

Bieding De WAR – Visie

Een maatschappij heeft onderzoek en ontwikkeling nodig om vooruit te komen.

Veel ontdekkingen die onze wereld hebben gemaakt tot wat hij is, hebben we te danken aan fundamenteel onderzoek. De ontdekkingsreizen en de uitvinding van de elektriciteit konden alleen plaatsvinden omdat er iemand een wild idee had en iemand anders zei: "doe maar, probeer het, we zien wel". Het zijn de mensen die over grenzen heen kijken die vernieuwing van binnenuit in gang zetten, en als eerste de antwoorden weten te geven op veranderingen van buitenaf.

Veelal zijn het reizigers, wetenschappers, kunstenaars en uitvinders die de weg bereiden voor wat later 'mainstream' wordt. Zij gedijen traditioneel op plekken waar ze mogelijkheden hebben en de vrijheid krijgen om hun verkenningen te doen: binnen universiteiten, onder de hoede van een verlichte vorst, of in de underground scene van de grote stad.

WAR is zo'n plek voor Amersfoort. De WAR is een laboratorium voor de stad, veelzijdig en open. De WAR voegt iets aan Amersfoort toe wat elders in de stad niet bestaat: een broedplaats met een focus op bottom-up organisatie, empowerment en actief burgerschap. Door krachten te bundelen en door functiemenging komen faciliteiten binnen bereik die voor kleine maatschappelijke partijen doorgaans onbetaalbaar zijn.

De WAR is een coöperatief van mensen die op de lokatie sinds 2002 al honderden projecten en publieke evenementen hebben gerealiseerd op het gebied van kunst, wetenschap, techniek, duurzaamheid, stads-landbouw en maatschappelijke experimenten. Daardoor heeft De WAR nu al een fantastisch programma:

- Het [FabLab](#): openbare werkplaats voor digitale fabricage en deel van een wereldwijd [netwerk](#) van innovatie-hubs. Mede-initiator van de door het Toekomstfonds ondersteunde 3D beton-printer.
- De [Spullenmannen](#): internationaal bekend kunstenaarscollectief.
- [Universiteit Amersfoort](#): citizen science en regulier wetenschappelijk onderzoek, in samenwerking met ondermeer gemeente Amersfoort, Waterschap Vallei en Veluwe, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en (internationale) universiteiten. Zie ook [Meet je stad](#) en [Studium Generale Amersfoort](#).
- Het Transitielab: kennisdeling en experiment m.b.t. duurzaamheid. Huis van ondermeer het Repaircafé, [Voedselkollektief](#), de Stadsimkerij, en de [Transitieschool](#).
- Festivals georganiseerd in/vanuit De WAR: [Amersfoort Jazz](#), [Dias Latinos](#), [Festival Franje](#), [Kaalstaart](#), [Koppelting](#).

De WAR heeft een gedetailleerd plan ontwikkeld voor een geleidelijke herbestemming in een organisch groeimodel. Dit plan heeft een sluitende businesscase. We kunnen snel van start, maar blijven flexibel. We hebben geen winst oogmerk, zijn niet afhankelijk van subsidies en zijn financieel gezond. De locatie wordt in een aantal stappen gerenoveerd:

1. direct een betere uitstraling creëren;
2. verder verval van bepaalde bouwdelen voorkomen en het erfgoed behouden voor de toekomst;
3. de bestaande ruimtes renoveren en geschikt maken voor (deels nieuwe) functies;
4. toevoeging van enkele nieuwe elementen.

We transformeren het complex naar een publieke ruimte met een voor iedereen toegankelijke inhoud die draait om (synergie tussen) cultuur, wetenschap, techniek, erfgoed, welzijn, zorg en duurzaamheid.

Met ROVA hebben we een plan ontwikkeld om met deels koop en deels kavelruil het ruimtegebrek van ROVA op te heffen. Zie bijgevoegde intentieverklaring (in bijlage a).

Er is een bewezen betrokkenheid. Onze huidige activiteiten worden goed bezocht en herkend tot (ver) buiten de grenzen van de stad. Het draagvlak komt ondermeer tot uiting in vele aanbevelingsbrieven, een door zo'n 1.200 personen ondertekende petitie en een door meer dan 400 personen gedragen crowdsourcing die in het gehele biedingsbedrag voorziet. Dankzij deze Amersfoorters voldoen we aan wat het College zich in 2012 ten doel stelde, "onderzoeken of de huidige gebruikers een marktconforme bieding kunnen doen".

