

beeldkwaliteitsnotitie

Speeltuinlocatie Deventer

22-07-2022



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Plangebied	4
3. Stedenbouwkundige kaders	5
4. Architectonische kaders	7
5. Randvoorwaarden Stedenbouw	9
6. Beeldkwaliteitsregels Stedenbouw	10
7. Beeldkwaliteitsregels Architectuur	11
8. Buitenruimte	13

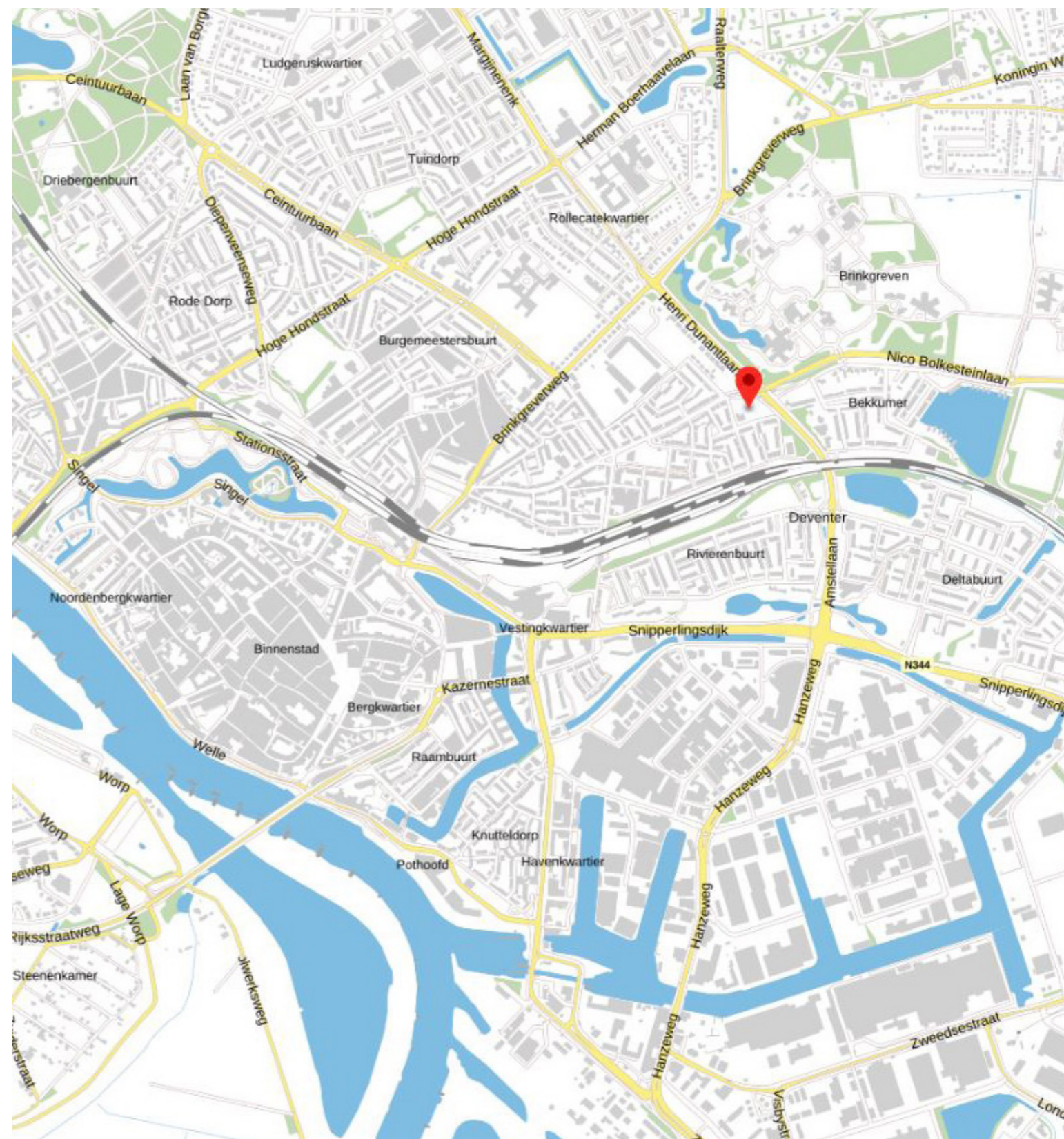
1. Inleiding

Deze beeldkwaliteitsnotitie is opgesteld om handvatten te bieden aan de instanties die de nieuwe ontwikkeling op de voormalige Speeltuinalocatie aan de Rielierweg te Deventer beoordelen. Deze locatie ligt in de wijk Voorstad-Oost in de buurt Rielierweg-Oost. Aan de overzijde van de Rielierweg wordt tevens de Shita-locatie ontwikkeld. Deze twee locaties vormen tezamen een nieuwe samenhangende eenheid binnen de huidige stedelijke structuur.

Het plangebied omvat het gebied dat wordt begrensd door de Henri Dunantlaan, Rielierweg, Tjoenerstraat en de Gooierstraat. Het nieuwbouwplan zal zijn eigen karakteristieke plek krijgen binnen het huidige tuindorpachtige karakter van de wijk.

De stedenbouwkundige inpassing van het plan is in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen. De gemeente heeft hiervoor een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waarop het plan uitgewerkt is. Het woonprogramma bestaat uit 21 appartementen voor zelfstandig wonen en een woongebouw met 40 zorgappartementen.

De beeldkwaliteitsnotitie is een aanvulling op de reguliere Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost en de Welstandsnota. Dit document zal als toetsingskader dienen voor de welstandscommissie.



locatie

2. Plangebied



luchtfoto locatie

3. Stedenbouwkundige kaders

tot aan 1844 Buiten de Brinkpoort

De Speeltuinallocatie is samen met de Shita-locatie gelegen in de wijk Voorstad, aan de noordzijde van het centrum.

De wijk ligt net buiten de historische vestingwerken die een scherpe grens vormde tussen stad en platteland. De Brinkpoort vormde het beginpunt naar het landgoed Brinkgreven/Raalte en de dorpen Riele en Holten. Van de oorspronkelijke bebouwing aan deze wegen is door matige kwaliteit niets behouden gebleven.

