

ONTWIKKELINGSPLAN PILOT ZUIDELIJKE KANAALZONE

# SCHATKAMER VAN ZUID



voorpagina: impressie van de studio's op 6 & 7 maart 2008 in het Kufa gebouw

Het ontwikkelingsplan Schatkamer van Zuid is het resultaat van de samenwerking tussen de gemeente Apeldoorn, de woningcorporaties De Goede Woning, De Woonmensen en Ons Huis en de Provincie Gelderland. Aan deze publicatie kunnen geen rechten ontleend worden.

9 juli 2008

# ONTWIKKELINGSPLAN PILOT ZUIDELIJKE KANAALZONE

1 **SCHATKAMER VAN ZUID**

3 **PROCES**

11 **PLANCONCEPT**

19 **WONEN & LEVEN**

23 **OPENBARE RUIMTE**

29 **VERKEER & PARKEREN**

33 **MILIEU**

37 **STRATEGIE**



voormalige machinefabriek Van der Ploeg

***De Zuidelijke Kanaalzone is een cultuurhistorische schatkamer. Op het eerste gezicht lijkt het een industrieel 'wasteland', compleet met braakliggende terreinen en versleten bedrijfspanden. Maar wie verder kijkt, ziet een prachtig 19e eeuwse kanaal met authentieke fabrieken, huisjes en plekken. Dit erfgoed vormt de basis voor een avontuurlijk stadsmilieu dat het woon- en leefklimaat in Apeldoorn verrijkt.***

### **Dorp & buurtfabrieken**

Het ontwikkelingsplan bouwt voort op de kenmerkende schaa sprong langs het Apeldoorns Kanaal: grote fabrieken versus vrijstaande huisjes. De dorpse sfeer rondom de Lepelaarweg en Aalscholverweg wordt daarom gekoesterd. Karakteristieke bedrijfsgebouwen worden behouden en uitgebreid tot 'buurtfabrieken' voor wonen, werken en voorzieningen. Nieuwbouw spiegelt zich aan de kleine korrel van de linten of aan de stoere uitstraling van fabrieken. Ook complexen die inmiddels verdwenen zijn, zoals Papierfabriek Koldewijn, vormen een inspiratiebron voor architectuur die past bij de industriële sfeer van weleer. Op deze manier ontstaat een afwisselende reeks van oude én nieuwe 'vlaggenscheppen' die de historische rooilijn langs het Kanaal markeren en het avontuurlijke stadsmilieu verbeelden.

### **Leven aan het Kanaal**

Het plan voorziet in een landschappelijke wandel- en fietskade langs het Kanaal, onderdeel van een -acht kilometer lang- recreatief lint door de stad. De spoorlijn van de Veluwsche Stoomtrein Maatschappij versterkt de 'handen uit de mouwen' sfeer en wordt ingepast. De huidige fietsbrug, waar het dorp zich aan het Kanaal manifesteert, blijft een belangrijke schakel tussen Apeldoorn Zuid en De Maten. Het nieuwe Plein Zuid wordt echter 'the place to be'. Hier wordt de ruimte en het leven langs het Kanaal naar binnen getrokken en ontstaat er een bedrijvige campus. Het plein krijgt een druk en stoer karakter, met de KUFA als no-nonsense middelpunt. Maar Apeldoorners willen ook 'rust, groen & geborgenheid'. Plein Zuid wordt daarom geflankeerd door twee openbare tuinen, waar bestaande bomen het beeld bepalen.

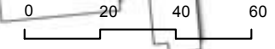
### **Barrière wordt verbinding**

De Zuidelijke Kanaalzone ligt tussen twee landschappelijke lijnen: Kanaal en Kayersdijk. De Kayersdijk wordt op termijn een volwaardige radiaal tussen ring en centrum. De bestaande groene kwaliteit wordt, mede dankzij de nieuwe loop van de Kayersbeek, versterkt. De herinrichting vormt geen onderdeel van het ontwikkelingsplan; het huidige wegvak heeft voldoende capaciteit om het plangebied veilig te ontsluiten. Het plan zet wel een eerste stap naar herstel. Langs de nieuwe ventweg verrijzen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen die de ongedwongen sfeer van het dorp weerspiegelen. Robuuste woon- en werkgebouwen markeren het verderop gelegen Plein Zuid. Hier strekt de invloed van het Kanaal zich uit tot aan de Kayersdijk: welkom! Zo verandert de dijk van een harde scheiding tussen wonen en industrie, naar een parkachtige ruimte die het wonen in Zuid en het wonen in de Kanaalzone met elkaar verbindt.

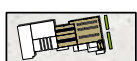
### **Bouwen voor Zuid**

Het programma omvat circa 345 nieuwe en 30 bestaande woningen, waarvan ruim de helft grondgebonden. Het aanbod is gevarieerd en richt zich op jonge gezinnen, senioren en 'pioniers' die de creatieve en industriële omgeving waarderen. Het accent ligt op een mix van betaalbare (>40%) en middeldure (>25%) woningen. Bewoners krijgen zo meer keuzevrijheid, hetgeen de doorstroming bevordert en in bestaande buurten ruimte voor vernieuwing schept. Maar de Zuidelijke Kanaalzone biedt meer. De buurtfabrieken creëren een uitdagende ambiance voor 'sfeergevoelige' bedrijvigheid, combinaties van wonen & werken en laagdrempelige voorzieningen op het gebied van cultuur, zorg en/of welzijn. De deuren gaan open voor bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, wie durft!?!

plangebied & bestaande situatie



te behouden woningen



te behouden fabrieken



bestaande bomen



weg & spoorlijn



te slopen / reeds gesloopt

## PROCES

De gemeente Apeldoorn, de woningcorporaties De Goede Woning, De Woonmensen en Ons Huis en de provincie Gelderland willen een onderscheidend en duurzaam woon- en werkgebied in de Zuidelijke Kanaalzone ontwikkelen. Zij delen bovendien de ambitie om de pilot versneld (2009-2012) te realiseren. Zij hebben daartoe in 2007 het Akkoord van Hoog Soeren gesloten. Dit plan schetst de hoofdlijnen voor de beoogde ontwikkeling en vormt de onderlegger voor een nieuw bestemmingsplan.

### ***Plangebied***

De pilot omvat vlek 2, 3A en 4 uit de structuurschets Kanaalzone Apeldoorn (2005). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 7,2 hectare, de kanaaloever (circa 1,0 hectare) en Kayersdijk niet meegerekend. Het gebied heeft in de huidige situatie overwegend een bedrijfsbestemming. Daarnaast bevinden zich er 30 woningen. Woningcorporaties en gemeente hebben de afgelopen jaren verschillende percelen aangekocht. Ruim 90% van het plangebied is beschikbaar voor herontwikkeling.

### ***Structuurschets***

De pilot vormt een eerste stap in de transformatie van de Zuidelijke Kanaalzone die in totaal ruim 30 hectare beslaat. De overkoepelende uitgangspunten staan in de structuurschets Kanaalzone Apeldoorn (2005):

#### *Verdichtingslocatie van de regio*

De Kanaalzone biedt kansen voor de realisering van nieuwe stedelijke woon- en werkmilieus nabij het centrum, variërend van hoogstedelijk tot compact-stedelijk en semi-urbaan.

#### *Groen-blauw raamwerk*

Het Kanaal wordt in oude glorie hersteld. De Kayersdijk krijgt een parkachtig profiel. De Kayersbeek komt terug en verbindt het watersysteem van Apeldoorn Noord en Zuid met elkaar.

Apeldoorns Kanaal





Aalscholverweg



### *Radialen naar de binnenstad*

Langs het Kanaal ontstaat een recreatieve wandel- en fietsroute tussen centrum en buitengebied. De Kayersdijk wordt een volwaardige radiaal (hoofdweg) tussen centrum en ring.

### *Erfgoed als richtsnoer*

Cultuurhistorie is dé inspiratiebron voor het ontwerp. Waardevolle gebouwen en structuren worden gekoesterd. Verdwenen 'parels' vormen een referentie voor nieuwbouw.

### *Stedelijke mix: wonen & werken*

De Kanaalzone is en blijft óók een werkgebied. De herontwikkeling moet inspelen op de wensen van ondernemende Apeldoorners, zodat er een levendig en gemengd gebied ontstaat.

### *Recreatief lint door de stad*

Er is langs het Kanaal ruimte voor toeristisch-recreatieve trekpleisters in aanvulling op het centrum, zoals waterrecreatie, horeca en culturele broedplaatsen.

### *Leefkwaliteit in balans*

Ernstige milieuhinder wordt gesaneerd. Extra inspanningen richten zich op een zuinig gebruik van ruimte en energie, verbetering van de waterkwaliteit en vergroting van de ecologische diversiteit.

Structuurschets



Haalbaarheidsstudie





## Haalbaarheidsstudie

De haalbaarheidsstudie *Wasteland? Schatkamer!* (2007) vormt de schakel tussen de structuurschets en het ontwikkelingsplan. Deze studie kijkt op een aantal punten af van de structuurschets:

### *Plein Zuid & tuinen*

Hergebruik van bestaand erfgoed en behoud van de historische rooilijn leidt tot een verkaveling, waarin geen plaats is voor de park- en torenstrip uit de structuurschets. Plein Zuid, geflankeerd door openbare tuinen rondom buurtfabriek Van der Ploeg en villa Buiscaar, compenseert dat verlies.

### *Concurrerend woonmilieu*

De structuurschets zet in op perifere detailhandel. De schaal van megastores is echter moeilijk verenigbaar met de wens om een concurrerend woonmilieu te realiseren. De haalbaarheidsstudie ziet daarom af van uitbreiding; de huidige winkels ten zuiden van het plangebied worden wel gehandhaafd.

### *Veluwsche Stoomtrein Maatschappij*

De spoorlijn is een historisch element dat het industriële verleden belichaamt. Een verplaatsing -zoals voorgesteld in de structuurschets- kost bovendien geld en heeft, als gevolg van milieuwetgeving, gevolgen voor nieuwbouw. De haalbaarheidsstudie gaat daarom uit van inpassing.

