

An aerial, top-down view of a city model. The model consists of numerous white, rectangular blocks of varying sizes and heights, representing buildings. These blocks are arranged in a dense, somewhat irregular pattern, with some larger blocks and many smaller ones. Interspersed among the buildings are numerous small, dark green, rounded shapes representing trees. The overall scene is captured from a high angle, looking down on the city layout. The entire image has a light blue tint.

DEEL 3

Ontwikkelstrategie

1

Samenwerken waarom?

2

Samenwerken hoe?

3

Vervolg

1. Samenwerken waarom?

Op basis van de vijf centrale thema's uit het programma Langs Eem en Spoor en een raamwerkkaart is een kader gevormd voor de transformatie van het gebied Kop van Isselt. De precieze invulling daarvan kan de komende jaren nader vorm krijgen. Het ontwikkelkader biedt ruimte om de komende jaren flexibel te blijven tijdens het ontwikkelproces. Zo kan er ingespeeld worden op actuele gebeurtenissen, behoeften, kansen en marktontwikkelingen die zich de komende jaren gaan manifesteren.

Het ontwikkelkader kijkt naar Kop van Isselt als geheel. Dit is om nieuwe ontwikkelingen binnen het gebied, zowel op de korte als op de lange termijn, goed op elkaar af te stemmen. Het ruimtelijke plan biedt een raamwerk van openbare ruimte, waarbinnen zich bouwvelden bevinden. Het raamwerk staat vast, binnen de bouwvelden kan flexibel worden ontworpen.

De volgorde waarin bouwvelden ontwikkeld worden is nu nog niet bepaald, mede om de noodzakelijke flexibiliteit te behouden. Het uitgangspunt is dat iedere stap van het ontwikkelproces gezien kan worden als mogelijke eindfase: als het ontwikkelproces op enig moment zou stoppen, moet een prettig en leefbaar samenstel van deelgebieden resteren.

Samenwerken - waarom?

De ontwikkeling van Kop van Isselt leidt tot een gebied met een hoge kwaliteit en een stedelijke dichtheid die de overgang markeert van centrum naar omliggende wijken. Een gebied met een collectief antwoord op de vraagstukken die horen bij de gevraagde stedelijke dichtheid: een gemengd en inclusief programma, passende mobiliteits- en parkeeroplossingen, ambities op het gebied van duurzaamheid en energie en een goede inrichting van de openbare ruimte.

Momenteel is het eigendom in het gebied versnipperd. Een goede samenwerking tussen de verschillende eigenaren biedt kansen om tot de gewenste programmamix te komen en extra ruimtelijke kwaliteit toe te voegen en de collectiviteit biedt meer ruimte en mogelijkheden op het gebied van mobiliteit, duurzaamheid en energie.

Een gebiedsontwikkeling op plotniveau maakt een dergelijke dichtheid en een goede invulling van de collectieve thema's niet mogelijk. We ontwikkelen dus een plan 'los van de perceelgrenzen' om zo het beste plan te kunnen realiseren.



Samenwerking is hierbij van groot belang. Evenals een groot onderling vertrouwen en heldere afspraken. Uitgangspunt is dat eigenaren ieder een deel van de transformatieopgave kunnen ontwikkelen en realiseren, passend bij hun aandeel in de totale grondpositie binnen het Plangebied.

Het plan moet financieel zo robuust zijn dat iedere eigenaar zijn eigen kosten kan verrekenen binnen de ontwikkeling zodat voor de samenwerkende grondeigenaren een haalbare businesscase kan worden gerealiseerd. Dat kan alleen maar als er wordt samengewerkt en partijen bereid zijn om onderling te verevenen en mee te werken aan compensatie op basis van gedeelde uitgangspunten.

De gemeente heeft een aanzienlijk deel van de te ontwikkelen gronden in haar bezit. Dit zal na verplaatsing van de Rova en aankoop van de betreffende gronden door de gemeente een nog groter deel van het totaal worden. De gemeente kiest daarom ook voor een actieve rol bij de planvorming (van Ontwikkelkader naar Omgevingsplan) en bij de herontwikkeling van Kop van IJssel.

Afspraken - waarover?

Naast het inhoudelijk ontwikkelkader is ook een juridisch afsprakenkader en een financieel kader nodig om deze benodigde samenwerking in goede banen te leiden.

Het juridisch kader legt de basisafspraken voor het vervolg vast in een Raamovereenkomst (overeenkomst op hoofdlijnen). Omdat de financiële haalbaarheid een belangrijke component vormt in de planvorming is ook een helder financieel kader nodig (op basis van het in Kop van IJssel te ontwikkelen en te realiseren programma). Daarbij is het programma niet in beton gegoten. Het is nu gebruikt als referentiekader voor het bepalen van de haalbaarheid op hoofdlijnen. Gaandeweg de ontwikkeling wordt het woon- en werkprogramma verder verfijnd en ingevuld.

Na de ondertekening van de Raamovereenkomst en de vaststelling van het Ontwikkelkader kan worden gewerkt aan een Samenwerkingsovereenkomst. In deze Samenwerkingsovereenkomst worden op een gedetailleerder niveau afspraken vastgelegd. In 2022 zullen de samenwerkende grondeigenaren (inclusief de gemeente) de meest passende en gewenste samenwerkingsvorm in onderling overleg nader uitwerken. Bij deze afspraken hoort ook een heldere besluitvormingsstructuur die het mogelijk maakt voor de samenwerkende eigenaren om snel te schakelen. Met de drie documenten (ontwikkelkader, raamovereenkomst en financieel kader) wordt vervolgens een traject ingezet dat toewerkt naar een Omgevingsplan. Ter voorbereiding op het Omgevingsplan wordt een aantal ruimtelijk vervolgdokumenten gemaakt (Inrichtingsplan, Beeldkwaliteitsplan en uitgewerkte Spelregelkaart) op basis waarvan de financiële basisafspraken verder worden verfijnd. Deze vervolgdokumenten vormen de basis voor een te sluiten Samenwerkingsovereenkomst waarin de afspraken op hoofdlijnen uit de Raamovereenkomst zijn uitgewerkt.



2. Samenwerken - hoe?

De precieze samenwerkingsvorm staat nog niet vast. De samenwerkingsvorm zal uiteraard dienend moeten zijn aan het te bereiken doel: een kwalitatief goed plan, dat de verbinding legt tussen het centrum van Amersfoort en de aangrenzende wijken. Een sobere organisatie en heldere besluitvormingsstructuur moeten de randvoorwaarden bieden om het beste plan snel in delen te kunnen ontwikkelen. Faseerbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en flexibiliteit zijn daarbij sleutelbegrippen.

De exacte samenwerkingsvorm is wat de samenwerkende grondeigenaren betreft maatwerk. Per thema zou de wijze waarop de samenwerking wordt georganiseerd en de mate waarin grondeigenaren daarin participeren kunnen verschillen. Zowel de gemeente als de private partijen hebben op voorhand niet vastgelegd hoe de samenwerking eruit komt te zien. De keuze voor een samenwerkingsmodel wordt gemaakt na de ondertekening van de Raamovereenkomst.

Partijen die niet samenwerken – kostenverhaal

Het is belangrijk, en verplicht, dat de overheid bij gebiedsontwikkeling haar publieke kosten verhaalst op ontwikkelaars en initiatiefnemers. Daarbij is het van belang dat de waardeontwikkeling door bestemmingswijziging ook dit kostenverhaal financieel mogelijk maakt.

De kosten bestaan uit:

- Kosten aanleg openbare ruimte
- Bijdrage bovenwijkse kosten (zoals herontwikkeling De Nieuwe Poort)
- Plankosten die onderdeel zijn van deze gebiedsontwikkeling

Het verhalen van de kosten kan via (anterieure) overeenkomsten of via een exploitatieplan (dat worden na de invoering van de Omgevingswet kostenverhaalregels in het Omgevingsplan).

In het financieel kader worden bovengenoemde kosten allemaal opgenomen. De manier van verdelen van de kosten en verevenen van eventuele tekorten per eigenaar tussen de eigenaren die de samenwerkingsovereenkomst gaan sluiten, komen overeen met de wijze waarop dat binnen het kostenverhaal zijn beslag zal krijgen. Eigenaren die nu nog geen onderdeel zijn van de samenwerking worden daarmee, als kostenverhaal nodig is, op een gelijke wijze behandeld. Bij voorkeur middels een anterieure overeenkomst.

Zoals bekend zijn de verwervingskosten/inbrengwaarden en verplaatsing en saneringskosten de hoogste kosten in de grondexploitatie. Deze verschillen per eigenaar. Voor een haalbare ontwikkeling heeft iedere eigenaar dan ook een andere opbrengst nodig. Als we uitgaan van het feit dat alle eigenaren in beginsel naar rato van hun ontwikkelclaim dezelfde evenredige dwarsdoorsnede van het programma mogen realiseren met dezelfde grondwaarden, dan zouden sommige eigenaren niet tot ontwikkeling overgaan omdat hun hoge inbrengwaarde van het vastgoed niet kan worden terugverdiend. Dit is de reden waarom bij gebiedsontwikkeling en kostenverhaal alle kosten en baten in een gebied bij elkaar worden gebracht, waarbij uiteraard hoge en lage kosten met elkaar worden verevend (de zgn. complexwaarde-methode).

Deze verevening kan plaatsvinden doordat:

1. Alle partijen samen ontwikkelen;
2. Partijen afzonderlijk ontwikkelen, maar aan de gemeente (of een nader te vormen entiteit) een exploitatiebijdrage afdragen waarin de verevening plaatsvindt;
3. Partijen afzonderlijk ontwikkelen, en daarbij verschillende programma's realiseren van verschillende waarden (bijv. sociale huur vs. vrije sector), zodanig dat elke partij tot een haalbare ontwikkeling komt.



Maquettebeeld Kop van Isselt. *In de planuitwerking kunnen de hoogteaccenten, rooilijnen en massa's nog gewijzigd worden. Dit gemarkeerde gebouw is nog een ontwerpogave en zal in afstemming met de Nieuwe Stad worden ingepast en uitgewerkt.

Flexibel en adaptief plan

De samenwerkende partijen delen de ambitie om Kop van Isselt te transformeren van een bedrijventerrein naar een gezond stedelijk gebied met een uitgebalanceerd woonprogramma, een mix aan functies en een stevig mobiliteitsconcept met duurzaamheid als fundament. Afspraken en spelregels over ontwikkeling, realisatie, waardecreatie, kostenverdeling en toedeling van ontwikkelvolumes worden gecombineerd tot een raamwerk waarin de beoogde gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden. De omvang van de opgave, de looptijd en de complexe samenhang vragen om een ontwikkelstrategie die faseerbaar is en een ontwikkelkader dat flexibiliteit biedt. Samenwerking tussen de verschillende grondeigenaren is daarbij randvoorwaardelijk om tot het beste plan te komen.

Het ontwikkelkader biedt een robuuste basis die flexibel kan worden ingevuld en waarbij (bij)sturing mogelijk is. Robuust omdat er steeds wordt gestreefd naar het realiseren van leefbare en werkbaar fasen. Stuurbaar omdat het ontwikkelkader de programmatische uitgangspunten (differentiatie in woningbouw, mix van functies, regels met betrekking tot werkprogramma) bevat maar tegelijkertijd ruimte biedt voor groei, aanvulling en aanpassing indien blijkt dat dit nodig is. Vanuit het ontwikkelkader worden spelregels geformuleerd en worden het Beeldkwaliteitsplan (vastgoed) en het Inrichtingsplan (openbare ruimte) nader uitgewerkt en waar nodig geconcretiseerd. In alle gevallen is regie nodig op de ontwikkeling van Kop van Isselt en op de fasering van de gebiedsontwikkeling vanuit een te kiezen samenwerkingsvorm.

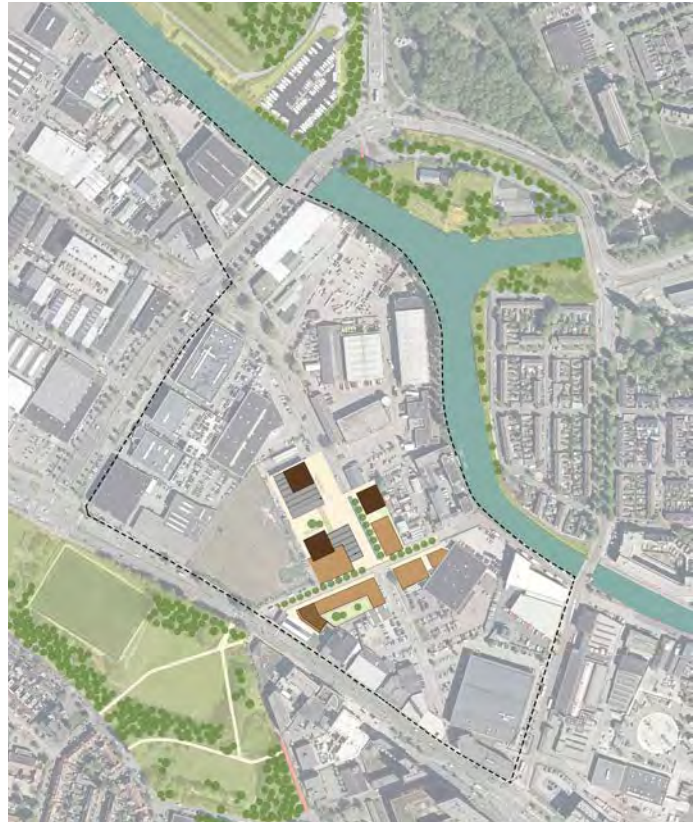
3. Fasering

Gezien de eerder genoemde omvang van de opgave, de looptijd en de complexe samenhang vraagt het plan om een strategie wat betreft de fasering. Het plan zal in verschillende fases tot stand komen. Hierbij is het belangrijk om de nodige flexibiliteit te bieden. De verschillende ontwikkelfases zullen in werkelijkheid afhankelijk zijn van het moment waarop percelen beschikbaar komen. Daarnaast zullen ook marktomstandigheden hierop van invloed zijn.

Hiernaast is een mogelijke fasering weergegeven. Dit lijkt, op basis van de situatie op dit moment, een aannemelijke fasering voor het plangebied van Kop van Isselt. Het is belangrijk om te vermelden dat de daadwerkelijke stappen dus kunnen verschillen van de hier weergegeven fasering. In de weergegeven fasering start de ontwikkeling rondom de bestaande industriehallen in het hart van Kop van Isselt. Tevens is het mogelijk om aan de Geldersestraat te beginnen met ontwikkelen.

In een tweede fase kan er gestart worden met het ontwikkelen van percelen langs de Brabantsestraat. Daarnaast kan het huidige ROVA-terrein (gelegen in het noordwestelijke deel van het plangebied) ontwikkeld worden. Dit zorgt ervoor dat de oever van de Eem bereikbaar wordt. Hiermee wordt het mogelijk om een belangrijk deel van de openbare ruimte voor het plangebied te realiseren: het Eempark.

In de derde stap van de fasering, wanneer de brandweer het gebied verlaat, kunnen de overige percelen langs de Brabantsestraat ontwikkeld worden. De bebouwing in het zuidelijk deel van Kop van Isselt is hiermee compleet. Daarnaast kan een deel van de bebouwing in het zuidwestelijke deel van het plangebied, aan de kruising van de Amsterdamseweg en de Industrieweg, gerealiseerd worden.



Fase 1: Ontwikkelingen in het hart van de nieuwe stadsbuurt en aan de Geldersestraat



Fase 2: Ontwikkelingen aan de Brabantsestraat en op het ROVA-terrein. De oever van de Eem wordt bereikbaar

Fase 3: Het zuidelijk deel is compleet en er wordt gestart met de ontwikkelingen op de kruising van de Amsterdamseweg en de Industrieweg



De beelden van fase 4 tonen het eindbeeld dat gerealiseerd kan met de betrokken deelnemers en afspraken conform dit ontwikkelkader. Tijdens deze stap kunnen de percelen aan de Havenweg en het zuidwestelijk deel van het plangebied verder ontwikkeld worden. Hiermee kan ook het zuidelijke 'Isselpark' gerealiseerd worden. Dit betekent dat het netwerk van openbare ruimte in zijn geheel gerealiseerd is, wat kwaliteit biedt voor alle mensen die in het gebied zijn gaan wonen.

De laatste figuur (fase 5) toont een doorontwikkeling van het plan dat volgens dit ontwikkelkader gerealiseerd wordt. Het is een mogelijk eindbeeld voor het plangebied van Kop van Isselt, wanneer alle percelen binnen het plangebied ontwikkeld zouden worden. Ook hierbij is het belangrijk om te vermelden dat, net zoals bij alle andere stappen van deze mogelijke fasering, de daadwerkelijke situatie in de toekomst kan veranderen. Het ontwikkelkader biedt de nodige flexibiliteit om, gezien de looptijd en omvang van de totale ontwikkeling, bij te sturen wanneer bepaalde toekomstige omstandigheden daar om vragen.



Fase 4: Eindbeeld conform afspraken ontwikkelkader. **In de planuitwerking kunnen de hoogteaccenten, rooilijnen en massa's nog gewijzigd worden. Dit gemarkeerde gebouw is nog een ontwerpogave en zal in afstemming met de Nieuwe Stad worden ingepast en uitgewerkt.*



Fase 5: Mogelijk eindbeeld na verdere doorontwikkeling

4. Vervolg

Uitwerkingsfase vanaf zomer 2021

Nadat de gemeenteraad het concept ontwikkelkader heeft vastgesteld is de verkenningsfase afgerond. Vanaf dat moment gaat de uitwerkingsfase in. Het ontwikkelkader Kop van Isselt geeft kaders op hoofdlijnen voor de gebiedsontwikkeling. Dat betekent dat de gemeente het vastgestelde ontwikkelkader samen met een aantal grondeigenaren uitwerkt. Deze uitwerkingsvoorstellen zijn onder meer:

- beeldkwaliteitsplan hierin staan bijvoorbeeld schetsen of afbeeldingen van hoe gebouwen en de omgeving eruit moeten komen te zien en welke materialen en kleuren er gebruikt moeten worden;
- inrichtingsplan in dit plan staat beschreven hoe de openbare ruimte wordt vormgegeven. Denk hier bijvoorbeeld aan bestrating, beplanting, verlichting en straatmeubilair;

Participatie uitwerkingsfase

- als de uitwerkingsvoorstellen klaar zijn, raadplegen we belanghebbenden;
- de reacties uit de raadpleging nemen we mee in de uiteindelijke versies die naar het college gaan;
- het college legt het concept van de uitwerkingsvoorstellen vervolgens voor aan de gemeenteraad.

Participatie uitwerkingsfase

De gemeente organiseert regelmatig interactie- en informatie- en ontmoetingsmomenten. We kiezen hiervoor een 'café vorm'. Initiatiefnemers en andere belanghebbenden kunnen dan in gesprek met elkaar en hun ideeën delen. Deze 'Kop Cafés' zijn uitdrukkelijk voor iedereen bedoeld. Ze vinden online of offline plaats.

Daarnaast kan de gemeente andere interactievormen inzetten om reacties te vragen op het stedenbouwkundig plan: bijvoorbeeld via filmpjes of het online platform zoals 'Met Amersfoort'. Daarnaast kan een onderwerp ook meer 'gesprek' behoeven. Dan kunnen een of meerdere verdiepingssessies worden ingericht. Deze bijeenkomsten noemen we 'Kopsessies'. De te bespreken onderwerpen zijn afhankelijk per deelgebied/deelontwikkeling. De onderwerpen zijn gericht op de daadwerkelijke uitwerking van een ontwikkeling. Denk hierbij aan de uitwerking van bijvoorbeeld het plan voor de oever van de Eem en de verbinding met het Soesterkwartier.

De gemeenteraad heeft in een amendement op de participatiegids gevraagd om een bij de doelgroep passende aanpak. De doelgroepen voor de ontwikkeling van Kop van

Isselt zijn breed: huidige eigenaren, potentiële bewoners, bewoners van de omliggende gebieden, huidige bedrijven, ontwikkelende partijen en specifieke belangengroeperingen zoals SVE en Siesta. Daarom zetten we een breed palet van communicatiemiddelen en participatiemogelijkheden in om zoveel mogelijk groepen te bereiken.

Communicatie uitwerkingsfase

De gemeente zet de volgende communicatiekanalen in om belanghebbenden te informeren.

- Digitale nieuwsbrief Kop van Isselt.
- Gemeentelijke website op de projectpagina 'Kop van Isselt'. Op deze site is telkens het resultaat van de participatie-opbrengst en informatie over procedures en planning te vinden.
- Participatiemomenten worden daarnaast ook aangekondigd via de volgende communicatiekanalen: Stadsberichten, social media, brieven en e-mail. Allemaal met als doel om zoveel mogelijk betrokkenen tijdig te bereiken.
- Na elke participatiestap worden belanghebbenden, die hun contactgegevens hebben achtergelaten, geïnformeerd over de opbrengst en het vervolg. Daarnaast is actuele informatie te vinden op de gemeentelijke website op de projectpagina 'Kop van Isselt'.
- Bijeenkomsten online/offline zoals Kop Cafés, Kopsessies
- Informatie filmpjes (zonodig).

Dank aan deelnemers participatie

De gemeente is onder de indruk en verrast door de betrokkenheid en het enthousiasme van, en de vele ideeën die zijn aangedragen door belanghebbenden. Dit alles heeft het ontwerpteam –bestaande uit grondeigenaren en medewerkers van de gemeente- geïnspireerd. De suggesties zijn meegewogen en hebben waar mogelijk een plek gekregen in het Ontwikkeldkader. Dat alles heeft geleid tot het maken van een beter Ontwikkeldkader. En dat is precies een van de redenen waarom de gemeente participatie zo essentieel vindt.

Suggesties die te gedetailleerd zijn voor het Ontwikkeldkader –het kader is immers bedoeld als grof raamwerk voor de verdere uitwerking- worden ‘bewaard’ en later betrokken bij de uitwerking.