1844-1891 Nieuwe Barrière

Het karakter van Voorstad-Oost bleef landelijk, hoewel er wel steeds meer kleinschalige bebouwing aan de uitvalswegen werd gerealiseerd zonder enige overheidsbemoeienis wat betreft rooilijnen en woningkwaliteit.

In deze periode werden de vestingwerken grotendeels verwijderd. Echter de nieuw aangelegde spoorlijn Arnhem-Leeuwarden vormde een nieuwe barrière. In 1888 werd ook nog de spoorlijn Apeldoorn-Almelo gerealiseerd. Door deze ontwikkelingen werd de Brinkgreverweg als entree naar de stad steeds belangrijker. Aan weerszijde van de weg werden dan ook voornamelijk herenhuizen gebouwd om de weg meer allure te geven.

1891-1920 Buitengebied wordt stedelijk

Door de ontmanteling van de vestingmuur ontstonden er meer uitbreidingsmogelijkheden in de buitengebieden. Echter waren het met name particuliere bouwers en enkele grotere complexen. Naast woningbouw ontwikkelde zich er ook industrie, onderwijs en sport in de wijk. (Nederlandse Rijwielfabriek, stadion Go Ahead Eagles).

1920-1939 Planmatige uitbreiding

In de jaren voor de Tweede Wereldoorlog werden er veel arbeiderswoningen gebouwd en werden de industriële activiteiten uitgebreid. In deze periode ontstond het huidige karakter van de wijk Voorstad-Oost: een wijk met grotendeels complexmatige verenigingsgebouw voor arbeiders. Deze gebouwen werden in tuindorp-stijl opgetrokken. Daarnaast begon ook de industrie een steeds belangrijker rol te spelen op sociaal en ruimtelijk gebied.

1939-1985 Herstel

In 1951 wordt het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken gepresenteerd, dat de ruimtelijke ontwikkeling van Deventer laat zien. Het Hanze-tracé wordt hier voor het eerst zichtbaar. Ook wordt de Henry Dunantweg aangelegd. Ten zuiden van deze weg worden villa-achtige woningen en de Shita-flat gebouwd. Deze weg vormt een scherpe grens tussen Voorstad-Oost en de



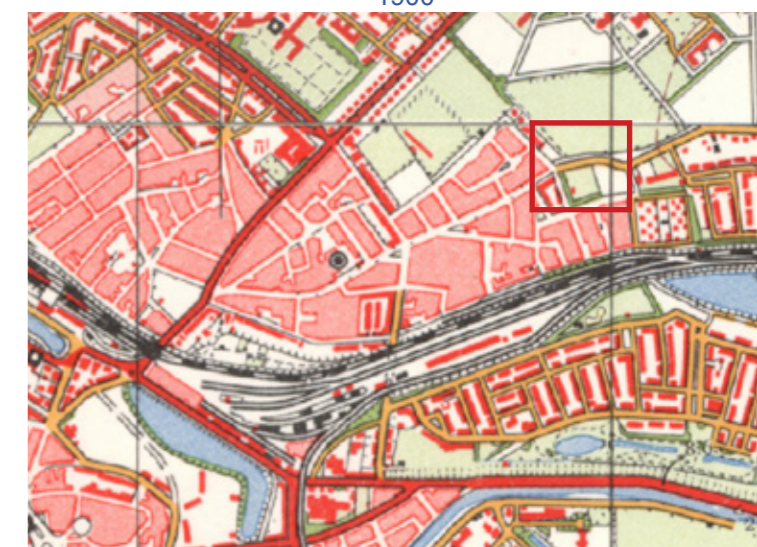
1870



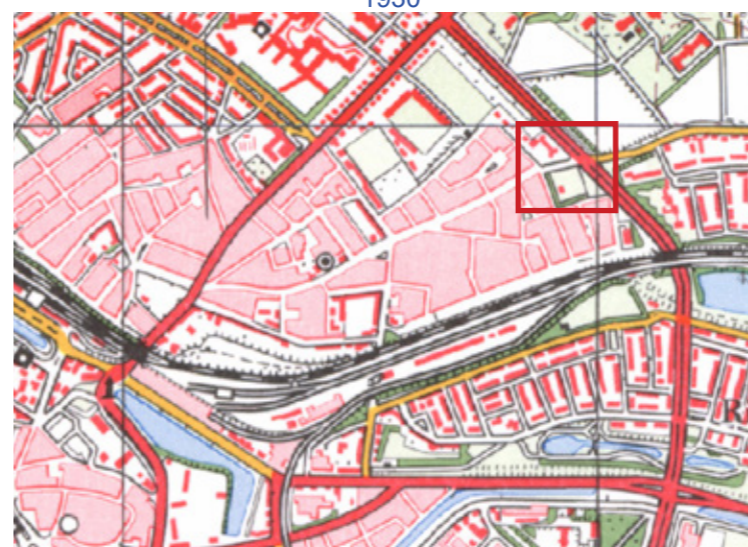
1900



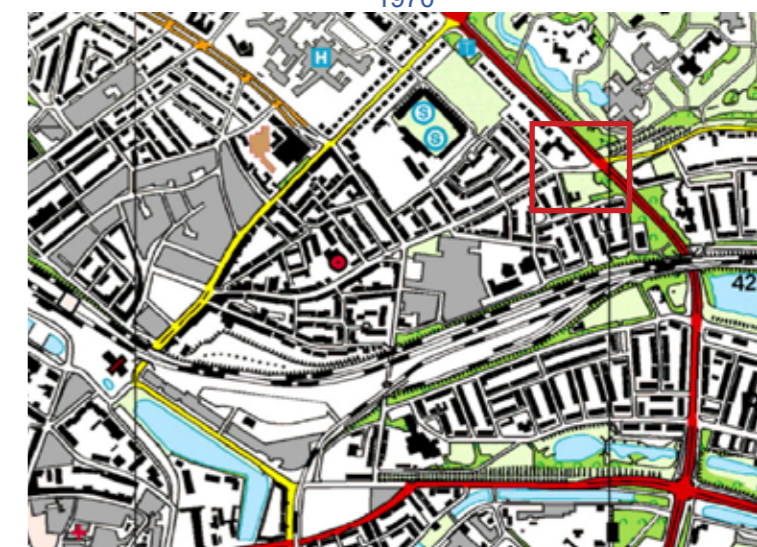
1930



1970



1980



2000

Brinkgreven. Als voorloper op het gebied van stadsvernieuwing realiseerde de stad Deventer ingrijpende projecten zoals het Fortuincomplex en de Metselaarsbuurt op het terrein van de voormalige Eerste Nederlandse Rijwielfabriek. Midden jaren tachtig groeide Voorstad Oost uit tot een typische vooroorlogse wijk met grote diversiteit in woningbouw.