Het plan van De WAR past uitstekend in de visie van gemeente Amersfoort zoals verwoord in de structuurvisie 2030 en het coalitieakkoord. De WAR geeft met dit plan uitvoering aan het scenario 'organisch groen' uit de in 2009 door One Architecture in opdracht van de gemeente gedane gebiedsvekenning Kop van Isselt.

Duurzaamheid

De WAR maakt van de fabriek een energieneutraal complex. Op het dak van gebouw D wordt een energieproducerende tuinbouwkas aangelegd. Het achterterrein wordt ingericht als eetbaar park. Bezoekers worden uitgedaagd om met de fiets, openbaar vervoer of elektrische auto te komen.

De gebouwen worden maximaal geïsoleerd volgens het 'passief bouwen' principe. Hierbij wordt rekening gehouden met het monumentale karakter van de gebouwen. Er wordt gebruik gemaakt van materialen uit hergebruik, hernieuwbare bronnen en C2C.

In samenwerking met de ROVA worden afvalstromen uit het naastgelegen milieubrengstation gebruikt bij de renovatie, ondermeer in een [Mobiele Fabriek](#), waarmee puin wordt verwerkt tot bouwblokken. Ook wordt in samenwerking met TU Eindhoven gewerkt aan bodemsanering m.b.v. planten, schimmels en bacteriën. De WAR trekt door haar netwerk en faciliteiten nieuwe duurzame initiatieven en bedrijvigheid naar Amersfoort.

Benodigde energie wordt opgewekt op het terrein zelf, d.m.v. biomassa, zonnepanelen, zonnecollectoren, vergisting van organisch afval en een warmtepomp die de temperatuur van het Eemwater benut.

Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en gebruikt voor schoonmaken, toiletten en irrigatie van de stadstuin. De tuin draagt bij aan binnenstedelijke voedselproductie (stadslandbouw), maar ook aan de opvang van extreme neerslag en het temperen van extreme hitte en/of droogte als gevolg van klimaatverandering. Tenslotte draagt de tuin als fijnstoffilter bij aan schonere lucht.

Nu al wordt door De WAR met vele partijen in de stad samengewerkt aan het realiseren van lokale kringlopen van materialen. Ook organiseert De WAR het citizen science project 'Meet je stad!' waarin door inwoners de klimaatbestendigheid van de stad in kaart wordt gebracht.

Diversiteit en waardecreatie

De WAR versterkt het stedelijke karakter dat de afgelopen jaren is gegroeid langs de Eem met een mix van wonen, werken, inspiratie en ontspanning. De WAR voegt er een voor iedereen toegankelijke broedplaats aan toe. Bestaande voorzieningen op het terrein worden verder geprofessionaliseerd, nieuwe worden toegevoegd. Het gaat om openbare werkplaatsen en labs, een museum en een theater, een eetbare stadstuin, kantoorflexplekken en vergaderruimte, een aanlegsteiger en enkele logies voor bezoekende kunstenaars en wetenschappers. In de buitenruimte wordt het erfgoed aangevuld met nieuwe elementen.

Er komt een kas op het dak van het gebouw D, een verticale tuin tegen de gevel van de rode loods, en op het achterterrein een eetbaar park met een centrale geodetische koepelkas. Hier is ruimte voor nieuwe ecologische functies in het gebied en een leer- en ontwikkelplek voor binnenstedelijke voedselproductie.

Aan de rand van deze stadslandbouwtuin komt ruimte voor kleinschalige experimenten in architectuur waarmee (atelier)woningen aan het gebied worden toegevoegd. Deze zijn bestemd voor pioniers die zich in het gebied willen vestigen en een actieve rol spelen in de ontwikkeling van De WAR.

Ook komen er een wooneenheid en een werkervaringsplek van Kwintess waar jongeren die een tweede kans nodig hebben, zich kunnen ontwikkelen in een tolerante maar ambitieuze omgeving, en waar vakmensen met afstand tot de arbeidsmarkt in een beschermde omgeving zinvol werk doen. Zij worden actief betrokken bij de restauratie van het erfgoed en de toe te voegen nieuwe bouwdelen. Zie intentieverklaring in bijlage a.

