

Deventer Hoornwerk
Ontwerpvisie Eiland 3
28 januari 2016



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Stedenbouwkundige visie
3. Bestemmingsplan
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Inrichtingsplan
6. Planning





1. Inleiding

door Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. en Le Clercq Planontwikkeling b.v.

Sinds 2006 is Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V. betrokken bij de ontwikkeling van het Hoornwerk in hartje Deventer. Dit heeft inmiddels geleid tot een 2-tal succesvolle deelprojecten (ook wel genoemd eilanden); de Ravelijn voor corporatie Woonbedrijf Ieder1 en project Demterpark waarin 33 huurwoningen en 22 koopwoningen gerealiseerd zijn. De openbare ruimte rondom die percelen is inmiddels verder afgerond en overgedragen aan de gemeente Deventer. Er zijn afspraken gemaakt om ook het park tussen Eiland 2 en Eiland 3 versneld aan te leggen. De betrokken partijen zijn trots op het resultaat.

Hoe mooi zou het zijn dat daarna ook op korte termijn de laatste fase in het Hoornwerk afgerond kan worden? Om dit nader in te vullen heeft Van Wijnen de samenwerking gezocht met Le Clercq Planontwikkeling, de overburen van de onderhavige locatie en een partij met veel kennis over het ontwikkelen in Deventer.

Vanuit het verleden is aan Hoornwerk Eiland 3 een stevig vastgoedprogramma toegekend dat vooral bedacht was om zoveel mogelijk grondwaarde te genereren. De tijden zijn echter veranderd en de woningmarkt in Deventer laat geen grote toename toe in het aantal nieuwbouwappartementen, dat is de afgelopen jaren ruimschoots onderzocht en geprobeerd. Verschillende doelgroepen en partijen zijn hiervoor de revue gepasseerd, van zorgwoningen tot studentenwoningen, van koopappartementen tot huurappartementen.

Een verbetering in de woningmarkt die we momenteel zien biedt nog altijd geen ruimte voor de aantallen die op deze locatie benodigd waren. Hierna is de conclusie gerechtvaardigd dat realisatie van het oude plan in de huidige markt niet mogelijk lijkt te zijn.

De verbetering in de woningmarkt laat echter wel zien dat er voldoende mensen zijn die graag in de binnenstad willen wonen. Dit bleek bij de laatste woningen in project Eiland 2, nadat de woningmarkt over de hele linie verbetering liet zien waren de woningen in dit project binnen de kortste keren uitverkocht. Hieruit blijkt ook dat de stedelijke locatie mensen aantrekt vanuit de wijde omgeving. Met diverse makelaars is dan ook gesproken over het voorliggende planconcept hetgeen met enthousiasme is ontvangen. Door de stedelijke ligging en de woningtypologie wordt duidelijk afgeweken van het overige aanbod in Deventer, een voorwaarde voor succes wat ons betreft.

De volgende woningtypologieën zijn bedacht:

Blok A – Waar voorheen sprake was van een grootschalig appartementencomplex wordt met het voorliggende woningconcept de doelgroep ‘jonge stedeling’ bediend. Met veel luxe, een woonprogramma op de eerste verdieping en de parkeergelegenheid voor twee auto’s onder de eigen woning wordt hier een woning aangeboden die sterk afwijkt van het overige aanbod in Deventer.

Het blok kenmerkt zich door een sterk ritme van penanten met op de twee hoeken een verbijzondering. De woningen hebben drie of vier bouwlagen en wisselende balkons aan de voorzijde.

Blok B – Ook op deze locatie was sprake van een appartementengebouw, dan wel studentenhuisvesting. Met de omzetting van het programma naar een eengezinswoning met drie woonlagen wordt ook hier gedoeld op de jonge stedeling, maar dan met een minder ruim budget. Desalniettemin denken wij met de voorgestelde architectuur wel een goed en passend antwoord te geven op wat er aan de overzijde gebeurt (Eiland 2).

Blok C – Dit blok is in de stedenbouwkundige setting nauwelijks gewijzigd ten opzichte van het oude plan. Door de woningen uit Eiland 2 te ‘spiegelen’ wordt ook hier passend gereageerd op de overzijde van het park. Gebleken is dat met dit woningtype (twee onder één kap) een doelgroep wordt aangesproken van mensen die nu aan de buitenranden van de stad wonen, maar graag in de buurt van het centrum wonen met voldoende ruimte in de woning.

Blok D – Aan de zijde van het kanaal zijn 4 woningen ontworpen bestaande uit drie bouwlagen. Door deze woningen uit te voeren met een plat dak sluit deze goed aan bij woningtype A. Op deze wijze wordt er een duidelijke gesloten bouwwand gemaakt gezien vanaf de Mr. Boerlaan.

De doelgroep voor deze vier woningen is gelijk aan de doelgroep van blok C.

Wij denken met deze wijzigingen in ieder geval een goede basis te leggen voor een snelle en fraaie afronding van het Hoornwerk waarna afscheid genomen kan worden van deze lege vlek in hartje Deventer.

2. Stedenbouwkundige visie

door Martin Kleine Schaars, l'M architecten

Inleiding

Voor u ligt een document waarin wordt aangegeven wat de wijzigingen zijn voor Eiland 3 t.o.v. het document 'Sfeer en Identiteit in Hoornwerk' welke in 2010 is geüpdate en 'Hoornwerk Visie Eiland 2&3' van 2010. Door grote wijzigingen in de woningmarkt, (appartementen worden niet meer verkocht) moet het stedenbouwkundig plan voor met name de bebouwing langs de Mr. H.F. de Boerlaan veranderen. In dit document hebben wij de wijzigingen weergegeven.

Hoornwerk is een mooi en ambitieus plan in het centrum van Deventer. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van drie grotere ensembles waarvan er inmiddels twee zijn gerealiseerd. De ensembles liggen als eilanden in het groen. De relatief dicht bebouwde eilanden worden gescheiden door uitbundige en royale groene wiggen.

2016

Het programma voor Eiland 3 (welk vooral bestond uit appartementen) is ingrijpend veranderd.

De vele appartementen zijn nu omgezet in grondgebonden woningen waar meer vraag voor lijkt te bestaan.

Eiland 3 bestond uit drie hoofdvolumes;

Een geknikt appartementenblok langs de Mr. H.F. de Boerlaan in vijf bouwlagen met aan de zijde van het Overijssel kanaal een hoogteaccent van tien bouwlagen.

Een hoog appartementengebouw (acht bouwlagen) hier achter aan de Verlengde Kazernestraat en acht twee/kap woningen aan de zijde van het park.

Wij hebben de begrenzingen van de bouwvlakken in het bestemmingsplan gerespecteerd en wijken hier slechts op enkele details van af. Echter in hoogte wijken wij nu wel af.

In eerdere plannen was vooral het realiseren van veel bouwvolume een belangrijk uitgangspunt, in 2008 voor de crisis was de vraag enorm. Dit resulteerde in een tweetal hoge bouwvolumes aan de zijde van de Mr. H.F. de Boerlaan.

Stedenbouwkundig is geen uitleg gegeven waarom aan deze zijde van de Mr. H.F. de Boerlaan zo hoog gebouwd moest gaan worden.



Stedenbouw

Komende vanaf de sluisen heeft de Mr. H.F. de Boerlaan aan beide zijden alleen laagbouw bestaande uit grondgebonden woningen. Het gebouw van SVB bank op het einde zou in onze ogen een hoogteaccent moeten zijn, horende bij het kruispunt van de Handelskade en de Hogeschool Saxion.