1985-heden

De Speeltuinlocatie is gelegen aan de Rielerweg en de Henri Dunantlaan. De **Rielerweg** is de historische weg van Deventer naar Riele. Langs deze weg staat met name tuinstad-achtige woonbebouwing. Het deel tussen de Brinkgreverweg en Veenweg is een historisch organisch gegroeid lint met grote afwisseling in bebouwing. Tussen de Veenweg en de Henri Dunantlaan heeft de Rielerweg het karakter van een hoofdstraat in een tuindorp. Deze wordt bepaald door:

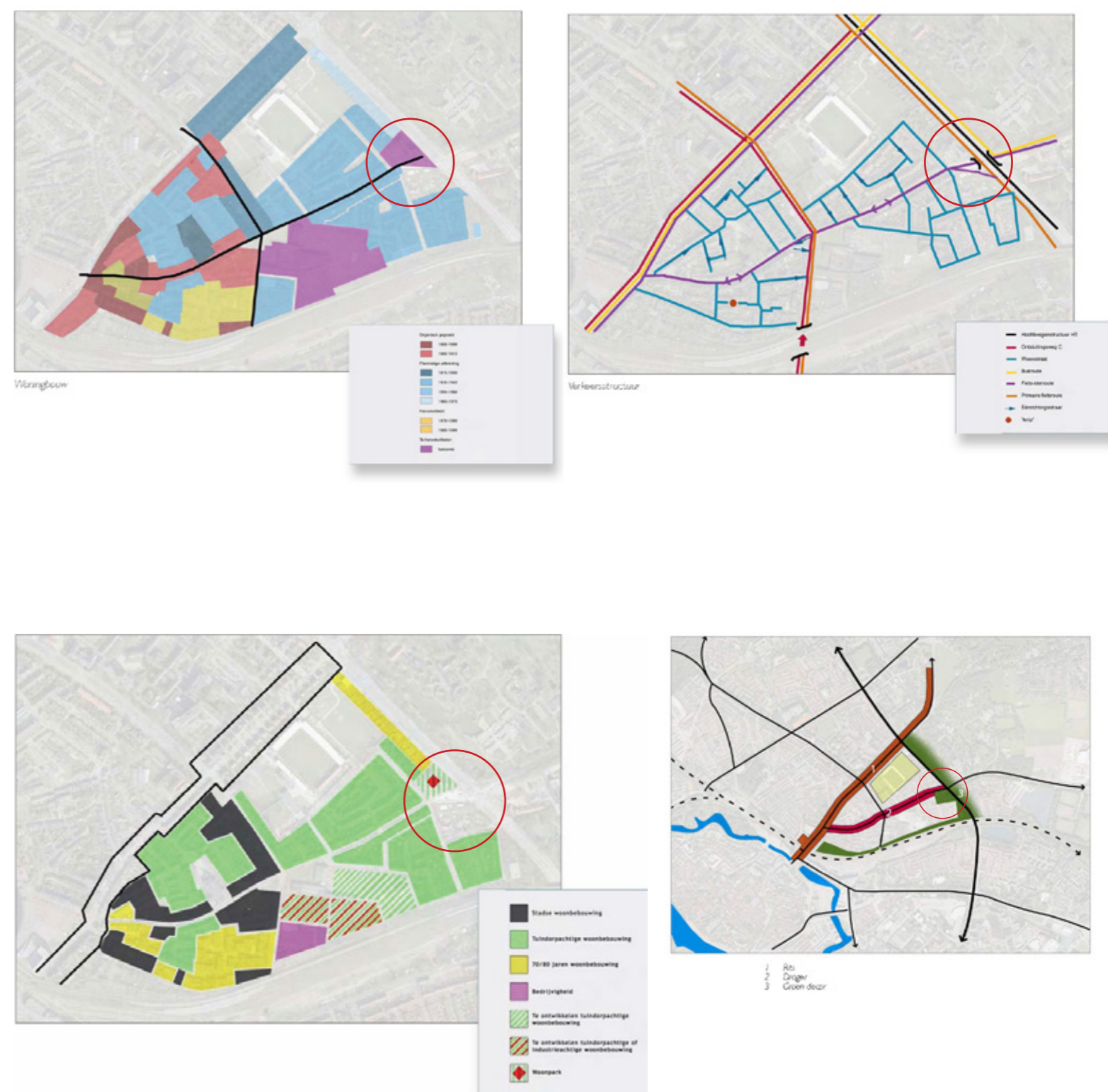
- complexmatige woningbouw
- tuindorp-architectuur
- grotere hoogte dan de achterliggende woningen
- voortuinen
- straatprofiel met bomen

Door de overeenkomstige architectuur van de woningen rondom en het deels doorlopende stratenpatroon vormt de Rielerweg een verbindende schakel tussen de buurtjes rondom. Daarnaast vormt de Rielerweg tevens een belangrijke fietsverbinding tussen de Vijfhoek en het centrum.

De **Henri Dunantlaan** is in de jaren zeventig aangelegd als onderdeel van het Hanzetracé. Deze vormt een doorgaande route rondom de binnenstad en ontsluit de aanliggende wijken. Door zijn maatvoering en gebruik vormt de weg een scherpe grens tussen Voorstad-Oost en Brinkgreven. Van oorsprong is deze vormgegeven als een parkway met de volgende kenmerken:

- brede autoweg met gescheiden dubbele rijbanen
- gescheiden fietspaden/trottoir
- inbedding in een stevige groene omlijsting

Het toekomstperspectief 2020 in Visie Voorstad Oost gaat voor de Shita-locatie uit van het realiseren van een woonpark. De Speeltuinlocatie is voorsnog als witte vlek aangeduid.



beelden Visie Voorstad Oost 2009

4. Architectonische kaders

De locatie is gelegen aan de **Rielerweg**. Dit gebied kenmerkt zich door de jaren 20-30 tuindorpsstijl. Deze tuindorpen vormen een bijzonder ensemble in het gebied. De complexen zijn zowel stedenbouwkundig als architectonisch met veel zorg ontworpen. De samenhang en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte wordt bijzonder gewaardeerd.

