelijke deel van De Nieuwe Stad is ingericht als ‘back of house’. Hier concentreren zich de voornaamste stromen van logistiek en verkeer. Al het autoverkeer naar De Nieuwe Stad komt via deze zuidwestelijke entree binnen en rijdt direct door naar het parkeerhuis in Kamer 8 of de parkeergarage onder de Hogeschool. De plint van Kamer 8 wordt flexibel ingericht en kan ruimte bieden aan een logistieke hub waar pakketjes worden verzameld, evenals afval van bedrijven. Bezorgers hoeven op deze manier niet met hun busje het gebied in te rijden en vrachtverkeer kan hier keren en laden en lossen.

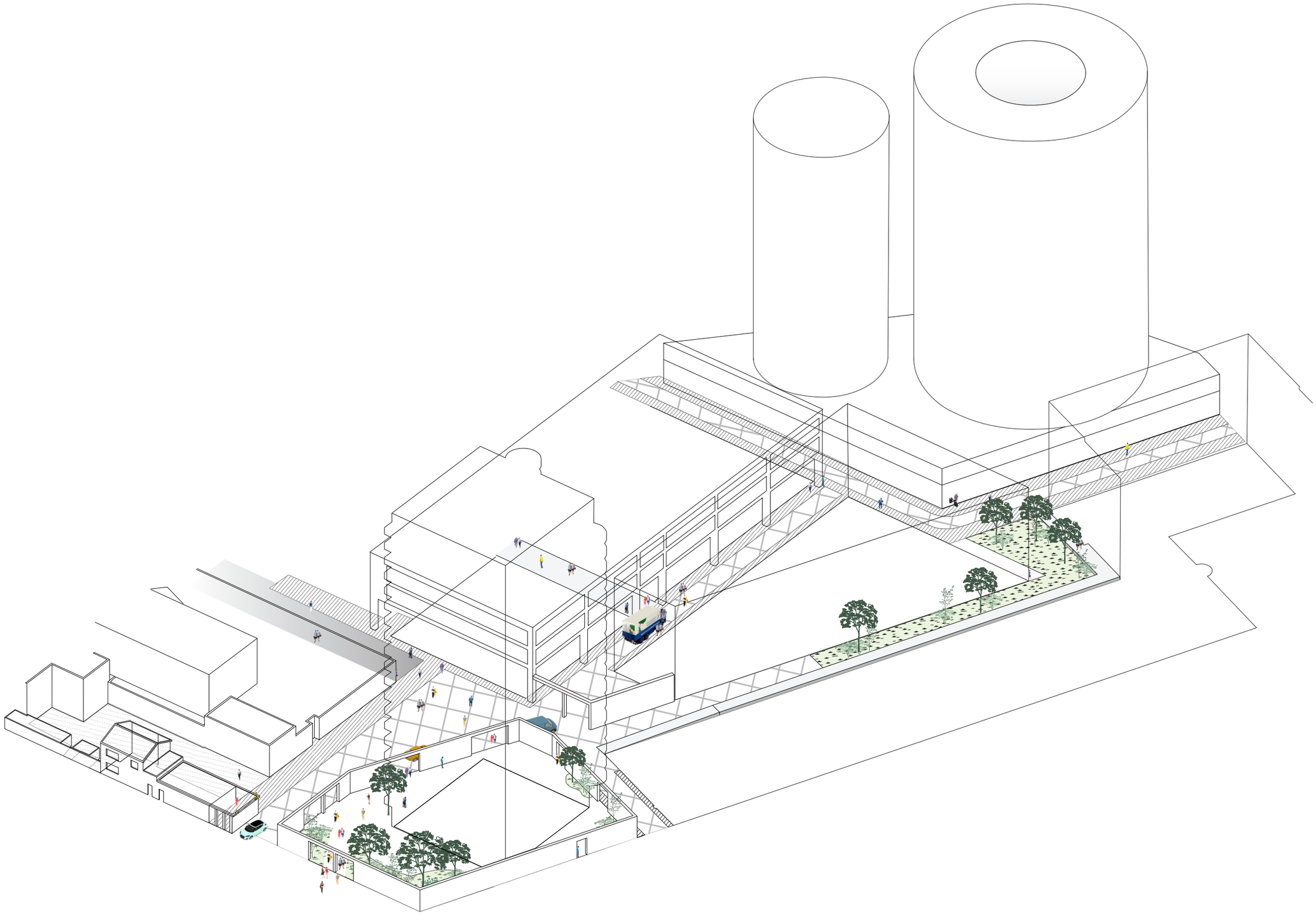
Vrachtverkeer voor FLUOR en Hogeschool Utrecht maakt gebruik van de hier aangewezen ruimte en komt niet verder het gebied in. Onder Kamer 8 is ruimte voor vrachtverkeer om te keren en tegelijk vuil op te halen dat hier wordt verzameld.

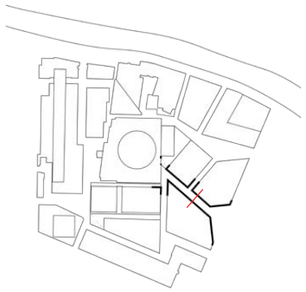
Voetgangers hoeven de ruimte van deze entree niet te delen met de grote hoeveelheid (vracht)verkeer, maar betreden het gebied via Kamer 10 of een mogelijke passage door de achterzijde van de fabriekswoning.

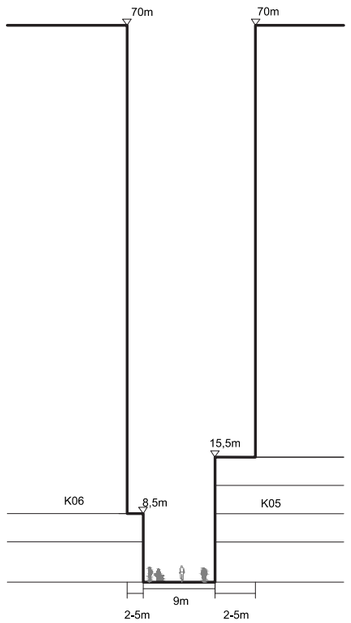




Vrachtverkeer maakt gebruik van logistieke zone in/onder Kamer 8.
Referentie Oude Luxor - Rotterdam







Ruimtelijk, asymmetrisch profiel met duidelijk onderscheid tussen plint en bovenbouw door setback



Referentie Oude Binnenweg (9m) - Rotterdam, levendige stadsstraat met divers programma en toeëigening van openbare ruimte door gebruikers plint

HOOFDSTRAAT OLIEMOLENSTRAAT

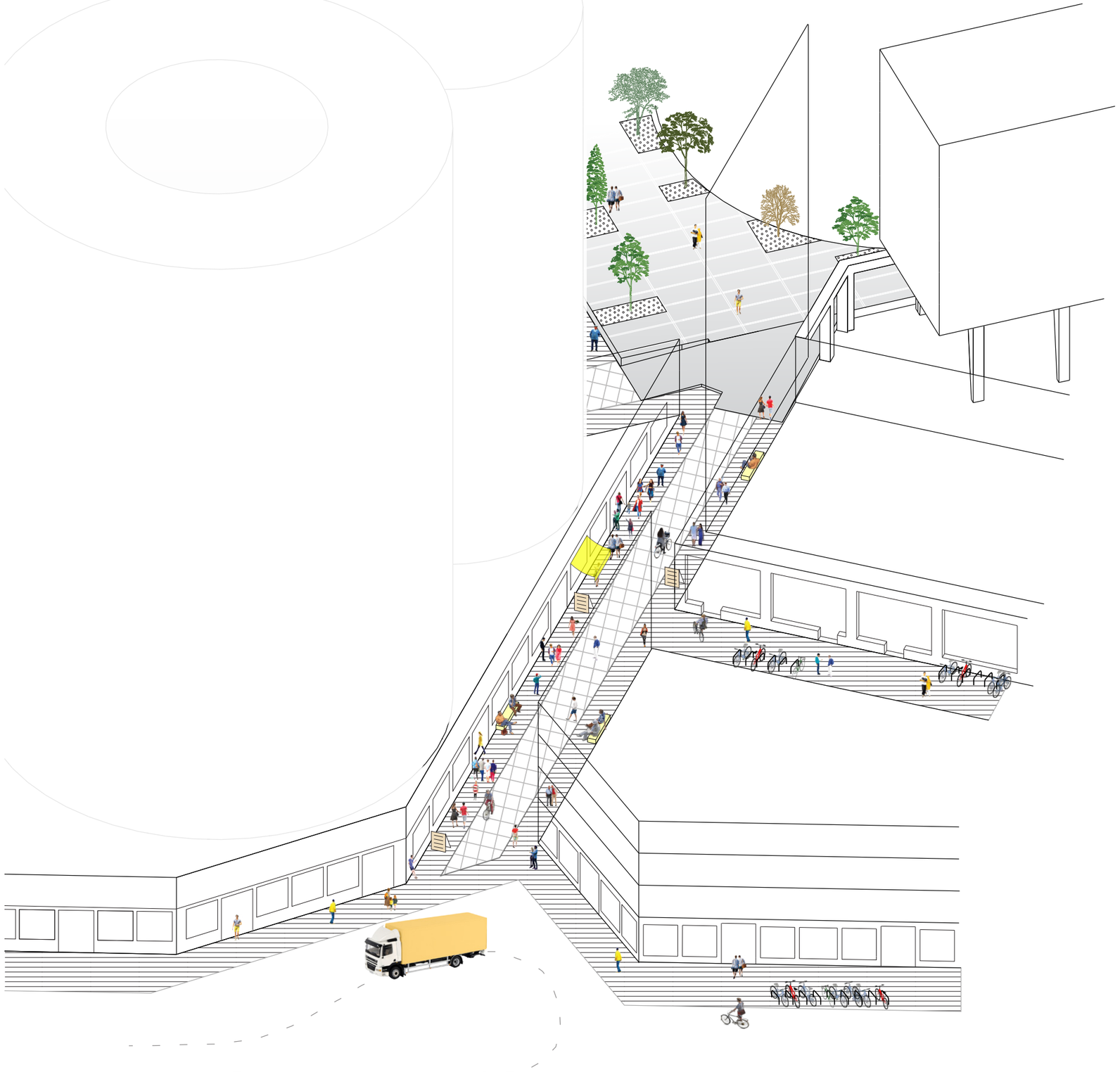
De Oliemolenstraat is de hoofdstraat van De Nieuwe Stad en is één van de belangrijke entrees van het gebied. Deze stadsstraat krijgt een hoogstedelijk, levendig karakter met veel ruimte voor bedrijvigheid, sport, horeca, theater, etc. in de plint. Door het actieve programma in de plint ontstaan veel aanleidingen tot interactie tussen binnen en buiten. Gebruikers hebben de mogelijkheid een deel van de straat (circa 1,5m vanaf de gevel) te gebruiken voor het uitstallen van borden, kleine terrassen en handelswaar. De straat krijgt daardoor een informeel karakter. Voornamelijk voetgangers en fietsers maken gebruik van deze entree van De Nieuwe Stad, met incidentieel logistiek verkeer.

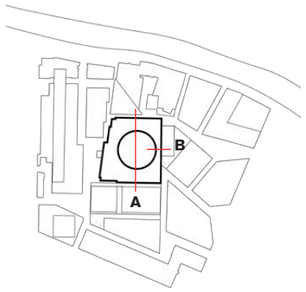


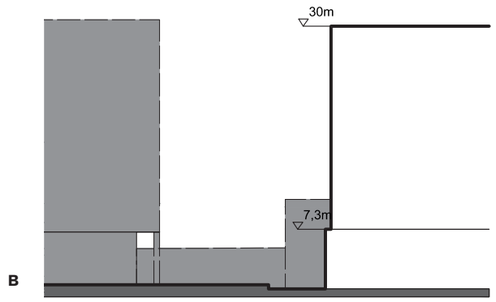
Straat is autoluw met incidentieel logistiek verkeer

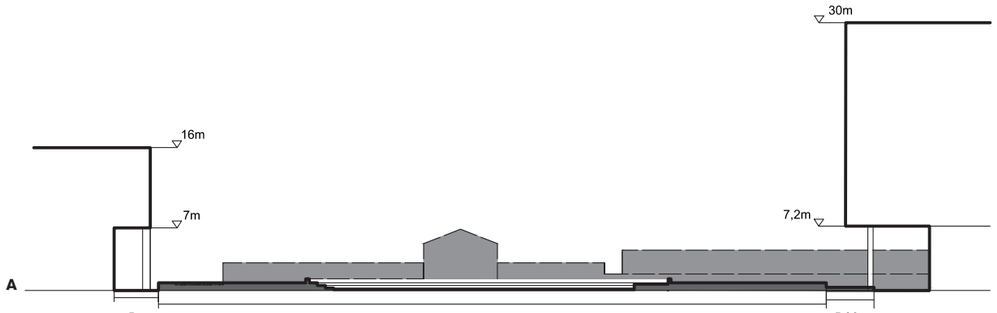


18-uurs dynamiek: ook 's avonds levendigheid op straat bij café/restaurant en evenementenruimte









Ruimtelijk profiel van plein; Oliemolenhof. Aan de noord-, en zuidrand van het plein treedt de bebouwing in de plint terug. Aan de oostkant vormt K1A een wand t.o.v. het plein



Streekmarkt op Oliemolenhof

CENTRAAL PLEIN OLIEMOLENHOF

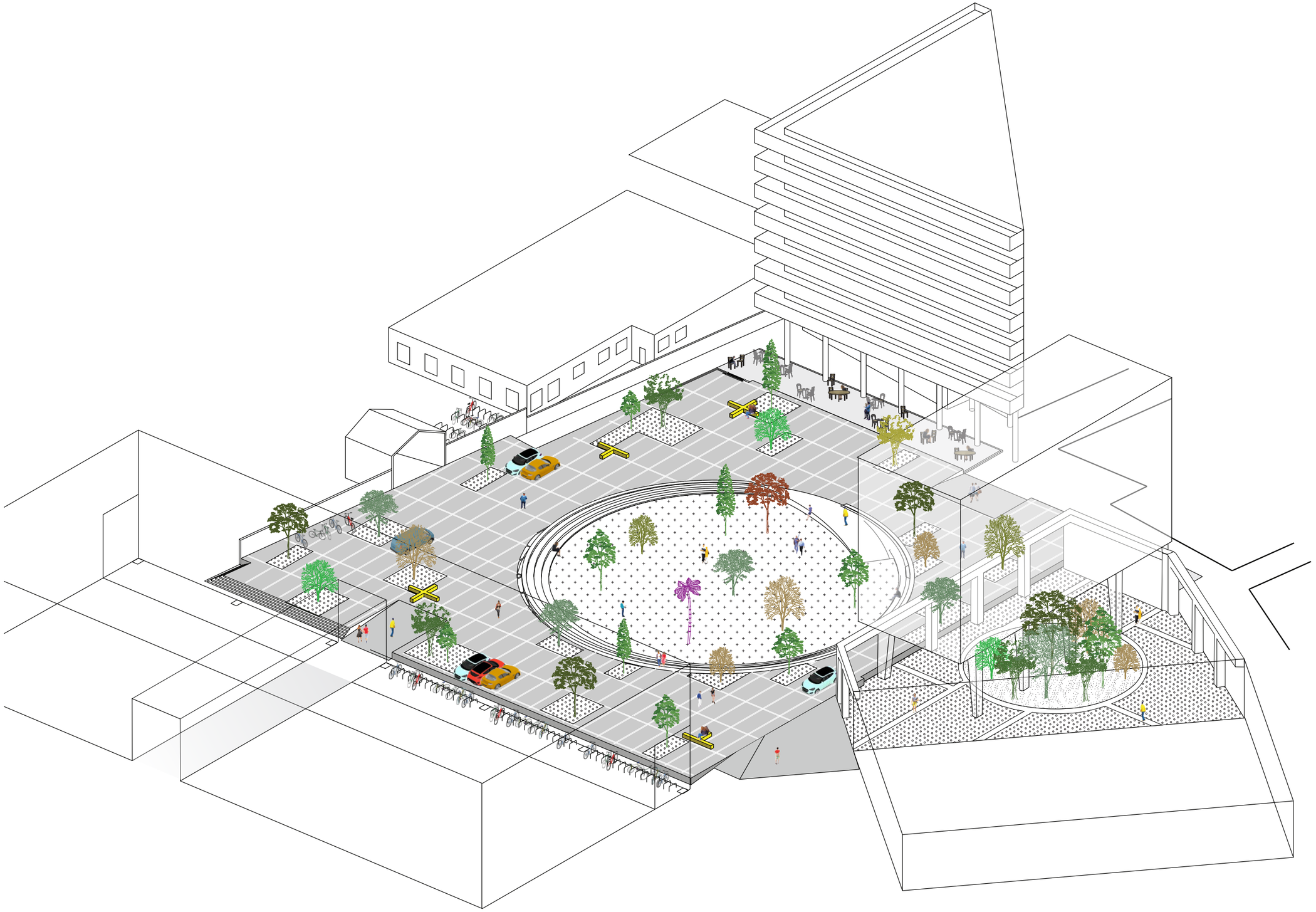
De Oliemolenhof is het centrale plein van De Nieuwe Stad. Een plek die door diverse gebruikers wordt benut en tegenwoordig bij veel Amersfoorters op het netvlies staat als ruimte met evenementen. Met de herinrichting is ruimte gemaakt voor verblijf en voor groen. Het plein heeft veel verschillende soorten bomen, planten en bloemen en functioneert als arboretum voor de rest van het groen in De Nieuwe Stad. De randen van dit plein worden aan de noord-, en zuidzijde gevormd door terugtrekkende bebouwing, wat een informele rafelrand creëert. Dit is goed zichtbaar bij het reeds gerealiseerde Platform. De oostkant wordt begrensd door de oude fabrieksmuur en aan de westkant zal een gebouw het plein begrenzen. Hier bestaat de mogelijkheid om actief programma direct aan het plein te laten grenzen, maar ook een open begane grond te maken die toegang biedt tot het achterliggende hof.



