

# De eisen en wensen voor de ontwikkeling van Zwitsal

24/08//2021 versie def

## Gebiedsprofielen Apeldoorn

De Kanaalzone is een van de gebieden opgenomen in de gebiedsprofielen die gebruikt worden voor de Omgevingsvisie voor Apeldoorn. Deze gebiedsprofielen vormen de basis voor de ontwikkeling van de Zwitsal locatie. Dit Programma van Eisen en Wensen is een aanvulling en verdere uitwerking van de gebiedsprofielen specifiek gericht op de Zwitsal.

## Eisen en wensen voor de locatie bij verkoop

De locatie zal in zijn geheel (terrein en gebouwen) verkocht worden aan een partner die zorgvuldig wordt geselecteerd. De gemeente geeft aan de toekomstige gebiedsontwikkelaar eisen en wensen voor de locatie mee. De afgelopen jaren zijn er diverse eisen en wensen in verschillende documenten opgetekend.

De eisen en wensen zijn de basis voor de ontwikkeling van Zwitsal. De eisen zijn hard: elk plan voor de Zwitsal-locatie moet aan deze eisen voldoen. De wensen zijn de ambities voor Zwitsal: hoe meer daarvan in het plan zit hoe beter. Alle eisen en wensen zullen een bijdrage leveren aan wonen, beleven en (werken &) maken: de belangrijke thema's voor Zwitsal.

De gemeente Apeldoorn onderscheidt 3 hoofddoelen. Binnen deze hoofddoelen is een aantal eisen en wensen geformuleerd. Aan het einde van dit document zijn eisen en wensen nader toegelicht.



## Hoofddoelen voor de ontwikkeling van de Zwitsal:

1. De Zwitsal-locatie wordt een levendige en leefbare stadswijk, er komt een mix aan functies en er is reuring gedurende de hele dag en de hele week, er is altijd wel iets te doen.
2. Bij de verdere ontwikkelingen van de Zwitsal-locatie wordt het unieke cultuurhistorische karakter en een 'Zwitsal milieu' behouden waarin naast wonen ruimte is voor innovatieve bedrijfjes, vertier en evenementen.
3. De Zwitsal-locatie is toekomstbestendig doordat het nooit af is, er is altijd ruimte voor ontwikkeling, verandering, verbetering, verduurzaming, experiment en innovatie. Het is vervult daarmee voor lange tijd de functie van creatieve broedplaats van de stad Apeldoorn.

## **Programma van Eisen en Wensen**

### **Doel 1 Levendige en leefbare stadswijk**

Het Zwitsal-locatie wordt een levendige en leefbare stadswijk, er komt een mix aan functies en er is reuring gedurende de hele dag en de hele week. Het unieke cultuurhistorische karakter en een 'Zwitsal milieu' wordt behouden waarin naast wonen ruimte is voor innovatieve bedrijfjes, vertier en evenementen. De onderstaande eisen en wensen dragen bij aan dit doel.

#### **1. Functiemenging draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

1.1 Eis: Er komt mix van diverse functies op het hele terrein; wonen, beleven, werken en maken. Deze functies zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte, er ontstaan levendige plinten.

1.2 Eis: De locatie wordt een inclusieve wijk waar wonen, werken, maken en beleven samen gaan.

1.3 Eis: De locatie leent zich voor evenementen (zoals nu ook gebeurt).

1.4 Eis: Voor nieuwe bewoners en ondernemers met een centrale plek voor ontmoeting.

1.5 Wens: Naast een functiemenging op het terrein ook functies mengen op gebouwniveau.

#### **2. Wonen draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

2.1 Eis: Op de Zwitsal mag iedereen wonen die graag in een levendige stadswijk wil wonen, er is grote variatie aan woonvormen.

2.2 Wens: Experimenteel: mogelijkheden voor zelfbouw en/of collectief opdrachtgeverschap.

2.3 Wens: Zwitsal kan plek bieden voor experiment en innovatie ook op het gebied van woonvormen, doelgroepen/leefstijlen en menging met andere functies.

#### **3. Bedrijvigheid draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

3.1 Eis: Detailhandel die past bij de Zwitsal-locatie: winkels die verkopen wat ter plekke geproduceerd wordt, kringloopwinkel, speciaalzaken, pop-up (brand)stores, kleine ondernemers in bij voorbeeld een markthal constructie en ruilwinkels.