Maquettebeeld Kop van Isselt

An architectural rendering of a city model, viewed from an elevated perspective. The model features numerous white, rectangular building blocks of varying heights and shapes, arranged in a dense urban pattern. A river or canal flows through the lower portion of the image, with a small boat visible on its surface. To the right of the river, a grid-like street pattern is visible, with several long, rectangular building blocks. The entire scene is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text "DEEL 4" and "Verdieping" is centered in the middle of the image.

DEEL 4

Verdieping

1
Planproces en participatie

2
Identiteit

3
Duurzaamheid

4
Openbare ruimte

5
Programma

6
Proefverkaveling

1. Planproces en participatie

The making of Kop van Isselt

Kop van Isselt schurkt tegen de rand van het historische stadscentrum en heeft daarom de belofte in zich een gebied voor 'alle Amersfoorters' te zijn. Dat deze potentie ook werd gezien door vele belangstellenden werd al meteen duidelijk bij de startbijeenkomst van het gebied op 12 februari 2020. Meer dan 240 belangstellenden bezochten de inloopbijeenkomst in het ROVA gebouw. Tijdens deze bijeenkomst werden nog geen plannen gepresenteerd. Bezoekers werden uitgenodigd om open het gesprek aan te gaan over het gebied. Alles kon worden besproken aan de diverse thematafels. Tijdens dit samenzijn werd doorlopend een mini-prestatie gehouden door de supervisor van Langs Eem en Spoor. Hij gaf zijn waarnemingen over het gebied en een doorkijk naar de potentie van het gebied. Bezoekers konden hun reacties en ideeën kwijt bij de aanwezigen professionals: projectontwikkelaars en medewerkers van de gemeente. Ook was er gelegenheid om met elkaar van gedachten te wisselen. Vanzelfsprekend konden meningen ook worden opgetekend op een reactieformulier. Dat kon ter plekke worden gedaan of later per post worden nagestuurd.

Tijdens de bijeenkomst viel de enorme diversiteit van de verschillende geïnteresseerde doelgroepen op: bijvoorbeeld huidige gebruikers/eigenaren, omwonenden uit het Soesterkwartier, omwonenden uit Jericho/Jeruzalem, vertegenwoordigers van belangengroeperingen, raadsleden en ook een opvallend aantal woningzoekenden. Tijdens de bijeenkomst werd afgesproken dat geïnteresseerden mee konden praten bij het vervolg.

Vervolg participatie

In maart 2020 gooide Covid19 roet in het eten wat betreft het voortzetten van fysieke bijeenkomsten. Om het ontwikkelproces niet te vertragen zijn digitale oplossingen bedacht. Zo hebben we drie aansprekende thematische filmpjes gemaakt. Onderwerpen van deze filmpjes waren: identiteit van het gebied, de Eem en de relatie met het Soesterkwartier. Deze filmpjes hebben we in juni 2020 op de projectpagina van de website gepubliceerd. Via de digitale nieuwsbrief Kop van Isselt en de uitgebreide inzet van andere communicatiekanalen hebben we hier bekendheid aan gegeven. Ruim 168 betrokkenen hebben aan de oproep van de gemeente gehoor gegeven om te reageren. We hebben de highlights van de oogst van deze sessies samengevat in drie kleurrijke tekeningen. Vanzelfsprekend hebben we ook de complete documenten met opmerkingen en suggesties gepubliceerd op de website. Tevens hebben we er in de digitale nieuwsbrief aandacht aan besteed. In het najaar hebben we een drietal Kopsessies gehouden voor belangstellenden. Dit waren kleinschalige online gesprekken waarbij een inhoudelijke verdiepingslag werd gemaakt.

Gemeenteraad

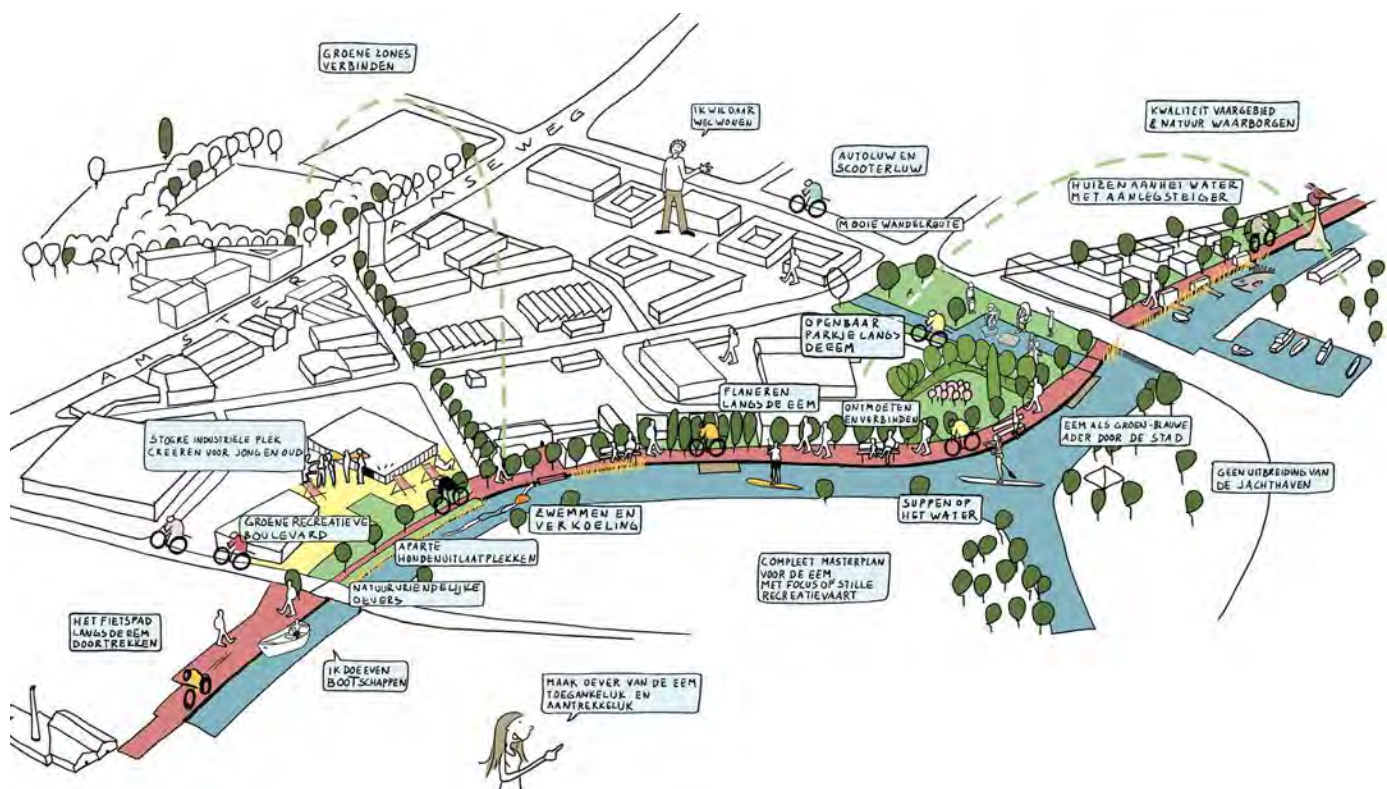
De gemeenteraad is voorafgaand aan het participatietraject geïnformeerd. Tevens hebben op 17 november 2020 en 18 maart 2021 bijeenkomsten met de raad plaatsgevonden over de stand van zaken over welke programmatische, ruimtelijk en financiële mogelijkheden er zijn. Ook is de gemeenteraad bijgepraat over Langs Eem en Spoor. Daarbij kwam Kop van Isselt ook als een van de deelonderwerpen aan bod.



Inloopavond



Ontwerplab



De highlights van een participatiebijeenkomst in de zomer 2020 samengevat voor het thema 'Kop van IJssel en de Eem'

Aandachtspunten/onderwerpen die relatief veel zijn genoemd tijdens het doorlopen participatieproces;

Openbare ruimte en sfeer

Een prettig woon en verblijfsklimaat. Verblijven aan, en fietsen langs het water. Vertoeven aan een mooi centraal plein waar wat te doen is met horeca en cultuur. De cultuur mag niet grootschalig zijn, geen grote publiekstrekkingen, de reuring komt van binnenuit. Dit alles met een goede verbinding naar het Soesterkwartier en Jericho/Jeruzalem. Aandachtspunt: oversteekbaarheid Amsterdamseweg en aansluiting Groengordel.

Type wijk

De participanten leggen het accent voor Kop van IJssel op een woonwijk waar je lekker kunt verblijven, werken is minder genoemd. Werken wordt wel genoemd bijvoorbeeld in combinatie met flexwerkplekken, maar niet met grote kantoren of bedrijven. Het accent ligt overduidelijk op wonen. Vraag naar betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Ook zorg voor senioren. Zorgvuldig

behouden van het industriële verleden. Bij voorkeur een groene wijk. Duurzaam in den brede zin van het woord: veilig en prettig kunnen verblijven in de openbare ruimte, ontmoetingsplekken, spelen, flaneren, horeca, zorg voor ouderen, klimaatbestendig bouwen, etc. Een autoluwe wijk. Alles dichtbij in een cirkel van 10 minuten om je huis. In verbinding met de wijken om je heen.

Maak de Eem belangrijker

De Eem dient een belangrijke functie te krijgen. Veel praktische wensen zijn genoemd zoals boten, strand, zwemmen, recreatie, horeca. Ook fietsen langs de Eem wordt aangedragen. Kortom: alle mogelijkheden om de Eem meer aandacht te geven leiden tot waardevermeerdering. Vanuit zowel de participatie als vanuit ontwikkelaars is de wens aangedragen om de Eem het gebied in te brengen.

Op de projectpagina www.amersfoort.nl/kopvanijssel staan alle reacties vermeld vanaf februari 2020.

2. Identiteit

De verbindende stadsbuurt

Kop van Isselt krijgt een stedelijk imago met een sterk buurtgevoel. Dat gevoel draait om verbinding: tussen mensen, functies, ruimtes. En verbinding op meerdere schaalniveaus: binnen de stadsbuurt, met de aangrenzende gebieden, met de rest van de stad, met de Eem en met het landschap buiten de stad. De centrale ligging van Kop van Isselt aan de Eem biedt volop potentie voor een gezond stadsleven dat is verbonden met de toekomst én het verleden. Kop van Isselt vult een ontbrekende schakel in de stedelijke ring om het historische centrum en maakt het hart van Amersfoort daarmee op duurzame wijze 'af'. Dit vraagt om een uitgekiende functiemix, dichtheid en morfologie. Zo geeft deze nieuwe stadsbuurt vorm aan diverse overgangen: naar het centrum, naar woonwijken, naar het bedrijventerrein, naar het buitengebied. En vooral: naar de toekomst. Door een hedendaagse vertaling van bewezen principes van de stadswijken van de laat 19e en vroeg 20e eeuw wordt een gezond en inclusief stadsleven gefaciliteerd. Kop van Isselt wordt een stadsbuurt van verbinding.

Tussenpositie: verbindende stadsbuurt

Het centrale begrip voor de identiteit van Kop van Isselt is de verbindende stadsbuurt. Het begrip verwijst naar de ligging in de stad op diverse overgangen. Het verwijst ook naar de ontbrekende stedenbouwkundige jaarring die Amersfoort niet of nauwelijks heeft, namelijk de voor veel Nederlandse steden zo kenmerkende stadswijken van de laat 19e en begin 20e eeuw rondom de historische binnenstad. Ook herbergt het begrip een gevoel: het gebied krijgt een stedelijk imago met een sterk buurtgevoel. Sociale verbinding is belangrijk.

De tussenpositie van Kop van Isselt vraagt om moderne invulling van het gebied zodat het een verbindende schakel in Amersfoort wordt. Een gemengd, stedelijk gebied in de invloedssfeer van de klassieke stedelijkheid van de binnenstad, de moderne stedelijkheid van Eemplein en De Nieuwe Stad, de bedrijvigheid op Isselt en de laagbouw woonwijken Soesterkwartier en de Koppel en dat via de Eem verbonden is met het buitengebied.

De verbindende stadsbuurt als hedendaagse vertaling van de traditionele stadswijk is het resultaat van diverse ingrediënten. In de eerste plaats de gegeven context zoals de geformuleerde opgaven voor Kop van Isselt, de ligging van het gebied en de geschiedenis en de identiteit van Amersfoort. Vervolgens zijn keuzes gemaakt over de positionering van het gebied binnen Langs Eem en Spoor

(onderscheidend vermogen) en de specifieke keuzes voor de ontwikkeling van het gebied: de functiemix, de doelgroepen, de morfologische kenmerken en de hedendaagse ontwikkelprincipes. Onderstaand worden de keuzes nader toegelicht.

Onderscheidend vermogen

Elk deelgebied in Langs Eem en Spoor is onderscheidend op basis van specifieke kenmerken of kansen. De ligging van Kop van Isselt aan de Eem en nabij de binnenstad biedt veel potentie voor een aantrekkelijk stadsleven op de overgang van de reuring van het centrum naar de rust van de woonwijken en het buitengebied. Het industriële verleden is een sterke referentie voor de identiteit van het gebied, al is er beperkt erfgoed. Het vormgeven van de verschillende overgangen tussen centrum, woonwijken en bedrijventerrein alsmede de nabijheid van het buitengebied, de binnenstad en het station geeft het gebied een unieke, meervoudige context. Om de verbinding met die context te maken moet Kop van Isselt in zichzelf divers en in balans zijn. Zo kan Kop van Isselt het meest complete deelgebied binnen Langs Eem en Spoor worden. Het heeft van alle deelgebieden de meeste programmatische ruimte: met ongeveer 2500 woningen is dat ongeveer 3 keer zoveel woningen als Wagenwerkplaats en 4 keer zoveel als De Nieuwe Stad en met ongeveer 1.000 arbeidsplaatsen is hier ook het meeste ruimte voor werkgelegenheid. Hierdoor is een grote diversiteit aan woon- en werkprogramma mogelijk en dat hoort ook bij een verbindende stadsbuurt. Er kunnen binnen Kop van Isselt verschillende accenten voor wonen en werken worden gelegd. Kop van Isselt biedt als enige deelgebied binnen Langs Eem en Spoor nog kansen om ook voor gezinnen in ruime mate een aantrekkelijk woonmilieu te maken, wat tevens de sociale verbinding met het kinderrijke Soesterkwartier kan versterken. De nabijheid van Isselt biedt kansen om nieuwe vormen van nijverheid een plek te geven. Voorzieningen zullen deels in Kop van Isselt moeten komen, maar ook kunnen bewoners en bedrijven gebruik maken van tal van voorzieningen in de omgeving zoals in Soesterkwartier, De Nieuwe Stad en Eemplein. Kop van Isselt zou nog plek kunnen bieden aan een grote, stedelijke (culturele) voorziening aan de Eem. Al met al kan Kop van Isselt het meest diverse en complete deelgebied binnen Langs Eem en Spoor worden.

Functiemix: wonen, werken en voorzieningen

Kop van Isselt leent zich goed voor het mengen van wonen, werken en voorzieningen, het combineren van

laag- en hoogbouw en (semi-)openbare ruimtes met rust en reuring. De lagere bebouwing biedt mogelijkheden voor stadswoningen en kleinschalige maakindustrie en de hogere bebouwing voor appartementen en kantoren.

Kop van IJssel wordt een stedelijk (en met andere functies gemengd) woonmilieu met hoge dichtheid. Wonen aan het water en de nabijheid van het centrum zijn sterke locatiekwaliteiten. Kenmerkend wordt variatie tussen 'reuring voor de deur' en 'reuring om de hoek'. Woningen met reuring voor de deur zijn bijvoorbeeld gelegen aan het park, een pleintje of in een sterk gemengde zone waar ook gewerkt wordt of voorzieningen zijn. Daarnaast zijn er woningen die gelegen zijn aan meer intieme woonstratjes of in woonblokken op een rustiger deel van Kop van IJssel.

Om de stedelijke economie een nieuwe, kwalitatieve impuls te geven ontstaat er een voor Amersfoort uniek interactiemilieu waar nieuwe, schone maakbedrijfjes, kennisintensieve en/of creatieve bedrijvigheid en cultuur elkaar ontmoeten. Een werkmilieu dat zich slim positioneert ten opzichte van zijn omgeving: geen stationslocatie voor grote hoofdkantoren maar wel interessant voor

kleinere kantoren; geen bedrijventerrein voor industrie maar wel interessant voor nieuwe, schone maakbedrijfjes; geen centrumgebied voor winkelen en uitgaan, maar wel een aantrekkelijk voorzieningenniveau voor ontmoeting en inspiratie. Het gebied is kansrijk voor stedelijke vormen van werken die goed mengbaar zijn met wonen: kennisintensief en/of ambachtelijk, kleinschalig, een beperkte logistiek en met werkgebouwen van voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Doelgroepen: de toekomstige gebruikers en hun wensen

Op grond van het deltaplan wonen en het streven naar een inclusieve buurt is een driedelige focus voor het wonen aangebracht: betaalbare woningen voor kleine huishoudens (sociale huur, middensegment, betaalbare koop), levensloopbestendige woningen voor ouderen en kwetsbare doelgroepen en stedelijke gezinswoningen voor gezinnen. Hierbij gaat het om (sub)doelgroepen met een stedelijke oriëntatie, die kiezen voor de geneugten van de stad, maar niet per sé hartje centrum willen wonen.



Ligging Kop van IJssel tussen binnenstad en buitengebied

Wonen in Kop van Isselt appelleert voor bewoners aan het gevoel 'samen in de stad' en / of 'stedelijke allure':

- Voor de doelgroepen die vooral 'samen in de stad' willen wonen is sociaal contact met anderen belangrijk. Ze zoeken gezelligheid. Hun deur staat open. Ze wonen daarom graag op maaiveld. Diverse burens vinden ze over het algemeen prima. In de woonomgeving is volop ruimte voor ontmoeting en samenzijn. Dit kan in het grotere park zijn, of een pleintje, de straat waarin ze wonen of hun voortuin die fungeert als een natuurlijke overgang tussen het openbare gebied en hun privé, waar ze de rust kunnen vinden. Ze hebben een voorkeur voor knusse straatjes en pleintjes. Hun interesse in de openbare ruimte gaat uit naar bijzondere inrichtingsvormen, waarbij ze de ruimte hebben voor een eigen invulling.
- Voor de doelgroepen die vooral met 'stedelijke allure' willen wonen is vrijheid en onafhankelijkheid belangrijk. Ze worden sterk gedreven door intrinsieke motivatie, zelfontplooiing en hechten waarde aan een (hoog)stedelijke omgeving voor ontmoeting, inspiratie en levendigheid. Het liefste wonen ze tussen gelijkgestemden. Ze zijn gesteld op hun privacy. Daarom wonen ze graag op verdieping. Een levendige woonomgeving met veel uitgaans- en cultuurvoorzieningen zijn belangrijk. De openbare ruimte moet vooral visuele uitstraling hebben, ze zijn minder gericht op actief gebruik van de openbare ruimte. Hoe de stadsbuurt functioneert op maaiveldniveau is cruciaal voor de aantrekkelijkheid voor toekomstige bewoners (en bezoekers). Dat gaat om ruimtelijke inrichting en de programmatische invulling is relevant. Wonen op maaiveld is anders dan wonen op verdieping. Wonen op maaiveld sluit het meest aan bij 'samen in de stad' en wonen op verdieping bij 'stedelijke allure'.

Qua werken is het gebied aantrekkelijk voor zelfstandigen en MKB-ers die maken, repareren, bedenken, creëren, diensten verlenen of combinaties daarvan. Denk aan consumentengerichte ambacht en circulair ondernemerschap: kleinschalige maakbedrijven al dan niet met een bredere maatschappelijke doelstelling, zoals circulariteit of maatschappelijk ondernemerschap. Naast productieruimte beschikken deze ondernemers veelal over (ondergeschikte) ruimte ten behoeve van presentatie, beleving en / of verkoop. Of kennisintensieve maakindustrie en high tech diensten: kleine en middelgrote high tech onderzoeksproductielocaties van bedrijven die met oog op de 'war on talent' zoeken naar een innovatief ondernemersklimaat en een hoogwaardige, gemengd stedelijke omgeving. De

footloose kenniswerker, die de stad als kantoor ziet en zich ophoudt op 'third places' en / of flexkantoren. Of creatieve industrie: bedrijven gericht op exploitatie van kunstzinnigheid en intellectueel eigendom, zoals beeldende kunst, ambachten, muziek, reclame, vormgeving en softwareontwikkeling. De vormgeving van bedrijfsruimte zal worden afgestemd op bovenstaande doelgroepen en dit kan ook voor reguliere, stadsverzorgende bedrijven passende bedrijfsruimte zijn.

Bovenstaande doelgroepenomschrijving is conceptueel en zegt iets over leefstijl en gebruik van de omgeving. In de toelichting en verdieping van het programma zijn de doelgroepen voor wonen en werken gespecificeerd naar concrete huishoudens- en bedrijfskenmerken en vervolgens naar type vastgoed.

Bewezen principes van vroeger en hedendaagse wensen

Kop van Isselt gaat op een moderne manier invulling geven aan bewezen principes van de stadsbuurten van vroeger. Zo krijgt Kop van Isselt een relatief stedelijke dichtheid en fijnmazige functiemenging. Kenmerkend voor het ruimtelijk beeld zijn gesloten bouwblokken met reuring aan de buitenkant en rust aan de binnenkant, de aandacht voor eenheid van architectuur en de menselijke maat, de harmonie tussen openbaar en prive, het stratenmilieu en de kwaliteit van de openbare ruimte voor ontmoeting, spelen, sociale verbinding. De straatbeleving is rijk door parcelering, plasticiteit, de vele voordeuren en bijzondere dakbeëindiging (bijvoorbeeld kappen). Muurtuinen of stedelijke voortuinen verlevendigen het beeld en dragen bij aan privacy van het wonen op maaiveld. Functies zijn opgenomen in de gevelwanden en zijn niet maximaal van glas. Wonen en werken lopen zo in elkaar over. De (gesloten) blokkenverkaveling is gemiddeld 5 bouwlagen, met bepaalde plekken waar het lager is (vooral grondgebonden woningen) en sommige plekken waar het hoger is. Dit maakt een rijkheid aan woningtypes mogelijk. Soms is het een heel huis, soms is het een gestapelde vorm van wonen. De blokken zijn familie van elkaar. De buurt is in zijn stijl duidelijk afleesbaar. De binnenzijde is veelal voor de bewoners. De buitenzijde is publiek.