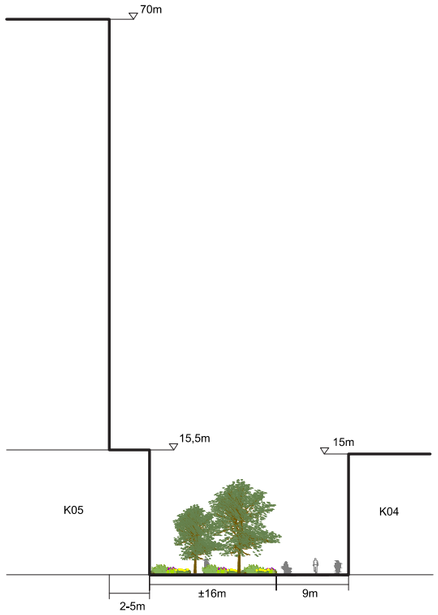
Het plein is multifunctioneel en wordt gebruikt door diverse groepen gebruikers

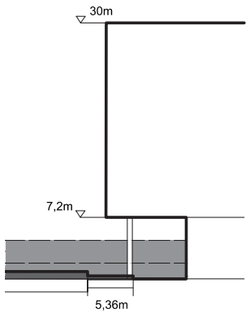


Asfalt maakt plaats voor groen en zitruimte/waterberging

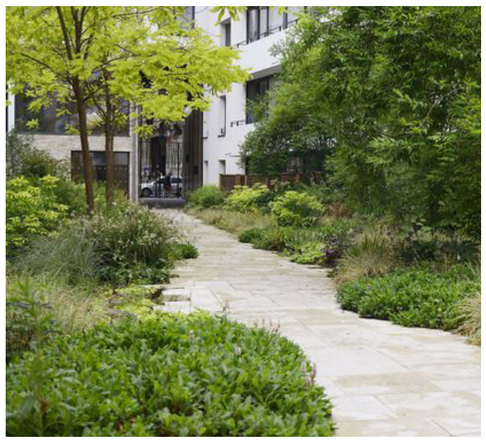


Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad





Ruimtelijk profiel volgt de monumentale gebouwopbouw en heeft een toevoeging met minimale impact op het aanzicht





Sassianenhof als overdadig groene pocketpark met ontmoetingsplek

DWAALCORRIDOR

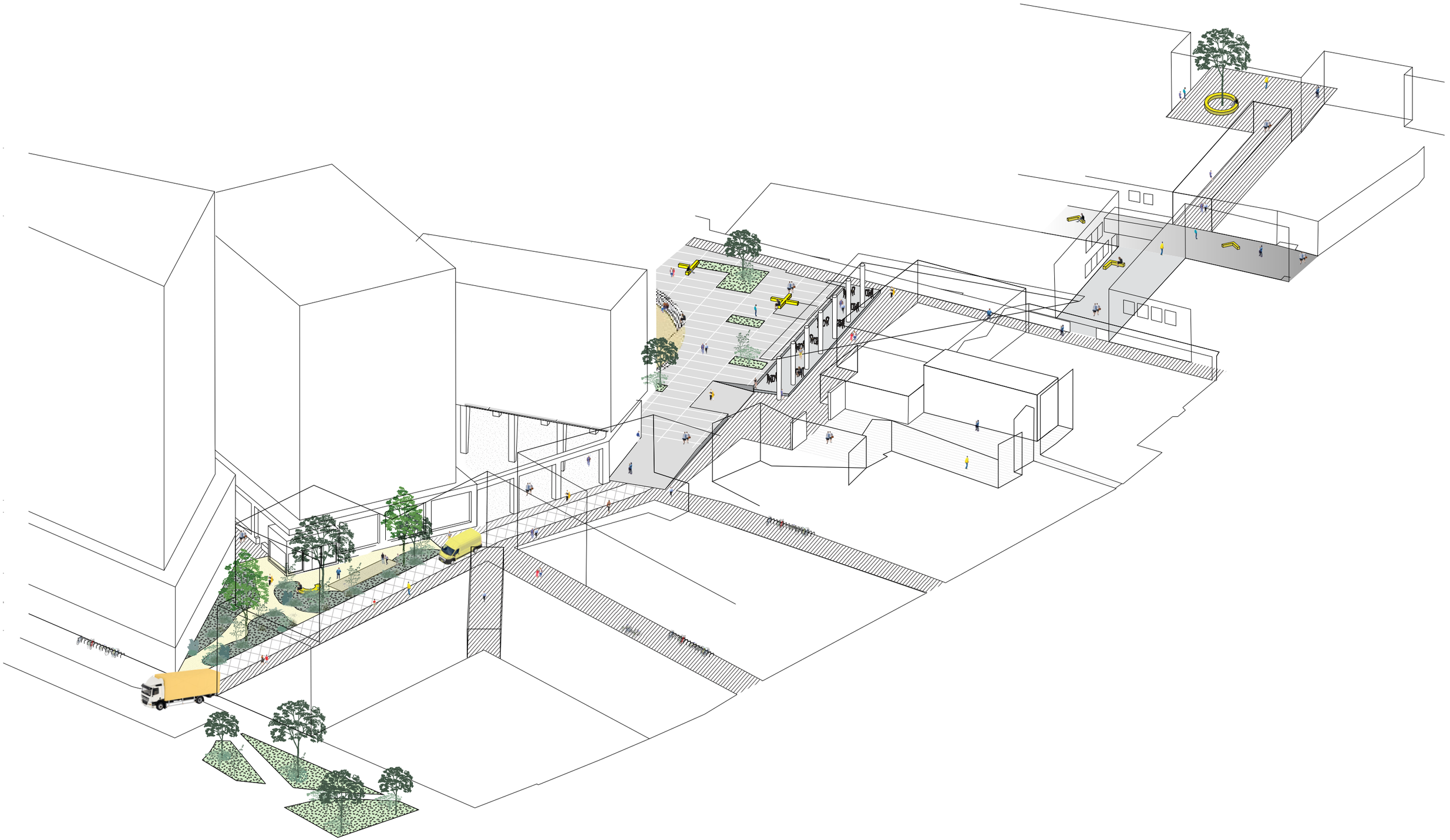
Wanneer De Nieuwe Stad vanaf de binnenstad en Eemplein wordt benaderd, opent zich een route die parallel ligt aan de Eem. Deze dwaalcorridor strekt zich uit van de Sassianenhof aan de oostkant, tot door de nieuwe passage onder de voormalige Prodentfabriek. Vanaf daar kan in de toekomst de Brabantsestraat worden overgestoken en de getransformeerde Kop van Isselt binnengelopen.

Het profiel van de dwaalcorridor is divers en volgt een patroon van divergeren en convergeren. Zo ontstaat een reeks unieke ruimtes met elk een eigen gebruik en uitstraling. Steegjes bieden steeds weer aanleiding om een nieuw deel van De Nieuwe Stad te ontdekken. In het eerste gedeelte is ruimte voor incidentieel vrachtverkeer dat van de Oliemolenhof naar de Eemlaan rijdt.

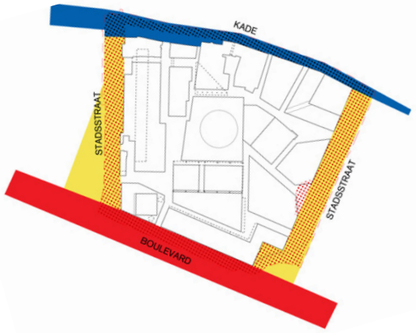




Afwisselende ruimtes met links en rechts min of meer verborgen hoven



Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad





Kansen voor vergroening op ventweg Amsterdamseweg;
verkeer en voetgangers door groen gescheiden



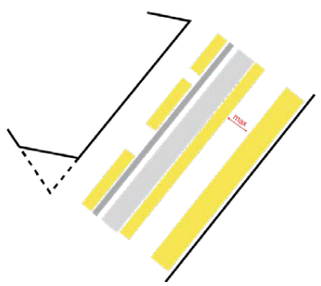
De Eem met kade en zicht op De Nieuwe Stad



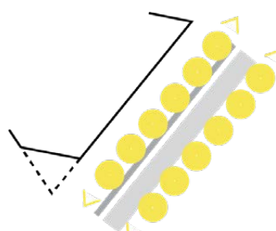
Kansen voor vergroening op Eemlaan en Brabantsestraat
Referentie Niagara medical campus - NY

KADE, STADSSTRATEN EN BOULEVARD

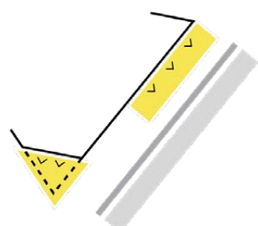
De omliggende stadsstraten, kade en boulevard spelen een cruciale rol in de omkadering van De Nieuwe Stad. Zij vormen het voorportaal als toegang van De Nieuwe Stad. Echter, op dit moment worden deze ruimtes (Kleine Koppel, Brabantsestraat, Amsterdamseweg en Eemlaan) gedomineerd door verharding en verkeer. Behalve de Kleine Koppel is de interactie tussen plint en openbaar gebied in de huidige situatie minimaal. Door de flinke maat van de stadsstraten en de Amsterdamseweg ligt er voldoende potentie om hier een meer leefbare omgevingen van te maken. De principes voor de transformatie van de omliggende infrastructuur zijn bedoeld om een stedelijke atmosfeer te creëren met veel groen en brede trottoirs.



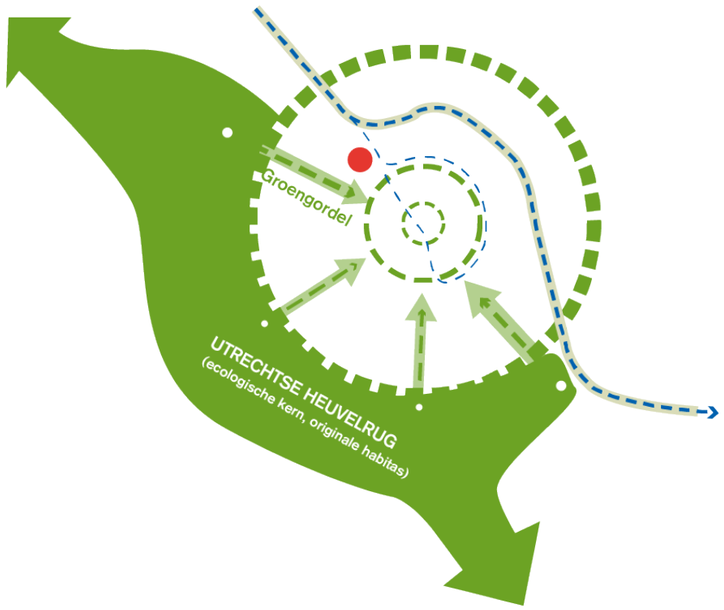
I: Minimale breedte voor voetgangerspaden & maximalisatie groen. Overig verkeer gezamenlijk op brede rijbaan



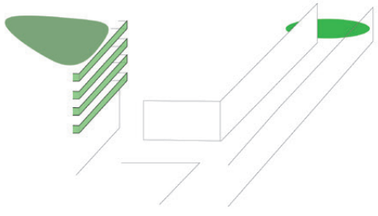
II: Creëer lineaire groene verbindingen (Boomhiërarchie)



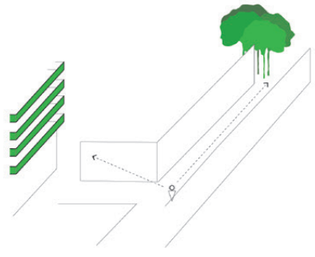
III: Levendig met kansen voor ontmoeting en zitten & interactie met de plint



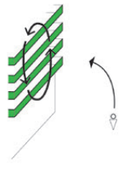
Positie van De Nieuwe Stad in de grote schaal van groen en biodiversiteit.
Mogelijke verbindingen tussen bestaande groengordel en Stadscentrum en Eem via o.a. De Nieuwe Stad



Groenpockets, gevels en daken vormen stepping stones die groenstructuren aan elkaar knopen en biodiversiteit stimuleren



Altijd groen in blikveld (stegen uitzondering)
Pocketparken en gevelgroen zijn beeldbepalend



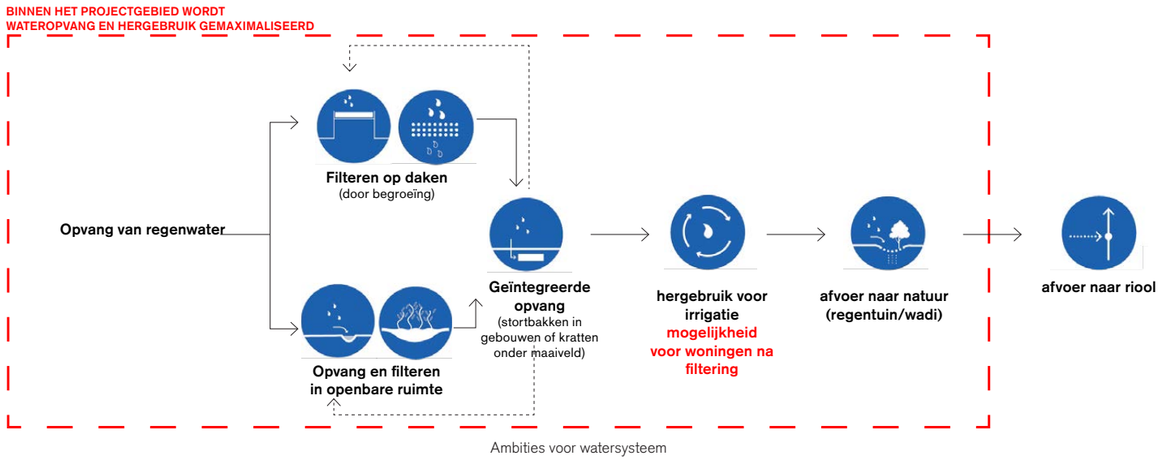
Beeldbepalend gevelgroen wordt centraal onderhouden

STRATEGIE VAN VERGROENING

Vanaf het omringende landschap strekt een aantal groene vingers zich de stad in. Vanuit het westen komt de Groengordel de stad in. Echter, vlak voor deze groene wig De Nieuwe Stad bereikt, stopt hij. Hier liggen kansen om de Groengordel te verlengen en via De Nieuwe Stad en Kop van Isselt met de Eem te verbinden. De structuren van biodiversiteit kunnen verlengd en verbonden worden door strategische ingrepen: stepping stones. 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.

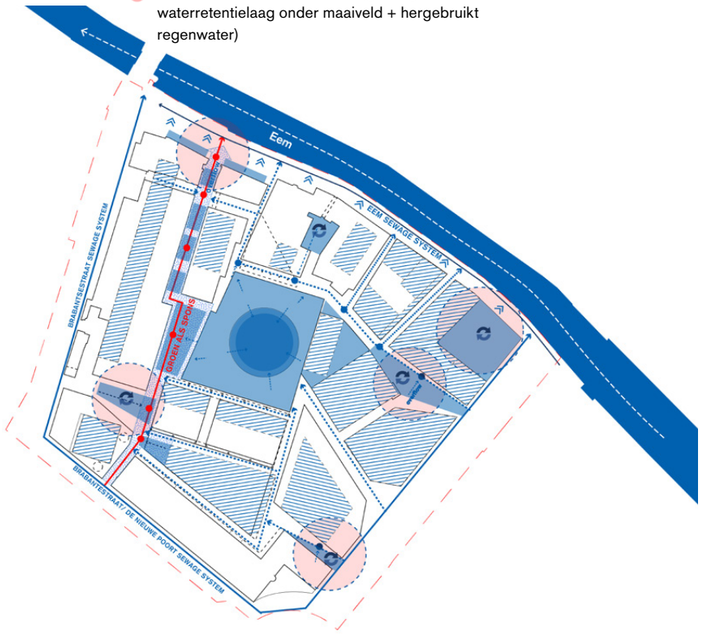






Ambities voor watersysteem

- Opvang regenwater op daken
- Pocketparks als wadi
- Waterdoorlatend oppervlak en opvang in kratten
- Waterafvoer
  (oppervlak: open goot + natuurlijke infiltratie)
- Wateropvang in Oude Fabriekstraat
  door toepassing kratten
- Relevante waterretentie zones(geïntegreerde
  waterretentielaag onder maaiveld + hergebruikt
  regenwater)



Systeem van vergroening en waterretentie.
Zoveel mogelijk water vasthouden en eventueel via oppervlakte afvoeren naar de Eem

STRATEGIE VAN WATERSYSTEMEN

Met het vergroenen van de buitenruimte in De Nieuwe Stad ontstaan ook talloze mogelijkheden voor klimaatadaptatie. De vergroening draagt namelijk sterk bij aan het tegengaan van hittestress en het bevorderen van waterretentie, wat minder belastend is voor het riool. Het bufferen van regenwater voorkomt overlast en levert tegelijkertijd kwaliteit op. De waterbuffer van 1000m^2+ onder de cirkel op het plein is daar een goed functionerend voorbeeld van. Aanvullend op deze waterbuffer zullen meer buffers worden toegevoegd. Doel is op daken ca 800m^3 te realiseren en in de openbare ruimte in totaal 2.200m^2 aan kratten. Dit is voldoende om water uit een regenstorm met een hoeveelheid neerslag van 60mm per uur, iets wat ééns per 100 jaar voorkomt maar door klimaatverandering steeds vaker, op te vangen.

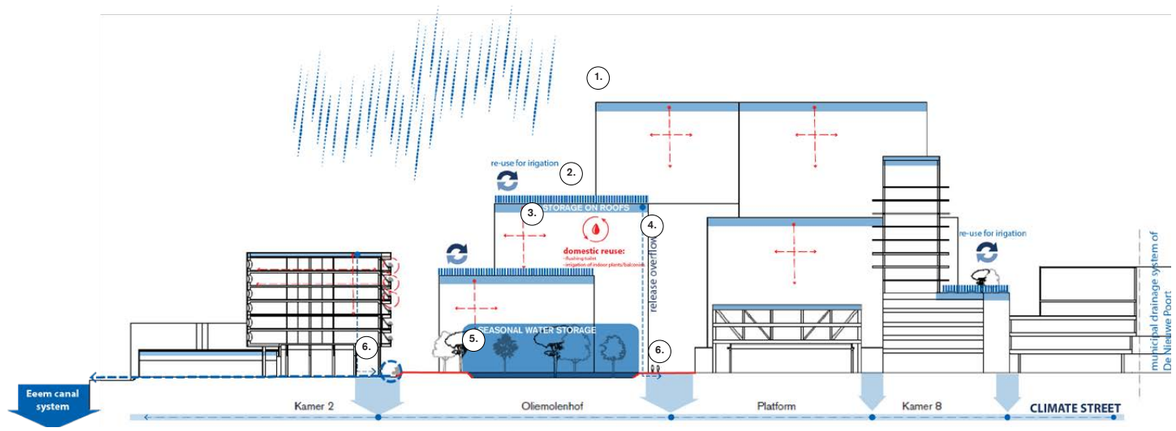
Door het hoogteverschil vanuit het gebied aflopend naar de Eem, kan het watersysteem aan de oppervlakte zichtbaar worden gemaakt door overtollig regenwater middels stroompjes af te voeren naar de Eem. Daarnaast kan regenwater dat op daken wordt opgevangen ingezet worden voor bewatering van planten in groene gevels.

OP DAKEN:

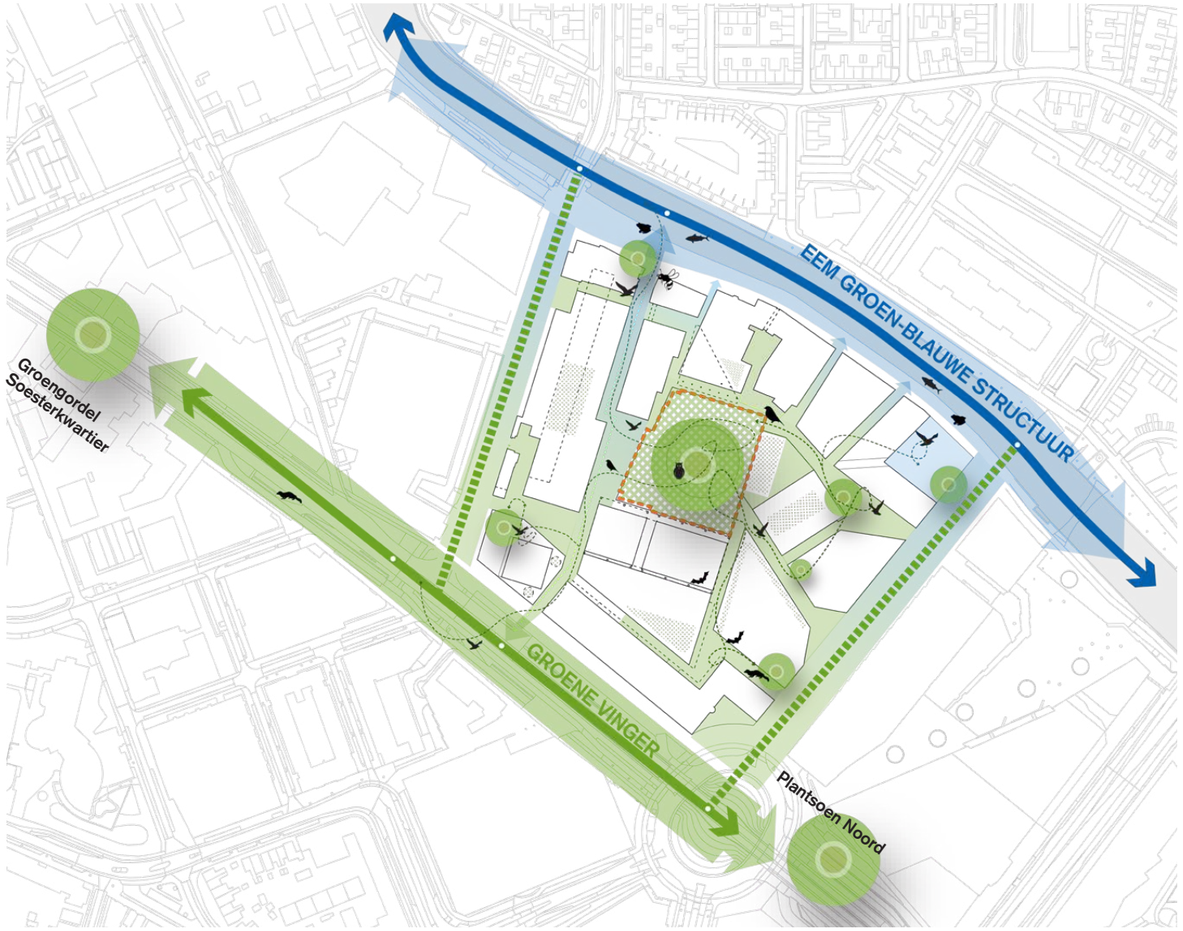
1. Opvang regenwater op dakoppervlak (zelfs op productiedaken en niet-bruikbare daken - retentielaag)
2. Wateropslag in of op gebouw (stortbakken en retentielagen) en filter water (vitofiltratie op daken met beplanting)
3. Hergebruik water voor irrigatie en gebruik in woningen
4. Overstort op publiek riool en Eem

IN OPENBAAR GEBIED:

5. Seizoensopslag in centraal plein + natuurlijke infiltratie
6. Regenwater in openbare ruimte verzameld in open goot en naar wadi's, kratten of de Eem afgevoerd
7. Fabriekstraat: waterinfiltratie door waterdoorlatende verharding en opvang in kratten, vertraging ten opzichte van riool



Doorsnede - watersysteem



Biodiversiteit strategie: stepping stones creëren bruikbare structuren, bronnen van voedsel en plekken om te nesten

STRATEGIE VAN BIODIVERSITEIT

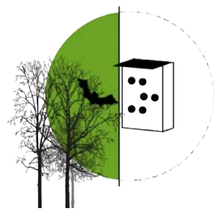
De Nieuwe Stad ligt in de nabijheid van een grotere ecologische structuur die van buiten richting de binnenstad loopt: de Groengordel. De Groengordel is direct verbonden met de Utrechtse Heuvelrug. De Eem heeft als rivier enkele ecologische kwaliteiten en vormt habitats voor dieren die dergelijke watersystemen nodig hebben om te overleven. Het gebied heeft de potentie om deze ecologische structuren te versterken en de biodiversiteit te ondersteunen en ruimte te geven. Dat kan in De Nieuwe Stad door stepping stones te creëren: plekken waar specifiek gekeken wordt naar de behoeften van dieren in combinatie met waterretentie en bestrijden van hittestress. Groenpockets worden ingericht met een grote concentratie van relevante boomsoorten, beplanting en bloemen. Daarbij spelen daken een belangrijke rol voor vogels en kunnen gevels worden ingezet als nestplek door op strategische hoogtes en oriëntaties ingrepen te plegen. Ook met verlichting kan worden bijgedragen.



