

GEBIEDSONTWERP

Locatie Activerium

versie 0.1

1 april 2022





Inleiding

Voorliggend stuk beschrijft kaders en uitgangspunten voor een ontwikkeling van de Activerium Locatie (Gebiedsontwerp locatie Activerium). Deze maakt samen met de overige kwadranten rondom de brug Deventer straat onderdeel uit van de Kanaalzone Noord. De uitgangspunten voor de Activerium Locatie komen voort uit de kaders voor deze grotere ontwikkeling.

Om tot een gebiedsontwerp te komen, is voor de Activeriumlocatie de keuze gemaakt om het bestaande gebouw op de locatie te slopen en nieuwbouw op de gehele plot mogelijk te maken.

Leeswijzer

Dit document betreft een eerste vertaling van de Uitvoeringsagenda in een concept gebiedsontwerp gericht op de locatie Activerium. Ruimtelijke ambities worden geconcretiseerd en inzichtelijk gemaakt. De ontwikkelkaders beschrijven de ruimte die mogelijk is voor een ontwikkeling op deze plek.

Aansluitend wordt een ruimtelijk raamwerk weergegeven met enkele vuistregels voor het daarbinnen gelegen bouwveld. De studie laat in enkele voorbeelduitwerkingen zien hoe de locatie verkaveld zou kunnen worden. Er worden algemene ontwikkelprincipes meegegeven, die bij de uitwerking in plannen als leidraad dienen. Ook wordt globaal inzichtelijk gemaakt welk programma passend is, wat de principe-oplossingen zijn voor het parkeren en wat de bijdrage is aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen en ambities die verwoord zijn in de onder andere de Omgevingsvisie en de Uitvoeringsagenda.

Kader



Omgevingsvisie (2022)

Gebiedsprofiel Kanaalzone:

- Levendige mix van wonen, werken en beleven met functies in evenwicht.
- De Apeldoornse laag is een combinatie van bestaande industriële en nieuwe bebouwing.
- Boven de Apeldoornse laag maken alzijdige volumes (rondom aantrekkelijk) onderdeel uit van bestaande of nieuwe bouwblokken.
- Vrijgespeelde westelijke kanaaloever voor brede publieke zone van minimaal 25 meter, als onderdeel van lineair kanaalpark met royale boomgroepen, bomenrijen en groene fietsroute. Op enkele plaatsen historische bebouwing.
- Langs Deventerstraat wordt de laan hersteld en Vlijtseweg krijgt een groen profiel.
- De Grift vormt een tweede kwaliteitsdrager en is een van de verbindingen van Kanaalzone met de binnenstad

Gebiedsprofiel Binnenstad:

- Historische lijnen als De Grift gaan opnieuw gelden als hoofdstructuur.
- Contrast tussen rustige hoven en levendige straten en pleinen biedt mensen verschillende ervaringskwaliteiten.
- Nieuwe ontwikkelingen sluiten optimaal aan op bestaande erfgoedkwaliteiten.
- Groene binnenwerelden, die achterkanten transformeren tot voorkanten.
- Dwaalmilieus als nieuw netwerk in de stad
- Auto's weg uit de binnenhoven om zo te 'ontharden' en verblijfsruimte te scheppen.
- Doorwaadbaarheid met verrassende routes voor voetgangers

Uitvoeringsagenda (2022)

In de uitvoeringsagenda BSK Stadmaken op de Veluwe, staan de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van de kanaalzone van de BSK:

programma/doelgroepen

- startende gezinnen, tweeverdieners, alleenstaanden, ouderen en zorgwoningen
- accent ligt op wonen, met ruimte voor andere stedelijke functies
- goedkoop:middelduur:duur = 45:35:20

groen en landschap

- Kanaal en Grift als landschappelijke dragers
- Er wordt natuurinclusief gebouwd
- De ontwikkeling is klimaatadaptief
- Ongeveer 40% van BSK realiseren als groen

duurzaamheid

- In principe nul op de meter voor nieuwbouw (met maatwerk en experiment)

Opgave



Opgave: Kwaliteitsdragers als basis

De kwaliteitsdrager die het Kanaal is, heeft op alle kwadranten invloed. Het is de opgave om enerzijds de continuïteit van het kanaal en haar oevers in de ontwikkeling van de locaties te versterken. Anderzijds moet de ontwikkeling bijdragen aan het ontwikkelen van een gevarieerd en gemengd gebied, zowel in ruimtelijk als in programmatisch opzicht. Het historisch DNA van de Kanaalzone, waar klein naast groot staat, biedt een mooie basis om eigentijdse en toekomstbestendige nieuwe ontwikkelingen in te passen. Het is daarbij denkbaar dat de ontwikkeling van de locatie Activerium anticipeert op een mogelijke toekomstige verbinding/bebouwing richting het kanaal.

De Grift is een tweede kwaliteitsdrager. Deze is van een ander karakter dan het Kanaal. De Grift rijgt als een kralensnoer een aantal groene parels aan de doorlopende blauwe ketting van de beek. De twee westelijke gelegen kwadranten kunnen hier een nieuwe groene parel aan toevoegen.

De Deventerstraat ten slotte, is een belangrijke historische route, die altijd in de ontsluiting van de binnenstad een belangrijke rol gespeeld heeft - en nog steeds speelt. In het gebiedsprofiel Binnenstad wordt ingezet op het versterken van de parklijnen, waarvan de Deventerstraat er een is. Door inzet op het verminderen van autoverkeer richting de binnenstad, het toevoegen van een bomenrij en onderzoek naar mogelijke rijbaanversmalling, kan de kwaliteit van de Deventerstraat als laan worden versterkt. Verder is de oversteekbaarheid van de Deventerstraat in de noord-zuid richting voor langzaam verkeer van belang.

LOCATIE ACTIVERIUM ONDERDEEL VAN LANGE LIJNEN KANAALZONE NOORD



Stomp als leidend principe

- De ontwikkeling van het kwadrant stuurt op het STOMP-principe. Hierin worden de verschillende modaliteiten geprioriteert in de volgorde:
- Stappen (voetgangers)
- Trappen (fietsers)
- Openbaar vervoer
- Mobiltiy as a Service (deelmobiliteit)
- Privé-auto

Gebieden in de stad zijn doorwaadbaar voor voetgangers en de routes zijn aantrekkelijk en sociaal veilig, onder andere door het oriënteren van levendige functies en leefruimten van woningen aan deze routes. Het gebruik van de fiets wordt in de plannen gestimuleerd en geprioriteerd boven dat van de auto. Dit betekent bijvoorbeeld hoogwaardige (collectieve) stallingmogelijkheden, op korte afstand aan de entrees van woningen, met voldoende ruimte voor fietsen en laadmogelijkheden voor elektrische fietsen. De privéfietsen worden in pandig gestald in (collectieve)

voorzieningen op de BG. Voor bezoekers dienen logische plekken gevonden te worden, in de buurt van entrees, zonder daarbij de toegankelijkheid van functies voor minder validen, ouderen en mensen met kinderwagens te hinderen. Het treinstation en het busstation liggen op fietsafstand van het plangebied. Het goed aansluiten op routes naar deze OV-knoop is in het belang van een goed gebruik.

Opgave: duurzame ontwikkeling

De gebouwen in deze ontwikkeling worden gasloos en moeten dus op een andere manier verwarmd worden. We willen zuinig omgaan met water, bijvoorbeeld door water lang in het gebied vast te houden. Ook het STOMP-principe zal tot duurzamere mobiliteitskeuzes gaan leiden. Dakoppervlak moet zoveel mogelijk gebruikt worden voor zonnepanelen, gecombineerd met groene daken.

Opgave: natuur in de stad

Op het gebied van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen wil Apeloorn flinke stappen zetten. In het NiKa-beleid wordt een groenpercentage van 40% voorgeschreven. Daarnaast wordt gestimuleerd om nestkasten op te nemen in gevels, groene gevels en/of daken toe te passen, te voorzien in een waterberging en piekopvang van regen, maatregelen tegen windhinder etc. De doelstelling is om de klimaatrobuustheid van de stad te vergroten. Door middel van het groen kan meer water worden vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem en kunnen bomen worden geplant die ook echt groot kunnen worden en zo zorgen voor verkoeling en schaduw in tijden van hittestress. Daarnaast heeft het groen in potentie waarde voor de ecologie, mits goed aangesloten wordt op de bestaande (en potentiële) ecologische waarden in de omgeving. Door daarnaast maatregelen te nemen op het gebied van natuurinclusief bouwen, wordt een robuust samenspel gerealiseerd van gebouw en buitenruimte.