### *Bouwen voor Zuid*

De corporaties willen meer betaalbare huur- én koopwoningen realiseren. Bewoners krijgen zo meer keuzevrijheid. De invulling van het overige programma volgt dezelfde filosofie. De focus ligt op ondernemers en organisaties uit Zuid en De Maten die zich in de Kanaalzone willen ontplooiën.

Zuid & De Maten





### ***Klankbordgroep & studio's***

De Schatkamer van Zuid heeft de creatieve ideeën en initiatieven van bewoners, ondernemers en anderen nodig. Zij participeerden daarom in de klankbordgroep en/of de studio's op 6 en 7 maart 2008.

#### *Onverwachte allianties*

De Zuidelijke Kanaalzone spreekt 'doenerige' types aan. De creatieve industrie ziet kansen voor een onconventioneel woon- en werkcluster dat in Apeldoorn nog ontbreekt. Menigeen wil zelf een loft (ver)bouwen, alleen of samen met anderen. Een 'gezellige bedrijfskantine' in Van der Ploeg wordt hun vaste stek. Studenten van het nabijgelegen ROC vinden hier een stageplek. Kids uit het basisonderwijs kunnen bij een van de vele kunstenaars of andere doeners aan de slag. De Passerel, waar bewoners met een beperking wonen en werken, levert groenten uit eigen tuin. Kortom: het bruist van de ideeën!

#### *Meer sociaal aan het kanaal*

Bewoners én woningcorporaties willen een ongedwongen mix tussen betaalbare en dure woningen. De nieuwbouw langs het Kanaal gaat daarom een veelheid aan typen herbergen, variërend van basic & betaalbaar tot luxe & duur. Door deze verschuiving in het programma, krijgt ook de bebouwing langs de Kayersdijk -waar voorheen veel sociale woningen waren gepland- een veel gevarieerder karakter. Behoud en hergebruik van een voormalig Buiscaar-loodsje aan de Kayersdijk, óók een idee uit de studio's, zorgt hier bovendien voor meer afwisseling tussen wonen & werken én tussen oud & nieuw.

#### *Apeldoorn, maar dan anders*

Apeldoorners willen een avontuurlijk én groen stadsmilieu. De kop van de Lepelaarweg blijft daarom, in tegenstelling tot eerdere plannen, onbebouwd. Ook de bosstrook achter de Aalscholverweg wordt ingepast. Maar moet al dat groen netjes zijn? Nee! De deelnemers aan de studio's pleitten voor vrijheid en fantasie bij de inrichting van de openbare ruimte. Zij willen een kralensnoer die bijzondere plekken en functies verbindt, variërend van een ruig speelbos tot een biertuin, beeldentuin en pannenkoekenboot. De aanlegsteiger in het Kanaal is -op verzoek- richting Plein Zuid verplaatst.

### ***Onderzoek***

Er is ten behoeve van het plan nader onderzoek op het gebied van bijvoorbeeld ecologie, cultuurhistorie en milieu (bodem, hinder ed.) verricht. Een aantal resultaten hebben tot veranderingen in het plan geleid:

#### *Flora & fauna*

De bosstrook achter de Aalscholverweg, habitat van eekhoorns, blijkt ecologisch waardevol. De nieuwe verkaveling houdt hier rekening mee. En passant ontstaat een extra wandelroute naar de Kayersdijk.

#### *Inpassing spoorlijn*

Het optillen van de wandel- en fietskade, zoals in de haalbaarheidsstudie voorgesteld, is technisch lastig en duur. Een gelijkvloerse oplossing past bovendien beter bij het landschappelijke profiel.

#### *Hergebruik*

De voormalige machinefabriek Van der Ploeg en KUFA zijn bijzonder geschikt voor hergebruik. De constructie van de Buiscaar blijkt echter dusdanig aangetast, dat behoud geen duurzame optie is.

De architectenbureau's KSK (Buiscaar), Moriko Kira (Van der Ploeg), Johan De Wachter (Passerel) en Mei (Koldewijn) hebben de kansen en knelpunten van specifieke gebouwen en locaties nader verkend. De belangrijkste conclusies van hun onderzoek zijn in het plan verwerkt.

# DOR MODERNE



## PLANCONCEPT

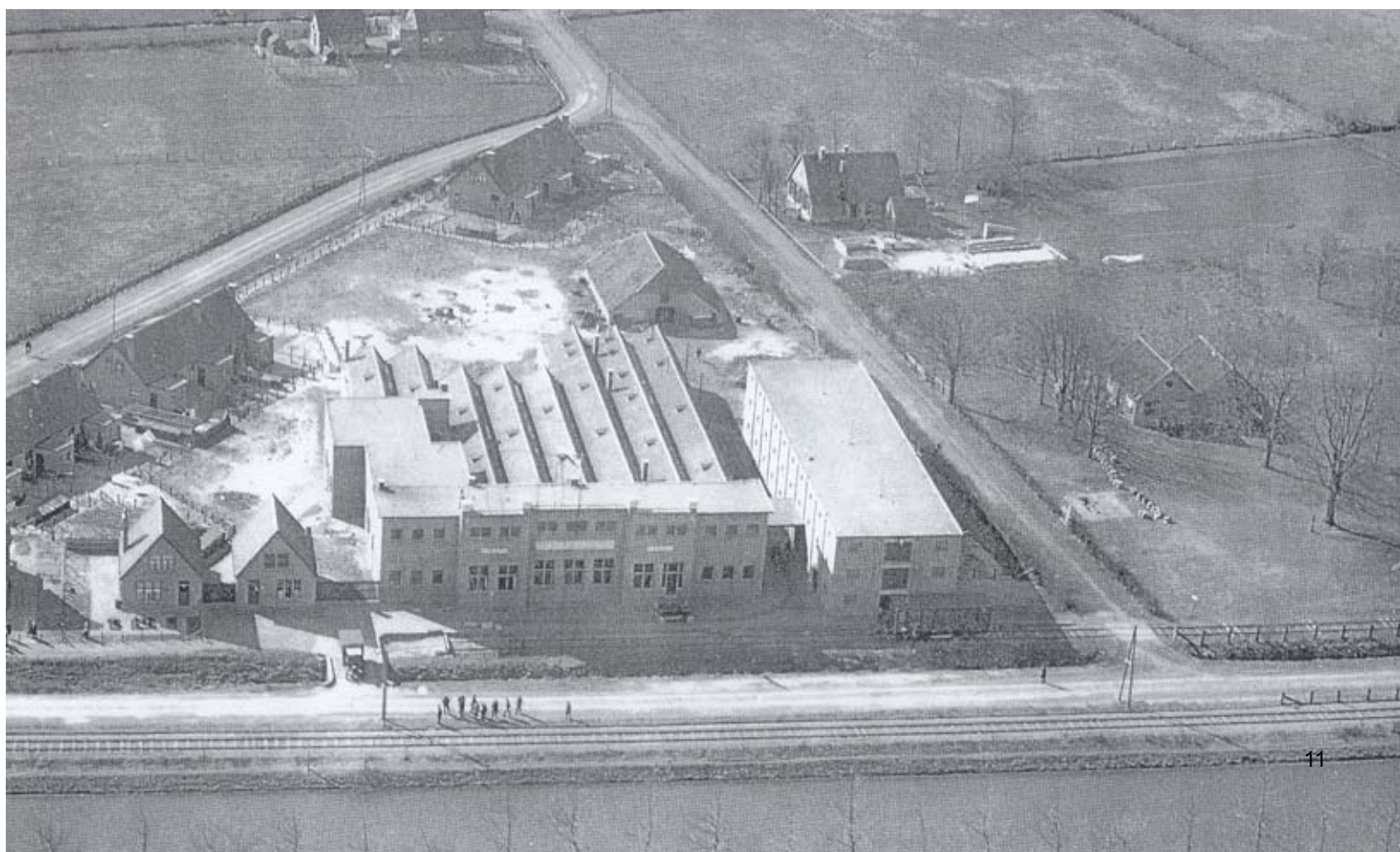
De Zuidelijke Kanaalzone telt geen gemeentelijke of rijksmonumenten (Cultuurhistorische analyse, 2004). Bovendien zijn er geen archeologische sporen te verwachten (Archeologische waardenkaart, 2006). Maar mede dankzij de cultuurhistorische expertmeeting op 28 februari 2008 en de bouwkundige analyse van bestaande complexen (2008), blijkt de geschiedenis toch een onmisbare inspiratiebron voor het plan te kunnen zijn.

### ***Zuid en het Kanaal***

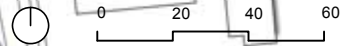
Apeldoorn Zuid bestond tot diep in de 19e eeuw uit heidevelden met een enkele woning aan één van de landroutes. De Kayersdijk en Kayersbeek begremsden het gebied aan de oostzijde. Met de komst van het Kanaal (1869) en spoor (1876) veranderde dat. Bedrijven als Koldewijn en Van der Ploeg vestigden zich met de kop aan het water. Langs de oude linten (2e Wormenseweg, Lepelaarweg ed.) verrezen de eerste arbeiderswoningen. Ook de latere tuindorpen, zoals Vogelkwartier en Metaalbuurt, waren voor fabrieksarbeiders bedoeld. Deze directe relatie tussen Zuid en het Kanaal bleef tot de Tweede Wereldoorlog bestaan.

Vanaf de jaren '50 werd de relatie tussen wijk en industrie steeds lossen. Apeldoorn Zuid werd meer en meer een 'gewone' uitleglocatie om de woningnood te lenigen. De bedrijven langs het Kanaal haalden op hun beurt het personeel uit de hele regio. Eens de economische en maatschappelijke motor van Zuid, ontpopte de Kanaalzone zich in toenemende mate als een barrière richting het water én richting de latere stadsuitbreidingen in De Maten uit de jaren '70 en '80. De voorgenomen herontwikkeling van het gebied biedt evenwel de kans om deze verbroken relatie op een hedendaagse manier te herstellen.