Er komt ondersteunende horeca aan het water: een lunch- en eetcafé met theetuin, gebruikmakend van groenten en fruit uit de stadslandbouw op het terrein.

De WAR biedt al jaren een gevarieerd activiteitenaanbod, met een podium voor nieuw talent en try-outs, maar ook lezingen, conferenties en het repaircafé. Dit wordt uitgebreid met een wetenschapsmuseum en een museum voor het industrieel erfgoed. Het programma is laagdrempelig en publiek toegankelijk.

De openbare werkplaatsen worden gecombineerd met een flexkantoor, project- en presentatieruimtes. Deze geven een impuls aan economische ontwikkeling en innovatie door startups en (groepen) burgers die bottom-up en met gebruik van nieuwe technieken (media, 3d-printing e.d.) nieuwe waarde creëren.

De WAR ondersteunt deze belangrijke ontwikkeling in de maatschappij voluit, in woord en daad!

Plek en context

De WAR is een aanjager voor de ontwikkeling van de Kop van Isselt. Er is ruimte voor de pioniers die komen wonen en werken in het gebied. Zij zorgen voor nieuwe bedrijvigheid en maatschappelijk initiatief. Tijdens, maar ook na de pioniersfase vormt De WAR het kloppend hart in dit hernieuwde stadsdeel.

Initiatieven die bij De WAR een veilig begin maken, kunnen doorgroeien naar een plek elders: In de Nieuwe Stad, de Wagenwerkplaats of op (de Kop van) Isselt. Dit ondersteunt toekomstige woon- en werkfuncties in de directe omgeving. Startersplekken vormen een bron van bedrijvigheid, cultuur en stadsnatuur zorgen voor rust, inspiratie en ontspanning.

In het plan van De WAR vormen bestaande structuren en kwaliteiten van het terrein en de gebouwen het uitgangspunt. Herbestemming is veelal duurzamer dan sloop en nieuwbouw. Ook biedt dit kansen om (cultuur)historische kwaliteiten mee te nemen naar de toekomst. Het organische groeimodel garandeert dat het complex soepel kan meebewegen met de ontwikkeling van het gebied.

Met De WAR maakt het terrein een vliegende (door)start. De gebouwen krijgen geen kans om leeg te staan. De inbedding in de omgeving en de samenleving is er al. Ruim 14 jaar is op het terrein een community gegroeid die verweven is geraakt met de rest van de stad. Dit geldt voor gebruikers van de voorzieningen maar ook voor bezoekend publiek.

Het programma van De WAR concurreert niet met de omgeving maar voegt er een prikkelende plek aan toe. Het terrein wordt geopend richting Eemoever waardoor de verbinding met het Eemplein en de Nieuwe Stad nadrukkelijk wordt gelegd en beleving van de Eem voor bezoekers wordt verbeterd. We willen deze in de nabije toekomst uitbreiden met een langzaam-verkeer route langs het water richting de Koppelbrug.

De WAR legt meerdere verbindingen in het gebied. Als plek voor nieuwe maatschappelijke waardecreatie tussen de creatieve industrie in de Nieuwe Stad en productie op Isselt. Als leer-, stage- en ontwikkelplek naar nabijgelegen onderwijsinstellingen. En als publieke ruimte met cultuur en natuur naar nieuwe stedelingen en bewoners van omliggende wijken.

Het terrein en de meeste voorzieningen zijn publiek toegankelijk. Er wordt een nieuwe toegang gecreëerd op de hoek van de Geldersestraat en de Nijverheidsweg-Noord. Daarmee wordt De WAR ook in fysieke zin een verbindende schakel in de omgeving.

Cultuurhistorie

Wij behandelen de locatie als een monument. De oudste nog bestaande fabriek van de stad – met de karakteristieke 19^e eeuwse schoorsteenpijp – vormt samen met een deel van de gebouwen van later datum een bijzonder geheel dat in één oogopslag de industriële geschiedenis van Amersfoort toont.

De WAR steekt € 2.000.000,- in de renovatie van de panden. Rommelige aanbouwjes worden verwijderd. De oude luciferfabriek komt weer prominent in het zicht. De fabrieksschoorsteen wordt weer opgetopt naar oorspronkelijke hoogte. Dit alles onder regie van het erkende restauratie-architectenbureau [1meter98](#).