Verder vinden wij de twee hoogteaccenten niet nodig, zij maken het stedenbouwkundig onduidelijker. Het is o.i. beter om de bestaande laagbouw van de Mr. H.F. de Boerlaan door te zetten middels grondgebonden woningen. Het accent komt daardoor te liggen op de twee poortgebouwen van Botta. Deze gebouwen vormen de entree, komende vanuit Colmschate en de snelweg, richting de oude stad.

Ook komende vanaf de Wilhelminabrug is het mooier om de twee bestaande kantoorgebouwen van Botta te respecteren als zijnde de poort. Om hier achter, niet in het hart van de weg, een veel hoger gebouw te positioneren is vreemd.

De vier bouwblokken zijn aan elkaar gekoppeld middels tuinmuren, hierdoor krijgt de bebouwing de identiteit van een eiland zoals dit ook oorspronkelijk is bedoeld in het stedenbouwkundig plan.

Gesloten wand

Ons ontwerp voorziet in een gesloten wand van 23 grondgebonden woningen aan de oostzijde van de Mr. H.F. de Boerlaan. Zo vormt deze wand een rustige coulisse voor de drie losse bouwblokken van Botta aan de westzijde van de Mr. H.F. de Boerlaan. Wij denken dat er op deze manier een rijke entree wordt verkregen voor de stad Deventer, komende vanaf de sluis.

De lange geknikte wand vormt ook een geluidsbuffer voor de achtergelegen reeds bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen. Met balkons aan zowel de voor- als ook de achtergevel hebben de bewoners van dit blok de keuze om in de zon aan de Mr. H.F. de Boerlaan te zitten of aan het rustige binnengebied. Ook is er een mogelijkheid voor het maken van een dakterras.

Ritme

In de gesloten wand is een duidelijk ritme gemaakt van de individuele woningen. De wand geeft hiermee verwantschap met de woningen aan de overzijde van de Mr. H.F. Boerlaan maar is ook een mooi vervolg op de individuele woningen in het havenkwartier verderop aan deze straat.



Bestaande situatie: woningen en poortgebouwen van Botta

Hoekoplossingen

In het beeldkwaliteitsplan van 2010 wordt veel waarde gehecht aan zorgvuldig vormgegeven hoeken en het vermijden van blinde gevels. Hoeken moeten als het ware “rondgaan”.

Met name voor Blok A, gelegen aan de belangrijke invalstraat Mr. H.F. de Boerlaan, is dit van belang. De balkons en puin worden van de voorgevel de hoek omgezet en vormen daarmee een vriendelijk gebaar op deze zichtlocatie.

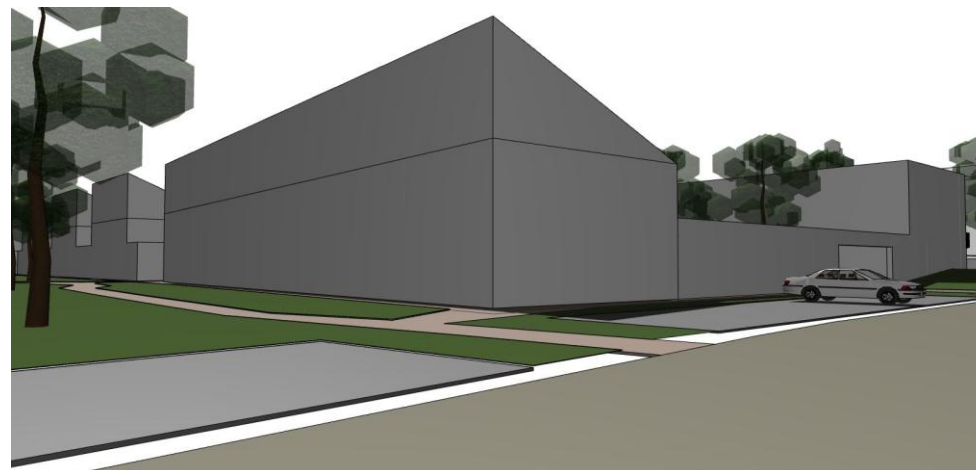
Deze specifieke hoekoplossingen moeten nog worden vormgegeven, dit is mede afhankelijk van het woonprogramma waar nu nog geen uitsluitsel over is te geven.

Ook de blokken B en C hebben omgezette hoekoplossingen. De woningen type D vormen de schakel tussen de woningen aan de Mr.H.F. Boerlaan (type A) en de woningen in het park type B en type C.

Ook voor de sociale veiligheid zullen er geen blinde zijgevels worden gemaakt op de hoeken.