3.3 Eis: Diverse economische functies die passen bij de Zwitsal-locatie zoals: klein / middelgroot onderscheidend restaurant / daghoreca en hotel passend bij de sfeer, kleinschalige en hoogstaande kantoorontwikkeling, ruimte voor innovatieve bedrijvigheid en, evenementen.

3.4 Wens: Een goede mix van scale-ups én startups eventueel aangevuld met innovatie/onderwijs/techniek hub. Kleinschalige en betaalbare commerciële ruimtes zijn voor deze partijen belangrijk.

#### **4. De stedenbouwkundige structuur draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

4.1 Eis: Het terrein stimuleert ontmoeten, verblijven, recreëren en krijgt een afwisseling van besloten openbare ruimtes en grote open pleinen en parken, die voor allerlei activiteiten gebruikt worden.

4.2 Eis: Het Zwitsal terrein opent zicht naar het kanaal toe en benut de groene oevers. Op markante plekken komen bijzondere functies.

4.3 Wens: Gebouwen zijn toegankelijk en kennen een hoogwaardige overgang van openbaar naar privé.

4.4 Wens: De architectuur heeft een aantrekkelijke uitstraling met oog voor kwaliteit en detail, gebouwen zijn afwisselend in vormgeving maar tonen anderzijds ook verwantschap aan elkaar en de monumentale bebouwing.

## 5. Groen draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk

5.1 Eis: Zo klimaatadaptief mogelijk; verhogen biodiversiteit, verminderen hittestress en opvangen regenwater. De NiKa-tabel is leidend.

5.2 Wens: Grote bomen blijven zoveel mogelijk staan.

## 6. Infrastructuur draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk

6.1 Eis: De Zwitsal wordt geïntegreerd in de rest van de stad door een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer dat aansluit op de infrastructuur van de stad. Er is een goede balans tussen verblijfskwaliteit en toegankelijkheid met de auto.

## 7. Slimme mobiliteit draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk

7.1 Eis: Dagelijks parkeren worden niet afgewenteld op de omgeving buiten de Zwitsallocatie. Parkeren gebeurt uit het zicht.

7.2 Eis: De Zwitsal-locatie is een autoluw gebied door creatieve oplossingen voor slimme mobiliteit. Het autogebruik wordt teruggedrongen en fietsgebruik wordt gestimuleerd.

## Doel 2 Karakter van de Zwitsal-locatie

Bij de verdere ontwikkelingen van de Zwitsal-locatie wordt het unieke cultuurhistorische karakter en een 'Zwitsal milieu' behouden. De monumentale uitstraling van het terrein zorgt voor een onderscheidende identiteit en verhoogt de uiteindelijke vastgoedwaarde.

De onderstaande eisen en wensen dragen bij aan dit doel.

## 8. Het terrein draagt bij aan het karakter van de Zwitsal-locatie

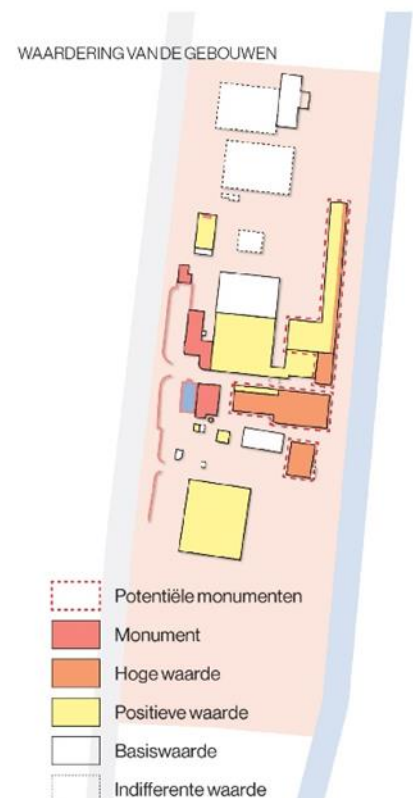
8.1 Eis: Het typische karakter van het terrein wordt gerespecteerd en waar nodig versterkt.

8.2 Eis: De monumenten krijgen een sterke positie in het gebied met de overige gebouwen wordt bij hergebruik of vervanging een zorgvuldig afweging gemaakt (zie ook 9.2).