En tegelijkertijd worden hedendaagse wensen toegepast over bijvoorbeeld gezondheid en duurzaamheid. Moderne principes zijn verdichten, vergroenen, voorrang voor langzaam verkeer, duurzaam bouwen en slimme systemen. Met het oog op de toekomst en het voor volgende generaties leefbaar houden van onze planeet zijn thema's als energie, circulariteit, biodiversiteit en

klimaatbestendigheid van belang. Het is dus niet de bedoeling om stadsbuurten van rond 1900 na te bouwen; Kop van IJssel geeft op eigentijdse wijze vorm aan een gezond stadsleven.

Belangrijke nieuwe tendensen zijn bijvoorbeeld verdichten en mengen. Monofunctionele woon- of werkgebieden zijn steeds minder in trek. Nieuwe gebiedsontwikkelingen gaan uit van functiemenging en, vooral in centraal gelegen plekken of bij OV knooppunten, hoge(re) dichtheid. Dit kan door een goede koppeling van hoog en laag en door tweezijdig te wonen. Aan de straatzijde maar ook aan de hofzijde. Hier biedt je ook een vorm van flexibiliteit om de woningen en functies in de tijd te kunnen laten verkleuren. Een andere trend is vergroenen. Dat de straat voor de auto is, is niet meer zo vanzelfsprekend. Een uitgekiend en groen straatbeeld zorgt voor meer contact en meer gebruik

van de buitenruimte. Hierdoor integreer je het landschapelijke meer met de straatwanden. Vanuit duurzaamheid en inclusiviteit wordt stappen, trappen en rollen beter gefaciliteerd. De mobiliteit verandert en inclusiviteit staat voorop, dus de inrichting is bij uitstek geschikt voor het gebruik en stallen van fietsen, bakfietsen, kinderwagens, rollators en rolstoelen. Ook sporten en bewegen in de openbare ruimte is belangrijk, ook in de stad. Een gebied waarin voetgangers en fietsers het primaat hebben, bij voorkeur zo weinig mogelijk auto's. Duurzaamheid betekent ook oog voor de toekomst. De menselijke footprint op de aarde is te groot. Om ook toekomstige generaties een leefbare planeet te bieden, wordt stedelijke ruimte duurzaam gebouwd en gebruikt. Denk aan thema's als energie, circulariteit, biodiversiteit en klimaatbestendigheid.



Frau Gerolds Garten, Zurich



Caxton works, Londen



Park Somerlust, Amsterdam

3. Duurzaamheid



De vier lagen van de duurzaamheidsladder voor Kop van IJssel met bijbehorende duurzaamheidsthema's

Vitaal stadsleven met oog op de toekomst

Wonen of werken in Kop van IJssel betekent groen, gezond, slim leven. De drie prioriteiten voor een duurzame stadsbuurt zijn het creëren van een vitale buurthub, een verbindend landschap en het toepassen van toekomstgerichte systemen. Vitaal samenleven vraagt om een goede balans tussen sociale verbinding en privacy, met volop ontplooiingsruimte voor iedereen. Er is een grote variatie in doelgroepen en gebouwen en volop ruimte voor ontmoeten, delen en collectiviteit. Doel hiervan is om een omgeving te creëren waar aandacht is voor spaarzaam omgaan met grondstoffen, materialen en energie. Sociale duurzaamheid is van groot belang. De bewoners en bedrijven maken de buurt; eigenaarschap is een belangrijke waarde. De buurt krijgt een robuust ruimtelijk raamwerk, op een duurzame wijze vormgegeven zodat er een hoge gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde is. Dit vraagt om compacte bebouwing en groene netwerken. Om de ecologische footprint te minimaliseren worden toekomstgerichte systemen gebruikt met het oog op een slim duurzaam energiesysteem, circulair en flexibel bouwen, effectief groen toepassen, natuurinclusief bouwen, biodiversiteit, een duurzaam mobiliteitsconcept en klimaatbestendigheid.

Functie van een duurzaamheidskader

De term duurzaamheid en toekomstbestendigheid is een breed begrip, dat meerdere belangrijke thema's omhelst.

Hierbinnen moeten keuzes gemaakt worden en deze moeten vervolgens vertaald worden naar maatregelen en eisen. In het Ontwikkeldkader wordt een integraal duurzaamheidskader aangegeven als onderdeel van en input voor het bredere planproces van de transformatie van Kop van IJssel. Hiervoor is eerst een verkenning gedaan naar de mogelijkheden door het vaststellen van ambities. Vervolgens worden deze vertaald naar een integraal verhaal (visie). Dit verhaal is gelaagd, zodat hier genuanceerd mee omgegaan kan worden: er wordt vastgehouden aan een visie die flexibel is op onderdelen. Tenslotte worden uitwerkingen benoemd in de vorm van maatregelen en richtlijnen voor het ontwerp. Hiermee wordt het verhaal concreet gemaakt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds toepassingen op verschillende schaalniveaus en anderzijds tussen de minimale eisen (baseline, terugvaloptie) en het streven (optimaal geïntegreerde duurzaamheidsprestatie). Het uitgebreide duurzaamheidskader is toegevoegd als bijlage bij dit ontwikkeldkader.

Waarde creatie

Duurzaamheid gaat niet om 'minder slecht doen', maar om het streven naar oplossingen die daadwerkelijk bijdragen aan een prettige en toekomstbestendige leefomgeving. Deze oplossingen moeten bij voorkeur meer zijn dan een verzameling van losse duurzame maatregelen. Door samenhang en een waardengerichte benadering, bijvoorbeeld door duurzaamheid te integreren

met maatschappelijke opgaven en concrete behoeftes, ontstaan meerwaarde en draagvlak. Hierdoor krijgt het abstracte begrip 'duurzaamheid' betekenis en inhoud. Duurzaamheid is hier niet de kers op de taart, maar de centrale inhoud van de kersentaart. Duurzaamheid is dus een vanzelfsprekend onderdeel van 'het verhaal' van de ontwikkeling. Er is niet één duurzaamheidsverhaal en dus ook niet één beste duurzame uitwerking voor gebiedsontwikkelingen. Afhankelijk van de locatie, opgave, betrokkenen etc. zal dit verhaal steeds verschillen, bijvoorbeeld tussen:

- High tech of low tech duurzaamheid: complexe technische systemen of back to basic.
- Collectief of individualistisch: delen en gelijkvormigheid of juist voor elk wat wils en zelfvoorzienend.
- Hoog dynamisch of laag dynamisch: flexibiliteit en verandering of robuust met trage verandering.
- Hoge dichtheid of lage dichtheid: efficiëntie van de grote getallen of juist meer kwaliteit en zelfvoorziening.

Binnen Kop van Isselt is gekeken waar de meeste kansen liggen, wat past bij dit gebied en wat de basis wordt van ambities in relatie tot de context, doelgroepen etc. Zo is het relevante verhaal (visie) voor Kop van Isselt samengesteld. (Zie bijlage voor het totale duurzaamheidskader wat in co-creatie tot stand is gekomen).

De kern van de duurzaamheidsvisie, die separaat co-creatief, met input van de gemeente en andere betrokken partijen is opgesteld bestaat uit drie pijlers:

- Pijler 1: Vitale wijkhub - slim samenleven
- Pijler 2: Verbindend landschap - Robuuste ruimtelijke kwaliteit
- Pijler 3: Toekomstgerichte systemen- verantwoordelijke faciliterende techniek

Samen zorgen deze pijlers voor het realiseren van een Vitale tussenstad. In het vervolg van dit hoofdstuk worden deze pijlers verder inhoudelijk beschreven.

Borging en concretisering duurzaamheid

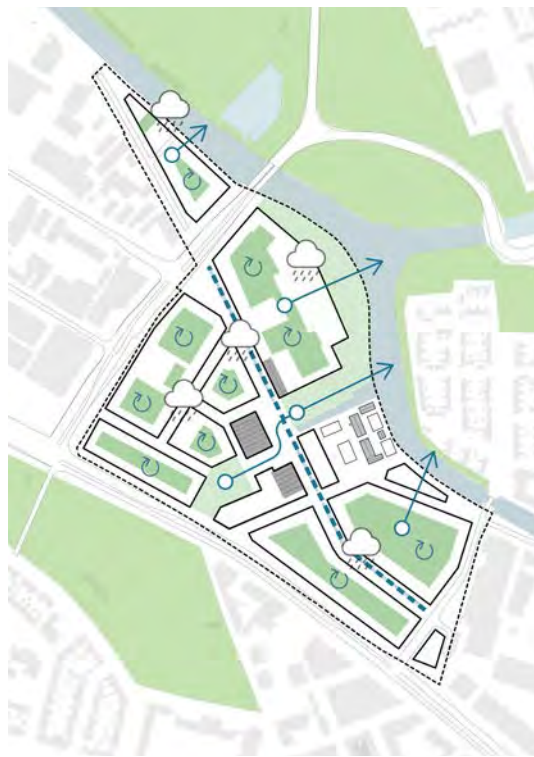
Pijlers 1 en 2 zijn sterk verweven met de overige teksten van dit ontwikkelkader. De vitale wijkhub is bijvoorbeeld onderdeel van de identiteit van de verbindende stadsbuurt en het gemengde en inclusieve programma. Het verbindende landschap komt terug in de ruimtelijke uitwerking. Pijler 3 slimme systemen is ook onderdeel van de overige teksten maar nog minder concreet en uitgewerkt. Daarom is die pijler in deze verdieping nader toegelicht.



Visuele vertaling van de visie 'Vitale tussenstad'



Sociale hubs binnen Kop van Isselt



Wateropvang Kop van Isselt

Pijler 1: Vitale wijkhub - slim samenleven

De vitale wijkhub gaat over sociale verbindingen. Variatie aan doelgroepen, generaties, achtergronden en comfortabel gezond kunnen samenwonen is het doel. Om deze reden is er in de wijk extra aandacht voor een positieve impact op de fysieke en mentale gezondheid van bewoners. Door genoeg ruimte voor ontmoeting, variaties in woonvormen en het concept van de deeleconomie wordt dit bewerkstelligd. Hierbij kan ook een relatie gelegd worden met de Retourboulevard en plekken in dit gebied waar reparatie en recycling plaatsvindt. Dit stimuleert de circulaire economie en 'circulair leven' in dit gebied. De innovatieve deeleconomie beperkt zich niet tot Kop van Isselt, maar stimuleert ook de verbinding met werkgelegenheid voor omliggende wijken. Ook essentieel is het realiseren van besparingen en lage(re) woonlasten voor de bewoners, wat vraagt om (mentaal) eigenaarschap. Bewoners hebben een actieve rol in de wijk, bijvoorbeeld ten aanzien van (deel)voorzieningen en de (gedeelde) buitenruimte. Delen en collectiviteit is een belangrijke waarde voor dit gebied. Dit kan tot uitdrukking komen in sociale wijkhubs al dan niet gekoppeld aan de mobiliteits-hubs die op centrale plekken in de wijk zijn voorzien. In de hubs kunnen pakketjes worden afgeleverd of slim andere collectieve voorzieningen gekoppeld worden. Vanuit duurzaamheidsperspectief willen we het delen van mobiliteit in dit gebied stimuleren. Auto's nemen veel ruimte in. Als we dat slim organiseren, ontstaan kansen en meer ruimte voor een groene en een leefbare wijk.

Pijler 2: Verbindend landschap - robuuste ruimtelijke kwaliteit

Kop van Isselt wordt een verbindend landschap met verbindingen op verschillende schaalniveaus (tussen binnen- en buitenruimte, tussen gebouwen en blokken, de wijk en de rest van de stad inclusief verbinding met het station), en met het landschap (en ontwikkeling groene netwerken). Het robuust ruimtelijke kader met de Eem als basis met variatie en flexibele uitwerking om tegemoet te komen aan de dynamiek en veranderbaarheid in de toekomst. Vitaal wonen in hoge dichtheid vraagt om compact bouwen, ruimtebesparing en (groene) kwaliteit: een hoge beleavings-, gebruiks-, en toekomstwaarde en een schone, veilige, klimaatbestendige (neerslag, overstromingsrisico en warmte), stress verlagende, gezonde leefomgeving. Dit betekent bijvoorbeeld dat niet alleen in de openbare ruimte plek is voor groen en wateropvang, maar ook in de bouwblokken zelf. Deze bouwblokken zijn klimaatadaptief, groen en voorzien tevens in waterberging, bijvoorbeeld door groene collectieve tuinen in het binnengebied van het bouwblok te realiseren. Autogebruik en autobezit wordt geminimaliseerd en bewegen gestimuleerd, door het creëren van autoluwe delen, lage(re) parkeernormen en emissievrije deelmobiliteit (fietsen, auto's). Vernieuwende bouwconcepten voor compact en flexibel bouwen zijn van belang. Ook innovatieve, goedkopere bouwmethodes zijn van belang, om kwalitatieve ambities rond ruimtelijke kwaliteit en inclusiviteit van programma te kunnen realiseren. De inrichting is klimaatbestendig / klimaatrobuust en natuurvriendelijk.



Slim collectief energiessysteem, zowel voor PV (electriciteit) inclusief balancering en opslag, als voor een gekoppeld warmtesysteem, waarbij uitwisselbaarheid is tussen bouwblokken, maar mogelijk ook met de Eem om energieneutraal/energieleverend te kunnen zijn.

Pijler 3: Toekomstgerichte systemen - verantwoordelijke faciliterende techniek

Om de vitale tussenstad technisch mogelijk te maken worden toekomstgerichte systemen toegepast. Het bouw- en installatieconcept wordt zodanig uitgewerkt dat het zorgt voor zo laag mogelijke maandlasten, door goede architectuur en materialisatie aangevuld met ondersteunende slimme faciliterende techniek. Ook vanuit een filosofie van meer met minder en door in toenemende mate gebruik te maken slimme industriële modulaire demontabele bouwsystemen, gevarieerd, flexibel, maar ook betaalbaar circulair worden gebouwd op een wijze die ook optimaal aansluit op een passief energiezuinig bouwconcept (goede isolatie, -luchtdichtheid etc.) draagt hieraan bij. Denk hierbij aan biobased materialen, vastlegging van gebruikte materialen in het materialenpaspoort en collectieve energiesystemen.

Met bovenstaande wordt ook invulling gegeven aan de duurzaamheidsopgaven van de gemeente Amersfoort op het gebied van Energie en Circulaire economie. Deze worden echter zo uitgewerkt dat ze niet op zichzelf staan, maar bijdragen aan de overkoepelende visie. Op dit moment is nog niet te zeggen welke technieken hoe, op welke wijze en in welke mate kunnen worden toegepast. Dit zal nader onderzocht moeten worden.

Slimme systemen

Om toekomstbestendig en duurzaam te zijn biedt deze nieuwbouw een uitgelezen kans om te werken aan slimme, duurzame systemen. Slim omdat er nagedacht wordt vanuit het oogpunt van circulariteit, minder gebruik van materialen en grondstoffen en ook gebruik maken van nieuwe innovaties die minder energie verbruiken en bijdragen aan klimaatbestendigheid. Onderstaand is uitgewerkt hoe we dit zien.

Materialen - bouwsystemen

1. Basiseis: verdere MPG verlaging met doorontwikkeling naar MPG 0,7 (uiteraard gelden wettelijk normen indien deze in de toekomst lager zijn). De MPG van een gebouw is de som van de schaduwkosten van alle toegepaste materialen in een gebouw. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de materialen die worden vervangen tijdens de levensduur van het gebouw. De totale som wordt gedeeld door de levensduur en door het bruto vloeroppervlak van een gebouw.
2. Toepassing van materiaalpaspoorten.
3. Materialen ten dienste van passieve gezonde bouwconcepten.
4. Circulaire materialen zullen niet alleen in gebouwen maar juist ook in de openbare ruimte zoveel mogelijk worden toegepast.
5. Hergebruik bestaande bouwmaterialen van Kop van IJssel gebouwen en materialen vanuit de omgeving (als onderdeel van circulair bouwen).
6. Flexibele woningen voor hergebruik en groot adaptief vermogen om in de toekomst mee te transformeren met de veranderende woonbehoeften.
7. Deeleconomie met omgeving en zichtbaar aan circulariteit werken. Stimuleren circulaire industrie, retail en logistiek in omgeving IJssel.

Energiesystemen /CO²-neutraal

1. Basiseis: gebouwgebonden energieneutraal en doorontwikkeling naar NOM / energieleverend. Zie voor definitie energieneutraal van de gemeente Amersfoort: Leidraad duurzame nieuwbouw d.d. 2020
2. Basis is energievraag beperken vanuit goede architectuur en materialisatie (passief bouw) aangevuld met slimme faciliterende techniek en (in de toekomst) aansluiting op collectieve systemen gericht op (steeds) lage(re) energielasten.
3. Zelf opwekken op gebouw- en gebiedsniveau (PV, aquathermie Eem, riothermie), bijvoorbeeld PV(T) op eigen

dak voor eigen gebruik, collectief op gemeenschappelijke ruimtes etc.

4. De energievoorziening moet gezond zijn en bijdragen aan een schone lucht in het gebied, en gezonde vorm van warmteafgifte. Ook mag de zomertemperatuur in de woningen niet te hoog worden.

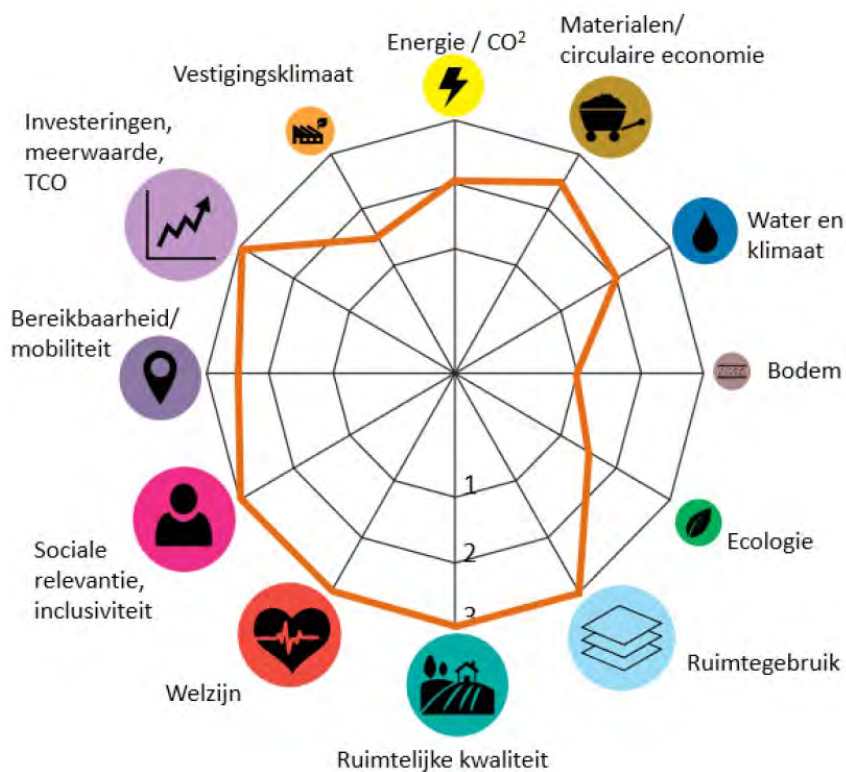
Klimaat- en watersystemen

1. Waterbesparing in de gebouwen, bijvoorbeeld conform de criteria van BREEAM, mede ten behoeve van lage maandlasten.
2. Hittestress in eerste instantie met groen en passieve maatregelen oplossen.
3. Beplantingen toepassing die klimaatbestendig zijn en daarmee met beperkte irrigatiebehoefte (in droge perioden) tenzij er mogelijkheden zijn voor irrigatie vanuit grijswatersystemen. Te denken valt aan verplichting van regenton(nen) bij grondgebonden woningen.

Om duurzaamheid goed te borgen in de uitwerking is het van belang om afspraken te maken over hoe we het vervolgproces gaan vormgeven en hoe we tot keuzes komen die recht doen aan het opgestelde duurzaamheidskader. Uiteraard zal de gemeente hierin een rol blijven vervullen, maar wie hier welke rol in kan/moet vervullen, dient nog nader bepaald te worden. Het ligt voor de hand om de abstractere ambities uit te werken mét de samenwerkingspartners die nu en in de toekomst betrokken zijn. Het huidige Ontwikkelkader blijft daarvoor de basis, maar hiertoe dienen procesafspraken gemaakt te worden met en tussen partijen. Instrumenten als GPR, BREEAM, NL-gebiedslabel kunnen daar een rol bij spelen, maar lijken gezien de specifieke ambities voor Kop van IJssel niet allemaal relevant. Ook dient een vervolgslag gedaan te worden op welke wijze de ambities in ruimtelijke-, planologische- en andere (juridische) documenten vertaald worden, zoals het stedenbouwkundigplan, bestemmingsplan. (ook hierover iets opnemen in samenwerkingsafspraken). Wat wordt in welke mate vastgelegd, of kan flexibel blijven, om in de toekomst op veranderende omstandigheden in te spelen en daarmee niet ambities geweld aan te doen, maar juist beter in te vullen? De leidraad duurzame nieuwbouw van de gemeente is daarbij ook van toepassing bij de verdere uitwerking.

