



Stedenbouwkundig plan Ludgeruskwartier Deventer

19/12/2024

Colofon

VO Stedenbouwkundig plan
Ludgeruskwartier Deventer

19/12/2024

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Deventer
Grote Kerkhof 1, 7411 KT Deventer



Woonbedrijf Ieder1
Overstichtlaan 2, 7414 AP Deventer



SAMENWERKING

Stadkwadraat B.V.
Utrechtseweg 331, 3731 GA De Bilt



OPDRACHTNEMER

RRog stedenbouw en landschap, Amsterdam



stedebouw en landschap

© 2024
RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
020 - 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
1. Inleiding	8
2. Opgave	10
2.1 Omgevingsvisie Deventer	10
2.2 Ambitiedocument	11
2.3 Communicatie- en participatieplan	13
3. Context	16
3.1 Locatie	16
3.2 Historie	18
3.3 Landschappelijke context	19
3.4 Groen-blauwe structuur	20
3.5 Voorzieningen	22
3.6 Infrastructuur	24
4. Participatie	26
4.1 Participatieavond	26
4.2 Terugkoppeling participatie	31
5. Stedenbouwkundige visie	34
5.1 Ruimtelijk concept en typologie	34
5.2 Ontwerp vanuit kernwaarden	36
5.3 Stedenbouwkundige inpassing	42
6. Ontwerp	46
6.1 Plankaart	46
6.2 Groen en water	48
6.3 Infrastructuur en auto	50
6.4 Sociale verbinding	54
6.5 Afvalinzameling	60
6.6 Fasering	61
6.7 Programma	62
6.8 Uitgangspunten nader uit te werken gebied	66



Projectlocatie
Ludgeruskwartier





Street Art in het Ludgeruskwartier

Voorwoord

Met gepaste trots presenteren wij het stedenbouwkundig ontwerp voor het Ludgeruskwartier. Sinds 2005 wordt er gewerkt aan het vernieuwen van Keizerslanden, een stadswijk uit de jaren '50-'70. In grote delen van Keizerslanden is de vernieuwing inmiddels afgerond. Met nog een aantal locaties te gaan, nadert de vernieuwing zijn voltooiing. De locaties die nog een verbetering zullen ondergaan betreffen in elk geval de Van Hetenstraatlocatie en een deel van de schoollocatie De Marke Zuid. Ook het Ludgeruskwartier inclusief de Roelandflatlocatie behoort tot deze locaties.

Bij de verbetering van het Ludgeruskwartier is er uitdrukkelijk voor gekozen om de bestaande bebouwing te slopen en het gebied opnieuw in te richten met nieuwbouw en infrastructuur.

Woonbedrijf Iederl heeft in het voorjaar van 2022 het voornemen tot sloop aan de huidige bewoners kenbaar gemaakt. De hernieuwing van het Ludgeruskwartier is noodzakelijk door de afnemende leefbaarheid en een woningvoorraad die steeds minder voldoet aan de eisen van deze tijd. De gemeente en Woonbedrijf Iederl geven gezamenlijk vorm aan het plan voor een nieuwe buurt waarin de huidige sociale woningvoorraad van 256 huurwoningen terugkomt en nieuwe woningen met een meer gemixt programma worden toegevoegd. Het doel is om van het Ludgeruskwartier een eigentijdse en leefbare buurt te maken met een gevarieerde woningvoorraad, sociale cohesie en een aantrekkelijke openbare ruimte. In dit rapport vindt u de stedenbouwkundige en ruimtelijke vertaling van dit plan; een plan waarin de bestaande waarden en kwaliteiten van de buurt worden gebruikt om vorm te geven aan het Ludgeruskwartier voor de toekomst.



Huidig beeld Ludgeruskwartier

1. Inleiding

De gemeente Deventer en Woonbedrijf Ieder 1 hebben in een gezamenlijk voortraject de ambitie van de herstructurering van het Ludgeruskwartier bepaald. Dit, voor u liggende stedenbouwkundig ontwerp borduurt voort op de resultaten van dat voortraject. Als onderdeel van het ontwerpproces heeft er participatie plaatsgehad met de huidige bewoners en omwonenden van de buurt. Samen met hen heeft het plan vormgekregen.

Leeswijzer

De uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn vastgelegd in verschillende documenten, waaronder het Ambitiedocument Ludgeruskwartier. Deze documenten vormen de onderlegger voor het Stedenbouwkundig Ontwerp. In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt de hoofdzaak van de onderliggende rapporten benoemd, zodat er een helder beeld ontstaat over het doel van dit stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een verdiepende analyse gemaakt van de bestaande context, waardoor het plan wordt verankert in het DNA van de plek. Met deze kennis zijn een tweetal participatieve bijeenkomsten gehouden met de huidige bewoners en omwonenden. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn vastgelegd in hoofdstuk 4. De output van deze bijeenkomsten vormde de omgaat voor de ontwerpvisie en concept van het vernieuwde Ludgeruskwartier. Deze visie is terug te vinden in hoofdstuk 5 van dit rapport. Vervolgens vindt u in hoofdstuk 6 de verslaglegging van het integraal stedenbouwkundig ontwerp. In dit hoofdstuk is het integrale ontwerp in een aantal sturende planlagen getekend, om zo het plan ook sectoraal inzichtelijk te maken.

2. OPGAVE

2.1 Omgevingsvisie Deventer

De Omgevingsvisie Deventer is in 2019 geactualiseerd. De strategie voor naoorlogse wijken richt zich op geleidelijke wijk- en buurtvernieuwing, waarbij samenwerking met bewoners, ondernemers en organisaties centraal staat.



Ambitiekaart naoorlogse wijken

Belangrijke speerpunten zijn het levensloopbestendig maken, verduurzamen en klimaatbestendig maken van woningen en de woonomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de aanwezige cultuurhistorie gerespecteerd.

Er wordt ingezet op een betere verbinding tussen de stedelijke groenstructuur en het buitengebied. Verbetering van de verkeersstructuur, met name voor fietsers, is ook een prioriteit. De vergrijzing en veranderingen in de zorg vragen om meer onderlinge steun en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte.

Het behouden van voorzieningen en het creëren van variatie in woningtypes en marktsegmenten moeten de leefbaarheid en sociale veiligheid versterken. De plannen zullen tegemoet komen aan vermelde beleidsuitgangspunten.

2.2 Ambitiedocument

In 2022 heeft de gemeente Deventer in samenwerking met Woonbedrijf Iederl voor het Ludgeruskwartier een Ambitiedocument opgesteld. In het ambitiedocument worden (ontwerp) uitgangspunten geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan. Deze worden omschreven volgens een vijftal kernwaarden:

Sociaal duurzaam

Het Ludgeruskwartier blijft een echte woonbuurt met behoud van bestaande voorzieningen. Openbare ruimtes bevorderen beweging, sport en sociale interactie. Alle woningen zijn levensloopbestendig of eenvoudig aanpasbaar, met een focus op een veilige en uitnodigende omgeving.

