

WELKOM IN

VLIJTSE PARK



ONTWIKKELPLAN

Vlijtsepark als kans voor de toekomst

Veel Apeldoorners kennen de Vlijtseweg en haar omgeving als een strook bedrijvigheid die je onopgemerkt passeert op weg naar je bestemming. Toch gaat het om een uniek en waardevol gebied. Maar om de kwaliteiten ervan te kunnen zien, moet je achter de hekken van de bedrijven kijken. Dan pas laat het gebied zijn onverwachte kracht en schoonheid zien.

Je wordt dan verrast door de mooie oude bebouwing op de voormalige Zwitsal en gemeentewerf, door het prachtige groengebied achter deze werf en de oude Remehafabriek. Groen dat is verbonden met het landgoed Marialust als onderdeel van de prachtige woonwijk de Parken.

Ontdek ook het water van de beek De Grift en het Apeldoorns Kanaal, die niet alleen het gebied begrenzen maar ook bepalend waren voor de rijke historie van dit gebied. Zoals de oude molenplaats de Vlijt die hier zijn oorsprong vond.

Maar het is ook een gebied dat op een steenworp afstand van het centrum ligt en goed bereikbaar is.

Kortom, er zijn hier allerhande (soms verborgen) kwaliteiten die bij kunnen

dragen om dit gebied een goed toegankelijk en functioneel volwaardig onderdeel van de stad te maken. Een stukje stad waar we trots op kunnen zijn; een gebied van en voor alle Apeldoorners. Doet u mee?

D.H. Cziesso

Wethouder Kanaalzone

Welkom in Vlijtsepark !



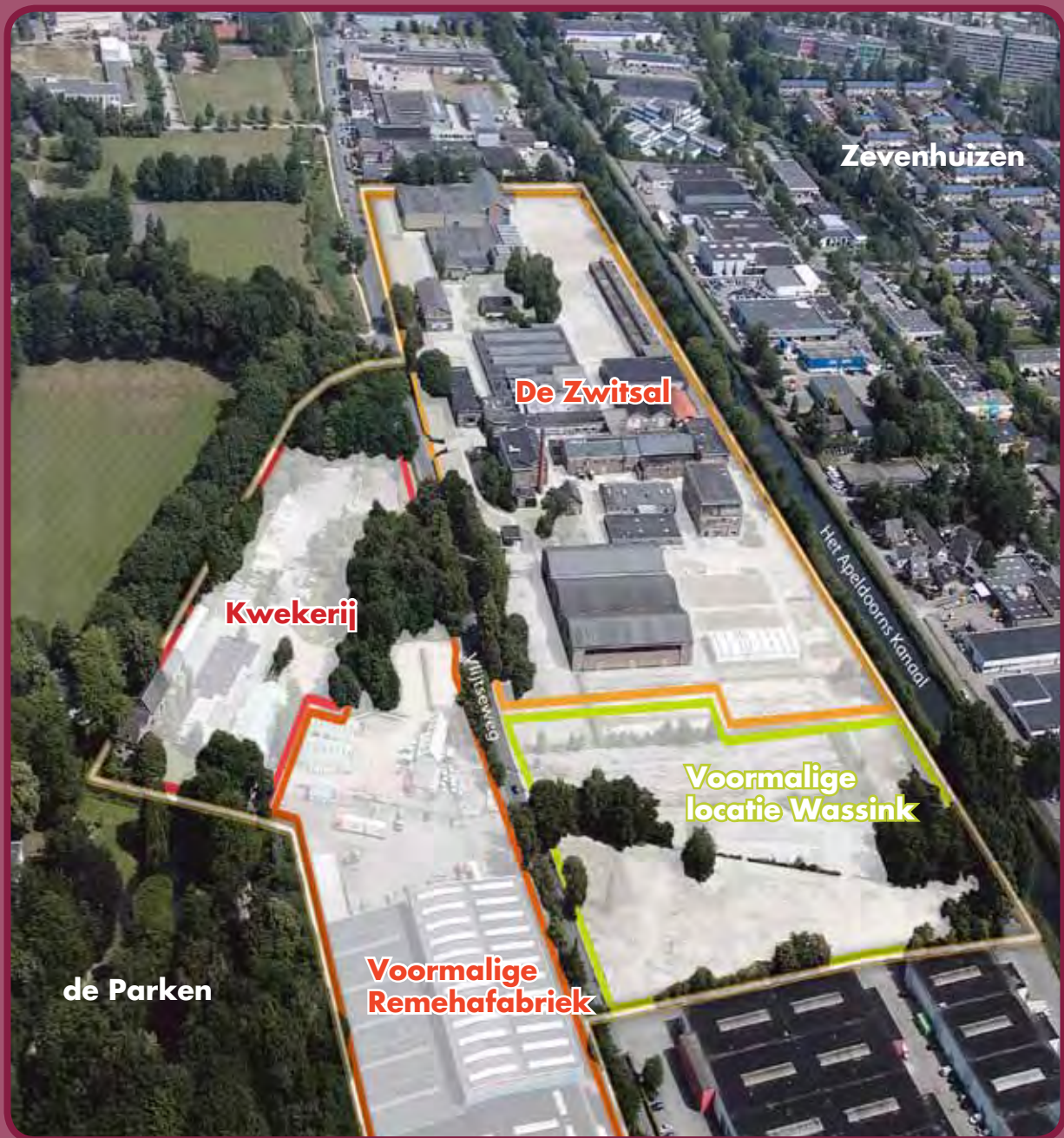
Ontwikkelplan
september 2013



Huidige situatie projectgebied Vlijtsepark. (gezien vanuit het zuiden)

Inhoudsopgave

	Samenvatting	7
1.	Aanleiding	9
	1.1	Structuurvisie Kanaalzone 2005
	1.2	Subsidie verplaatsing Diosynth
2.	Bouwstenen	17
	2.1	Erfgoed als inspiratie
	2.2	Multifunctioneel gebruik
	2.3	Water als kans
	2.4	Apeldoorns groen = Buitenstad
	2.5	Verbinden en ontmoeten
3.	Ontwikkelrichtingen	31
	3.0	Inleiding
	3.1	De Kwekerij
	3.2	De voormalige Remehafabriek
	3.3	De Zwitsal
	3.4	Het stadspark
4.	Ontwikkelstrategie	47
	4.0	Inleiding
	4.1	Strategie
	4.2	Uitgangspunten en aanpak



Het plangebied Vlijtsepark met daarbinnen de ontwikkelgebieden

Samenvatting

In 2005 zijn de ambities voor de Kanaalzone vastgesteld. Een deel van deze zone zal veranderen van een monofunctioneel bedrijvenstrook naar een meer gedifferentieerd woonwerkmilieu met goede verblijfskwaliteiten.

Met de gehonoreerde subsidieaanvraag van het Fonds Economische Structuurversterking, een aanvullende subsidie van de provincie Gelderland en een bijdrage van de gemeente werd het mogelijk, Diosynth te verwerven. De gemeente Apeldoorn is nu eigenaar waardoor het vanaf 1 januari 2013 mogelijk is om het terrein te gebruiken voor andere functies. Het bedrijf Merck waar Diosynth de laatste jaren onderdeel van was, heeft zich verder geconcentreerd buiten Apeldoorn. Binnen de Kanaalzone is hiermee een omvangrijke milieucirkel opgelost.

Nu is het mogelijk om gefaseerd een gebied te ontwikkelen dat in samenhang met de voormalige Diosynth-locatie kan uitgroeien tot een mooi en uniek woon- werkgebied met stedelijke functies. Dit projectgebied heeft de naam Vlijtsepark gekregen.

Vlijtsepark verbindt de woonwijk de Parken met Zevenhuizen door het realiseren van een groot stadspark op de voormalige Wassinklocatie aan de Vlijtseweg. Ook de gemeentekwekerij en de locatie van de voormalige Remehafabriek maken onderdeel uit van het plangebied. Daarnaast wordt er een nieuwe fietsverbinding gemaakt over het kanaal.

Een gebied met veel (gebouwde) historie, groen, water en ruimte voor initiatief. Dit initiatief wordt niet opgelegd maar wordt binnen flexibele kaders mogelijk gemaakt. Kansen zien, kansen pakken. Een meer organische wijze van doorontwikkelen.

Daarbij is de stip op de horizon leidend en niet de weg ernaar toe. Een onconventionele aanpak en maximale flexibilisering van het juridische instrumentarium zijn nodig.

De Zwitsal als gave fabriek, de Parken als naastgelegen woongebied, het majestueuze Kanaal, de goede ontsluiting en de ligging in de flanken van de binnenstad maken dit tot een zeer kansrijke ontwikkellocatie. Toch is voorzichtigheid geboden. De huidige economische ontwikkeling maakt duidelijk dat de maakbaarheid en planbaarheid

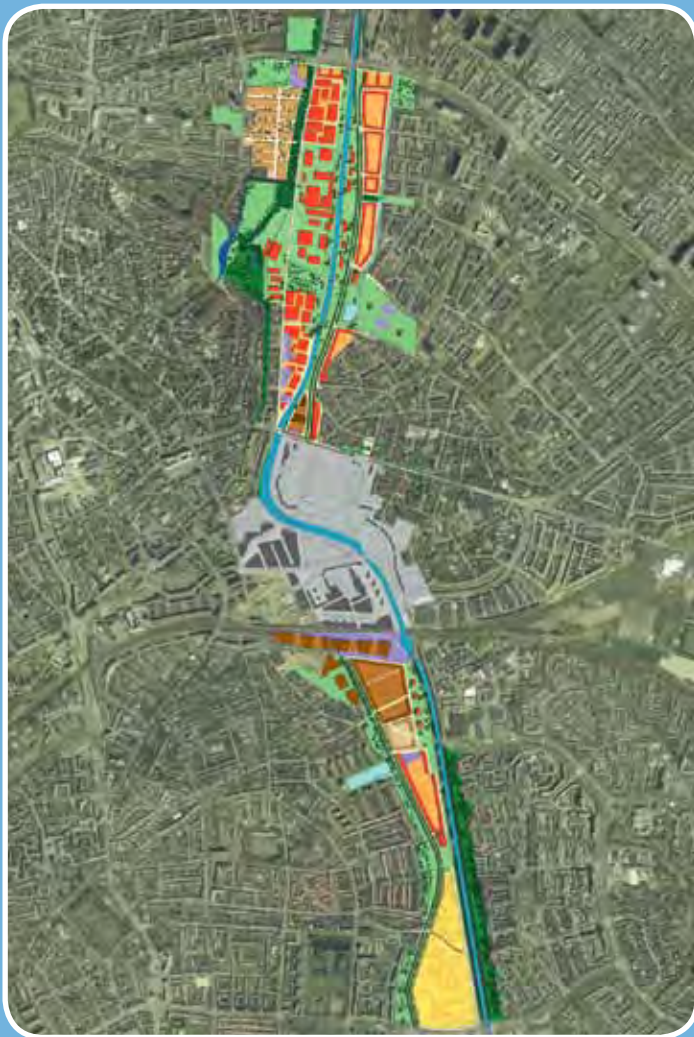
achterhaalde principes zijn. Daarom wordt er gekozen voor een sterk gefaseerde aanpak waarbij tijdelijkheid ook een kwaliteit is. Door de komende jaren eerst te kiezen voor verhuur van panden op de Zwitsal kan dit deel van het plangebied groeien in zijn betekenis. De eerste initiatieven op de Zwitsal maken duidelijk dat de locatie potentie heeft om uit te groeien tot een gebied met stedelijke- misschien wel regionale functies.

Ten zuiden van de Zwitsal is de Groene Knoop voorzien. Een stadspark van een kleine 3 hectare dat ruimte biedt aan spelen, verblijven, recreëren maar vooral een schakel vormt in de voet- en fietsverbindingen oost-west en zuid-noord. Aan de zuidrand van het nieuwe park wordt op termijn woningbouw mogelijk gemaakt.

De locaties de Remeha en de Kwekerij zijn zo vervlochten dat beide gebieden in samenhang zullen worden ontwikkeld. Hier zijn nu al marktpartijen betrokken en is de planontwikkeling gestart. Vlijtsepark zal hier haar eerste woningbouw mogen verwelkomen.

De totale financiële strategie voor Vlijtsepark is behoudend ingestoken om zo tegenvallers eenvoudiger op te kunnen vangen. Op basis van de uitgangspunten in dit ontwikkelplan is er sprake van een sluitende grondexploitatie.

Naast de financiële strategie zal het vermarkten blijvend aandacht vragen. Hiervoor wordt een communicatieplan opgesteld met voldoende budget voor een goede profilering. Tot slot is juist de betrokkenheid vanuit de buurt of stad belangrijk en doorslaggevend bij het slagen van dit mooie project. De kernwaarden uitnodigend, slagvaardig en betrokken zijn daarbij leidend.



Plankaart Kanaalzone 2005



Structuurschets Kanaalzone 2005

Het programma Kanaalzone gaat over de transformatie en herstructurering van 200 ha binnenstedelijk bedrijventerrein. Het totale programma heeft een looptijd van 20 jaar, en bestaat uit 35 ontwikkellocaties. De businesscase beschrijft de herontwikkeling van drie ontwikkellocaties in Kanaalzone Noord. Door de verplaatsing van zware bedrijvigheid wordt een beletsel voor de ontwikkeling van heel Kanaalzone Noord weggenomen.