Blok A



Blok B



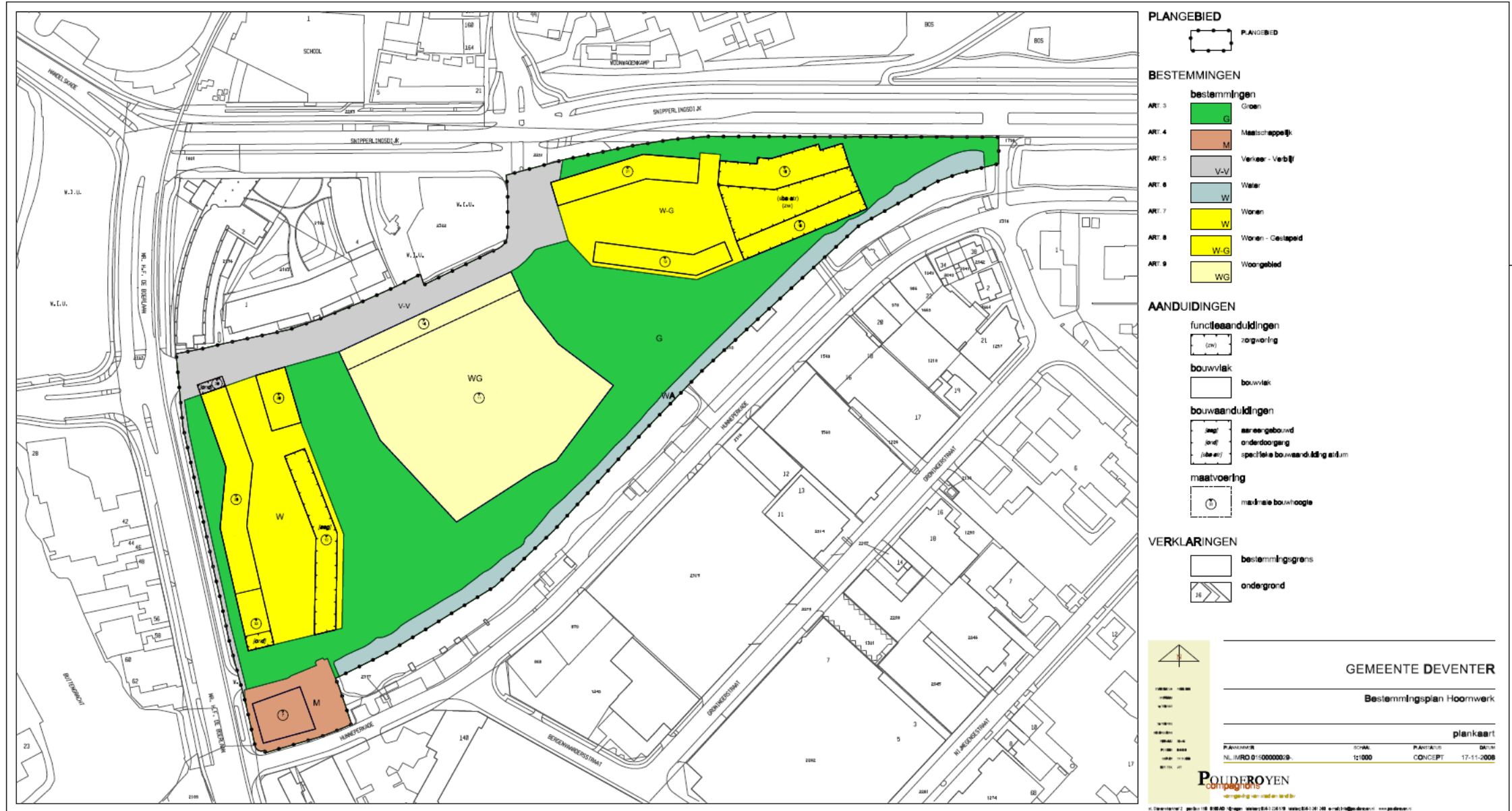
Blok C



Blok D

3. Bestemmingsplan

Huidig bestemmingsplan Eilanden Hoornwerk



Inpassing ontwerp in bebouwingsvlakken van het bestemmingsplan



	totale footprint	buiten bestemmingsplan	% buiten bestemmingsplan
Blok A	1261 m ²	211 m ²	16,7 %
Blok B	417 m ²	224 m ²	53,7 %
Blok C	458 m ²	28 m ²	6,1 %
Blok D	233 m ²	174 m ²	74,7 %

4. Beeldkwaliteitsplan

Afwijkingen van het ontwerp van I'M architecten ten opzichte van de uitgangspunten en Handreikingen Beeldkwaliteit “Sfeer en identiteit in Hoornwerk”, opgesteld door KCAP Architects & Planners in november 2010.

Bij het door KCAP opgestelde document gaat het om “stimulerende uitgangspunten, geen strikte regels” ten opzichte van de beeldkwaliteit van Hoornwerk Eiland 3. Het schetsontwerp van I'M architecten wijkt bij een aantal aspecten van de voorgestelde handreikingen af. In dit hoofdstuk worden de verschillen duidelijk gemaakt.



2010

Stedenbouwkundig Plan Hoornwerk

“De scheiding tussen privé en openbaar groen wordt heel subtiel vormgegeven door middel van kleine hoogteverschillen.”

2016

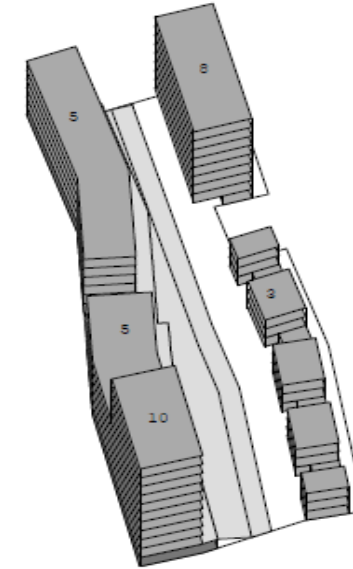
Stedenbouwkundig Plan Hoornwerk

De scheiding tussen privé en openbaar groen bij woning type B wordt subtiel vormgegeven door middel van een klein hoogteverschil. Bij type C en type D loopt er een semi openbaar voetpad voor de woningen. Het scheiding tussen openbaar groen en privé aan de zijde van de Mr. H.F. de Boerlaan wordt subtiel vormgegeven door een licht oplopend grondlichaam welk wordt beëindigd met een laag muurtje .



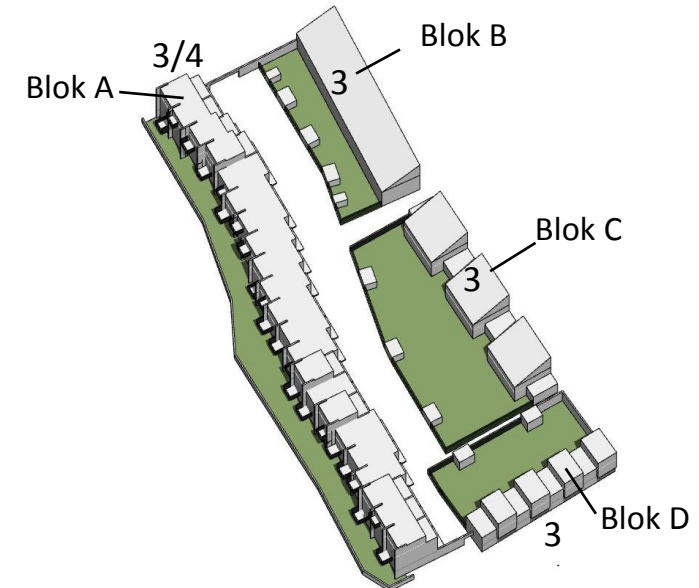
Thematiek en uitstraling

“3. Een krachtige “gestalte” en een gevarieerde volumeopbouw.”



Thematiek en uitstraling

Het woonblok aan de Mr. H.F. de Boerlaan heeft door zijn lengte en geknikte vorm een heel krachtige uitstraling. Door het ritme van de metselwerk penanten ontstaat er een mooi evenwicht met de woningen van Botta. De woonblokken B en C horen sterk bij elkaar en vormen samen een rustige coulisse wand voor het openbaar park tussen eiland 2 en eiland 3. Woonblok D is sterk georiënteerd op het kanaal en is de schakel tussen de blokken A/ B en C.



2010

2016

2010

Kleur en materiaal

“Eiland 3 krijgt een lichte kleur, geel/bruinig.”



Parkeren

“Het eiland bevat een mix van appartementen langs de Mr. de Boerlaan en aan de Verlengde Kazernestraat en brede parkwoningen aan de parkzijde. De parkeerplaatsen bevinden zich voor een deel in een half verdiepte parkeergarage, die aan het zicht wordt onttrokken door het maaiveld vanaf de weg in de richting van het eiland op te laten lopen.”



2010

2016

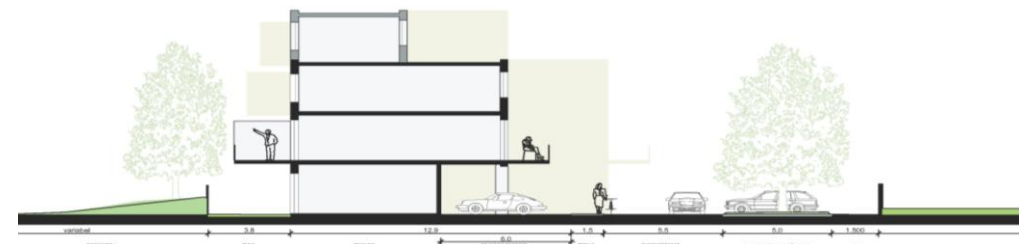
Kleur en materiaal

Eiland 3 krijgt een rode kleur met een rode voeg. Uitgangspunt is om een duidelijk verschil te krijgen met eiland 2. Door hetzelfde metselwerk als de overzijde van de Mr. H.F. de Boerlaan te gebruiken wordt er een mooie rustige entree gecreëerd voor Deventer.