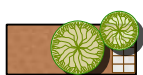
Koldewijn aan het Kanaal



stedenbouwkundige plankaart



openbare ruimte groen



openbare ruimte stenig



huis met tuin



buurtfabrieken



kanaal & vijvers



### **Oud & nieuw**

De toekomstige structuur van de Zuidelijke Kanaalzone is historisch bepaald. Het gebied ligt tussen het Kanaal en de Kayersdijk, waar -op termijn- de loop van de Kayersbeek wordt teruggebracht. De karakteristieke linten van de Mezenweg, Lepelaarweg en Aalscholverweg sluiten naadloos aan op de historische structuur van Zuid. Zij vormen samen een 'dorp in de stad'. Bestaande en nieuwe buurtfabrieken bepalen de ruimte en sfeer op Plein Zuid, dat een prachtig uitzicht op de parkrand van De Maten biedt. De bosstrook achter de Aalscholverweg vormt een natuurlijke overgang tussen beide werelden. Het legt tevens de basis voor de openbare tuin rondom buurtfabriek Van der Ploeg. Bestaande bomen bepalen ook het beeld in de tuin rondom villa Buiscaar, dat het plein aan de zuidzijde begrenst.

De bebouwing langs het Kanaal en de Kayersdijk wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen oud & nieuw én groot & klein, zodat de kenmerkende schaalsprong tussen fabriek en huisje voelbaar blijft. Bewoners hebben de charme van vrijstaande en twee of drie-onder-een-kapwoningen reeds herkend; een aantal van hen heeft hun woning liefdevol opgeknapt. Er is daarnaast ook plaats voor nieuwe woningen die de dorpse korrel en sfeer versterken. Hetzelfde geldt voor Plein Zuid. Waardevolle industriële complexen, zoals Van der Ploeg en KUFA, worden met liefde gerenoveerd en hergebruikt voor wonen, werken en voorzieningen. Nieuwe bebouwing spiegelt zich aan de stoere 'fabriek uit één stuk' uitstraling van de oudbouw en geeft daar een eigentijdse vorm aan.

Een informele noord-zuidverbinding tussen het dorp en Plein Zuid vormt de enige échte nieuwe structuur in het gebied. Deze wandelroute, vaak niet meer dan 1,5 meter breed, start bij Koldewijn en kruist vervolgens de Lepelaarweg. Drie 'woonschuren' markeren hier een rustige en intieme tuin in het binnengebied. Wie vervolgens de Aalscholverweg oversteeft, eindigt in het 'speelbos' bij Van der Ploeg. De losse compositie van buurtfabrieken creëert een bedrijvige campus met nieuwe zichtlijnen richting het Kanaal. Het biedt tevens de mogelijkheid voor een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes 'tussendoor'. De hoofdentree vanaf de Kayersdijk behoeft wél enige dramatiek. Een hoogteaccent geeft het signaal: hier moet je naar binnen! Vervolgens rijdt men op de KUFA aan: welkom op Plein Zuid!

### **Vlaggenschepen**

Het ontwikkelingsplan zet in op het behoud en/of de herinnering van de markante 'vlaggenschepen' langs het Kanaal:

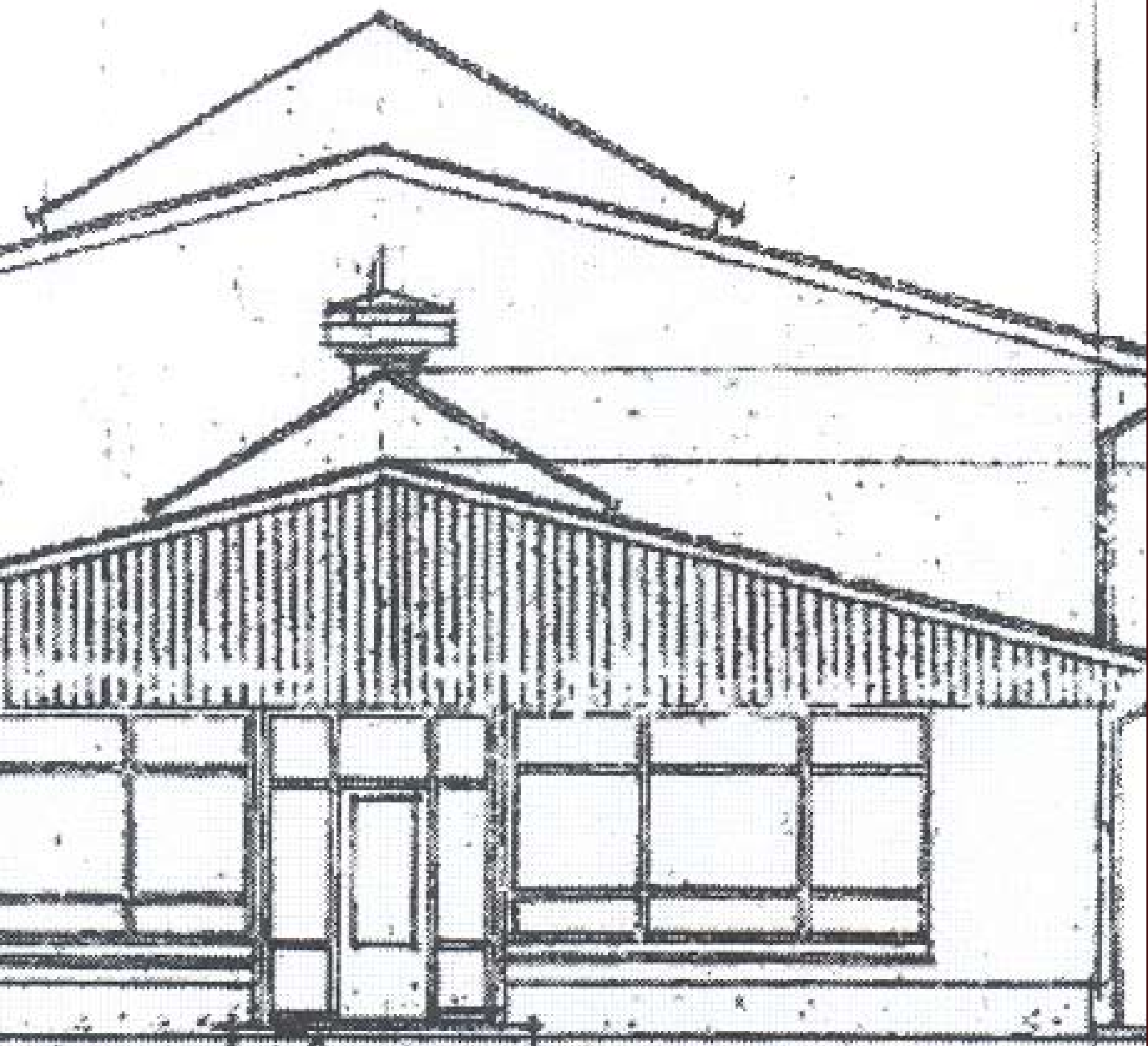
#### *Papierfabriek Koldewijn*

De gebroeders Dirk en Teunis verhuisden in 1919 van Dordrecht naar Apeldoorn. Zij bouwden hier een stoere bakstenen fabriek die de hoek van het Kanaal en de Mezenweg markeerde. Achter deze 'haak' stonden werkhallen die in de loop van de tijd richting de Kayersdijk werden uitgebreid. Koldewijn bouwde ook twee portierswoningen en twaalf drie-onder-een-kapwoningen voor de werknemers. Zo ontstond een ensemble waarin de grote en kleine schaal moeiteloos samengaan.

Het complex is begin 2006 helaas gesloopt. De drie-onder-een-kapwoningen vormen de enige tastbare herinnering. Een nieuwe interpretatie is gewenst, omdat daarmee de historische rooilijn en opbouw van voor- en achterhuis kan worden hersteld en het 'verhaal' bewaard blijft. Het plan gaat daarom uit van de oorspronkelijke opzet met langgerekte hallen waarin woningen met tuin of patio kunnen worden gerealiseerd. De toren 'with a view' vormt een nieuw element, een silo aan het Apeldoorns Kanaal. Het kijkt uit richting De Adelaar (Van Uffelen) van de beroemde architect J.P. Oud en is de opmaat voor een transformatie van dat gebied.

14000

12000 MM



10 oktober 1964  
 REVIJEL

*Handwritten signature or initials*

GEWENTEVIER  
 Ad. Room en S. en 17-  
 kopz. 15 OKT. 1964

### *Machinefabriek Van der Ploeg*

De kern van dit complex stamt uit 1917. Het bestaat uit een kantoorvilla plus werkplaatsen die momenteel achter blauw plaatmateriaal schuilgaan. Naast de fabriek staan, net als bij Koldewijn, twee portierswoningen aan het Kanaal. Beeldbepalender zijn de hallen uit 1926. De hallen zijn gebouwd in de Duitse ingenieurstraditie: profielstalen vakwerkspanten (geklonken) opgelegd op gemetselde gevelkolommen. De kraanbaan vormt een interessant element. De naam van de producent is in het lijf van de profielen gewalst: Gutehoffnungshutten.

De oude Van der Ploeg is een gehavend, maar toch opmerkelijk compleet complex dat het ontstaan en de ontwikkeling van de Kanaalzone illustreert. Het oude ketelhuis en de tweede schoorsteen zijn weliswaar gesloopt, maar de historische villa en doorlopende bakstenen muur rondom markeren nog altijd de oorspronkelijke contour. De spanten uit 1926 creëren een bijzondere, industriële sfeer; deze fabriek vraagt om creatief hergebruik! Nieuwbouw is mogelijk, mits het bijdraagt aan de 'fabriek uit één stuk'. In het plan worden kadewoningen en toren daarom binnen de muur geschoven. Een lage uitbreiding aan de zuidzijde (richting KUFA) vervangt bestaande aanbouwtjes en scherpt de historische contour aan.