Groen casco

Er wordt optimaal gebruik gemaakt van bestaande bomen en gebiedskenmerken. De openbare ruimte stimuleert ontmoetingen, spelen en wandelen. De groendriehoek aan de zuidkant wordt onderdeel van de woonomgeving, waardoor de buurt een parkachtige setting krijgt.

Nieuwe identiteit

Het ontwerp combineert oorspronkelijke stedenbouwkundige ambities met hedendaagse uitgangspunten en opgaven zoals verdichting en functiemenging. De buurt blijft aantrekkelijk en biedt meer redenen om te bezoeken, vooral aan de zuidzijde met een sterkere verbinding met de groendriehoek en de langzaamverkeersroute.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Goede aansluitingen op het wijk- en stedelijk fietsnetwerk en logische wandelroutes dragen bij aan de levendigheid van de buurt. Autoverkeer wordt zo veel mogelijk direct naar parkeervoorzieningen geleid, voornamelijk binnen het bouwblok. De ventweg aan de noordzijde wordt mogelijk een snelle fietsroute.

Duurzaam

Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en streven naar hogere duurzaamheid. De buurt wordt gasvrij en er komt ruimte voor laadpunten voor elektrische auto's. De woningen hebben een hoge energetische kwaliteit. Natuur, klimaat en ecologie worden geïntegreerd in de nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte voor een toekomstbestendige woonomgeving.

DE 5 KERNWAARDEN VAN HET AMBITIEDOCUMENT

Sociaal duurzaam

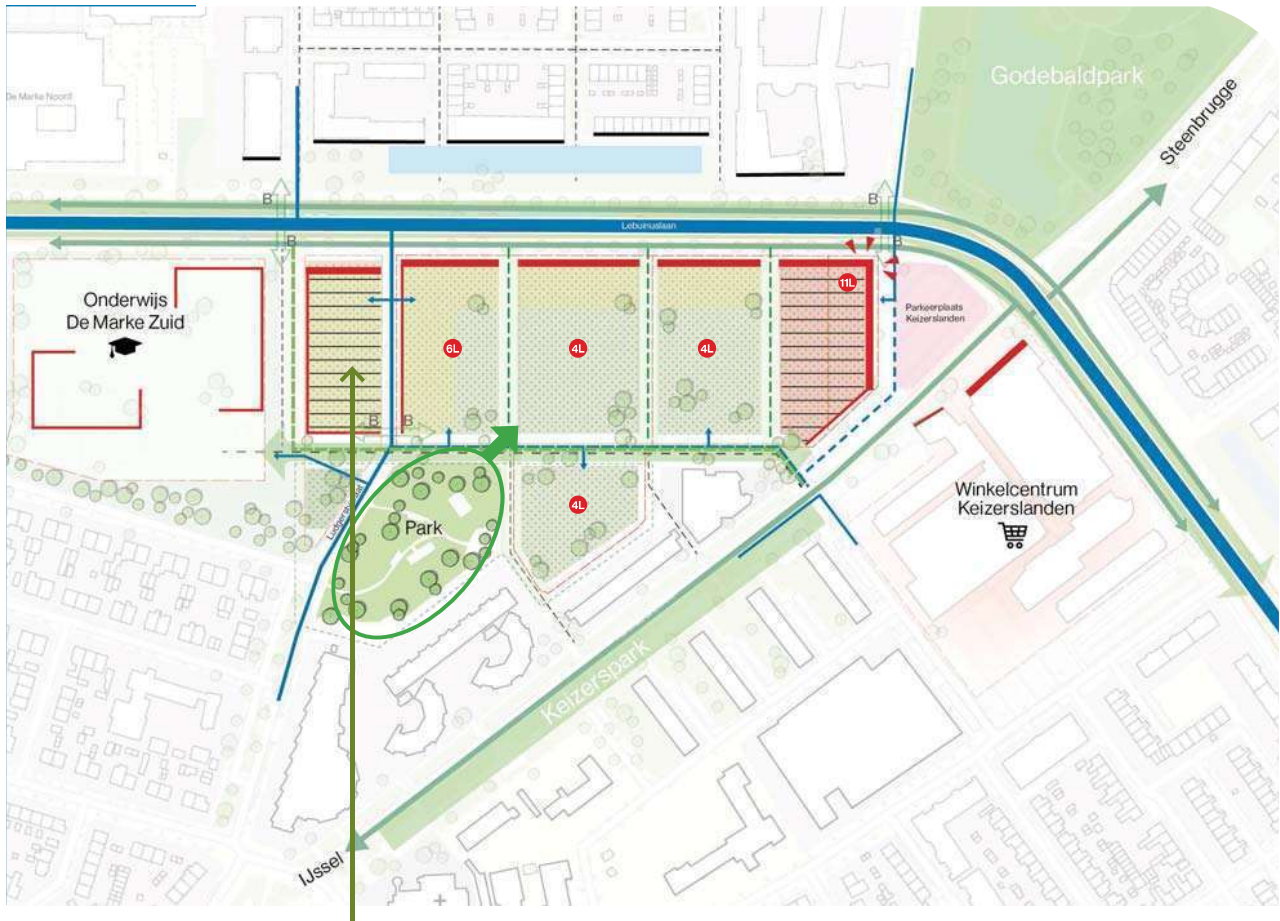
Groen casco

Nieuwe identiteit

Bereikbaarheid en mobiliteit

Duurzaam

Ambitiekaart



ONDERZOEKSGBIED, VALT BUITEN SCOPE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

LEGENDA

- | | | | |
|-------|--|-------|--|
| --- | Plangrenzen | ↔ | Groene langzaamverkeersverbinding (auto te gast) |
| - - - | Gasleiding (bestaand, te handhaven) | --- | Langzaam verkeersoversteek Lebuinuslaan |
| ▬ | Stevige buitenrand | - - - | Langzaam verkeersverbindingen |
| ◀ | Accent in bebouwing | ↔ | Fietsstraat auto te gast |
| ▨ | Ontwikkelveld | ↔ | Ontsluiting auto indicatief |
| 4L | Maximaal 4 bouwlagen | ▬ | Lebuinuslaan |
| 6L | Maximaal 6 bouwlagen | | |
| 11L | Maximaal 11 bouwlagen | | |
| ≡ | Zoekgebied innovatieve mobiliteits oplossing | | |

2.3 Communicatie- en participatieplan

Het “Communicatie- en participatieplan Ludgeruskwartier” uit 2023 voorziet in de intensieve samenwerking tussen Woonbedrijf ieder1 en Gemeente Deventer voor de vernieuwing van het Ludgeruskwartier. Met de sloop van 256 woningen en de bouw van 430-500 nieuwe woningen wordt beoogd een diverse, duurzame buurt te creëren.

In het plan staan uitgangspunten voor een heldere communicatie en uitgebreide participatie met huidige bewoners, omwonenden, en andere belanghebbenden. Doel is om draagvlak creëren en betrokkenheid onder bewoners te bevorderen.

“Het Ludgeruskwartier wordt een buurt waar je je thuis voelt of waar je een goede buur(t) aan hebt. Het wordt weer een herkenbaar onderdeel van Keizerslanden.”