Ontwikkeling Vlijtsekade 2013

In 2011 is, nadat de kade tot aan het sluisje is hersteld, gestart met de realisatie van het eerste deel van Vlijtsekade. De woningen zijn stoer ontworpen en refererend aan de sfeer van oude pakhuizen. Middenin het complex is een bestaande loods gehandhaafd. Hierin zijn loftwoningen voorzien.

1. Aanleiding

1.1 Structuurvisie Kanaalzone 2005

Al geruime tijd is Apeldoorn bezig met de transformatie van de gebieden langs het kanaal. In de binnenstad is het programma Kanaaloevers al ver gevorderd. De basis voor de transformatie van de gebieden ten zuiden en noorden is de Structuurschets Kanaalzone. Deze heeft de gemeenteraad in 2005 vastgesteld.

Apeldoorn wil dat het langgerekte, monofunctionele bedrijventerrein langs het kanaal niet meer als een barrière door de stad loopt. Daarom wil de gemeente de zone herstructureren en gedeeltelijk van functie doen veranderen. Nieuwe functies worden toegevoegd die interessant zijn voor de bewoners van de aanliggende wijken, die door veilige en goed bruikbare routes langs en door de zone worden ontsloten. Zo kan een herkenbaar en aantrekkelijk gebied ontstaan waar mensen zich prettig voelen en graag willen wonen, werken en verblijven. Dit gebied zal levendig en vitaal zijn, belangrijk voor stad en regio.

Verskillende initiatieven en projecten zijn inmiddels gestart. Zo is in Apeldoorn-zuid de Schatkamer van Zuid in ontwikkeling genomen en wordt er vlakbij het centrum gebouwd aan de Vlijtsekade. Daarnaast hebben diverse ondernemers geïnvesteerd in hun panden waardoor de zone economisch vitaal is gebleven, terwijl de uitstraling sterk is verbeterd. Een mooi voorbeeld hiervan is de uitbreiding en vernieuwing van het voor Apeldoorn belangrijke bedrijf Remeha in Apeldoorn-zuid.

Ook de gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte, zoals de herinrichting van de Vlijtseweg, het herstellen van de Grift en het aanleggen van de kade, verhogen de belevings- en gebruikswaarde en geven een impuls aan de aangrenzende wijken en ontwikkelgebieden binnen de Kanaalzone.

1.2 Subsidie verplaatsing Diosynth

Tot 1 januari 2013 was Diosynth, een hightech productiebedrijf van grondstoffen voor de farmaceutische industrie, centraal in het deelgebied Kanaalzone Noord gehuisvest. Het bedrijfscomplex, waar ook het merk Zwitsal groot groeide, had een hindercontour als gevolg van externe veiligheid.



Ligging terrein Diosynth met externe veiligheidscontour van 200 meter

De ligging op korte afstand van woningen belemmerde het bedrijf in haar groei en belemmerde andersom ook de nieuw geplande ontwikkelingen binnen en buiten de Kanaalzone. Het bedrijf wilde bedrijfsonderdelen concentreren en koos ervoor dit in Oss te gaan doen. Hierdoor ontstond de mogelijkheid de ontwikkeling van Kanaalzone Noord op basis van de Structuurvisie op te pakken.

Het herontwikkelen van een bedrijventerrein kost vaak meer dan het opbrengt. Omdat het Rijk en de provincie Gelderland overtuigd zijn van het nut van de herontwikkeling, gaven zij subsidies om het terrein en de gebouwen aan te kopen. Dit biedt Apeldoorn de unieke mogelijkheid om dit gebied in samenhang met de naastliggende bedrijfsterreinen van Wassink, de gemeentewerf (ook wel 'kwekerij') en de Remeha te ontwikkelen. Deze ontwikkeling wordt Vlijtsepark genoemd.

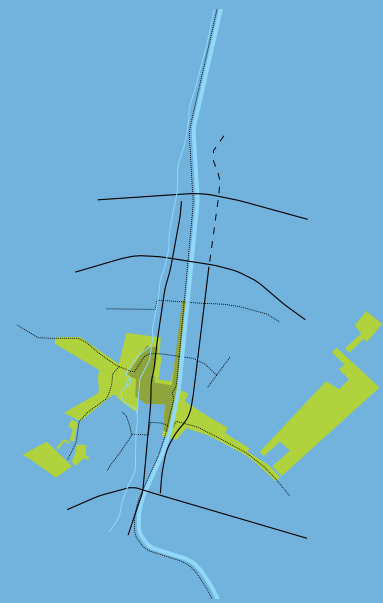


Stedenbouwkundig plan uit 2008 behorende bij de FES-aanvraag

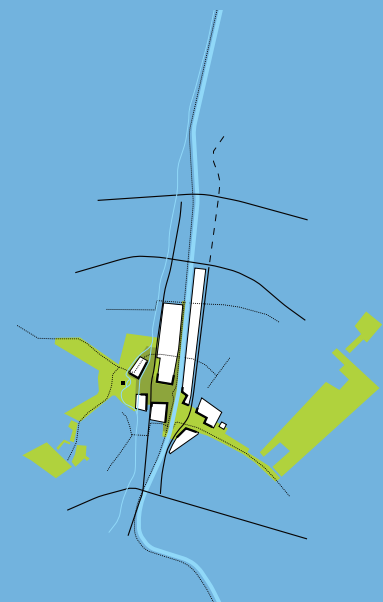
Het stedenbouwkundig plan uit 2008 ging uit van compact stedelijke clusters met bebouwing. Veel stapeling door te voorzien in appartementen. Niet alleen op de Zwitsal maar ook op de Kwekerij en de Remeha locatie. Dit in overeenstemming met de Kanaalzonevisie die inzet op een duurzaam gebruik van de beschikbare gronden.



verankering kanaalzone in de omgeving



Groene knoop als robuuste Oost-Westverbinding



Ontwikkelingsgebieden met herkenbare fronten

De Remehalocatie betreft een particuliere ontwikkeling die gezien de ligging meegenomen wordt in het totaalconcept voor Vlijtsepark.

Voor de subsidieaanvraag in het kader van het Fonds Economische Structuurversterking (FES) maakte de gemeente Apeldoorn in 2008 een stedenbouwkundig plan dat voorzorg in wonen (circa 500 woningen), werken en voorzieningen. In dat plan is er ook ruimte voor fietsen, wandelen, verblijven, joggen of flaneren. Voorzieningen en bedrijvigheid worden gevestigd in een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op het voormalige Diosynth-terrein (dat we verder zullen aanduiden als de Zwitsal).

De locaties van de Kwekerij en de Remeha dienen hoofdzakelijk voor wonen en op het Wassinkterrein is een stadspark voorzien als schakel tussen oost- en west-Apeldoorn. Dit stedenbouwkundige plan gaat uit van dichtheden die ook in het Beekpark of in de Stationsomgeving te vinden zijn. Met de huidige inzichten van de ontwikkelingen in de woningmarkt lijken deze dichtheden niet langer realistisch. Ook de definitieve keuze voor het hergebruik van een aantal bestaande panden lijkt voorbarig. Tijdelijk verhuur met op termijn verkoop lijkt realistischer en zou zo ook bij kunnen dragen aan een passende herontwikkeling.

De gemeenteraad heeft op 22 november 2012 een gewijzigde woningbouwprogrammering vastgesteld, waarin voor het gebied Vlijtsepark 310 woningen (exclusief de Remehalocatie) zijn opgenomen. Volgens de woningbouwprogrammering kan de nadruk in projecten het best op het middeldure segment worden gelegd. De Apeldoornse woningmarkt is anno 2013 onzeker zowel door de crisis als door de afnemende demografische groei. Daarom kiest Apeldoorn er expliciet voor om de markt op de voet te volgen en de koers zonodig bij te stellen met betrekking tot aantallen nieuw toe te voegen woningen.

legenda plankaart



te behouden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen



nieuwbouw binnen plangebied businesscase



te ontwikkelen parkgebied en groenzones



tuinen Zwitsalcomplex



plangrens businesscase FES aanvraag

Beelden uit de FES-aanvraag 2008



Hergebruik industrieel erfgoed



Ruimte voor verblijf en ontmoeten door de aanwezige groenkwaliteiten uit te nutten



Nieuw stedelijk woonmilieu in het groen



Sleuteloverdracht Ketelhuis Zwitsal mei 2013



Aankomst ketels bij het ketelhuis. De bierbrouwerij zal hier de Veluwe Schavuit gaan brouwen.



Aanzicht de Zwitsal vanaf de Vlijtseweg. In het voormalig directiegebouw heeft Accres haar hoofdkantoor tijdelijk gevestigd. Op de achtergrond het ketelhuis en de karakteristieke drieslag.

En nu?

Op 1 januari 2013 werden het terrein en de gebouwen van de Zwitsal overgedragen aan de gemeente.

Door de economische crisis is de situatie ten opzichte van eerdere plannen en visies sterk veranderd. De vraag naar woningen en bedrijfsruimte is sterk verminderd. Daarom is de oude manier van herontwikkelen, waarbij de gemeente van te voren kon bepalen wat er gebouwd zou worden, nu niet meer wenselijk.

Dit ontwikkelplan is daarom anders van opzet dan eerdere ontwikkelplannen. Het stuurt op hoofdlijnen en geeft meer ruimte aan initiatief uit de maatschappij. Door nadrukkelijk gebruik te maken van de unieke kwaliteiten van het gebied en de hoofdlijnen van de structuurvisie Kanaalzone te respecteren, kan een bijzonder, maar goed passend stukje Apeldoorn ontstaan waar het uitstekend wonen, werken en verblijven is.

Het ontwikkelplan dat voor u ligt, is niet zozeer *van de gemeente*, alswel *voor de gemeente*. Vele anderen zijn bij dit project betrokken in het voorbereidingstraject: buurt- en wijkraden, gemeenteraad, ondernemersverenigingen, ontwikkelaars en makelaars. Hun input is gebruikt voor dit plan.

Ondertussen zijn, vooruitlopend op de vaststelling van dit ontwikkelplan, de eerste panden op de Zwitsal tijdelijk verhuurd. Hiermee worden twee vliegen in één klap geslagen: het terrein en de gebouwen komen op een zinvolle manier in een ruimere belangstelling te staan waardoor men het voorheen anonieme gebied leert kennen en beheerskosten worden afgedekt.

Wij hopen dat u na het lezen van deze visie de bijzondere kwaliteiten en mogelijkheden van het gebied ziet en dat u enthousiast bent geraakt voor de eigenzinnige ontwikkeling van deze mooie plek in Apeldoorn.



De ruimte de voorgrond is bestemd voor het nieuwe stadspark. De ruimte is er al, het vraagt nog wel enige verbeeldingskracht om het park te visualiseren



De ontwikkeling van de Kwekerij en Remehalocatie worden geflankeerd door Marialust. Het behoeft geen uitleg dat dit een prachtige plek voor wonen zal zijn.



De vrijkomende panden op de Zwitsal zijn indrukwekkend en vragen om visionairs en ondernemers die kansen zien. Zoals hier bij de bierbrouwerij



intermezzo

Het Apeldoorns Kanaal

Het Apeldoorns Kanaal is één van de vele kanalen die in de negentiende eeuw in Nederland zijn gegraven op initiatief van koning Willem I (1813-1840) die dan ook al snel de bijnaam 'kanalenkoning' kreeg.

De voorgeschiedenis van het Apeldoorns Kanaal gaat echter terug tot het begin van de zeventiende eeuw, toen plannen werden gemaakt voor het bevaarbaar maken van De Grift. De realisatie hiervan werd echter bemoeilijkt door de waterrechten van molens op watertoevoer in De Grift. Pas twee eeuwen later kregen de baljuw van de Nederveeluwe en de schout van Apeldoorn bij Koninklijk Besluit van 1 oktober 1824 de politieke en financiële steun van koning Willem I voor de aanleg van een kanaal tussen Apeldoorn en Hattem.

De belangrijkste algemene doelstellingen waren het realiseren van kortere en betere vaarroutes, en het economisch tot ontwikkeling brengen van het platteland en de steden. Bij gebrek aan goede wegen was vervoer over water in het begin van de negentiende eeuw de goedkoopste en snelste manier van transport. De initiatiefnemers hoopten met de aanleg van het Apeldoorns Kanaal, de land- en bosbouw op de onherbergzame Veluwe en de (papier) industrie in Apeldoorn tot bloei te laten komen.

aal

Economisch ging het deze regio niet voor de wind. Bovendien wenste de koning een goede ontsluiting van de uitgestrekte kroon- en staatsdomeinen bij Apeldoorn.

Het nieuwe kanaal bracht al snel grote economische bloei voor de oostelijke Veluwerand en in het bijzonder Apeldoorn waardoor al in 1845 plannen werden ontwikkeld voor de aanleg van het tweede deel van Apeldoorn naar Dieren. In de tweede helft van de 20e eeuw verloor het kanaal, door de snelle opkomst van het transport over de weg, zijn economische betekenis en veranderde de omgeving in een meer geïsoleerd industrieel gebied. De achterkant van de stad. De aanleg van dammen ten behoeve van nieuwe wegen in het kanaal maakten doorvaart vanaf de 1970's geheel onmogelijk.