### *Carosseriefabriek Buiscaar*

De villa verwijst naar het oorspronkelijke complex uit eind 19e eeuw. Buiscaar bestond toen uit een samenspel van volumes met 'boerse' kappen. Het grootste deel hiervan is eind jaren '50 gesloopt. Op de poeren van de oudbouw verrees het huidige langgerekte pand. De gewoonte van aan- en bijbouwen bleef echter bestaan. De loodsjes aan de Kayersdijk zijn opgebouwd uit houten spanten met een bakstenen schil. De KUFA, ooit onderdeel van Buiscaar, bestaat uit een lage hal aan het Kanaal plus een gesloten productiehal daarachter. De stalen vakwerkspanten rusten op stalen gevelkolommen. De kenmerkende lichtstraat met grote ventilatiekappen is in de productiehal nog aanwezig, maar in de voorhal verdwenen.

zicht langs het Kanaal





zicht op Plein Zuid



zicht op Kayersdijk

Villa Buisca, KUFA en het zuidelijke loodsje aan de Kayersdijk zijn het behouden waard. De constructie van het hoofdgebouw is echter dusdanig aangetast, dat behoud en hergebruik van dit gebouw geen duurzame oplossing is. Het complex is bovendien vanuit cultuurhistorisch perspectief niet bijzonder. Nieuwbouw is wenselijk, mits deze -net als het huidige gebouw- als een langgerekt vlaggenschip langs het Kanaal ligt. Bovendien is en blijft het een 'fabriek'. Het plan gaat daarom uit van een 'over-sized' gebouw met grote woonwerklofts op de begane grond, dubbelhoge raampartijen, brede terrassen op de avondzon etc. etc. De oorspronkelijke schoorsteen krijgt wellicht een vervolg, bijvoorbeeld als duurzame windturbine.

### **Beeldkwaliteit**

De gemiddelde bouwhoogte in het dorp bedraagt twee lagen met kap. De 'woonschuur' aan de Lepelaarweg vormt daarop een uitzondering; het krijgt letterlijk de ruimte voor drie lagen met kap. Ook rond Plein Zuid is 'drie lagen met kap' de norm; hoogteaccenten aan de Kayersdijk (15,0 & 25,0 meter) markeren de entree. Toch zijn het vooral de buurtfabrieken aan het Kanaal die de schaa sprong tussen groot en klein accentueren. De maximale bouwhoogte van de nieuwe Buisca bedraagt 25,0 meter. Voor de toren 'binnen de muur' (Van der Ploeg) en de nieuwe silo (Koldewijn) geldt een maximum van respectievelijk 35,0 en 45,0 meter. Voor gebouwen hoger dan 25,0 meter dienen de effecten op de omgeving te worden bekeken.

Het Kanaal en de Kayersdijk zijn onderdeel van de stedelijke hoofdstructuur. De architectonische ambitie is hier hoog, het welstandstoezicht stringent. Het ontwikkelingsgericht welstandsbeleid wordt in de volgende planfase uitgewerkt.

#### oud & nieuw

AUTHENTIEKE COMBINATIES VAN HISTORISCHE EN HEDENDAAGSE ARCHITECTUUR!

#### origineel & interpretatie

GESLOOPTE GEBOUWEN HERLEVEN OP EEN VERRASSENDE MANIER!

#### wonen & leven

RUIMTE VOOR WERKEN, HOBBY EN VOORZIENINGEN BINNEN EEN WOONGEBOUW!

#### groot & klein

STOERE BUURTFABRIEKEN VERSUS HET TYPISCH APELDOORNSE HUISJE!

#### binnen & buiten

EIGENWIJZE GEBOUWEN DIE VAN DE OPENBARE RUIMTE HOUDEN!



referentie NDSM Amsterdam

## WONEN & LEVEN

De Zuidelijke Kanaalzone wordt een levendige en gemengde stadswijk aan het water. De dichtheid is voor Apeldoornse begrippen hoog: 52 woningen per hectare. De floor space index, die de verhouding tussen programma en plangebied weerspiegelt, bedraagt 0,8: compact-stedelijk. Het ontwikkelingsplan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de structuurschets.

### **Wonen**

De pilot telt 375 woningen: 345 nieuw en 30 bestaand. Ruim 50% van de woningen is grondgebonden. De woningcorporaties richten zich op drie doelgroepen: jonge gezinnen, pioniers en senioren met of zonder een zorgvraag (Marktvisie, 2007). Het plangebied biedt hen een breed scala aan woningtypologieën, variërend van een betaalbaar appartement 'with a view' tot een vrijstaande villa in het dorp of een woon-werkloft in een van de fabrieken. Het accent ligt op het betaalbare (>40%) en middeldure (>25%) segment. Daarmee wordt ingespeeld op de vraag van bewoners uit Apeldoorn in het algemeen, en Zuid in het bijzonder.

De woningcorporaties streven onder het motto 'meer sociaal aan het Kanaal' een ongedwongen mix van betaalbare, middeldure en dure woningen na. Zij willen daarnaast inspelen op de wensen van specifieke groepen:

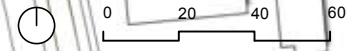
*Wonen & werken*; een groot aantal woningen beschikt over een flexibel in te vullen werk- of hobbyruimte in of nabij huis.

*Passerel*; groepswoningen en zelfstandige units voor mensen met een (licht) verstandelijke beperking.


*Particulier opdrachtgeverschap*; waar mogelijk, zelf een vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning realiseren.



plankaart wonen, werken & voorzieningen



 sociale huur & koop

 middelduur

 duur

 werken & voorzieningen



*Wonen in een monument*; betaalbaar wonen, werken & voorzieningen in buurtfabriek Van der Ploeg.

*De nieuwe stadswoning*; voor het gezin dat de levendigheid en voorzieningen van de stad verkiest boven de buitenwijk.

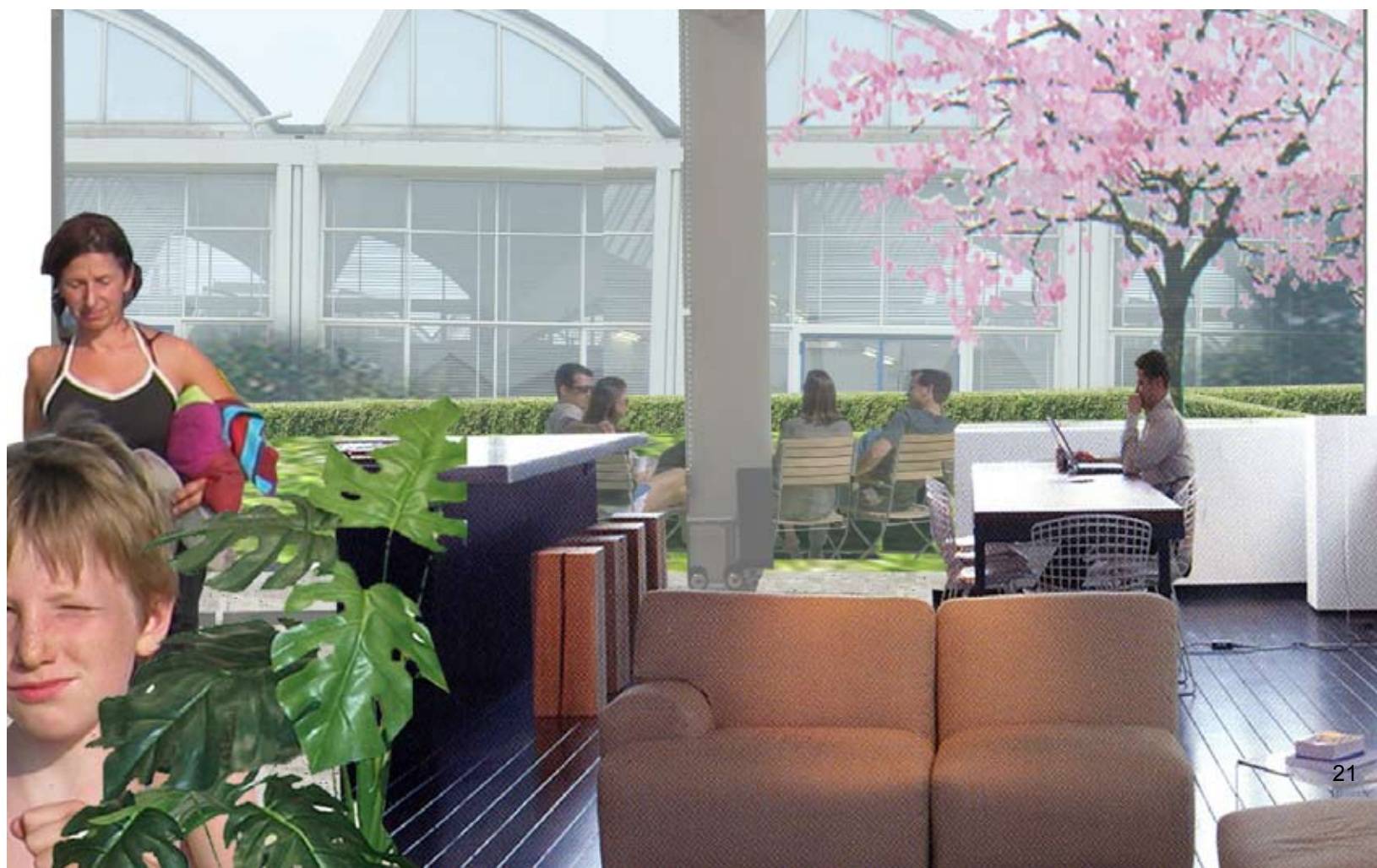
*Zorg in de buurt*; een gevarieerd aanbod van woon-zorgcombinaties rondom het levendige Plein Zuid.

*Pioniers in de Koldewijn*; een stoer gebouw op een onorthodoxe plek voor jonge en oudere starters die durven.

*Het luxe wonen*; oversized woon-werklofts & appartementen met dito raampartijen en terrassen in de nieuwe Buiscar.

### **Werken & voorzieningen**

Het plangebied omvat, naast het wonen & werken aan huis, ruim 4.000 m<sup>2</sup> (bvo) werken en voorzieningen. Hiervan is ongeveer de helft gereserveerd voor cultuur en sociaal-maatschappelijke functies. De andere helft van het programma is bestemd voor commerciële activiteiten. Hier wordt gemikt op specifieke 'sfeergevoelige' ondernemers. Grote supermarkten of perifere detailhandel zijn hier niet gewenst (Detailhandelsvisie, 2003 en DHV-rapport, 2007). De scheiding tussen cultuur en sociaal-maatschappelijk enerzijds en commercieel anderzijds zal in de praktijk niet zo hard zijn. Tijdens de studio's op 6 en 7 maart 2008 bleek juist dat onverwachte allianties, zoals tussen onderwijs en de creatieve industrie, de toekomst hebben.





