

Winkelcentrum De Oranjerie in Apeldoorn heeft eind vorig jaar een nieuwe eigenaar gekregen, Bridges Real Estate. Het winkelcentrum kent na een grootschalige verbouwing in 2018 nog aanzienlijke leegstand. Bridges heeft de keuze gemaakt om naast de optie verhuren van de huidige leegstand, te onderzoeken welke andere alternatieve opties er zijn om tot een interessante business case te komen. De gemeente Apeldoorn onderkende de structurele leegstand in de binnenstad als kwalitatief probleem en ziet het terug brengen van de winkelleegstand en een transformatie van het winkelcentrum naar meer woningen in de binnenstad als kans en welkome aanvulling op haar eerder vastgestelde beleid. Bridges en de gemeente Apeldoorn zijn naar aanleiding van de aankoop met elkaar in gesprek gegaan. Het initiële gesprek leidde tot een verkenning van mogelijkheden. Inmiddels zijn naast De Oranjerie meerdere winkels aangekocht om zo een eventuele herstructurering van het gebied nog beter mogelijk te maken. Bridges Real Estate en de gemeente hebben een gezamenlijke werkgroep opdracht gegeven na te denken over de toekomst van dit plangebied. Voor u ligt de vertaling van deze ruimtelijke verkenning.

PROCES TOT NU TOE

In de afgelopen periode is op een inspirerende wijze samengewerkt aan de planvorming en ontwikkeling van winkelcentrum De Oranjerie en omgeving, weergegeven in de Ruimtelijke Schets (hierna: het plangebied). Samen zijn grote stappen gemaakt. Het resultaat van dit intensieve traject is dit ambitiedocument.

In dit ambitiedocument staan de gedeelde ambities van Bridges Real Estate en de gemeente Apeldoorn voor het plangebied. Deze zijn in gezamenlijke ontwerpworkshops tot stand gekomen.

VERVOLG

Dit ambitiedocument geeft richting aan het vervolgtraject c.q. de verdere planuitwerking waarbij we de gezamenlijke wens hebben om eind 2022 een ontwerp bestemmingplan gereed te hebben. Na vaststelling van dit ambitiedocument wordt opdracht gegeven een ontwikkelkader en een beeldkwaliteitsplan uit te werken. Hierin brengen we het beoogde programma op een haalbare manier samen met de beleidskaders en randvoorwaarden van de gemeente Apeldoorn.

De gekozen werkwijze van gezamenlijke ontwerpworkshops is goed bevallen. Deze werkwijze wordt voor het vervolg gecontinueerd. Hiermee wordt een goede afstemming en samenwerking geborgd. Binnen de ontwerpworkshops worden de kansen, de risico's en uitdagingen direct en gezamenlijk opgepakt. Hiermee wordt vertraging, dubbele afstemming en onnodig oponthoud voorkomen. Op deze wijze wordt het proces versneld.

HOE WE OMGAAN MET DE VERSCHILLENDE BELANGHEBBENDEN.

Het project raakt meerdere stakeholders. Naast de bestaande winkeliers in winkelcentrum De Oranjerie zijn ook de winkeliers in de omgeving, de eigenaar van de parkeergarage en omwonenden belanghebbende. De herontwikkeling gaat alle gebruikers en bewoners van de stad aan.

Voor de bestemmingsplanwijziging kiezen we ervoor om de stakeholders goed te informeren.

Ten aanzien van het bouwplan, als uitwerking van het bestemmingsplan, zullen we alle stakeholders intensief informeren. Voor de planvorming van de buitenruimte wordt een participatietraject opgestart.

WE MAKEN EEN LEVENDIG STADSMILIEU

Het plangebied wordt volledig getransformeerd tot een levendig nieuw stadsdeel met een programma van circa 55.000 m² bestaande uit woningen, voorzieningen, werkruimtes, winkels en een hotel met semi openbare functies zoals horeca. We beogen circa 400 hoogwaardige woningen toe te voegen aan de binnenstad. Het project zoekt aansluiting op de doelen en ambities uit de omgevingsvisie “Woest aantrekkelijk Apeldoorn”.

1. We brengen het winkelbestand van Apeldoorn in balans

De binnenstad van Apeldoorn heeft een groot areaal winkels, met een structurele leegstand. Het plangebied zelf is nu 30.000 m² bvo groot, waarvan 28.000 m² winkels en andere voorzieningen. In de nieuwe plannen wordt uitgegaan van een halvering van detailhandel naar 14.000 m². Het uitgangspunt voor het overige programma is 35.000 m² wonen, 4.000 m² hotel en 2.000 m² centrum voorzieningen. Met het beoogde programma wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het gezonder maken van het winkelbestand in de binnenstad van Apeldoorn.

2. We geven een stedelijk park aan de stad

Met het park maken we een betekenisvolle groene verblijfsruimte van circa 50 bij 80 meter in de binnenstad met stedelijke allure. Een nieuwe stratenstructuur verbindt het stadspark met de Mariastraat, de Hoofdstraat en de Brinklaan. Het park heeft een prominente entree aan de Nieuwstraat. Het park maakt deel uit van een grotere structuur met het Amaliapark en het cultuurcluster. Het project is een aanvulling en versterking van het Stadspark Apeldoorn.

3. We vergroenen de binnenstad

De passage en de huidige verharde openbare ruimtes verdwijnen en worden serieus vergroend met grote aandacht voor een aangenaam microklimaat en biodiversiteit. Hiermee dragen we niet alleen bij aan een duurzaam, natuur inclusieve en klimaat adaptieve stad, maar ook aan een prettiger woon- en leefklimaat. We maken drie grote semi openbare collectieve woonhoven, die ook van toegevoegde waarde zijn voor de bestaande woningen rondom de hoven. Deze binnenhoven zijn onderling verbonden.

4. We verdichten met respect voor de context

Het plangebied is groot genoeg om een aanvullend programma op een verantwoorde wijze in te passen, maar de binnenstad van Apeldoorn is niet grootstedelijk. Om de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk park te borgen gaan we uit van een basishoogte van vier á vijf lagen. Het is belangrijk dat de ruimtelijke eenheid van het nieuwe stadsdeel een formele, stedelijke en eenduidige uitstraling krijgt, met extra aandacht voor de begane grond. Er komt een publieke functie aan de oostzijde van het park die bijdraagt aan de levendigheid van het park. Er zijn drie zoekgebieden voor hoogte accenten

tot 50m hoog waarvan één mogelijk tot 70m hoog. De hoogteaccenten zijn terugliggend ten opzichte van de onderbouw. Zichtlijnen vanuit de omliggende straten, schaduw en windhinder worden in ogenschouw genomen bij het plaatsen van de hoogte accenten.

5. We parkeren onder de grond

Het plangebied is autovrij, alleen voor logistiek en hulpdiensten wordt toegang voorzien. We zetten in op duurzame en slimme (deel)mobiliteit. Zowel het fiets- als het auto-parkeren wordt uit het zicht opgelost. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de bestaande ondergrondse parkeergarage in de parkeerbehoefte van het programma in z'n geheel kan voorzien. De entree voor auto's van de garage blijft aan de Nieuwstraat.

6. We werken samen

We realiseren ons de urgentie van de opgave om alles in één keer goed te doen, dat vergt een minutieuze en een intensieve samenwerking. De gemeente Apeldoorn en Bridges Real Estate geven samen aan deze opgave vorm in een transparant en open ontwerp- en planproces.

Waarbij zoveel als mogelijk de huidige beleidskaders en visies van de gemeente Apeldoorn in het plan worden geïntegreerd.