Diverse dakhoogtes met groen als stepping stones (structuur van vegetatie creëren)



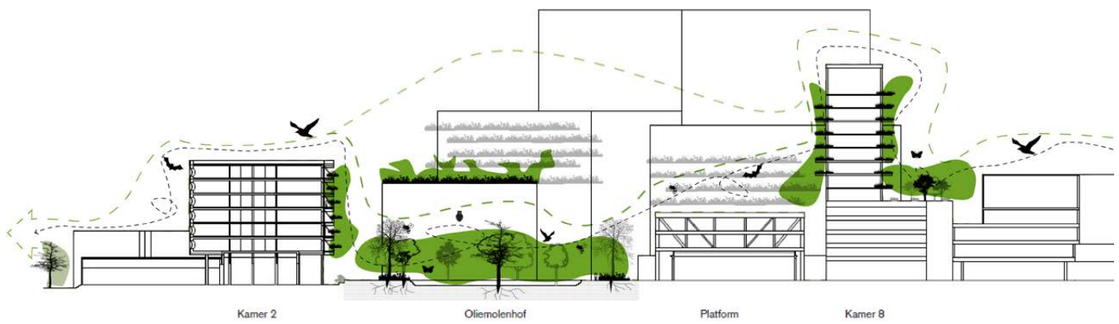
Toepassing van inheemse soorten en relevante voedingssoorten



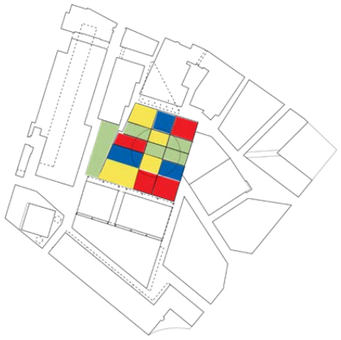
PvE der dieren speelt in op specifieke behoeften van dieren (bats, birds, insects)



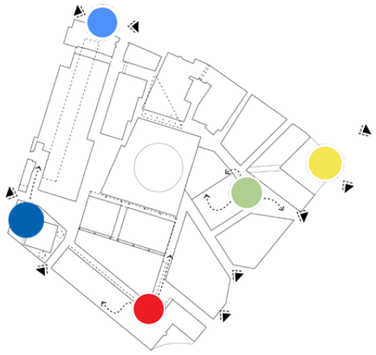
Beperking van sterkte straat-verlichting (oriëntatie van licht is omlaag, lichten met gelimmiteerde golflengten 560-700nm)



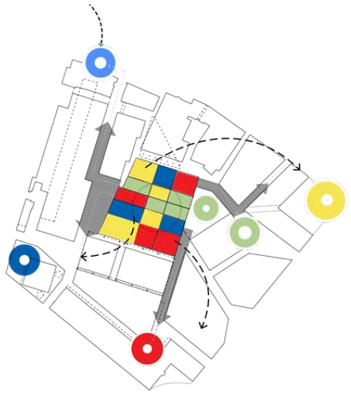
doorsnede - systeem van stepping stones ondersteunt biodiversiteit



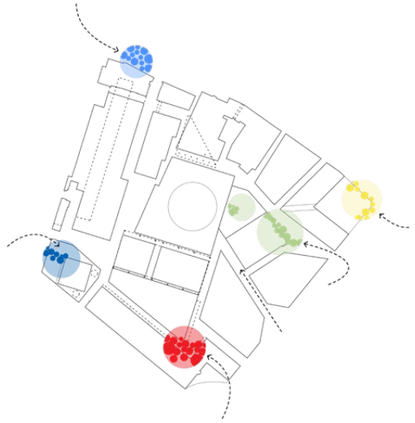
1. Plein als ecologische kern en arboretum



2. Pocketparks
(groene pockets nabij ingangen hebben vegetatie die aanvullend en ondersteunend is op omgeving)



3. Thematische explosie van centraal arboretum maakt een coherent beplantingscarpet (creëert herkenbaarheid)



4. Een hoofdsoort boom per pocketpark geeft eigenheid

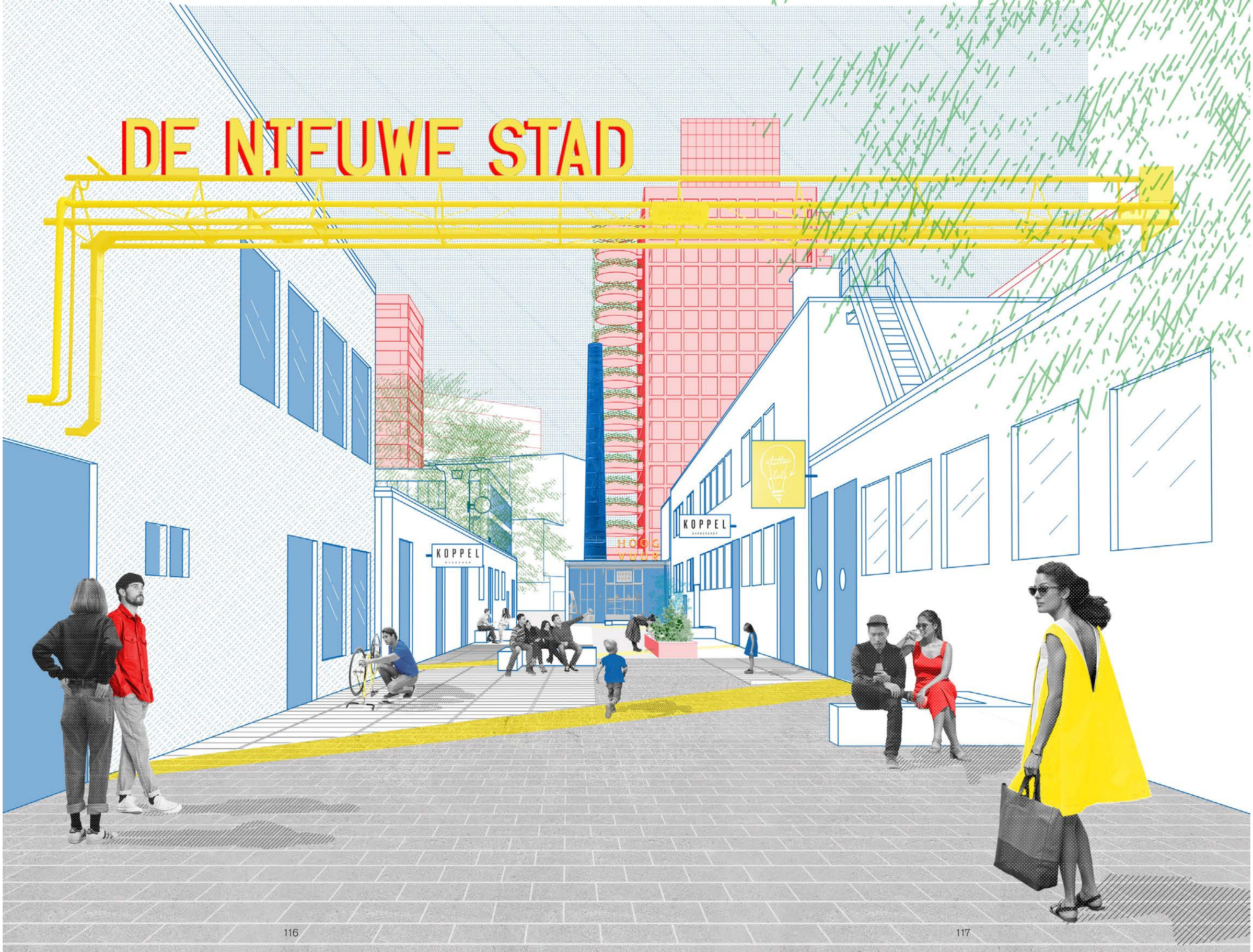
STRATEGIE VAN BEPLANTING

De Oliemolenhof, het centrale plein van De Nieuwe Stad, functioneert als arboretum en als centrale stepping stone in de ecologische structuur. De beplanting en boomsoorten in de pocketparks van De Nieuwe Stad zijn daarop gebaseerd. De pocketparks worden vormgegeven als overdadig groene ruimtes, die de bezoekers verwelkomen. De beplanting in de pocketparks zal per park verschillen, maar herkenbaar zijn binnen het beplantingsplan van De Nieuwe Stad. In de bijlage is een concept-beplantingsplan opgenomen dat uitgaat van dit principe. Elk pocketpark heeft één soort die typerend is voor die plek. Dat geldt voor bomen, planten en bloemen. Het niveau van formaliteit hangt af van de oriëntatie van de parkjes, de ligging op de zon en het potentiële programma.

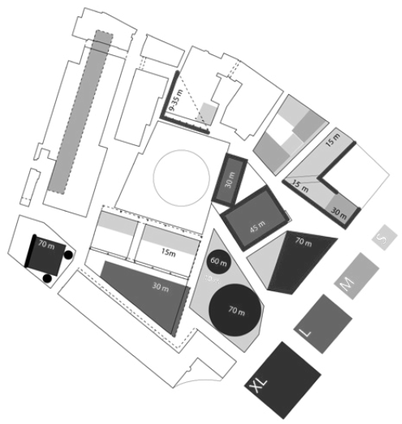
Naast het creëren van een sterke groenbeleving wordt beplanting ook strategisch ingezet bij het opvangen van water en in het creëren van schaduw. Daarmee wordt de groenbedekking gemaximaliseerd en gestreefd naar een gebalanceerde gevoelstemperatuur.



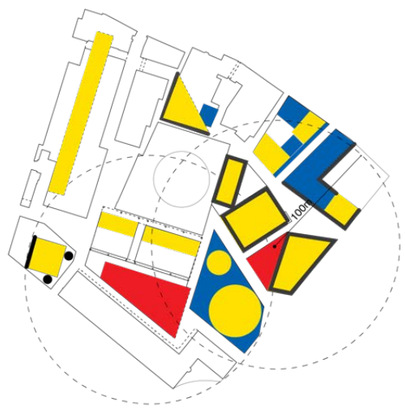



DE NIEUWE STAD
KOPPEL
KOPPEL
HOOG VUUR





1. SCHAAL & GEBRUIK volgt formaat en hoogte van dak



2. Mogelijk programma van daken

+ daken op grote hoogte worden benut voor energieproductie
+ lager gelegen daken worden gedomineerd door beplanting en recreatief gebruik
+ Enkele daken hebben sportief gebruik

DAKEN & BALKONS

Het gebruik van daken, blinde gevels en balkons speelt een cruciale rol in het versterken van de totale biodiversiteit, klimaatbestendigheid en duurzaamheidsconcepten. Het maken van groene stepping stones creëert flexibiliteit voor biodiversiteit op meerdere niveau's. Water vasthouden in gebouwen resulteert in minder gebruik van drinkwater en daarmee minder impact op het klimaat.

Variërend in hoogte, grootte en oriëntatie bieden de daken een brede diversiteit aan mogelijk gebruik. De hogere daken kunnen een rol spelen in energieopwekking en wateropvang, terwijl lager gelegen daken ook kunnen worden ingezet om sport te faciliteren of gedeelde tuinen te maken.

Woningen hebben in veel gevallen een eigen buitenruimte. Op de balkons worden vaste bakken geplaatst die de basis leggen voor het gebruik van de gevel als groene stepping stone. De dicht begroeide balkons worden centraal onderhouden en verbinden groen op de hoge daken met groen op de grond.

PRODUCTIEVE DAKEN

Grote schaal energie-productie

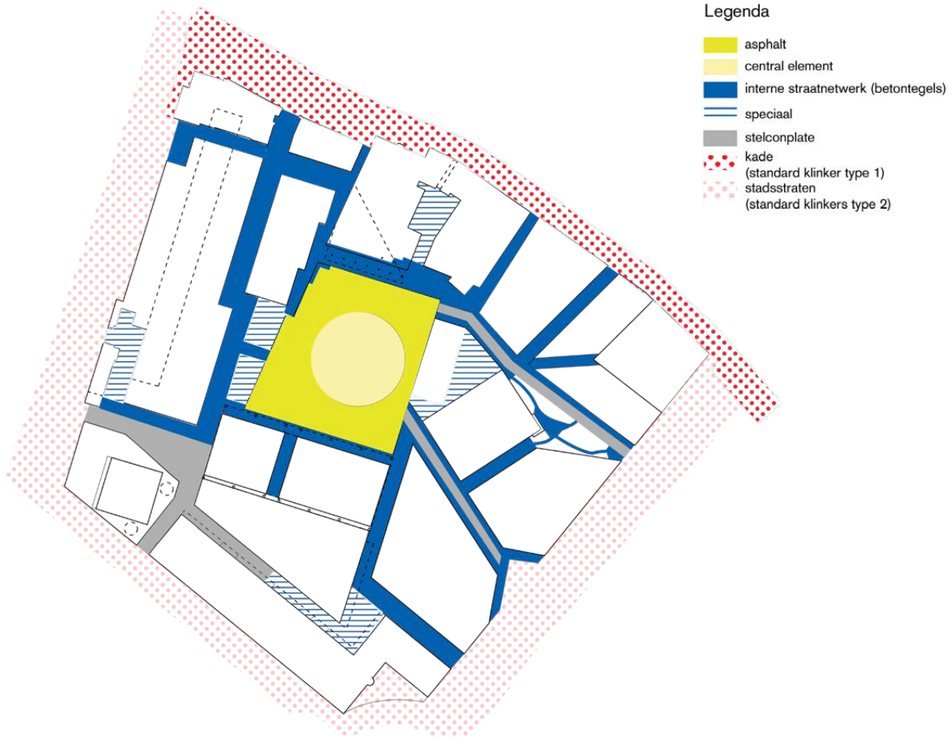
RECREATIEVE DAKEN

actieve recreatie
sport + commercieel

passieve recreatie
meditatie, voedselproductie ontmoetingsplek, grote volumes met vegetatie

Bebouwing op deze pagina is indicatief

Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad



Materialisatie in en rond De Nieuwe Stad heeft een coherente ordening



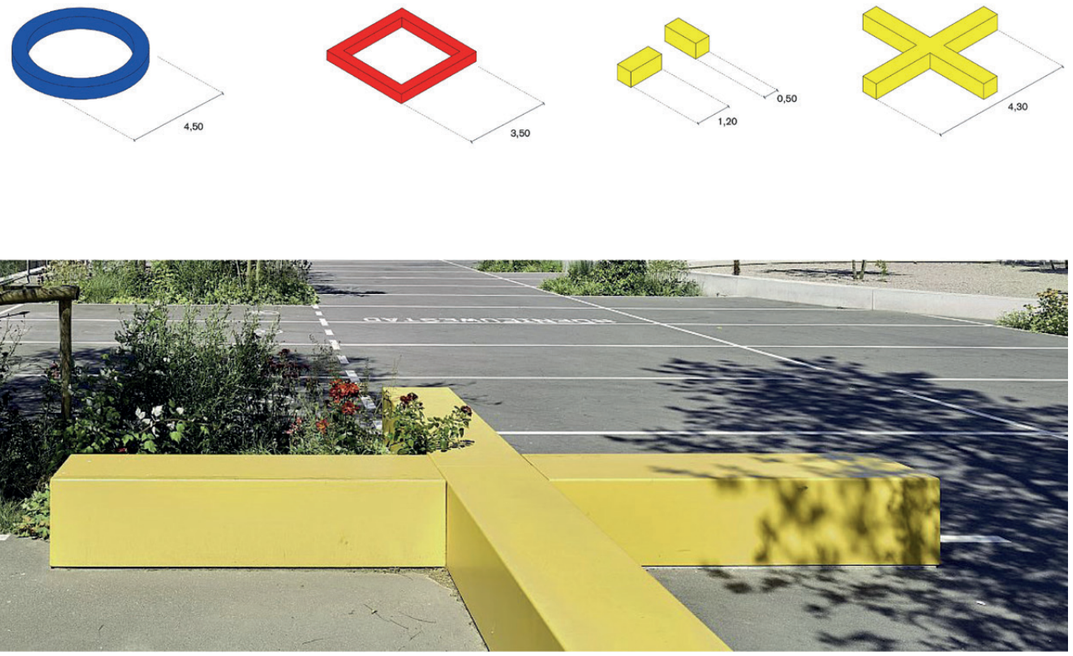
Hoofdzakelijk materiaalgebruik: gebakken klinkers,
betontegel, asfalt, stelcon en specials

MATERIALISATIE

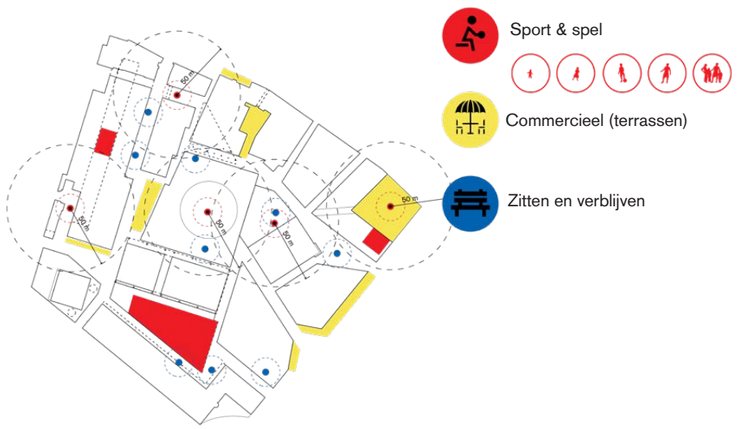
In de materialisering van De Nieuwe Stad wordt een coherent beeld geschetst voor het hele gebied. Gebakken klinkers en grote betonklinkers (20x40cm) vormen de basis. Daarnaast is asfalt een bestaand materiaal dat terug komt op de Oliemolenhof. De straten worden gemarkeerd door middel van stelconplaten, waarmee ook het zwaardere vrachtverkeer wordt gefaciliteerd. Hoven en pocketparks kunnen door middel van speciale materialen een uniek karakter krijgen.