Opgave: een divers leefmilieu

Het gebiedsprofiel van de Kanaalzone zet in op het maken van een levendige mix van wonen, werken en beleven met functies in evenwicht voor de gehele zone. Doelgroepen die dit milieu weten te waarderen kunnen uiteenlopen van starters, tweeverdieners, singles, en creatievelingen. Ook kijken we naar de mogelijkheden die het gebied heeft om bij te dragen aan ruimte voor specifieke woonvormen of bijzondere samenlevingsvormen (met collectieve voorzieningen), voor jongeren en/of ouderen. Naast de realisatie van appartementen is er beperkt ruimte voor grondgebonden stadswoningen met een voordeur aan de straat. Privétuinen op maaiveld zijn niet toegestaan. Wel kan worden gedacht aan collectief gebruik van hoven aan de achterzijde.

Van grote(re) ontwikkelingen wordt verlangd dat deze inzetten op een rijk programma, gericht op verschillende doelgroepen. Op deze wijze draagt iedere ontwikkeling bij aan de doelstelling van een gemengde stad. De verdeling van 45:35:20 kan daarbij als koers worden aangehouden.

Bovenstaande uitgangspunten bieden heldere kaders, maar zijn vooral bedoeld als een voorzet waar externe partijen mee worden uitgedaagd om met innovatieve, creatieve oplossingen te komen. De invulling van het definitief programma gebeurt in nauwe samenspraak met de gemeente.

Buitenkansen, een uitnodigende buitenruimte
De openbare ruimte moet uitnodigen tot ontmoeting en beweging en is voor iedereen toegankelijk. De hoge verblijfskwaliteit draagt bij aan ontmoeting en sport, spel en bewegen dragen bij aan gezondheid. Ook zorgen we in de buitenruimte voor plekken met rust en met reuring; zeker in stedelijke gebieden is het belangrijk om naast plekken voor levendigheid, ook plekken te bieden die rustig zijn, zoals (semi)private binnenhoven.

gebiedsontwerp

In het gebiedsontwerp is een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling beoogd. De kwaliteitsdragers van Grift en Kanaal zorgen voor samenhang met de BSK. Daarbij is het van waarde dat deze twee kwaliteitsdragers elk een ander karakter hebben. De oevers van de Grift en het Kanaal worden zoveel mogelijk verbreed om groene verblijfskwaliteit te maken voor met name fietsers en voetgangers. Aan de westoever kent het profiel, met name rond de Deventerbrug meer het karakter van een kade waar zowel autoverkeer en langzaam verkeer mogelijk is.

Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op het profiel van de wegen waaraan ze zijn gelegen. Dat betekent dat een nieuwe ontwikkeling aan de Deventerstraat onderdeel wordt van het bebouwingslint; nieuwbouw richt zich hier op de straat, heeft een herkenbaar volume en heeft hier een voorzijde en hoofdentree. Doordat de nieuwe bebouwing langs de Grift verder naar binnen komt te liggen, ontstaat er meer ruimte voor groen en wordt de Grift onderdeel van een groene en landschappelijke setting. Doordat de Griftstraat een eenrichtingsweg wordt van zuid naar noord, kan het wegprofiel worden versmald met ruimte voor groen aan de westoever van de Grift. De ontwikkeling van de Activeriumlocatie draagt bij aan helder verloop en groene inpassing van de Grift. en daarmee ook aan het groene imago van parkstad Apeldoorn. Naast de Twee kwaliteitsdragers is de ontwikkeling ook een kans om de laanstructuur van de Deventerstraat verder aan te helen en te versterken.

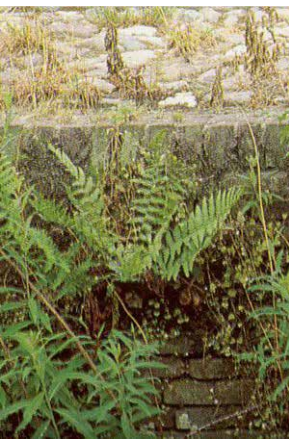
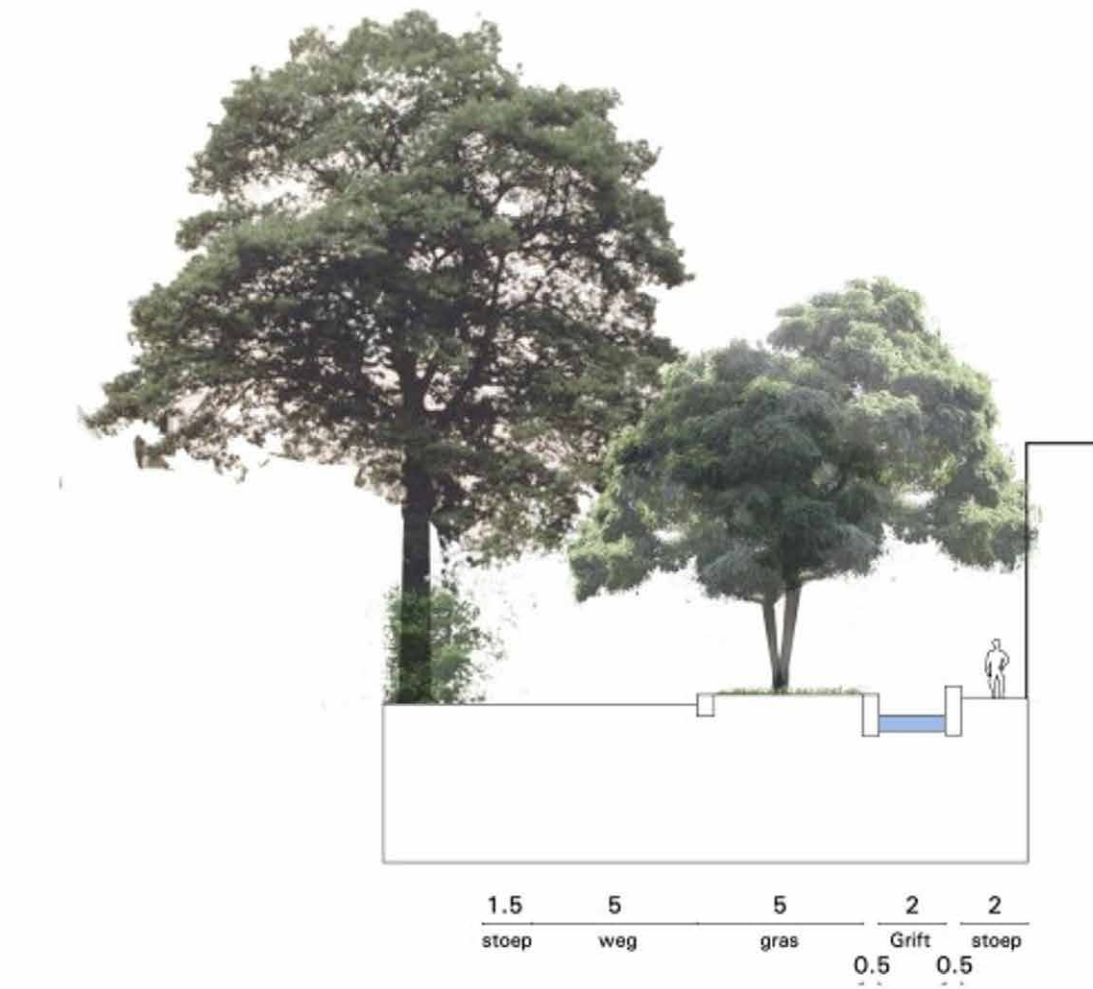


profielen zijn leidend

- Lintbebouwing Deventerstraat (herkenbare voorkanten met niet woonfuncties in de plint)
- Ontwikkeling Kanaal tot Kanaalpark, met oevers voor langzaam verkeer, kadeprofiel ter hoogte van Activerium
- Groene Grift