Aan het eind van de twintigste eeuw hebben de gemeentes waarbinnen het Apeldoorns Kanaal ligt de handen in één geslagen en wordt gewerkt aan het opnieuw bevaarbaar en beleefbaar maken van het kanaal. Vanuit de metafoor 'levend monument' wordt gestreefd naar het behoud en renoveren van het kanaal, de oevers, sluisen, bruggen en het opnieuw opwaarderen van het kanaal tot economische drager.



Koning Willem I, de 'kanalenkoning'



Bouwstenen die inspireren tot kansen

2. Bouwstenen

2.0 Inleiding

Het gebied Vlijtsepark heeft veel bestaande kwaliteiten. Eerder vermelden we al de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en de landschappelijke en ecologische waarden van de Grift en het Kanaal. Maar er is ook sprake van bedrijfseconomische waarden door de goede ligging en ontsluiting van het gebied. Deze bestaande waarden alleen zijn niet voldoende om het gebied zinvol te transformeren. Er zijn nieuwe waarden nodig die wat toevoegen. Daarmee kan een koers worden bepaald en kan blijvende investeringskracht worden georganiseerd.

In dit hoofdstuk worden de centrale waarden, 'de bouwstenen', besproken die de leidraad vormen voor de transformatie van Vlijtsepark.

Gesprekken met deskundigen, ondernemers en bewoners hebben de gemeente ruim gevoed bij het bepalen en uitwerken van deze bouwstenen. Dit zijn de bouwstenen die net als bij Lego, niet sturen op één oplossing maar wel kunnen inspireren en de visie voor dit gebied kunnen ondersteunen! Zij vormen een centrale leidraad bij de ontwikkeling en transformatie van Vlijtsepark:

De volgende bouwstenen kunnen we onderscheiden:

- 1 Erfgoed als inspiratiebron
- 2 Multifunctioneel gebruik
- 3 Water als kans
- 4 Apeldoorns groen
- 5 Verbinden en ontmoeten



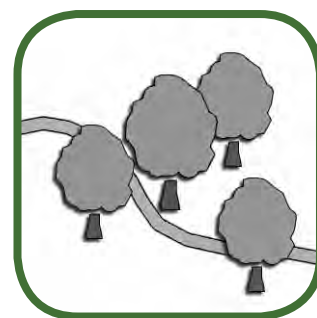
1



2



3



4



5



2.1 Erfgoed als inspiratiebron

Het plangebied Vlijtsepark heeft een rijk verleden. Al eeuwenlang hebben mensen in dit gebied gewerkt en gewoond. Veel van hun activiteiten hebben sporen in het landschap achtergelaten die nu cultuurhistorisch waardevol zijn. Het gaat daarbij om structuren, gebouwen en objecten. Deze cultuurhistorische elementen vertegenwoordigen een ruimtelijk en emotionele waarde die een méérwaarde geeft aan de ontwikkeling van het gebied.

Het oudste cultuurhistorische element in het gebied is de van oorsprong middeleeuwse sprengenbeek De Grift, die langs de westelijke rand van het gebied door het groen stroomt. Apeldoorn is vanouds de stad van de sprengen en beken, die werden gebruikt om watermolens en wasserijen te voeden. Op de plek van Remeha en de kwekerij stond sinds 1434 watermolen De Vlijt, die later werd omgevormd tot koperpletterij. Het feitelijke begin van bedrijventerrein De Vlijt. De pletterij is ondertussen al weer bijna een halve eeuw geleden gesloopt, maar in de bodem zijn de resten van de watermolen waarschijnlijk nog bewaard gebleven.

Ook het Apeldoorns Kanaal is industrieel erfgoed. Het werd in de 19^e eeuw aangelegd op initiatief van koning Willem I, met het doel om het dorp Apeldoorn op te stuwen in de vaart der volkeren. Een eeuw later is het merk Zwitsal hier aan het kanaal groot gegroeid. Delen van dit gave fabriekscomplex, dat is ontworpen door de Apeldoornse architect Ten Tuynte, zijn zeer behoudenswaardig. Het betreft een complex om als stad trots op te zijn.

Deze typisch Apeldoornse elementen verdienen het om zichtbaar te blijven. Sterker nog, ze vragen om uitvergroot te worden. Ze kunnen een belangrijke inspiratiebron en beeldrager zijn voor de nieuwe ontwikkelingen in het gebied.



Oude hallen en bedrijfsruimten kunnen door hun overmaat ruimte bieden aan onverwacht programma. De robuuste en ongepolijste uitstraling leidt tot nieuwe vormen van wonen, werken en voorzieningen



Door actief te kiezen voor bijzondere combinaties tussen oud en nieuw ontstaan kansen en mogelijkheden voor een bijzondere uitstraling. Nieuw programma kan in bestaande gebouwen maar er ook naast of zelfs doorheen



Oude details geven sfeer. Deze kunnen uitgebouwd worden voor nieuwe functies.



Ook bij de Zwitsal kunnen het water, de kade en de bebouwing elkaar versterken.



2.2 Multifunctioneel gebruik

De combinatie van werken en wonen is kenmerkend voor het gebied. Als we de Vlijtseweg afrijden, zien we een mix die dan weer overwegend wonen met ondergeschikt werken is en dan weer werken met ondergeschikt wonen. De mix is er altijd.

Die mix is een waarde die ook voor Vlijtsepark een leidraad is. Het biedt toekomstige bewoners en ondernemers het perspectief op een gebied waar altijd wat te doen is: een levendige plek waar de bedrijvigheid een prettig woonklimaat niet in de weg staat en een gebied voor verschillende levensstijlen en met diverse woonmilieus.

Kortom: een gebied dat mogelijkheden en keuzes biedt: wonen in luxe en ruimte zoals nu in woonbuurt de Parken, maar ook compact wonen met ruimte voor innovatie en zelfbouw. Mogelijkheden die door toekomstige bewoners en gebruikers mede bepaald zullen worden.



In sommige delen van het plangebied zal de scheidslijn tussen wonen, werken en voorzieningen dun zijn.



Het wonen kan ook vormgegeven worden in nieuwbouw met een knipoo.



Nieuwbouw als kans. Nieuwe gebouwen passen binnen de bestaande structuur. De geschiedenis blijft leesbaar maar er zijn ook voldoende nieuwe mogelijkheden om toekomstige vragen te faciliteren.



Flexibele concepten waar wonen en werken uitwisselbaar zijn.



Ook is er ruimte voor een meer traditionele woonomgeving op de Kwekerij en Remeha locatie



2.3 Water als kans

De aanwezigheid van het Apeldoorns Kanaal in het plangebied, biedt volop kansen. In 2001 is een haalbaarheidsstudie verricht naar het bevaarbaar maken en onlangs is besloten om het kanaal van Hattem naar Heerde weer bevaarbaar te maken voor de recreatieve vaart. Een bevaarbaar kanaal is ook een toekomstambitie van Apeldoorn. Daarom is met buurgemeentes afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen niet het streven tot bevaarbaar maken mogen frustreren en dat barrières voorkomen of geslecht zullen worden.

Ondertussen komt het kanaal al langzaam weer tot leven. Er wordt steeds vaker met kano's gevaren en er is een actieve roeivereniging aan het kanaal gevestigd. Het toenemende gebruik van het Apeldoorns Kanaal maakt het ook aantrekkelijker om er te recreëren of er aan te wonen. Kijk maar naar het succes van de herontwikkelde oevers in het centrum van Apeldoorn.

Voor de oever van het kanaal met zijn begeleidende groenstructuur wordt gestreefd om deze, over de volle lengte van het plangebied, openbaar toegankelijk te maken met een route voor langzaam verkeer. Deze route draagt bij aan een betere ontsluiting van het plangebied met de binnenstad maar is op termijn ook een aantrekkelijke route naar het buitengebied. Daarnaast is de oever ook geschikt voor intensief, stedelijk programma zoals een tijdelijk stadsstrand.

Maar er is meer water. Ook de beek De Grift met zijn landschappelijke beekzone heeft een grote kwaliteit. Met de herontwikkeling van de kwekerij ontstaat de kans om de Molenbeek met vervalpunt, waar vroeger het waterrad zat, te herstellen. Wellicht kan langs dit deel van de beek ook de molen in een hedendaagse vorm terugkeren. Dat zou bijvoorbeeld kunnen in de vorm van een nieuw woongebouw in combinatie met de beek. Het zou prachtig zijn als daarbij het verval van circa 1,8 meter weer zichtbaar zou kunnen worden gemaakt met een waterrad of waterval. Dit is een uitstekende kans om de Apeldoornse geschiedenis weer tastbaar te maken. Passend in het grotere kader van het Apeldoornse Waterplan. Hiermee wordt de verstoorde balans in de stedelijke waterhuishouding hersteld, door ruimte te geven aan waterberging in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie.



Water biedt ruimte aan (sport)activiteiten.



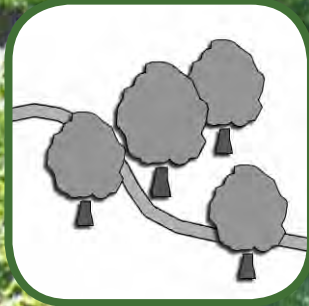
De verstilde beek biedt ruimte voor contemplatie en geborgenheid.



Stedelijk programma gekoppelt aan het kanaal zoals hier in Den Helder ook voor Apeldoorn een andere dimensie geven aan wonen en werken



Water als verwijzing naar de cultuurhistorie. De splitsing in De Grift tussen de onderbeek en bovenbeek als relict van de voormalige watermolens.



2.4 Apeldoorns groen = Buitenstad

Wie aan Apeldoorn denkt, ziet het beeld voor zich van een groene stad met parken en villabuurtjes. Voor een deel klopt dat beeld. In Apeldoorn zijn sinds de tweede helft van de 19e eeuw steeds woongebieden aangelegd in combinatie met stadsparken. Hierbij vormden de stadsparken steeds de fysieke basis voor aanliggende ontwikkelingen. Mooi voorbeeld hiervan is het Oranjepark, waar omheen de wijk de Parken is ontwikkeld. Het verweven van groengebieden met woon- en werkmilieus wordt tot op de dag van vandaag doorgezet. Het bepaalt in hoge mate de kwaliteit en identiteit van Apeldoorn als groene buitenstad.

De bezoeker van de omgeving van het Apeldoorns Kanaal ter hoogte van Vlijtsepark treft momenteel echter een geheel ander beeld aan. Oude loodsen en extensieve opslagterreinen domineren de oevers van het kanaal dat de stad in noord-zuid richting doorsnijdt. Het kanaal vormt als het ware de achterkant van de aanliggende stadsdelen. In de gemeentelijke beleidsvisie met betrekking tot groenstructuren, de Groene Mal, is in het projectgebied een nieuwe groene verbinding tussen oost en west voorzien, geheel in de traditie van de ontwikkeling van Apeldoorn.

Deze verbinding zal vorm krijgen met de ontwikkeling van Vlijtsepark. Er komt naast een hedendaags woon- en werkgebied een stadspark van ongeveer 3 hectare. Daarmee sluit de ontwikkeling naadloos aan op de parkgebieden van de Parkenbuurt in het westen en de groenstructuren die in verbinding staan met het Mheenpark oostelijk van het kanaal.

Voor het ontwerp van het toekomstige groen langs het kanaal kijken we naar de geschiedenis. Ten zuiden van het centrum van Apeldoorn is het kanaal als een statige laan aangelegd met Amerikaanse eiken. Ten noorden van het centrum zijn het echter spontaan ontwikkelde losse boomgroepen van inheemse boomsoorten die het kanaal in de loop van de tijd zijn gaan markeren. Dit heeft alles te maken met de ontstaansgeschiedenis van het kanaal. Het oudste deel ten noorden van Apeldoorn is van oorsprong namelijk boomloos ontworpen in verband met het gebruik van zeilschepen. Uit deze periode zijn ook de lindebomen die zo karakteristiek

langs de sluisen staan. Bomen die letterlijk geplant zijn om schepen de wind uit de zeilen te nemen als ze de sluis naderden.

Dit beeld van losse boomgroepen met accenten op de sluisen willen we doorzetten langs de oevers van het kanaal. Het water van het kanaal is immers bescheiden en met de begeleidende beplanting langs de oevers wordt de herkenbaarheid, de beleving en de betekenis van het kanaal versterkt.



De Parken met haar bebouwing en het lommerijke groen vormen een unieke kwaliteit.



De formele tuin bij de Zwitsal geeft het complex nog meer status. Zeker het behouden waard.



Het Kanaal met zijn oevers en beplanting. Een krachtige groenverbinding met het buitengebied



2.5 Verbinden en ontmoeten

De structuurvisie Kanaalzone zet in op verbinding als middel om de fysieke barrière van het kanaal en de monofunctionele gebieden midden in de stad op te heffen. Apeldoorn wil de zones aan weerszijden van het kanaal weer aaneen rijgen. Door op cruciale plekken nieuwe bruggen te bouwen, wordt de oost-west verbinding verbeterd. Het is al lang een wens geweest om in het plangebied een brug voor langzaam verkeer over het kanaal aan te leggen.