De gebouwen kenmerken zich veelal door flinke (samengestelde) kappen met gebakken pannen, zinken goten en grote overstekken. De kozijnen zijn veelal wit en soms zijn er metselwerkversieringen en omlijstingen.

De Speeltuinlocatie bevindt zich in een gebied waar veel onderlinge samenhang heerst door een collectief karakter en eenheid in de wijk. Alle huizen hebben een voortuin, oorspronkelijk voorzien van een tuinmuur of haag. Het rechtlijnige stratenkarakter is leidend. Buurtparkjes worden groen ingericht.

De volgende regels vormen het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen:

Plaatsing:

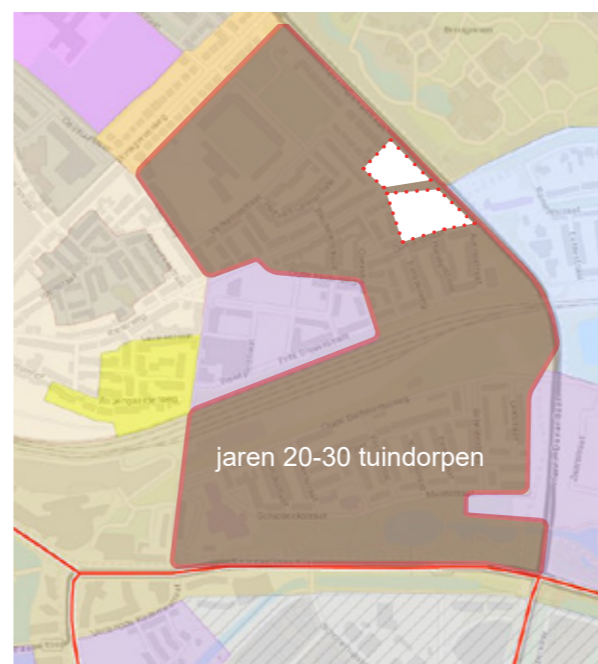
- representatieve zijde en entree naar de straat
- bebouwing begeleidt de straatruimte met aansluitende rooilijn

Vorm:

- eenduidige hoofdvormen
- traditionele kapvormen met dakoverstekken

Detailering en materialisatie:

- detailering sluit aan bij het betreffende bouwblok
- daklijsten
- hoofdmaterialisatie in donkere baksteen (bruin),
- ornamenten in afwijkende kleur of steen
- kappen met oranje/rode/grijze keramische pannen
- kozijnen wit met donkere draaiende delen



welstandskartaal



impressie Rielerweg



Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost: karakteristieke bebouwing Rielerweg

De Speeltuinlocatie is echter ook gelegen aan de **Henri Dunantlaan**. Hier geldt een ander regime. Hierbij dienen nieuwe ontwikkelingen het huidige karakter te behouden en daar waar mogelijk te versterken als een in het groen ingebedde rondweg.

De volgende regels vormen het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen:

Plaatsing:

- bebouwing oriënteert zich naar de straat
- de hoofdentree ligt aan de zijkant
- gelijke voorgevelrooilijn op relatief grote afstand van de weg

Vorm:

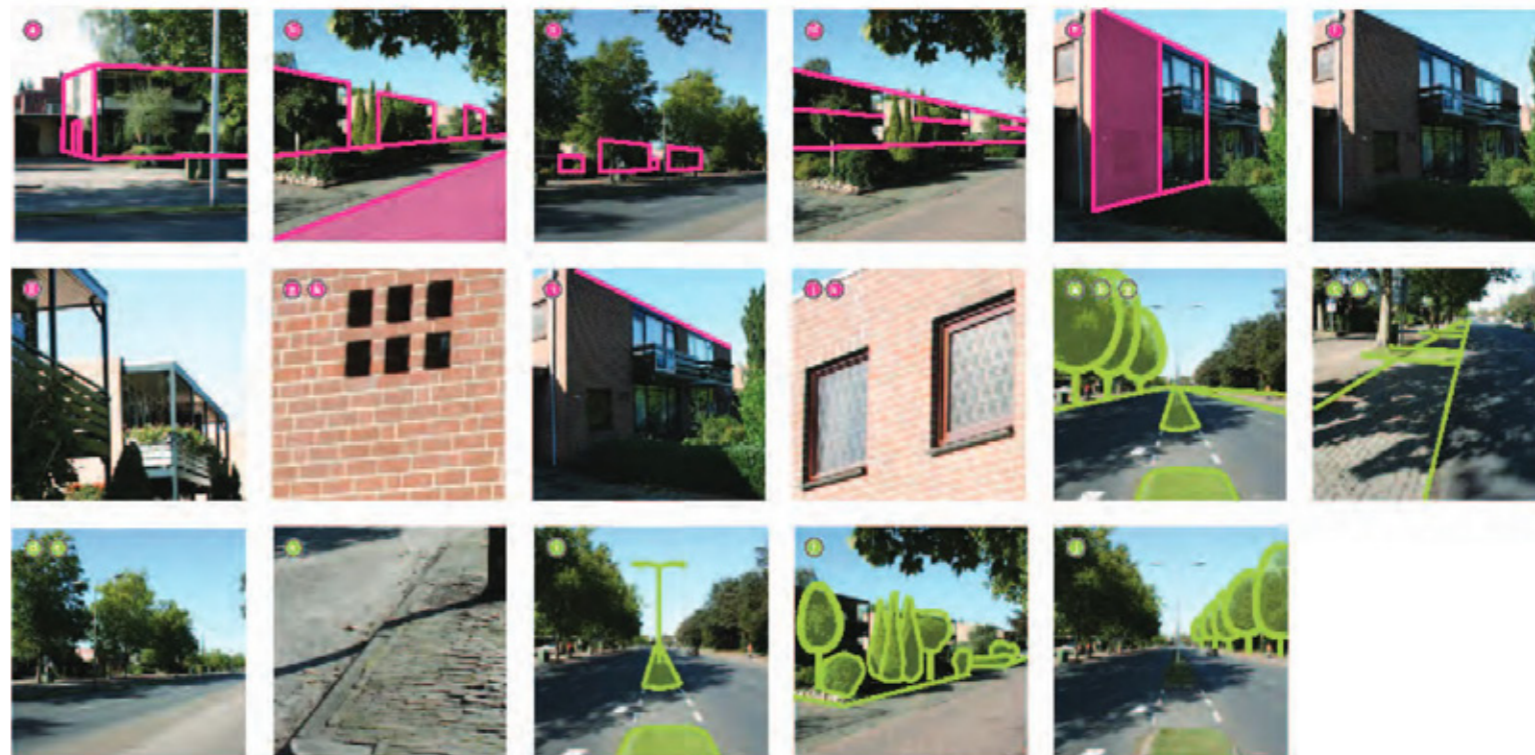
- rijtjes van identieke tweekappers en vrijstaande woningen
- aaneenschakeling van gelijkwaardige bouwvolumes
- gelijke bouwhoogte en platte daken benadrukken de horizontaliteit van het straatbeeld