Hierarchie

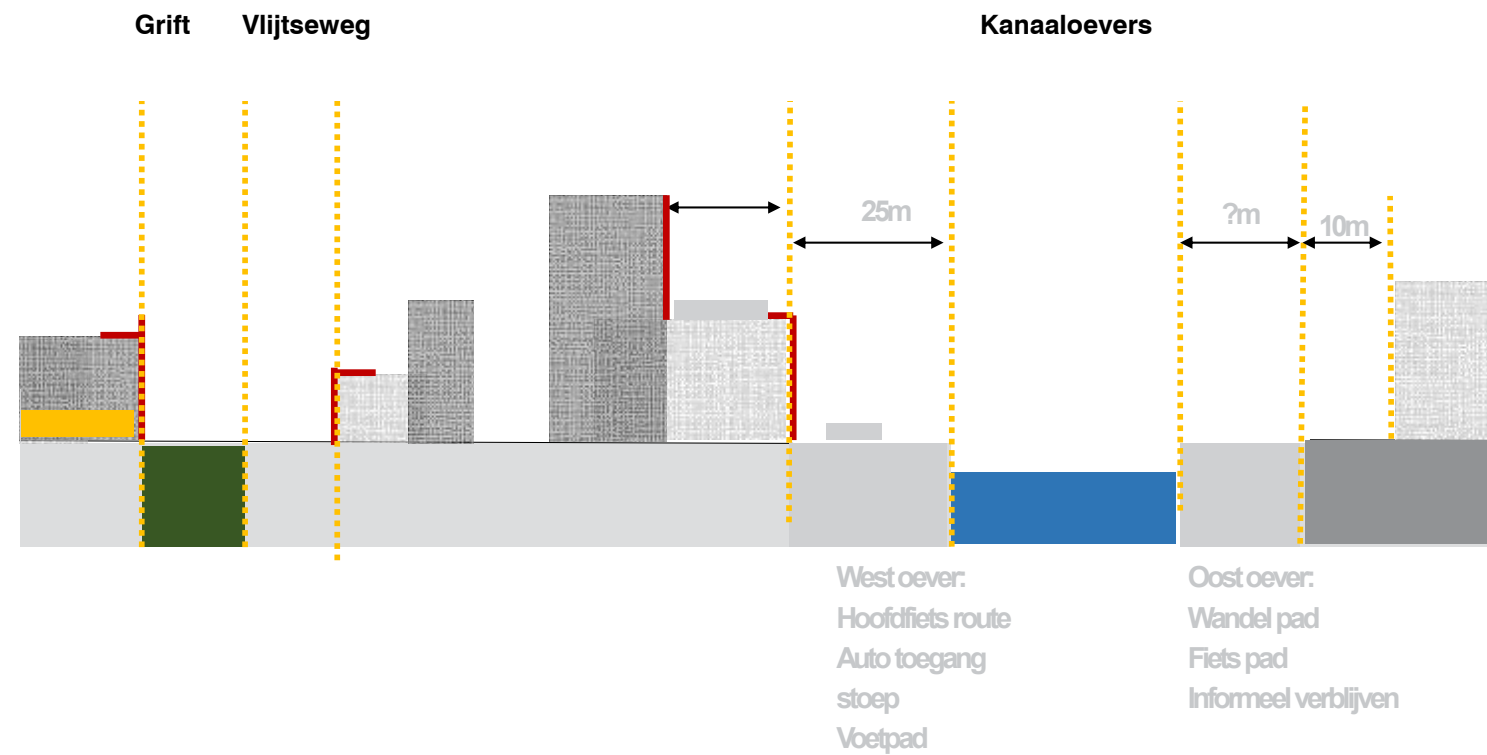
- Dominantie Deventerstraat





Ontsluiting Locatie Activerium via Kanaal

Om de Deventerstraat te ontlasten, in elk geval qua afslaand verkeer is het wenselijk dat verkeer vanaf de Deventerstraat via de Stationsstraat en de Kanaalstraat naar Kanaal-noord rijdt. De Griftstraat blijft hierbij op dezelfde wijze te gebruiken (richting de Deventerstraat). Vanaf Kanaal-Noord en Griftstraat kan vervolgens de Deventerstraat opgedraaid worden, in 2 richtingen. Dit heeft gevolgen voor de verkeerslichten, die zullen worden gewijzigd worden bij het invoeren van deze circulatie. De entree van de parkeervoorziening is gelegen aan Kanaal-noord (in en uitgang). Dit is ook zo beschreven in de mobiliteitsvisie Binnenstad (2021).

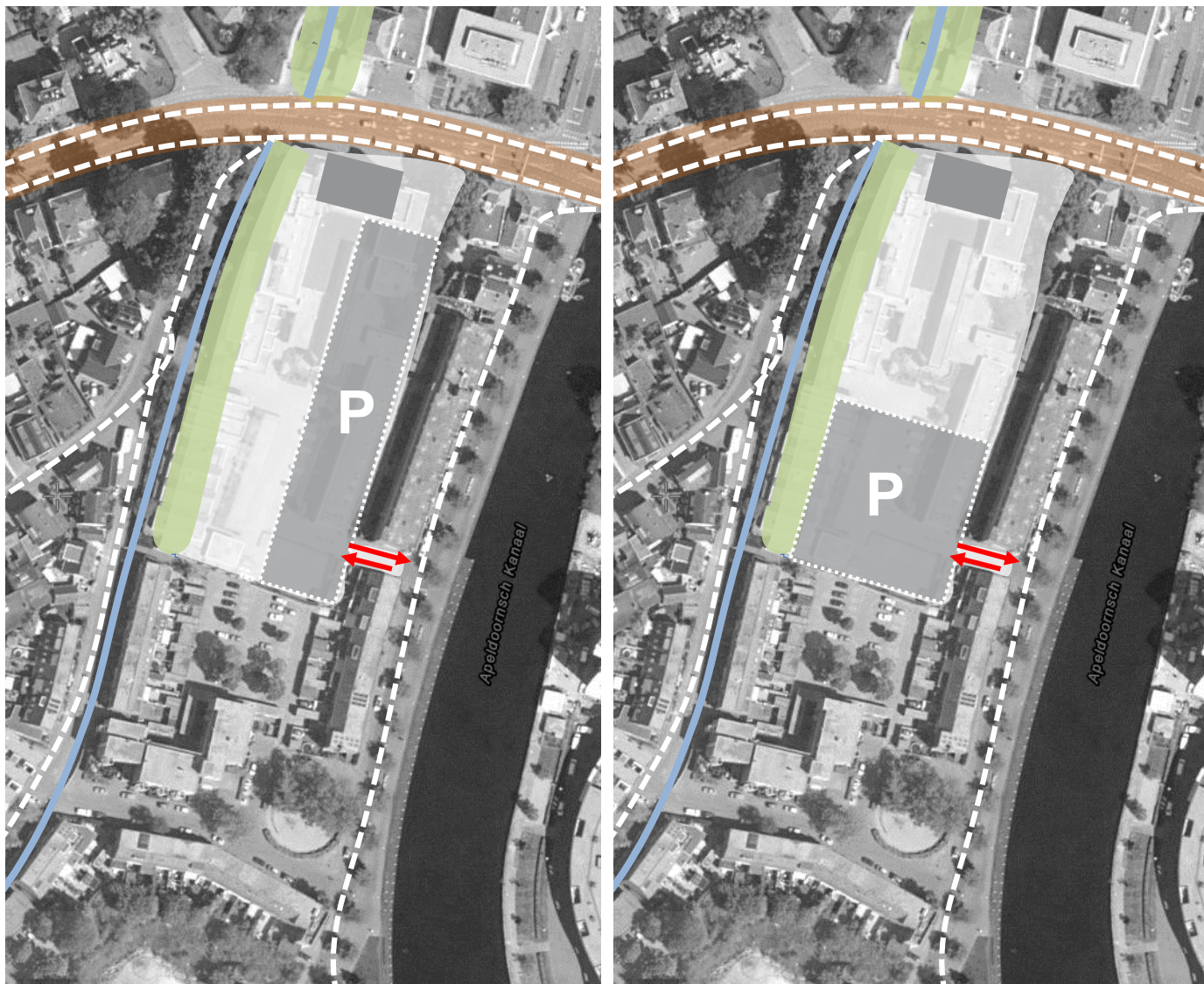


Schematische weergave profielen Kanaalzone - in ontwikkeling

De profielen in de Kanaalzone Noord zijn in ontwikkeling. Zo wordt er onderzocht of de Deventerstraat teug kan naar een 30km/uur regime en of de straat kan worden hersteld naar een laan (aanplant van bomen, terug van 3 rijbanen naar 2).