Maar de verbinding kan ook op andere manieren worden gelegd. Er zal ook worden gewerkt aan de visuele verbinding van de weerszijden van het kanaal, aan het verbinden van de groene zones en bestaande parken aan weerszijden van het kanaal en aan een goede route voor fietsers en wandelaars langs de oever. Deze route leidt iets zuidelijker naar de brug bij het sluisje en aan de noordzijde sluit deze aan op de fietsroute die langs het kanaal de stad verbindt met het fraaie, groene buitengebied.

Daarnaast is het aantrekkelijk om te vertoeven aan de oevers. Er kunnen functies komen waar mensen graag verblijven en elkaar ontmoeten. Dat zijn bij voorkeur functies die aanvullend zijn op het bestaande programma in de wijken en de binnenstad.

Centraal in het gebied wordt een stadspark ontwikkeld. Een parkgebied dat meer is dan alleen kijkgroen. Juist hier is er ruimte voor intensief gebruik zoals sport en spel en sociale interactie. Naast deze belangrijke functie voor de wijk geeft het park ook ruimte aan programma voor de stad als geheel. Evenementen die ruimte nodig hebben, kunnen hier hun plek krijgen, zoals muziekfestivals en het circus. Hiermee wordt het Vlijtsepark een ontmoetingsplek voor de gehele stad.



De oever van het Kanaal biedt ruimte voor flaneren en kijken.



Bruggen over de beek en over het kanaal maken dat het plangebied goed wordt aangesloten op haar omgeving.



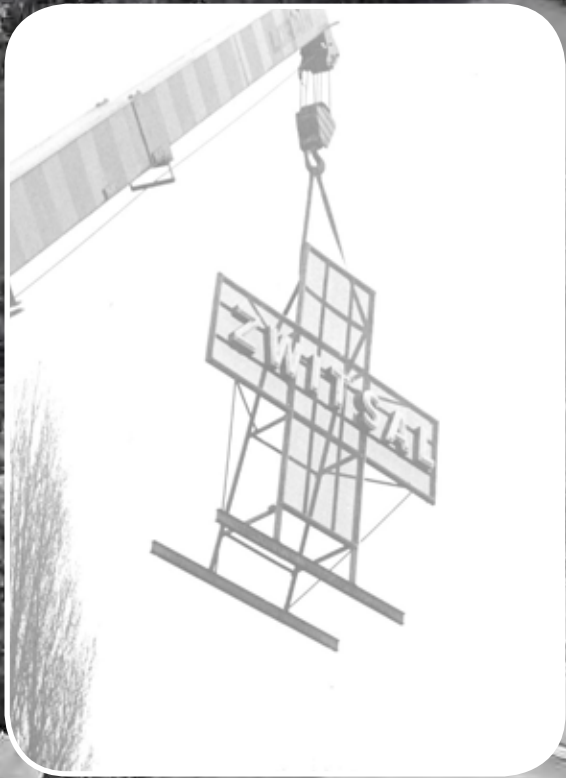
Ruimte voor ontmoeting in het stadspark



Goede en logische routes voor de fiets en wandelaars

intermezzo

Zwitsal





De ontstaansgeschiedenis van Zwitsal voert terug naar het begin van de twintigste eeuw toen apothekersleerling Cor J. Jansen voetklachten opliep in het Zwitserse dorp Pontresina. Bij de plaatselijke apotheek kreeg hij als pijnstillend middel de 'Kongo Salbe'. Omdat de zalf goed werkte, informeerde Jansen naar het recept. Dat bleek alleen bij dr. A. Thaler in St. Gallen bekend te zijn. In ruil voor een uitstapje naar de Nederlandse bollenvelden ontving Jansen het recept. Terug in Nederland probeerde hij het recept te verkopen aan een apotheker in Apeldoorn, maar zonder succes. Daarom bracht hij de zalf in 1920 zelf op de markt onder de naam Zwitserse Balsem. Toen bleek dat de zalf vooral voor baby's werd gebruikt, breidde hij het assortiment uit met poeder, olie en zeep. In 1928 werd de productnaam Zwitsal ingevoerd. De verzorgingsproducten werden geproduceerd in de Nederlandsche Fabrik van Pharmaceutische Producten aan de Deventerstraat 130. Het bedrijf maakte een stormachtige groei door, mede dankzij een moderne promotie waarbij landelijk folders werden verspreid met waardebonnen en proefpakketten. Na de oorlog opende Zwitsal een nieuwe fabriek op het terrein tussen de Vlijtseweg en het Kanaal Noord. In de jaren vijftig en zestig groeide ze uit tot een omvangrijk fabrieksecomplex waar enkele honderden arbeiders werkten. In 1964 trok grondlegger Jansen zich uit Zwitsal terug. Een jaar later kwam het bedrijf in handen van het huidige AKZO Nobel. Het bedrijfsonderdeel Diosynth van het Amerikaanse bedrijf Schering Plough had tot voorkort het complex in gebruik. Vorig jaar is het gebied gekocht door de gemeente Apeldoorn



Flexibele ontwikkelvelden en hoofdontsluitingen, geen verkaveling maar verbeeldt de suggestie van dichtheden, verbindingen, te koesteren groenstructuren en opstellen die voor de komende 5-10 jaar interessant zijn voor herbestemming.

3. Ontwikkelrichtingen

3.0 Inleiding

Wie aan Apeldoorn denkt ziet het beeld voor zich van een groene stad met parken en villabuurten. Voor een deel is dat ook het geval. Apeldoorn kent vanaf de 19^e eeuw een rijke traditie door het aanleggen van stadsparken met het ontwikkelen van woongebieden te combineren. De vanzelfsprekendheid van deze hechte verweving tussen grote groengebieden en woon- en werkmilieus wordt tot op de dag van vandaag doorgezet. Het bepaalt in hoge mate de kwaliteit en identiteit van Apeldoorn als “Buitenstad”.

Dit ontwikkelplan wil binnen deze Apeldoornse parkentraditie een nieuw hoofdstuk toevoegen. Zo ontstaat er ruimte voor herbestemming van delen van de oude industriële bebouwing op de Zwitsal met op termijn wonen daarbij en biedt de Kwekerij en de voormalige Remehalocatie ruimte aan een meer traditionele woonomgeving die aansluiting zoekt bij woonbuurt de Parken.

De verschillende woon en woonwerkmilieus die hierdoor ontstaan zijn direct gekoppeld aan de “Groene Knoop” het nieuwe stadspark. Dit park van een kleine 3 hectare verbindt niet alleen oost met west Apeldoorn het biedt ook ruimte aan intensief stedelijk programma. Het heeft daarnaast betekenis als dagelijkse gebruiksruimte voor de toekomstige gebruikers en bewoners binnen het plangebied. Gelegen aan het Apeldoorns Kanaal en de Vlijtseweg zal het ook een functionele en ruimtelijke schakel vormen in de noord zuid verbindingen, zoals bij het te herstellen voormalig jaagpad langs het water.

Al deze deelgebieden vormen samen het plangebied Vlijtsepark. Zij hebben ieder de potentie om uit te groeien tot een plek met een eigen uitstraling en sfeer, gebaseerd op de bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit. Per deelgebied zal ook het tempo, het moment van ontwikkeling, het programma en de aanpak verschillen.

Voor het gehele projectgebied wordt daarmee een verbreding en differentiatie gecreëerd van het aanbod aan Buitenstadmilieus in Apeldoorn; gebieden met ruimte voor groen, divers wonen, duurzaamheid, ondernemerschap en spontaan initiatief. Dit alles vormgegeven met en voor toekomstige gebruikers!



Positie in de stad, omgeven door grote groenstructuren op het schakelpunt tussen oost en west



De kwekerij als inspiratie



inspiratiebeeld voor het wonen op de kwekerij waarbij ook ruimte zal zijn voor moderne interpretaties



Voormalige boerderij op de Kwekerij



De oude kas van de kwekerij

bomen
 schoonheid
 buffer regenwater
 individueel
 ruim aan beek
 intiem
 ecologie groen statig
 exclusief
beken sprengen
 groenstructuren
 recreatie Veluwe trots
 het park ontmoeting
 rust
 cultuurhistorie
 herstel molenplaats

3.1 De Kwekerij

Op de plek waar nu nog de gemeentewerf is te vinden, lag vroeger de Kwekerij van de gemeente Apeldoorn. Hier werden planten en bomen gekweekt die hun weg vonden naar de plantsoenen en lanen van Apeldoorn. Een oude, monumentale kas (gemeentelijk monument) herinnert hier nog aan. Maar er zijn nog meer historische sporen. Zo staat er op het terrein een oude woning met bedrijfsgebouwen ('de boerderij') die bij het landgoed Marialust hoorde en er zijn nog een paar loodsjes te vinden die bij de koperpletterij hoorden. Twee molenstenen van de watermolen, bij de toegang aan de Vlijtseweg, herinneren ons aan de watermolen die hier heeft gestaan.

Een eerste bezoek aan deze locatie zal u zeker verbazen. Komend vanaf de Vlijtseweg ontmoet u eerst bedrijfsgebouwen en opslag die passen bij de huidige functie van gemeentewerf. Wanneer u echter doorrijdt ontdekt u de werkelijke potentie van deze plek. Deze werf grenst aan de achtertuinen van Marialust. De grandeur en het rijke groene karakter van de Parkenbuurt maakt van deze locatie een topplek. Maar er is meer. Ook de velden van de Rugby met hun mooie groene omzoming en de vele bomen op het terrein vormen een kwaliteit waar het goed wonen zal kunnen zijn. Niet onlogisch dat de directe nabijheid van de villastructuur van de Parkenbuurt als leidraad wordt opgepakt om zo te komen tot een nieuw exclusief woonmilieu. Een woonomgeving met ruimte voor grondgebonden woningen en kleinschalige woongebouwen in een ontspannen opzet. De bestaande boerderij en het kasgebouw vormen daarbinnen bijzondere objecten die kleur en sfeer toevoegen aan dit woonbuurtje. Voldoende ingrediënten om hier te bouwen voor een hoger segment van de markt.

Dit maakt dat er ruimte is voor hedendaagse architectuur met een knipoog naar de klassieke kwaliteiten van de Parkenbuurt. Ook echt een gebied voor gezinnen en senioren. Dicht bij de stad, goed ontsloten en volop groen en ruimte. De zichtrelatie met Marialust en de Parken is een kans maar verplicht ook. Een zorgvuldig plan is nodig om zo respectvol om te gaan met kwaliteiten van dit rijksbeschermd stadsgezicht.

De ontwikkeling geeft ook mogelijkheden om de Molenbeek opnieuw aan te leggen als zijtak van De Grift. Misschien wel met verval en een nieuw waterrad. Dit rijke stukje Apeldoornse geschiedenis mag niet ontbreken en geeft de ontwikkeling kleur. Op de plek van de oude watermolen kan bijvoorbeeld een bijzonder woongebouw ontstaan die op hedendaagse wijze het boeiende verleden verbeeld. Het realiseren van de nieuwe beekloop is niet alleen duurzaam door het afkoppelen van hemelwater maar het draagt ook bij aan het versterken van de belevingswaarde van het te ontwikkelen woonmilieu.

Zo ontstaan er kansen om het verleden en de toekomst met elkaar in verband te brengen. Ook oorspronkelijke structuur van de kwekerij met haar lanen en repeterende karakter kan een inspiratiebron zijn. Hierdoor wordt het bijvoorbeeld mogelijk de huidige ontsluiting ook in de toekomst te gebruiken en kunnen nieuwe routes hier op aan sluiten zodat het slim gefaseerd ontwikkeld kan worden.

De locatie vormt straks een verbinding tussen het wonen in de Parkenbuurt en het nieuwe stadspark ten zuiden van de Zwitsal. Het lijkt daarom logisch om de openbare ruimte goed aan te laten sluiten op de wijk de Parken en het nieuwe stadspark. Dit zal de groene uitstraling van het gebied versterken en bijdragen aan een goede inpassing. Toekomstige bewoners zijn zo goed aangesloten op een mooi en uitgebreid netwerk van paden en fietsroutes.

De Kwekerij kan snel in ontwikkeling worden genomen. Dit jaar wordt al begonnen met ontwerpen zodat in 2015 de bouw van start kan gaan.



Rugbyvelden aan de Grift



wonen aan het bos van Marialust ruimte voor modern en klassiek



huidig beeld aan de Vlijtseweg met op de voorgrond de fabrieksmuur

de parken
aan beekrecreatie
bomen rust
exclusief
intiem
compact
ecologie

3.2 De Voormalige Remehafabriek

In de jaren 60 van de vorige eeuw vestigde cv-ketelfabriek Remeha zich op het terrein direct ten zuiden van de Vlijtsemolen. Er werden twee grote fabriekshallen gebouwd die in de jaren 70 aanzienlijk werden vergroot. Daarmee is het terrein grotendeels volgebouwd. Enige tijd geleden is de productie verplaatst naar de zuidelijke kanaalzone. De fabriekshallen worden nu tijdelijk verhuurd. Omdat de oorspronkelijke gevels in de late 20e eeuw zijn bekleed met plaatmateriaal, is er weinig van het authentieke, sobere industriële karakter te zien.