Hergebruik van secundair bouwmateriaal of biobased producten wordt als ambitie gesteld in De Nieuwe Stad. Daarmee wordt het voorbeeld van de Oliemolenhof voortgezet. Het asfalt van de Oliemolenhof is een hergebruikte composiet die gewonnen is bij het afbreken van het oude parkeerterrein.

Materialisatie in De Nieuwe Stad hangt samen met de ondergrondse infrastructuur. Kabels en leidingen verschillen van grootte en van frequentie van opgraven. In de profielen is ruimte voor grote infra zoals het riool en het warmtenet. Dit kan bijvoorbeeld onder een stelcon rijloper van 4 meter. Kleinere kabels als telecom en stroom vinden hun plek aan de randen van het profiel, onder de betonklinker trottoirs met breedte van ca. 2,5 meter.



Ongedefiniëerd meubilair uit eenzelfde familie laat ruimte voor interpretatie en vrij gebruik.



Mogelijke spreiding van inrichtingselementen in de openbare ruimte

MEUBILAIR EN VERLICHTING

Meubilair en verlichting versterkt het karakter van De Nieuwe Stad en vergroot daarbij de kwaliteit van de openbare ruimte. Meubilair wordt als bold object met ongedefiniëerde functie in de openbare ruimte gecureerd. Gevolg hiervan is een brede interpretatie van gebruik op de veelvoud van objecten.

Verlichting volgt de functionele aanpak van de monumentale Prodentfabriek. Op de Oliemolenhof staan masten die een brede lichtkolom verspreiden en door heel De Nieuwe Stad wordt verlichting als gevelarmatuur verwerkt.

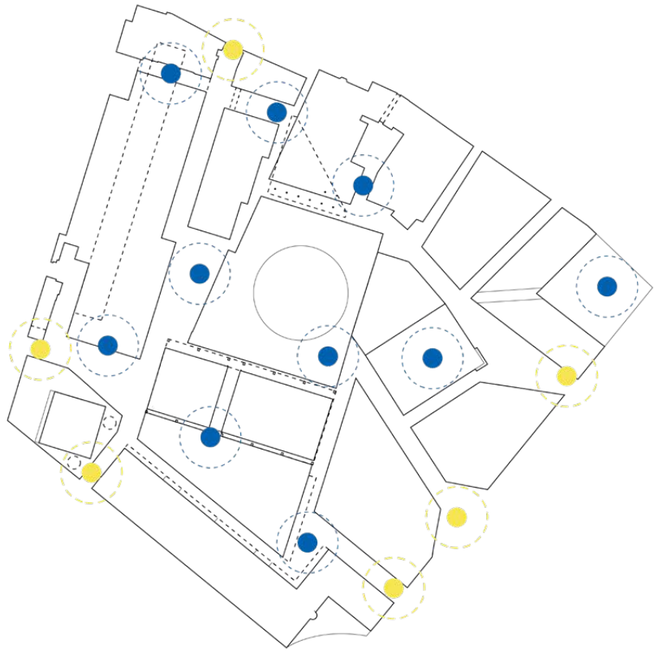
Op strategische plekken in De Nieuwe Stad is ruimte voor speelplekken voor kinderen. De Oliemolenhof en de andere parken en hoven in het gebied hebben ruimte om te spelen en op een aantal plekken is ruimte om speelelementen te plaatsen.



Verlichting als gevelarmatuur



Verlichtingsmasten op het Oliemolenhof



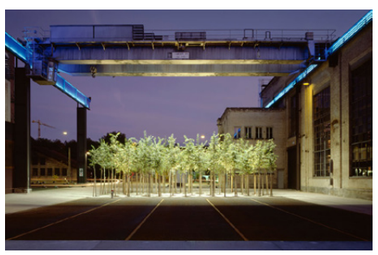
Door het hele gebied heen is kunst en unieke signage te vinden



Kunst in de openbare ruimte - Rogier Roeters







Verlichting wordt ingezet om de industriële poëzie te versterken

KUNST EN SIGNAGE

Door heel De Nieuwe Stad vinden we tijdelijke en permanente kunst. Dat blijft zo in de verdere ontwikkeling van De Nieuwe Stad. Met objecten, verlichting en teksten wordt een unieke programmatische laag toegevoegd. In 2021/2022 werden in samenwerking met kunstenaar Rogier Roeters diverse kunstwerken geplaatst in de openbare ruimte, waarvan een aantal blijvend een plek krijgt.



Kunst in de openbare ruimte - Rogier Roeters

Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]

4

VERKEER EN MOBILITEIT

VERKEERSSTROMEN
AUTO- EN FIETSPARKEREN
HULPDIENSTEN & LOGISTIEK VERKEER
DEELMOBILITEIT EN MAAS



Oliemolenhof

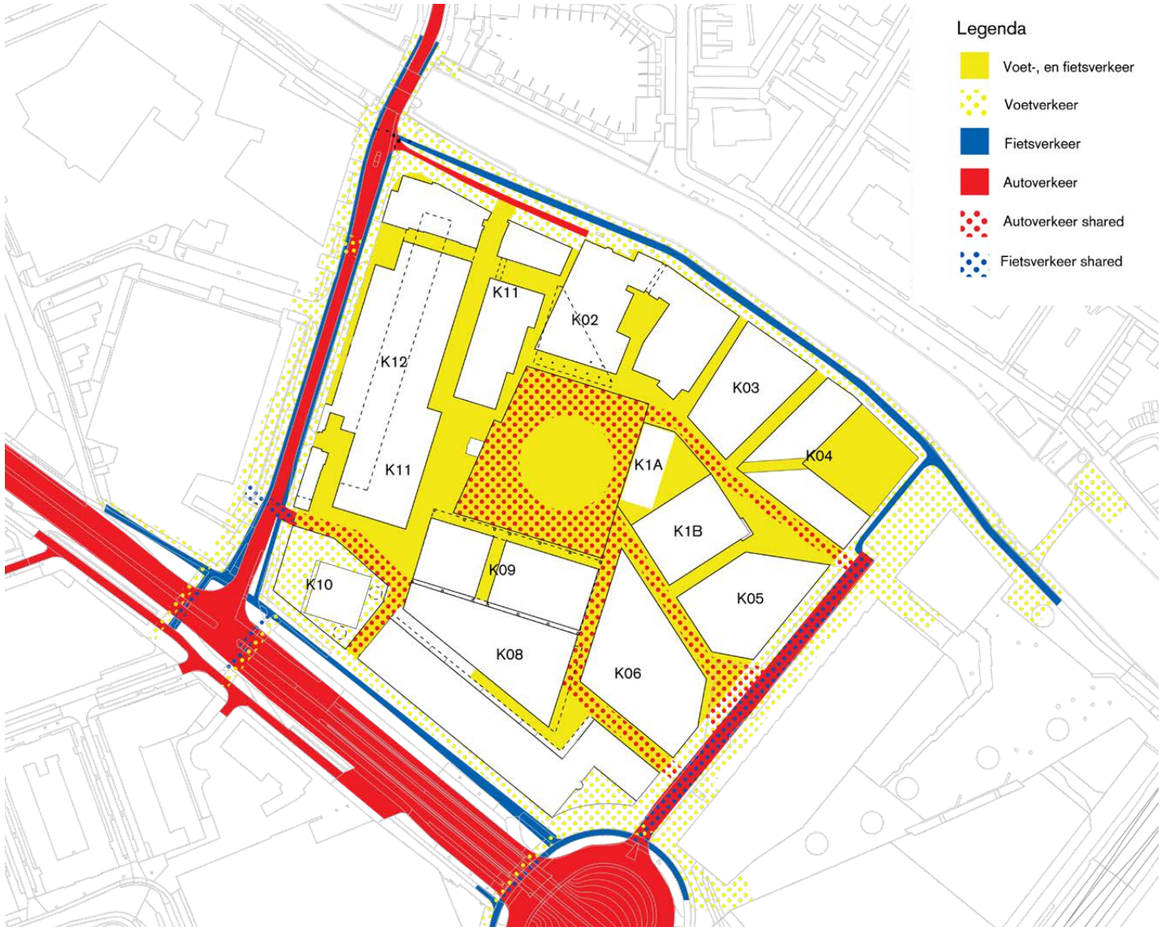


Mobility as a Service (MaaS)

VERKEER EN MOBILITEIT

Met de ligging op steenworp afstand van station Amersfoort Centraal en van de binnenstad, zet De Nieuwe Stad in op een slimme mobiliteitsstrategie. Hiermee wordt ruimte geboden aan een hoogwaardig en autoluw plangebied, waar bedrijven goed bereikbaar blijven.

De hoogstedelijke dichtheid van De Nieuwe Stad en bijbehorende capaciteitsvraag vergt een integrale en toekomstbestendige mobiliteitsstrategie. De klimaatbelasting en ruimtebelasting van een traditioneel autosysteem waarbij iedere woning en ieder bedrijf eigen parkeerplaatsen heeft, sluit niet aan bij de 18-uurs dynamiek van een stadswijk en de elkaar snel opvolgende ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit. In De Nieuwe Stad staan voetgangers en fietsers centraal. Daarbij worden nieuwe mobiliteitsinitiatieven zoals Mobility as a Service (Maas) geïmplementeerd, waarbij gebruik van middelen de kern is, in plaats van bezit.



Verkeersstructuur die uitgaat van een autoluw gebied met ruimte voor incidentieel logistiek verkeer



De herinrichting van de Brabantsestraat tot Brabantse Plaats biedt kansen om ontmoetingsplekken te creëren

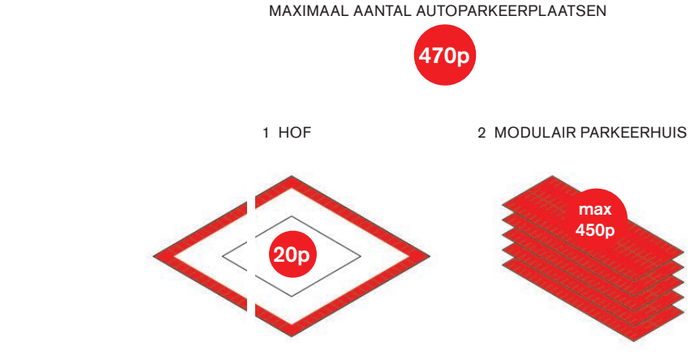
VERKEERSSTROMEN

De Nieuwe Stad is autoluw en overal toegankelijk voor fietsers en voetgangers. De straten waarover de twee verkeersroutes gaan vormen daar de uitzondering op. Over deze straten zal vooral incidentieel verkeer bewegen en voornamelijk vrachtverkeer. Bezoekers en gebruikers zullen met hun auto aan de rand van De Nieuwe Stad de parkeergarage of het parkeerhuis inrijden waardoor de openbare ruimte wordt ontzien. Om vervolgens de openbare ruimte niet te laten vollopen met bestelbusjes van pakketbezorgers, wordt gewerkt aan een centraal punt om pakketten te verzamelen. Wanneer dit in een hub onder Kamer 8, of aan de mogelijk toekomstig verlegde Brabantsestraat wordt gerealiseerd, ontstaat daar een nieuwe ontmoetingsplaats. Door hierin ook de ontwikkeling van Kop van Isselt te betrekken wordt het volume pakketten groot genoeg voor een dergelijke hub.

Éénrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer is het uitgangspunt in De Nieuwe Stad. Gevolg hiervan is dat rijbanen in het gebied kleiner zijn en dat er geen onveilige situaties met achteruitrijdend verkeer ontstaan. Voor vrachtverkeer is een west-oost-route voorzien, onder kamer 8 is ruimte om te keren. Tevens ook een keerlus op de Eemlaan zodat vrachtverkeer wat het Eemplein bevoorraad straks niet meer door De Nieuwe Stad hoeven te rijden.



Structuur van parkeergarages, laadplekken, fietsenstallingen en fietsparkeren in de openbare ruimte



In het plan wordt in het vraaggestuurd parkeren voorzien door ruimte te reserveren voor een modulair parkeersysteem, dat kan meegroeien met de vraag (tot ca. 450 plekken). Daarnaast kunnen rondom het hof 20 plekken worden gerealiseerd.

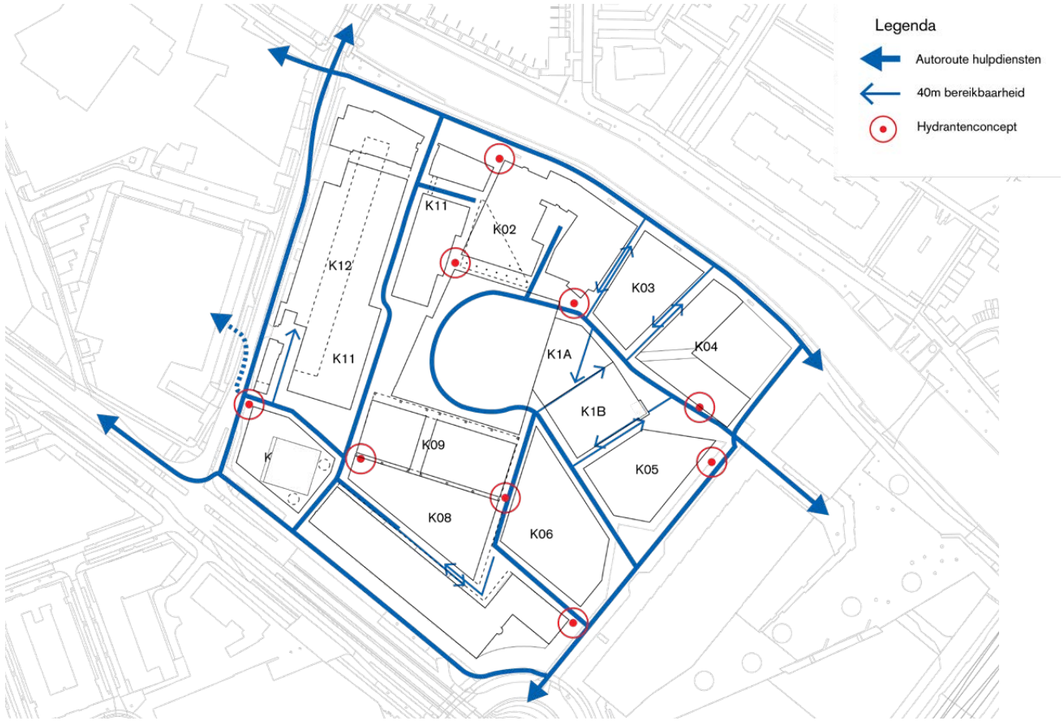
AUTO- EN FIETSPARKEREN

De openbare ruimte is het domein van voetgangers en fietsers. Parkeren van auto's en fietsen vindt plaats in een gebouwde voorziening en niet op straat, behoudens enkele doelgroepen zoals gehandicaptenparkeren of het opladen van elektrische auto's voor bezoekers op het laadplein. Hierdoor wordt de ruimtedruk in de openbare ruimte tot een minimum beperkt. We zetten in op kwalitatief hoogwaardige deelmobiliteit door dit onder te brengen in een MaaS (Mobility as a Service) concept.

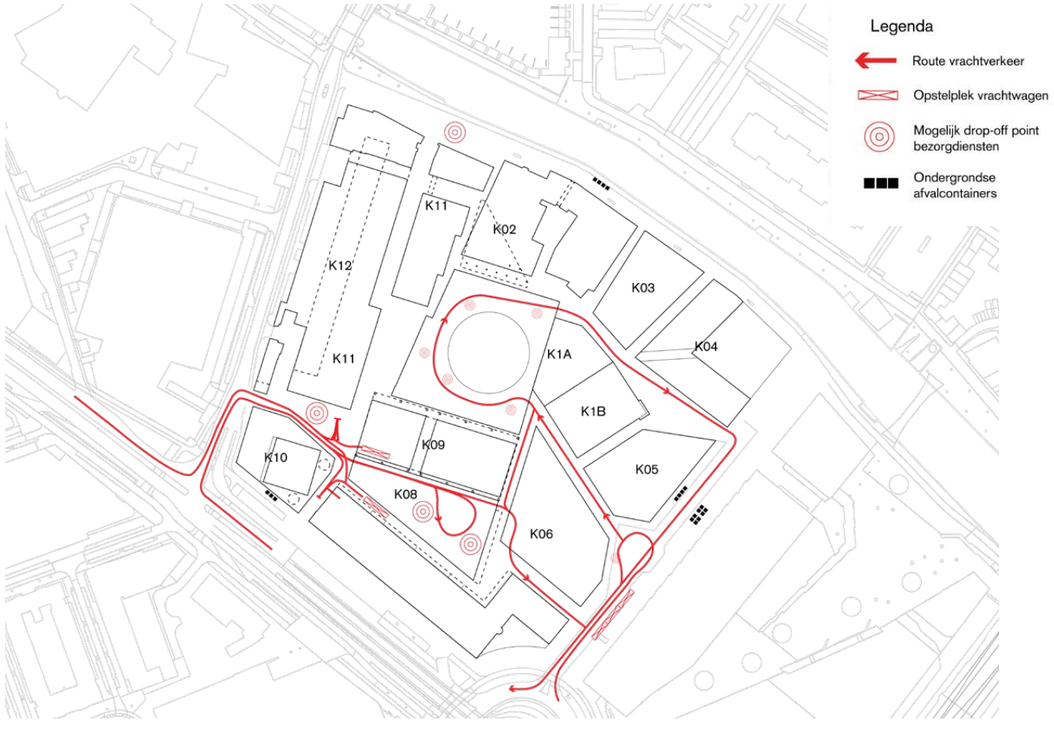
MaaS is een deelmobiliteitsconcept waarbij vervoer op maat wordt aangeboden. Hierbij gaat het niet om het bezit van een voertuig, maar over een (keten-)verplaatsing van deur tot deur die het beste past bij de mobiliteitsbehoefte die men op dat moment heeft. Hierover meer op p. 140-141.

In het fietsbeleid 'Amersfoort Fietst', dat de Raad op 10 mei 2016 heeft vastgesteld, is besloten de voorzieningen voor de fietser integraal in de planontwikkeling mee te nemen. Bewoners van de woningenzullen hun fietsen op een eenvoudige manier inpandig kunnen stallen. Door de fietsenstallingen aan de entrees van de woongebouwen te koppelen ontstaan nieuwe mogelijkheden voor sociale interactie. Op gebouwniveau wordt de mogelijkheid onderzocht voor bewoners om deelfietsen te gebruiken. Bezoekers parkeren hun fiets in de openbare ruimte. Daar waar nodig zullen in De Nieuwe Stad fietsparkeerplekken in de openbare ruimte worden gerealiseerd. De hoeveelheid fietsparkeerplekken in een gebouw en in de openbare ruimte hangt af van het aantal woningen, het soort woningen, de totale omvang van programma anders dan wonen en de hoeveelheid horeca.

In het gebied wordt een centraal parkeerhuis gebouwd in kamer 8. Bezoekers en bewoners kunnen hier parkeren.
Voor het parkeervraagstuk wordt met flexibiliteit gerekend. Nu de parkeervraag verder afneemt kan het parkeerhuis, door zijn schaalbaarheid en grote mate van losmaakbaarheid, adaptief omgaan met de vraag in de komende jaren.



Hulpdienstenroutes en concept hydrantplaatsing



Routes en opstelplekken logistiek verkeer

HULPDIENSTEN & LOGISTIEK VERKEER

Om bestaande bedrijvigheid, Poppodium FLUOR en afvalinzameling te faciliteren blijft De Nieuwe Stad op afgebakende routes bereikbaar voor vrachtverkeer. Doordat autoverkeer vanaf de randen van het gebied in de parkeergarage duikt, zullen deze routes slechts incidentieel worden gebruikt. Hulpdiensten hebben meer mogelijkheden, waardoor alle zijden van de kamers bereikbaar zijn.

Vrachtverkeer met bestemming Eemplein blijft laden en lossen op de aangewezen plek in de huidige situatie op de Eemlaan. Op de Eemlaan zullen zij vervolgens keren waardoor de vrachtwagens niet door De Nieuwe Stad hoeven te rijden. Ambitie is het afleveren van pakketten te concentreren in een HUB. Hiervoor worden locaties onderzocht in kamer 8 en naast de mogelijk toekomstig verlegde Brabantsestraat. Het plein biedt als back-up de ruimte aan bezorgers.Afvalinzameling voor de woningen loopt via de vuilafvoerdienst van gemeente Amersfoort; ROVA. Waar bedrijfsafval centraal wordt verzameld in kamer 8, wordt het huiselijk afval verzameld in ondergrondse containers. De circa 19 containers worden verspreid over de randen van het gebied waardoor de druk op de openbare ruimte afneemt.