Parkeren

Eiland 3 bevat een mix van grondgebonden woningen, terraswoningen aan de Mr. H. F. de Boerlaan, forse stadswoningen aan de Verlengde Kazernestraat en brede parkwoningen aan de parkzijde. Onder de terraswoningen bevinden zich twee parkeerplaatsen welke niet zichtbaar zijn vanaf de Mr. H.F. de Boerlaan. Voor de woningen B , C en D worden parkeerplaatsen opgenomen op het afgesloten binnenterrein .



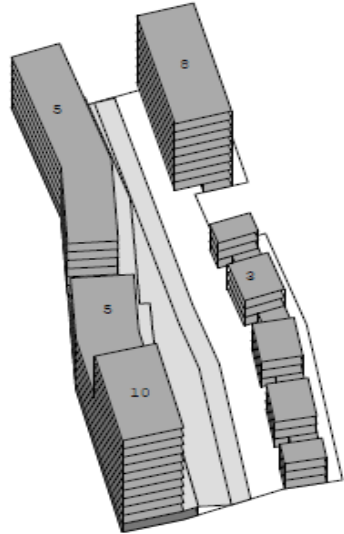
2016

2010

Accenten in bebouwing

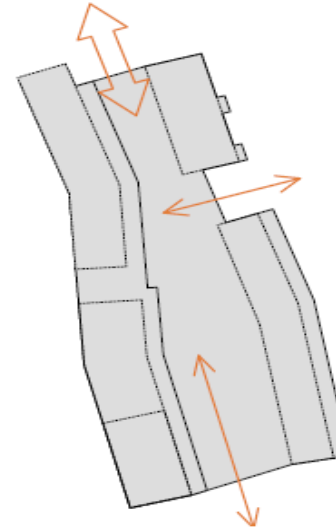
“De kop aan de zuidzijde vormt een hoogteaccent op een plint waardoor het een kop vormt die uitkijkt richting de binnenstad.

Aan de noordzijde bevindt zich ook een hoogteaccent op een plint. Deze ligt terug ten opzichte van de Mr. de Boerlaan.



Ontsluiting woningen

“De stadswoningen aan het park worden ontsloten vanaf de binnenstraat..”



2010

2016

Accenten in bebouwing

Uit stedenbouwkundig oogpunt worden de twee nieuwe poortgebouwen van Botta gezien als entree van de stad en het begin van hoogbouw. De woningen van Eiland 3 sluiten dus meer aan bij de volumes van grondgebonden woningen van Botta aan de overkant van de Mr. De Boerlaan en kennen geen uitgesproken hoogteaccenten (zie ook stedenbouwkundige onderbouwing in de inleiding).



Ontsluiting woningen

De woningen (blok B , C en D) worden ontsloten via een pad wat aansluit op de Verlengde Kazernestraat. De stadswoningen type A worden ontsloten via de binnenstraat.



2016

2010

Daken

“Er wordt uitgegaan van platte daken voor alle gebouwen in Eiland 3. Er is geen sprake van overstekken.”

Buitenruimte appartementen langs Boerlaan

“In verband met het verkeerslawaaï hebben de appartementen aan de Mr. de Boerlaan ofwel de buitenruimte aan de galerijzijde ofwel een inpandige of afgesloten buitenruimte aan de Mr.de Boerlaan. Dit is mogelijk in de vorm van loggia’s en erkers aan de straatzijde. De appartementen gelegen aan het park, krijgen een balkon aan de parkzijde.”

2010

2016

Daken

Er wordt uitgegaan van platte daken voor alle woningen type A en D, zonder overstekken.
De parkwoningen B en C hebben een lessenaarsdak met de hoge zijde aan het park. Zo vormen deze woningen samen met de overkant een mooie coulissewand voor het park.

Buitenruimte woningen langs Boerlaan

In verband met het verkeerslawaaï hebben de woningen aan de Mr. H.F. de Boerlaan naast een balkon aan voorzijde ook een balkon aan de binnenzijde, indien dit noodzakelijk is. De woningen aan het park hebben een tuin op het zuid/westen aan het collectieve binnengebied.

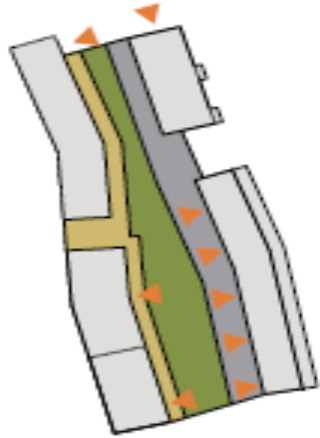
2016



2010

Binnengebied

“Alle woningen worden vanuit het collectieve binnengebied ontsloten.
Vanaf de binnenstraat loopt het groen op in de vorm van terrassen naar het dek van de appartementen.”



Buitenranden en erfafscheidingen

“Zowel de appartementen als de parkwoningen staan met de voeten in het groen.
Aan de parkzijde hebben de brede parkwoningen een privé buitenruimte. Dit terras ligt 30-50 cm hoger dan het park.”



2010

2016

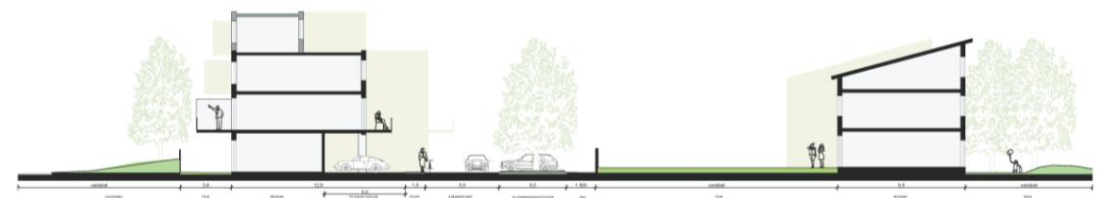
Binnengebied

De stadswoningen type A worden ontsloten vanuit het collectieve binnengebied.
De woningen type B, C en D worden ontsloten middels een voetpad langs de woningen. Het binnengebied wordt ingericht met parkeerplaatsen en kleine groene hoogteverschillen en bomen.



Buitenranden en erfafscheidingen

Door het licht oplopende groene talud staan de woningen aan de Mr. H.F.de Boerlaan als het ware in het groen. Achter dit oplopend talud is een kleine besloten privé tuin. Daar waar achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied wordt een tuinmuur gerealiseerd.



2016

5. Inrichtingsplan / Visie

Afwijkingen van het ontwerp van I'M architecten ten opzichte van de "Deventer Hoornwerk Visie Eiland 2 & 3", opgesteld door KCAP Architects & Planners in november 2010.