8.3 Wens: Respecteer het Zwitsal karakter: het terrein is nooit af er zijn altijd ruwe randjes en rafels.

## 9. De bestaande gebouwen dragen bij aan het karakter van de Zwitsal-locatie

9.1 Eis: De monumenten worden bewaard, gerespecteerd en hergebruikt.



9.2 Eis: De panden met een hoge waarde, inclusief het zogenaamde 'industriestraatje', inpassen in de ontwikkeling.

9.3 Wens: De overige gebouwen dragen bij aan het karakter van de locatie (zie ook eis 8.1 en 8.2).

## **10. Nieuwbouw draagt bij aan de uitstraling van de Zwitsal-locatie**

10.1 Eis: Nieuwbouw wordt zorgvuldige ingepast.

10.2 Wens: Hoogwaardige architectuur voor de nieuwbouw die op een eigentijdse wijze verwantschap toont met de typische architectuurstijl van de Zwitsal-locatie.

## **11. De openbare ruimte draagt bij aan het Zwitsal karakter**

11.2 Eis: Vergroening passend bij het karakter en de ontwikkeling van de locatie. Vergroening van het terrein is belangrijk, maar mag het industriële erfgoed niet overschaduw.

11.3 Eis: Aantoonbaar rekening houden met bestaande (historische) elementen, bijvoorbeeld bestrating, (planten)bakken.

## **12. Kunst draagt bij aan het industriële karakter**

12.1 Eis: Behouden van muurschildering 'de Papavermaagd' (in gebouw 24).

12.2 Wens: Dit schilderij ook zichtbaar houden.

12.3 Wens: (Ruimte voor) nieuwe kunst in de openbare ruimte.

## **Doel 3 Toekomstbestendig**

De Zwitsal-locatie is toekomstbestendig doordat het nooit af is, er is altijd ruimte voor ontwikkeling, verandering, verbetering, verduurzaming, experiment en innovatie. Het is daarmee voor lange tijd de creatieve broedplaats van de stad Apeldoorn. De onderstaande eisen en wensen dragen bij aan dit doel.

## **13. Flexibiliteit draagt bij aan een toekomstbestendige Zwitsal.**

13.1 Eis: De gebruikers van het Zwitsalterrein kunnen hun gebied blijven aanpassen aan de wensen en eisen in de toekomst.

13.2 Wens: Een goede fasering waar niet alles in één keer wordt gebouwd maar ruimte is voor flexibiliteit en afstemmen op actuele wensen vanuit markt.

13.3 Wens: Zwitsal biedt plek voor experiment en innovatie ook op het gebied van woonvormen en doelgroepen/leefstijlen.

## **14. Circulariteit draagt bij aan een toekomstbestendige Zwitsal.**

14.1 Wens: Materialenpaspoort voor gebouwen en openbare ruimte.

14.2 Wens: Een gesloten grondstoffenkringloop van grondstoffen en afvalproducten van gebruikers van het terrein.

14.3 Wens: Bij nieuwbouw of bij verbouw wordt gebruik gemaakt van lokale, circulair gefabriceerde, gerecycleerde of opgewaardeerde materialen.

## **15. Energieopwekking draagt bij aan een toekomstbestendige Zwitsal**

15.1 Eis: Bebouwing gebruikt slimme warmte- en energieoplossingen.

15.2 Wens: Nieuwe bebouwing moet minimaal energieneutraal zijn en gebruikt geen aardgas.

15.3 Wens: Voorlopers om maximaal duurzame energie op te wekken.

15.4 Wens: Het terrein is energiepositief en produceert dus meer energie dan dat gebruikt wordt.

## **16. Mensen maken de toekomstbestendige Zwitsal**

16.1 Wens: in stand houden en verder Ontwikkelen van een 'Zwitsal Community' waarbij de huidige 'biotoop' van Zwitsal-ondernemers' benut wordt.

## **Bijlage: Toelichting op het Programma van Eisen en Wensen**

In deze toelichting wordt aangegeven welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij de ontwikkeling.

### **Doel 1 Levendige en leefbare stadswijk**

#### **1. Functiemenging draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

Wonen, beleven, werken en maken krijgen allemaal ruimte op de Zwitsal om de levendigheid en reuring te garanderen op elk moment van de dag. Geen enkele functie is echter dominant, dit stimuleert functiemenging op lange termijn. De zichtbaarheid wordt verkregen door levendige plinten en het gebruik van de openbare ruimte. De functies zijn onderscheidend van de binnenstad.

#### **2. Wonen draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

De Zwitsal is een inclusieve woonomgeving, niemand wordt uitgesloten en er is een diversiteit aan woonvormen. Wonen op de Zwitsal is ook wonen op een plek waar het niet vaak stil is, waar soms erg veel drukte is en waar regelmatig dingen veranderen, dat is niet voor iedereen aantrekkelijk. De Zwitsal is dan ook de plek waar woonvormen landen die niet gangbaar zijn op andere plekken in Apeldoorn.