Het gebied grenst aan het groen van Marialust, de Griff en het nieuw te ontwikkelen terrein van de Kwekerij. Aan de oostzijde wordt het begrensd door de Vlijtseweg. Aan de overzijde van deze weg staan bestaande bedrijfsloodsen en ten noorden daarvan (voormalige Wassinklocatie) is toekomstige woningbouw gepland aan de rand van het nieuwe stadspark.

Iedereen kent de opvallend blauwe kleuren van de voormalige fabriek. De grote bedrijfspanden vormen aan deze kant van de Vlijtseweg een incident. Verderop zien we de kleinschalige huisjes met daarachter vaak loodsjes waar lekker geklust of gewerkt wordt. Verder vallen de hekken en de oude fabrieksmuur op. De dominante uitstraling en de positie dicht op het fietspad dragen bij aan het gesloten karakter van dit gebied. Neem je echter de tijd om er eens omheen te lopen dat ontdek je een prachtige groene wereld met slingerpaden en een kronkelige beek. Het contrast kan bijna niet groter. Dit groen, onderdeel van de Parken, en feitelijk de achtertuin van Marialust biedt kansen voor de ontwikkeling.

Ook hier vormt de directe nabijheid van de villastructuur van de Parkenbuurt een leidmotief. Dat is de reden om de kwekerij en de Remeha gezamenlijk te ontwikkelen. Eén sfeer met prachtige kansen om bestaande kwaliteiten uit te nutten en nieuwe programma's toe te voegen. Ook een plek voor een exclusiever woonmilieu. Daar horen grondgebonden woningen en kleinschalige woongebouwen bij in een meer losse opzet. De locatie zal ontsloten worden vanaf de Vlijtseweg. De voetganger en fietser wordt wel aangesloten op het verfijnde netwerk van de



volop zicht op de voormalige boerderij van de Kwekerij



prachtig wandelgebied op de overgang naar de parken.

Parken.

Voor de twee deelgebieden, de Kwekerij en de Remeha, wordt één gezamenlijk plan ontwikkeld zoals eerder gemeld. Dit plan zal gefaseerd en met interactieve inspraak tot uitvoering gebracht gaan worden.



stoere hallen in het groen aan de Vlijtseweg



ruige werkgebouwen aan de fabrieksstraat

stedelijk
kleinschalig
naar
wonen
oost
grootschalig
extensie
van
Groen
ook
industrieel
het
park
maar
wand
openbaar
structuur
kanaal
jaagpad
aan
west
noord
compact
massa
vs
zuid
programma
open
collectief

3.3 De Zwitsal

Zwitsal is een echt Apeldoorns bedrijf. Het startte in 1930 aan de Deventerstraat 130 en groeide na de oorlog groot aan de Vlijtseweg. Daar ontwikkelde zich een omvangrijk fabriekscapex met enkele honderden medewerkers. Tot 1964 leidde grondlegger Cor J. Jansen het bedrijf. Na 1964 zijn verschillende grote firma's eigenaar geweest en is het complex voornamelijk gebruikt als farmaceutische fabriek.

Ondanks de enorme expansie tijdens de jaren 1945-1960 is het complex duidelijk samenhangend en met grote zorg ontworpen. Daarbij was er niet alleen aandacht voor de functionaliteit; ook de uitstraling werd belangrijk gevonden. Doordat alle nieuwbouw gedurende die tijd door één architect, Chris ten Tuynste, is ontworpen, hebben de gebouwen een gelijke uitstraling, ondanks een verscheidenheid aan typen en constructies en een ontwikkeling in stijl. Hierdoor is er sprake van een naoorlogs fabriekscapex dat geleidelijk is ontwikkeld maar dat niettemin een fraaie samenhang vertoont. Dat is niet alleen uniek voor Apeldoorn en omstreken, door de gaafheid is het ook op landelijke schaal zeer bijzonder. Het is daarbij een krachtig symbool voor de groei van Apeldoorn in de wederopbouwperiode.

Nu biedt het voormalige fabrieksterrein van Zwitsal kansen voor een dynamisch woonwerkgebied dat aantrekkelijk is voor iedereen die iets anders en minder conventioneels zoekt. Het industriële erfgoed geeft een unieke sfeer maar biedt bovendien ruimte voor wonen, werken en culturele activiteiten. Anders dan bij de deelgebieden Kwekerij en Remeha zal hier de mix van voorzieningen, bedrijvigheid en wonen (op termijn) kunnen ontstaan. Een gebied waar oud en nieuw samengaat. Een omgeving die binnen Apeldoorn nu nog ontbreekt. New ideas need old buildings. Een gebied wat met respect voor de huidige structuur en opzet ruimte biedt voor vernieuwingen. Ook een gebied wat een openbaar gebied kent dat met een industriële vormgeving mogelijkheden biedt voor zeer divers gebruik.

De locatie, in de flanken van de binnenstad, biedt ook fysiek ruimte aan (grote) evenementen. Vooral het park lijkt hiervoor geschikt maar ook een aantal hallen op de Zwitsal lijken geschikt.



Cultuurhistorisch waardevolle objecten en interessante gevelfronten samen met de morfologische opzet van het cluster bepalen zij het unieke karakter.



Voormalige portiersloge aan de Vlijtseweg



Kunstwerk Harry Meek in voormalige kantine



wonen en werken in bestaande gebouwen

Meervoudig ruimtegebruik bestaande panden in en om de industriestraat



nieuwe vormen van wonen



oud en nieuw

De locatie moet nog wel echt ontdekt worden en dat vraagt tijd en ruimte voor initiatieven en ideeën. Vastomlijnde plannen passen daar nog niet bij. Om de ruimte te bieden aan bijzondere functies wordt voor de eerste jaren gekozen de bestaande panden tijdelijk te verhuren en om wonen voorslagnog niet toe te staan. Belangrijke voorwaarde is wel dat dit gebied zichtbaar en openbaar toegankelijk wordt gemaakt, zowel vanaf de Vlijtseweg als vanaf een nieuw fiets- en voetpad langs het kanaal. Ook wordt voorzien in een nieuwe fiets- en voetgangersbrug over het kanaal. Deze nieuwe verbinding verhoudt zich uitstekend tot bijvoorbeeld nieuwe publieksgerichte voorzieningen en horeca op de kanaaloever.

Aanpak in delen

Het fabrieksterrein kan worden onderverdeeld in drie zones die ieder eigen kwaliteiten en mogelijkheden hebben; de centrale zone rondom de fabrieksstraat, de noordelijke zone tot aan de bakkerij, en de zuidelijke zone, welke grenst aan het toekomstige stadspark. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze verschillende zones zullen in samenhang tot elkaar worden onderzocht. Met de doorontwikkeling van het complex zullen echter accentverschillen en mogelijkheden een rol spelen.

Centrale zone rondom de fabrieksstraat

De zone centraal in het complex, rondom de fabrieksstraat, kennen Apeldoorners vrijwel alleen van het zicht vanaf de Vlijtseweg. Achter de grote hekken en gazons ligt het ietwat statige fabriekscomplex met het ketelhuis aan de vijver, rechts daarvan de fabrieksschoorsteen en links zien we het afgeronde kantoor met het verhoogde bordes. Daartussen ligt de verscholen fabrieksstraat met bedrijfsgebouwen ter weerszijden. Dit deel van het complex wordt cultuurhistorisch hoog gewaardeerd. Het spreekt tot de verbeelding. Belangrijk daarbij is dat een deel van de panden nu nog onttrokken is aan het zicht. Zo is aan de kanaalzijde sprake van hoog opgaand groen en hekwerken wat afschermend werkt. Toch zijn ook deze panden de moeite waard. Daarom is de inzet, in dit deel van het Zwitsal-terrein, gericht op het zo veel mogelijk herbestemmen. Herbestemmen met functies met een aantrekkende werking. Functies die aanleiding geven tot bezoek en verblijf. Maar ook wonen op termijn. Deze pioniers staan open voor verschillende functies in de directe omgeving en willen het eigen huis

misschien wel voor meer dan alleen wonen gebruiken

Noordelijk deel

Het noordelijke deel van de Zwitsal bevat grote verspreid liggende gebouwen met daartussen forse open ruimtes. In dit deel staat aan de Vlijtseweg, ter hoogte van de Laan van Kerschoten, de oude kantine van de fabriek. Daarin bevindt zich een mooie wandschildering van de Apeldoornse kunstenaar Harry Meek. Naast dit karakteristieke gebouw vinden we een rij bijzondere bolkaflods en aan de kanaalzijde en een paar recentere loods en aan de noordzijde. Een echt overgangsgebied wat naast bijzondere functies ook ruimte kan bieden aan meer reguliere bedrijvigheid. Hoe fantastisch is het om in de loods en langs het water een atelier te hebben of een eigen loftwoning.

Zuidelijke deel

Dit deel van de Zwitsal wordt gedomineerd door de grote drieslagloods die oorspronkelijk gebouwd is voor de opslag van bolkaaf. De loods heeft wijkt af van de overige bebouwing op het terrein door zijn enorme schaal, maar heeft een duidelijke verwantschap in vormgeving met de andere gebouwen van voor ca. 1970. Met de bouw van deze loods werd ook derde entree tot het terrein gecreëerd, direct ten noordwesten ervan. Dit deel van de Zwitsal heeft de potentie om gebruik te maken van de kwaliteiten van het nieuwe stadspark dat direct ten zuiden zal worden aangelegd (de Groene Knoop). Dit biedt mooie kansen om bijzondere functies en op termijn wonen hier te mengen, met een groen en stedelijk karakter. De combinatie stadspark met ondersteunde functies zoals horeca en slecht weer voorzieningen maakt het niet uniek maar wel aanvullend op de binnenstad.



De Zwitsal in zones



A



D



B



E



C



F

Samenhang

De toekomst van het complex zal behoud, sloop en nieuwbouw inhouden. De afwegingen daartussen moet zorgvuldig worden gemaakt. Rekening wordt gehouden met herkenbaarheid, cultuurhistorische waarden, herbestemmingmogelijkheden, behoefte aan nieuwe functies/bebouwing, saneringsstrategie en de financiële mogelijkheden. Vanuit het besef dat we hier te maken hebben met een uniek complex is er een nadrukkelijk wens tot behoud van deze samenhang.

Hieronder zijn een aantal handreikingen voor de samenhang geformuleerd.

- A De huidige plattegrond van het complex is inspiratie voor mogelijke nieuwbouw. De nieuwbouw kent een orthogonale structuur en kan heel divers samenhangend vormgegeven zijn. De plekken liggen nadrukkelijk niet vast maar zoeken onderling een relatie.
- B De tussenmaat tussen bestaande panden en de nieuwbouw kent een openbaar en stoer karakter. Stelconplaten, gebakken klinkers en ruig opgaand groen. De flexibiliteit van het gebruik is daarmee maximaal wat goed aansluit op de ambities.
- C De nieuwbouw is geïnspireerd op of sluit aan bij de industriële vormgeving, materialen en kleuren van de bestaande fabrieksgebouwen (zie ook Vlijtsekade).
- D Er is voldoende sprake van behoud van oude panden, geclusterd en of samenhangend, om het fabriekscomplex nog zichtbaar en herkenbaar te laten zijn na de gehele transformatie. Ook zijn combinaties van nieuwbouw in oudbouw, nieuw naast oud of nieuw door oud mogelijk (bijvoorbeeld door alleen behoud van een gevel).
- E Het complex behoudt de brede formele ontworpen groenzoom met de fabrieksmuur langs de Vlijtseweg en een meer landschappelijke zone met bomen langs het Apeldoorns Kanaal.

- F De fabrieksstraat wordt gekoesterd en vormt een tweede verbinding tussen oost en west. Deze oost-westroute middenin het complex is nu al goed ontsloten op de Vlijtseweg. Door aan de zijde van het kanaal een brug over het water te bouwen ontstaat een functionele fiets- en wandelverbinding. Deze route sluit daarmee ook goed aan op de route langs het kanaal en de routes door het stadspark.



bijzondere samenhang binnen clusters op de Zwitsal



bestaande situatie



binnen bestaande gebouwen/structuren zijn ook onverwachte invullingen mogelijk.



Het stadspark biedt ruimte voor grotere evenementen.



Het stadspark biedt ruimte voor grotere evenementen.

3.4 Het stadspark (de Groene Knoop)

De Groene Knoop legt ruimtelijk de verbinding tussen grote parkstructuren van de Parkenbuurt aan de westzijde van het kanaal en het naoorlogse woongebied Zevenhuizen en Sluisoord aan de oostzijde. De fysieke verbinding over het Kanaal wordt gemaakt via de in 2012 gerestaureerde sluis, die onderdeel uit gaat maken van de 'Groene Knoop'. Deze oost-west verknoping van groene ruimtes over het Kanaal heen versterkt de landschappelijke en ecologische structuur van Apeldoorn en voegt nieuwe recreatieve routes toe.