Milieu

Ten behoeve van de planuitwerking van de ontwikkeling van Kop van IJssel zijn een aantal nadere onderzoeken van belang. Betreffende het thema Milieu worden in de planuitwerking een verschillend aantal onderzoeken gestart en uitgewerkt. Als eerste van de onderzoeken zal, volgens het Besluit milieueffectrapportage, een MER-beoordeling plaats moeten vinden. Tevens zullen samen met de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst Utrecht de volgende onderzoeken worden uitgewerkt; milieueffecten betreffende de milieucontouren van de omliggende bedrijven, externe veiligheid, trillingen, luchtkwaliteit, stikstof en geluid. Voorkomen moet worden dat woningbouw negatieve effecten heeft op de gebruiksmogelijkheden op het industrieterrein IJssel en tevens streven we naar een zo gunstig mogelijk woonklimaat. In de verdere planuitwerking dient gekeken te worden naar creatieve oplossingen hiervoor.



Ambitiweb Kop van IJssel: vastgestelde ambities voor alle 12 thema's.

-Basis (niveau 1, binnenste lijn): in de basis goed functioneren op basis van wettelijke en beleidsmatige verplichtingen; niet onderscheidend.

- Optimaliseren (niveau 2, middenlijn): een meerwaarde door bijvoorbeeld het creëren van extra kwaliteiten, mogelijkheden, voorzieningen, voordelen etc.

- Wow (niveau 3, buitenste lijn): Het onderscheidend vermogen van de Kop van IJssel op het gebied van duurzaamheid.

4. Openbare ruimte

Rust en reuring rond het Eempark

Kop van Isselt wordt een verbindend landschap met verbindingen op verschillende schaalniveaus (tussen binnen- en buitenruimte, tussen gebouwen en blokken, de wijk en de rest van de stad inclusief verbinding met het station), en met het landschap (en ontwikkeling groene netwerken). Het robuust ruimtelijke kader met de Eem als basis met variatie en flexibele uitwerking om tegemoet te komen aan de dynamiek en veranderbaarheid in de toekomst. Vitaal wonen in hoge dichtheid vraagt om compact bouwen, ruimtebesparing en (groene) kwaliteit: een hoge belevings-, gebruiks-, en toekomstwaarde en een schone, veilige, klimaatbestendige (neerslag, overstromingsrisico en warmte), stress verlagende, gezonde leefomgeving. Autogebruik en autobezit wordt geminimaliseerd en bewegen gestimuleerd, door het creëren van autoluwe delen, lage(re) parkeernormen en emissievrije deelmobiliteit (fietsen, auto's).

Een schakeling van plekken

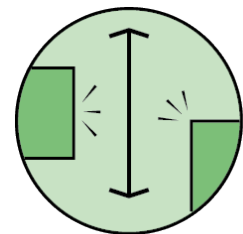
Het netwerk van openbare ruimte binnen Kop van Isselt bestaat uit een variatie aan parken, een stedelijke kade en een centraal plein. Ter hoogte van het huidige ROVA-terrein wordt de Eemoever publiek toegankelijk gemaakt in de vorm van een groen park. De parkruimte van de Eemoever buigt af de buurt in de vorm van het Eempark: een park met ruimte voor water. Centraal in de buurt gelegen is het Nijverheidsplein; een levendig plein met aansluiting op de bestaande industriële hallen die worden hergebruikt met publieke functies. Vanaf het plein wordt de verbinding gemaakt met het Soesterkwartier doorheen het Isseltpark en via een veilige oversteek over de Amsterdamseweg. De Eemkade is als uitloper langs de Nieuwe Stad, de stedelijke kade met verbinding met de binnenstad van Amersfoort. Waar de Eemkade en het Nijverheidsplein levendige plekken zijn met reuring, vind je binnen Kop van Isselt de rust in de groene omgeving van de parken.

Ruimte voor water

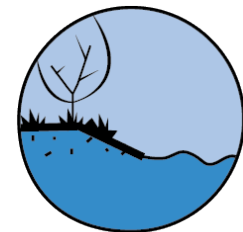
In de parken, straten en binnenhoven van de bebouwing is er veel aandacht voor wateropvang. In het Eempark wordt bij sterke regenval het water zichtbaar in de verdiepte gelegen terrassen die afwateren op de Eem. In het profiel van de nieuwe Nijverheidsweg-Noord wordt een kanaaltje met stromend water opgenomen. Het overtollig regenwater wordt hierin opgevangen en afgevoerd. Daarnaast vormt het een blauwe ruggengraat door het plangebied.

Plekken tussen rust en reuring:

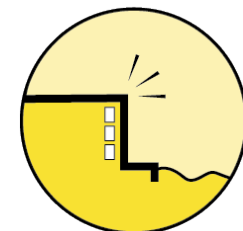
- De Eemoever- groene kade - rust
- De Eemkade - stedelijke kade - reuring
- Het Eempark - publiek park tussen rust en reuring
- Het Nijverheidsplein - centraal plein - reuring
- Het Isseltpark - publiek park tussen rust en reuring



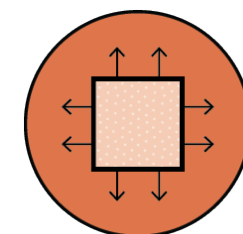
Publiek park als verbinding
Het Eempark & het Isseltpark



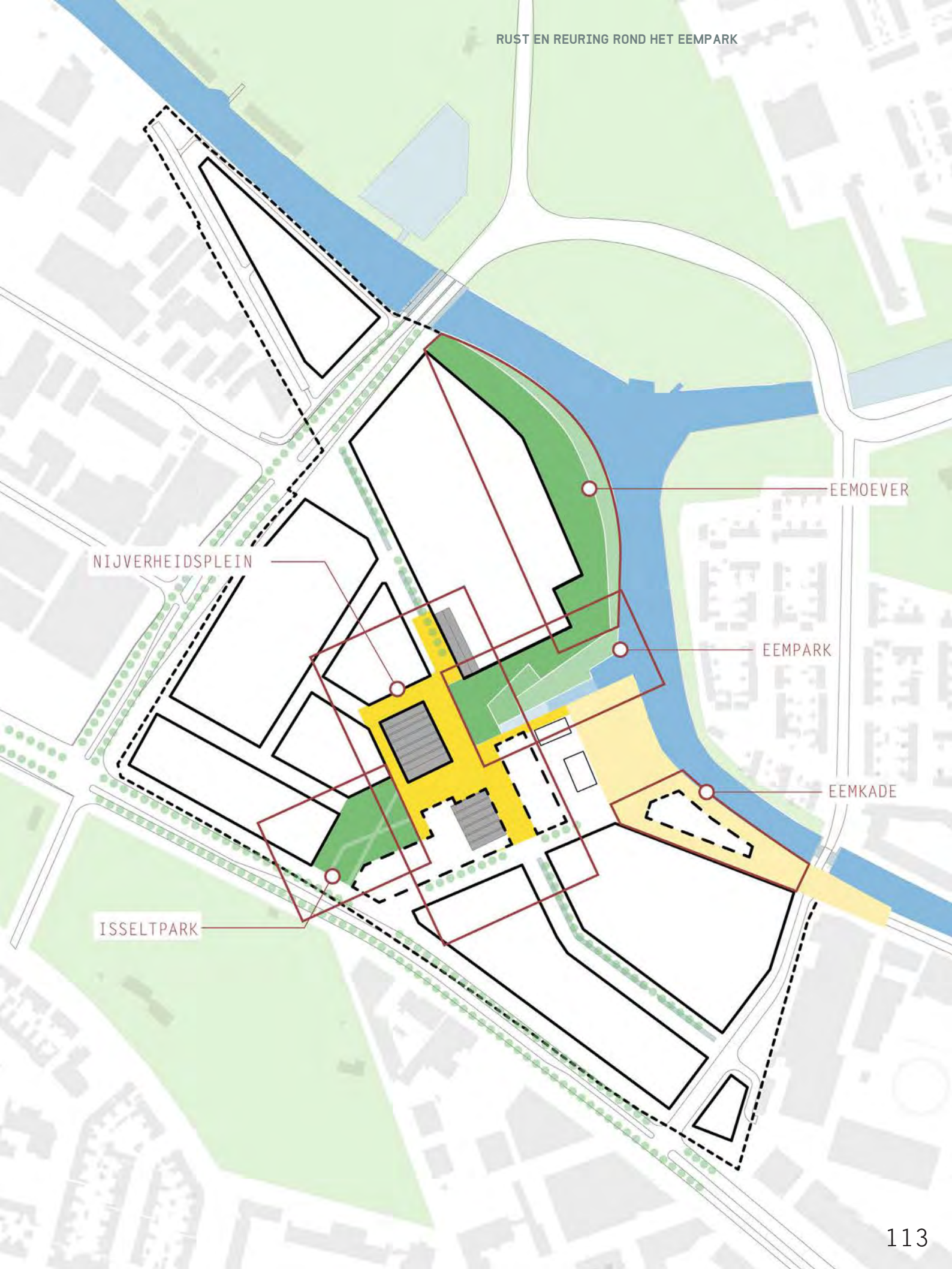
Groene oever
De Eemoever



Stedelijke kade
De Eemkade



Centraal plein
Het Nijverheidsplein





De Eemoever

De oever tussen het Eemfront en de Industrieweg wordt ingericht als groen oeverpark. Ook hier leggen we de rooilijn van bebouwing terug ten opzichte van de bestaande bebouwing om hiervoor ruimte te maken. Door de rooilijn in het verlengde van het project Eemfront te trekken ontstaat dankzij de meanderende Eem een oeverpark van wisselde breedte en opent zich de ruimte rond de samenkomen van Eem en Valleikanaal. Hiermee ontstaat een prachtige wereld van recreatief te gebruiken oevers. Hier is de Eem van iedereen.

In het ontwerp van het oeverpark zal aandacht worden gegeven aan het toegankelijk maken van het water. Door

de oever op gedeeltes te verlagen kan het water bereikbaar worden gemaakt en kan de Eem ook recreatief worden gebruikt. Ook het aanleggen van aanmeervoorzieningen langs de oever draagt bij aan een levendig gebruik van de oevers en het water.

Door het Eempark continueren we de wandel en fietspaden. Ter plaatse van de Koppelbrug voorzien we een laaggelegen passage onder het westelijk brugdeel om ongehinderd de barrière van de Industrieweg te nemen. Ter hoogte van de Havenstraat voorzien we een langzaam verkeersbrug over de Eem die de routes verbindt met het bestaande fietspad aan de noordoostoever van de Eem. Hiermee functioneert Kop van IJssel als een koppelstuk in recreatieve routes tussen binnenstad en buitengebied.



Doorsnede Eemoever



Quai François Mitterrand, Nantes



Waterfrontpark , Telford



Aanlegsteiger pleziervaart



Sandgrundsparken, Karlstad



Het Eempark

De Eemoever wordt via het Eempark verbonden met het centrale plein van Kop van IJsselt. Het Eempark is een groene ruimte om aan te wonen, te sporten, te picknicken en doorheen te fietsen. Het is ook een plek waar de Eem de buurt in komt. Via een terrassenlandschap bereik je het

water. De shared space binnen het project Eemfront wordt met de Eemoever verbonden door middel van een brug en is geschikt voor bestemmings- en recreatief fietsverkeer. In de nadere planuitwerking zal de ligging en materialisering hiervan worden bepaald.



Doorsnede Eempark



Botanische tuin, Bordeaux



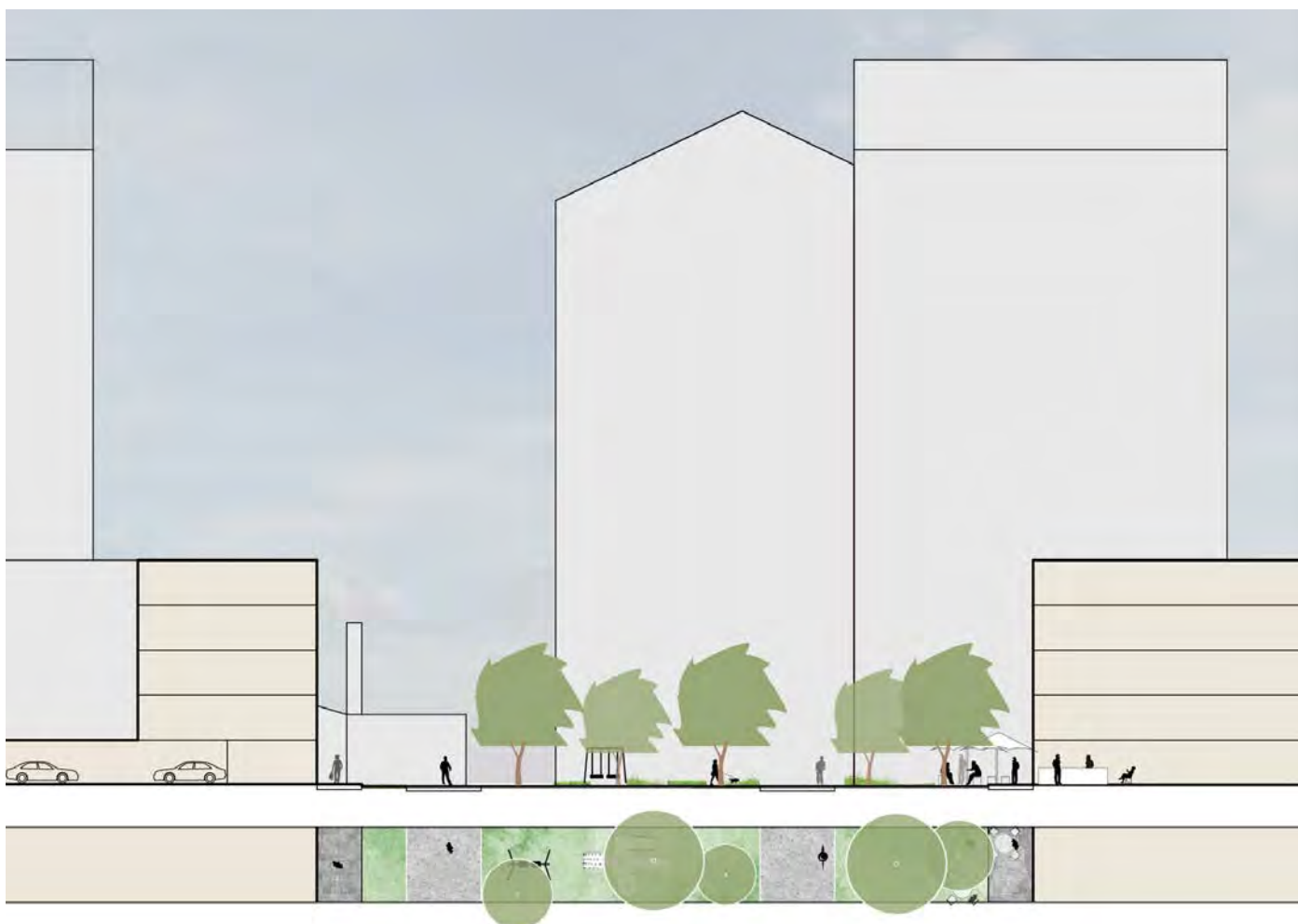
Aabyen park, Aarhus





Het Isseltpark

Tussen het Nijverheidsplein en de Amsterdamseweg ligt het Isseltpark. Een plek waar je vanuit het Soesterkwartier de wijk inwandelt of fietst richting de Eem. Naast een heldere padenstructuur door het groen, biedt dit park ook ruimte voor een uitbreiding van buitenruimte voor de aanliggende woonbebouwing. Het is ook de plek voor een speeltuin of het vervolg van een fitnessroute vanuit de groengordel van het Soesterkwartier.



Doorsnede Isseltpark



Visualisatie oversteek Amsterdamseweg naar het Isseltpark vanuit het Soesterkwartier



Solvaalsparken, Rosendal



Citypark, Xanten

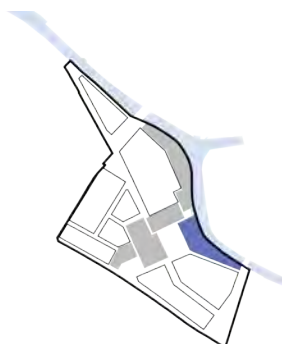




De Eemkade

Een stedelijke kade als verblijfsruimte met nadruk op langzaam verkeer

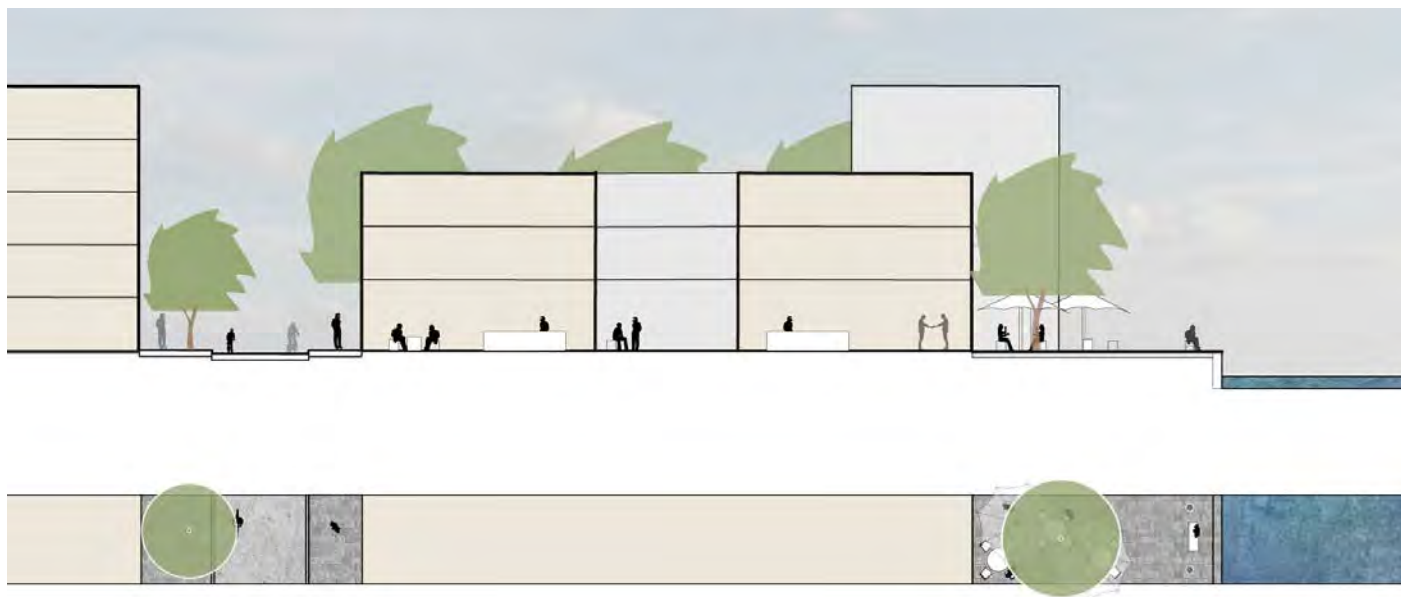




De Eemkade

De oevers van de Eem worden ingericht als openbaar toegankelijke ruimte. Het gedeelte tussen de Brabantsstraat en de Geldersestraat krijgt een kade-achtige inrichting die aansluit op de karakteristiek van de Grote Koppel en Kleine Koppel met een nadruk op verblijfsruimte en langzaam verkeer. Verblijfsruimte voorzien we in een ruim bemeten kade aan het water waar het verkeer achterlangs gaat. Hiervoor ontstaat de ruimte als de brandweerkazerne wordt verplaatst en de rooilijn van nieuwe bebouwing naar achteren wordt gelegd.

Dit kademilieu sluit aan op het project Eemfront (de voormalig Warner Jenkinson locatie). Tussen de bebouwing van dit project door continueren we de recreatieve fietsroute langs de Eem via een shared space zone.