**Door bestaande waarden van het
oorspronkelijke Ludgeruskwartier te
verbinden met hedendaagse inzichten ontstaat
een aantrekkelijke en passende woonbuurt.**





3. CONTEXT

3.1 Locatie

Buiten de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor het Ludgeruskwartier vinden er in de buurt meerdere ontwikkelingen plaats die relevant zijn voor deze locatie. Dit zijn een aantal vernieuwingsopgaven die nog gerealiseerd moeten worden, of reeds gerealiseerd zijn.

- **Herinrichting Hanzetracé**

De noordelijk van het plangebied gelegen ontsluitingsweg wordt heringericht om doorstroming van het verkeer in stand te houden. Deze herinrichting is onderdeel van het ontwikkelperspectief N337.

- **Schoollocatie De Marke Zuid en De Marke Noord**

Vervangende nieuwbouw voor de bestaande schoollocaties en bouw van sporthal Keizerslanden. Ook De Marke Noord zal binnenkort vernieuwd worden. In dit stedenbouwkundig plan zal de ruimte tussen het Ludgeruskwartier en De Marke Zuid ook meegenomen worden in de planvorming. Na nieuwbouw van de Marke Zuid en sloop van het huidige schoolgebouw komt aan de zijde van het Ludger-

ruskwartier een strook vrij voor verdere ontwikkeling; de precieze invulling daarvan volgt in een later stadium.

- **Vernieuwingsplan Keizerslanden**

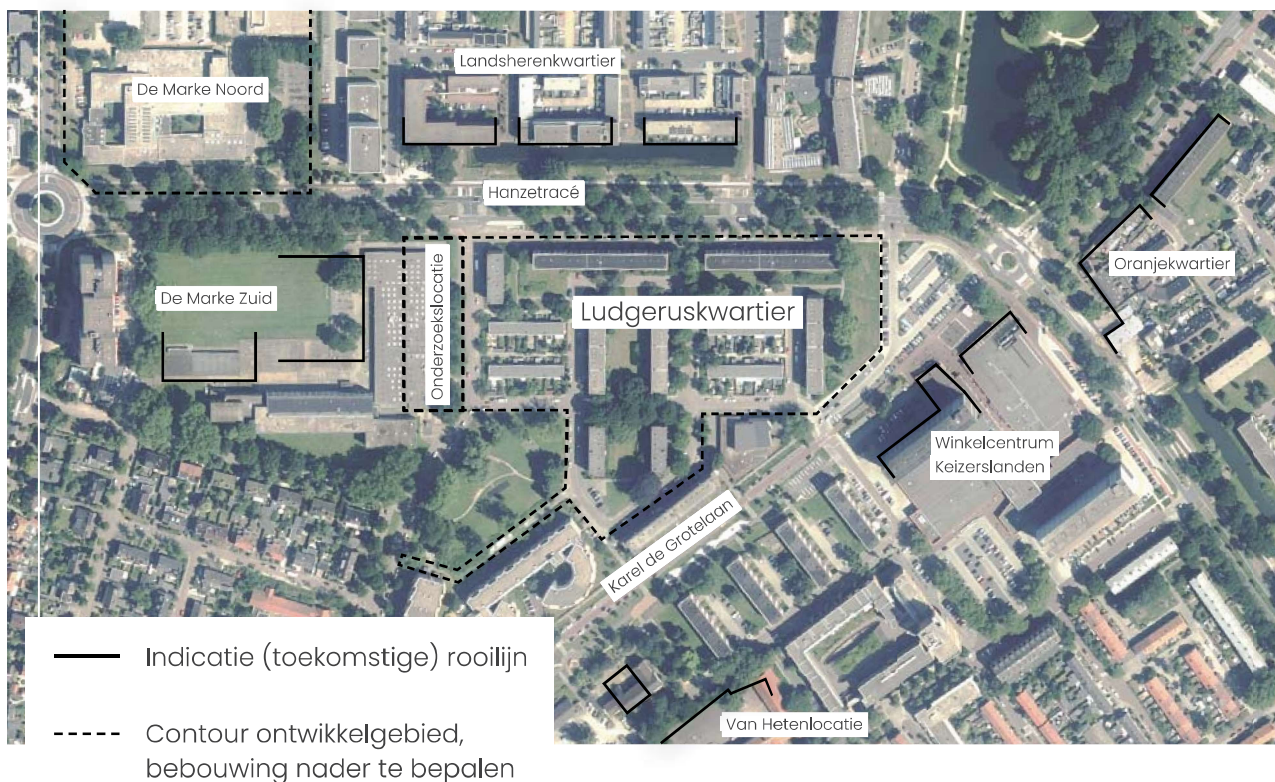
De herinrichting van de Karel de Grotelaan en de vernieuwing Winkelcentrum Keizerslanden

- **Woningbouw Landsherenkwartier**

De woonbuurt noordelijk van de planlocatie die stamde uit de jaren '60 is in 2014 hernieuwd.

- **Van Hetenlocatie**

Inbreidingsplan bij de Van Hetenstraat met sloop/nieuwbouw in een groen-stedelijke opzet.



Identiteit context



Kenmerkende groene ruimtes tussen de gebouwen in het Ludgeruskwartier bieden veel woonkwaliteit maar weinig gebruikswaarde.



Straatbeeld in het Ludgeruskwartier. In de oorspronkelijke opzet is veel infrastructuur gerealiseerd waardoor deze als barriere tussen groene ruimtes gaat werken.



Fietsstraat en groene ruimte langs de Karel de Grotelaan. Deze groenstructuur kent veel verblijfsplekken en heeft een verbindende functie tussen groenstructuren.



Schoollocatie De Marke Zuid. Er liggen plannen klaar om deze locatie te hernieuwen. Daarmee zal de schoollocatie terug komen te liggen van zijn huidige locatie.



De bebouwing van Landsherenkwartier aan de Lebuïnuslaan. De bebouwing manifesteert zich in een repeterende bloklengte, maar de architectonische uitstraling van de blokken sluit niet aan op de repeterende strokenbouw.



Entree van het hernieuwde winkelcentrum Keizerslanden. De nieuwbouw heeft een prettige uitstraling, maar biedt in de hoogteopbouw geen massa die in verhouding staat tot de schaal van de aangrenzende stedelijke ruimte.

3.2 Historie

De stedenbouwkundige structuur van de stadswijk Keizerslanden wordt getypeerd als stempelstedenbouw. Kenmerkend voor deze stedenbouwkundige opzet is de rationele en min of meer rechtlijnige verkaveling met een royale groenstructuur. De bebouwing bestaat uit een orthogonale bebouwingsstructuur in een groene setting.



Positionering van het Ludgeruskwartier in de tuinwijk.