2010



Parkeerkelder



Parkeren op maaiveld

2010

2016

Geen parkeerkelder in plan opgenomen



Parkeren op maaiveld

2016

2010



Eiland 3 2010 aantal woningen

- 1Zorgwoningen
- 50 Meergezinswoningen
- 8 Eengezinswoningen

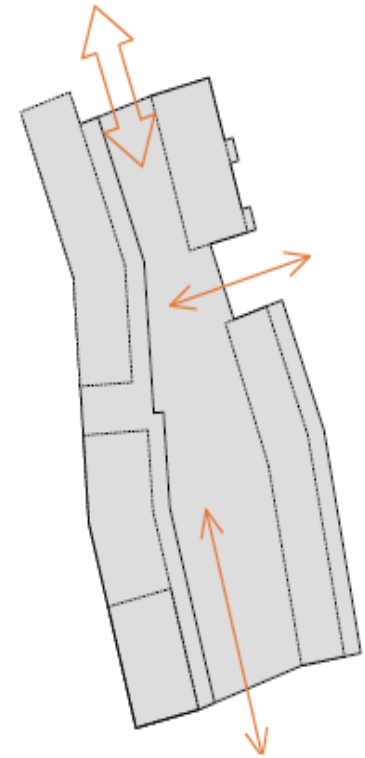
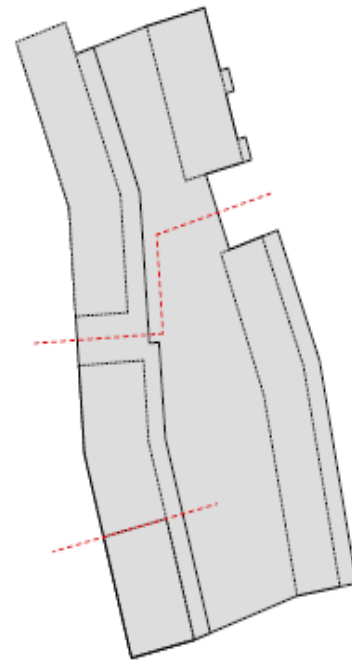
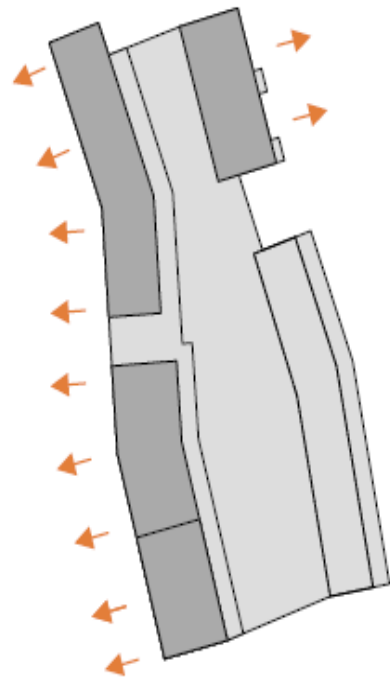
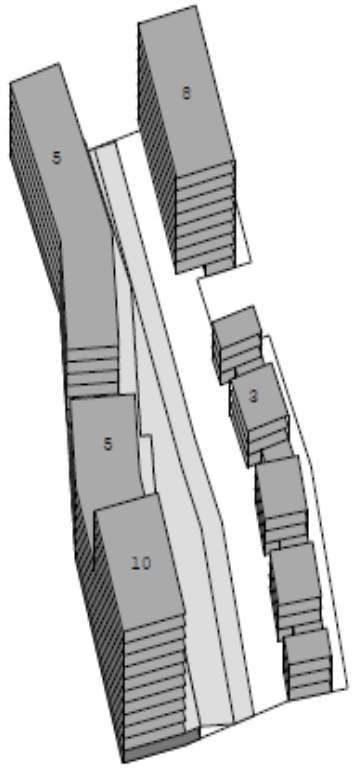
2016



Eiland 3 2016 aantal woningen

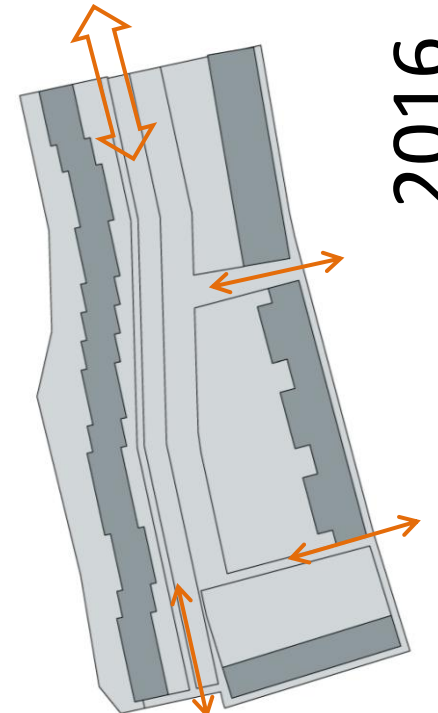
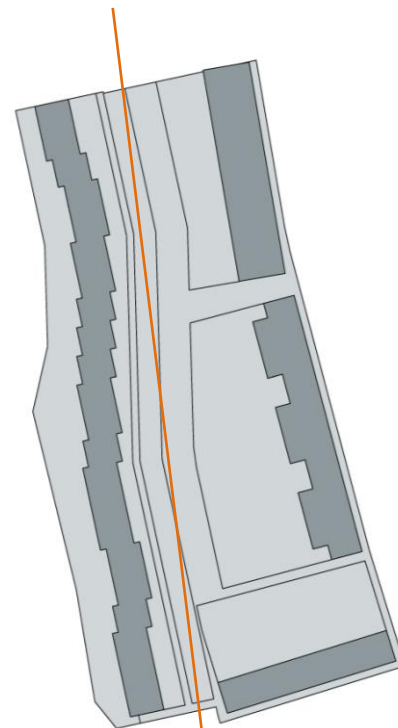
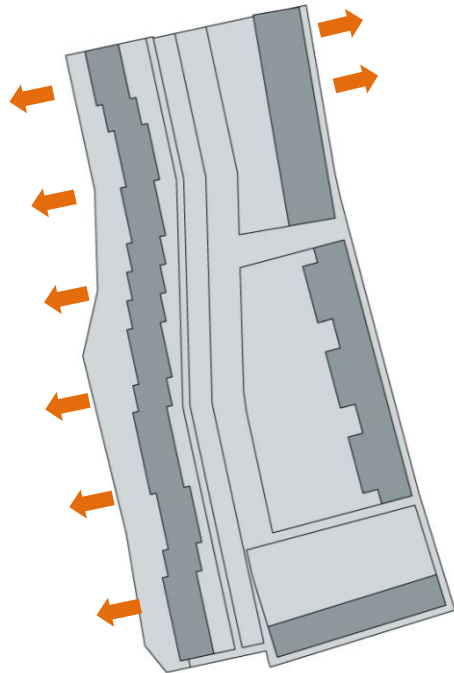
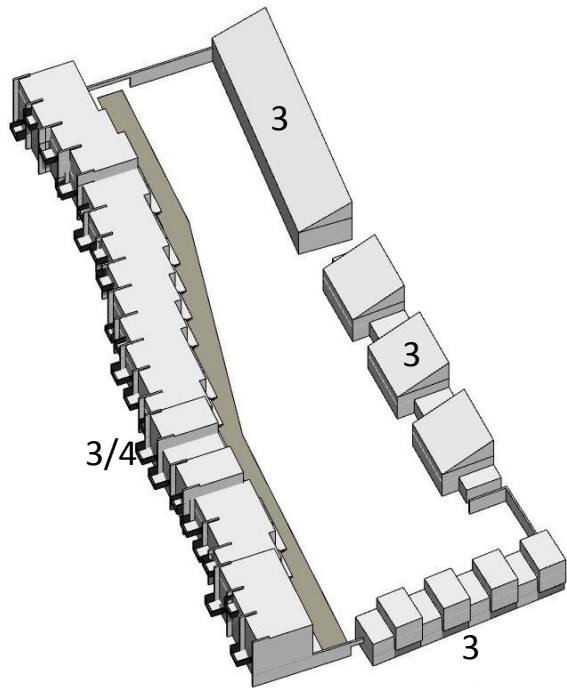
- Blok A 22 eengezinswoningen
- Blok B 8 eengezinswoningen
- Blok C 6 eengezinswoningen
- Blok D 4 eengezinswoningen