Van de in de situatieschets als storend aangemerkte gebouwen blijven alleen de bedrijfswoning en de rode loods staan. Om het storende karakter van de rode loods aan te pakken maar de nuttige functie ervan (afscherming ROVA-terrein) te behouden krijgt deze een groene gevel in de vorm van een verticale tuin.

Op het achterterrein wordt het karakteristieke poortgebouw, dat ooit de toegang was naar het waterzuiveringsterrein, teruggebouwd. Het waterzuiveringsterrein zelf wordt een eetbare stadstuin, met op de plek waar ooit een bezinkbassin lag een koepelvormige kas. Zo wordt niet alleen de cultuurhistorie van de oude luciferfabriek behouden, maar die van de voormalige waterzuivering ook weer zichtbaar gemaakt.

Door het verwijderen van hekken en het benutten van bestaande en nieuwe doorgangen krijgt het terrein een open karakter. Het erfgoed wordt een voor iedereen toegankelijk onderdeel van de publieke ruimte. Een klein museum geeft de bezoekers tekst en uitleg bij de industriële geschiedenis van Amersfoort.

We herstellen graag het oude jaagpad in de vorm van een langzaam-verkeerverbinding langs de Eem van de binnenstad naar het buitengebied. Tenslotte wordt de oudste naam voor het gebied, 'de Koppel' weer actueel: oud-Nederlands voor 'commons', een plek voor gemeenschappelijk gebruik.

Risico's en planning

De WAR is een solide partner die met particulier kapitaal het volledige biedingsbedrag kan financieren. We zijn al 14 jaar een betrouwbare huurder en betalen momenteel ruim € 50.000,- aan kale huur per jaar voor 1/3 deel de fabriek. We hebben daarmee bewezen een solide kasstroom te genereren, die volstaat om de door ons voorgestelde herbestemming te bekostigen. Gezien de overweldigende interesse en huurtoezeggingen zijn we zeker van een hoge bezettingsgraad.

Als nieuwe huurders zullen ondermeer [De Jonge Onderzoekers](#) (betawetenschap voor kinderen en jongeren) en [Bitlair](#) (hobbywerkplaats voor programmeurs en electronica) zich vestigen in De WAR. [Doezo](#) werkt samen met het [Knopjesmuseum](#) van de Spullenmannen. Ook [Atelier het Werktuig](#) komt naar De WAR.

De bieding wordt gedaan met al gerealiseerde crowdfunding, zie de bijgevoegde notarisverklaring (bijlage a). Hierdoor kan de huurstream grotendeels worden aangewend voor renovatie. Voor eventuele extra financiering zijn al voorbereidende gesprekken gevoerd met BOEi, Triodos, de OMU en de RCE/NRF.

Het maatschappelijk draagvlak geeft tenslotte een unieke veerkracht: de recente brand in het Knopjesmuseum heeft laten zien waartoe de gemeenschap die de WAR draagt in staat is bij tegenslag, toen een week lang meer dan 100 inwoners hielpen met opruimen en schoonmaken. De WAR beschikt kortom niet alleen over voldoende financiering, maar ook over sociaal kapitaal.

Onze flexibele aanpak van geleidelijke herbestemming speelt in op marktveranderingen, we kunnen altijd bijsturen en blijven zo financieel gezond. De verdiensten worden teruggeïnvesteed in de ontwikkeling van de locatie. Beschikbaar kapitaal (financieel en sociaal) wordt dus snel en effectief benut.

Zie verder ook de bijlage "Risico's en planning" (bijlage c).

Ervaring

Een uitgebreid team experts begeleidt de WAR op het gebied van bouw en erfgoed, vastgoedontwikkeling en -beheer, financieel juridisch, en programmatisch. Enkele daarvan hebben zich ook risicodragend aan de plannen verbonden.

De berekeningen zijn gebaseerd op onderzoeken en calculaties door [1meter98 architecten](#), [De Prouw BV](#), [Duurzaam Gebouw BV](#), [Wolter & Dros](#), [ecoScala](#), en [Vitruvius BV](#). Vastgoedadviseurs van [Cooper Feldman](#) en [AT Osborne](#) hebben deze berekeningen gevalideerd en geadviseerd in nadere risicoafwegingen. Het financieel-juridisch team bestaat uit G.H. Beens ([notaris](#)), J.W. van Lieshout ([Molenbeek makelaars](#)) en R. van den Brink ([MTH fiscaal advies](#)). De renovatie en dagelijkse bouwbegeleiding zijn in handen van Bastiaan van de Kraats (gecertificeerd restauratie-architect, [1meter98 architecten](#)), Tim Hendriks (gebouw- en gebiedstransformaties, [Mooilostop!](#)) en Dirk Zijp (DHV, HSL, UU Sustainable development).