Doorsnede Eemkade



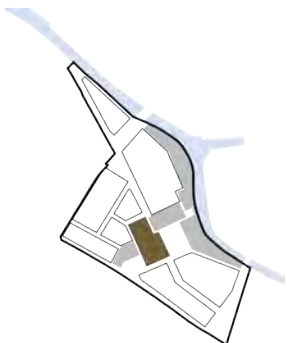
Zuidwestoever, Amsterdam



IJsselkade, Zutphen



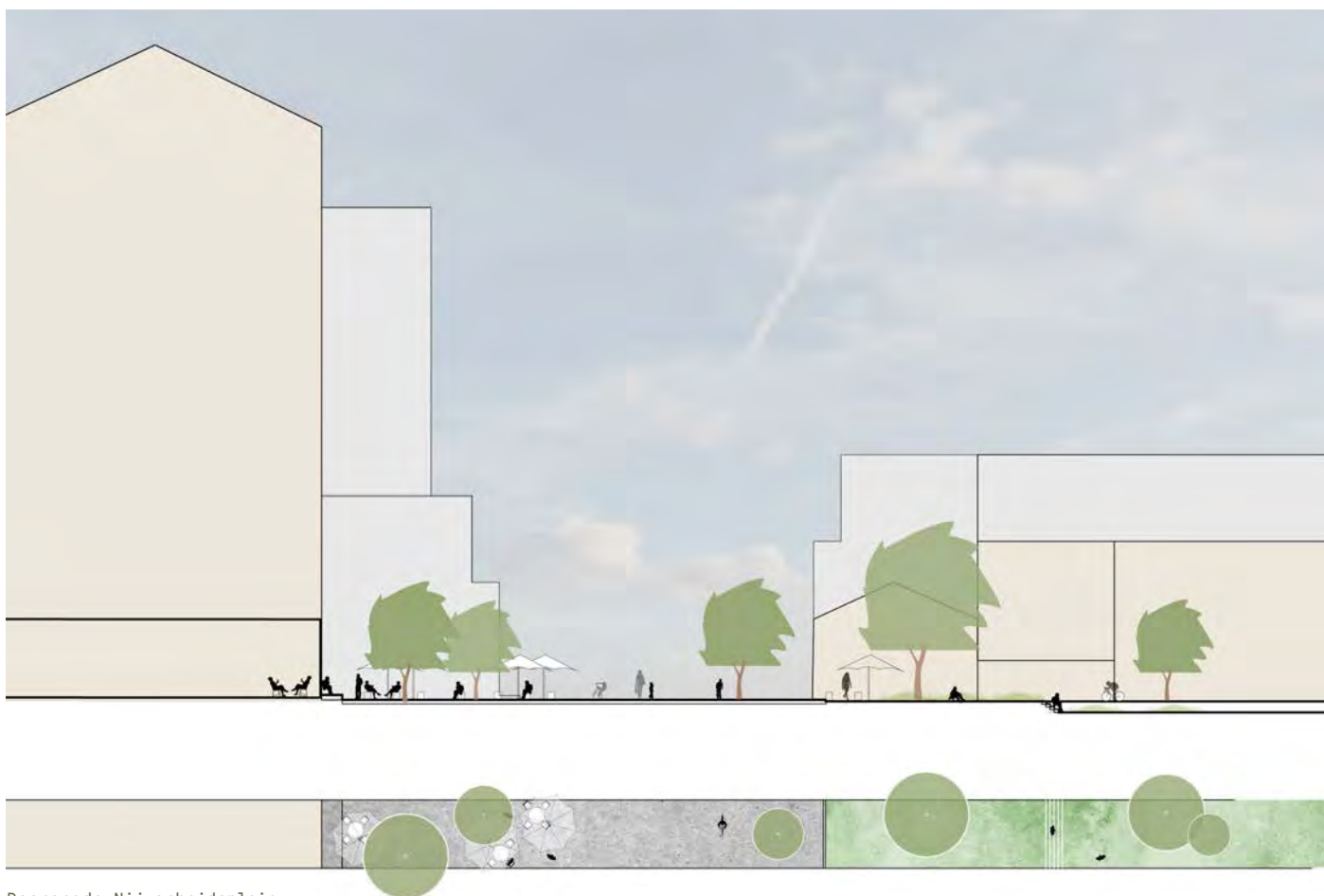
Rheinpromenade, Basel



Het Nijverheidsplein

Op de kruising van het Eempark en de Nijverheidsweg-Noord voorzien we het 'Hart van de buurt'. Hier staan enkele industriële relictten die in de beoogde planopzet een geheel andere context krijgen. Ze lenen zich voor herontwikkeling met onder andere horeca en maatschappelijk

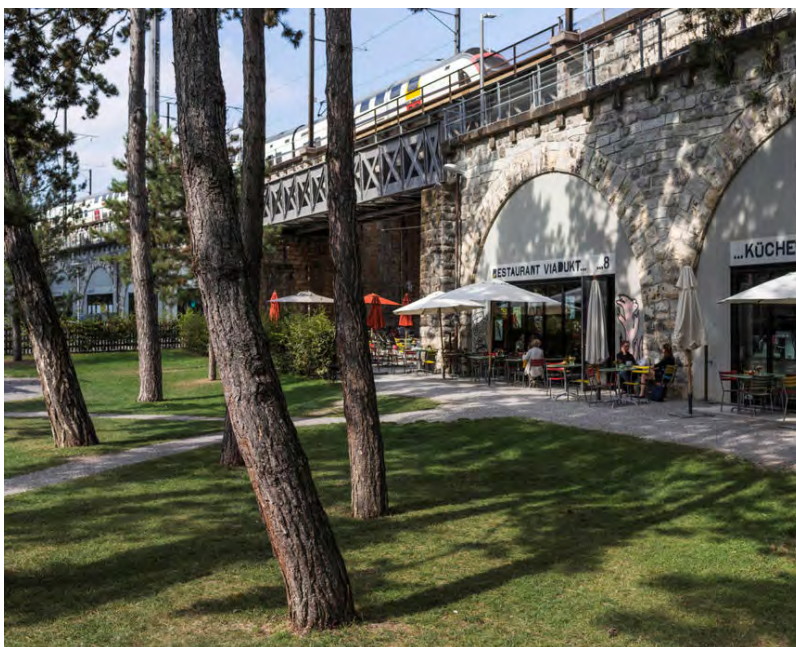
programma. Een herontwikkeling van deze karakteristieke panden met aantrekkelijke voorzieningen laadt het Nijverheidsplein en het Eempark verder op als centrale publieke ruimte. Om de verblijfskwaliteit in het Hart te vergroten stellen we voor om hier het doorgaand autoverkeer over de Nijverheidsweg-Noord te weren.



Doorsnede Nijverheidsplein



Josefswiese, Zurich



Im Viadukt, Zurich



Gucci Hub, Milaan

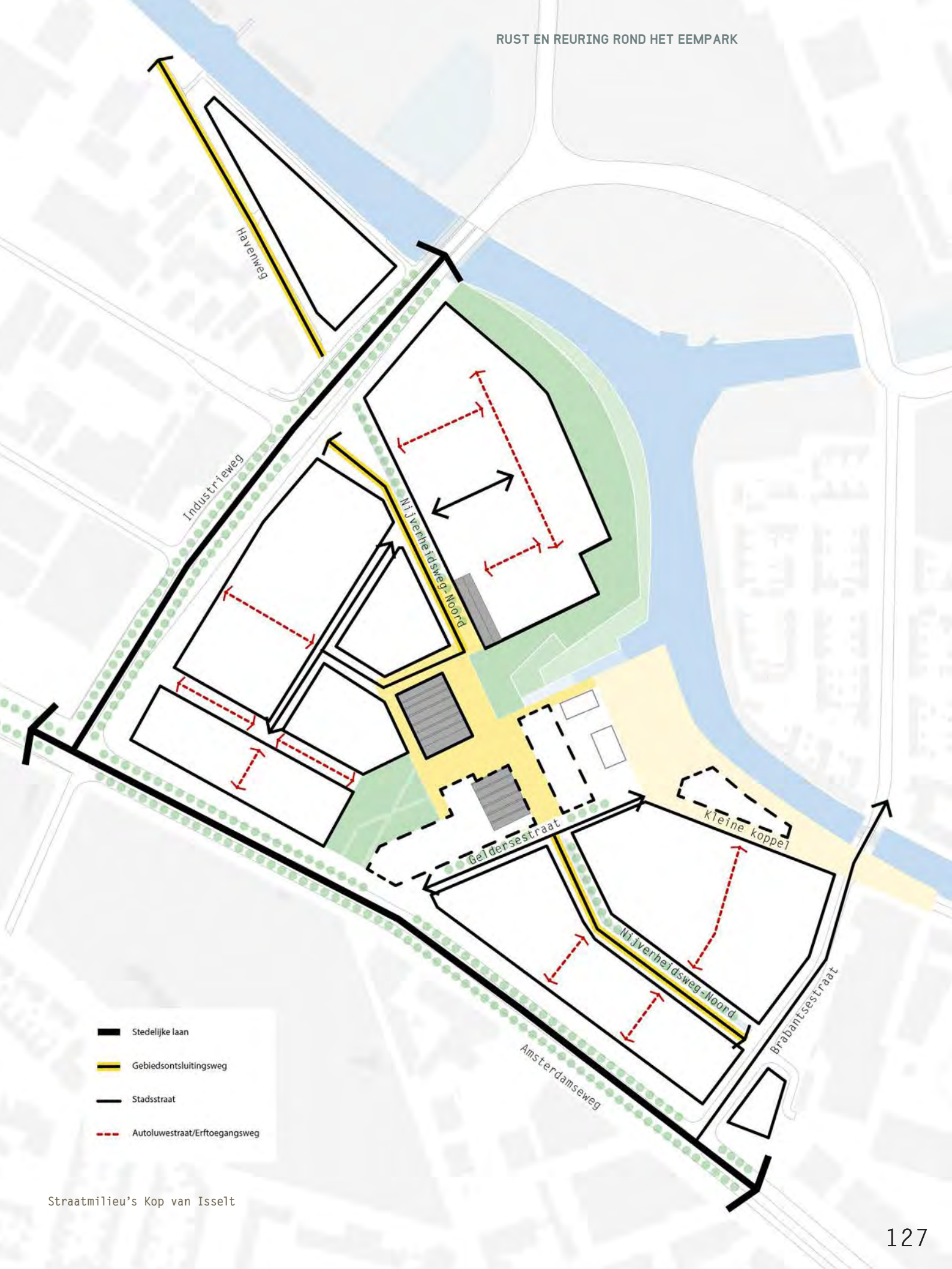
Leefbare straten

Het stratennetwerk van Kop van IJssel is een geheel van aansluitende straatmilieu's. De woonstraten hebben een zeer autoluwe karakter, de straat wordt een uitbreiding van de stoep en biedt ruimte voor langzaam verkeer en spelen. Voor de Nijverheidsweg-Noord als Gebiedsontsluitingsweg, blijft het autoverkeer een plek krijgen. De Nijverheidsweg is geen doorgaande route meer voor autoverkeer door de knip ter hoogte van het centrale plein. De Nijverheidsweg is een brede straat met ruimte voor wateropvang.

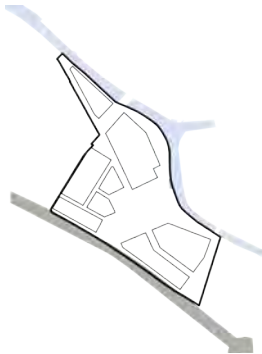
In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende straatmilieu's beschreven.

Straatmilieu's:

- Amsterdamseweg - Stedelijke laan
- Nijverheidsweg-Noord - Gebiedsontsluitingsweg
- Industrieweg/Brabantsestraat/Geldersestraat - Stadsstraat
- Woonstraat - Autoluwe straat/Erfttoegangsweg



- Stedelijke laan
- Gebiedsontsluitingsweg
- Stadsstraat
- Autoluwestraat/Erftoegangsweg



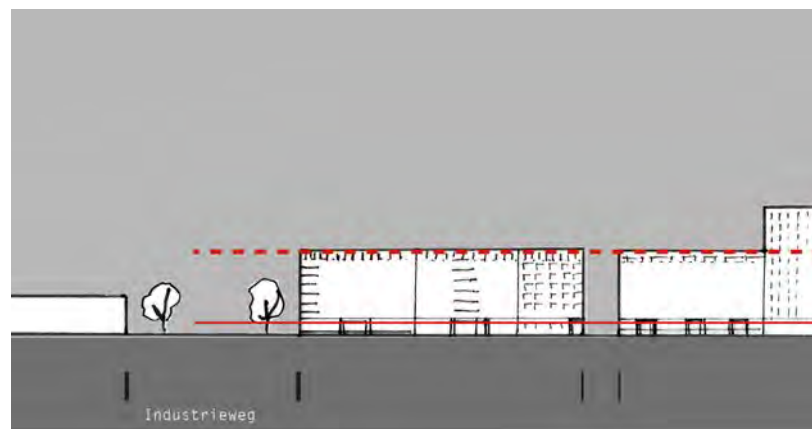
De Amsterdamseweg

De Amsterdamseweg vormen we om van verkeersweg naar stedelijke laan. Door de nieuwe bebouwing op Kop van IJssel terug te leggen ontstaat ruimte voor een groene middenberm en laanbeplanting langs beide zijden. Ook komt er zo ruimte voor wandelaars en fietsers, zoals dat bij een stedelijke laan vanzelfsprekend is. Door de aanleg van een royale middenberm wordt de straat gemakkelijker over te steken.

De aantrekkelijker inrichting maakt het ook aannemelijk om aan de Amsterdamseweg stedelijke bouwblokken met woningen en werkruimtes te ontwikkelen. Om deze goed bereikbaar te maken voorzien we tussen de Brabantsestraat en de Geldersestraat een ventweg. Een van de doelstellingen van het project is om dit gebied goed te laten aansluiten bij de omliggende bebouwde omgeving. Zo kan de omgeving gebruik maken van de functies die Kop van IJssel te bieden heeft, maar kunnen de gebruikers van Kop van IJssel ook gebruik maken van de faciliteiten in naastgelegen wijken. Om dit te kunnen bewerkstelligen is het noodzakelijk om Kop van IJssel aan te sluiten op doorlopende structuren voor voetgangers en fietsers. Met name in de verbindingen richting het Soesterkwartier en richting het station, vormt de Amsterdamseweg een grote barrière. Er moet dus aandacht worden besteed aan de oversteekbaarheid van deze weg. Gezien de functie en het gebruik van de weg, zal de oversteek geregeld (met verkeerslichten) moeten plaatsvinden. Voor de verkeersveiligheid moet de oversteek in delen kunnen worden gemaakt, met een rustpunt in de middenberm. De uitdaging is om de oversteek zodanig in te richten dat deze een doorlopende aantrekkelijke verbinding vormt tussen het Soesterkwartier en Kop van IJssel.



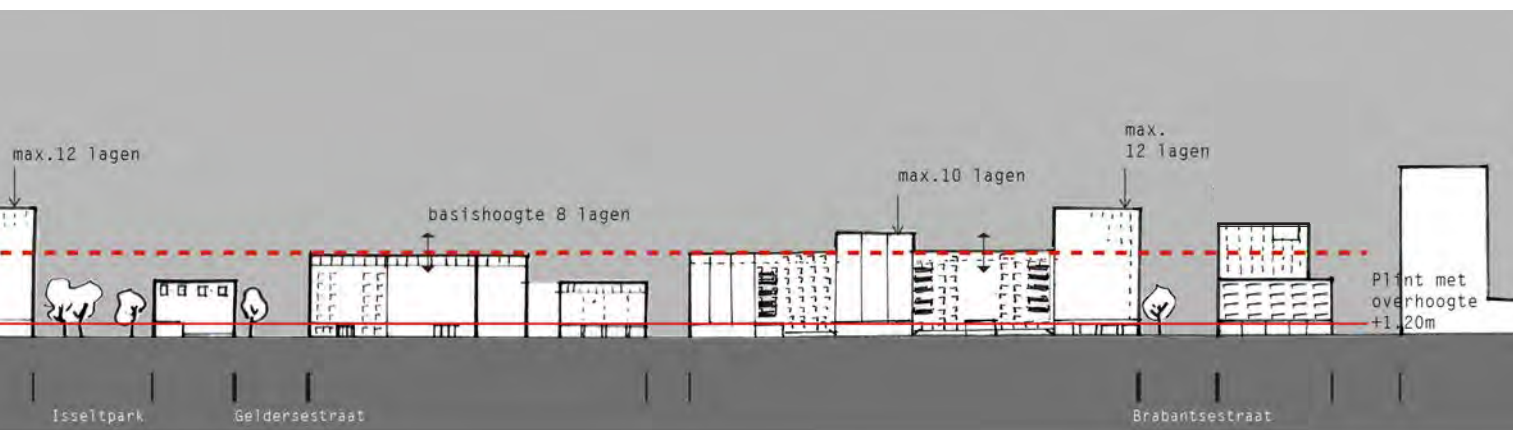
Het belang van de oversteek in de Amsterdamseweg wordt nog groter, omdat dit een belangrijke schakel is in de veilige en snelle fietsverbinding met het NS-station. Deze verbinding, waarmee het station beter bereikbaar wordt voor de toekomstige bewoners van Kop van IJssel, is cruciaal voor het aanbod van een alternatief voor de auto en daarmee voor het succes van de mobiliteitstransitie in dit gebied. De oversteek van de Amsterdamseweg verdient daarom bijzondere aandacht.



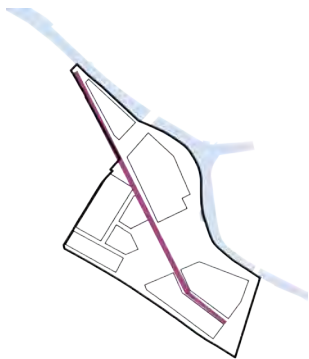
Aanzicht Amsterdamseweg met bouwhoogtes



Profiel Amsterdamseweg







Ontmoeting



Fietzers



Nooddiensten



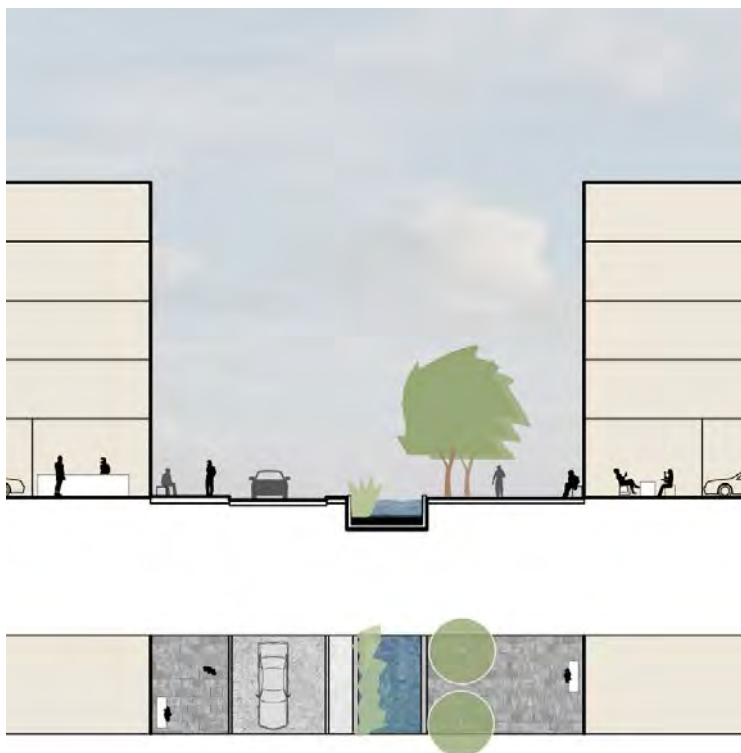
Autoverkeer



Vrachtverkeer

De Nijverheidsweg-Noord

Als ruggengraat van Kop van IJsselt blijft de Nijverheidsweg een belangrijke rol spelen. Het is de hoofdontsluitingsroute waarvanuit de bouwblokken toegankelijk zijn voor parkeren. Het profiel van de weg wordt ingericht om fijn aan te kunnen werken en wonen. De brede stoepen vormen de uitloper van bedrijvigheid vanuit de werkruimtes en vanuit de woning. Een leidend element in het wegprofiel is het water. Een kanaaltje biedt ruimte voor wateropvang en is een aangename plek om aan te verblijven.



Profiel Nijverheidsweg-Noord



De Grift, Apeldoorn



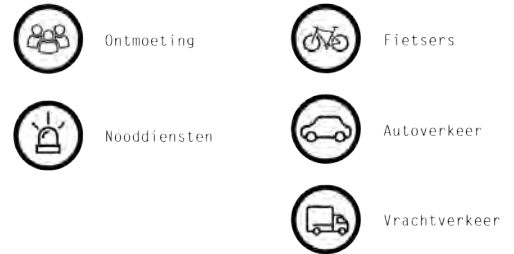
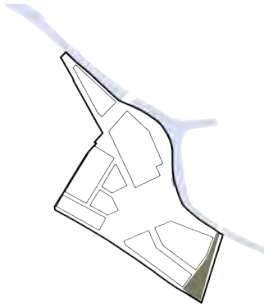
In de planuitwerking kunnen de hoogteaccenten, rooilijnen en massa's nog gewijzigd worden. De nieuwe bebouwing rechts in beeld is nog een ontwerpogave en zal in afstemming met de Nieuwe Stad worden ingepast en uitgewerkt.



De Brabantsestraat

De verbinding van Kop van IJssel met De Nieuwe Stad. Binnen het nieuwe profiel van de Brabantsestraat krijgt de Prodentfabriek een groene verblijfszone als entree.

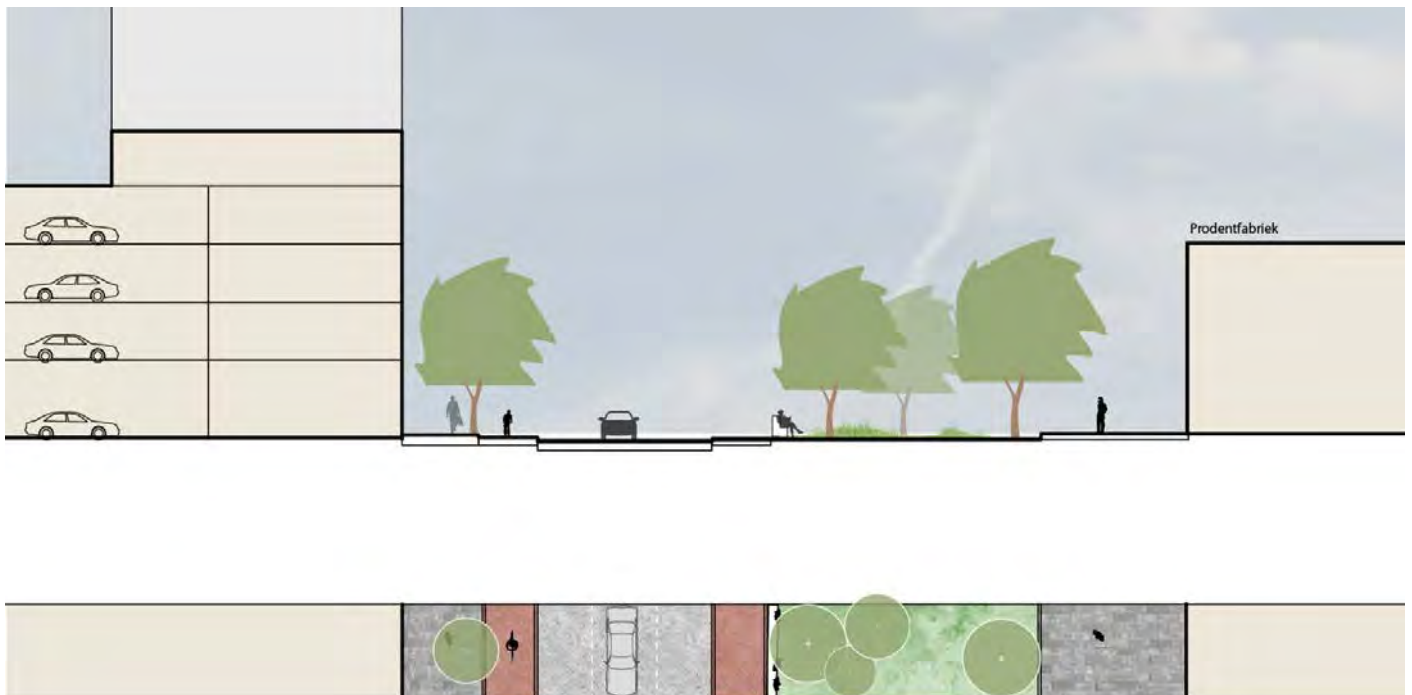




De Brabantsestraat

We vormen de Brabantsestraat om van een harde grens tussen de Nieuwe Stad en Kop van IJssel naar een verbindende ruimte. De afslag vanaf de Amsterdamseweg naar de Brabantsestraat is vanuit de richting Stadsring erg ongelukkig. Onder De Nieuwe Poort doorrijdend is er geen mogelijkheid om voor te sorteren. De enige mogelijkheid om deze afslag te nemen is via de rotonde. Dit verhoogt de belasting op het kruispunt De Nieuwe Poort aanzienlijk. Daarnaast levert dit verkeersonveilige situaties op doordat automobilisten manoeuvres gaan uitvoeren die niet toegestaan zijn, om toch bij de Brabantsestraat af te kunnen slaan. Door de afsluiting van het kruispunt Amsterdamseweg – Nijverheidsweg-Noord en het geplande woningbouwprogramma in Kop van IJssel is

het aan te raden om de aantakking van de Brabantsestraat te verleggen richting het noorden. Hierdoor komt er meer ruimte vrij voor verkeer vanuit de tunnel om van rijstrook te kunnen wisselen, wat een verlichting voor De Nieuwe Poort bewerkstelligt. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid om het kruispunt Amsterdamseweg – Brabantsestraat robuust en toekomstbestendig te maken.