# OPENBARE RUIMTE

## ***Inrichting & ambitie***

De inrichting van de openbare ruimte dient, wat ambitieniveau betreft, aan te sluiten op het project Kanaaloevers:

### *Landschappelijke kade*

Het ontwikkelingsplan voorziet in een landschappelijke wandel- en fietskade langs het Kanaal. De laanbeplanting van Amerikaanse eiken benadrukt de continuïteit richting het buitengebied. De oevers behouden hun zachte, natuurvriendelijke karakter. De historische spoorlijn wordt ingepast als een Haagse tram, dus in een grasberm. Een haag zorgt voor een natuurlijke afscheiding. Ter hoogte van Plein Zuid reikt de verharding van het plein tot aan het water. Het is de ideale plek voor een aanlegplaats voor boten als het Kanaal -op termijn- weer bevaarbaar wordt gemaakt.

### *Kayersdijk & Kayersbeek*

Voor de Kayersdijk zijn nog geen concrete plannen. Wel bestaat de ambitie om, op lange termijn, de Kayersdijk te herinrichten tot een volwaardige én groene radiaal. Het behoud van waardevolle bomen en het terugbrengen van de gelijknamige beek zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. De fiets- en servicestraat (model Deventerstraat) ligt buiten het formele profiel. De nieuwe woningen en voorzieningen hebben hun voorkeur aan de dijk. Het gebakken straatmateriaal onderstreept de samenhang met het wonen in de Kanaalzone.

### *De linten*

De oude linten vormen de rijgdraden die het plangebied in de structuur van Zuid verankeren. De inrichting wordt typisch Apeldoorns, dus mét karakteristieke grindbermen. Aan één kant komt een normaal trottoir, zodat ook rolstoelers uit de voeten kunnen. Voortuinen dragen bij aan de groene waas. Bestaande en nieuwe solitaire bomen staan losjes in de grindberm. Hagen markeren de overgang tussen privé en openbaar. De informele route krijgt eenzelfde sfeer: grind, hagen en een minimum aan verharding. Hoogtepunt: de centraal gelegen speel- en moestuin bij de Passerel, het groene pareltje van de buurt.

### *Plein Zuid*

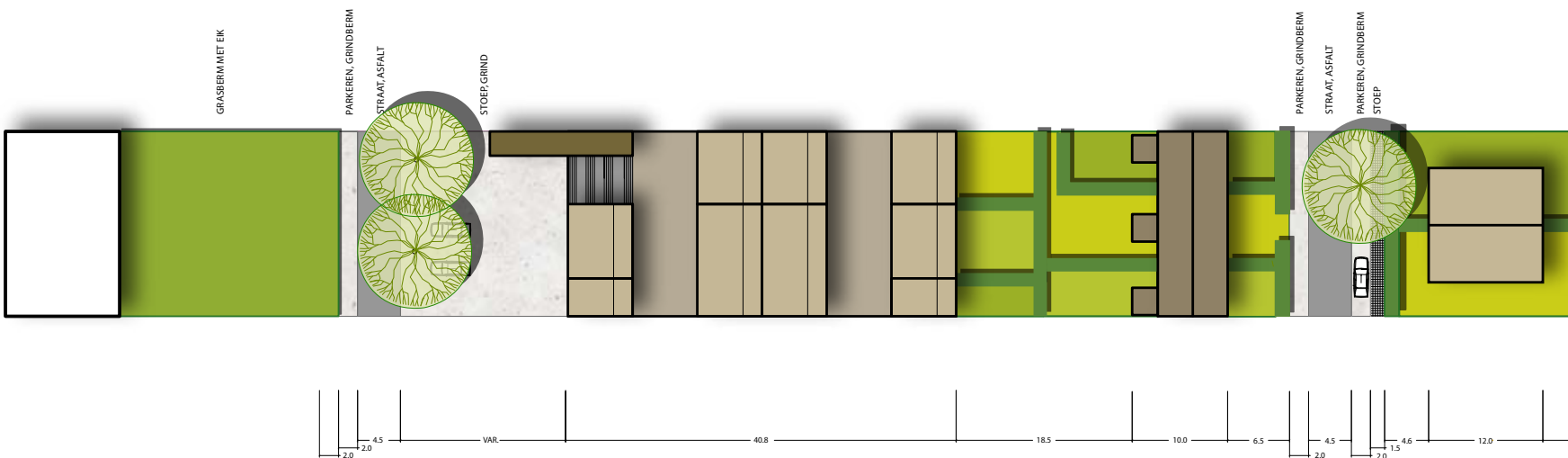
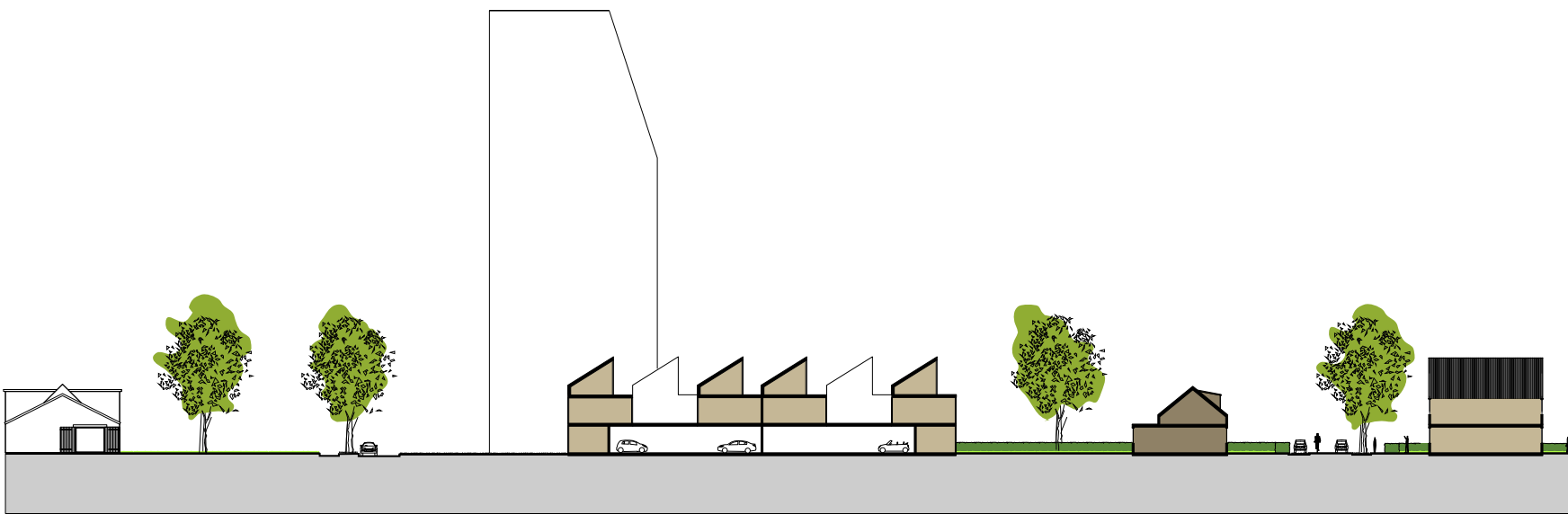
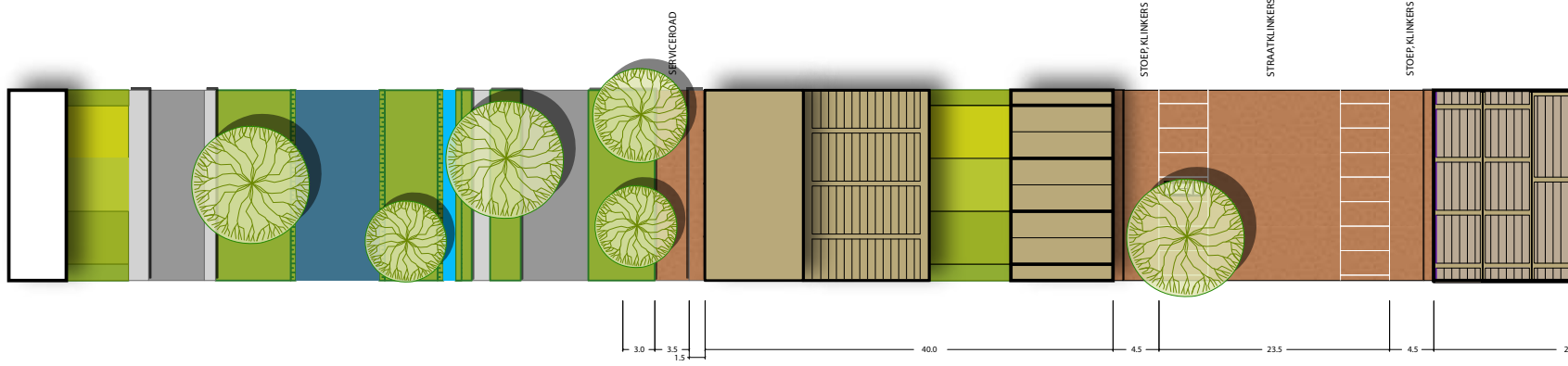
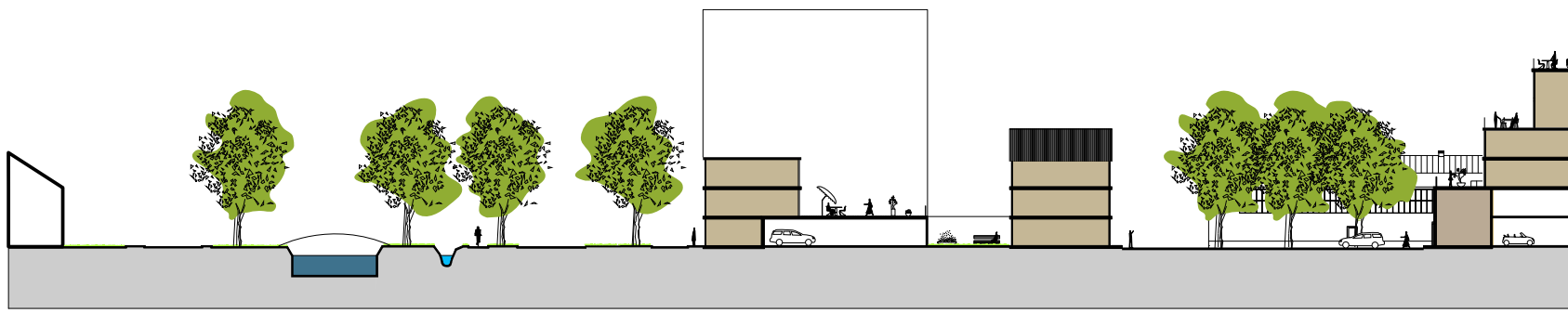
Plein Zuid trekt de ruimte van het Kanaal naar binnen. In een campusachtige opzet vormt de openbare ruimte het cement dat de vrijliggende complexen bindt. Het is daarbij de uitdaging om het eigenzinnige, industriële karakter van de Kanaalzone zichtbaar te maken. Het autonome karakter plus de maat & schaal van de fabrieken vraagt om een eigentijdse benadering die houdbaar is voor de lange doorlooptijd van het project. Bijvoorbeeld door het standaard gebakken straatmateriaal te combineren met grootschalige industriële materialen en maten, zoals bijvoorbeeld stelconplaten, staal en beton.