In 14 jaar tijd hebben we onze ideële activiteiten van een zakelijke basis voorzien. We zijn niet afhankelijk van subsidie en betalen een marktconforme huur voor maatschappelijk vastgoed. Op deze manier hebben we in de loop der jaren al ruim € 450.000 in de locatie geïnvesteerd. Een raad van toezicht zal na de aankoop in verder zelfkritisch vermogen voorzien op het gebied van ondernemerschap, governance en fiscaal-juridische degelijkheid.

Deze bieding is mogelijk gemaakt met steun van de [Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#) (haalbaarheidsstudie) de [provincie Utrecht](#) (CPO-aanjager) en de Rabobank (cashflowberekening).

Tot slot

De WAR vervult al vele jaren een belangrijke maatschappelijke functie voor de stad. Dit wordt onderstreept door meer dan 400 Amersfoorters die samen een bieding van de gehele taxatiewaarde mogelijk maken. Alleen vanuit een eigendomspositie kan De WAR deze functie op langere termijn borgen. En alleen met de aankoop van het gehele terrein ontstaat de kritische massa (sociaal en financieel) die dit mogelijk maakt. Zonder dit vooruitzicht houdt De WAR op te bestaan.

Met een keuze voor De WAR kiest de gemeente voor een aanjager van de ontwikkeling op de Kop van IJssel die het vertrouwen heeft van een breed Amersfoorts publiek. Ook als de rest van de Kop van IJssel is ontwikkeld blijft De WAR een functie houden als groen rustpunt, culturele inspiratiebron en hotspot voor innovatie.

"With De WAR Amersfoort has a jewel internationally known"
François Jegou, Parijs, projectleider REFILL,
Europese samenwerking van Amersfoort met 10 partnersteden

Een stukje Berlijn in Amersfoort...



"1/3 van de 240 fab labs in Europa is gebaseerd op het model van FabLab Amersfoort"
 dr. Peter Troxler, Rotterdam
 president International Fab Lab Association

...kloppend hart van de buurt...



Programma

	Horeca	100 m ²
	Wonen	1.000 m ²
	Theater/auditorium	350 m ²
	Museum	400 m ²
	Open werkplaatsen	700 m ²
	Onderzoek/innovatie	500 m ²
	Residentieverblijf	60 m ²
	Kantoren/startups	500 m ²
	Stadslandbouw	2.000 m ²
	Zorg en welzijn	600 m ²
	Bouwdepot/opslag	200 m ²

“Graag leggen wij duurzame verbindingen met dit wetenschaps-, en kunstinstituut”
Robert Roos, Amersfoort
directeur Kunsthall KAdE

...stevig ingebed in de stad...

Urbane identiteit

Na de Wagenwerkplaats, het Oliemolenkwartier en de Zonnehof wordt de Kop van Isselt de broedplaats voor stedelijke identiteit in de groeiende stad Amersfoort:

- Woon- en werklocatie voor pioniers
- Nieuwe bedrijvigheid en maatschappelijk initiatief
- Publieke ruimte met cultuur en natuur voor nieuwe stedelingen

Wonen

Stadshart

Historische grond

De oudste fabriek van Amersfoort wordt publieke ruimte en een stukje van de Koppel, oorspronkelijk een gemeenschappelijk weidegebied net buiten de stadspoort, wordt weer een 'commons', met het oude jaagpad als verbindende schakel tussen oud en nieuw.