Algemene uitgangspunten zijn:

- Eenrichtingsverkeer zuid - noord westoever kanaal** → **profiel nader te bepalen**
- Profiel westoever kanaal in combinatie met hoofdfietsroute** → **profiel nader te bepalen**
- Eenrichtingsverkeer Griftstraat zuid - noord geeft ruimte voor groen langs Grift aan westzijde** → **profiel nader te bepalen**
- Noordradiaal tussen Deventerstraat en Ring noord** → **positie en profiel nader te bepalen**



MOGELIJKHEDEN VOOR EEN GEBOUWDE PARKEERVOORZIENING

Bezoekersparkeren

Zowel het bezoekersparkeren als eventueel deelvervoer dient vrij toegankelijk te zijn. Om mogelijk dubbelgebruik van de voorziening te faciliteren is het van belang dat de parkeervoorziening openbaar toegankelijk is. Nu is de ervaring al dat prive-parkeervoorzieningen niet optimaal gebruikt worden. Dit komt onder andere door prive-kosten (te hoog voor de gebruiker), ontbreken van dubbelgebruik etc. Wij hanteren in het centrumgebied een loopafstand van 250 meter tot bestaande gebouwde parkeervoorzieningen voor bezoekers. Het Activerium valt binnen het centrum (zijnde de centrumring).

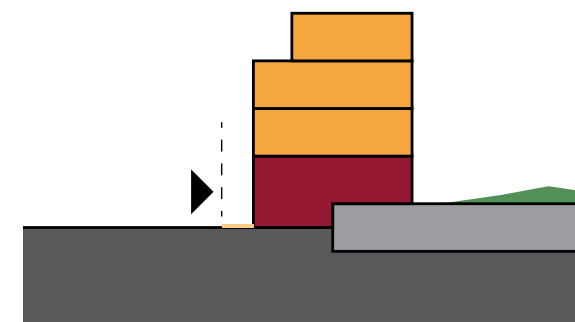
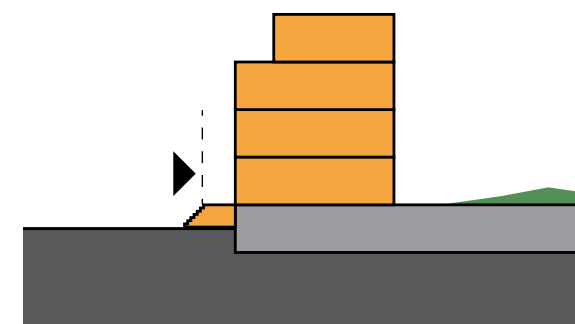
Parkeernorm

De huidige parkeernorm voor ontwikkelingen is vastgesteld in de parkeernota uit 2019. Die is recent en vigerend. Hier kan gemotiveerd vanaf geweken worden door een gedegen mobiliteitsplan van de initiatiefnemer.

parkeergarage 1 of 2 lagen verdekt opgenomen

Voorbeelden van overgangen parkeergarage - openbare ruimte. Van belang zijn levendige ruimten aan de openbare ruimte, met entrees en leefruimten. Het parkeren is volledig aan het zicht onttrokken door middel van een gebouwde en/of landschappelijk geïntegreerde parkeeroplossing.

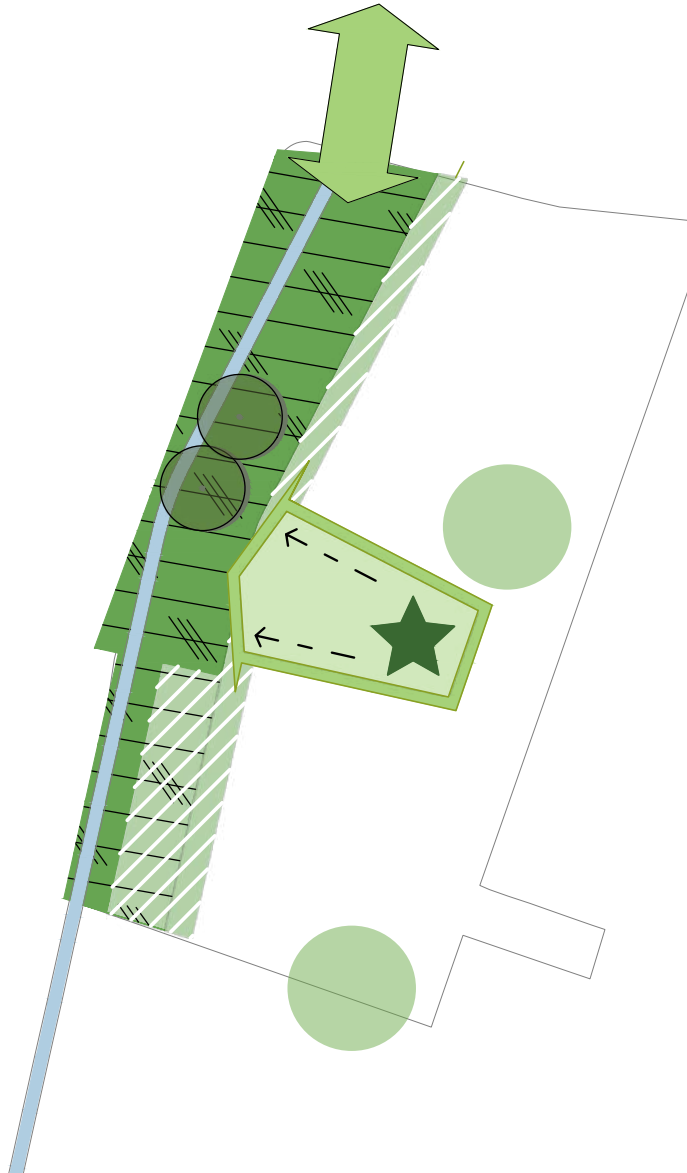
De overgang openbaar-prive kan gemaakt worden met bebouwing, trappen, groen etc. en is zorgvuldig ontworpen. Onderdeel van de overgang kan een zone zijn van 1-2m voor de woning, waarin ruimte is voor een stoepzone, bankje, plantenbak e.d. Bij grond gebonden woningen of appartementen zijn privé buitenruimtes buiten de gevel lijn niet toegestaan.



mobiliteit/parkeren

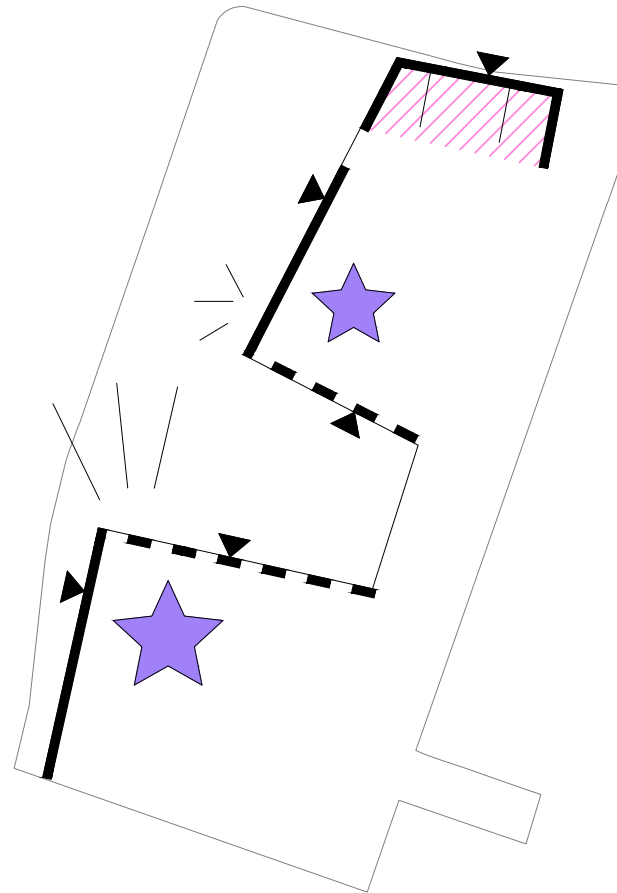
- STOMP-principe: prioriteit voor voetganger en fietser
- voldoen aan gemeentelijke parkeernormen
- elke ontwikkeling lost in principe eigen parkeervraag op
- met mobiliteitsplan (waaronder deelmobiliteit) kan het benodigd aantal parkeerplaatsen worden gereduceerd