#### **3. Bedrijvigheid draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

Er moet veel mogelijk zijn, bedrijvigheid en reuring past bij elkaar, waarbij grootschaligheid onwenselijk is. Veel kleinschalige ondernemers brengen veel meer levendigheid. Dat betekent ook dat er relatief goedkope plekken beschikbaar moeten blijven. Innovatie en onderlinge samenwerking zijn zeer gewenst.

#### **4. De stedenbouwkundige structuur draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

De diversiteit van gebouwen en openbare ruimtes leidt tot een opeenvolging van interessante en veelzijdige ruimtes. Het Zwitsalpark blijft groen, openbaar toegankelijk en wordt goed gebruikt. Daken krijgen meerdere functies. Vergroenen in combinatie met zonnepanelen, of groen met horeca, of energieopwekking met tiny houses zijn een aantal voorbeelden. Zeker als er hogere gebouwen komen is een aantrekkelijk en bereikbaar daklandschap zeer wenselijk.

#### **5. Groen draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

Groen in de stad verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periodes. Groen is ook essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Daarnaast is er een aangetoond positief effect op de gezondheid en sociale verbindingen van mensen die in een groene omgeving wonen, werken en recreëren.

#### **6. Infrastructuur draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk**

Het Zwitsalterrein krijgt een fijnmazig netwerk van noord naar zuid en van oost naar west. Dit zorgt voor interne verbondenheid en met de omliggende wijken, parken en het kanaal. Er komt in ieder geval een route voor langzaam verkeer van oost-naar west over het kanaal die het terrein met De Parken, Kerschoten en Sluisoord verbindt. Ook van noord naar zuid is een centrale route van belang als interne en externe ontsluiting voor langzaam verkeer.

## 7. Slimme mobiliteit draagt bij aan het realiseren van een levendige en leefbare stadswijk

Creatieve oplossingen voor mobiliteit (mogelijkheden zoals: doelgroepen aantrekken die weinig auto's hebben, deelgebruik van auto's, alternatieve vormen van mobiliteit aanbieden, dubbelgebruik van (parkeer)terreinen in de omgeving bij piekbelasting enzovoort) is mogelijk. Op de wegen mengen verschillende verkeerssoorten zich, (zwakkere verkeersstromen moeten daarin niet worden gedomineerd door sterkere verkeersstromen). Extra aandachtspunt wordt gevraagd voor de entrees (mogelijke conflicten met functies in gebouwen). Parkeren gebeurt uit het zicht.

## Doel 2 Karakter van de Zwitsal-locatie

### 8. Het terrein draagt bij aan het karakter van de Zwitsal-locatie

De industriële uitstraling komt tot uiting in de huidige bebouwingsstructuur, de gebouwen en bouwwerken met cultuurhistorische waarde, monumentale tuin, industriële terreininrichting, en structuur met wisselwerking tussen grote en kleine open ruimtes, drie ingangen, het industriestraatje, de langgerekte ruimte langs het kanaal en de inrichting en materialisatie van de openbaar ruimte.

### 9. De bestaande gebouwen dragen bij aan het Zwitsal karakter

Het gaat hierbij om de gebouwen, bouwwerken en de monumentale tuin plus hun samenhang met het hele complex. Deze bescherming betekent niet dat niets kan, creatieve oplossingen zijn mogelijk als de monumentwaarden maar worden behouden en de bijzondere structuur van het terrein herkenbaar. Afhankelijk van de status kan er steeds meer aan de gebouwen veranderen.

De monumentale uitstraling van het terrein zorgt voor een onderscheidende identiteit en verhoogt de uiteindelijke vastgoedwaarde.

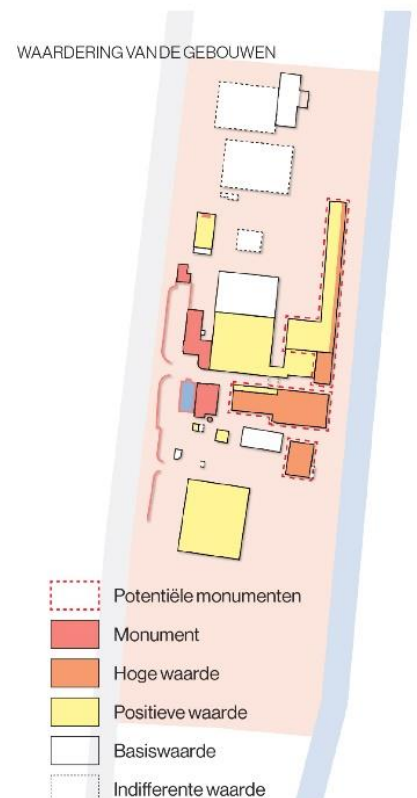
Uit Cultuurhistorische analyse:

Gebouwen van **hoge waarde** zijn van wezenlijk en onlosmakelijk belang als afzonderlijk gebouw of voor het complex als geheel en zijn bouwhistorische ontwikkeling en dienen derhalve onverkort gerespecteerd te worden.