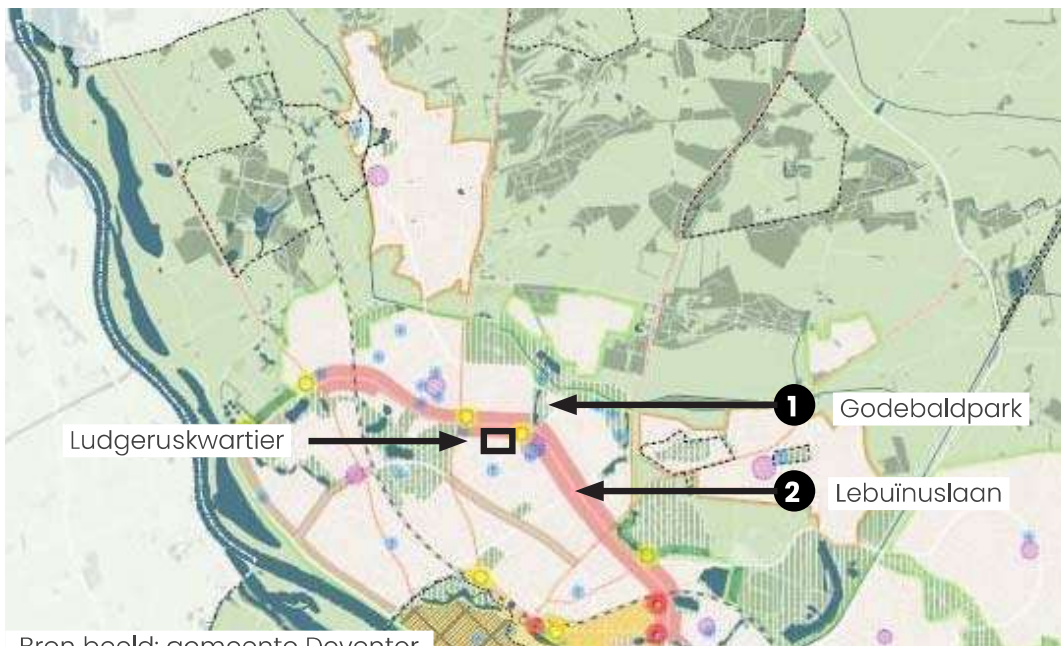


Historische luchtfoto van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Keizerslanden.

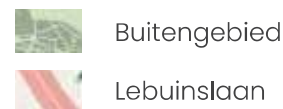


Laanbebouwing langs de Lebuinuslaan.

3.3 Landschappelijke context



Het Ludgeruskwartier is gelegen in de nabijheid van de stadsrand van Deventer. Door de royale groenstructuren van de tuinwijk ligt de buurt verbonden met het buitengebied. De Lebuïnuslaan (N337) vormt een breed doorlopend laanprofiel dat de buurt met het landschap verbindt. Ook het Godebaldpark vormt een groene verbinding naar het buitengebied.



1 Godebaldpark



2 Lebuïnuslaan

3.4 Groen-blauwe structuur

Door het Ludgeruskwartier heen is een groenbeleving die wordt gekarakteriseerd door volwassen bomen, vakbeplanting en gemaaid gras. De gebruikswaarde van het groen binnen het Ludgeruskwartier is echter beperkt omdat het vaak versnipperd en slecht onderhouden is. Het gebied ten zuiden van het Ludgeruskwartier kan gekarakteriseerd kan worden als groenstedelijk. Deze groendriehoek wordt doorsneden door de Karel de Grotelaan, die uitgevoerd is als fietsstraat en tevens een sterk groen karakter heeft. Hierdoor kent het Ludgeruskwartier goede en aantrekkelijke (fiets)verbindingen met het centrum en potentie heeft tot een sterkere groene structuur tussen de stad en het buitengebied..



Groen met weinig gebruikswaarde



Buurtpark Ludgeruskwartier



Karel de Grootelaan



Volwassen boomstructuur



Plangebied in relatie tot groenblauwe structuur.

- Groenvoorziening
- Laanbeplanting
- Water
- Fietsstraat
- Indicatie groenverbinding

3.5 Voorzieningen

Het Ludgeruskwartier is een echte woonbuurt. Rondom de buurt ligt een verscheidenheid aan voorzieningen. Winkelcentrum Keizerslanden ligt direct naast de projectlocatie en heeft een buurtoverstijgende betekenis.

De schoollocatie westelijk van het plangebied (De Marke Zuid) is voorzien als transformatiegebied. De beoogde nieuwbouw voor deze school wordt als stedenbouwkundige concext meegenomen in de planvorming van het Ludgeruskwartier.



- 1** Woonzorgcentrum en buurtvoorziening
- 2** Godebaldpark
- 3** Sportveld
- 4** Serviceflat
- 5** Middelbare school De Marke Zuid
- 6** Het Nieuwe Plantsoen
- 7** Buurtpark
- 8** Alevitische Vereniging
- 9** Winkelcentrum Keizerslanden
- 10** Verzorgingstehuis
- 11** Bibliotheek
- 12** Apotheek
- 13** Koningskerk
- 14** Huisarts

- Groenvoorziening
- Onderwijs
- Zorgvoorziening
- Winkelen
- Buurtfunctie
- Sportvoorziening



Winkelcentrum Keizerslanden



Alevitische vereniging in Het Open Hof



Geplande nieuwbouw voor middelbare school
De Marke Zuid



De Koningskerk






3.6 Infrastructuur

Het Ludgersukwartier kent een netwerk van wegen met langspaarplekken. Delen van deze wegen zijn afgezet met paaltjes, zodat er geen sluiptverkeer in de buurt ontstaat.

Het gebied wordt voornamelijk ontsloten vanaf de Lebuinuslaan. Aan het winkelcentrum Keizerslanden is een groot parkeerterrein gestitueerd dat ook bereikbaar is vanaf de Karel de Grotelaan (fietsstraat). Dit zorgt voor een verkeersdrukte op deze straat. De verkeerskundige aansluiting van de Bernoldstraat/Graaf Florisstraat met de Karel de Grotelaan en het parkeerterrein draagt bij aan een verkeersonveilige situatie. Het kruispunt wordt veel genoemd als onduidelijk en onveilig.



Automobilist

-  Toegangsweg
-  Interne ontsluitingsstructuur
-  Fietsstraat
-  Parkeerterrein Winkelcentrum Keizerslanden
-  Te verbeteren verkeerssituatie



Voetganger, fietser en OV

-  Vrijliggend fietspad
-  Fietsen over de weg
-  Fietsstraat
-  Voetpad
-  OV halte bus



Interne ontsluitingsstructuur met langsparkeren



Toegangsweg parkeerterrein Winkelcentrum Keizerslanden met verkeersonveilige situatie



Drukke fietsstraat op de Karel de Grotelaan



Bushalte aan de Lebuïnuslaan

4. PARTICIPATIE

4.1 Participatieavonden

Voorafgaand aan het ontwerp(proces) werden twee avonden georganiseerd: Op 31 mei 2023 voor bewoners en op 1 juni voor omwonenden. Gedurende de participatie-avonden werd informatie verstrekt door Woonbedrijf Iederl en waren er een aantal participatie-opdrachten. Deze opdrachten zijn vormgegeven rond de 5 thema's van het Ambitiedocument. Op 15 februari 2024 is nogmaals een buurtbijeenkomst georganiseerd. We hebben de mensen een eerste schetsontwerp laten zien van de nieuwe buurt. De sfeer was goed. Er waren ook duidelijk zorgen over de voortgang van het project.