Detailering en materialisatie:

- expressie van de individuele woning is ondergeschikt aan de architectuur van het rijtje
- hoofdmaterialisatie in rood/geel baksteen
- platte daken
- kozijnen in hout of houtuitstraling,
- donkere kleuren



huidig beeld Henri Dunantlaan



Beeldkwaliteitswijzer Voorstad Oost: karakteristieke bebouwing Henri Dunantlaan

5. Randvoorwaarden Stedenbouw

Ruimtelijke uitgangspunten

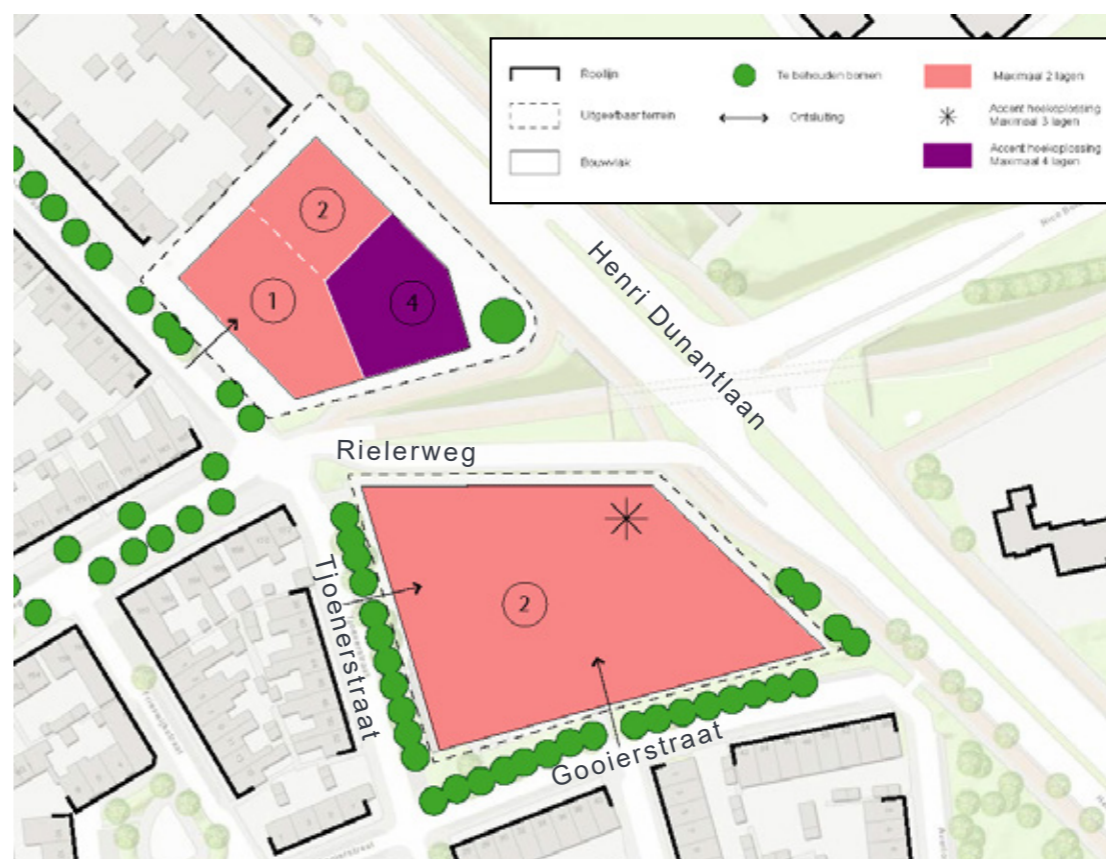
Voor de Shita-locatie en de Speeltuinlocatie is een aantal uitgangspunten geformuleerd door de gemeente in samenspraak met de buurt. Deze behelst voor de Speeltuinlocatie met name het aantal lagen, het behoud van waardevolle bomen, toegang tot de locatie vanaf de Tjoenerstraat en de Gooierstraat, en creëren van een accent op de hoek aan de kruising van de Rielerweg en de Henri Dunantlaan.

Ontwikkeling

In nauw overleg met de gemeente is voor de Speeltuinlocatie de stedenbouwkundige invulling vormgegeven. Dit heeft geleid tot een invulling van de bestaande groene ruimte die de bestaande richting van de Rielerweg vanaf de westzijde begeleidt. Daarmee wordt de Rielerweg duidelijker geprofileerd. De groene omzoming van de Henri Dunantlaan wordt hier versterkt door op de hoek een groene ruimte open te laten.