Profiel Brabantsestraat



Referentiebeeld vergroening Brabantsestraat



Maquettebeeld Brabantsestraat. **In de planuitwerking kunnen de hoogteaccenten, rooilijnen en massa's nog gewijzigd worden. Dit gemarkeerde gebouw is nog een ontwerpogave en zal in afstemming met de Nieuwe Stad worden ingepast en uitgewerkt.*

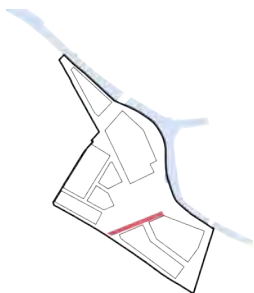


De Geldersestraat

Een ruim opgezette stadsstraat om aan te wonen en te werken.







Ontmoeting



Fietzers



Laden en lossen



Autoverkeer



Nooddiensten

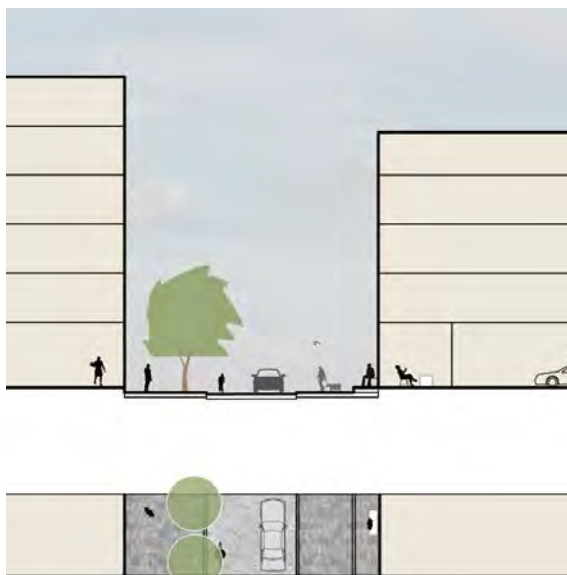


Vrachtverkeer

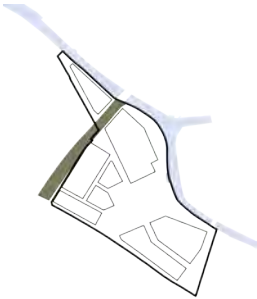
De Geldersestraat

Ook de Geldersestraat krijgt in dit plan een nieuwe uitstraling. Het is een verbindingsroute vanaf de Amsterdamse-weg de buurt in. Het is naast een autoverbinding ook een snelle route om vanuit het Soesterkwartier richting de Eem te fietsen. Al vanaf de oversteek van de Amsterdamse weg is de Eemkade zichtbaar. Ter hoogte van het Eemfront is de straat doodlopend, de aansluitende Eemkade is een plek voor wandelaars en fietsers.

Aan de Geldersestraat wordt gewoond en gewerkt, dit wordt zichtbaar in de plint met extra hoogte. Er is ruimte voor een bankje op de stoep. Ter hoogte van het Nijverheidsplein, het centrale plein, krijg je vanaf de Gelderse straat in doorkijkje naar het Eempark.



Profiel Geldersestraat



Ontmoeting



Fietzers



Laden en lossen



Autoverkeer



Nooddiensten



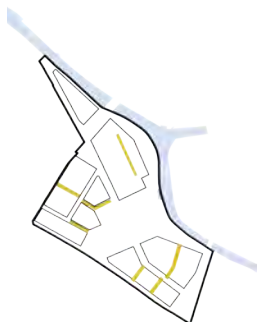
Vrachtwagenverkeer

De Industrieweg

De Industrieweg is op dit moment slecht ingericht voor wandelaars en fietsers. Met de herontwikkeling van Kop van IJsselt begint dit te knellen. Voornamelijk het gedeelte tussen de Nijverheidsweg-Noord en de Koppelbrug werkt als een barrière in routes voor langzaam verkeer waardoor de ligging aan de Eem niet kan worden benut. Dit kan worden verholpen door toekomstige bebouwing op iets meer afstand van de weg te plaatsen en daarmee ruimte te winnen voor een fietspad en wandelpad aan de zuidzijde van de Industrieweg.



Profiel Industrieweg



Ontmoeting



Fietzers



Nooddiensten

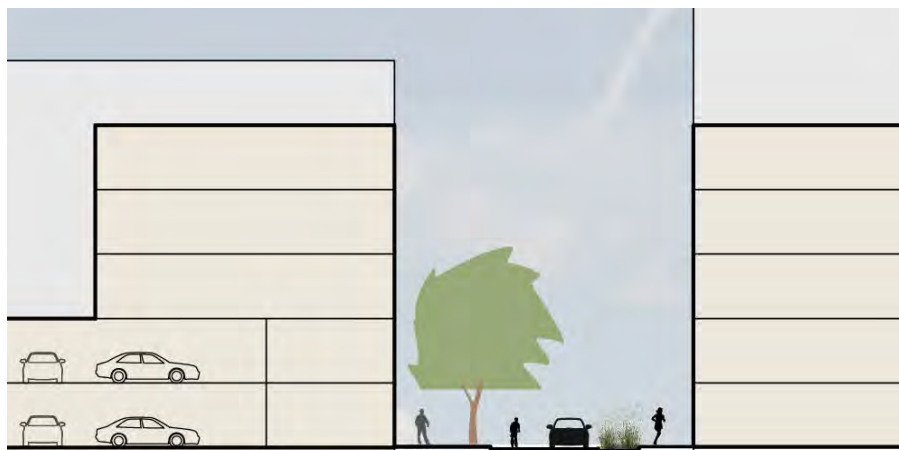


Laden en lossen

De woonstraten

De straten met het meeste aandacht voor de voetganger en fietser zijn de woonstraten. Het zijn autoluwe straten als uitlopers van de Nijverheidsweg-Noord. Het autoverkeer dat zich in deze straten bevindt is bestemmingsverkeer. Het parkeren voor de woningen aan deze straat bevindt zich intern in de bouwblokken. Dit zorgt voor ruimte voor groen in het straatprofiel. Bomenrijen zorgen voor schaduw en in de plantsoenen is ruimte voor wateropvang.

Vanuit de woning is er op de stoep ruimte voor eigen invulling van de strook langs de gevel door de bewoners. De stoep is zo niet alleen een doorgaande route maar wordt ook een verblijfsplek. In deze straten wordt ook het fietsparkeren voor bezoekers opgelost.



Profiel Woonstraat



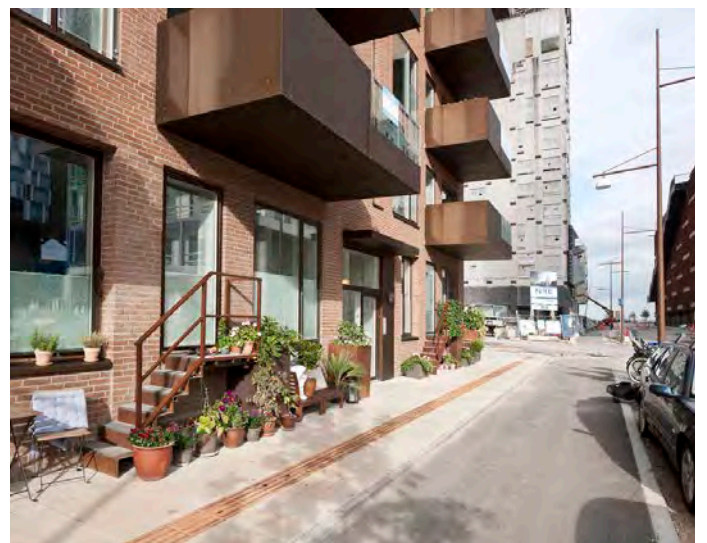
Amstelkwartier, Amsterdam



Geveltuintjes in de woonstraten



Ruimte voor groen en wateropvang binnen in het straatprofiel



Nordhavn, Kopenhagen

5. Programma

Inclusief wonen en nieuwe nijverheid

Op Kop van Isselt ontstaan nieuwe impulsen voor stedelijk wonen en werken, met veel variatie van bewoners en bedrijven en volop ruimte voor ontmoeting. Bewoners vinden er rust en reuring; ondernemers vinden er interactie en inspiratie; bezoekers vinden er gezelligheid en schoonheid. Kop van Isselt is inclusief en divers. Voor iedere levensfase, rijk tot arm, voor denkers en doeners. Onderscheidend in het woonprogramma wordt dat er ook stedelijke gezinsmilieus ontstaan, wat tevens de sociale verbinding met het kinderrijke Soesterkwartier kan versterken, al ligt de nadruk in het woonprogramma op (betaalbare) woningen voor kleine huishoudens. Er komen veel woningen op maaiveld en verschillende stedelijke gezinswoningen wat zo kenmerkend is voor stadsbuurten rond historische centra. Onderscheidend in het werken wordt de focus op nieuwe maakindustrie: schoon, kleinschalig en goed mengbaar met wonen. Er is ruimte voor ontmoeting, broedplaatsen, kleine tot middelgrote kantoren, een grote culturele functie en een voorzieningenhart in het midden van Kop van Isselt. Bestaande, waardevolle gebouwen krijgen een nieuwe, openbare functie. In de omgeving kan van diverse voorzieningen gebruik worden gemaakt waardoor de omgeving ook vitaler wordt.

Onderstaand worden wonen, werken en voorzieningen nader toegelicht.

Beleid: Deltaplan wonen

Het bouwen van nieuwe woningen in Kop van Isselt is hard nodig. De vraag naar woningen in Amersfoort en in de regio is groot. In het Deltaplan Wonen is het actuele woonbeleid beschreven. Er moeten voldoende, betaalbare en passende woningen worden gebouwd voor alle doelgroepen. Voldoende: er worden tot 2030 gemiddeld 1.000 woningen per jaar gebouwd. Betaalbaar: er is extra aandacht voor lage en middeninkomens met regels voor het bouwen van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Passend: om een inclusieve stad te blijven moeten er passende woningen gebouwd worden voor alle doelgroepen, van jongeren tot gezinnen tot ouderen en voor kwetsbare doelgroepen. Er is diversiteit nodig van woonmilieus en woningkenmerken.

Woonmilieu en doelgroepen Kop van Isselt

Het woonmilieu is stedelijk met een sterk buurtgevoel. Aan de hand van het afgebeeld analysemodel (BSR-model) is beoordeeld welke leefstijlen goed passen bij Kop van Isselt:

De focus is op doelgroepen die 'samen in de stad' willen wonen of met 'stedelijke allure' willen wonen (de oranje en paarse leefstijlen). De leefstijlen 'stedelijk en authentiek' (rood), 'ruim en hoogwaardig' (blauw) en 'gezellig in de wijk' (geel) zullen ook op Kop van Isselt afkomen, maar in mindere mate. Blauw minder omdat Kop van Isselt niet een heel rustig gebied zal worden. Geel minder omdat het niet per definitie een kleinschalig, gezellig buurtje wordt. En rood minder omdat die doelgroep vooral in de historische binnenstad wil wonen.

Voor de doelgroepen die vooral 'samen in de stad' willen wonen is sociaal contact met anderen belangrijk. Ze zoeken gezelligheid. Ze wonen daarom graag op maaiveld en in de woonomgeving is volop ruimte voor ontmoeting en samenzijn.

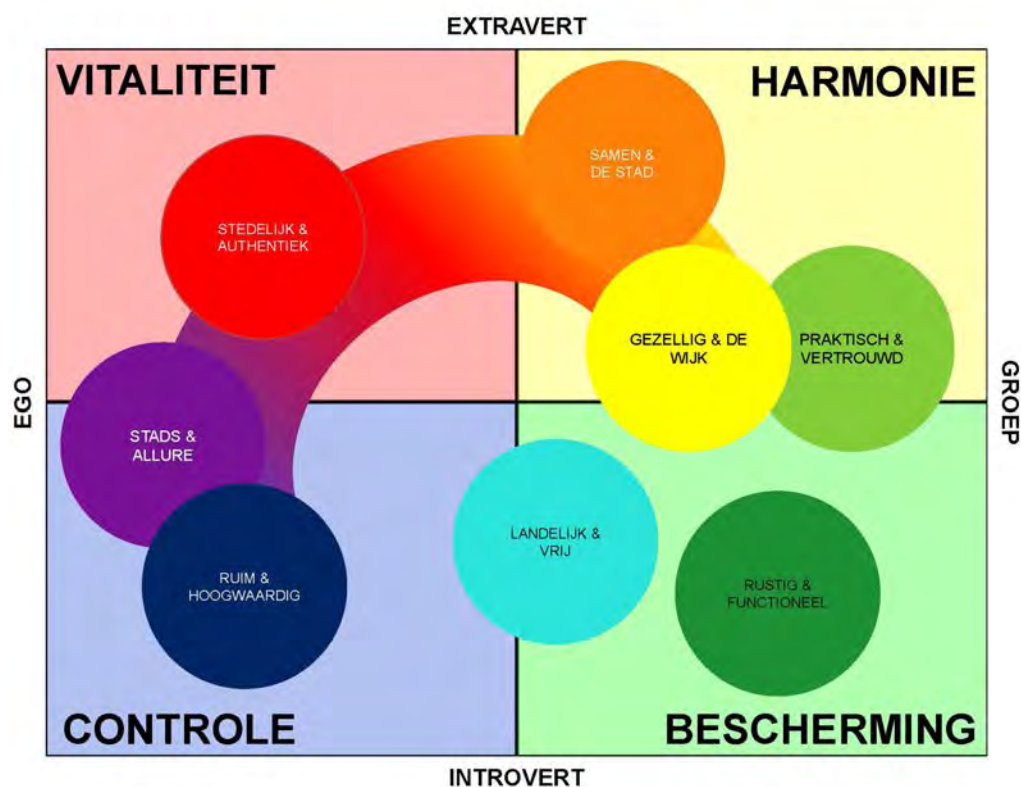
Voor de doelgroepen die vooral met 'stedelijke allure' willen wonen is vrijheid en onafhankelijkheid belangrijk. Ze worden sterk gedreven door intrinsieke motivatie, zelfontplooiing en hechten waarde aan een (hoog)stedelijke omgeving voor ontmoeting, inspiratie en levendigheid. Ze zijn gesteld op hun privacy en wonen graag op verdieping.

Binnen deze leefstijlen is een grote variatie mogelijk naar levensfase, huishoudenskenmerken en woningkenmerken. Om daar focus in aan te brengen kijken we naar het gemeentelijk beleid. Om een inclusieve stadsbuurt optima forma te worden en passend bij het gemeentelijk woonbeleid uit het Deltaplan Wonen is de focus voor het wonen in Kop van Isselt driedig:

- 1) Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens. Daarbij wordt een bijzonder accent gelegd op jonge huishoudens en (koop)starters. Amersfoort is de jongste stad van Nederland en de kinderen en jongeren van nu willen straks een eigen woning. Voor deze doelgroep zijn betaalbaarheid en wonen in of nabij het centrum de belangrijkste voorwaarden.
- 2) Levensloopbestendige woningen voor ouderen en kwetsbare doelgroepen. Net als de rest van Nederland zal ook in Amersfoort het aantal ouderen stijgen. Enerzijds zijn er vitale, draagkrachtige ouderen die graag in de nabijheid van het centrum willen wonen (en daarmee kan een eengezinswoning elders in de stad vrij komen), en anderzijds zijn er kwetsbare ouderen die langer zelfstandig (moeten) wonen. Kwetsbaarheid kan financieel zijn waardoor er

voor ouderen levensloopbestendige sociale huurwoningen nodig zijn, of gezondheid waarbij wonen en zorg nodig is.

3) Stedelijke gezinswoningen voor gezinnen met een stedelijke leefstijl. Om een betaalbare gezinsstad te blijven moet binnenstedelijk inclusief worden gebouwd en zijn er nieuwe stadsbuurten voor gezinnen en jonge stellen met een kinderswens nodig. Dat levert een binnen Langs Eem en Spoor onderscheidende stadsbuurt op. Ook is het bouwen van binnenstedelijke gezinswoningen nodig om te voorkomen dat in de grote behoefte aan gezinswoningen alleen nog maar op uitleglocaties voorzien kan worden.



BSR (Brand Strategy Research) analysemodel om te beoordelen welke leefstijlen passend zijn voor Kop van Isselt. Het BSR-model gebruikt psychografische waarden om mensen in te delen in verschillende leefstijlen. Deze leefstijlen worden gecreëerd vanuit twee assen: de sociologische as en de psychologische as. De sociologische as loopt tussen 'ego' en 'groep', de psychologische as loopt van 'extravert' naar 'introvert'.

Woonprogramma

Om vorm te geven aan voldoende diversiteit, onderscheiden we vier woningtypen die elk in ruime mate gebouwd worden:

- Appartementen (gestapelde woningen op verdieping, van klein en betaalbaar tot groot en luxe).
- Grondontsloten woningen (woningen op de begane grond, gelijkvloers of twee verdiepingen, en waar boven appartementen zijn).
- Grondgebonden woningen (woningen op een eigen perceel met een stedelijke uitstraling, met een kleine voor- en/of achtertuin, zonder woningen erboven). Omdat vooral dit type woning in het stadsbeeld cruciaal is voor de identiteit van de verbindende stadsbuurt en dit de aantrekkelijkheid van Kop van IJssel voor gezinnen oplevert, moet dit type voldoende substantieel gebouwd worden. Wat daarvoor minimaal nodig is (de kritische massa om recht te doen aan de identiteit en om de doelgroep in voldoende mate aan te spreken) en wat daarin haalbaar is (ruimtelijk, financieel) wordt in het vervolg nader verkend.
- Hybrides (gestapelde woningen op verdieping met kenmerken van een gezinswoning, zoals maisonnette woningen, woningen met een tuinachtige buitenruimte op het dak of het parkeerdek e.d.).