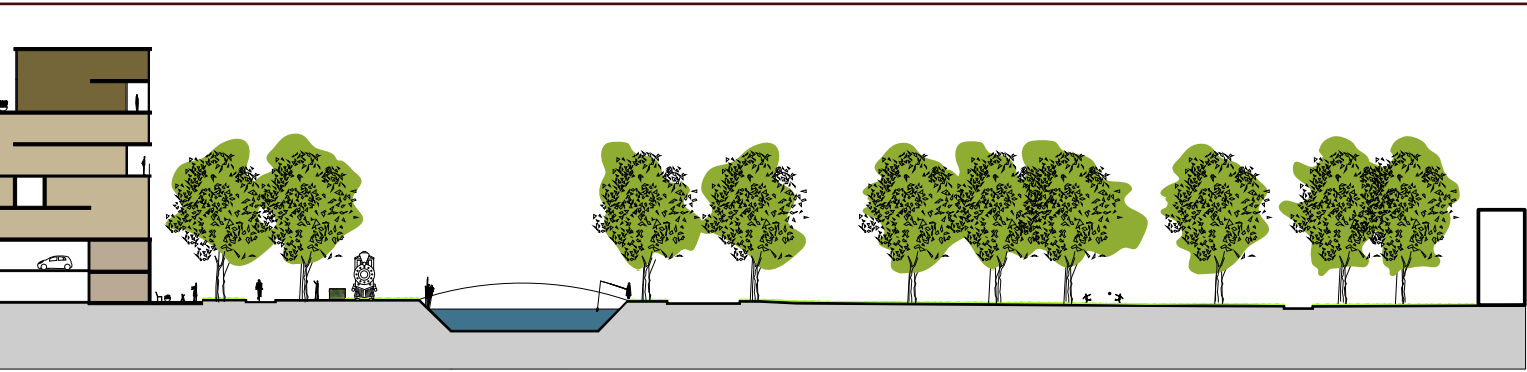
### *De (speel)tuinen*

De informele route verbindt speelplekken met elkaar. Bij de Passerel en villa Buiscaar wordt een speelplek voor kinderen tot 6 jaar (>100 m<sup>2</sup>) aangelegd. De bestaande bosstrook én de geheimzinnige fabrieksmuur bij Van der Ploeg vormen het decor voor avontuurlijk spelen (>500 m<sup>2</sup>). Subtiel ingepaste verandawoningen maken hier een 'voorkant'; zij dragen bij de sociale veiligheid. Bestaande bomen en cultuurhistorisch erfgoed bepalen de inrichting en het beeld in beide tuinen. Er wordt terughoudend omgegaan met extra's; meestal volstaat enig snoeiwerk, een nieuwe grasmat plus schelpenpad.

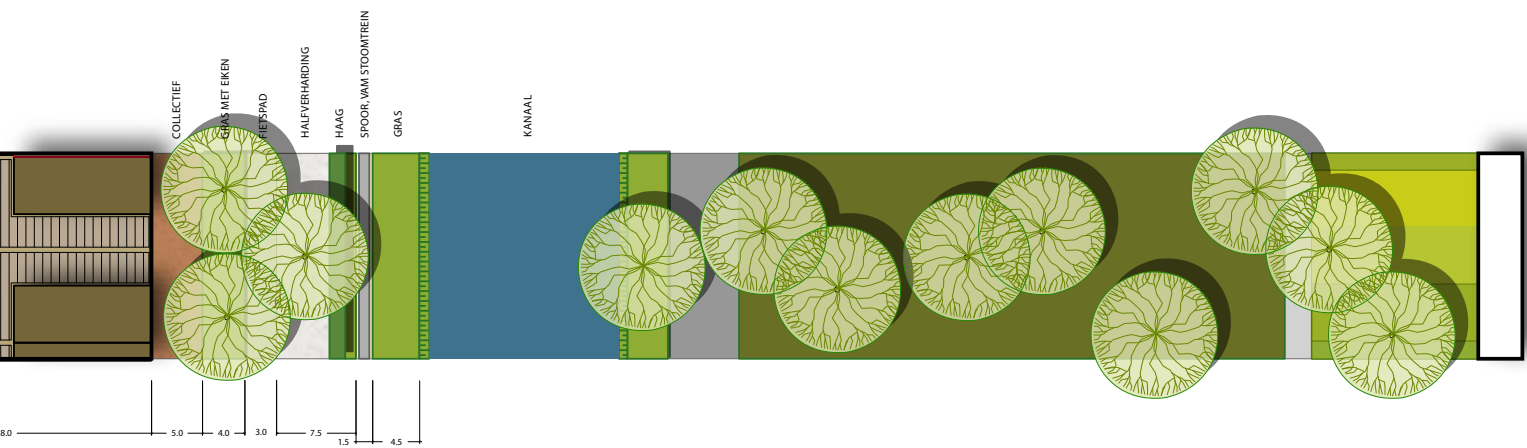
### ***Flora & Fauna***

Uit de quick scan is gebleken dat er enkele beschermde diersoorten en belangrijke natuurwaarden voorkomen. De bosstrook ten zuiden van de Aalscholverweg is ecologisch waardevol. Hier bevindt zich een nest van eekhoorns mét jongen (2007). De eekhoorn is beschermd.

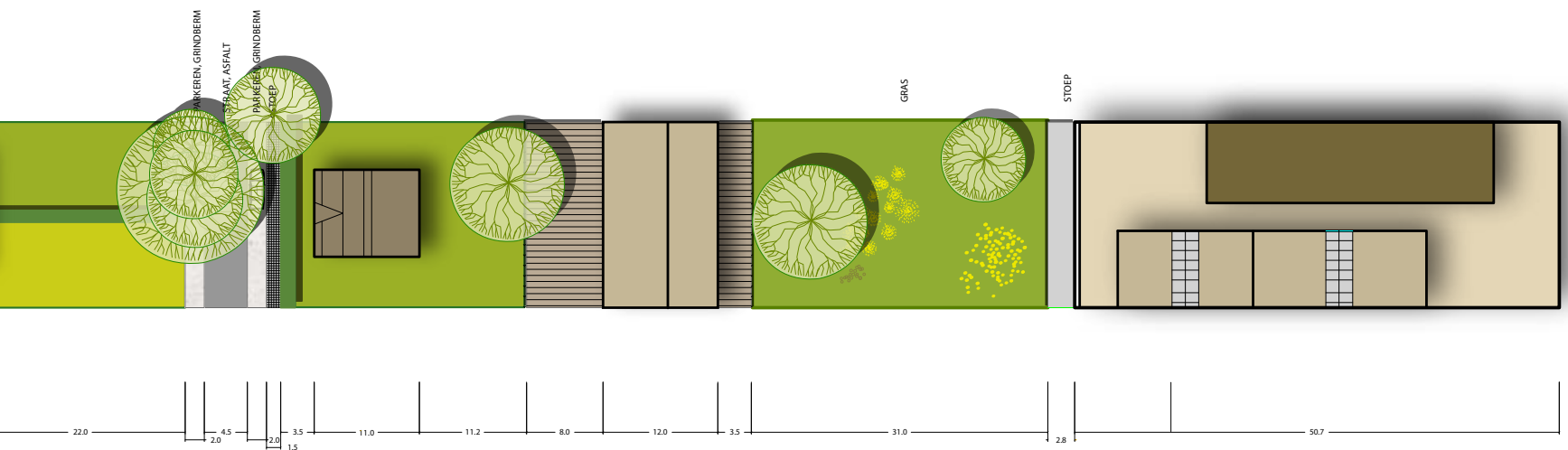




doorsnede Kayersdijk - Kanaal



doorsnede Mezenweg - Van der Ploeg

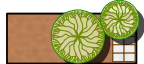




gras & (bestaande) bomen



laanbeplanting



klinkervloer met industriële details



moestuin



Kanaal & vijvers



parkbos

Ook zijn er foeragerende vleermuizen waargenomen. Hun kolonieplaats ligt ten zuiden van het plangebied. Langs de oevers van het Kanaal komen beschermde vogelsoorten en egels voor. De geconstateerde planten en vlinders in het gebied zijn niet beschermd.

Het is de inzet om natuurwaarden zoveel mogelijk in tact te houden. De oevers van het Kanaal worden verbreed (spoor- annex grasberm) en behouden hun zachte, natuurvriendelijke inrichting. De bosstrook wordt ingepast. Dat geldt ook voor bestaande bomen en hagen elders in het plangebied. Te denken valt daarbij aan de eiken langs de Kayersdijk, de beuken 'poort' in de Aalscholweg, de lindes bij de fietsbrug en de bomenrij naast villa Buiscaar.