Ontwikkelprijncipes



Groene ruimte aan de Grift

- Ingericht voor voetgangers
- Ruimte voor verblijven, ontmoeten en spelen
- Identiteit van groen gerelateerd aan Grift
- Accentueren van de overgang van de Grift als onderdeel van een stenig profiel naar een groen profiel
- Toevoegen van natuurwaarden
- Handhaven bestaande bomen
- Tegengaan van 'hittestress'
- Mogelijk interne hoven



Bebouwing richt zich op omgeving

- Voor de bebouwing aan de deventerstraat is een niet woon functie in de plint uitgangspunt
- Overhoekse bebouwing, alzijdigheid
- Entrees en toegangen aan de publieke zijde
- Hoekverdraaiing Grift komt terug in bebouwing
- Aansluiten op lintbebouwing en parcellering Deventerstraat
- Aansluiten op rooilijn bestaande bebouwing Griftstraat

Relatie bebouwing en openbare ruimte

Voor de uitwerking van de bouwblokken gelden een aantal principes. Deze principes zijn erop gericht maximaal bij te dragen aan een openbare groene en levendige stedelijke ruimte. Dat betekent dat bouwen in een hoge dichtheid mogelijk wordt gemaakt en dat tegelijk wordt ingezet op vergroenen van het maaiveld. Groen en bebouwing worden in samengang met elkaar ontworpen en vullen elkaar aan.

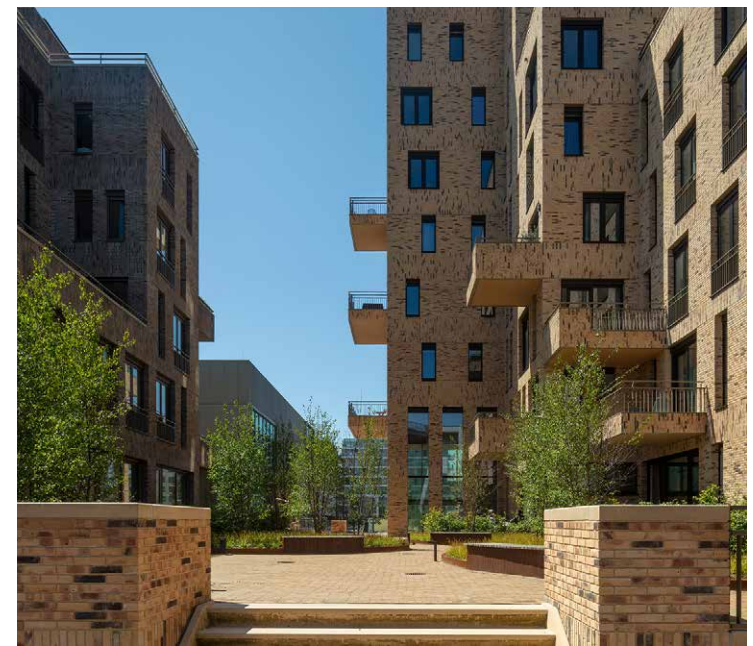
De voetganger wint terrein, er ontstaat ruimte voor ontmoeting en activiteiten in de buitenruimte. Dat betekent dat een aantrekkelijke plint cruciaal is, omdat deze in belangrijke mate bijdraagt aan de sociale veiligheid en levendigheid op straat. Het uitgangspunt om een aangename publieke ruimte centraal in het gebied te maken, liggend aan de Grift, betekent dat er gezocht moet worden naar een passende bebouwingstypologie welke enkel met voorkanten (meerzijdigheid) aan de openbare ruimte staat en tevens het parkeren aan het zicht onttrekt.

Op deze wijze ontstaat een helder gedefinieerde publieke ruimte, ruimtelijk begrensd door bebouwing met voorkanten. Utilitaire functies of gesloten plinten aan deze publieke ruimte zijn niet toegestaan. elementen als hekken of terrein afschermingen passen niet in dit beeld. Aanvullend kan er worden gedacht aan een meer besloten collectieve hof of daktuin, welke de aansluiting zoekt bij het bestaande complex langs het kanaal.



activeren van het maaiveld

aangenaam
microklimaat



Voorbeeld grootschalig appartementencomplex op een parkeerbak (M3H architecten, Terrazza, Zeeburgereiland, Amsterdam)



randvoorwaardenkaart



bebouwing

Rekening houden met de context

De ontwikkeling vande Activerium locatie bestaat uit een stedelijk programma, en is opgebouwd uit meerdere gebouwen, waaronder twee hoogteaccenten. Deze gebouwen zoeken zoveel mogelijk aansluiting bij de directe omgeving door aan te sluiten op de profielen waaraan ze staan en op de belendingen. Door de introductie van deze 'tussenschaal' ook wel Apeldoornse laag genoemd, wordt daarmee de geleidelijke overgang gemaakt tussen hoog en laag. Aan de Griftstraat kan gedacht worden aan 3 lagen, aan de Deventerstraat aan 4. De hogere bebouwing wordt terugliggend in de straatwand geplaatst zodat de menselijke maat op maaiveld gewaarborgd wordt en windhinder vermeden.

Compositie van accenten

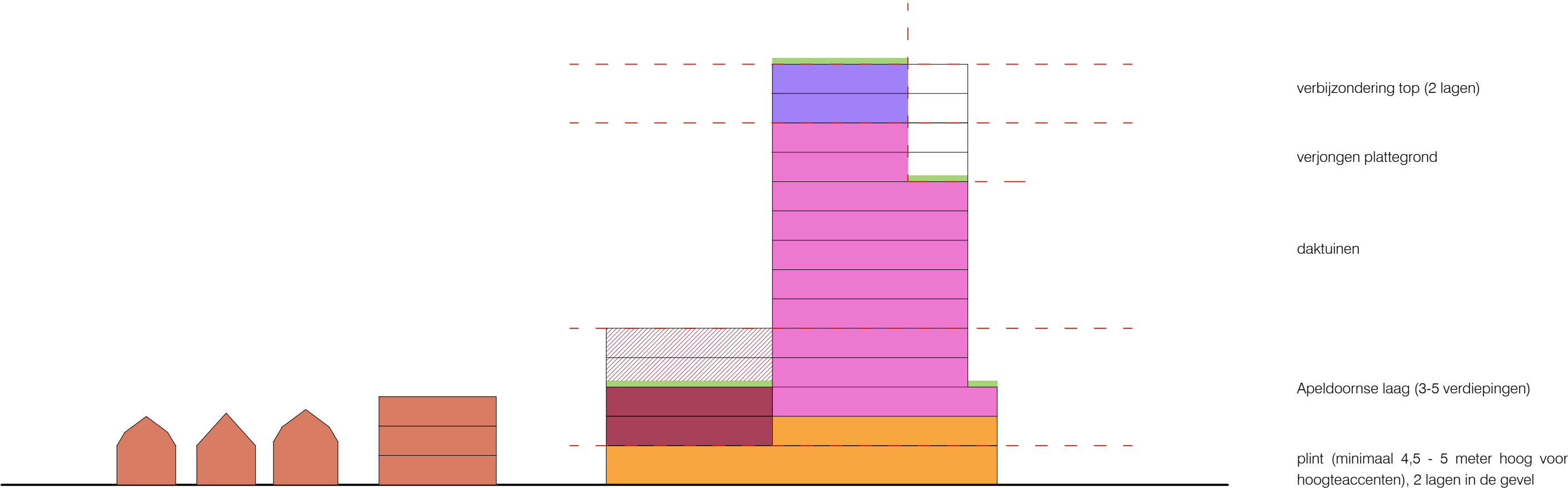
De twee hoogteaccenten worden ingepast in de directe omgeving maar spelen ook een rol in het toekomstige silhouet van Apeldoorn waar meer hoogbouwprojecten op stapel staan. De twee hoogteaccenten op de Activeriumlocatie verhouden zich bovendien ook tot elkaar. Er wordt gestreefd naar een interessante compositie van beide volumes waarbij wandvorming wordt vermeden en de hoogbouw een alzijdige uitstraling kent. Gedacht kan worden aan een opstelling waarbij 1 hoogteaccent gedraaid wordt ten opzichte van de ander, zodat vanuit elke perspectief een ranke zijde zichtbaar is. Wanneer bebouwing naar boven toe wordt 'verjongd' of 'afgesneden' ontstaan kansen voor een verfijnde volumeopbouw van de gebouwen en bovendien mogelijkheden voor aangename dakterrassen.