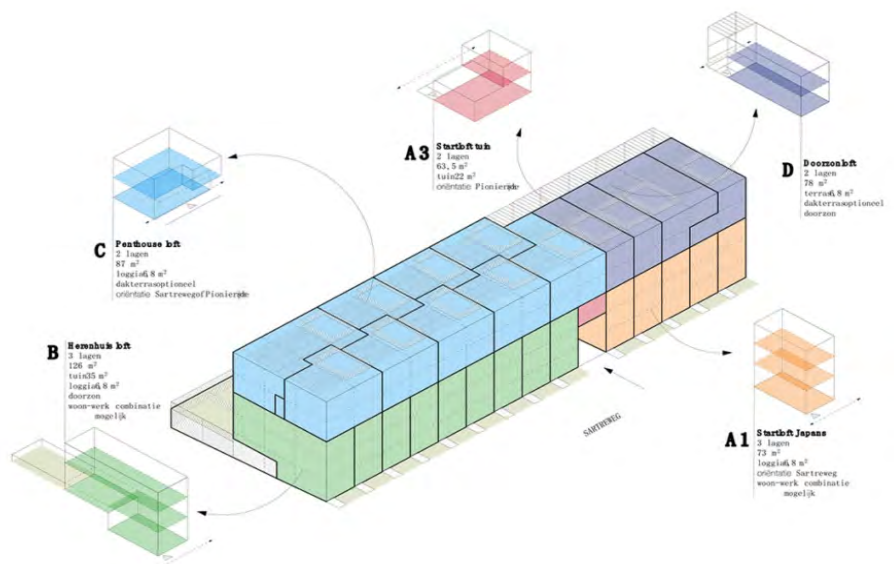
Conform Deltaplan Wonen worden er:

- Minimaal 35% sociale huurwoningen gerealiseerd;
- Minimaal 10% woningen in het lage middensegment gerealiseerd (huur en koop)
- Minimaal 10% woningen in het hoge middensegment gerealiseerd (huur en koop)

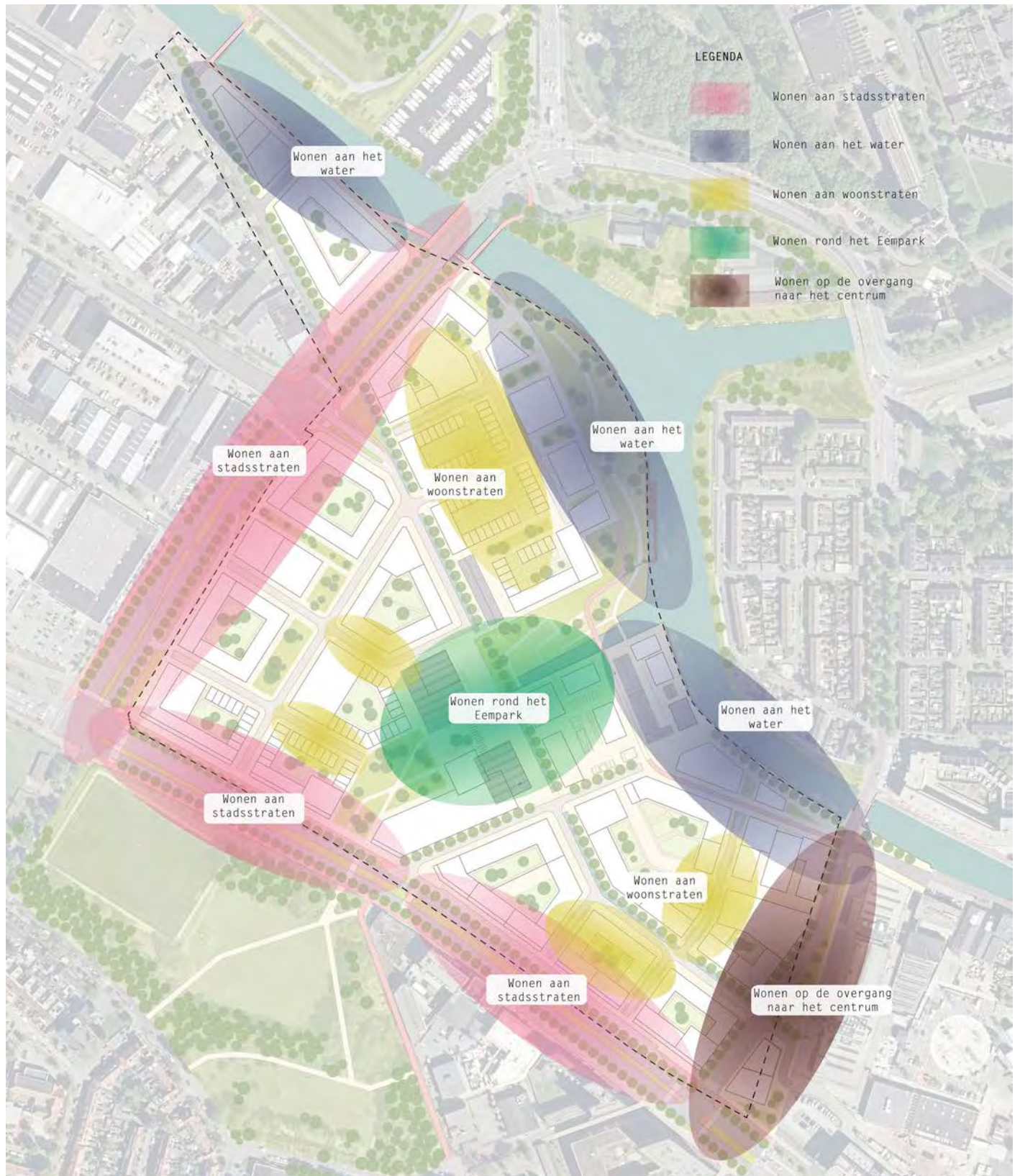
Deze verschillende woningtypen borgen dat er voldoende diversiteit en inclusiviteit van doelgroepen is. Ook zorgt het voor de gewenste mix van wonen op maaiveld en wonen op verdieping. In de vervolgfase moet dit programma verder verfijnd worden.

Welke diversiteit van woonmilieus levert dit op? Per deelgebied en zelfs per gebouw(blok) kunnen andere accenten gelegd worden om de gewenste variatie binnen Kop van IJssel te realiseren. Als eerste aanzet is op blz.145 in abstracte vorm aangegeven welke kansen er liggen om een rijke diversiteit van woonmilieus binnen Kop van IJssel te realiseren.

Afhankelijk van de ligging bieden de plekken binnen Kop van IJssel afwisselende kansen. De randen bieden een andere potentie dan het binnengebied. De randen bieden overwegend reuring. Het binnengebied biedt een afwisselende mix van rust en reuring. Wonen aan het water of het park biedt rust maar ook (gezellige) reuring. En de hoogbouwaccenten geven stedelijke allure. In de tussenliggende gebieden (tussen de randen, het water en het park) bevinden zich woonstraatjes met een (kindvriendelijke) voorkant en rust aan de binnenzijde van de woonblokken. Ook zal in het binnengebied het wonen op maaiveld het meest nadrukkelijk vorm krijgen met grondgebonden woningen en wonen in de plint (stadswoningen onder appartementen). Aan de randen en in het hart zal het maaiveld meer gecombineerd worden met andere functies (werken en voorzieningen).



Hybride woonvormen, Y Blok Utrecht



Als vervolg op dit Ontwikkeldkader wordt het woonprogramma ruimtelijk en programmatisch op hoofdlijnen verder uitgewerkt en worden concrete afspraken en spelregels vastgelegd. Hierbij worden ook de volgende zaken betrokken en nader afgewogen op haalbaarheid en wenselijkheid:

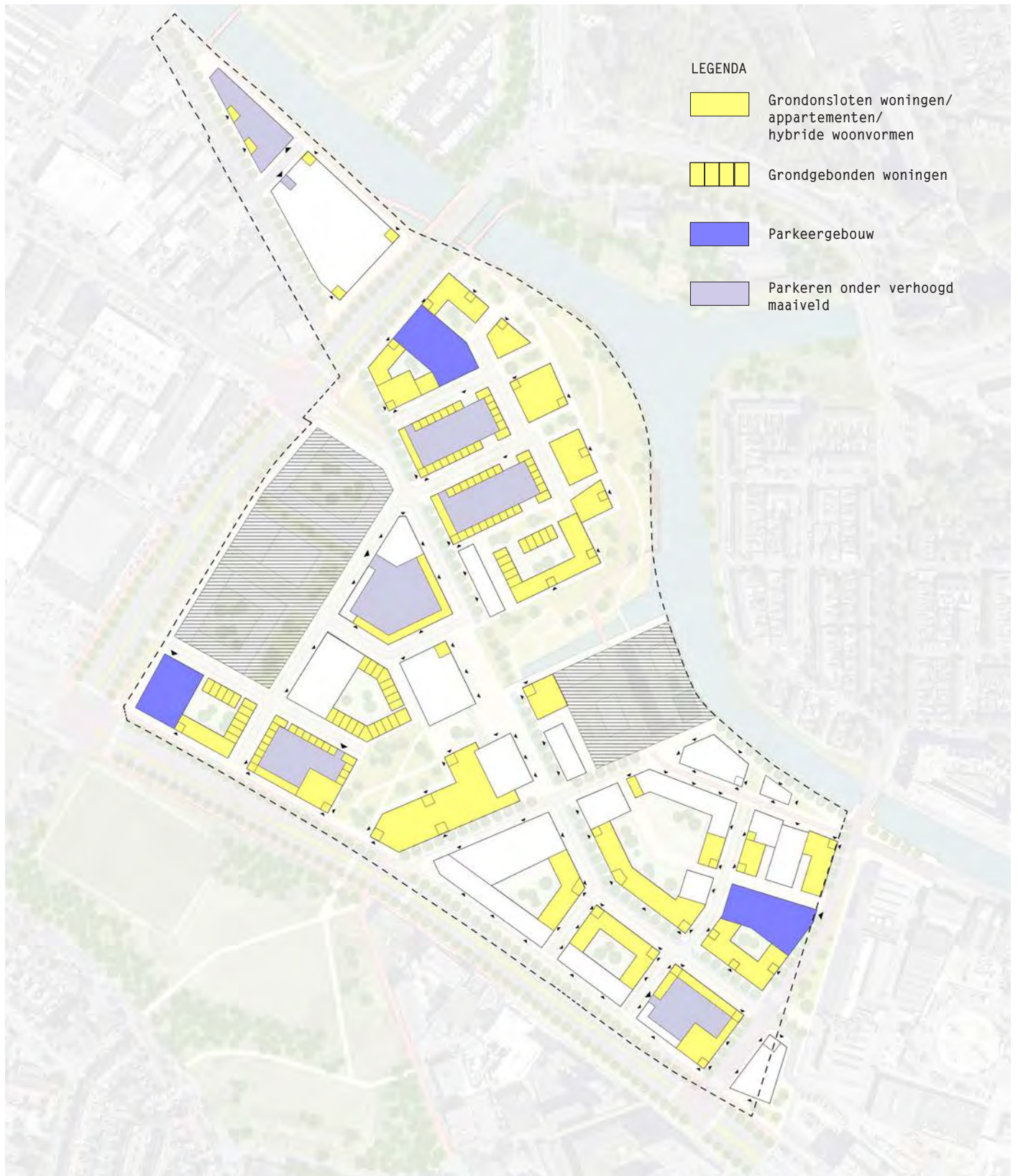
- Nadere variatie binnen het sociale huurprogramma, in overleg met corporaties. Bijvoorbeeld het realiseren van levensloopbestendige sociale huurwoningen voor ouderen en voldoende ruime sociale huurwoningen voor gezinnen en eenoudergezinnen.
- Realiseren van micro-appartementen voor jongeren die starten op de woningmarkt met een smalle beurs (huren rond 500 euro per maand of minder) of kleine koopappartementen voor koopstarters die net buiten de sociale huurgrens vallen (kopen rond 200.000 euro of minder).
- De realisatie van onzelfstandige (studenten)woningen.
- De variatie van het appartementenprogramma in de vrije sector. Er is ook een markt voor grote, luxe appartementen.
- De variatie van het grondgebonden woonprogramma. Vanuit inclusiviteit is variatie van grote en kleinere gezinswoningen gewenst. Ook bij de grondontsloten woningen en hybrides moet de variatie in groot (en duurder) en klein (en betaalbaarder) worden bekeken.
- Hoe wonen en zorg gerealiseerd kan worden. Naar de huidige inzichten is er vooral behoefte aan gemengd wonen concepten voor jongeren (vragende en dragende bewoners zoals nu met tijdelijk wonen wordt ingevuld met De Pionier), geclusterde ouderenhuisvesting in de vrije sector en 24-uurszorg (verpleeghuiszorg). Deze behoefte kan op termijn verschuiven waardoor wonen en zorg flexibel invulbaar moet zijn. Indicatief denken we aan circa 5% van het woonprogramma voor wonen en zorg.
- Bijzondere woonconcepten voor specifieke doelgroepen of bijzondere woonwensen, bijvoorbeeld gericht op collectiviteit en niches in de woningmarkt.



Grondontsloten en grondgebonden woningen met tuin op verhoogd maaiveld. Balkons als buitenruimte voor de appartementen. Kade Noord, Zutphen



Doorsnedes grondontsloten woningen met parkeren onder verhoogd maaiveld, Veemarkt Utrecht



Proefverkaveling woonprogramma op maaiveld

Beleid: werkprogramma

Om een economisch (en sociaal-maatschappelijk) vitale stad te blijven, heeft Amersfoort nieuwe impulsen voor de (binnen)stedelijke economie nodig. De economie en het werken verandert als gevolg van bijvoorbeeld verduurzaming, technologische innovatie, de (blijvende?) opkomst van thuiswerken. De stedelijke economie beweegt mee met dergelijke trends waarbij nieuwe kansen ontstaan, bijvoorbeeld voor creatieve en kennisintensieve bedrijfjes, ambachten en kleinschalige vormen van (innovatieve) maakindustrie. Ook beleving en ontmoeting kenmerken het moderne werken in de stad. Voor deze stedelijke vormen van werken is functiemenging van wonen, werken en voorzieningen van belang: een levendig, inspirerend milieu en bijvoorbeeld voor bepaalde ambachten of creatieven de consument dichtbij. Met de groei van het aantal inwoners van de stad, is er ook behoefte aan extra werkgelegenheid in de stad. Echter, als gevolg van de vele woningbouwplannen in de stad dreigt werkgelegenheid uit de stad te worden verdrongen. Om de stedelijke economie een nieuwe impuls te geven, daarbij bij te dragen aan een gezonde balans tussen wonen en werken én om een stedelijk woon-, werk- en leefmilieu te realiseren is ruimte voor werken (en voorzieningen, zie verderop) op Kop van Isselt nodig.

Doelgroepen werken

De focus voor het werken in Kop van Isselt is:

1. Nieuwe makers: ambachtelijke maakprocessen, soms consumentgericht; high-tech productie; stadsverzorgende bedrijven. Vooral zelfstandigen en kleine maakbedrijven (tot ca 10 werknemers). Mogelijk grotere maakbedrijven (tot ca 50 werknemers) indien het grootste vloeroppervlak op verdieping is (bedrijfsruimte met kantoorachtige uitstraling en/of een hoge kantoorcomponent).
2. Kenniswerkers: kantoorwerk; laboratorium; dienstverlening; beroepen aan huis. Vooral kleine bedrijfjes en zelfstandigen. Ook in het betaalbare segment. Mogelijk enkele middelgrote kantoorbedrijven (tot ca 50 werknemers).
3. Creatieven: ontwerpers; vormgevers; kunstenaars. Vooral zelfstandigen en mogelijk enkele kleine of middelgrote bedrijfjes (tot ca 10 werknemers in bedrijfsruimteachtige gebouwen; tot ca 50 werknemers in kantoorachtige gebouwen).

Kaders werkprogramma

Om de nieuwe makers, kenniswerkers en creatieven passende werkruimte te bieden zijn verschillende soorten werkgebouwen nodig:

Nieuwe makers (20.000m²):

- Ca. 8.000 m² bvo met verschillende kleinschalige bedrijfsruimten.
- Ca. 9.000 m² bvo met enkele middelgrote bedrijfsruimten
- Ca. 3.000 m² 'nieuw industrieel icoon' met een mix van makers, kenniswerkers, creatieven
- Een nader te bepalen invulling van bedrijven aan huis.

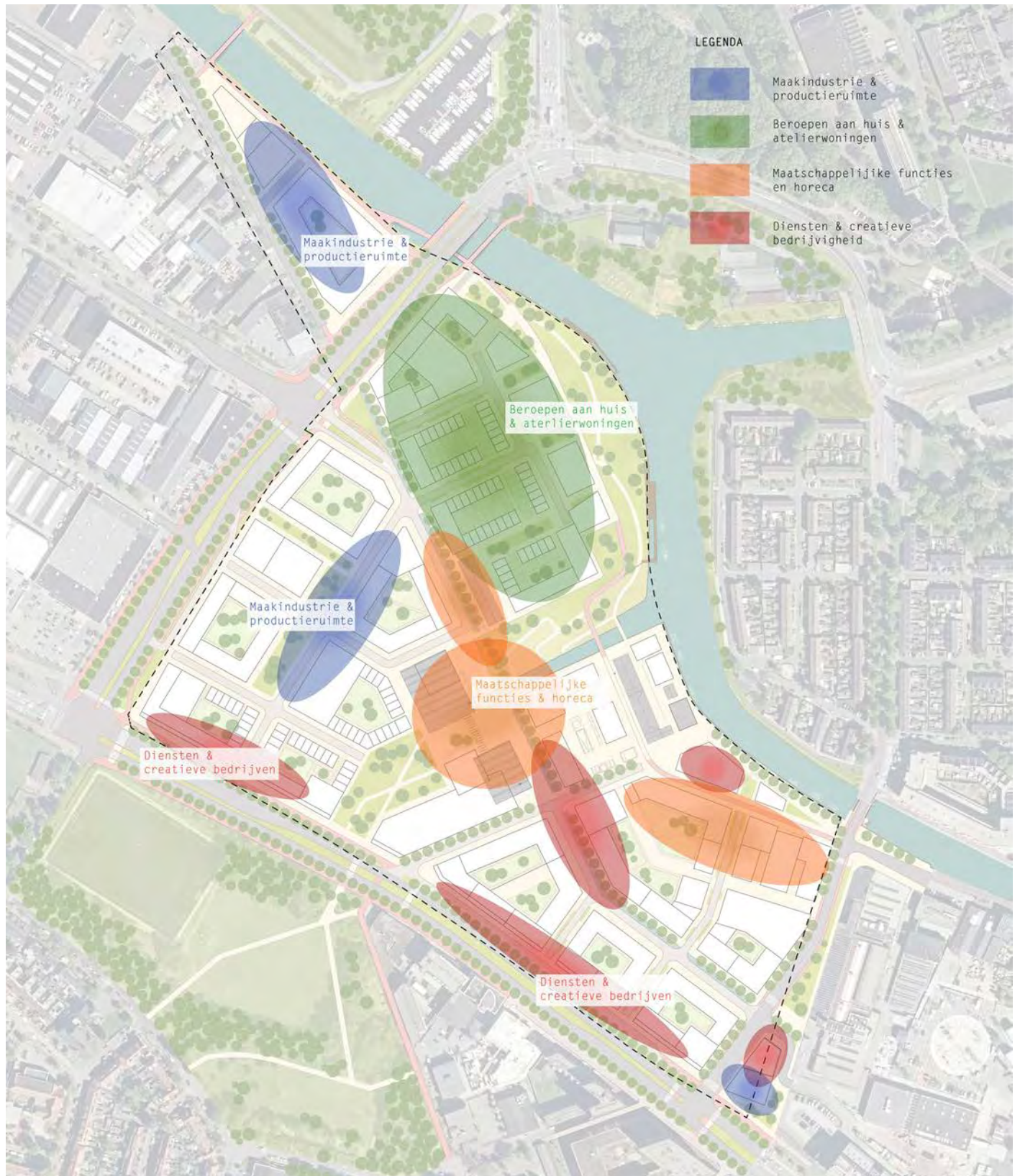
Kenniswerkers (14.000m²):

- Ca. 11.000 m² bvo kleine en middelgrote kantoren of kantoorconcepten met flexwerkplekken
- Ca. 3.000 m² kantoorvilla's

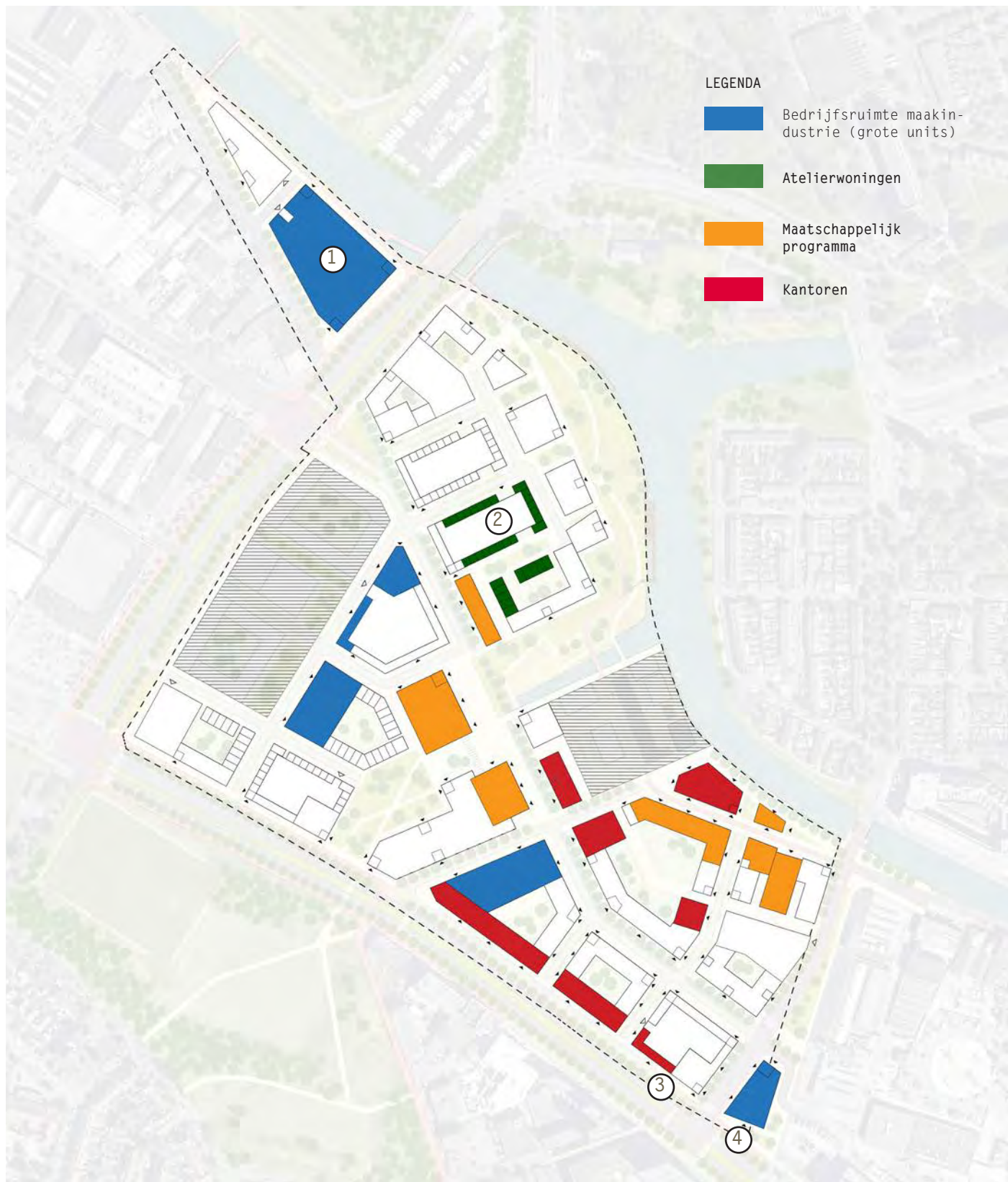
Creatieven:

- Ca. 2.500 m² bvo broedplaats
- Deels kunnen creatieven zich ook in bovengenoemde bedrijfsruimten of kantoren vestigen.
- Een nader te bepalen invulling voor atelierwoningen

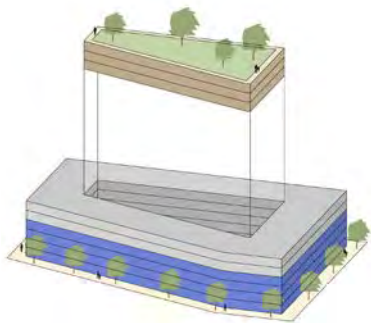
Dit is een streefprogramma op gebiedsniveau waarbij per deelgebied en per gebouw(blok) andere accenten gelegd kunnen worden, mede om variatie binnen Kop van Isselt te realiseren. Als vervolg op dit Ontwikkeld kader wordt dit streefprogramma (al dan niet per deelgebied binnen Kop van Isselt) verder uitgewerkt en worden concrete afspraken en spelregels vastgelegd.