### **Waterhuishouding**

De gemiddelde grondwaterstand ligt op 1.5 á 1.7 m-mv. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 0.9 á 1.2 m-mv, de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) op 1.9 á 2.1 m-mv. Op basis van deze gegevens wordt verwacht dat het terrein niet of slechts deels hoeft te worden opgehoogd.

Binnen het plangebied daalt het aandeel verharding ten opzichte van de huidige situatie met minimaal 20%. De hoeveelheid openbaar groen, grote tuinen ed. neemt toe van circa 1,6 hectare (nu) tot minimaal 2,8 hectare (straks). Het waterbergend vermogen (infiltratie ed.) van de locatie neemt daardoor substantieel toe.

In de huidige situatie komt wateroverlast bij hevige regenval voor. Om die reden zal in het gehele plangebied een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het hemelwater wordt afgevoerd op het Apeldoorns Kanaal. Dit mag niet direct gebeuren. De grondwaterstanden liggen diep genoeg om infiltratie via wadi's, zaksloten of doorlatende verharding mogelijk te maken. De bodemopbouw en doorlatendheden zijn echter nog niet bekend. Dit zal in de vervolgfase worden uitgezocht, waarbij dan tevens de technische oplossing zal worden bepaald.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn recent pompen vervangen die de afvoer van rioolwater sterk verbeteren. Met dit hele pakket aan maatregelen is voldoende capaciteit gewaarborgd, ook in de nieuwe situatie.

zicht op Lepelaarweg







## VERKEER & PARKEREN

### ***Wandelen & fietsen***

Wandelaars en fietsers staan in de nieuwe wijk centraal. De autovrije kade langs het Kanaal en de Kayersdijk vormen de ruggengraat van een fijnmazig langzaam verkeersnetwerk. Maar liefst zes oost-westverbindingen, waaronder de linten in het dorp, zorgen voor een optimale doorbloeding richting Zuid en De Maten. De informele route tussen Koldewijn, Passerel en Plein Zuid is onmisbaar voor spelende kinderen en het dagelijkse rondje met de hond.

De Lepelaarweg is onderdeel van de 'Fietsdoorstroom-as De Maten'. De fietsroute loopt vanuit De Maten, via de fietsbrug en de Lepelaarweg, naar de 2e Wormenseweg en het centrum van de stad. Indien er in de toekomst gestart wordt met de ontwikkelingen ten noorden van de Mezenweg, zal worden onderzocht of de huidige -tamelijk omslachtige- oversteek ter plaatse van de Kayersdijk (knoop Mezenweg-Reigersweg) kan worden verbeterd. Hetzelfde geldt voor de fietsbruggen richting de Goeman Borgesusstraat en Thorbeckestraat. Over de eventuele aanleg zal pas in een later stadium worden beslist.

### ***Openbaar vervoer***

Het plangebied ligt op een paar minuten fietsen van het centraal station. De stadsbuslijnen 8 en 9 ontsluiten de Zuidelijke Kanaalzone. Deze rijden in een kwartierdienst naar het station.

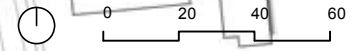
### ***Autoverkeer***

De Kayersdijk is onderdeel van de hoofdwegenstructuur (50 km/h). Hierop wordt het doorgaande verkeer op stadsniveau gebundeld en afgewikkeld. De gemeente streeft, in verband met verkeersveiligheid en capaciteit, naar een beperkt aantal aansluitingen. Op basis van het te realiseren programma, de gewenste structuur en de verwachte verkeersproductie kan voor het plangebied worden volstaan met twee aansluitingen. De bestaande aansluiting van de Aalscholverweg blijft hiervoor gehandhaafd. Een nieuwe aansluiting, iets ten noorden van de Johan de Wittstraat, geeft toegang tot Plein Zuid.

De woningen langs de Kayersdijk worden ontsloten via een parallelstructuur, een servicestraat (éénrichtingsverkeer) zoals die ook langs de Deventerstraat is toegepast. Binnen het gebied rijden de auto's op de Mezenweg, Lepelaarweg en Aalscholverweg (twee richtingsverkeer) én op Plein Zuid. Voor alle wegen binnen het plangebied, dus ook op de servicestraat, wordt een maximum snelheid van 30 km/h ingesteld. Het circuit in het dorp maakt het noodzakelijk om, tussen Mezenweg en Aalscholverweg, een rijbaan (éénrichtingsverkeer) langs het Kanaal te realiseren. Deze ligt buiten het formele profiel, naast de vrijliggende wandel- en fietsroute. Ter hoogte van Plein Zuid is de kade volledig autovrij, zodat sluijverkeer van en naar de winkels verderop aan het Kanaal wordt voorkomen. Deze winkels blijven via de Savornin Lohmanstraat bereikbaar.

De voorgestelde ontsluitingsstructuur kan in de huidige situatie, dus zonder een integrale herinrichting van de Kayersdijk, worden gerealiseerd. Dat is belangrijk, omdat het verkeerskundige knelpunt zich primair op het wegvak Mezenweg-Laan van de Mensenrechten bevindt. De gemeente wil op termijn eerst dit noordelijke wegvak aanpakken, alvorens tot een herprofilering van het wegvak Mezenweg-De Savornin Lohmanstraat over te gaan. Dan zal tevens worden onderzocht of de andere suggestie, zoals het laten vervallen van de aansluiting Johan de Wittstraat, wenselijk en haalbaar is.

plankaart verkeer & parkeren



wandelen



fiets



auto



spelen



parkeervoorziening

## Parkeren

De parkeernorm is gebaseerd op de 'Actualisatie parkeernota 2004'.

	parkeernorm	in openbare ruimte
woning zonder parkeerplaats	1.50 pp/ won.	1.50
woning met garage & oprit	1.75 pp/ won.	0.75
woning met gebouwde voorziening	1.60 pp/ won.	>0.25
maatschappelijke voorzieningen	2.10 pp/100 m2 bvo	2.10
commerciële voorzieningen	4.00 pp/100 m2 bvo	4.00

Per saldo dienen er circa 640 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarvan 250 in het dorp en 390 op en rond Plein Zuid. De auto is te gast en mag de openbare ruimte niet domineren. Een substantieel aantal parkeerplaatsen wordt daarom op eigen terrein en in een gebouwde voorziening ondergebracht.

Ruim de helft (55%) van de parkeerplaatsen in het dorp wordt op eigen erf gerealiseerd. Dat gebeurt op de oprit bij de vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen of 'onder dek' bij Koldewijn. Bezoekers en een aantal bewoners parkeren op de karakteristieke grindbermen.

Bijna 65% van de parkeerplaatsen op en rond Plein Zuid wordt in een gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd. Gezien de bodemproblematiek, heeft ook hier een dekoplossing de voorkeur. De maatvoering van de 'fabrieken' voorkomt dat er doodse parkeergevels ontstaan.

De kade langs het Kanaal en de servicestraat langs de Kayersdijk blijven 'parkeervrij'. Op Plein Zuid worden circa 100 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Omdat rekening mag worden gehouden met dubbelgebruik, is dit voldoende voor alle bezoekers van de woningen, commerciële ruimten en voorzieningen. Een deel van de parkeerplaatsen die overdag door bezoekers en werknemers van de voorzieningen worden gebruikt, kunnen immers in de avonden en weekends door bezoekers van de woningen worden gebruikt (en omgekeerd)

Kayersdijk





# MILIEU

## ***Wet Geluidhinder***

In de Wet Geluidhinder zijn voorkeursgrenswaarden (48dB) en maximale grenswaarden (63dB) voor geluidsbelasting op de gevel van woningen en andere geluidsgevoelige objecten vastgelegd. In het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde langs de Kayersdijk en Kanaal Zuid (wegvak tussen Quarles van Uffordlaan en Matenpoort) overschreden. De geluidsbelasting blijft onder de maximale grenswaarde. Op grond van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het college van B&W van de gemeente Apeldoorn. Mogelijk worden aanvullende inrichtingseisen gesteld voor de woningen bij het eventueel verlenen van een hogere grenswaarde.

De spoorlijn langs het Kanaal wordt gebruikt door de Veluwsche Stoomtrein Maatschappij en door een afvalverwerkend bedrijf. Langs de spoorlijn wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden en zal er een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden.

## ***Zonerings***

Op grond van het vigerende bestemmingsplan en de feitelijke aanwezigheid van bedrijven in en om het gebied, zijn er een aantal milieuzones die over het plangebied liggen. Een dergelijke zone beslaat de oppervlakte rondom een bedrijf die het nodig heeft om te functioneren en waarbinnen -in beginsel- geen woningbouw kan plaatsvinden. Dit betreft met name de bedrijven ten noorden van de Mezenweg. Het is de inzet om middels de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan deze zones te verkleinen, zodat woningbouw in het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Uitgangspunt daarbij is dat de bedrijven hun feitelijke bedrijfsvoering zoveel mogelijk normaal moeten kunnen uitoefenen.

## ***Bodemkwaliteit***

Uit onderzoek blijkt dat er grondwatervervuiling en bodemvervuiling binnen het plangebied voorkomen. Deze vervuilingen worden, waar nodig, gesaneerd ten behoeve van het toekomstige gebruik. Op welke wijze gesaneerd zal worden is nog niet beslist. Ruwweg zijn er twee methoden. De eerste optie betreft het ontgraven en afvoeren van alle verontreinigde grond en het oppompen en zuiveren van al het verontreinigd grondwater. Functiegericht saneren is de andere mogelijkheid. Dit betekent dat het contact tussen mens en verontreiniging onmogelijk wordt gemaakt door bijvoorbeeld zand op de verontreiniging aan te brengen (of een -parkeer- gebouw op de verontreiniging te bouwen).

Volledige verwijdering van verontreinigingen is de duurste saneringsvariant. Functiegericht saneren is over het algemeen goedkoper. In beide gevallen dienen saneringsplannen te worden opgesteld, die door het bevoegd gezag (GS Gelderland) goedgekeurd moeten worden.