gelaagde volumeopbouw*

- Actieve en open plinten
- Tussenschaal vereist (Apeldoornse laag) om overgang te maken tussen 'Apeldoornse huisjes' en hoogbouw/accenten
- Gelaagde volume opbouw waarbij Apeldoornse laag geïntegreerd wordt in volume met hoogbouw
- Hoogteaccenten terugliggend geplaatst in het profiel
- Verjongen van hoogteaccenten naar boven toe
- Volumeopbouw relateren aan microklimaat - maat/schaal openbare ruimte

* Hoogbouwvisie BSK in ontwikkeling

Voor Hoogteaccenten geldt dat deze ontwikkeld dienen te worden binnen de uitgangspunten van de hoogbouwvisie.





thema's bebouwing

actieve plint Grift tpv sunspot

actieve plinten Deventerstraat (niet wonen)

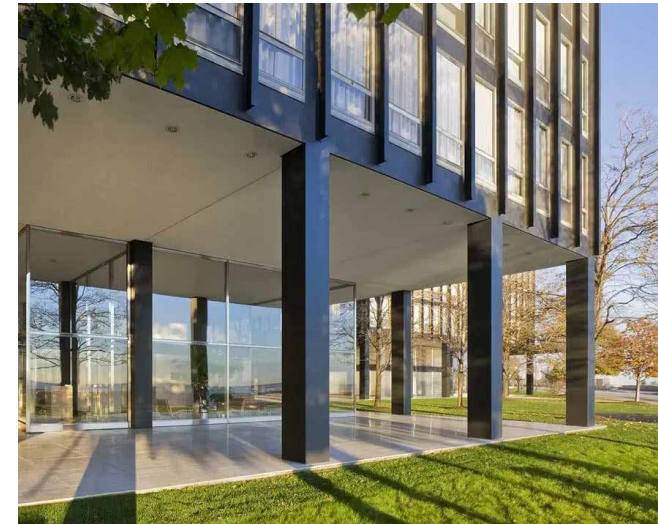


eenduidige
lichte kleuren



meerzijdige bebouwing





hoog en laag



horizontaliteit



landschappelijk ingebed

informeel gebruik buitenruimte (hoven)



informele route



collectief gebruik buitenruimte



overhoeks & hoekverdraaiing

uitwerkingen



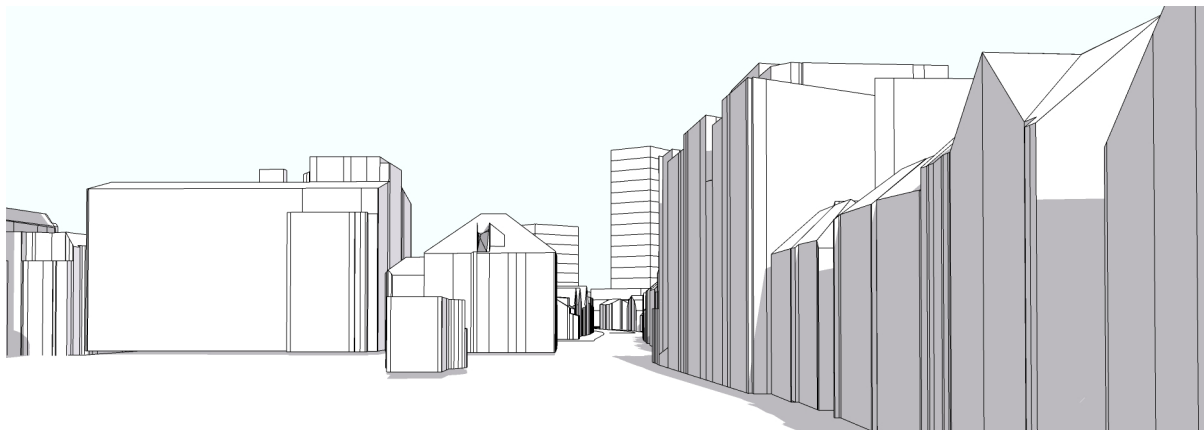
situatie

voorbeeldverkaveling (1)

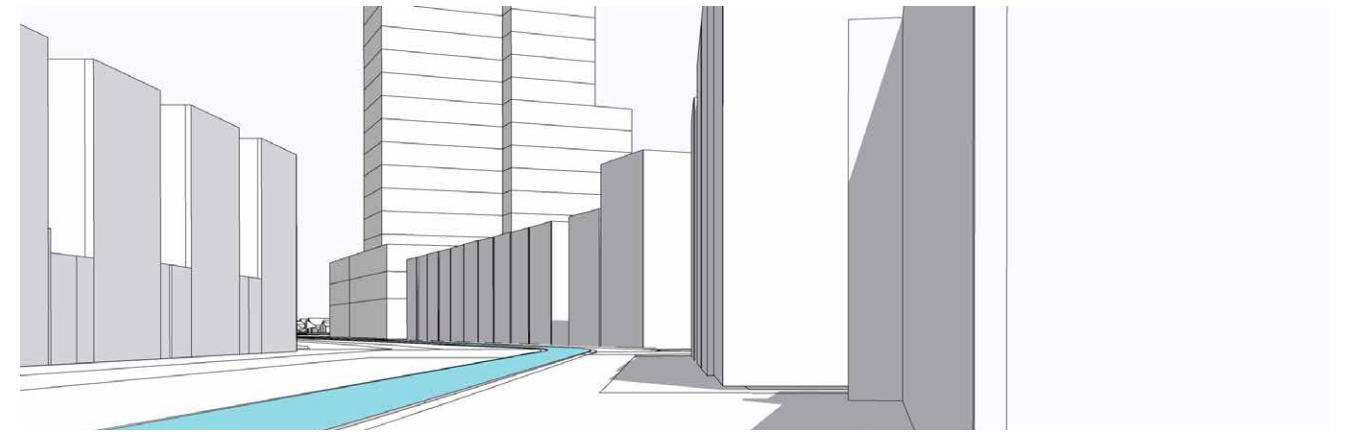


verdieping dek (01)