langzaam verkeer verbinding

langzaam verkeer verbinding

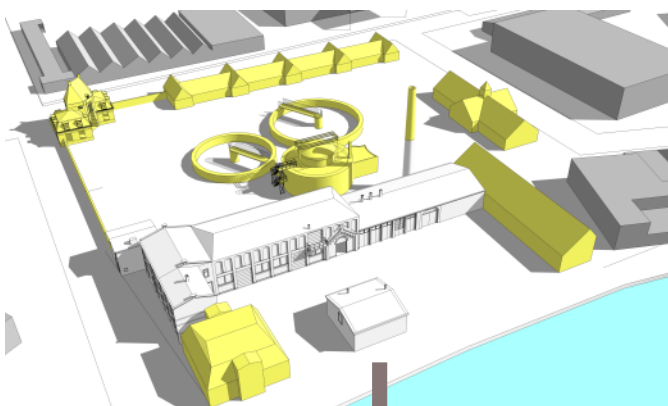
Industrie

Wonen

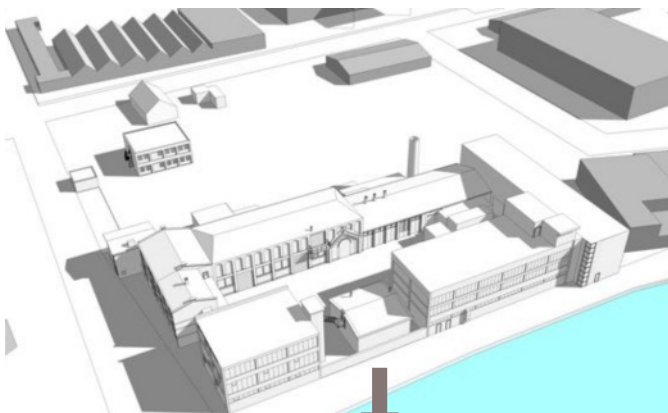


Groen hart voor de Kop van Isselt

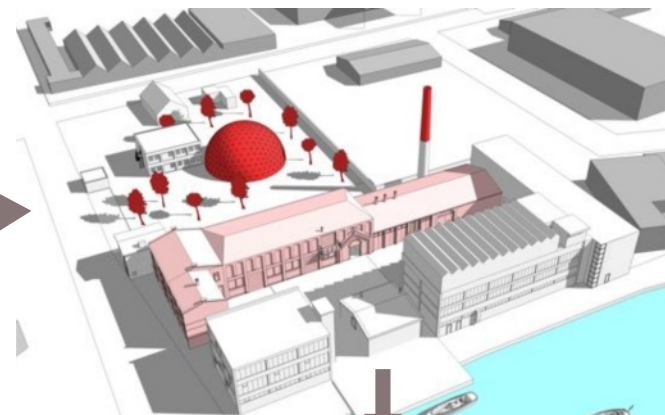
fase -1
jaar 1938
Historische situatie:
Aan de Eemoever de
voormalige lucifers-
fabriek, daar achter de
rioolwaterzuivering.



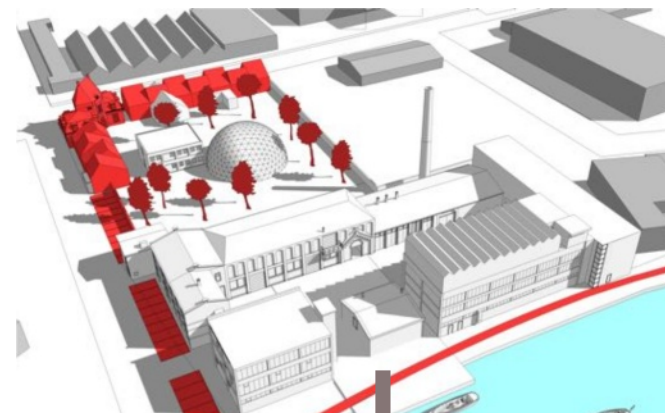
fase 0
jaar 2016
Situatie sinds 2001:
Na sluiting worden de
fabriekspanden in
tijdelijkheid verhuurd
aan diverse partijen,
waaronder De WAR.



fase 1
jaar 2017
Rommelige aanbouw-
tjes worden verwijderd,
de entree wordt verlegd
naar de Eemoever. De
uitstraling naar de stad
wordt verbeterd. Eerste
fase aanleg stadspark.



fase 2
jaar 2019
De historische gebouw-
en worden gerenoveerd.
Er wordt een klein
theater gerealiseerd. In
het park wordt een kas
aangelegd.



fase 3
jaar 2021
Het oude poortgebouw
op de hoek Gelderse-
straat en Nijverheids-
weg-Noord wordt
teruggebouwd. Het
terrein wordt aan de
westzijde ontsloten.



fase 4
jaar ?
Afhankelijk van de
ontwikkeling van de Kop
van Isselt worden
verdere verbindingen
gemaakt naar het
omliggende gebied.