Woningprogramma

De Speeltuinlocatie wordt een wezenlijk integraal onderdeel van de bestaande wijk. Behalve het realiseren van een thuis voor nieuwe bewoners is het tevens de bedoeling dat ook de bewoners van de wijk nauw betrokken worden bij het beleven van de locatie. Zo komt er ruimte voor ontmoeten centraal op de locatie. Hier wordt de toevallige ontmoeting gestimuleerd en kunnen gezamenlijke activiteiten georganiseerd. Zo wordt de Speeltuinlocatie een plek waar jong én oud elkaar op een ontspannen en welkome manier kunnen leren kennen en met elkaar kunnen verblijven. Op de locatie zullen een veertig wooneenheden voor ouderen met een zorgvraag en 21 sociale huurappartementen gerealiseerd worden.



kaartje stedenbouwkundige uitgangspunten



kaartje invulling stedenbouwkundige uitgangspunten

6. Beeldkwaliteitsregels Stedenbouw

Concept Shita- en Speeltuinallocatie

De hoofdgedachte voor de ontwikkeling van de Shita-locatie en de Speeltuinallocatie is om beide plannen familie van elkaar te laten zijn, zonder hetzelfde te zijn. Beide ontwikkelingen hebben wederzijdse verwijzingen naar elkaar zodat er wel samenhang tussen de locaties zal zijn.

De gebouwen worden complexmatig vormgegeven, en op een eigentijdse wijze onderscheiden van de directe omgeving. De uitstraling aan de openbare straatzijde is stedelijk, de uitstraling aan de binnenzijde, het besloten openbare hof, zal intiem een kleinschalig zijn. Hier bevinden zich ook de balkons.

Binnen het stedelijke weefsel met de bijbehorende karakteristieken zullen de beide locaties zich manifesteren als een eigentijds antwoord op de oorspronkelijke tuindorp-achtige sferen enerzijds en de kenmerkende karakteristieken van de bebouwing aan de Henri Dunantlaan anderzijds. De waardevolle karakteristieken van de oorspronkelijke tuindorpen zullen worden gehandhaafd:

Plaatsing:

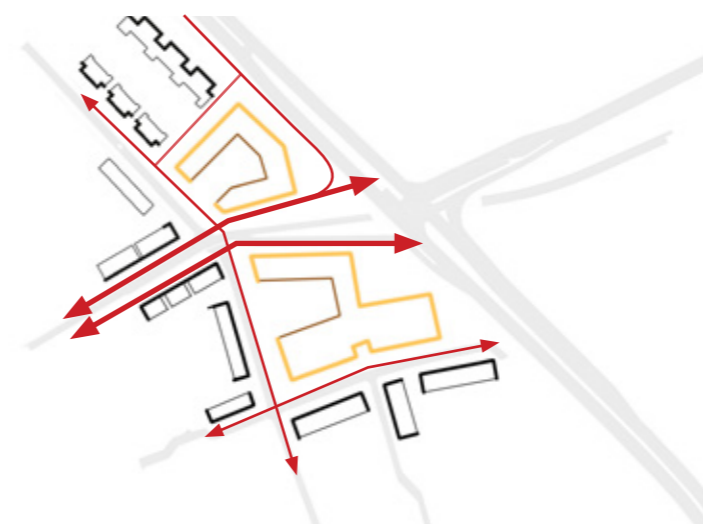
- bebouwing begeleidt de straatruimte met aansluitende rooilijn
- representatieve zijde en entree naar de straat
- sterke relatie bebouwing en openbare ruimte (voortuinen)
- balkons grenzend aan besloten openbaar hof

Vorm:

- eenduidige hoofdvormen
- expressie van de individuele woning is ondergeschikt aan de architectuur van het rijtje
- complexmatige samenhangende bebouwing
- gelijke bouwhoogte en platte daken benadrukken de horizontaliteit van het straatbeeld
- de entree van de wijk krijgt een hoogteaccent

Detailering en materialisatie:

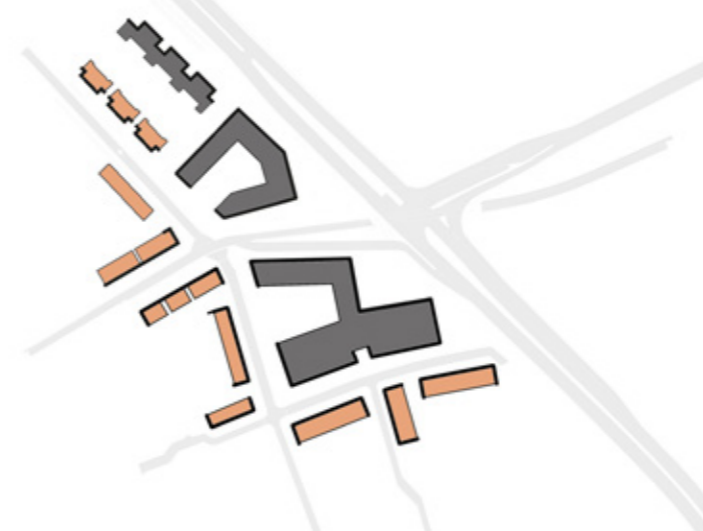
- detailering sluit aan bij het betreffende bouwblok
- hoofdmaterialisatie in baksteen (geel, beige)
- ornamenten in subtiele tinten of hout
- kozijnen in hout of houtuitstraling
- geen felle kleuren
- subtiele horizontaliteit in de gevelarchitectuur



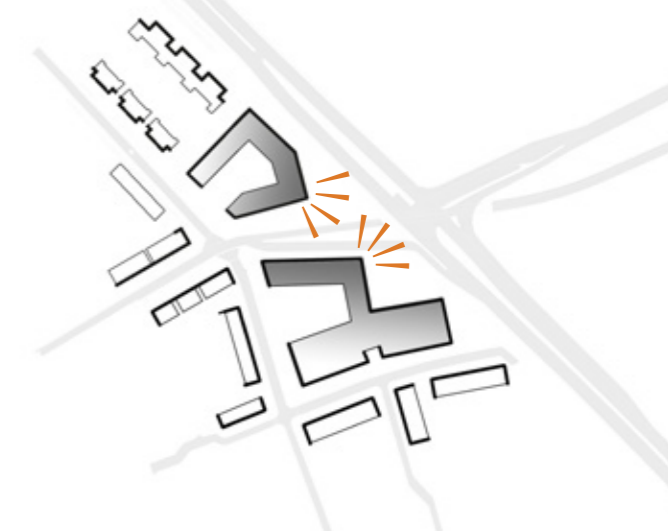
stedenbouwkundige context: binnen- en buitenranden



samenhang architectonische identiteit



dakvormen: platgedekt als onderscheidend element



entree van de wijk en accentvorming



- openbare tuin
- besloten openbaar hof

groenstedelijke opzet: behoud bomen en groene verblijfsruimtes



parkeren: aan de straat en achter de rooilijn

7. Beeldkwaliteitsregels Architectuur

Concept Shita- en Speeltuinallocatie

De hoofdgedachte voor de ontwikkeling van de Shita-locatie en de Speeltuinallocatie is om beide plannen familie van elkaar te laten zijn, zonder hetzelfde te zijn.