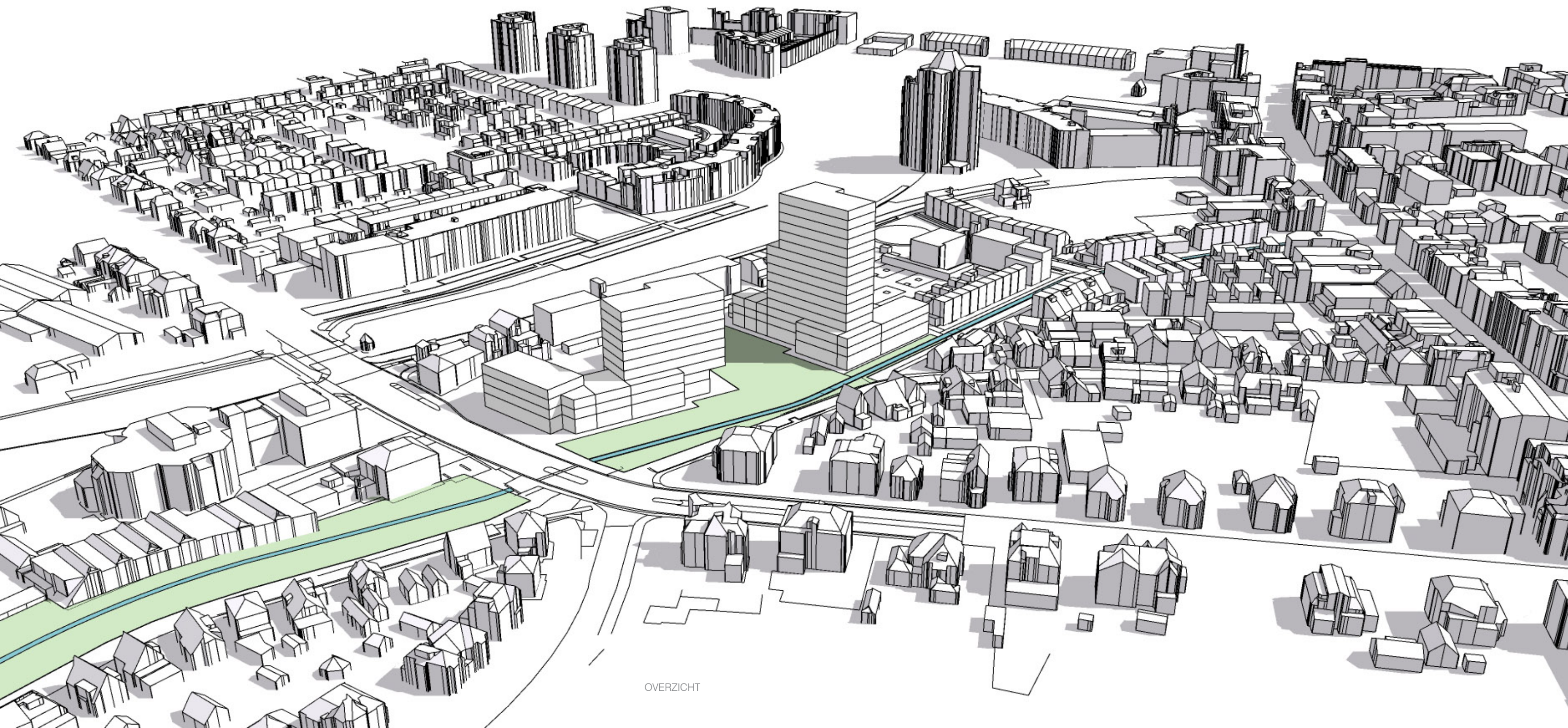
verdieping apeldoornse laag en hoger



VANAF MARKTPLEIN

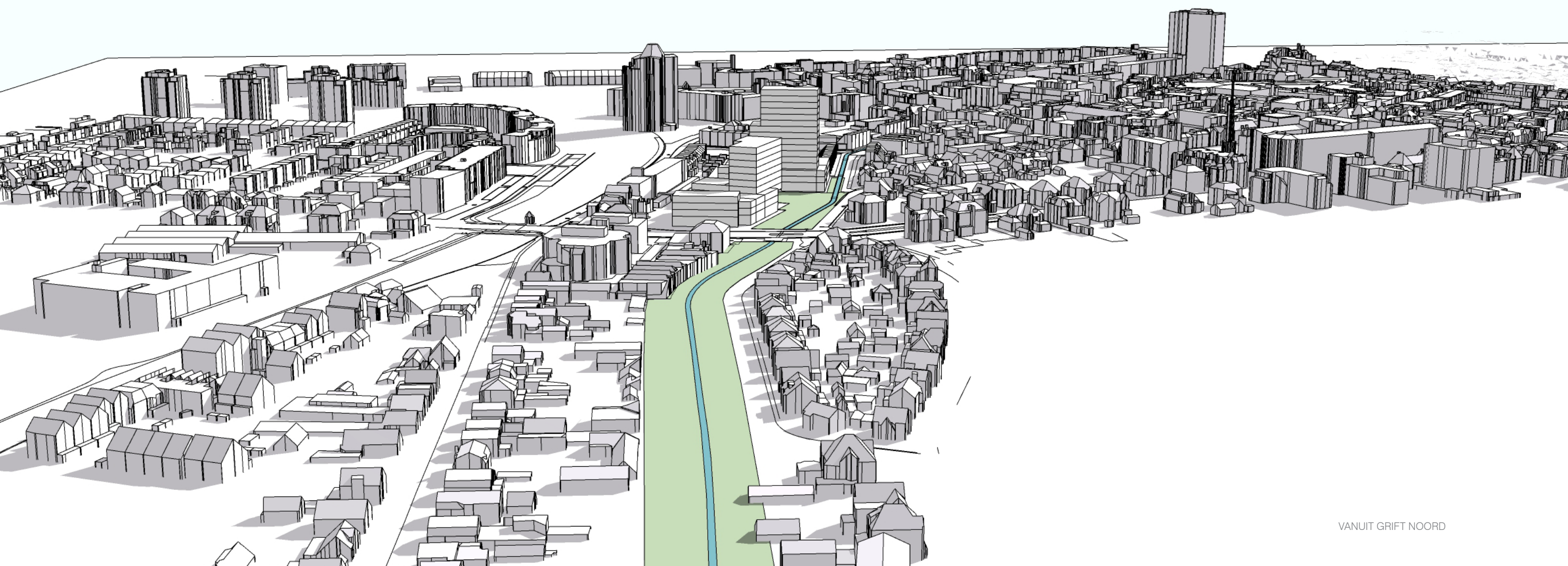


VANUIT GRIFTSTRAAT

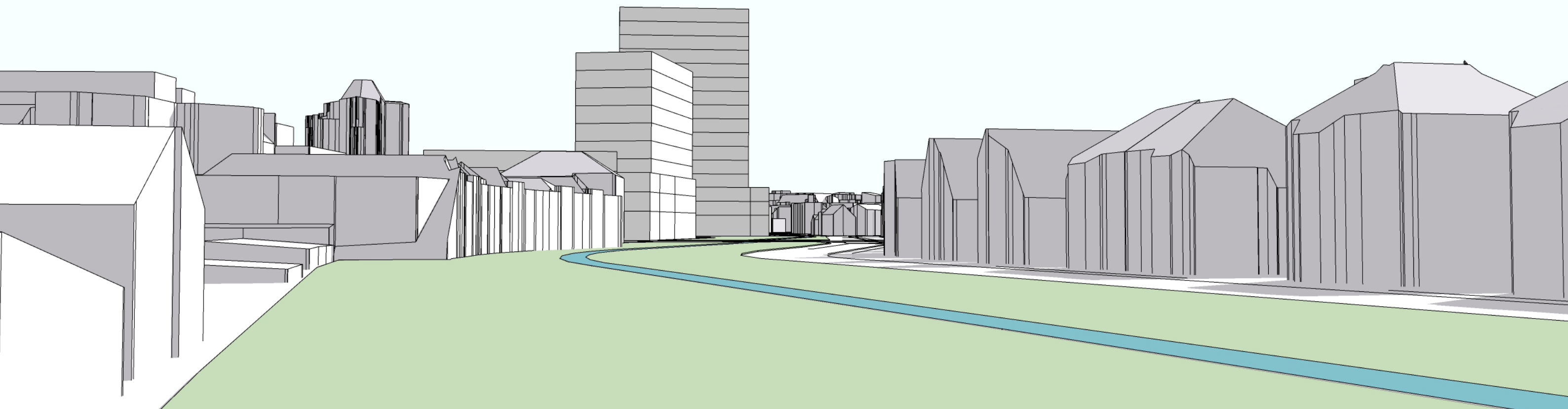


OVERZICHT

de Grift

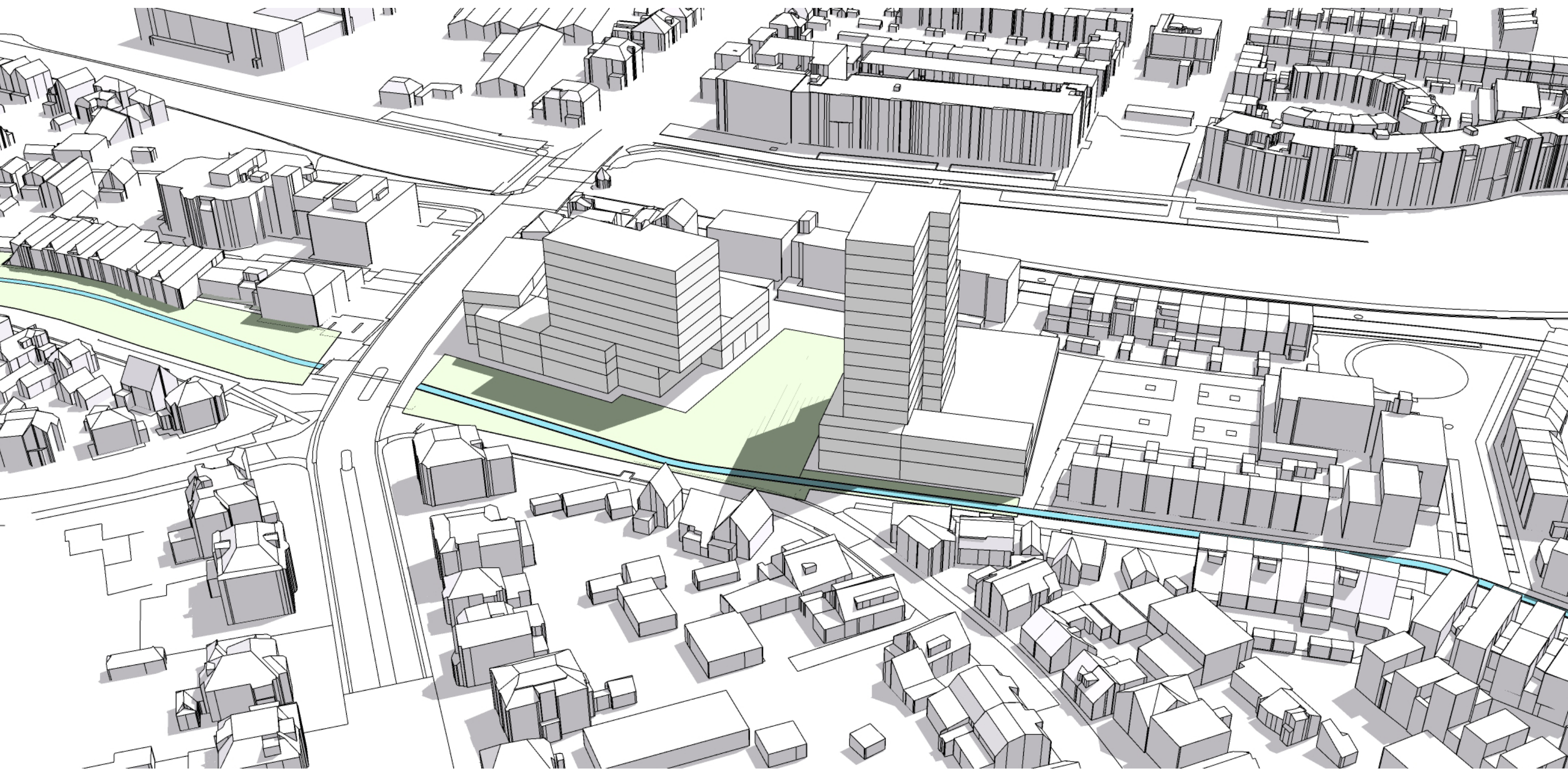


VANUIT GRIFT NOORD



Deventerstraat

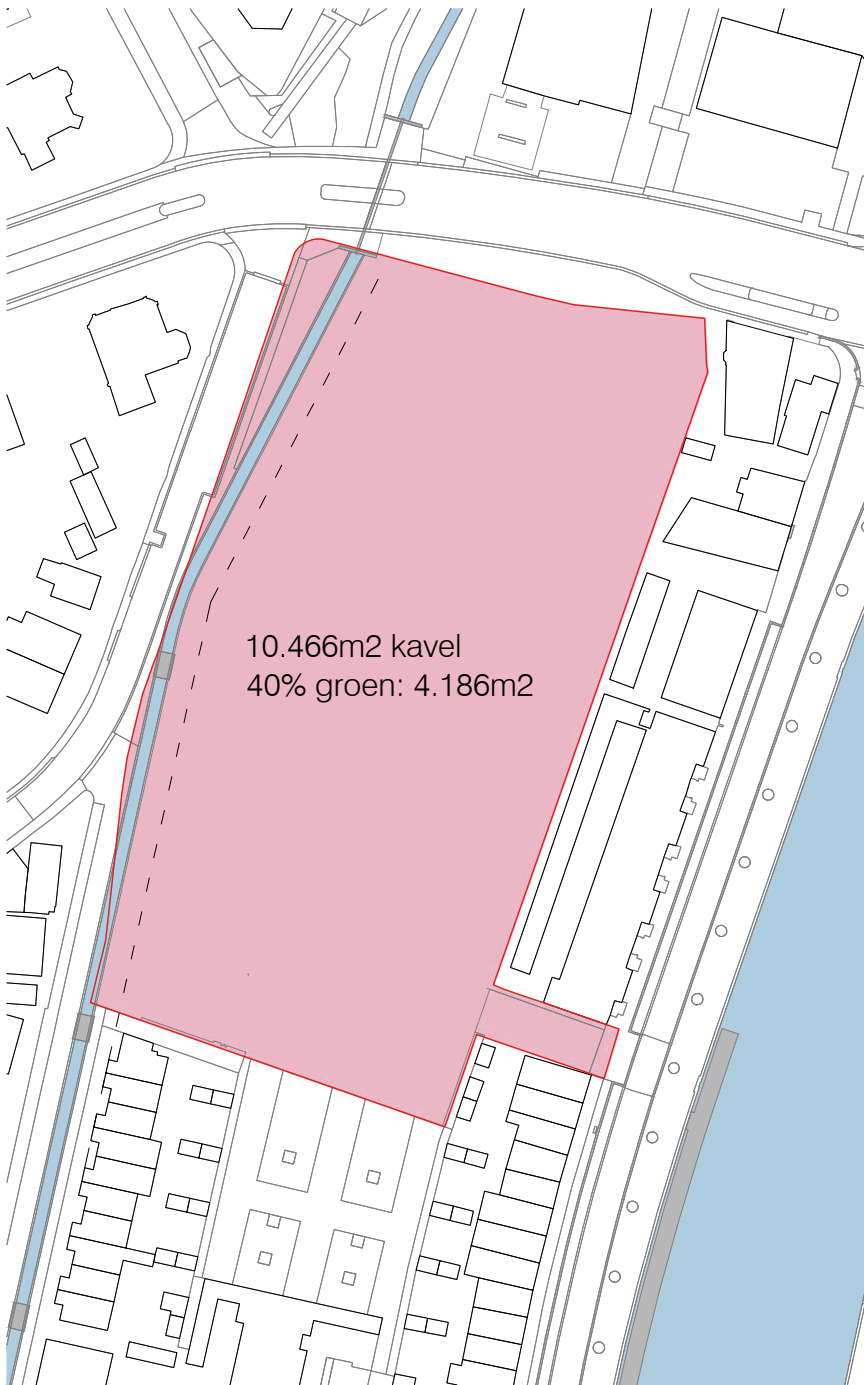




OVERZICHT

groennorm

toets 40% groen



verbreding griftzone: 3.160m²
snippergroen: 1.030m²
totaal: 4.190m² groen

behaald 40% groen

voorbeeldverkaveling (2)



situatie

180 parkeerplaatsen



verdieping dek (01)

COLOFON

Gebiedsontwerp **locatie Activerium, Apeldoorn**

gemeente Apeldoorn

april 2022

Ambtelijk Opdrachtgever

Seppe Raaphorst

Programmamanager Kanaalzone:

Kim Tilman

Projectmanager locatie Activerium:

Jasper Bakker

Opgesteld door:

Jaap Graber

Doesjka Majdandzic

Anne Zekveld

In samenwerking met

Jan Albert van Buuren

Cecile van der Linden

Henriette Sanders

Theo Straatsma

Bram Vlaun

Gerald Wiebing