Gebouwen met een **positieve waarde** bezitten voor de instandhouding van de ontwikkelingsgeschiedenis veel waarde. Behoud is gewenst, maar de waarde is niet dusdanig hoog, dat aanpassing of verandering onmogelijk is. Het is belangrijk dat het gebouw als dusdanig herkenbaar blijft.

Gebouwen van **basiswaarde** zijn voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebouw of complex van (enig) historisch belang zijn, maar niet direct beschermenswaardig zijn. Behoud is mogelijk, maar niet noodzakelijk. In sommige gevallen kan hergebruik van onderdelen een suggestie zijn.

Gebouwen met **indifferente waarde** voegen niets of weinig toe aan de waarde van het complex en zijn ook geen wezenlijk onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis. Behoud is mogelijk, maar niet noodzakelijk.



## **10. Nieuwbouw draagt bij aan de uitstraling van de Zwitsal-locatie**

Een zorgvuldige inpassing is niet het kopiëren van gebouwen of historiserende architectuur. De eigentijdse architectuur kan inspiratie halen uit bijvoorbeeld materiaal, kleuren, detailleringen, gevelindelingen, kapvormen, massa-opbouw etc.

## **11. De openbare ruimte draagt bij aan het Zwitsal karakter**

Het industriële karakter in de openbare ruimte is tot op heden ingevuld door alle goede en hele materialen te laten liggen en te gebruiken. Dat is zowel goed voor het historisch besef als voor de circulariteit. Helaas zijn in het verleden noodgedwongen industriële installaties en leidingen verwijderd. Toekomstige toevoegingen aan de openbare ruimte verwijzen op een eigentijdse manier naar het industriële karakter.

## **12. Kunst draagt bij aan het industriële karakter**

Kunst geeft identiteit aan deze locatie, kunst die bijdraagt aan het karakter van de Zwitsal-locatie.

## **Doel 3 Toekomstbestendig**

### **13. Flexibiliteit draagt bij aan een toekomstbestendige Zwitsal.**

In de geschiedenis van de Zwitsal-locatie zijn er zeer regelmatig grote veranderingen geweest om het terrein geschikt te maken voor de wensen van de tijd. Die aanpasbaarheid moet blijven bestaan. Op de Zwitsal is alles maatwerk, standaard oplossingen zijn vaak niet mogelijk en zorgen juist voor een onderscheidend karakter.

### **14. Circulariteit draagt bij aan een toekomstbestendige Zwitsal.**

Het afval van de een is de grondstof voor de ander. Op de Zwitsal wordt efficiënt omgegaan met grondstoffen en worden materialen meerdere keren gebruikt. Dat geldt voor de bedrijfsvoering van de gebruikers van het terrein, als voor de aanleg van de openbare ruimte, de bouw van nieuwe gebouwen en bij verbouw van bestaande gebouwen.

### **15. Energieopwekking draagt bij aan een toekomstbestendige Zwitsal**

Maximalisatie van de energieproductie is het doel, zo blijft de Zwitsal produceren. De combinatie van duurzame energieopwekking met industriële infrastructuur kan zowel een duurzame als een cultuurhistorische impuls brengen. Denk bijvoorbeeld aan een bovengronds leidingensysteem, zoals dat ooit aanwezig is geweest, dat opgewekte warmte uit het kanaal verbindt met de verwarming van gebouwen.

### **16. Mensen maken de toekomstbestendige Zwitsal**

Het bestaande concept 'Zwitsal' is opgebouwd de afgelopen jaren. De ondernemers die nu op de locatie gehuisvest zijn hebben daar een directe bijdrage aan geleverd. Deze software is van groot belang om er in de toekomst ook een levendig, innovatief en toekomstbestendig stadsdeel van te maken. Samenwerkende innovatieve ondernemers zorgen voor betekenisvolle activiteiten en verbinding.