De locaties worden als samenhangende doch onderscheidend e zelfstandige complexen ontworpen. Omdat ze zich als eigentijdse gebouwen manifesteren binnen de wijk zullen de gevels aan de straat afwijkend zijn van de uitstraling van de omliggende bebouwing die in tuindorpsstijl is opgetrokken.

Om het gebouw als een helder complex binnen de stedelijke mix van bebouwing tot zijn recht te laten komen is het essentieel dat het gebouw rust en robuustheid uitstraalt. De uitstraling van de individu zal ondergeschikt zijn aan de architectuur van het geheel.

Echter moeten deze gevels wel passend zijn binnen het stedelijke karakter van de wijk. De horizontale belijning van de bebouwing aan de Henri Dunantlaan vormt de basis voor de beeldkwaliteit voor de beide locaties. Door deze horizontale belijning met hoofdzakelijk gemetselde gevels krijgen de gebouwen een karakteristieke en onderscheidende gelaagdheid die goed past binnen de groene omgeving aan de Henri Dunantlaan.

Dakranden vormen een geïntegreerd onderdeel van het hoofdvolume met gevelbanden. De balkons bevinden zich aan de binnentuin en zullen als toevoeging aan de hoofdmassa uitgevoerd worden. Hiermee wordt tegelijkertijd het onderscheidend vermogen ten opzichte van de omliggende tuindorpsferen gerealiseerd.

Om rust en helderheid binnen het hoofdvolume te waarborgen zullen accenten subtiel vormgegeven dienen te worden in gedekte harmonieuze kleurtinten

De gevels aan de binnenzijde van de locaties grenzen aan een groene besloten binnentuin. Om de relatie van deze groene tuinen met de bebouwing te versterken, sluiten deze gevels in hun vormgeving en materialisatie daar op aan. Deze gevels zullen afwijkende uitstaling hebben ten opzichte van de buitengevel. Galerijen en balkons aan de binnentuin zullen als toevoeging aan het hoofdvolume uitgevoerd worden en vormt hiermee de geleidelijke overgang met de binnentuin.

Regels bebouwing buitenrand

- gevelopeningen en accentvlakken vormen een samenhangend beeld
- subtiele horizontaliteit in de gevelarchitectuur
- dakranden zijn onderdeel van de horizontale gevelbanden
- in kleur onderscheidend metselwerk ten opzichte van de directe omgeving

Regels bebouwing binnentuin

- contact met tuin middels grote gevelopeningen
- privé-ruimte duidelijk begrensd ten opzichte van openbaar groen
- privé- en openbaar groen als collectief overzichtelijk geheel
- gevels met afwijkende uitstraling tov de buitenrand
- balkons als toevoeging aan het hoofdvolume

Regels materiaal en kleur

- gevels buitenrand in gele/beige tinten
- accenten in gedekte kleur en/of natuurlijke materialen
- kozijnen in terughoudende gedekte kleuren (grijs/bruin)
- gevels binnentuin in donkere uitstraling
- platte daken bij voorkeur als groene daken
- pergola's, luifels en galerijen in hout(uitstraling)

buitenrand



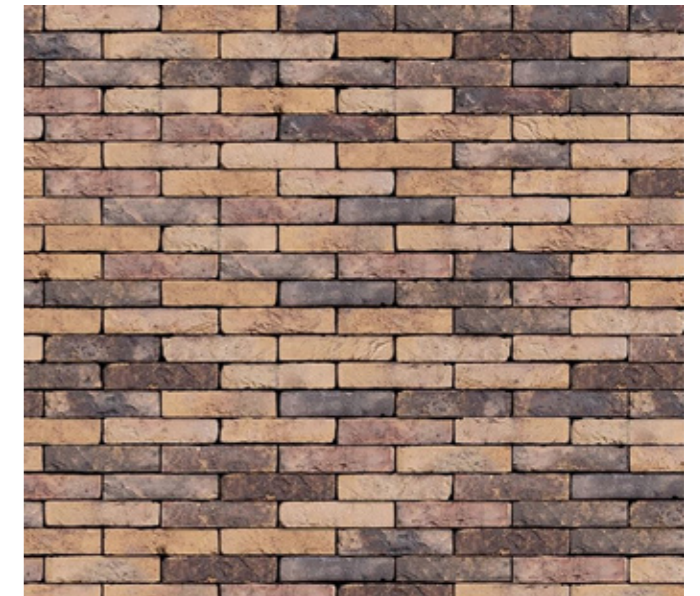
robuust en rust - subtiele horizontaliteit