2010



2010

2016



2016

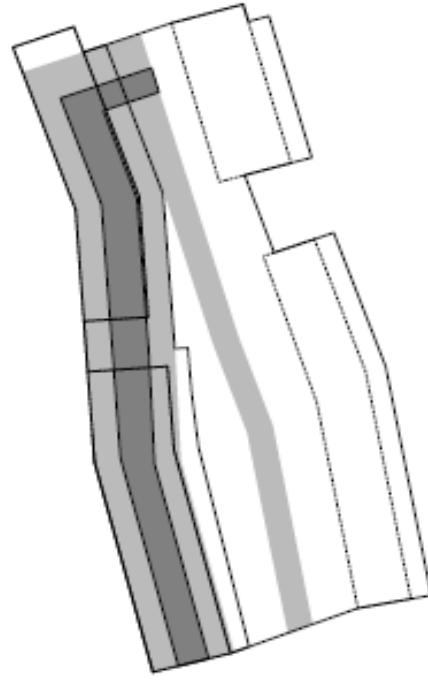
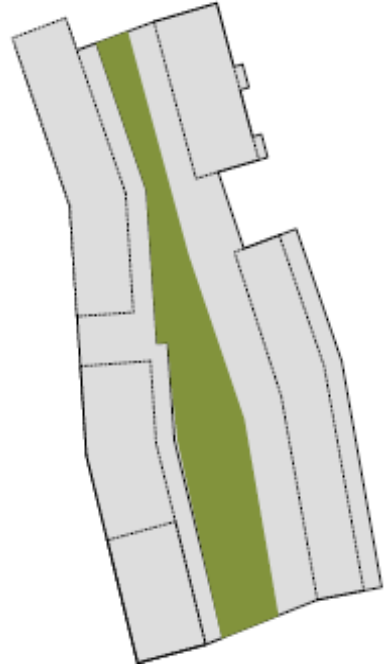
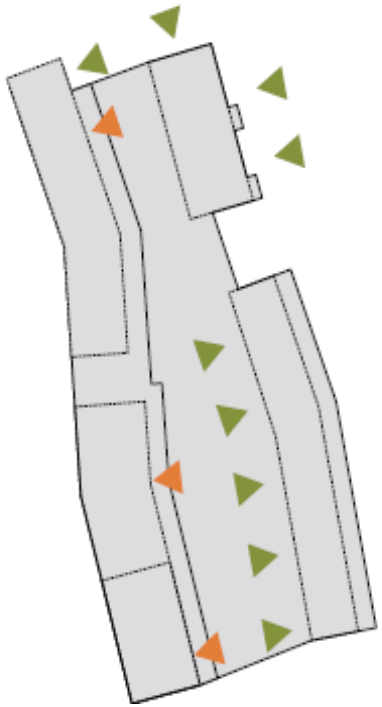
Bouwlagen

Straatfront

Fasering

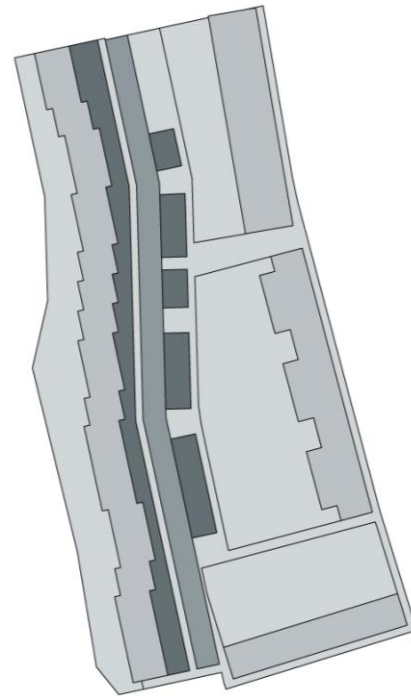
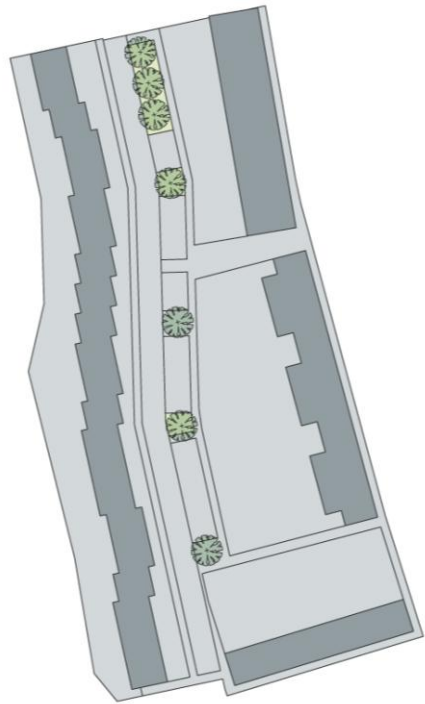
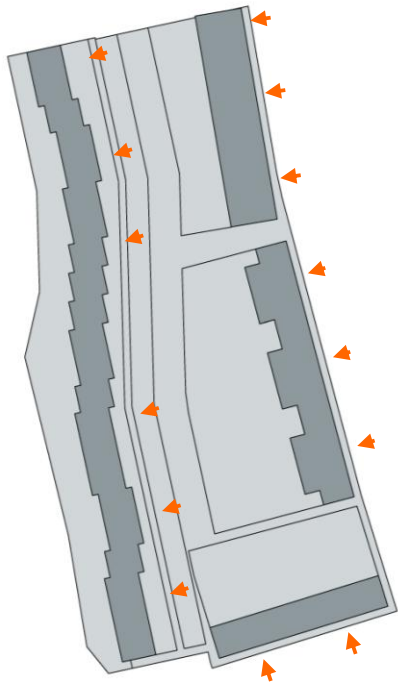
Ontsluiting terrein