Deelmobiliteit in Amersfoort: City DFeal project gestart in 2020
Bron: autodelen.nl



DEELMOBILITEIT EN MAAS

De Nieuwe Stad leent zich perfect voor het reduceren van autogebruik. Het kent een hoge mate van functiemenging en het ligt op loop-, en fietsafstand van het kernwinkelgebied, busverbinding en treinstation met intercity-verbinding. Het aantrekken van doelgroepen met substantieel lagere behoefte aan autobezit is zeer logisch op deze locatie, waarmee de noodzaak tot aanbieden van parkeerplaatsen klein is. Een deel van de wel beoogde parkeerplekken wordt in een flexibel gebouw geplaatst, wat later kan transformeren tot woon-, of kantoorgebouw. De brede toepassing van deelmobiliteit middels het nieuwe mobiliteitsconcept Mobility as a Service (MaaS) geeft bewoners een nieuwe beleving van mobiliteit.

MaaS gaat uit van gebruik in plaats van bezit. In De Nieuwe Stad wordt een samenwerking met een mobiliteitsaanbieder aangegaan om ondernemers en toekomstige bewoners een mobiliteitspas aan te bieden. Naast deelautomobiliteit biedt de dienstverlener de mogelijkheid om te reizen met andere modaliteiten, zoals openbaar vervoer, taxi en (elektrische) deelfietsen. Met dit totaalconcept wordt een doelgroep bediend waar faciliteiten rond woon/werkverkeer belangrijk voor zijn.

Beschikbaarheidsgarantie en flexibiliteit

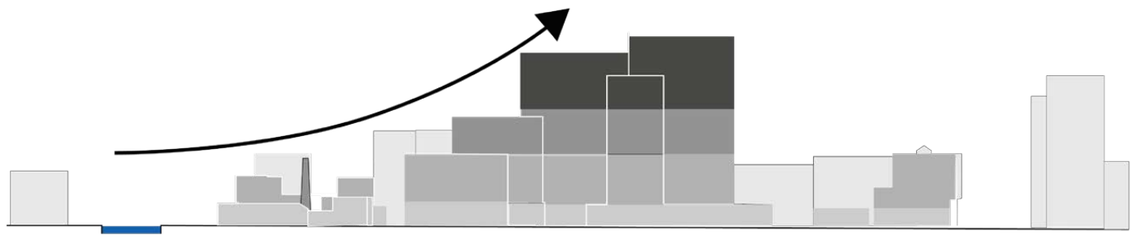
Een statisch aanbod van deelauto's met flexibiliteit in aanbod én zekerheid van beschikbaarheid vereist een groot aantal deelauto's. Dat aanbod moet zich dan namelijk richten op de piekvraag in het weekend, wanneer de vraag gemiddeld drie keer zo hoog is. Dat is economisch niet haalbaar en ruimtelijk niet wenselijk. Voor deze opgave wordt daarom een vast aanbod voor door de week voorzien en een groter vast aanbod in het weekend, met daar bovenop een flexibele laag om tijdens piekmomenten aan de vraag te voldoen. Het is daarbij aan de dienstverlener het vraagvolgende aanbod zo efficiënt mogelijk aan te passen. Door een groter aanbod in de hele stad te faciliteren kan tijdens piekmomenten de vraag worden opgevangen.

Tevens wordt niet één type auto aangeboden, maar kunnen bewoners kiezen uit verschillende type auto's, waarbij de prijsstelling en het aanbod zodanig is dat de gebruiker als basis kiest voor een elektrische auto en alleen wordt uitgeweken naar een brandstof auto als het type elektrische auto nog niet voor die behoefte beschikbaar is.

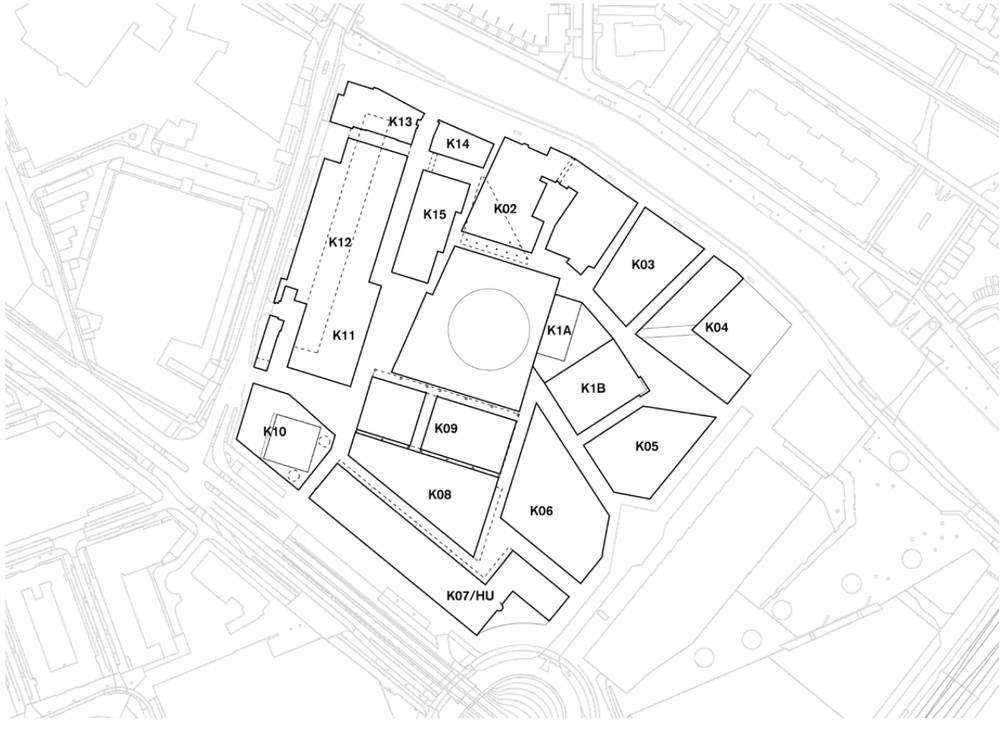
5

KAMERS MET HOOGSTEDELIJK KARAKTER

MASSA EN VOLUME
BOUWENVELOPPEN
BOUWREGELS
PLINTEN EN ENTREE'S
SILHOUETTE VAN DE NIEUWE STAD
ARCHITECTONISCHE EXPRESSIE
GROENE ENERGIE EN CIRCULAIRE BOUW
PROGRAMMATISCHE MIX



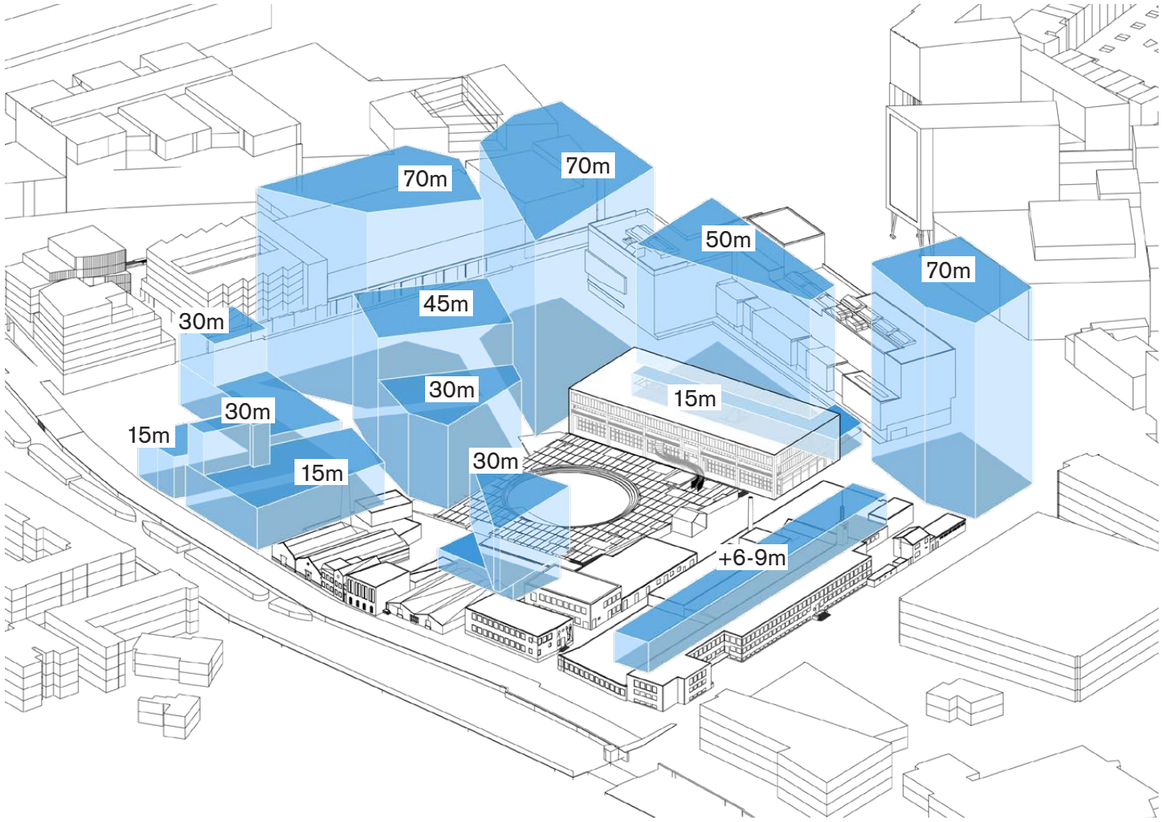
Het silhouette van De Nieuwe Stad zoekt aansluiting bij omliggende bebouwing volgens ‘tribune-model’:
de bebouwing begint laag bij de Eem en trapt op naar de stadsboulevard Amsterdamseweg.



KAMERS MET HOOGSTEDELIJK KARAKTER

De contramal van de openbare ruimte in De Nieuwe Stad is de verzameling individuele kamers. Bebouwing bevindt zich binnen de grenzen van de kamers en vult deze helemaal uit. Hierdoor ontstaat een heldere tekening van stedelijk weefsel. Het openbaar gebied is hierin geen sluitpost, maar een essentiële verbinder. 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.



Bouwhoogtes per kamer



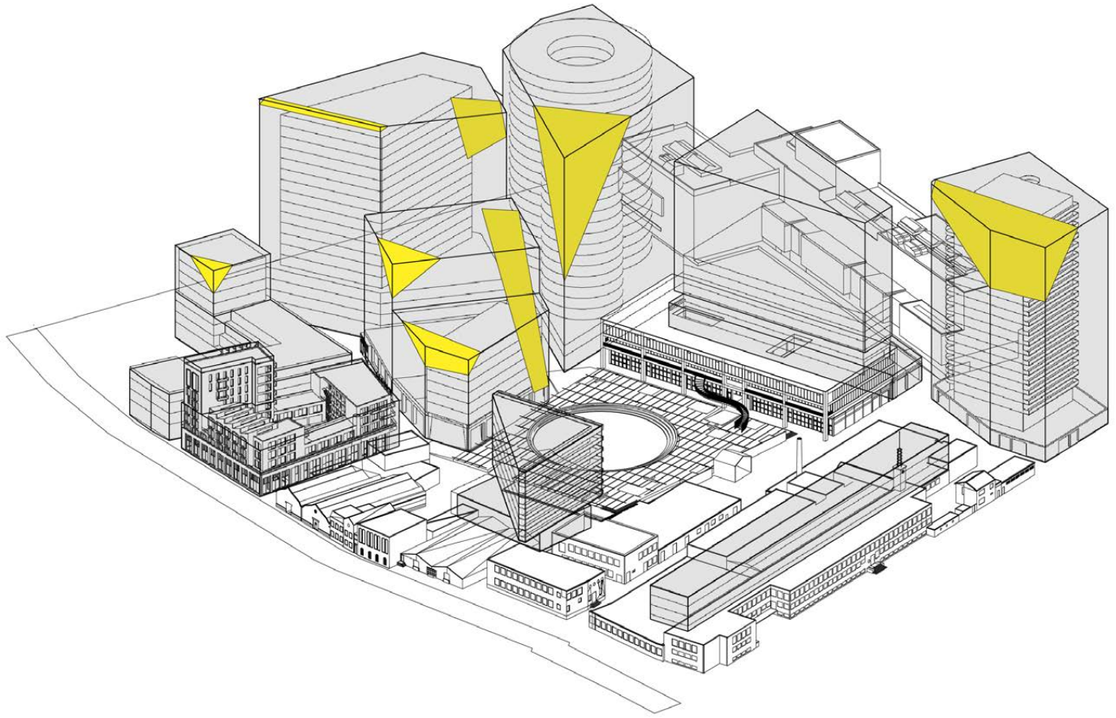
Hoogbouw +	>17 lagen (>50m)
Hoogbouw	9-16 lagen (30-50m)
Middelhoogbouw	5-8 lagen (15-30m)
Laagbouw	4 lagen (<15m)

Bebouwing grenzend aan de Eem mag niet hoger zijn dan middelhoogbouw.
Bebouwing die op de tweede linie volgt mag niet tot meer schaduw op de kade leiden

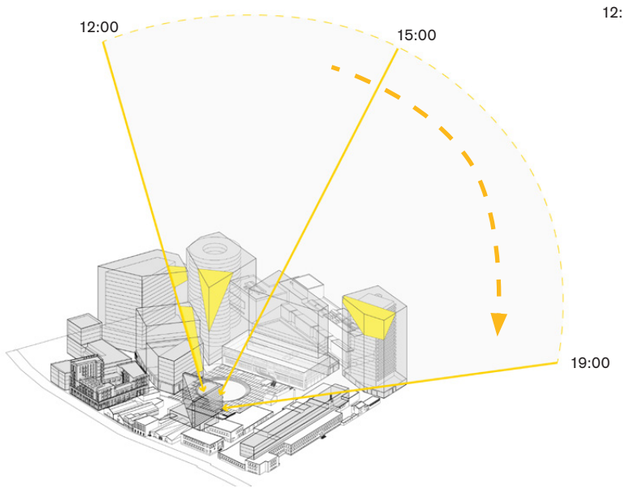
MASSA EN VOLUME

Om de maximale bouwhoogte voor nieuwbouw te kunnen bepalen is voor De Nieuwe Stad een envelop gecreëerd. In de op dit moment geldende bestemmingsplannen heeft het grootste deel van het gebied een maximale bouwhoogte van 15 meter. Enkele hoogteaccenten tot 44 meter aan de zijde van de Amsterdamseweg zijn toegestaan. De nieuwe bouwenvelop maakt het mogelijk de ambities voor De Nieuwe Stad te behalen. Grofweg legt de bouwenvelop de maximale hoogte langs de Eem vast op 15m, met drie accenten van maximaal 30m, waarna de envelop getrapt oploopt tot maximaal 70m aan de Amsterdamseweg.

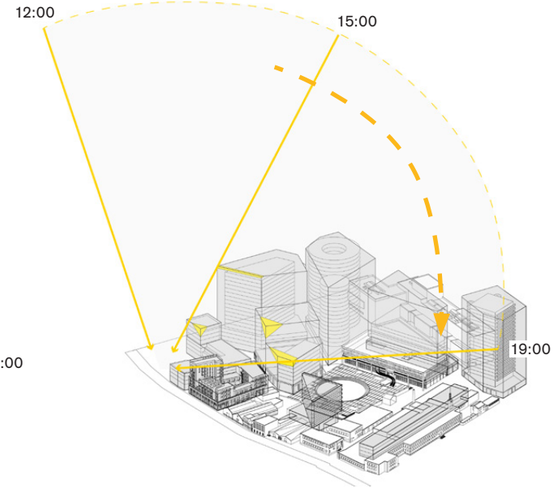
De bouwenvelop heeft verder regels op gebouwniveau, welke later aan bod komen, zodat zowel in de kamer als langs de publieke routes voldoende daglicht valt. De envelop bepaalt de uiterste bouwgrenzen en het maximale bouwvolume. Door met patio's en binnentuinen te werken en met het terugspringen van hoogbouw ten opzichte van de plint, kan gezorgd worden voor voldoende lichtinval in de bebouwing en in de openbare ruimte. In de uitgevoerde Hoogbouw Effect Rapportage is de bezonning op De Nieuwe Stad onderzocht, maar ook op de omliggende openbare ruimte en omliggende bebouwing. Vermindering van bezonning past binnen de gemeentelijke randvoorwaarden.



Bouwenveloppen worden gevormd door de bezonningshoek tussen eind april en eind september af te snijden van de maximale bouwhoogte per kamer.



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

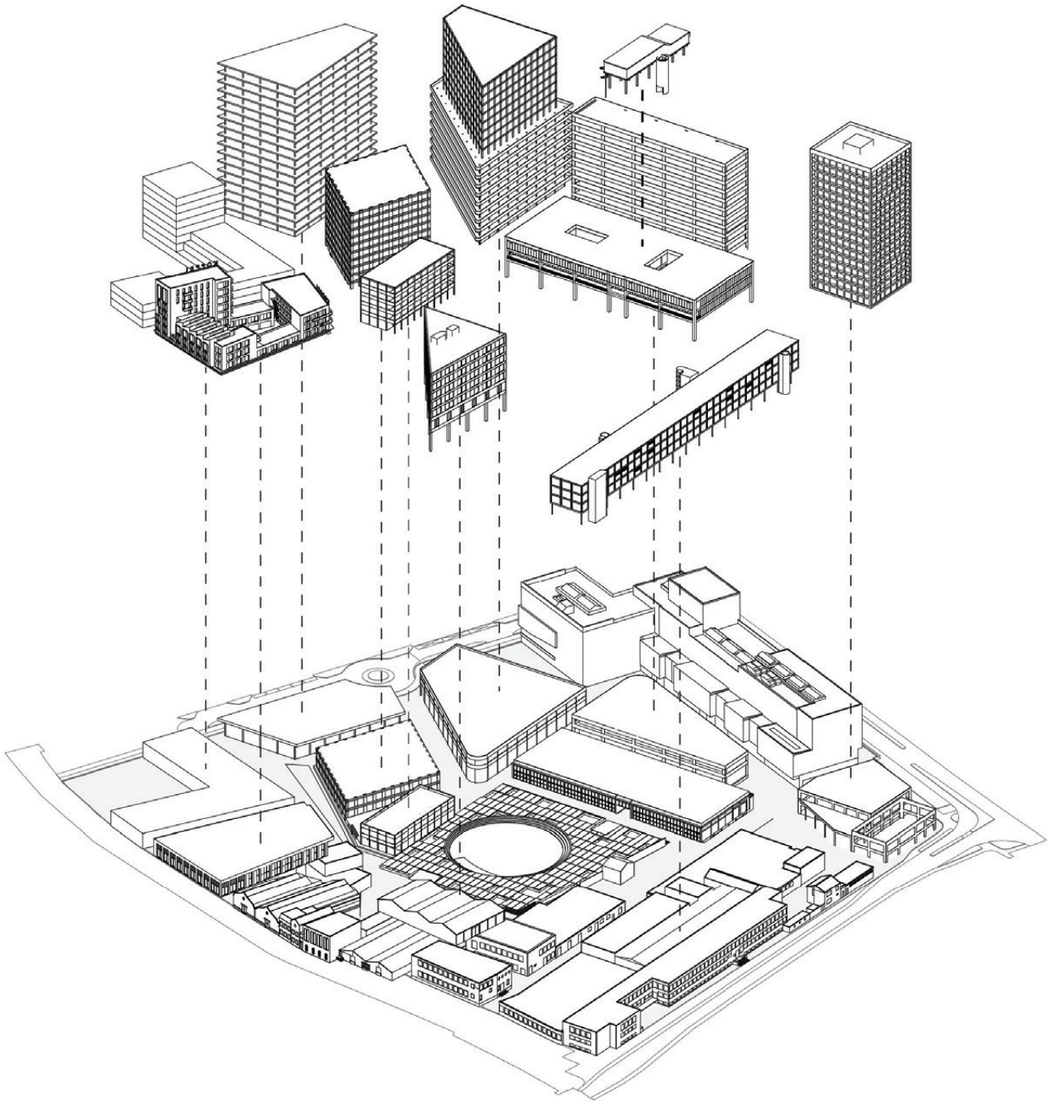


Altijd zon op het strand van Zandfoort aan de Eem tussen eind april en eind september tussen 12 uur en 19 uur

BOUWENVELOPPEN

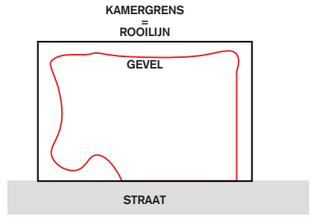
Naast de buitengrenzen van de kamers en de maximale bouwhoogte is er nog een element wat de bouwmogelijkheden voor De Nieuwe Stad reguleert: bezonning. Het is van cruciaal belang dat de belangrijkste openbare ruimtes in en rond De Nieuwe Stad voldoende zon vangen op belangrijke momenten door het jaar heen. Dit vergroot het leefgenot van de omgeving, zorgt voor meer aanleidingen tot ontmoeting en geeft een gouden randje aan evenementen. Belangrijk hierin is een gezonde balans tussen bezonning en schaduwgevende objecten zoals bomen. Om bezonning van de openbare ruimte te waarborgen zijn zogeheten ‘suncones’ berekend, die door de bouwenveloppen snijden. Bebouwing mag binnen de bouwenveloppen niet door deze suncone heen gaan. Als regel wordt gesteld dat bezonning van 12 uur tot 19 uur is gegarandeerd, beginnend op Koningsdag, 27 april. Als sunspots worden de Oliemolenhof, de Eemkade en Zandfoort aan de Eem gemarkeerd. Op genoemde tijden ligt het overgrote gedeelte in de zon. Nieuwbouw op de tweede lijn vanaf de Eem mag niet leiden tot meer schaduw op de kade langs de Eem, dan in de bestaande situatie.