1 Maquette van de buurt

3 Opdracht 2: Vijf belangrijkste waarden

5 Opdracht 4: Persoonlijk opschrijfboekje

2 Opdracht 1: Je favoriete plek...

4 Opdracht 3: Ideeënbus

6 Algemene sfeerimpressie

Opdracht 1: Favoriete plek in de buurt

Bij de eerste opdracht konden bewoners met vlaggetjes op een plattegrond aangeven wat hun favoriete plek was in de buurt. Op de vlaggetjes was ruimte om aanvullend de keuze te motiveren.

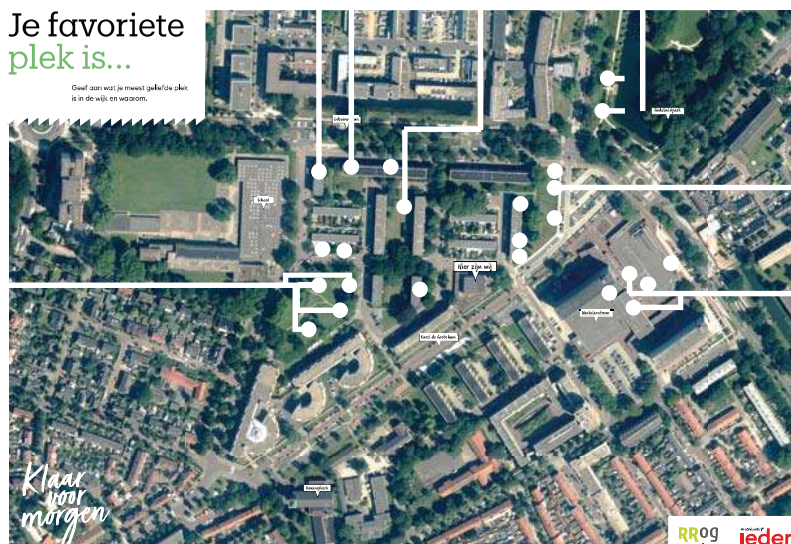
'Goede afstand winkelcentrum en school'
'Mooi en groen uitzicht'

'Gras tussen de woningen'

'Betere uitstraling'
'Watelement'

Je favoriete plek is...

Geef aan wat je meest geliefde plek is in de wijk en waarom.



'Mooi en groen uitzicht'

'Ontmoetingsplekken zoals de bibliotheek en een koffietent'

'Fijne afstand winkelcentrum'

'Dichtbij voor de boodschappen'

'Goede speelruimte voor de kinderen'

'Mooi uitzicht, de bushalte is dichtbij'

'Schommels voor de kinderen'

'Rustig en sociaal'



Conclusies

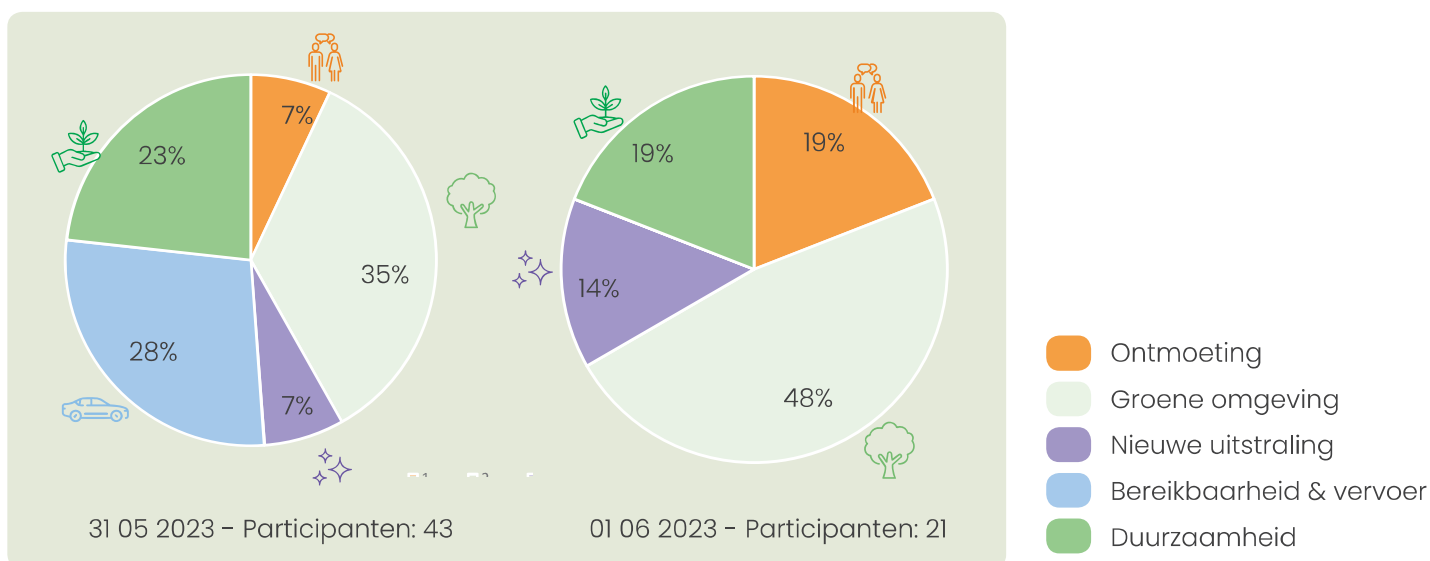
De bewoners hebben veel waardering voor hun *groene leefomgeving*. De *bomenrijke* straten geven een mooi *uitzicht* vanuit hun woning. Het groene karakter samen met de *rustige en sociale* omgeving maakt een goede speelruimte voor de kinderen. Het nabij Godebaldpark is voor veel mensen favoriet door het *watelement*. Het winkelcentrum met alle *dagelijkse voorzieningen* wordt hoog gewaardeerd door de goede *bereikbaarheid*.

Opdracht 2: Vijf belangrijkste waarden

Bewoners konden op een paneel aangeven welke thema's voor hun belangrijk zijn bij de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast kon er aangegeven worden welke onderwerpen binnen het thema belangrijk zijn, en konden deze onderwerpen worden aangevuld.



Conclusies



Opdracht 3: Ideeënbus

Hier konden tips en tops worden gegeven rond verschillende thema's op basis van referentiebeelden. Positieve en negatieve associaties konden worden geduid op post-its. In het midden was ruimte voor aanvullende ideeën.



Conclusies

ONTMOETEN

Meer *ontmoetingsplekken* voor *verschillende* soorten mensen, bijvoorbeeld een *moestuin* of *buurtcentrum*. Speelplekken beter verdeeld over de buurt en meer *bankjes*.

GROENE OMGEVING

Zo veel mogelijk *bomenbehoud* in een nieuwe buurt. Ruimte voor een *park*. Zowel *ruigtes* als goed *onderhouden groen* in de buurt in de vorm van *plantenbakken*.