De Groene Knoop biedt kansen voor een hedendaags stadspark met een verscheidenheid aan 'groene ruimtes'. Het kan meer zijn dan een eenduidige open groene ruimte. De historische Pletterijweg, het jaagpad en de gereconstrueerde molenbeek verankeren de Groene Knoop in de omgeving. Deze lijnen vormen de dragers voor veel ruimte. Ruimte die benut kan worden om recreatieve programma's en grotere en kleinere evenementen een plek te geven. De reconstructie van de molenbeek vormt samen met de teruggebrachte Grift een belangrijk onderdeel van het plan voor verbetering van de waterhuishouding en waterberging. Het vormt een langgerekt groen/blauw lint aan de rand van de Groene Knoop, dat wordt gemarkeerd met opgaande beplanting, wandelpaden en bijzondere elementen zoals de nieuwbouw bij de historische molenplaats op de kwekerijlocatie.

Vanuit het landgoed Marialust vormt de Pletterijweg de belangrijkste verbindende route in oost-west richting. Het legt een relatie tussen het gebied rond de Grift / Molenbeek en de oevers van het Apeldoorns Kanaal. Langs deze route zal veel ruimte zijn voor recreatieve programma's. De route sluit bij het Kanaal aan op de doorgaande fietsroute van het jaagpad tussen centrum en buitengebied. Op deze plek kan ook een bijzondere verblijfsplek worden gerealiseerd aan het Kanaal, gekoppeld aan een voormalige loskade van de Zwitsalfabriek. Het vormt hiermee het hart van de parkruimte van de Groene Knoop

Aan de zuidzijde van het stadspark en ten noorden van de huidige bedrijfsbebouwing is ruimte voor wonen met een experimenteel karakter. Stedebouwkundig vormt deze woningbouw de rand van het stadspark. Enige massa en hoogte lijkt mogelijk. Hier kunnen zelfbouwers binnen een structuur invulling geven aan eigen ideeën. Dit mag best stoer en industrieel zijn.



bestaande situatie



Het kanaal en haar oever bieden kansen voor recreatief gebruik. Je moet het alleen zien!



De 3slag loods als schakelpunt tussen Stadspark en Zwitsal



Recreatie ook in de 3slag loods om zo ook functioneel onderdeel te zijn van het park

intermezzo

De Grift

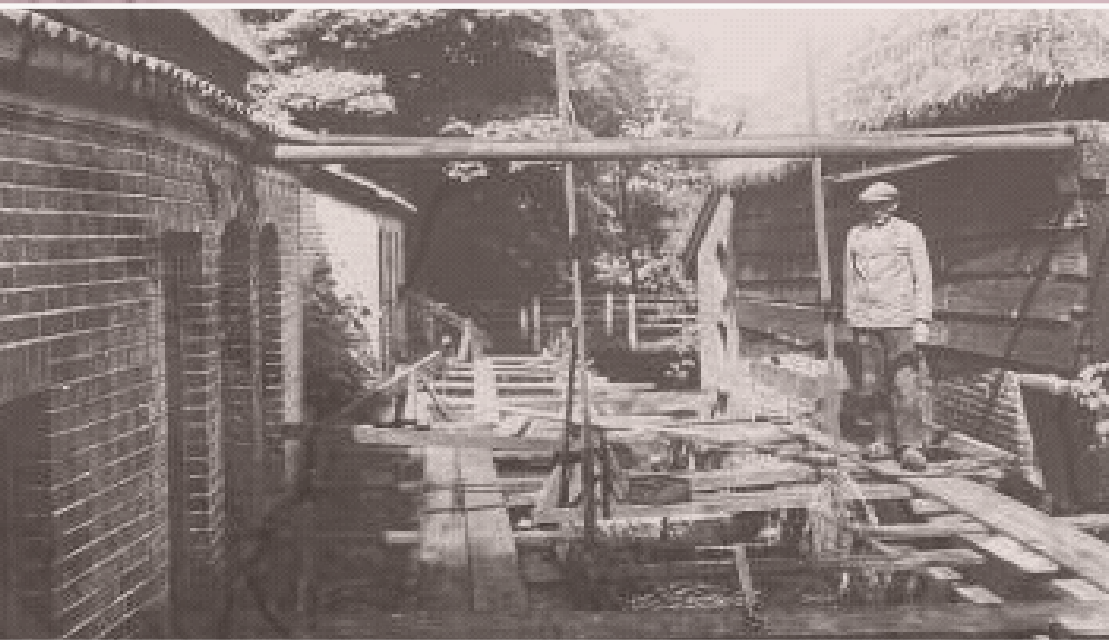
De Grift vindt haar oorsprong in de late Middeleeuwen en ontstond door het koppelen van drie beken ten zuiden van Apeldoorn ten behoeve van de industriële aanwending van het water door een ingenieus systeem van watermolens. In de loop der eeuwen is het systeem verder uitgebouwd en verfijnd tot een bloeiende industrie van olie en papier.


Ter hoogte van het huidige landgoed Marialust lag al in de vijftiende eeuw een koren- en oliemolen aan de benedenloop van De Grift. In de zeventiende eeuw werd het complex omgevormd tot een kopermolen voor de bewerking van koper. In 1840 werd de molen die toen 'de Vlijt' genoemd werd gemoderniseerd en doorontwikkeld tot een koperpletterij. De huidige 'Pletterijweg' herinnert nog aan de functie van de molen die tot in de jaren dertig van de twintigste eeuw dienst deed. De Grift zelf werd als gevolg van de vervuilende industrie erlangs echter een steeds grotere bedreiging voor de hygiëne van de bevolking.

Vanaf de jaren dertig zijn grote delen van de waterloop dan ook overkluisd en is veel van de aan De Grift gekoppelde industrie en bebouwing verloren gegaan.

In 2008 is ter hoogte van Marialust en de Vlijt een kleine drie kilometer van De Grift opnieuw uitgegraven. Het vormt een van de vele projecten om uiteindelijk het totale systeem van beken- en sprengen in de stad weer terug te brengen. Naast een duidelijke functionaliteit als waterberging en afvoer gaat het water zo weer onderdeel vormen van het stadsbeeld en het leven van mensen. De oude molenlocaties worden aangegrepen om kleinschalige verblijfsplekken te realiseren en informatie te geven over het roerige verleden van deze voor Apeldoorn zo bepalende waterloop.







Vlijtsepark voorziet in een mix van programma's die bijdragen aan een aanvullend woon- en werkmilieu binnen de Apeldoornse context.

Een gebied wat gebruikers en bewoners ruimte biedt voor recreatie, verblijf en voorzieningen.

Het heft bestaande barrières op en verbindt bestaande functionele en recreatieve routes.

De lange doorlooptijd maakt dat op einddoelen & tijdelijkheid wordt gestuurd.

4. Ontwikkelstrategie

4.0 Inleiding

Dit ontwikkelplan is opgesteld als een strategie en niet als een blauwdruk voor een ontwikkeling. Het plan wordt hiermee meer toekomstbestendig en flexibel. De belangrijkste reden om te kiezen voor een strategie is dat de ontwikkeling van Vlijtsepark in een periode van 10 tot 15 jaar of zelfs langer tot stand zal komen. Daarom is het nodig dat steeds zo goed mogelijk op de veranderende tijd en de veranderende wensen kan worden ingespeeld. De huidige crisis maakt duidelijk dat het maken van grote vastomlijnde stedenbouwkundige plannen niet langer wenselijk is. De markt is blijvend sterk veranderd en dat vraagt een meer vraaggerichte en flexibele aanpak wat past bij een andere overheid.

4.1 Strategie

Het ontwikkelgebied wordt gefaseerd in ontwikkeling gebracht volgens de filosofie; kansen pakken en mee te bewegen met de markt. Deze flexibiliteit vraagt om een visie op hoofdlijnen. Een doel, of meerdere doelen, met ruime kaders waarop gestuurd kan worden. Hierdoor kunnen investeerders, huurders, gebruikers, omwonenden en kopers het vertrouwen krijgen en behouden in de richting waarin het gebied zich langzaam transformeert.

Binnen het projectgebied Vlijtsepark wordt onderscheid gemaakt tussen de Kwekerij/Remeha-locatie en de Zwitsal locatie. Zo kan de aanpak en inzet van het tot stand brengen van de ontwikkeling op de Kwekerij en de Remehalocatie, gezien worden als een meer traditionele aanpak. Vanuit een globaal verkavelingsplan met een wenkend perspectief, wordt ruimte geboden aan een ontspannen uitfasering, wat uiteindelijk geresulteerd in een nieuw exclusief woongebied.

Voor de Zwitsal wordt juist nog niet gekozen voor een verkavelingsplan met nieuwbouw, maar worden binnen bestaande opstallen, programmatische kansen benut voor (tijdelijke) verhuur. Daarmee kan dit gebied in de tijd groeien in haar betekenis. Deze tijdelijke verhuur is voor een periode van 5-10 jaar. Daarmee kunnen de kosten voor beheer en onderhoud zoveel mogelijk worden gedeekt en ontstaat er bescheiden ruimte voor

investeringen in noodzakelijke infrastructuur zoals gas, licht, water en riolering. Veel van de panden op de Zwitsal kennen nu geen van deze voorzieningen. Op langere termijn kan de ook gewenste woningbouw volgen.

4.2 Uitgangspunten & aanpak

Ruimtelijk

De verschillende plandelen worden met respect van hun eigen identiteit doorontwikkeld. Voor de Zwitsal ontstaat zo een gebied waar ruimte is hergebruik en herbesteding. Ruimte voor het experiment en levendige en aantrekkelijke functies maar ook functies die passen bij het reguliere werken.

De transformatie van de Kwekerij en de Remeha biedt ruimte aan een herkenbaar buitenstad woonmilieu wat aansluiting zoekt bij de kwaliteiten van de Parkenbuurt. Hergebruik van de boerderij en het kasgebouw voegen iets toe aan het wonen.

Het gehele plangebied van Vlijtsepark wordt daarnaast vrij toegankelijk waardoor ruimtelijk en functioneel verbindingen kunnen ontstaan met de aanliggende wijken en parken. Water, groen en ruimte zijn daarbij kernbegrippen.

Op de Zwitsal staan veel loodsen en gebouwen. Uit onderzoek naar de cultuurhistorische waarde van de gebouwen blijkt dat een deel cultuurhistorisch waardevol is. De meest waardevolle gebouwen liggen rondom de fabrieksstraat en parallel aan de Vlijtseweg maar het is vooral de totale samenhang die interessant is. Het onderzoek laat ook zien dat van een aantal gebouwen de bouwkundige staat (zeer) slecht is. Onderhoud van al deze gebouwen op de Zwitsal kost geld en daarom is het belangrijk dat als binnen redelijke termijnen blijkt dat (tijdelijke) verhuur niet mogelijk is omdat er geen interesse is of er zijn geen herontwikkelingsmogelijkheden die passen binnen de grondexploitatie, er gekozen kan worden voor sloop. De uiteindelijke afweging zal een balans zijn tussen financiële haalbaarheid en blijvende herkenbaarheid. Tussen volledige sloop en behoud van een pand zit nog een wereld aan mogelijkheden die in de tijd zullen worden uitgewerkt. In de grondexploitatiebegroting is daartoe een aanzet gemaakt. Zo zou je kunnen denken aan een cluster van de cultuurhistorisch meest waardevolle



De focus ligt op die gebieden die goed zichtbaar zijn vanaf de (nieuwe) doorgaande routes.

opstallen die je beschermt als industrieel erfgoed en waarvoor een nieuwe functie wordt gezocht. Of voor het bewaren van gedeelten van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met ruimte voor eigentijdse vervanging gecombineerd met uitbreiding. De markt is daarbij aan zet. De keuze voor een programma wordt naast de betekenis die de functie voor het gehele cluster kan hebben ook gebaseerd op financiële haalbaarheid. Het totaal van de ontwikkeling moet door de tijd een sluitende exploitatie opleveren. De ontwikkelstrategie richt zich op een aanpak die ervoor zorgt dat er een goede balans ontstaat tussen de beheerkosten en het realiseren van de ambities.

De Kwekerij-Kwekerij locatie wordt in samenhang opgepakt. De fysieke situatie waarbij de locaties in elkaar zijn verweven maakt dat nodig. De aanwezige kwaliteiten van de Parkenbuurt worden door het doorzetten van routes en het inpassen van groen en zichtrelaties, voelbaar gemaakt. De nieuwe bebouwing voegt zich hierbinnen. De aanwezige cultuurhistorie wordt opgepakt als kans en zichtbaar vormgegeven. Voorbeeld daarvan is de herstelde molenbeek met het verval.

Samen met de eigenaar/ontwikkelaar van de Remeha-locatie wordt een verkavelingsplan gemaakt voor beide locaties. Dit om een goede afstemming te borgen en te komen tot een evenwichtig plan.

De focus ligt op die gebieden die goed zichtbaar zijn vanaf de doorgaande routes en het nieuw te realiseren stadspark (omgeving industriestraat, jachtpad en de Vlijtseweg. Daarmee kan het totale gebied zich positief etaleren. Zicht verplicht ook. De Zwitsal is het verbindende merk wat andere logo's ondergeschikt maakt. Voor de Zwitsal zal daarom een reclameplan worden opgesteld. Daarbij is de "branding", het vermarkten, gefocust op het totaal en zijn individuele gebruikers in hun logovoering ondergeschikt. Daar waar de focus nu vooral op herbestemmen en hergebruik ligt zal dat de komende jaren veranderen. Nieuwbouw zal domineren op de kwekerij en de Remehalocatie terwijl op de Zwitsal een combinatie van oud en nieuw realistisch lijkt. Hiervoor worden spelregels in de vorm van verleidende handreikingen en een formeel toetsingskader opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan voor heel Vlijtsepark zal

parallel aan de bestemmingsplanwijziging voor de Kwekerij-Remeha locatie volgend jaar volgen.