Tegelijkertijd is het ook van belang dat de bezonning op de gebouwen binnen de kamers voldoende is. Hiervoor worden bezonningsstudies gedaan door de architecten en is een Hoogbouw Effect Rapportage voor het gehele plan en omgeving uitgevoerd.

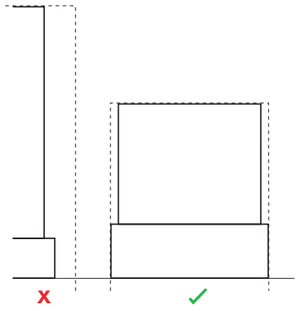


De gebouwen die in de kamers worden gebouwd hebben een duidelijke tweedeling tussen plint en bovenbouw

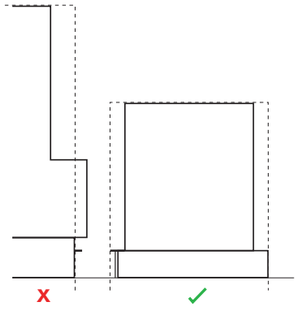
BOUWREGELS



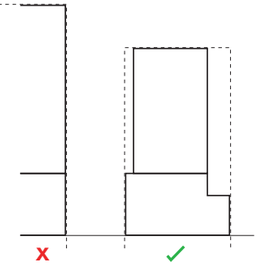
I.
De kamergrens is tevens de rooilijn waar het gebouw in staat. Achter de kamergrens mag de gevel terugspringen, zolang de kamergrens duidelijk herkenbaar is



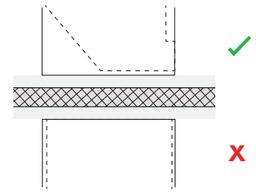
II.
De kamer wordt uitgevuld met gebouw of met een gebouwd element



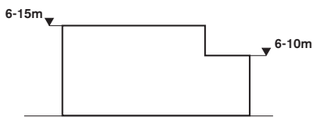
III.
Substantiëletot-het-gebouw-behorendeelementen bevinden zich binnen de bouwenvelop
- uitzonderingen enkel daar waar dat in de Raamwerkkaart is aangegeven -



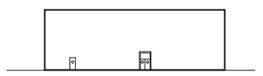
IV.
Duidelijk onderscheidt tussen plint en bovenbouw door setback



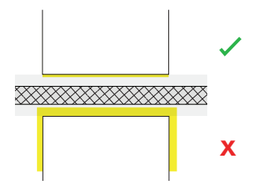
V.
Setback van minimaal 2 meter over minimaal 75% van het totale geveloppervlak



VI.
Plint: 6 - 15m
in stegen: 6 - 10m



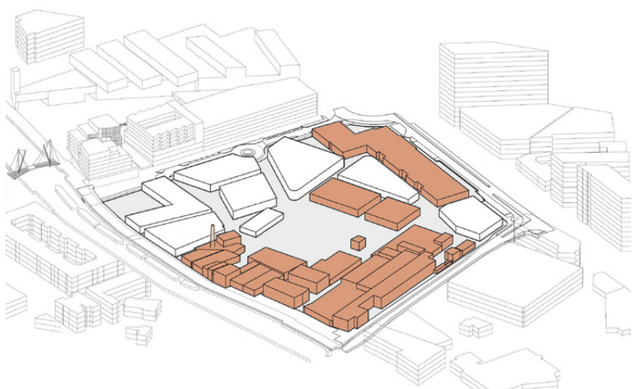
VII.
Hiërarchie tussen ingangen in straat of steeg en maximale afstand tussen ingangen is 20m



VIII.
Gebruik van de openbare ruimte door bewoners of bedrijven mogelijk tot 1,5m uit de gevel, op aangewezen plekken (thema Plinten & entree's)



Conceptvoorstel voor kamers met actieve (geel) en passieve (blauw) plinten.
De pijlen markeren de entrees van gebouwen.



De bestaande wereld van actieve plinten wordt voortgezet in de nieuwe kamers

PLINTEN EN ENTREE'S

De gebouwen in de kamers worden opgebouwd uit een sterke, actieve plint met daar bovenop een gebouw. De tweedeling in het gebouw zal duidelijk leesbaar zijn. Met het maken van een actieve begane grond wordt voortgebouwd op de bestaande plintenwereld van De Nieuwe Stad. De nieuwe kamers krijgen daar waar logisch een actieve plint met ruimte voor werk, horeca, ateliers, etc. De entree's zijn logisch geplaatst en kennen een heldere verschijningsvorm. Aan de entree's zijn de fietsenstallingen gekoppeld, waardoor interactie tussen bewoners wordt gestimuleerd. Nabij de entree's van de hogere gebouwen bevinden zich tevens de aansluitpunten van droge blusleidingen voor de brandweer.

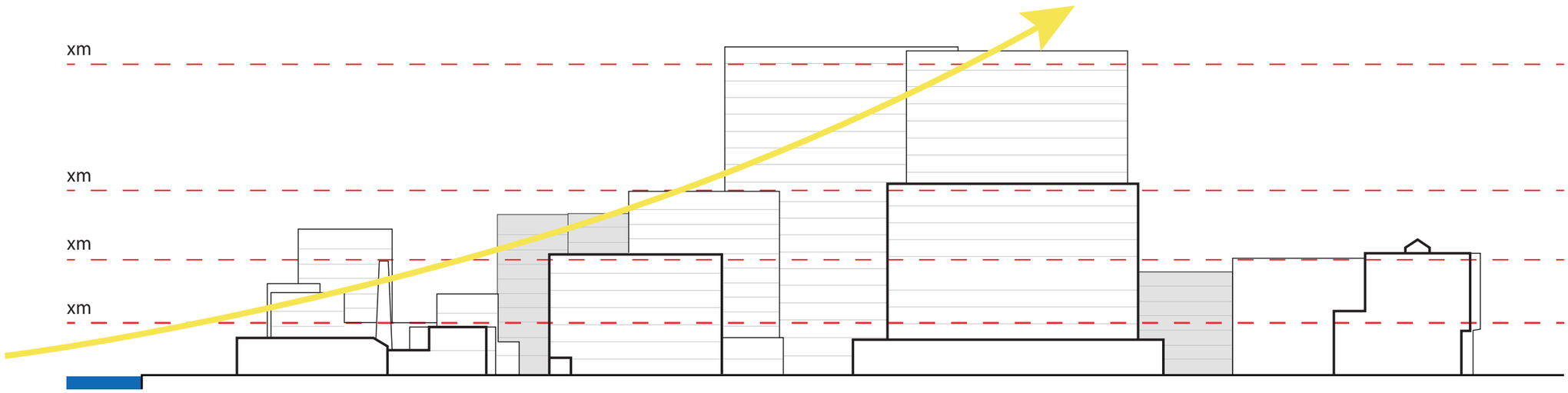
Zo wordt een hoogstedelijk woon- en werkgebied gerealiseerd met een uitgesproken eigen karakter. Een levendig, eigentijds, uitnodigend en creatief gebied.



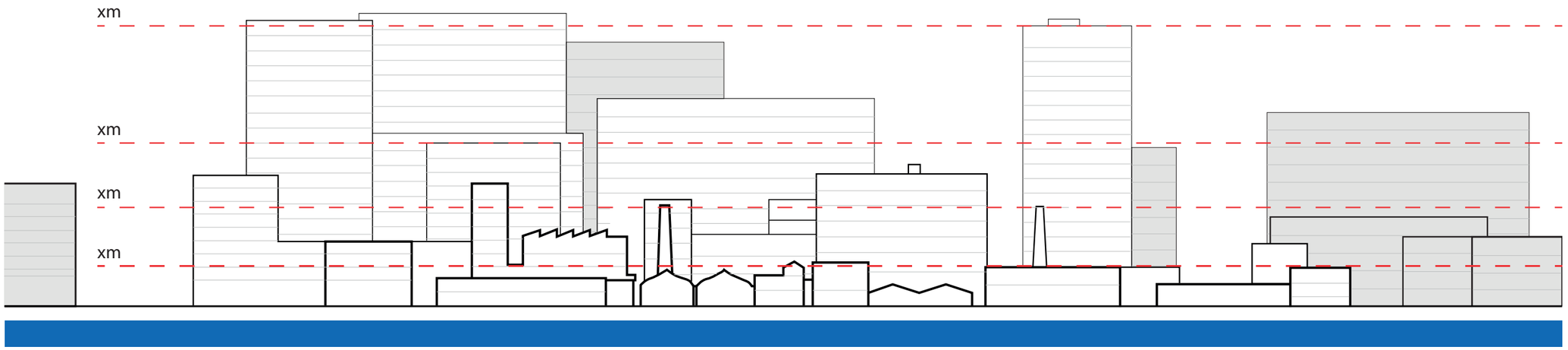
Een actieve plint waar leven ontstaat rond de entrees
Salon De Nieuwe Stad

Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad

SILHOUETTE VAN DE NIEUWE STAD



PLACEHOLDER



Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad



Sportveld als onderdeel van het gebouw
Ateliers, Londen, Architecture 00



Landbouw op het dak
Dakakker, Rotterdam, ZUS



Wonen op het dak
studentenhuisvesting Parijs, Bruther



Speelplekken en toestellen
Parkeergebouw, Kopenhagen, JAJA architects



Terrassen en horeca
Hotel, Amsterdam, AKKA architects



Kassenbouw
woongebouw, Kopenhagen,
Kuehn Malvezzi



Palet van texturen, kleuren en details
Design District, Londen



Palet van texturen, kleuren en details
Design District, Londen



Palet van texturen, kleuren en details
Design District, Londen



Palet van texturen, kleuren en details
Design District, Londen



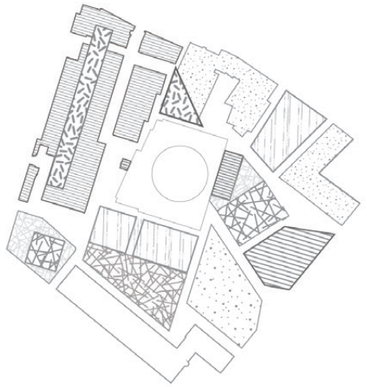
Rauwe materialen, verfijnde detaillering
C-mine, Genk, 51N4E



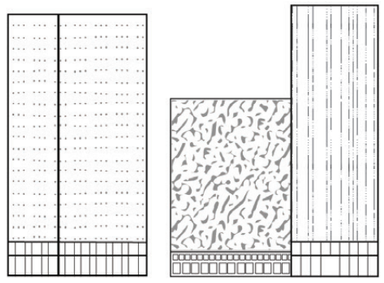
Heldere detaillering, structuur als
onderdeel van de architectuur
Kantoorgebouw, Lyon, Christian Kerez

Iedere zijde van het gebouw draagt bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van de gebouwen. Daken en balkons spelen, naast hun functie als buitenruimte, een belangrijke rol voor biodiversiteit, wateropvang en energieopwekking.

In De Nieuwe Stad worden duurzame materialen toegepast die 'industriële poëzie' omarmen en een vrolijk pragmatisme uitstralen.



Gebouwen staan qua uitstraling niet op zichzelf,
maar vormen samen een gebalanceerd collectief



Uitstraling van gebouw contrasteert met
direct aangrenzende gebouw

ARCHITECTONISCHE EXPRESSIE

In De Nieuwe Stad maken we aansprekende architectuur met een aantrekkelijke combinatie van bestaande, industriële gebouwen en nieuwbouw. Deze architectuur draagt bij aan de leefbaarheid op straatniveau. Gebouwen in De Nieuwe Stad zijn geen op zichzelf staande individuen, maar vormen - in dialoog met andere gebouwen - een gebalanceerd collectief. Doordat direct aan elkaar grenzenden gebouwen subtiel met elkaar contrasteren ontstaan er geen losstaande delen in het gebied.

Inspiratie in industrieel verleden van De Nieuwe Stad

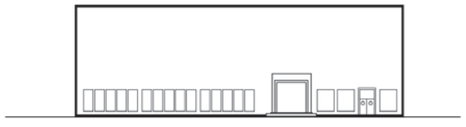
De monumentale Prodentfabriek geeft veel handvatten en heeft een grote rijkdom aan industriële elementen. Industriële poezie wordt gezocht en gevonden in onder andere raamverdeling, ornamenten, functionele installaties, hoogteaccenten, pijpen, schoorstenen en belettering.

Het erfgoed in De Nieuwe Stad is uitgevoerd in een moderne jaren dertig architectuurstijl, zoals we deze kennen uit het oeuvre van F.A. Warners. De bouwkunst is hier ondergeschikt aan de functie, evenals het fabriekscomplex dat een strikt ritme volgt dat voortkomt uit functionele logica. Het hoofdgebouw is opgetrokken uit een staalskelet, met de toepassing van gewapende betonvloeren voor zowel het kantoor als het productiegebouw. De indeling van het gehele complex is gebaseerd op een modulair systeem. Door dit modulaire systeem toe te passen was het relatief eenvoudig om plattegronden in te delen of te wijzigen. De gevels van de verschillende gebouwdelen worden hoofdzakelijk bepaald door een simpel horizontaal ritme van ramen, die zijn uitgevoerd met eenvoudige, ranke stalen kozijnen met afwisselende roede-indelingen, eveneens ingedeeld volgens wiskundige verhoudingen. Ook in het gebouw zelf waren oorspronkelijk moderne stalen scheidingswanden en glaswanden toegepast.

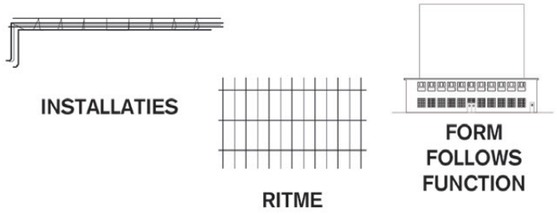
Met de komst van de paviljoens van de architecten Robrecht/ Daem in 2014 en met de bouw van Het Platform in 2019, werd al architectonisch voortgeborduurd op de functionele architectuur van weleer. De hoofddraagstuctuur van de gebouwen is bepalend voor de ruimtes. Dit wordt doorgezet in de nieuwe architectuur. Soberheid en zakelijkheid, zoals Warners dit voor zich zag.

Materiaal

Eenzelfde benadering wordt gezocht in de materialisering van de nieuwe volumes. Gezocht wordt naar duurzame materialen die 'industriële poëzie' omarmen en een vrolijk pragmatisme uitstralen. Materialen met een lang leven, zonder het bestaande erfgoed te kopiëren. Detaillering volgt het industriële verleden en voegt een Nieuwe laag toe door simpele, heldere verbindingen, gepaard met gepaste accenten in de geest van het erfgoed.



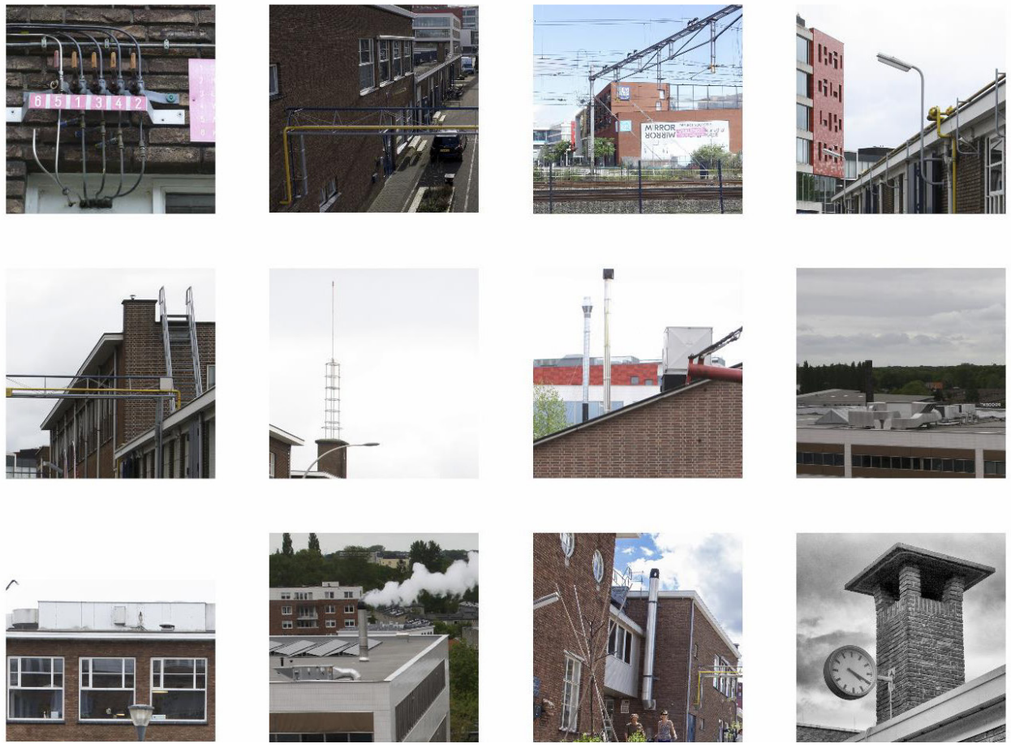
Plint is robuuste wand met openingen



Industriële poëzie: elementen uit monumentale Prodentfabriek als inspiratie voor gebouwen en openbare ruimte



Materiaalkeuze voortkomend uit aanwezige materialen:
- Beton - Baksteen - Gekeimd -
- Staal - Glas - Keramiek -



Zichtbaarheid van installaties, systemen en functionele details is een kwaliteit die één op één verbonden is met het industriële karakter van De Nieuwe Stad
bron: Studio Muoto

Plint

Het bestaande langgerekte bakstenen gebouw bevat twee verdiepingen en een souterrain onder een plat dak dat evenwijdig aan de Brabantsestraat en Oude Fabriekstraat loopt. Maar waar het langgerekte volume eerst de doorwaadbaarheid van het gebied beperkte, zijn met ingrepen als de leer-as nieuwe routes mogelijk gemaakt zonder afbreuk te doen aan de langgerektheid van de fabriek. Het doet denken aan het sublieme zwembadcomplex te Bellizona van architect Aurelio Galfetti uit 1967-1970 waar circulatie in alle richtingen subliem mogelijk is gemaakt terwijl het lineaire bepalend is.

Structuren

Deze lineaire accentuering van de plint wordt toegepast bij de nieuwe gebouwen. De onderlinge verbinding van de verschillende gebouwen in de De Nieuwe Stad gebeurt via de buitenruimte. De dragende structuren van de nieuwe gebouwen worden op een mathematische manier ingevuld met glaspartijen. Licht en lucht bepalen niet langer alleen de werkruimtes maar ook de woonruimtes.
De robuuste ornamentiek van de toegangsdeuren wordt doorgezet in de nieuwe entrees. Grove materialen en details geven vorm aan een hedendaagse utilitaire laag die gekenmerkt wordt door intensief wonen en leven.