NIEUWE UITSTRALING

Een *groene, nette* en *kleurrijke* buurt met een *ongedwongen* sfeer.

BEREIKBAARHEID EN OV

Een *goed verbonden* buurt voor voetgangers, fietsers en rolstoelgebruikers. Een *groene route* die de parken verbindt. Meer *bergingsruimte* voor bijzondere voertuigen zoals de scootmobiel en *goed bereikbare parkeerplaatsen*.

DUURZAAMHEID

Duurzame maatregelen in de nieuwe buurt zoals *laadpalen*, *hergebruik* en slimme oplossingen voor *waterberging*.

Opdracht 4: Persoonlijk opschrijfboekje

Verdeeld over twee avonden hebben 47 participanten een invulboekje ingeleverd met persoonlijke vragen en aantekeningen. Op basis van de ingevulde boekjes kunnen de volgende conclusies getrokken worden gebaseerd op het aantal vermeldingen in de antwoorden.



Conclusies

31 MEI

- Voor het grootste deel van de participanten staat hun eigen huis op de eerste plek om met iemand af te spreken. Op de tweede plek staat het winkelcentrum.
- De meeste bewoners gebruiken de fiets als transportmiddel, met het OV en te voet als tweede plek.
- Het prettigste aan het Ludgeruskwartier is volgens de meeste bewoners het groene karakter en de locatie t.o.v. het winkelcentrum en het centrum van Deventer.
- Voorzieningen voor ouderen en zitplekken in de openbare ruimte worden gemist.
- Bewoners komen graag in omliggende parken, vooral het Godebaldpark, Zandweteringpark en het Nieuwe Plantsoen.
- Er wordt een verbetering gezocht in de uitstraling en mensen hebben nu vooral last van het afvalprobleem op straat.
- Verschillende bewoners spreken hun waardering uit voor een hoog woongebouw aan de noordoostzijde.
- Er moet aandacht worden besteed aan het maken van verkeersveilige situaties. Volgens de bewoners wordt de buurt gebruikt als een sluiproute voor auto's.

1 JUNI

- Er is waardering voor het huidige Ludgeruskwartier door de groene uitstraling en de rust.
- In een nieuw Ludgeruskwartier wordt graag het groene karakter terug gezien en hoopt men op een nieuwe, verzorgde uitstraling.
- Omwonenden zijn over het algemeen tevreden met de ontwerpgedachte van de hoogtes van de gebouwen.
- De omwonenden gaan vaker hun eigen huis uit om elders in de stad mensen te ontmoeten.
- Er is veel waardering voor de ligging van hun woning t.o.v. de voorzieningen in de wijk en stad.
- Omwonenden vinden sommige verkeerssituaties onveilig.

Het Ludgeruskwartier wordt een parkachtige, groene woonbuurt met bijzondere aandacht voor speel- en ontmoetingsplekken.





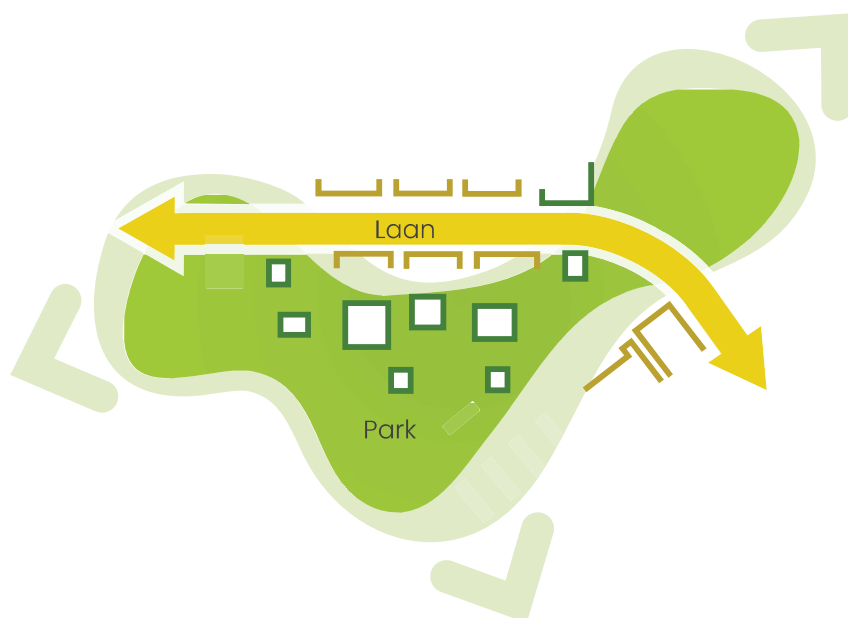
5. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

5.1 Ruimtelijk concept en bebouwingstypologie

Het nieuwe Ludgeruskwartier bouwt voort op de bestaande waarden en kwaliteiten van de buurt. Twee kenmerkende sfeergebieden worden hierin versterkt vormgegeven;

A. De stedelijke laanstructuur langs de Lebuïnuslaan en het winkelcentrum

B. De verbonden parkstructuur die de verbinding legt met andere groenstructuren, zoals het Godebaldpark en het buitengebied.



Ruimtelijk concept in twee sfeergebieden; laan en park.

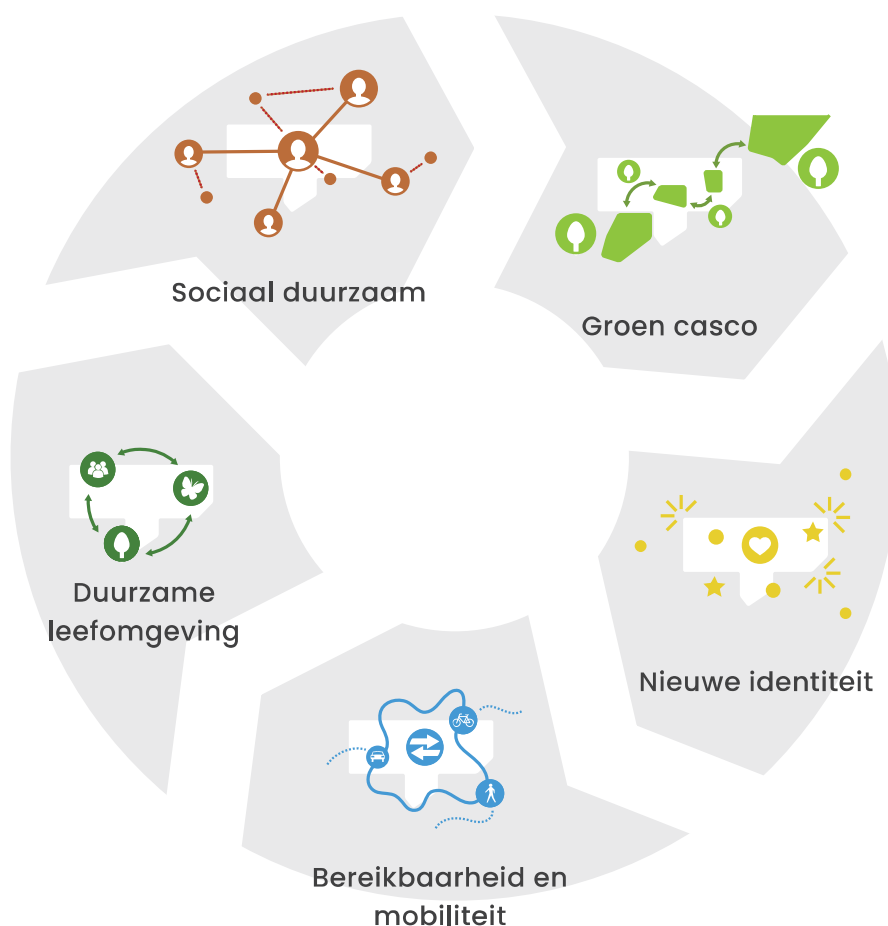
Langs de Lebuinuslaan straalt de bebouwing eenheid en rust uit. Net als de huidige portiekflats parallel aan de Lebuinuslaan en bebouwing elders aan het Hanzetracé, begeleiden de nieuwe gebouwen langs de noordrand de laan. Hoewel de formele entrees zich aan de andere zijde kunnen bevinden, presenteren de noordgevels zich als voorzijde aan de Lebuinuslaan. In de parkzone is er gekozen voor het bouwblok als hoofdbouwvorm. De blokken staan met hun voorzijde naar het park. Door de blokken te laten verspringen ontstaat afwisseling in ruimtes, hoeken, doorkijkjes en zichten, en daarmee voor zowel de bewoner als de passant een verrassend en speels beeld. In deze opzet passen ook de solitaire gebouwen, die eveneens alzijdig zijn vormgegeven, maar een kleinere footprint hebben. Ook de bestaande en nieuwe bomen doen mee in dit 'spel' van ruimtes