In dit ontwikkelplan kiezen we er voor om geen vastomlijnde segmenteringen of typologieën mee te geven. Gezien de grote mate van onzekerheid in de markt worden definitieve keuzes zo lang mogelijk opengelaten en zal de programmering zo dicht mogelijk tegen de uitvoering aan worden gepland.

We kiezen op de Zwitsal voor het aansluiten op de nu al bestaande stedenbouwkundige structuren, bebouwingsvlakken en dichtheden, maar laten daarbinnen open wat er precies gebouwd gaat worden. Een aaneensluitend bouwvlak van grondgebonden woningen zal op deze manier uitgewisseld kunnen worden met bijvoorbeeld een kleinschalig appartementencomplex. Andersom kan natuurlijk ook. De inrichting van het maaiveld zal blijvend aansluiten op het stoere industriële karakter. Op de Remeha- en Kwekerijlocatie zal de huidige stedenbouwkundige situatie sterk veranderen zodat een meer groene en landschappelijke omgeving zal ontstaan. Daarbinnen is ruimte voor nieuwe woonbebouwing.

Het is de bedoeling om door zorgvuldige en slimme plaatsing van bestemmingen en het ontwerp tot kostenbesparing te komen waarbij alle maatregelen genomen zullen worden die gezondheidsrisico uitsluit.



Afbeelding 1

Zorgvuldig omgaan met milieu problematiek

Een heel belangrijke uitdaging ligt op het gebied van milieu. Dit bedrijventerrein heeft net zoals veel andere bedrijventerreinen te kampen met bodem- en grondwaterverontreiniging. Die verontreinigingen zijn goed in beeld gebracht en vragen maatoplossingen. Apeldoorn zet in op een kwaliteit van de bodem die past bij het toekomstige gebruik. Door het opstellen van een risicoanalyse kan duidelijk worden of een functie op de bodem ter plekke past. Soms zijn ingrijpende maatregelen noodzakelijk. Zo kan door afscherming voorkomen worden dat er contact is met de vervuiling. Maar ook saneringen kunnen aan de orde zijn. Met het uitwerken van de plannen zal met de bodemverontreiniging ook rekening gehouden worden door minder gevoelige functies juist op die meer verontreinigde delen te plaatsen. Daarmee kunnen mogelijk hoge saneringskosten worden voorkomen. Kostenbesparing kan daarmee soms belangrijker zijn dan opbrengsten genereren.

De grond rondom de fabrieksstraat aan de zijde van het kanaal, is licht tot ernstig verontreinigd rond een aantal gebouwen met onder meer PAK, zware metalen en organische verbindingen uit het productieproces. Hier kan het verstandig zijn om delen niet te bebouwen als daarmee grote saneringskosten kunnen worden uitgespaard. Hier staan de oudste gebouwen van het complex. Grondsanering is hier aan de orde, maar dit betekent niet noodzakelijkerwijs dat de gehele verontreiniging weggehaald moet worden. Dit is afhankelijk van bijvoorbeeld de toekomstige bestemming en of gebouwen al dan niet worden gesloopt. Vanzelfsprekend zullen risico's voor mens en milieu moeten worden uitgesloten.

Ook het grondwater is ter plaatse van de oudste gebouwen ernstig verontreinigd met onder meer oplosmiddelen. Op dit moment wordt de grondwaterverontreiniging regelmatig gemeten om te beoordelen of de verontreiniging zich verspreidt. De provincie Gelderland, die hiervoor het bevoegde gezag is, moet dus goedkeuring geven over de aanpak en saneringswijze. De bronnen van de grondwaterverontreiniging bevinden zich onder enkele panden die het dichtst bij het kanaal staan. De bronnen van de grondwaterverontreiniging bevinden zich onder

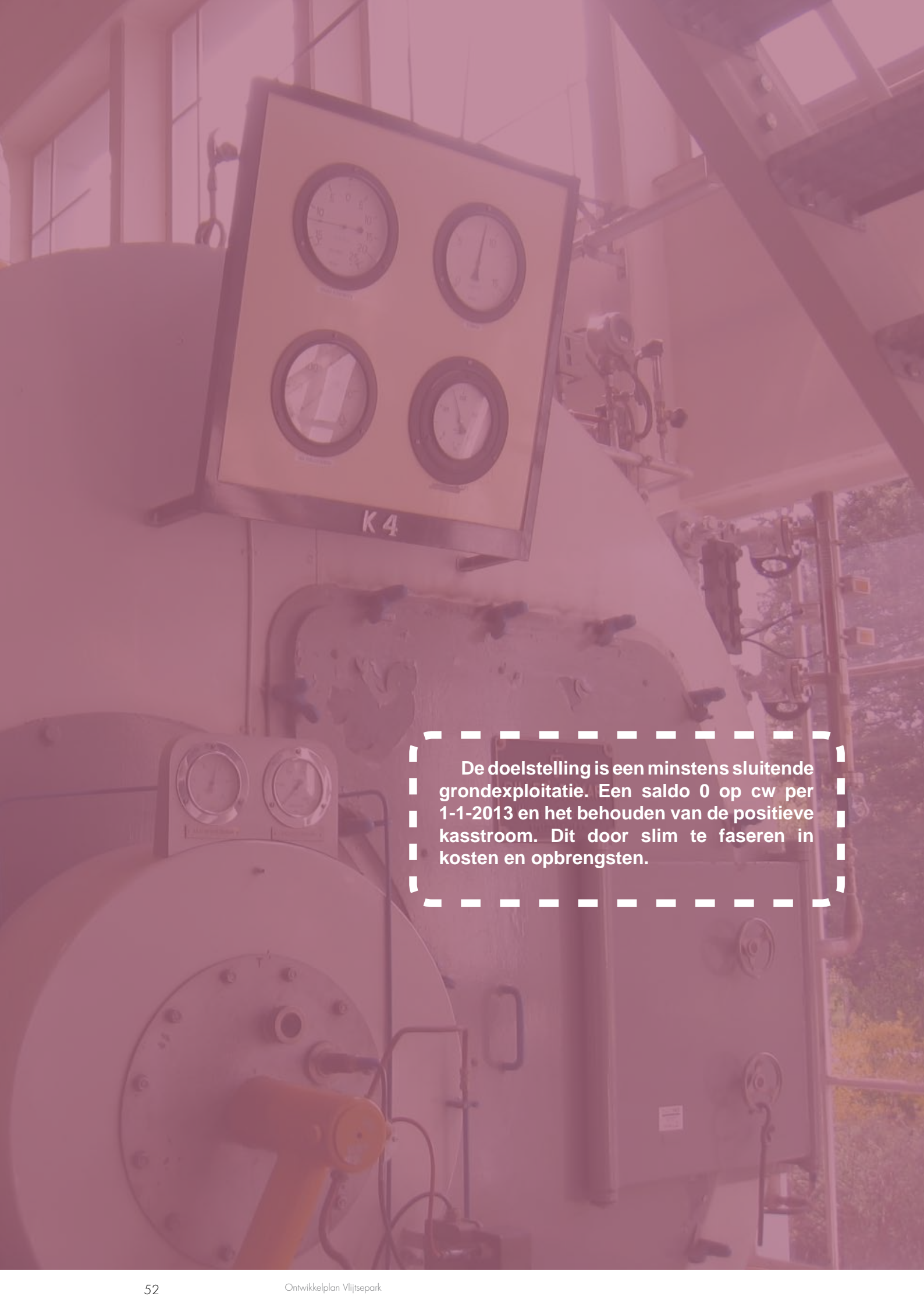
de panden die het dichtst bij het kanaal staan (zie op afbeelding 1 de gebouwen met de nummers 36, 37 en 43).

Een mogelijke saneringsoplossing voor de verspreiding van het diepere grondwater is een aanpak in het kader van het gemeentelijke programma gebiedsgericht grondwaterbeheer. Voor de grondwaterverontreiniging die zich op geringe diepte bevindt (vanaf de ca. 1,5 meter beneden maaiveld) zal, indien gebouwen gesloopt worden, een sanering of beheersmaatregel uitgevoerd moeten worden in verband met mogelijk uitdamping.

Over een gedeelte van het noordelijkste stuk van de Zwitsal ligt een hindercirkel van het naastgelegen bedrijf. Ook hier wordt ingezet op tijdelijke verhuur van de loods en het terrein. Op de langere termijn is de ontwikkeling van dit deel van de Zwitsal erg afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt en de ontwikkeling van de directe omgeving (m.n. het aangrenzende bedrijf). Wat betreft de bodem is dit terrein niet verontreinigd, afgezien van enkele plaatselijke lichte verontreinigingen met PAK, zware metalen en minerale olie die niet gesaneerd hoeven te worden. In het verleden is een grondwatersanering uitgevoerd, met als resultaat dat het grondwater grotendeels schoon is.

De Kwekerij-Remaha locatie is door de koperpletterij die hier vroeger stond, op plekken vervuild met koper. Op basis van goed onderzoek is de verwachting dat een gedeelte van het terrein tot minimaal 1,5 meter beneden maaiveld verontreinigd is. Dit betekent dat er saneringsmaatregelen genomen moeten worden om de grond voor woningbouw geschikt te maken. Het is de bedoeling om door zorgvuldige en slimme plaatsing van bestemmingen en het ontwerp tot kostenbesparing te komen waarbij alle maatregelen genomen zullen worden die gezondheidsrisico uitsluit.

Daar waar het park geprojecteerd is, is de grond ook vervuild met koper. Deze verontreinigingen vragen om maatoplossingen en keuzes afgestemd op toekomstig gebruik. Zo is er papaver gestort op de grens tussen de Zwitsal en het beoogde nieuwe stadspark en ligt er op diverse plekken (sloop)afval. Door naast de noodzakelijke sanering op een slimme manier te schuiven met de bestemmingen, wordt werk met werk gemaakt om zo kosten te besparen.

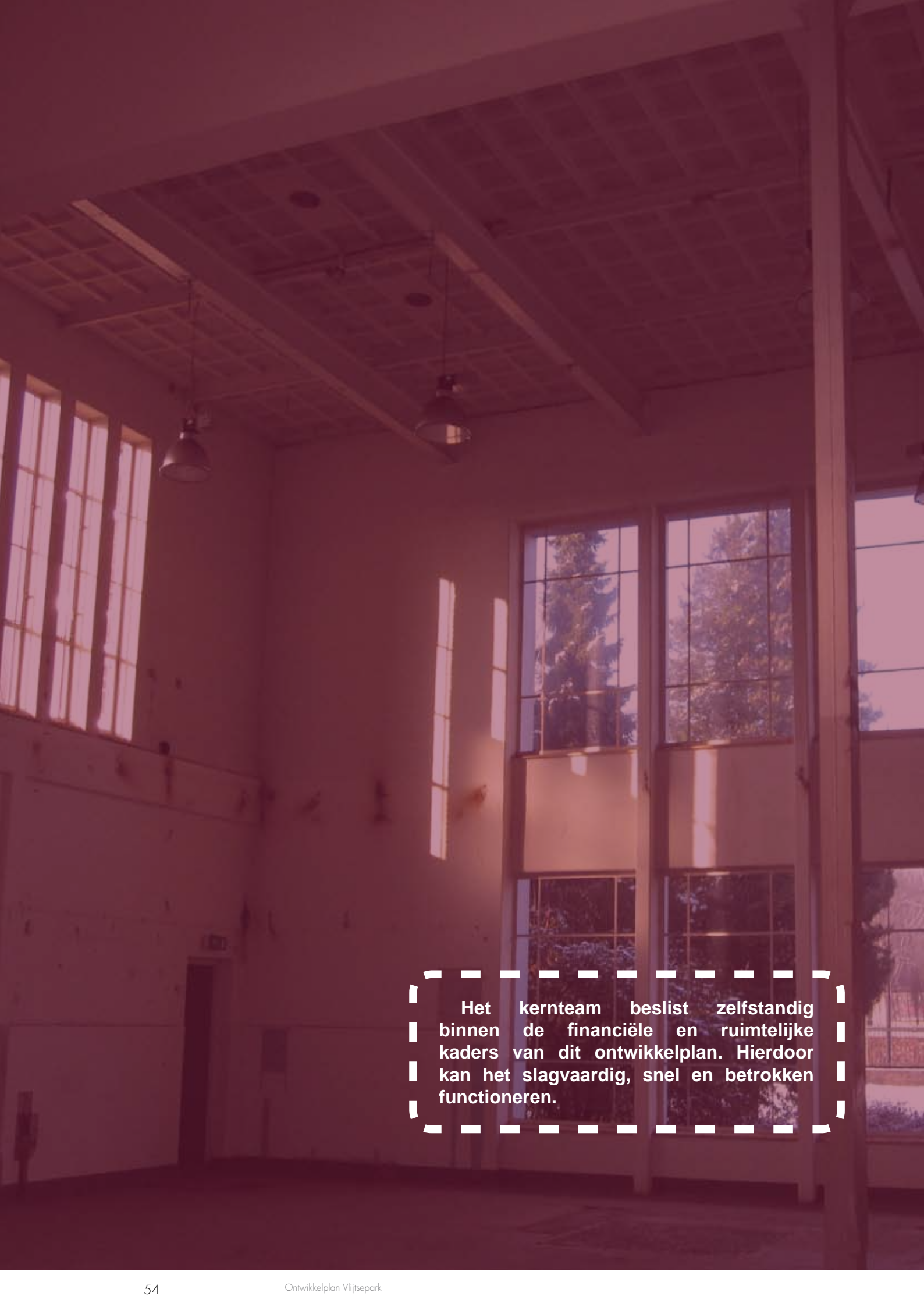


De doelstelling is een minstens sluitende grondexploitatie. Een saldo 0 op cw per 1-1-2013 en het behouden van de positieve kasstroom. Dit door slim te faseren in kosten en opbrengsten.