Utiliteiten

Het gebied van weleer werd gekenmerkt door een industriële laag; leidingbruggen, havenstellages, kranen om de silo's te vullen, gashouders, etc. Deze technische laag komt ook in een hedendaagse vorm terug om de hedendaagse functionaliteiten een plaats te geven: zonnepanelen, buitenruimtes van woningen en zelfs groen in de lucht; op balkons en aan gevels.



Plint is robuuste wand met openingen



Hergebruik in plaats van sloop-nieuwbouw. Het Platform, nu kantoor maar geschikt voor transformatie naar woningen, staat over de voormalige loods heen. Dat onder andere een Poppodium huisvest.



Biomassaketel in de voormalige loods op de Oliemolenhof.

GROENE ENERGIE EN CIRCULAIRE BOUW

Energie

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. Hierbij worden de gebouwen tevens voorbereid op een (toekomstige) centrale energievoorziening voor warmte en mogelijk ook koude vanuit het gebied Langs Eem en Spoor. Dat gebeurt op drie niveaus: gebouw, gebied en wijk.

Sinds september 2015 is De Nieuwe Stad voorzien van een biomassaketel waarmee een groot deel van De Nieuwe Stad wordt voorzien van warmte. Daarmee wordt de traditionele cv-ketel vervangen voor een duurzaam alternatief. De brandstof van de ketel bestaat met name uit houtsnippers en restafval van timmerfabrieken uit de omgeving. Door velen wordt dit gezien als afval, maar voor De Nieuwe Stad is dit een waardevolle bron van energie.

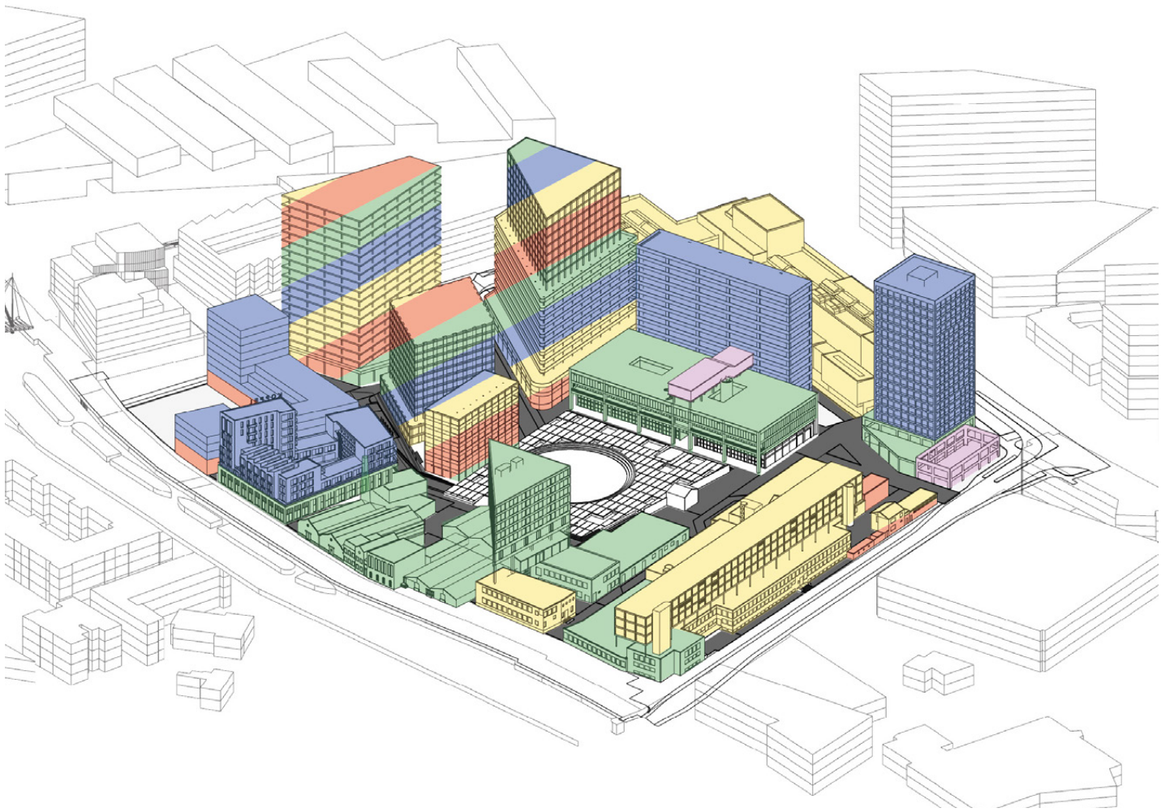
In relatie tot de energieneutraliteit is het kader opgesteld om - zoveel als technisch mogelijk - energieneutraal te bouwen, met waar mogelijk de inzet van zonne-energie op daken in het te ontwikkelen gebied (Kaderstellende notitie voor De Nieuwe Stad, 2021). Uitgangspunt voor de gebouwen is het ontwerpen met een optimale warmtevraagbeperking en het volgen van ten minste de wettelijke BENG-eisen. Hoofddoel hierin is een energieneutraal gebied te realiseren.

De gebouwen worden ontworpen binnen de grenswaarde van TO-juli (Temperatuur Overschrijdende uren in de maand juli). Oplossingen als koeling, buitenzonwering/overstekken en/of zomernachtventilatie worden ter overweging meegenomen in het ontwerp om binnen de wettelijke grenswaarden te blijven.

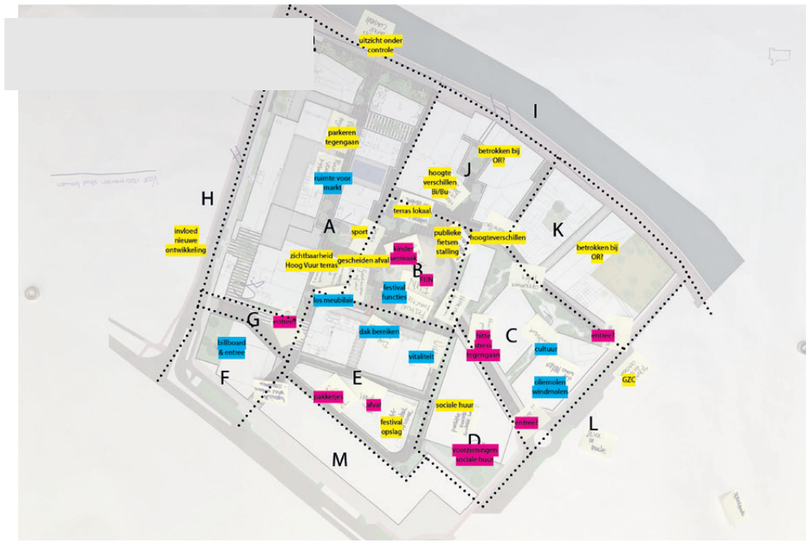
Circulair bouwen

We willen zo flexibel en circulair mogelijk bouwen. Circulariteit wordt op gebiedsniveau al toegepast door het stimuleren van hergebruik van bestaande gebouwen en zo flexibel mogelijk inzetten (multifunctioneel) van nieuwe gebouwen. Hergebruik van materialen wordt gestimuleerd door de bestaande gebouwen in het gebied nieuwe functies te geven en daardoor te kunnen behouden. Met het behouden van bestaande gebouwen wordt circulariteit gerealiseerd, terwijl sloop en vervangende nieuwbouw gemakkelijker zou zijn.

De nieuwe gebouwen worden ontworpen met een hoge mate van flexibiliteit en multifunctioneel inzetbaar voor de toekomst, waardoor op eenzelfde wijze de functies in de toekomst kunnen veranderen zonder de gebouwen te hoeven slopen. De resultaten van circulair bouwen worden door middel van inventarisaties door gemeente Amersfoort bijgehouden. Voor de gebouwen in De Nieuwe Stad wordt als basis de MPG gesteld op < 0,80.



Programma wordt in een dynamische mix op flexibele basis



De Nieuwe Stad kent al talloze gebruikers. Voor een grote groep nieuwe gebruikers en bewoners wordt ruimte gemaakt

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. Daarbij worden de diverse functies niet alleen op gebiedsniveau gemengd, maar vindt er ook een functiemenging binnen de verschillende kamers plaats. De plinten krijgen zoveel mogelijk publiek programma en bedrijvigheid. Dit draagt bij aan een gezellig en levendig straatbeeld. In de rest van het gebouw is ruimte voor verschillende vormen en gradaties van woon-werkcombinaties en voor long- en short-stay accomodaties.

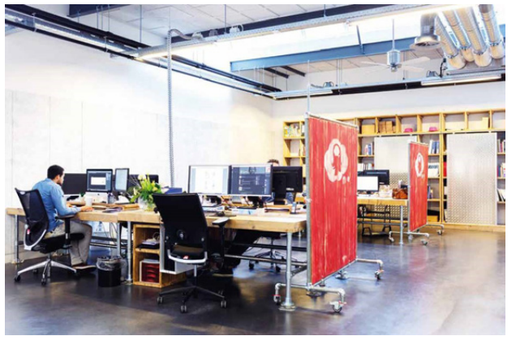
Het doel is om van De Nieuwe Stad een stedelijk gebied met 18-uurs dynamiek te maken, met een dag- en nachtprogramma op Amersfoortse schaal. De (omgeving van de) Oliemolenhof is het zwaartepunt, hier is de dynamiek van activiteiten en de diversiteit van functies het grootst. De Oliemolenhof is eveneens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

In De Nieuwe Stad worden de bestaande gebouwen nu al heel divers gebruikt. Onderwijs, ambachten, kenniswerkers, horeca, evenementenhal en een Poppodium zijn voorbeelden van dit gebruik. Deze gebruikers en de diversiteit onderling kenmerkt De Nieuwe Stad. Samenvattend bevindt zich ruim 21.000m^2 programma in De Nieuwe Stad. Max 50% van dit programma mag nu worden gebruikt als kantoor. In de functiemix moet een substantieel aandeel m^2 worden behouden als betaalbare ruimte voor reguliere bedrijven, ambachten en kunsten.

Passende werkmilieus

Kenmerkend voor De Nieuwe Stad is een mix van functies: ambachten in de ateliers, kenniswerkers in een hoogwaardig kantoor, een Poppodium, horeca, onderwijs en bijzondere detailhandel. Deze diversiteit aan werksferen en verblijfskwaliteiten geven het gebied karakter en maken het de aantrekkelijke microstad die zich aanpast op de ontwikkelingen in de stad.

Flexibiliteit is de essentiële basis: de ruimte waar voorheen een ambacht zat kan worden getransformeerd tot kantoor en andersom. Hierin moet altijd rekening worden gehouden met bestaande en geplande woningen en onderwijs om extra overlast te voorkomen. 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 hebben gezet, worden uitgedaagd om door te groeien en een duurzame bijdrage (evt. met een doorontwikkeling van hun bedrijfsconcept) te leveren aan de continuïteit van De Nieuwe Stad.



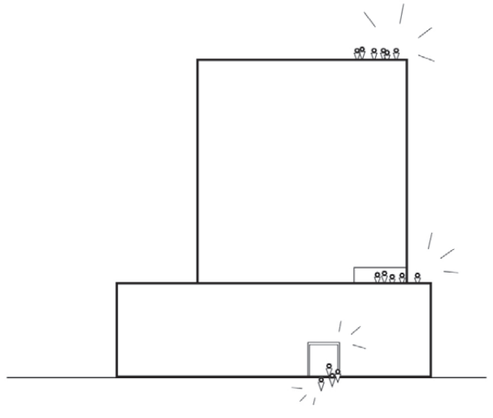
Kenniswerkers



Poppodium FLUOR



Ambachten



Gebouw als leefomgeving = microcosmos = ontmoetingsplek.
In elk gebouw voor een goede ontmoetingsruimte

De bestaande functiemix wordt op basis van bestaand beleid van de gemeente en provincie uitgebreid met woningen, kantoren en detailhandel. Voor nu betekent dat:

- ca 10.000m^2 zelfstandige kantoren toevoegen
- één groot nieuw horecaconcept in de categorie A (restaurant) en 2 à 3 kleine horecaconcepten. Verder is alleen ondergeschikte horeca mogelijk
- geen toevoeging van reguliere detailhandel. Alleen een uitbreiding van 'markthal' Het Lokaal is op dit moment mogelijk. Er is wel ruimte voor kleinschalige verkoop als ondergeschikte functie bij creatieve en ambachtelijke bedrijven.

Woningbouw

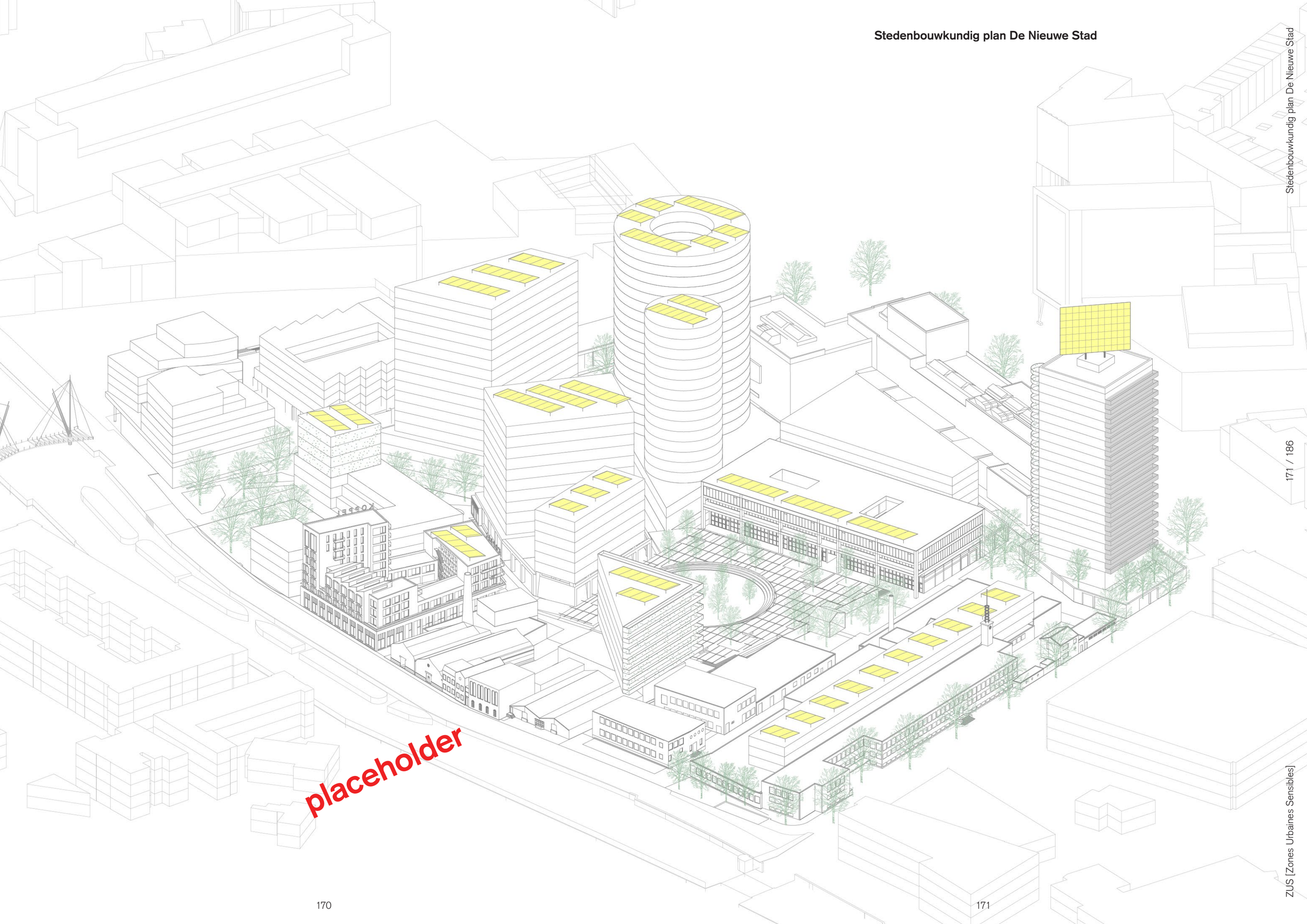
Een andere vorm van functiemenging is het realiseren van sociale woningbouw. Uitgaande van raadsbesluiten geldt voor de bestaande ontwikkelingen minimaal 30% en voor toekomstige ontwikkelingen minimaal 35% van het totaal aantal woningen. Ook hier is het de opgave om menging niet alleen op gebiedsniveau, 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, zoals bijvoorbeeld studentenwoningen en begeleide woonvormen.

- toevoeging van in totaal ca. 850 woningen
- mix van koop en (sociale) huur

Het in faciliteren van contact tussen bewoners van een gebouw onderling is een belangrijk onderdeel van sociale cohesie en woongenot in een gebied. We maken geen dode stapels hokjes, maar benaderen een gebouw als microcosmos waar bewoners, maar ook flora en fauna, met elkaar in contact komen. Daarvoor wordt per gebouw één goede ontmoetingsruimte gemaakt. Dit kan een daktuin of fitnessruimte zijn, maar ook een ruimte die kan worden gehuurd voor een kinderfeestje of borrel.