Bieding De WAR – Risico's en planning

De locatie wordt afgenomen zonder dat een voorbehoud wordt gemaakt op enige wijziging van het bestemmingsplan

De WAR is op de hoogte van het vigerend bestemmingsplan en van de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied. We werken al ruim 14 jaar binnen de beperkingen die het huidige bestemmingsplan met zich mee brengt, en hebben een goede relatie opgebouwd met onze directe burens, de ROVA, en met anderen in het gebied. Ook de toekomstplannen van De WAR zijn niet in strijd met de huidige bestemming. De WAR maakt dan ook geen voorbehoud op enige wijziging van het bestemmingsplan.

Er wordt geen beroep gedaan op de inspanningsverplichting van de gemeente om de locatie vrij van huur en gebruik op te leveren

Met bijna alle huurders zijn inmiddels gesprekken gevoerd over hun toekomstplannen en over de vraag of ze ook na overdracht een plek in De WAR ambiëren. Veel van hen willen blijven: Niet alleen gebruikers die momenteel via al de WAR huren, ook anderen op het terrein die nu een eigen huurovereenkomst hebben. Voor een aantal geldt dat hun plannen passen in de visie van De WAR, of daar tenminste de eerste paar jaar niet mee conflicteren. Voor sommige huurders was het terrein echter alleen interessant als goedkope opslagruimte. Dat zal hoe dan ook gaan veranderen.

We bieden niettemin alle huurders een overgangsperiode met een redelijke termijn om hun activiteiten af te stemmen op de visie van De WAR danwel uit te zien naar een alternatief onderkomen elders. Hierdoor hoeft geen beroep gedaan te worden op de inspanningsverplichting van de gemeente om de locatie vrij van huur en gebruik op te leveren.

In het bijzonder noemen we hier nog Boxing A80 en de bewoners van het woonhuis. Boxing A80 vervult een sociaal-maatschappelijke functie en bedient een relatief grote groep Amersfoorters. Er is al overeenstemming bereikt over een beperkt voortgezet gebruik waardoor de recent ingezette ledengroei niet wordt gefrustreerd en de vereniging voldoende gelegenheid krijgt om verhuizing naar een nieuwe locatie voor te bereiden. Zie ook bijgevoegde intentieverklaring (bijlage a). De bewoners van het woonhuis spelen een belangrijke sociale rol op het terrein en indien zij willen kunnen ook zij op de huidige plek blijven wonen.

De lokatie wordt binnen vijf jaar volledig ontwikkeld

Bij verwerving wordt direct eerst de uitstraling van het terrein aangepakt. Het complex wordt vrijgemaakt van verrommeling (uitbouwjes, zeecontainers etc) en noodzakelijk achterstallig onderhoud wordt uitgevoerd. Voor een belangrijke publiekstrekker is bovendien al budget. Het Knopjesmuseum kan direct na de verwerving worden heropgebouwd en geopend, dankzij het benefietfestival van maart j.l.

Vervolgens worden een nieuwe ingang aan de Eemoever en een terras aan het water gecreëerd, en wordt publieks-horeca toegevoegd. De gebouwen die er het slechtst aan toe zijn (en momenteel onverhuurd) worden het eerst gerenoveerd en herbestemd, waarmee een inhoudelijk programma op het gehele terrein zal zijn gerealiseerd.

Daarna worden één voor één de overige gebouwen gerenoveerd. In gebouw A2 wordt een klein theater annex auditorium gerealiseerd alsmede een doorgang naar het achterterrein. Het achterterrein wordt ingericht als publiek toegankelijke ecologische stadslandbouwtuin.

In de laatste fase worden nieuwe elementen toegevoegd, in samenspraak met partners in het gebied en afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de Kop van IJssel. We streven naar een langzaam-verkeer route langs het oude jaagpad aan de Eemoever. Ook willen we het oude poortgebouw op de hoek van de Geldersestraat en de Nijverheidsweg-Noord terugbouwen en daarmee een nieuwe doorgang aan de westzijde van het terrein creëren.

De lokatie wordt zo in een aantal fasen, binnen 5 jaar, ontwikkeld. Door de organische ontwikkeling is het terrein in elke fase van het proces een boeiende plek waar iets gebeurt. Omdat de community van De WAR al bestaat bouwen we voort en is er geen periode waarin het terrein braak ligt. We kunnen direct van start met wat er in 14 jaar gegroeid is!