Drie bebouwingstypologiën

5.2 Ontwerp vanuit kernwaarden

Het stedenbouwkundig plan is ontworpen vanuit de 5 kernwaarden die door de gemeente Deventer in samenwerking met Woonbedrijf Iederl in het Ambitiedocument zijn vastgesteld en de informatie uit de participatiebijeenkomsten waarbij deze kernwaarden als leidende thema's zijn ingezet. Dit hoofdstuk beschrijft de vertaling van de opgehaalde informatie naar een stedenbouwkundig ontwerp.



Sociaal duurzaam

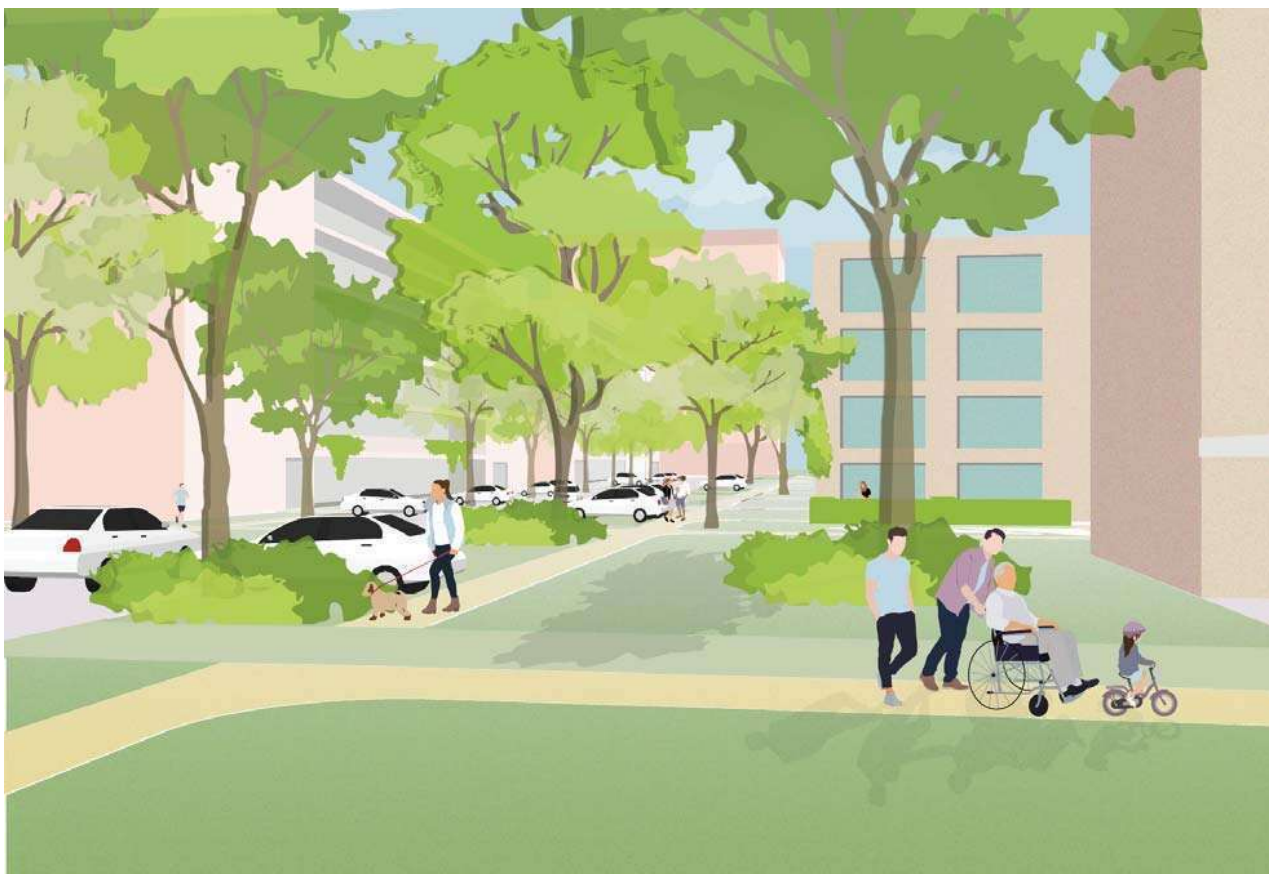
Een sociaal duurzaam Ludgeruskwartier gaat over het maken en verbinden van goede speel- en ontmoetingsplekken en het creëren van sociale veiligheid en ongedwongen ontmoeting.



Mede ingegeven door de participatie zijn er een viertal hoofdkeuzes op stedenbouwkundig niveau, die bijdragen aan een sociaal duurzame buurt. Als eerste wordt er vormgegeven aan een mix van woningtypen, waardoor er in de buurt ruimte is voor bewoners met verschillende woonwensen en - behoeften. Als tweede komt er een netwerk van speel- en ontmoetingsplekken. Hiervoor worden bestaande plekken benut, maar worden ook nieuwe plekken toegevoegd. Deze krijgen vorm in de aaneengesloten parkzone, waardoor het spelen en ontmoeten vrij is van autoverkeer. Als derde worden zoveel mogelijk woningen gerealiseerd met een voordeur op maaiveldniveau, grenzend aan de openbare ruimte. Dat draagt bij aan een levendig straat- en parkbeeld. Hierdoor is er leven op ooghoogte. En als vierde wordt er een centrale ontmoetingsruimte gemaakt op de begane grond van de appartemententoren, grenzend aan het winkelcentrum.