2010



2010

2016



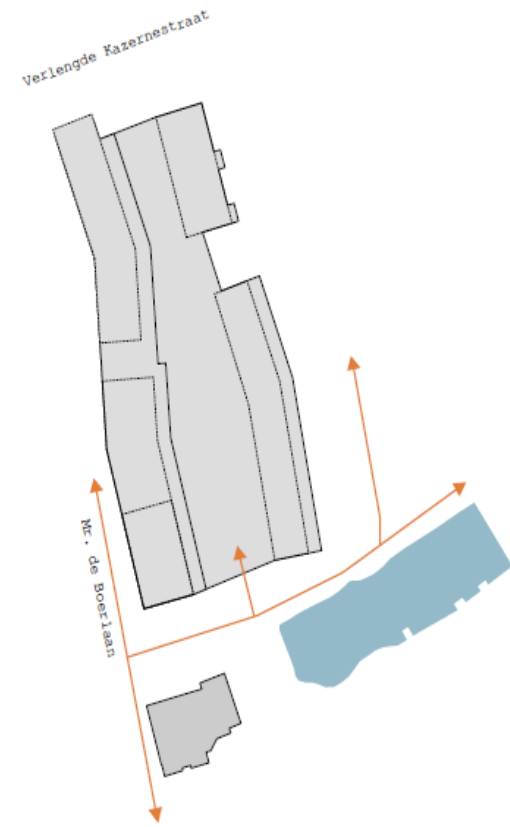
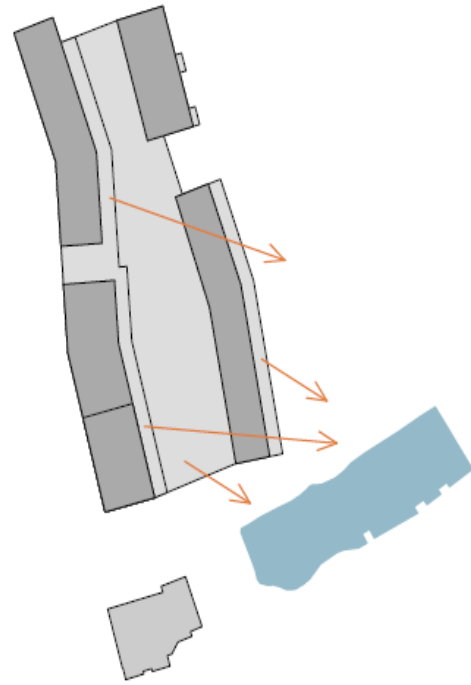
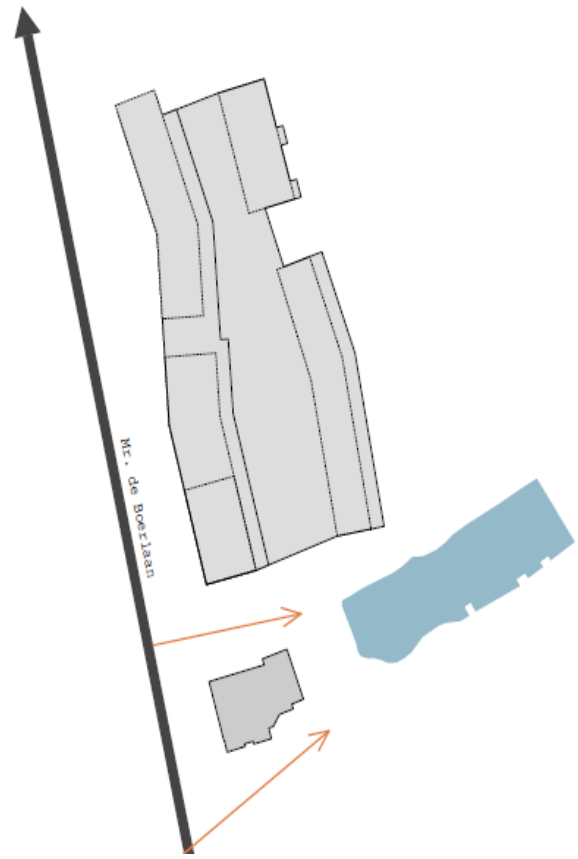
2016

Ontsluiting woningen

Groen in het binnengebied

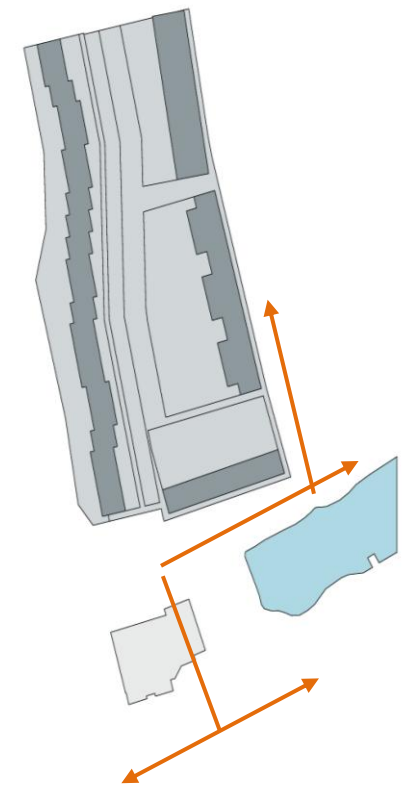
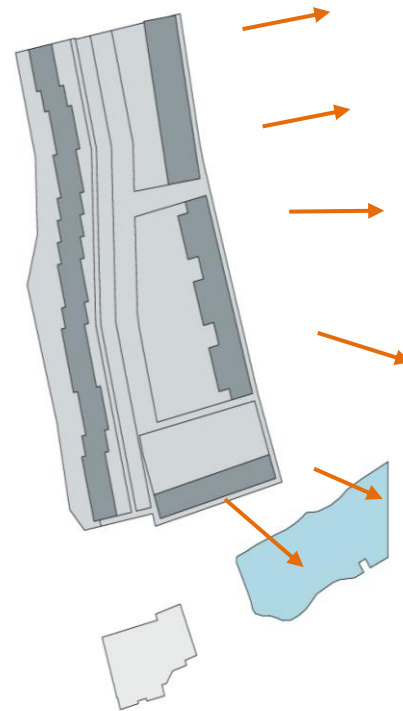
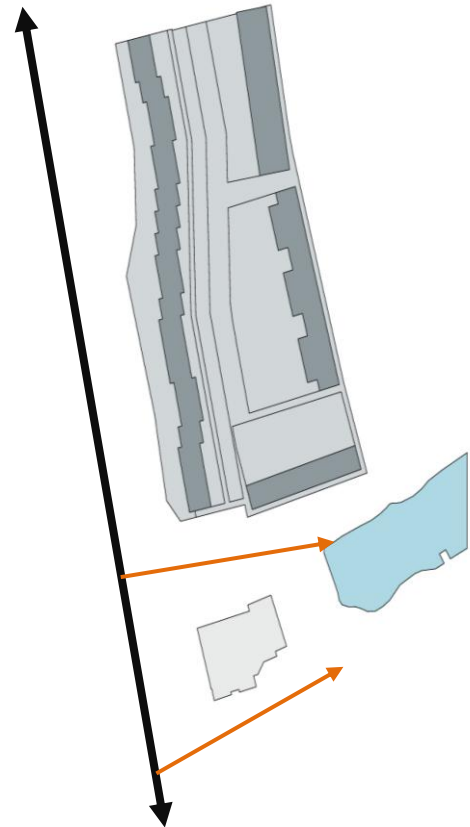
Parkeren