Flexibiliteit in Het Platform: plek voor grote bedrijven én vrij te boeken flexplekken

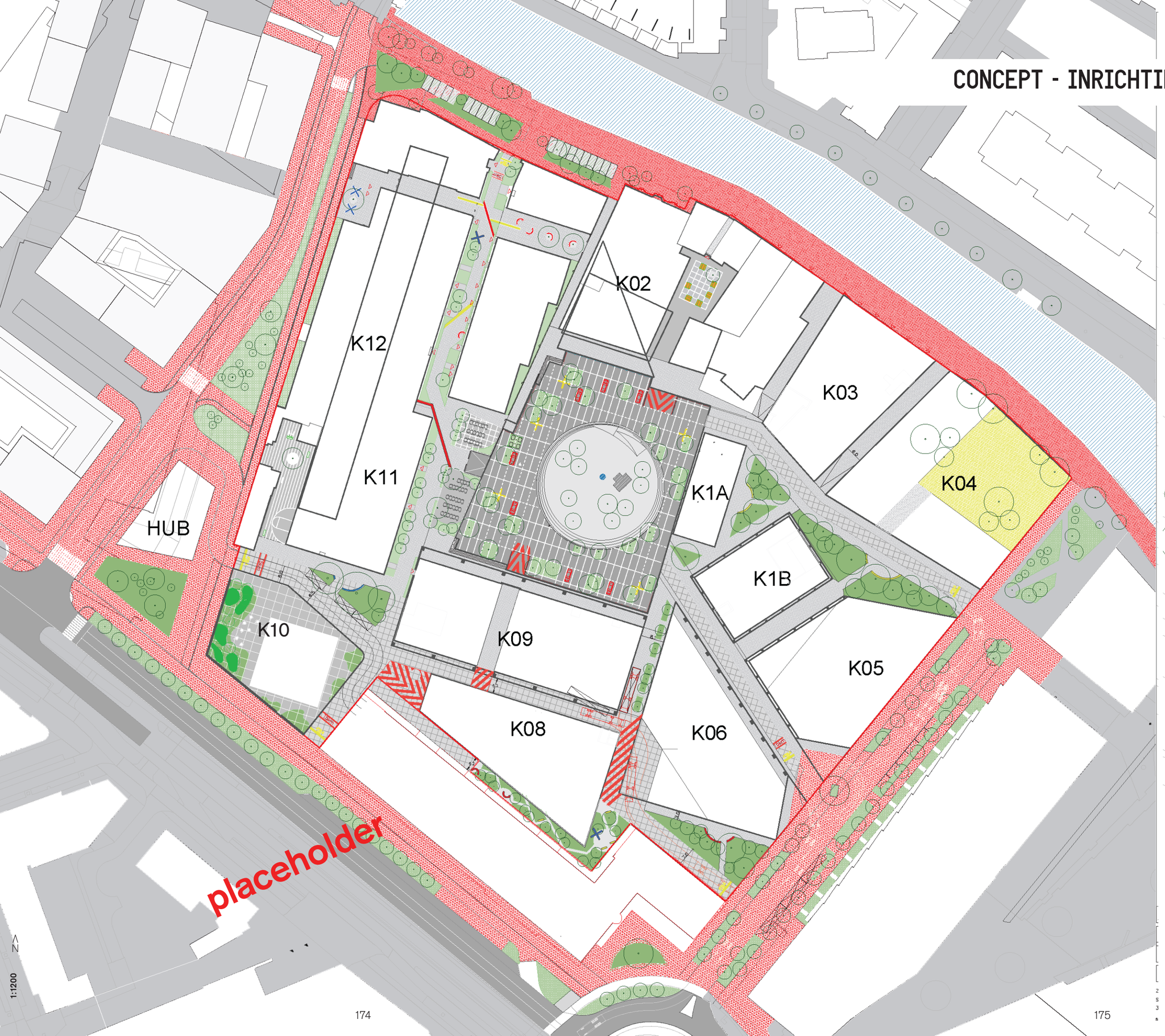

placeholder

X

BIJLAGEN

CONCEPT INRICHTINGSPLAN
PLEIN ALS ARBORETUM
BEPLANTINGSPLAN - ATMOSFEREN
BEPLANTINGSPLAN - BOMEN
BEPLANTINGSPLAN - PLANTEN EN GRASSEN

CONCEPT - INRICHTINGSPLAN



LEGENDA

algemeen

- bebouwing
- projectgrens
- peilaanduiding in meters NAP

verhardingen

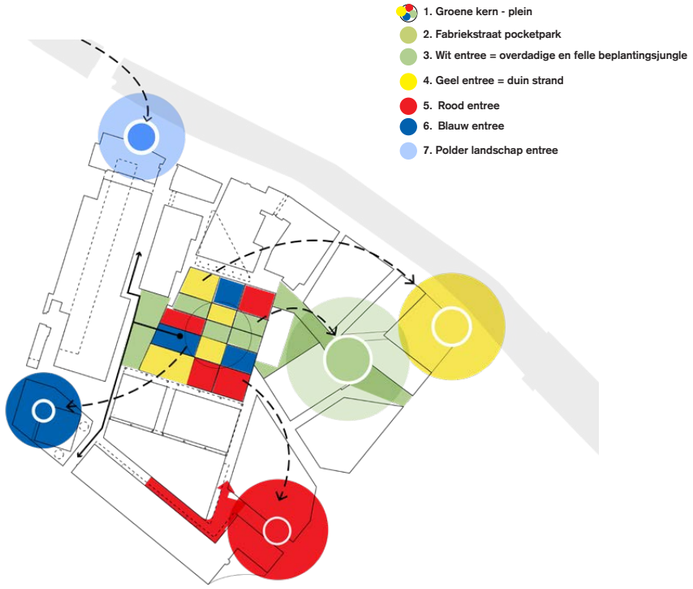
- stelconplate 2x2, 1x1
- asphalt
- Amersfoort standard
- 20x40 betonstegels
- Painted surface

beplanting

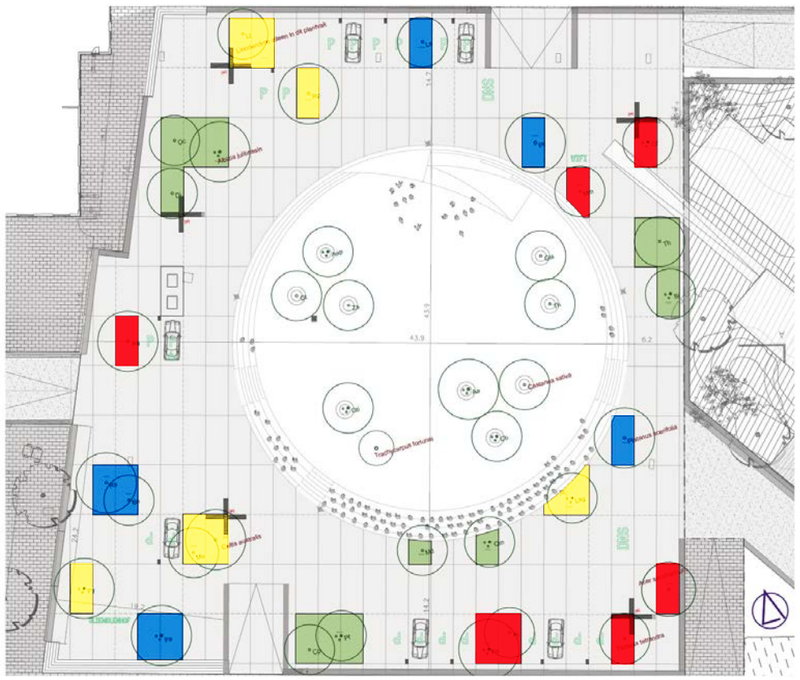
- vaste planten
- bioswale groen (helophyte mix)
- straatgroen (stadgroen)
- bestaande boom
- nieuwe bomen

meubilair en terreinobjecten

- verlichting lichtmast



Het plein als arboretum voedt de beplantingsplannen en atmosferen van de pocketparks



Planting concept & selection mix within the central plein

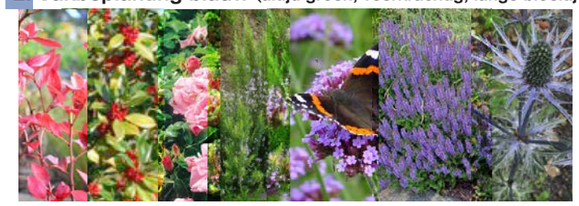
PLEIN ALS ARBORETUM

1. Bomen



- Acer freemani ‘Celzam’
- Acer saccharinum ‘Born’s Gracious‘
- Ailanthus altissima ssp. + ‘Puruple Dragon’
- Albizia julibrissin ssp. ‘Ombrella‘
- Alnus glutinosa ‘Laciniata‘
- Betula nigra
- Castanea sativa
- Catalpa bignonioides
- Celtis australis
- Crateugus persimilis ‘Splenders‘
- Davidia involucrata
- Fraxinus angustifolia ‘Raywood‘
- Gleditsia triacanthos ssp. f. inermis, ‘Sunburst‘
- Liquidambar styraciflua
- Liriodendron tulipifera
- Magnolia denudata
- Malus ‘Everest‘
- Malus ‘Mokum‘
- Ostrya carpinifolia
- Pauwlonia tomentosa
- Platanus x acerifolia
- Prunus yedonensis & avium
- Pterocarya fraxinifolia
- Quercus myrsinifolia & rubra
- Robinia ps. ssp + ‘Semperflorens‘
- Sophora japonica
- Tamarix tetranda
- Tilia henryana v. subglabra
- Trachycarpus fortunei
- Zelkova serrata

2. Vakbeplanting blauw (altijd groen, veerkrachtig, lange bloeitijd, bessen)



- Chaenomeles superba ‘Coral Sea’
- Echinops ritro ‘Veitch’s Blue’
- Eryngium ‘Big Blue’
- Rosa ‘Foxy Pavement’
- Ilex aquifolium
- Osmanthus heterophyllus ‘purpureus’
- Perovskia atriplicifolia ‘Filigran’
- Rosmarinus officinalis
- Sesleria nitida
- Vaccinium herfstkleur
- Verbena bonariensis

3. Vakbeplanting geel (veerkrachtig, altijd groen, bessen)



- Calamagrostis ‘Karl Foerster’
- Coreopsis ‘Moon Beam’
- Hypericum inodorum ‘Rheingold’
- Hemerocallis doorbloeiende
- Mahonia media ‘Wintersun’
- Molinia caerulea ‘Winterfreude’
- Pinus mugo var Pumilio
- Phlomis russeliana
- Pyracantha ‘Fire Light’
- Rosa ‘Candela’
- Rosa ‘Candela’ Rosa ‘Paprika’
- Rudbeckia fulgida ‘Goldsturm’
- Sesleria autumnalis
- Ulex europaeus

4. Vakbeplanting rood (altijd groen, veerkrachtig, lange bloeiperiode, bessen)



- Aster lateriflorus ‘Chloe’
- Chaenomeles superba ‘Pink Lady’
- Dryopteris filix-mas
- Geranium macrorhizum
- Geranium macrorhizum ‘Spessart’
- Hemerocallis doorbloeiende
- Heuchera ‘Strawberry Swirl’
- Ilex aquifolium
- Miscanthus sinensis ‘Ghana’
- Molinia caerulea ‘Moorhexe’
- Rosa ‘Melusina’
- Rubus phoenicolasius
- Sanguisorba officinalis ‘Arnhem’

5. Vakbeplanting wit (altijd groen, veerkrachtig, lange bloeiperiode, bessen)



- Anemone ‘Honorine Jobert’
- Aster divaricatus
- Aster pringlei ‘Monte Cassino’
- Carex ‘Ice Dance’
- Chaenomeles x superba ‘Jet Trail’
- Echinacea purpurea white
- Eryngium caucasicum
- Hemerocallis ‘Serena Madonna’
- Rosa ‘Foxy Pavement’
- Miscanthus sinensis ‘Gracillimus’
- Monarda ‘Snow Queen’
- Rosa ‘White Pavement’
- Sesleria nitida

BEPLANTINGSPLAN - ATMOSFEREN

1. Green core - plein

- existing situation - informal planting atmosphere in formal context
- **70-30% paved - green surface ratio**
- rich selection and mix of evergreen, decidious, aromatic and grass species
- largre diversity of trees

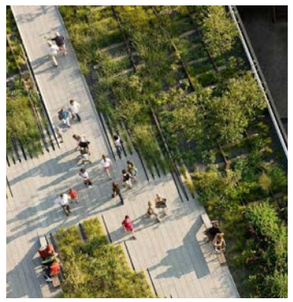






2. Fabriekspocket

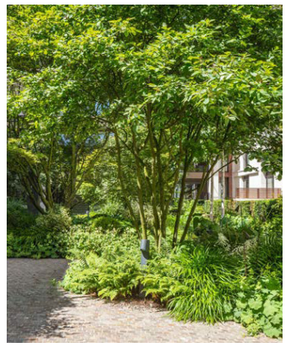
- follows the specific vegetation mixtures of the central core area
- **informal planting organisation**
- **50-50% paved and green surface ratio**
- the combination of the vegetation has a **high ecological value** (fruiting plants, community relevance)
- **low vegetation height** (avoiding conflict with heritage site)
- dense groundovers, lower shrubs and grasses
- water- and shade tolerant species
- rich in seasonal variety
- few trees located in strategic positions (to provide shade)

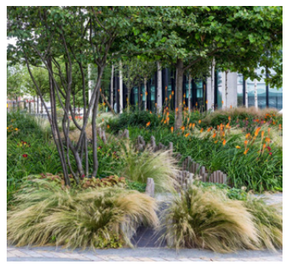




3. Wit entree

- lush green atmosphere with a mix of evergreen species - creating an all year long green environment
- informal planting organisation
- **30-70 % paved and green surface ratio**
- signiture species from the 'white' selection





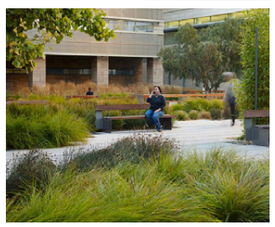


4. Geel entree

- predominantly sturdy, dry species, that reflect the dune landscape (mix of grasses and perennials)
- informal planting organisation
- **30-70% paved and green surface ratio**
- signiture understory species from the 'yellow' selection

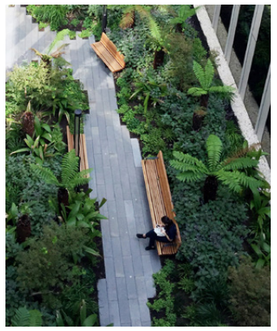






5. Rood entree

- formale beplanting met dicht bladerdek
- **30-70% paved and green surface ratio**
- schaduwtolerant soorten
- mix van evergreen heesters en grassen
- strong seasonal variation (intense red colour accents on all levels)

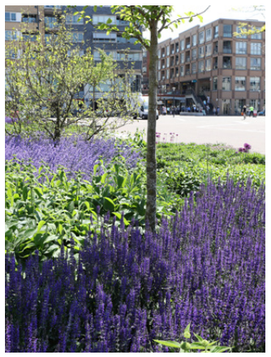






6. Blauw entree

- formal planting organisation
- **40-60% paved and green surface ratio**
- larger shrubs, aromatic planting (mix of perennials and shrubs)
- strong seasonal variation with blue colour accents (signiture species from the 'blue' selection)

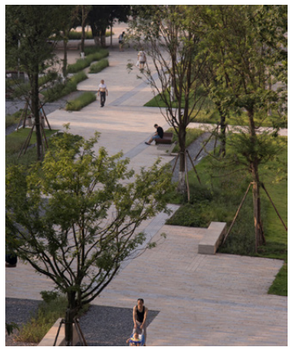


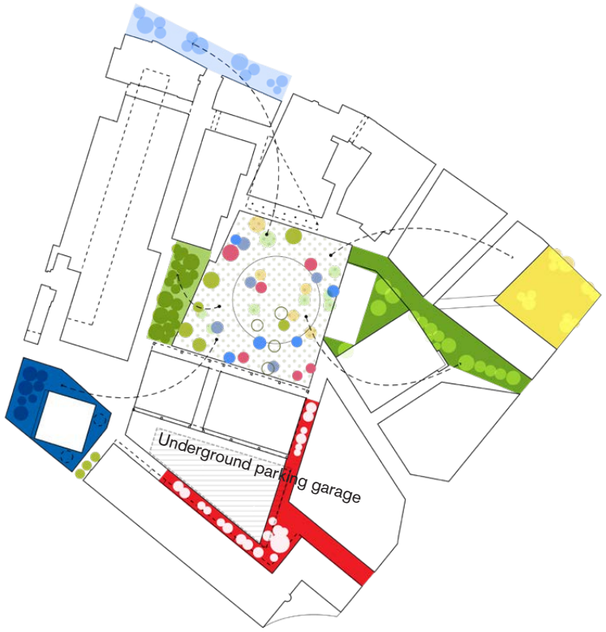




7. Polder entree

- native, biodiverse planting in formal organization
- **60-40 % paved and green surface ratio**
- potential to follow the linear patterns of the polder landscape
- larger shrubs, grasses and water tolerant groundcovers





indicative tree planting

indicative tree planting

Climate street



2nd & 3rd category trees with high biodiversirty value:
- Malus ‘Everest‘
- Cornus ‘Eddie’s White Wonder’
- Prunus x yedonensis
- Prunus avium
- Robinia pseudoacacia

Wit entree - lush green



1st category trees:
- Castanea sativa
- Fraxinus angustifolia ‘Raywood‘
- Sophora japonica
- Tilia henryana v. subglabra

2-3rd category trees creating a all-year long green environment:
- Arbutus unedo
- Catalpa bignonioides
- Laurus nobilis

BEPLANTINGSPLAN - BOMEN

Geel entree - duinstrand



1-2-3rd category trees fitting (sandy soil condition, sandy soil):
- Albizia julibrissin ssp. ‘Ombrella‘
- Betula nigra
- Gleditsia triacanthos f. inermis,
- Gleditsia triacanthos ‘Sunburst‘

Blauw entree



1st - 2nd category trees:
- Celtis australis
- Pauwlonia tomentosa
- Tamarix tetranda

Polder landschap entree



1st-2nd-3rd category trees reflecting the polder landscape:
- Alnus glutinosa ‘Laciniata‘
- Betula nigra
- Platanus x acerifolia

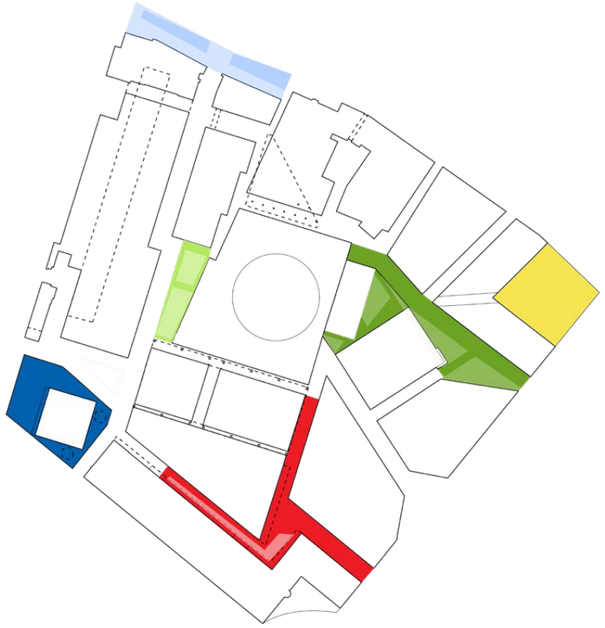
Rood entree



1st category trees in open soil conditions + signiture spieces:
- Acer freemanii ‘Celzam‘
- Acer saccharinum ‘Born’s Gracious‘
or - Acer rubrum ‘Sun Valley‘
- Liquidambar styraciflua

1-2nd category trees above parking garage:
- Amelanchier lamarckii

1-2nd category trees in shade:
- Crateugus persimilis ‘Splenders‘
- Crataegus x mordenensis ‘Toba’
- Prunus laurocerasus
- Quercus myrsinifolia



Climate street combination



Shrubs:
- Adiantum pedatum
- Darmera peltata
- Hedera helix ‘Arborescens’
- Eupatorium maculatum
- Rosmarinus officinalis

Grasses:
- Hakonechloa macra

Wit entree - lush green



Shrubs:
- Hemerocallis ‘Serena Madonna’
- Salix repens
- Prunus lusitanica ‘Angustifolia’

Grasses:
- Carex ‘Ice Dance’
- Hakenochloa macra

Perennials:
- Aster divaricatus

Groundcovers:
- Anemone ‘Honorine Jobert’
- Aster pringlei ‘Monte Cassino’
- Echinacea purpurea white
- Monarda ‘Snow Queen’

BEPLANTINGSPLAN - PLANTEN EN GRASSEN

Geel entree - duinstrand mix

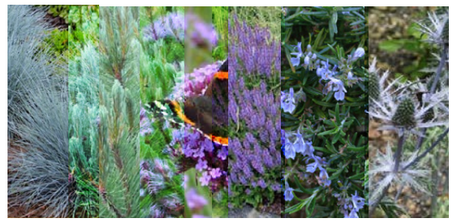


Shrubs:
- Cotinus coggygria
- Mahonia media ‘Wintersun’
- Mahonia media ‘Wintersun’

Grasses
- Ammophila arenaria
- Calamagrostis ‘Karl Foerster’
- Molinia caerulea ‘Winterfreude’
- Sesleria autumnalis

Perennials:
- Coreopsis ‘Moon Beam’
- Ilex europaeus

Blauw entree



Shrubs & groundcovers:
- Brunnera macrophylla
- Buddleja davidii
- Echinops ritro ‘Veitch’s Blue’
- Eryngium caucasicum
- Festuca glauca
- Pinus mugo var Pumilio
- Rosmarinus officinalis
- Salvia nemorosa ‘Blauhugel’
- Verbena bonariensis

Polder landscape entree



Shrubs:
- Alchemilla mollis
- Eupatorium maculatum ‘Album‘
- Pennisetum alopecuroides
- Prunus spinosa
- Spiraea x vanhouttei

Rood entree



Shade tolerant shrubs:
- Aucuba japonica ‘Variegata‘
- Cornus sericea
- Dryopteris filix-mas

Grasses:
- Luzula sylvatica
- Molinia caerulea ‘Moorhexe’
- Carex ‘Ice Dance’

Groundcovers:
- Geranium macrorhizum ‘Spessart’
- Heuchera ‘Strawberry Swirl’

COLOFON

Stedenbouwkundig plan De Nieuwe Stad in opdracht
van gemeente Amersfoort en Schipper Bosch

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]

Elma van Boxel en Kristian Koreman met
Pim Heikoop, Antonia Cangosz, Josselin Snoek,
Willemijn van Manen, Marco Pala en Isabel Serrij

In samenwerking met Schipper Bosch

Schiekade 189
unit 303
3013BR Rotterdam
+31 102339409
office@zus.cc
www.zus.cc

© ZUS 2022

ZUS ZONES URBAINES SENSIBLES


ZUS
ZONES
URBAINES
SENSIBLES