Programma

Vanuit de woningbouwprogrammering is voor Vlijtsepark ruimte voor 310 woningen. In de plannen zijn vooralsnog 195 woningen opgenomen en gevraagd wordt de overige ruimte voor Vlijtsepark te reserveren. Hoewel in de eerste planperiode nog geen woningbouw wordt voorzien kan de ontwikkeling van het gemengde deel op de Zwitsal goed worden gevolgd. Bij gemengde functies denken we onder andere aan; werken, recreëren, sport en spel, cultuur en horeca. Functies die goed mengbaar zijn met wonen. Uiteindelijk zal moeten blijken hoeveel behoefte er bestaat voor gemengde functies. Wanneer deze behoefte uiteindelijk kleiner blijkt te zijn dan in de grondexploitatie is opgenomen, worden deze plekken met woningen gecompenseerd. Om die reden wordt ook de reservering van de overige woningen gevraagd.

Het ontwikkelplan laat zien dat als vertrekpunt geen sociale woningbouw is opgenomen in het woningbouwprogramma. Daarmee wordt weliswaar afgeweken van het beleid maar de onderbouwing geeft vertrouwen dat deze keuze verantwoord is. Het bestaande aandeel van sociale woningbouw in Apeldoorn is goed op peil en de prijzen hebben de afgelopen jaren flink onder druk gestaan zodat het prijsniveau steeds beter is gaan aansluiten op de goedkope koop- en huurwoningen. Daardoor wordt voor kopers/starters de stap naar een (eerste) eigen woningen kleiner gemaakt. In het programma van Vlijtsepark (Zwitsal) is in de grondexploitatie rekening gehouden met een woningbouwprogramma dat juist aansluit op de sociale koop en huur. Hiermee wordt verwacht dat de doorstroming gestimuleerd wordt waardoor (indirect) een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave binnen de stad. Bovendien zullen de corporaties –naar verwachting- meer inzetten op renovatie dan op nieuwbouw. Daarmee blijft het kwantitatieve aanbod aan sociale huur in Apeldoorn op peil en is niet of in geringe mate behoefte aan toevoegen van sociale huur.



Het kernteam beslist zelfstandig binnen de financiële en ruimtelijke kaders van dit ontwikkelplan. Hierdoor kan het slagvaardig, snel en betrokken functioneren.

Grondexploitatie

De doelstelling is een minstens sluitende grondexploitatie, dus een saldo 0 op cw per 1-1-2013. Met daarbij het behouden van de positieve kasstroom die per 1-1-2013 aanwezig is. Dit houdt in: slim faseren van kosten en opbrengsten. Deze doelstelling is, volgens de huidige inzichten, dankzij de subsidiestromen en met onder andere de bovenstaande uitgangspunten, te realiseren.

De Remeha-locatie maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatiebegroting Vlijtsepark, dit betreft namelijk een particuliere ontwikkeling.

In de grondexploitatie is gekozen voor een behoudend scenario. Dat blijkt ondermeer uit de volgende uitgangspunten:

- Een woningbouwprogramma 194 (woningen) wat qua aantallen dus ruim onder de in het najaar van 2012 vastgestelde gemeentelijk woningbouwprogramma van 310 woningen ligt.
- Een woningbouwprogramma wat kwalitatief niet duurder is ingezet dan Vrije Sector 3. Dit houdt in dat de duurste woningen op de Kwekerij, maximaal een vrij op naamprijs kennen van €290.000,-.
- Grondopbrengsten van niet-woningbouwprogramma's zijn relatief laag ingeschat.
- Het openbare gebied is gesteld op ruim 70% van het totale plangebied er is dus een zeer klein aandeel uitgeefbaar.
- Er is een planperiode aangehouden tot en met het jaar 2031.
- [Zwital] Bij de te handhaven gebouwen en de gebouwen die op langere termijn worden gesloopt, wordt in de opstalexploitatie niet uitgegaan van winst.
- Kosten voor sanering zijn volgens de ramingen opgenomen. Er is dus nog geen rekening gehouden met scenario's die het mogelijk maken door verschuiven van programma of werk met werk te maken te besparen op saneringskosten.

Uiteenlopende modellen zijn bestudeerd om inzichtelijk te krijgen wat eventueel kansrijk is en wat niet wenselijk is. De mate waarin bestaande bebouwing wel of niet wordt ingepast, blijkt veel invloed te hebben. Er is vooral op de Zwitsal veel bebouwing met cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde. Maar niet alle gebouwen zijn even waardevol of goed inpasbaar. Alle bijdragen in de vorm van subsidie maken dat sprake is van een positieve cash flow. De inzet bij de ontwikkelingen zal zijn deze te behouden. Maar ook de keuze om geen sociaal programma op te nemen heeft grote invloed op de haalbaarheid van de plannen. Toch is geen sprake van een te optimistisch beeld ten aanzien van de planontwikkeling. Er is gekozen voor een behoudende koers die ook mogelijkheden geeft in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden en wijzigingen in het programma. Gunstig is ook dat veel belangstelling is voor het tijdelijk huren van de panden. Kritisch zal worden gevolgd hoe deze belangstelling blijft en zullen tussentijdse keuzes gemaakt kunnen worden panden te slopen wanneer onderhoudskosten doorlopen en daar geen huurinkomsten tegenover staan. Deelplannen en/of ontwikkelingen zullen in het kader van de totale ontwikkeling worden beoordeeld om daarmee te voorkomen dat ten tijde van de afronding van het project alsnog een tekort gaat ontstaan.

Bij de grondexploitatiebegroting is een risicoanalyse opgesteld. Hierin zijn risico's en kansen benoemd die zich in de toekomst kunnen voordoen. Uit deze risicoanalyse blijkt een meest waarschijnlijk scenario dat de grondexploitatie nagenoeg sluitend zal zijn.

Als belangrijkste risico's en kansen zijn aangemerkt: saneringskosten, kosten voor bouw- en woonrijpmaken, opheffen/terugdringen van hindercirkels en planaanpassingen. Jaarlijks zullen deze risico's besproken en doorgerekend worden zodat blijvend een actueel beeld gevormd kan worden over deze risico's.



De komende jaren zal er gewerkt worden met een uitvoeringsagenda die jaarlijks wordt geactualiseerd.

Organisatie

Voor het blijvend goed aansturen en ontwikkelen van Vlijtsepark zijn verschillende uitgangspunten belangrijk. Dit vraagt om een goede onderlinge afstemming en prioritering. Hiervoor is een gemeentelijke projectgroep samengesteld. Daarnaast zal een “kernteam” worden samengesteld voor de Zwitsal. Dit kernteam heeft tot doel de initiatieven uitnodigend en slagvaardig te beoordelen binnen de ambities zoals benoemd in dit ontwikkelplan. De toetsing zal op transparante wijze plaatsvinden en worden teruggekoppeld aan de initiatiefnemer. Het kernteam zal uit de projectgroep met de volgende disciplines worden samengesteld; projectleider, secretaris, stedenbouwer, specialist vastgoed en een extern deskundige. Deze extern deskundige heeft geen (financieel) belang in de ontwikkeling maar beschikt wel over een uitgebreid netwerk en heeft ervaring met vergelijkbare opgaven. Daar waar nodig zal het kernteam deskundigheid vanuit de projectgroep inzetten.

Door juist externe expertise te verbinden kunnen bewegingen en mogelijkheden in de markt sneller opgepakt worden. De signaleringsrol is hierbij belangrijk.

Dit kernteam beslist zelfstandig voor zover dat binnen de financiële en ruimtelijke kaders past zoals beschreven in dit ontwikkelplan. Het team bewaakt de doelstellingen, enthousiasmeert, stimuleert en draagt bij aan een blijvende interesse voor het gebied. Gevraagd worden slimme keuzes die bijdragen aan de stip op de horizon. Hiervoor wordt afwegingskader opgesteld dat transparant inzichtelijk maakt hoe, waar en welke wijze de toelating plaatsvindt.

Dit kader zal vanuit een meer organische ontwikkeling zoeken naar de juiste programma's op de juiste plek en in de juiste verhouding tot elkaar. Gezocht zal worden naar initiatieven die elkaar bij voorkeur versterken en een bijdrage kunnen leveren aan het openbaar maken van het terrein. Aspecten zoals sociale veiligheid en financiële haalbaarheid zullen meegewogen worden.

Bestemmingsplan

Om op de tijdelijke verhuur slagvaardiger in te kunnen spelen wordt het bestemmingsplan voor de locatie Zwitsal gewijzigd. Deze procedure is inmiddels opgestart en zal in het eerste kwartaal van 2014 aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling. De geldende bestemming is “bedrijven categorie 2” en zal worden omgezet naar “gemengde doeleinden” waarbij wonen voor deze planperiode vooralsnog is uitgesloten. Met deze wijziging ontstaat de nodige flexibiliteit om nieuwe functies in het gebied te kunnen toevoegen.

- doelstelling bestemmingsplan is tweeledig:
 1. vergroten van de verhuurbaarheid van de

aanwezige opstallen en terreinen, waardoor het terrein in picture komt te staan en mogelijke verpaupering wordt voorkomen. En het voorzien in tijdelijke functies.

2. tijdelijke functies anticiperen op het eindplaatje. Organische groei van het gebied.

Met dit bestemmingsplan wordt een eerste stap gezet naar de transformatie van het gebied. De van oorsprong op het perceel rustende bedrijfsbestemming wordt vervangen door een gemengde bestemming waarbinnen naast bedrijfsfuncties ook ondermeer maatschappelijke, horeca, sport en recreatieve functies toegestaan zullen worden.

Er wordt zo breed mogelijk ingestoken over wat toelaatbaar wordt geacht. De beperking rond de toegestane functies is gelegen in staande en te respecteren beleidskaders rond detailhandel en kantoorvestiging, als ook milieuzonering (maximaal milieucategorie 2) met oog op de omgeving. In het bestemmingsplan zullen ook de panden die cultuurhistorisch waardevol zijn, worden gewaardeerd. Het bestemmingsplan zal geen wonen mogelijk maken.

Voor de locatie Kwekerij-Remeha zal in 2014 een bestemmingsplanwijziging worden opgestart.

Planning en fasering

Gekozen wordt voor een organische ontwikkeling die van vele factoren afhankelijk is. Een planning met daarin realisatiemomenten weergegeven is daarom niet op voorhand moeilijk te geven. In de volgorde van werken is de kwekerij in combinatie met de Remeha wel de eerste woningbouwlocatie waarover afspraken met de ontwikkelende partij gemaakt gaan worden en waar ook het bestemmingsplan traject in 2014 zal worden opgestart.

De Zwitsal zal een meer organisch traject doorlopen waarbij zoals dat in het Ontwikkelplan is beschreven zal worden ingespeeld op kansen en mogelijkheden. Pas in een latere fase zal daar woningbouw aan de orde zijn en zal nu worden ingestoken op zoveel mogelijk aantrekkelijke functies welke een bijdrage kunnen leveren aan het bekend maken en ontdekken van het terrein. Tijdelijke functies kunnen worden omgezet naar permanente wanneer deze uiteindelijk ook goed passen in het eindbeeld en niet conflicterend zijn met wonen.

De komende jaren zal worden gewerkt met een uitvoeringsagenda die jaarlijks wordt geactualiseerd. Niet alleen zal hierop worden weergegeven welke nieuwbouw of herbestemming wordt voorzien ook de communicatie en pr-momenten zullen zichtbaar worden. Niet alleen goed voor het overzicht het agendeert ook en draagt zo bij aan een blijvende inzet om tot de gewenste doelstellingen te komen.



COLOFON

Titel	Ontwikkelingsplan Vlijtsepark
Datum	oktober 2013
Opgesteld door	Gemeente Apeldoorn Projectgroep Vlijtsepark
In samenwerking met	Ondernemers, ontwikkelaars en bewoners van Apeldoorn
Contactpersoon	Dhr. H.R. Snelders
Adresgegevens	Gemeente Apeldoorn Eenheid Projecten Marktplein 1 Postbus 9033 7300 ES Apeldoorn 055 5802513
Lay out en productie	Gemeente Apeldoorn
Afbeeldingen	Gemeente Apeldoorn, atelier Quadrat, J. Willems, Vereniging Oud Apeldoorn, Stichting Apeldoornse Monumenten, Het Architectenhuis, Susanne Bakkenist en CODA