## ***Luchtkwaliteit***

Nederland kan niet tijdig aan door de EU gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit voldoen. Daarom wil de rijksoverheid daarvoor uitstel (derogatie) aanvragen. Hiervoor is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Daarmee wordt aangetoond dat Nederland binnen een aantal jaar, ook met nieuwe grootschalige projecten, wél aan de grenswaarden kan voldoen. Het project Kanaalzone is aangemeld voor het NSL.

reclame  
ONDERNEMINGEN  
creatieve mandelaar

Commercie



Atelier

kleine bedrijven  
met stalage fun  
creatie  
Boulevard funet



Monmartre  
Atelier  
route  
VILLAGE  
maar niet tot



KLUUR

In het NSL worden de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit én de verwachte emissies van alle aangemelde projecten gesaldeerd met de verwachte effecten van landelijke en lokale maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. De balans valt ruimschoots positief uit. In dat geval is geen nader onderzoek meer nodig voor dit project. Voorwaarde hierbij is wel dat de EU instemt met dit NSL-pakket. Pas dan kunnen de aangemelde projecten doorgaan. De EU neemt ca. 9 maanden de tijd om die aanvraag te beoordelen. Naar verwachting zal het NSL in de zomer van 2009 naar Brussel worden gezonden. Dit betekent dat op zijn vroegst medio 2009 de EU zou kunnen hebben ingestemd.

Ter voorkoming dat door procedurele perikelen de EU te laat instemt met het NSL, danwel indien de EU niet instemt met de NSL, zal de luchtkwaliteit ook berekend worden.

### ***Duurzaamheid***

Apeldoorn heeft hoge ambities op het gebied van duurzame ontwikkeling. Deze ambities zijn vastgelegd in 1997 in de nota Apeldoorn ontwikkelt Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel, de DAF-nota, en in de nota Apeldoorn Duurzaam, Zo doen we dat hier uit 2001. Ook wordt ingezet op het bereiken van de status 'Energie neutrale Stad' in 2020. Daarvoor zijn tussen woningcorporaties en gemeente ook afspraken gemaakt voor extra inzet met betrekking tot duurzaamheid in de bestaande voorraad.

Apeldoorn moet op termijn netto geen gebruik meer maken van fossiele energiebronnen. Om dat doel te bereiken is een combinatie nodig van technologieën aan de aanbod- en de vraagzijde van de energieketen. Gezamenlijk zal worden onderzocht of en hoe deze ambities in de praktijk kunnen worden vormgegeven.





## STRATEGIE

In het afgelopen jaar hebben woningcorporaties, gemeente en provincie bewezen dat het mogelijk is om, op een intensieve en constructieve manier, binnen gestelde randvoorwaarden tot resultaat te komen. Met dit ontwikkelingsplan en de daarbij behorende samenwerkingsovereenkomst wordt een belangrijke stap in de ontwikkeling van de Schatkamer van Zuid gezet. Maar we zijn er nog niet. Om het plan daadwerkelijk te kunnen uitvoeren, dient de samenwerking te worden voortgezet en moeten er nog verschillende stappen worden doorlopen.

### **Natuurlijke rollen**

Woningcorporaties, gemeente en provincie werken nauw samen om deze pilot tot een succes te maken. Elke partij brengt hierbij haar eigen expertise in, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij hun natuurlijke rol. Samen zijn zij verantwoordelijk voor de grondexploitatie. De corporaties nemen voorts de opstalontwikkeling voor hun rekening. De gemeente start het planologisch-juridische traject. Daarbij behoren producten als het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp openbare ruimte.

### **Stappen**

In het ontwikkelingstraject zullen vanaf heden verschillende stappen moeten worden gezet. Hierbij gaat het om het maken van het definitieve stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, het bestemmingsplan en het starten van de bouwplanontwikkeling. Gezien de planning om in 2012 klaar te zijn, zullen verschillende stappen niet altijd volgtijdelijk, maar soms ook parallel lopen. Hierbij is continue afstemming en een goede communicatie zeer belangrijk.

### **Planning en fasering**

De pilot moet in 2012 gereed zijn. Dit betekent dat de planning zeer scherp is. Elke vertraging op een bepaald onderdeel heeft direct effect op een volgend onderdeel. Partijen onderkennen dit. Zij achten de planning evenwel realistisch en haalbaar, mits er op dezelfde intensieve manier wordt samengewerkt als in de afgelopen periode.

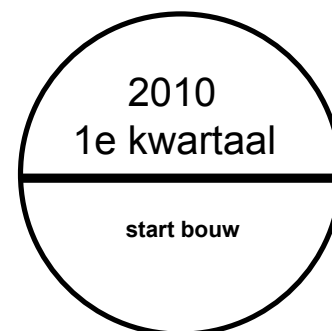
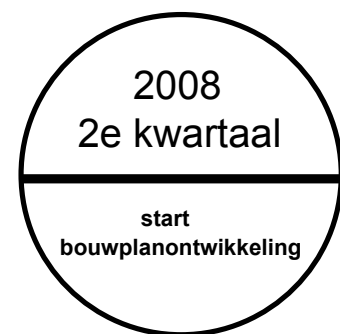
De pilot zal gefaseerd worden ontwikkeld. De fasen volgen kort op elkaar. Voor bouwplan de Passerel zal een art 19 lid 2 procedure worden aangevraagd. Deze ontwikkeling zal vooruitlopen op de bovengenoemde planning. De bedoeling is dat in 2010 de Passerel wordt opgeleverd.

### **Financieel**

In Hoog Soeren zijn in 2007 financiële afspraken gemaakt. In dit ontwikkelingsplan zijn er, ten opzichte van het plan dat in Hoog Soeren is doorgerekend, programmatische uitgangspunten aangepast. Een belangrijke is het percentage sociaal programma dat is aangepast naar 40%. Dit en ook andere aanpassingen hebben financiële consequenties. Het ontwikkelingsplan is doorgerekend. Met de verschillende bijdragen van partijen is het plan financieel haalbaar en uitvoerbaar.

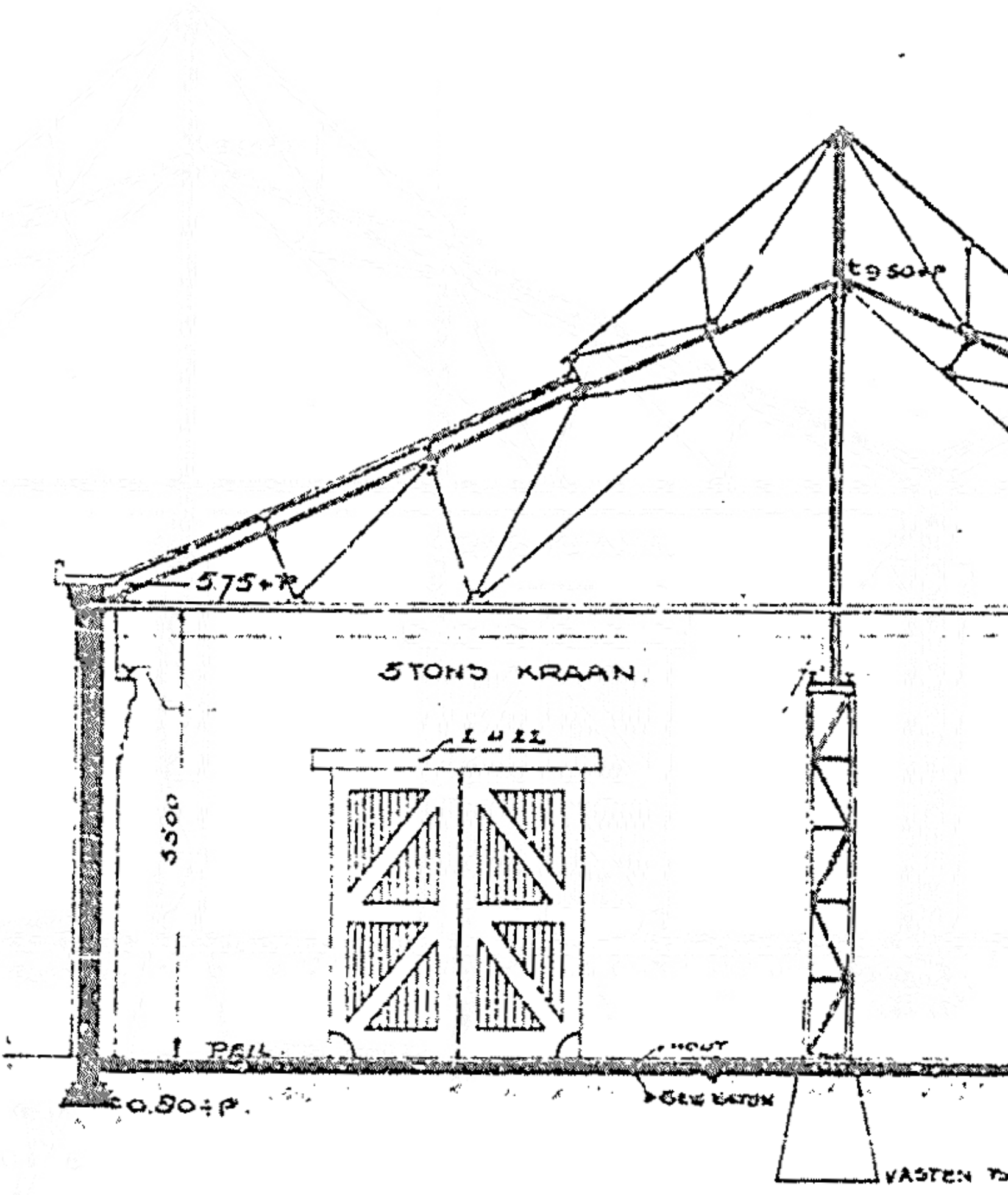
### **Communicatie**

De wijze van communiceren, zoals tijdens de studio's en de klankbordgroep in gang gezet is, willen partijen in het vervolg van dit project voortzetten. Interactief en open willen we communiceren. Uiteraard bestaat er onderscheid tussen het formele inspraaktraject van een bestemmingsplan en de informele manier die tijdens de planontwikkeling kan worden gehanteerd. Voor het project is het van belang dat de kracht die het stedenbouwkundig plan zelf uitstraalt overgebracht wordt. Op deze wijze kan deze pilot een vliegwieleffect hebben op de totale ontwikkeling van de Kanaalzone.









VOORSNEEVE C.V.