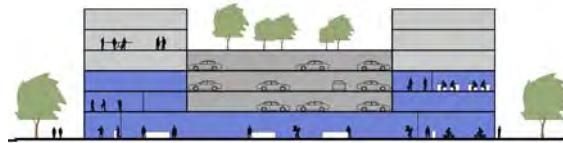
Werkmilieu's binnen Kop van IJssel



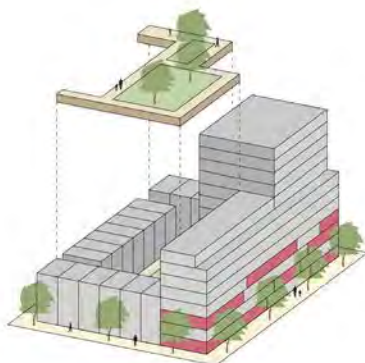
Proefverkaveling werkprogramma op maaiveld



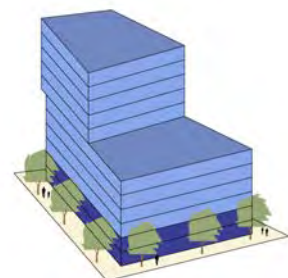
1. Bedrijfsverzamelgebouw Havenweg



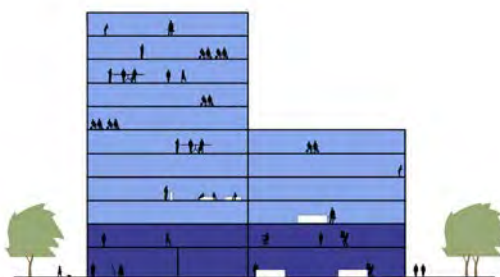
2. Wonen en werken op het voormalige ROVA-terrein



3. Kantoren en wonen aan de Amsterdamseweg



4. Bedrijfsverzamelgebouw Brabantsestraat



LEGENDA

- Bedrijfsruimte
maakindustrie
(grote units)
- Bedrijfsruimte
maakindustrie
(kleine units)
- Kantoren
- Atelierwoningen
- Wonen

In de verdere uitwerking worden ook de volgende zaken betrokken en nader afgewogen op haalbaarheid en wenselijkheid:

- Nadere invulling van het programma van eisen van bedrijfsruimten en kantoren. Zoals de variatie aan unitgroottes en bij bedrijfsruimten specifiek de situering op maaiveld en mogelijkheden op verdieping, de verdiepingshoogte en de toegangsmogelijkheden in relatie tot gevelbeeld (roldeuren of niet etc).
- Nadere variatie binnen het programma van kantoren en bedrijfsruimte op basis van prijsstelling. Er is behoefte aan zowel betaalbare kantoor- en bedrijfsruimte ten behoeve van startups en creatieve en ambachtelijke ondernemers, als meer representatieve bedrijfsruimten en kantoren ten behoeve van doorgroeierende of gearriveerde ondernemingen. In de doorrekeningen van het programma wordt hierop geanticipeerd. Of en hoe kan worden gestuurd op betaalbaarheid vergt nader onderzoek.
- Realisatie van een of twee bijzondere werkgebouwen (nieuwe industriële iconen), gericht op co-locatie van een specifieke doelgroep. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een broedplaats ten behoeve van GEO/ICT bedrijven, circulaire bedrijven i.c.m. creatieven, of een andere thematische invulling die past bij zowel de Amersfoortse economische structuur als de doelgroepen en karakteristieken op Kop van IJssel. Het kan gaan om een combinatie van bedrijfsruimte en kantoren met andere voorzieningen (horeca, ontmoeting, etc.). Op de locatie van de spie, aan de overzijde van de Industrieweg, is als enige locatie eventueel ruimte voor een grootschaligere bedrijfsruimte.
- Eventuele combinaties van maatschappelijk programma met kleinschalige werkfuncties in het hart van het gebied.
- Realiseren van woon-werkwoningen. Deze richten zich vooral op de doelgroep stadsverzorgende ondernemingen, die een mogelijkheid zoeken om een woning met bedrijfsruimte te betrekken. Dit zal in de regel vooral gaan om opslag en eventueel stalling van een bedrijfswagen. Hoe groot de vraag is en of deze vooral koop- of huursegment betreft is een uitwerkingsvraag. Sluit aan op de focus grondgebonden milieu van Kop van IJssel.
- Realiseren van kunstenaarswoningen / atelierwoningen. Hoe groot de exacte vraag hiernaar is vergt nader onderzoek, evenals de vraag of en welke partij een rol zou kunnen spelen als eigenaar / verhuurder. Een laag (sociaal?) huurtarief is hierbij uitgangspunt.
- Een deel van het programma voor nieuwe makers (bedrijfsruimte) kan mogelijk worden ingevuld met commerciële, publieksgerichte functies zoals sport & beweging. Eventueel kan onder voorwaarden ook worden meegewerkt aan volumineuze detailhandel langs de Amsterdamseweg, voor zover het verplaatsing betreft van functies die nu al in het gebied zijn gevestigd.
- Werkgelegenheid creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt binnen het gebied. Bijvoorbeeld als medewerkers van de gezamenlijke ruimtes, repairshop, pakketpunt en eventuele mobiliteitshub.



Atelierwoningen, Rotterdam



Maakindustrie en parkeergebouw, De Plint Tilburg



Bedrijvenverzamelgebouw in oude spoorfabriek Werkspoor, Utrecht



Bedrijvenverzamelgebouw MICrolab: Strijp-S, Eindhoven.

Voorzieningen

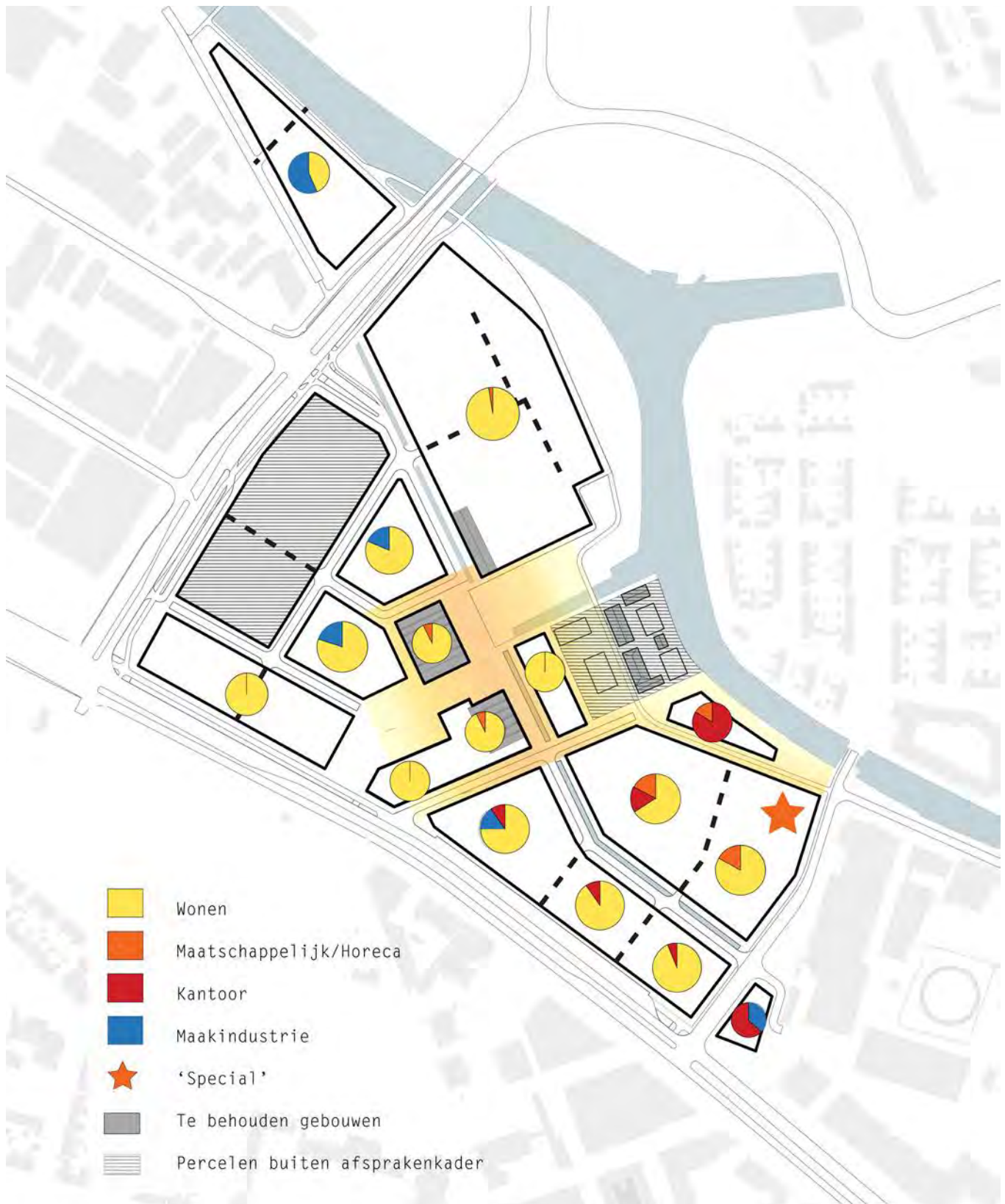
Bij een gemengd woon- en werkmilieu horen voorzieningen. Voor levendigheid en reuring, voor ontmoeting of omdat het gaat om levensbehoeften in de directe woonomgeving voor jong tot oud, bijvoorbeeld zorg.

Uitgangspunt is dat de reuring primair van binnenuit het gebied komt: de gebruikers van het gebied (bewoners, ondernemers, werknemers) vormen het draagvlak onder de voorzieningen (en dat trekt vervolgens publiek van buiten, maar het gebied is minder bezoek-georiënteerd als bijvoorbeeld Eemplein of De Nieuwe Stad). Dat past ook bij het concept van de verbindende stadsbuurt op de overgang van de reuring van het centrum naar rustige woonwijken. Er is bovendien beperkt marktruimte voor commerciële voorzieningen. In de omgeving is al veel detailhandel, horeca, uitgaan en cultuur. Enige uitzondering kan zijn een grote (culturele) voorziening.

Het indicatieve voorzieningenprogramma op Kop van Isselt:

- Er is ruimte voor ca 800 m2 bvo horeca, plus eventueel kleinschalige horeca als ondergeschikte functie bij bedrijven en voorzieningen.
- Voor maatschappelijke en overige commerciële voorzieningen wordt een bandbreedte aangehouden van 2.500 – 4.000 m2 bvo. Dit kan gaan om zorg, sport, onderwijs, kinderopvang, buurthuis en dergelijke. Voorzieningen op Kop van Isselt zijn pas nodig als voorzieningen in de omgeving niet toereikend zijn; dit moet nog nader worden geïnventariseerd. Een kleinschalig hotel wordt passend bevonden, mits het een bijzonder concept betreft dat een aanvulling is op het bestaande aanbod in Amersfoort en dat marktruimte t.z.t. kan worden aangetoond.
- Op de huidige brandweerlocatie (tegenover de voormalige Prodentfabriek en aan de Eem) wordt ruimte gereserveerd voor een eventuele grote voorziening of functie op (boven)stedelijk niveau. Er wordt gedacht aan podiumkunsten (een groot nieuw theater en/of een middenzaal en/of oefenruimtes) en eventueel gecombineerd met andere functies (bijvoorbeeld congres, ontmoeting, educatie, expositie) zodat er overdag en in de avond levendigheid is. De invulling is mede afhankelijk van de uitkomst van een stadsbreed visietraject naar podiumkunsten. Indien een culturele invulling niet haalbaar of wenselijk is, kan aan een andere (economische en/of publieke) functie worden gedacht.

In het vervolg op dit Ontwikkeldkader wordt het voorzieningenprogramma nader uitgewerkt.



Overzicht aandeel wonen/werken per ontwikkelveld



De Havenweg

Op het noordelijkste puntje van Kop van IJsselt krijgen wonen en werken een plek met uitzicht op de Eem. Een goed ontsloten plek voor het bedrijvenverzamelgebouw met in de plint ruimte voor nieuwe nijverheid





7. Proefverkaveling

Proefverkaveling Kop van Isselt-zuid

In het zuidelijk deel kunnen aan weerszijden van de Nijverheidsweg-Noord bouwblokken worden ontwikkeld. In de getekende opzet is rekening gehouden met een gefaseerde ontwikkeling. Zo is immers nog onbekend wanneer het brandweerterrein beschikbaar komt en ook de verplaatsing van aanwezige bedrijven en winkels vraagt tijd. Een inschatting van de mogelijk aaneengesloten beschikbare terreinen ligt daarom ten grondslag aan de contouren van de bouwblokken. De fasering van de gebiedsontwikkeling wordt nader toegelicht in deel 3.3.

Het zuidelijke deel van het plangebied kent een grote variëteit aan straten en plekken en krijgt een uitgesproken stedelijk karakter. Rust en reuring komen hier samen; de drukte van de Amsterdamseweg, de aantrekkelijke mix van woningen en werkplaatsen langs de Nijverheidsweg-Noord en Geldersestraat en de terrassen aan de Eem, aangevuld met rustige tussenstraatjes.

Het grootste bouwblok ligt in de hoek Kleine Koppel-Geldersestraat. Door dit bouwblok is een expeditiestraat getekend die bedrijfsruimtes en parkeerruimtes zou kunnen ontsluiten aan de binnenzijde van het bouwblok. Aan de buitenranden van het blok voorzien we vooral woningen en langs de Geldersestraat en de Nijverheidsweg-Noord op de begane grond ook de genoemde ruimte voor creatieve bedrijvigheid. Het naastgelegen blok ligt op het perceel van de brandweer. Hier zien we te zijner tijd ruimte voor een woonblok gecombineerd met een theaterzaal voor podiumkunsten. Dit complex krijgt een prachtige ligging aan de Eem en sluit aan op de activiteiten in de Prodentfabriek. In het gedeelte aan de zijde van de



Kop van Isselt Zuid *In de planuitwerking kunnen de hoogteaccenten, roo lijnen en massa's nog gewijzigd worden. Dit gemarkeerde gebouw is nog een ontwerp opgave en zal in afstemming met de Nieuwe Stad worden ingepast en uitgewerkt.

Nijverheidsweg-Noord kan een mobiliteitshub worden ontwikkeld. Daarmee wordt voorzien in parkeerruimte voor het theater en voor de buurt.

Direct aan de Eem voorzien we een tweetal vrijstaande woon-werkgebouwen met horecaruimte op kadeniveau.

De bebouwing tussen de Amsterdamseweg en de Nijverheidsweg kan uit twee tot drie bouwblokken bestaan. De overige bebouwing heeft een hogere bebouwingswand aan de Amsterdamseweg die varieert van acht tot twaalf bouwlagen. Aan de Nijverheidsweg-Noord is de bouwhoogte vijf lagen. De plinten van de bouwblokken bieden ruimte aan wonen en ook aan kantoor- en bedrijfsruimtes. Een speciaal gebouw staat aan de Brabantsestraat. Dit is de sluitsteen tussen Kop van Isselt en De Nieuwe Stad. Door de geringe footprint en massaopbouw is het verwant aan enkele hybride gebouwen die ogenschijnlijk random geplaatst zijn in De Nieuwe Stad. Tegelijkertijd continueert het gebouw de bebouwingswand van de Amsterdamseweg. Op de onderste lagen met grote verdiepingsvloeren kan een bedrijfsverzamelgebouw voor de maakindustrie worden ontwikkeld, al dan niet met een showroom. Boven de onderste lagen zijn kantoren voorzien uit die een kop vormen op de Brabantsestraat.

Proefverkaveling Kop van Isselt-midden

In dit deel meandert het Eempark tussen de oude industriehallen en nieuwe woon-werkcomplexen door.

Bovenop, naast en tegenover de twee industriehallen voorzien we een drietal torens. In aanvulling hierop werken we het Eemfrontproject af met een woongebouw langs de Nijverheidsweg-Noord en voorzien we een speciaal wooncomplex tussen de Geldersestraat en het Isselpark. Met deze opzet ontstaat er een reeks aan parkachtige ruimtes en pleintjes die door de bebouwing worden 'opgeladen'.

De herontwikkeling van de hallen vraagt nadere uitwerking. De zuidelijke bebouwingsrand van de noordelijke hal biedt in deze opzet interessante kansen om een divers programma te huisvesten, direct grenzend aan een pleinruimte die geflankeerd wordt door de zuidelijke hal en twee van de drie torens.



Proefverkaveling Kop van IJssel-noord

Het noordelijk deel kent twee karakteristieken. Op het Rova-terrein kan een buurtje ontwikkeld worden dat maximaal profiteert van de ligging aan het Eemoever-park. Een eenvoudig stratenplan biedt doorzicht vanaf de Nijverheidsweg-Noord naar de Eem. Langs het park voorzien we een tweetal torens en andere appartementsgebouwen. Langs de tussenstraatjes zijn ook stadswoningen voorzien. Het is daarmee een buurtje dat een rustig woonmilieu kan bieden met de aantrekkelijke levendigheid van Nijverheidsweg-Noord om de hoek. Hier voorzien we in de plinten en de oude Rova-loods ruimte voor creatieve bedrijvigheid. In het bouwblok aan de Industriestraat, direct gelegen nabij de toegang tot het buurtje voorzien we een mobiliteitshub.

Het gedeelte tussen de Nijverheidsweg-Noord en de Amsterdamseweg kent twee verschillende zijden: enerzijds ligt de bebouwing hier volop aan de zonzijde van het Eem-park, anderzijds grenst het aan de autobedrijven langs de Industrieweg. De getekende bouwblokstructuur anticipeert op een later herontwikkeling van deze bedrijfszone waarmee er een betere ruimtelijke samenhang met De IJssel kan worden bereikt. Programmatisch ligt aan de parkzijde de nadruk op wonen. En aan de bedrijfszijde op werkruimtes voor de maakindustrie. Ook is hier een mobiliteitshub voorzien.



Kop van IJssel Noord, voormalige Rova-terrein

Proefverkaveling Havenstraat

In de wig tussen de Eem en de Havenstraat voorzien we twee kloeki gebouwen. Hierin combineren we de prachtige ligging aan de Eem en de aangrenzende bedrijfsactiviteiten in een stapeling van woon- en werkruimtes. Dit plandeel kan een aanzet vormen om na de ontwikkeling van Kop van IJssel te anticiperen op een verdere transformatie van De IJssel tot meer gemengd stedelijk gebied, een ontwikkeling die op enkele plekken al op gang lijkt te komen.



Havenweg

Bouwhoogtes

De bebouwing binnen Kop van IJssel bestaat uit een basislaag van vijf tot zes lagen, in relatie tot de hoogte van de bebouwing in een negentiende-eeuwse tussenstad. Aan de Amsterdamse weg, de Eem, Geldersestraat en Brabantsestraat is de bebouwing iets steviger aangezet met een basislaag van 8 lagen. Binnen deze laag worden uitzonderingen gemaakt met hoogte accenten tot 14 bouwlagen. Aan het Nijverheidsplein en de Eem; plekken met geweldig uitzicht kunnen deze accenten tot 16 lagen gebouwd worden.

	Maximaal 5-6 bouwlagen
	Maximaal 8 bouwlagen
	Hoogteaccenten tot maximaal 16 bouwlagen
	Gematigd hoogteaccent



3D-beeld bouweneveloppen. *In de planuitwerking kunnen de hoogteaccenten, rooilijnen en massa's nog gewijzigd worden. Dit gemarkeerde gebouw is nog een ontwerpogave en zal in afstemming met de Nieuwe Stad worden ingepast en uitgewerkt.



Maquette proefverkaveling Kop van Isselt *In de planuitwerking kunnen de hoogteaccenten, rooilijnen en massa's nog gewijzigd worden. Dit gemarkeerde gebouw is nog een ontwerpogave en zal in afstemming met de Nieuwe Stad worden ingepast en uitgewerkt.



COLOFON

ONTWERP

Palmbout Urban Landscapes

IN SAMENWERKING MET

gemeente Amersfoort, BPD Ontwikkeling, Filippo Vastgoed, Nosrati, Dura Vermeer Bouw Hengelo , Ontwikkel Combinatie Isselt en Rovase.

IN OPDRACHT VAN

gemeente Amersfoort

DISCLAIMER

Het ontwikkelkader geeft een ruimtelijk raamwerk met contouren van ontwikkelvlekken en bouwhoogtes en suggesties voor de menging van functies, die de basis zijn voor verdere uitwerking. Deze binnenstedelijke transformatie vraagt om een langjarige fasegewijze ontwikkeling, waarbij afhankelijk van omgevingsfactoren bouwplannen en initiatieven worden aangepast en ingekleurd in het raamwerk en waarbij de gewenste menging van functies invulling krijgt. Doordat dit gaandeweg vorm en inhoud krijgt, liggen hoogten, footprints en positionering van bouwblokken nu ook nog niet vast. Dat maakt ook dat eigenaren van grond en vastgoed in het gebied aan dit ontwikkelkader geen rechten kunnen ontle-
nen. Binnen de contouren van het ontwikkelkader en het ruimtelijk raamwerk wordt het Ontwikkelkader de komende periode uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan, een Inrichtingsplan en een Spelregelkaart. Op basis van die nadere uitwerking zal de Gemeente t.z.t. een Omgevingsplan in procedure brengen waarin de planologische (on)mogelijkheden worden vastgelegd waarbinnen de transformatie verder vorm en inhoud dient te krijgen.