2010



2010

2016

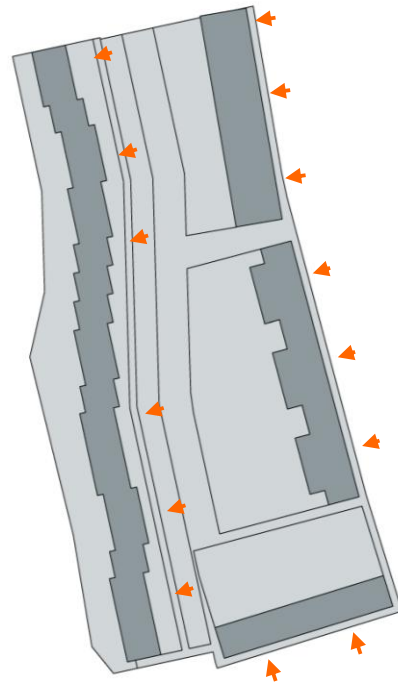


2016

Doorzicht Mr. De Boerlaan

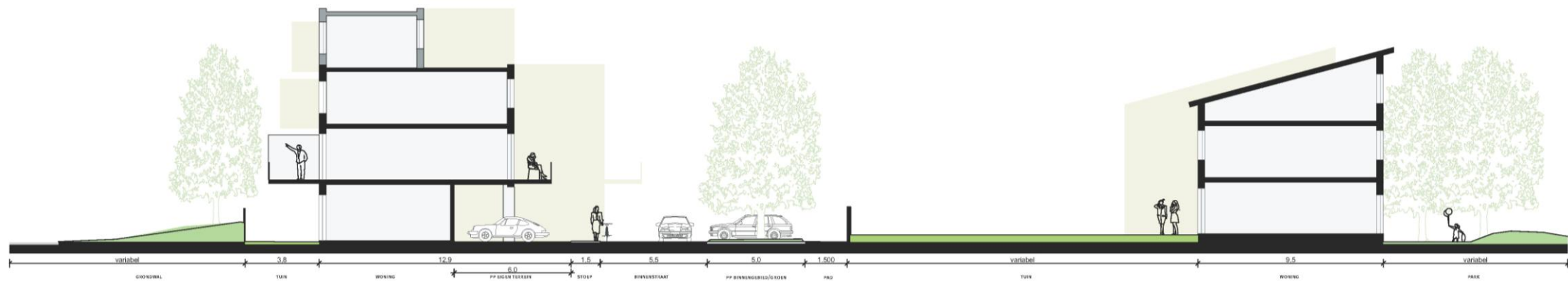
Zicht op park en water

Wandelroute



Binnengebied

De woningen van Blok A worden vanuit het binnengebied ontsloten, daarom moet dit gebied een aantrekkelijk karakter krijgen. Het volstaat niet alleen om dit te gebruiken als parkeercoffer. Aan het begin van het binnengebied is gebiedje met bomen, hierachter liggen parkeervakken. Hierdoor krijgt het binnengebied een vriendelijk karakter. Tussen de parkeerplaatsen zijn een vijftal groene gebiedjes opgenomen om dit vriendelijke karakter te versterken. De parkeerplaatsen van Blok A liggen op maaiveldniveau half onder de woning, half onder de uitkragende terrassen. De achtertuinen van de woonblokken B, C en D krijgen een groene afscheiding van ca. 1.80 hoog. Door het binnengebied lopen meerdere semi-openbare wandelroutes.



Buitenranden en erfafscheidingen



Legenda



Groene scheiding tussen semi-openbaar binnengebied en privétuin in de vorm van trellis met klimop

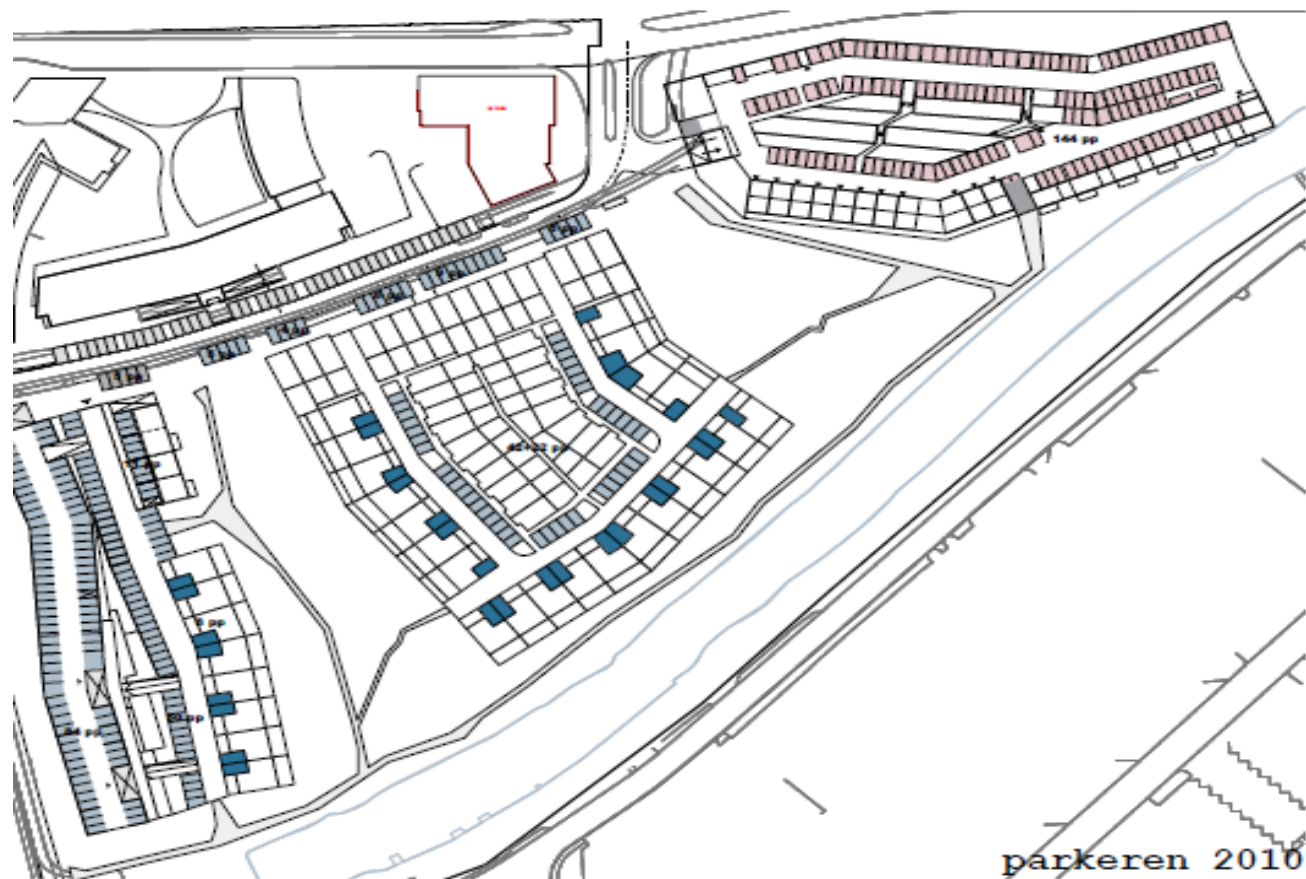


Woningen staan aan voetpad, harde scheiding, langs de zijkant van de achtertuin een gemetselde tuinmuur hoog ca 1.80 meter.



Scheiding door middel van verhoogd maaiveld met daarop een lage muur

Parkeren 2010



Parkerplaatsen nodig:

Parkerenorm = 1,3

102 woningen (norm 1,3)	
26 zorgeenheden (norm 0,4)	143 pp
55 woningen (norm 1,3)	72 pp
130 woningen (norm 1,3)	169 pp
	384 pp

Parkerplaatsen aanwezig:

144 pp totaal

22 pp op eigen terrein
 42 pp aan binnenstraat
29 pp aan Verlengde Kazernestraat
 93 pp totaal (norm 1,7)

95 pp in parkeergarage
 50 pp in binnengebied
 8 pp op eigen terrein
5 pp aan Verlengde Kazernestraat
 158 pp totaal (norm 1,2)

395 pp

Parkeren 2016



Parkeren Eiland 3

Blok A 44 pp op eigen terrein (norm 2)

Blok B, C en D 25 pp in binnengebied
9 aan Verlengde Kazernestraat
 34 pp (norm 2,4)

6. Planning

- Voorliggend Afwijkingen-document inleveren bij gemeente week 04 / 2016
- Start RO-procedure week 06 / 2016
- Start verkoop woningen week 13 / 2016
- Aanvraag omgevingsvergunning week 13 / 2016
- Start bouw week 36 / 2016