eenheid én horizontaliteit

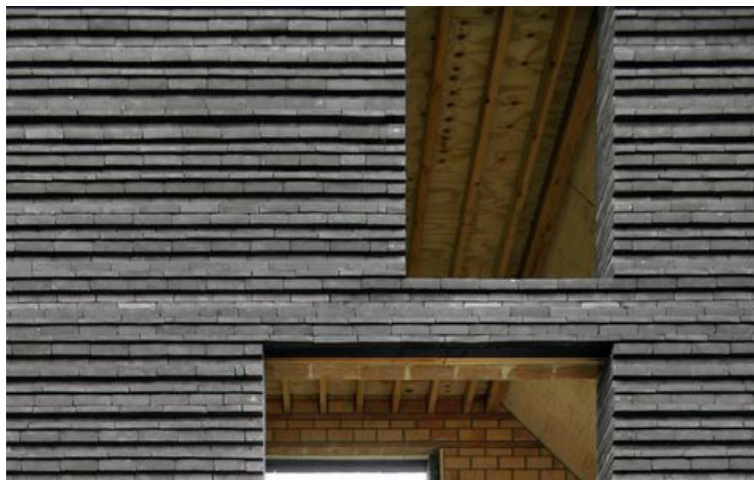


accenten in natuurlijke materialen en gedekte kleuren

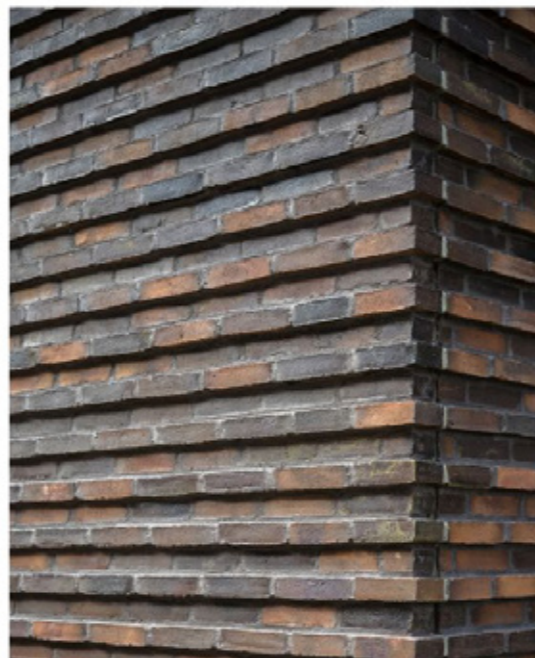


gemeleerde baksteen geel beige

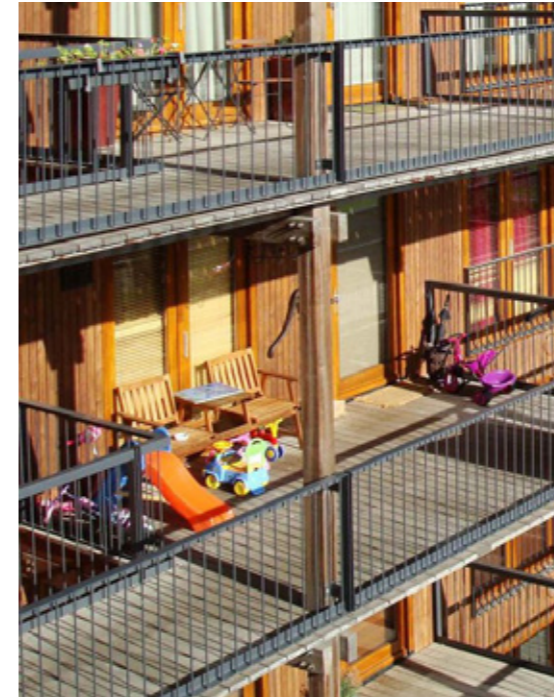
binnentuin



metselwerk als hout gedetailleerd



detailering en kleurstelling



balkons als onderdeel galerij



terras aan de galerij

8. Buitenruimte

Groene setting

De locatie is aan de oostzijde gelegen aan de Henri Dunantlaan, die door grote bomen begeleid wordt. Ter plekke van de fietstunnel wordt deze bomenrij ietwat onderbroken waardoor er zicht is op de huidige locatie. Aan de west- en zuidzijde wordt de locatie omgord door kleinere bomen.

Uitgangspunten

Het gebied zal als geheel volgens een nader te ontwerpen landschapsplan worden aangelegd. Daarbij wordt gestreefd naar een duurzame en klimaatadaptieve inrichting. De gebouwen en het omliggende landschap zullen natuurinclusief ontworpen worden en zullen elkaar moeten versterken. Bij de materiaalkeuze wordt rekening gehouden met de mogelijkheid van natuurlijke infiltratie van regenwater.

Het vrije zicht aan de Henri Dunantlaan naar de locatie wordt gehandhaafd en versterkt door hier een accent in de bebouwing te maken. De tuin heeft hier een openbaar karakter, bestaand uit gras en grote bomen als solitaires. Incidenteel kan lage beplanting voorkomen, waarbij de toegepaste soorten een bijdrage leveren aan de vergroting van de belevingswaarde als de biodiversiteit. Sociale veiligheid vormt een ook een wezenlijk onderdeel in de vormgeving. De tuin zal door bewoners en omwonenden gebruikt kunnen worden om gezamenlijke buitenactiviteiten te ondernemen.

Het meer besloten openbare hof, toegankelijk via de Tjoenerstraat aan de westzijde, krijgt een intiemere besloten tuinitstraling met kleinschaliger groen. Hier bevinden zich ook de galerij en de balkons. De overgang tussen openbaar en privé moet helder zijn en op een groene wijze gerealiseerd worden.

Het parkeren is deels gelegen aan de Tjoenerstraat en de Gooierstraat, en deels aan het hof. Het parkeren aan de straten zal dezelfde materialisatie als de huidige parkeerplaatsen hebben in de vorm van gebakken klinkers. De parkeerplaatsen in het hof zullen in materialisatie een groenere uitstraling krijgen, zodat deze onderdeel worden van het groene hof. Hier dient voorkomen te worden dat er geen overmatig verhardingsbeeld wordt gerealiseerd.



wonen aan besloten hof



wonen aan openbare tuin



ruimte voor gezamenlijke activiteiten



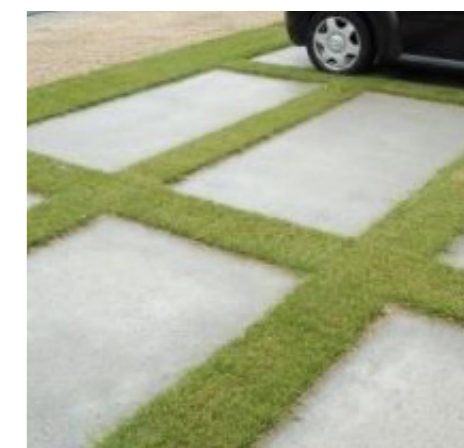
ruimte voor gezamenlijke activiteiten



bestaand parkeren Tjoenerstraat



groen en verharding - parkeren



groen en verharding - parkeren



rentree.



gemeente
Deventer

HEMO
FAME