Nieuwe identiteit

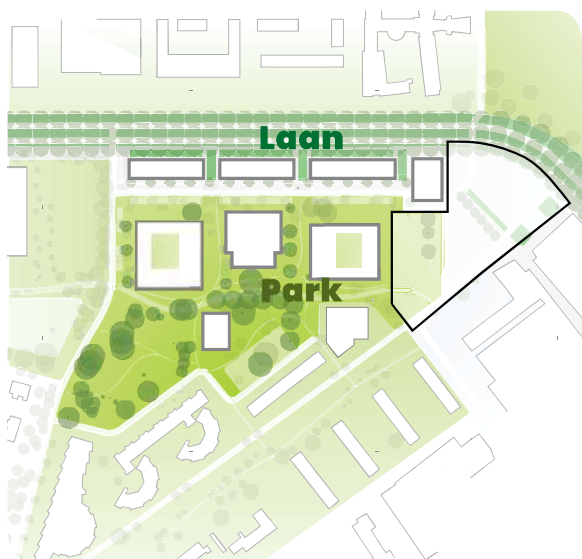
Er worden twee identiteitszones geïntroduceerd: een rustige, parkachtige setting met woonblokken in het groen en een meer stedelijke omgeving met laanbebouwing langs de Lebuïnuslaan. De rationele gebouwopzet blijft behouden.



De huidige bewoners zijn heel tevreden met hun eigen woning en de uitstraling van de buurt. Ook de omwonenden bevestigen dit. De opzet van langgerekte appartementengebouwen langs de Lebuïnuslaan, onderdeel van het Hanzetracé, komt in het nieuwe plan terug. In de rest van de buurt wordt de bestaande kwaliteit van wonen in het groen vertaald in een nieuwe orthogonale opzet met bouwblokken. In het verlengde van de laanbebouwing komt, op de hoek naast het winkelcentrum en in het verlengde van het Godebaldpark, een hoger appartementengebouw. In het park komt een kleinere woontoren en woonblokken waarbij de woningen rondom een (parkeer-)hof zijn gesitueerd.

Groen casco

De bestaande boomstructuur blijft zo veel mogelijk behouden en het groene casco wordt versterkt door de parkidentiteit van het buurtpark te verlengen.



Er is veel waardering voor het groene karakter dat de buurt nu al heeft. Toch heeft het groen in de huidige situatie ook een beperkte gebruikswaarde. Daarom wordt het bestaande park uitgebreid waardoor het groen toegankelijker wordt en worden er meer verblijfsplekken toegevoegd. Er blijven zoveel mogelijk bomen behouden. Op grond van de participatie en de bestaande context wordt er een variatie in groentypologie gemaakt. Aan de noordzijde wordt met nieuwe beplanting (bomenrijen, hagen en gazons) aangesloten op de bestaande begroeiing en het laankarakter. In de rest van de buurt wordt de inrichting gekarakteriseerd door de parkachtige uitstraling met slingerende paden, solitaire bomen, boomgroepen en struiken.



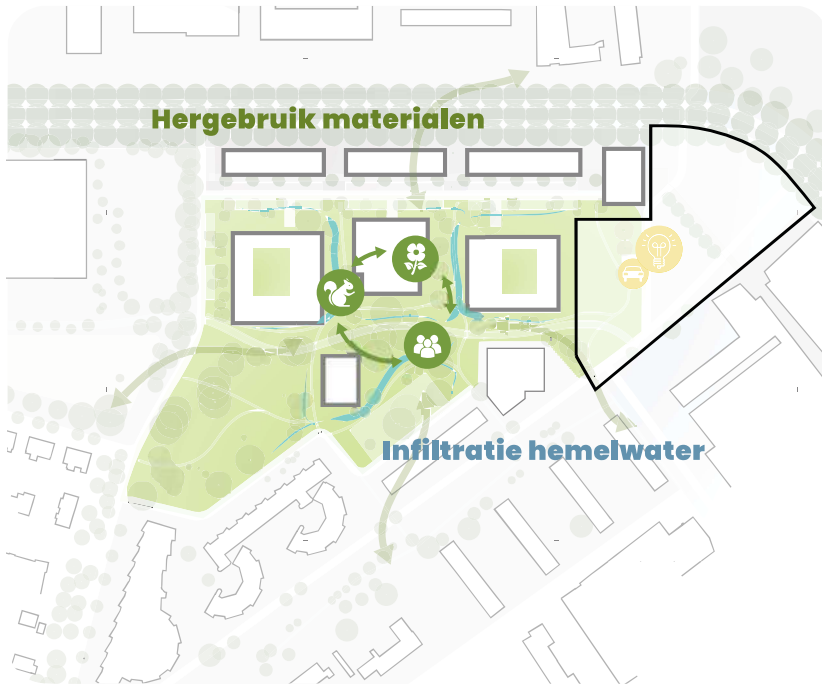
Bereikbaarheid en mobiliteit

Het Ludgeruskwartier wordt autoluw door straten en parkeervoorzieningen aan de randen te situeren. De fietser en voetganger worden centraal in het park verwelkomd en verbonden met het OV.



Een belangrijk onderdeel van het plan zijn aantrekkelijke en logisch gepositioneerde fiets- en wandelroutes. De nabije voorzieningen en de bushaltes aan de Lebuïnuslaan zijn goed te bereiken. Langs de Lebuïnuslaan komt een vrijliggend fietspad en centraal door het gebied komt een Parkfietspad. Verkeersveiligheid is ook een belangrijk thema. Daarom wordt het gebied autoluw ingericht. Dit betekent dat de auto maar in een beperkt deel van de buurt kan komen. Auto en langzaam verkeer zijn van elkaar gescheiden, met parkeren aan de rand van het gebied. De twee ontsluitingsstraten worden voorzien van goed bereikbare parkeerplaatsen, met een slimme parkeeroplossing in de nabijheid van het winkelcentrum, waarbij rekening wordt gehouden met het verschil in parkeerdruk van bewoners en bezoekers op verschillende tijdstippen.

Duurzame leefomgeving



Het principe 'Licht, lucht en ruimte' van Het Nieuwe Bouwen blijft als kwaliteit van de buurt overeind door een ruime, parkachtige opzet. Door bestaande groenvoorzieningen te verbinden ontstaat een robuuste structuur.

In deze structuur worden grote, bestaande bomen ingepast. Dit zorgt naast het behoud van biodiversiteit al vanaf oplevering voor het voorkomen van hittestress, en daarmee voor een prettig klimaat voor wonen en verblijven. De woningen, ook in de bebouwing langs de Lebuinuslaan, worden zodanig gepositioneerd dat de kwaliteit van de groene luwe ruimte zo sterk mogelijk wordt ervaren en benut. De woningen worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen, zoals nestelplaatsen en verblijfsplekken voor dieren. Door het minimaliseren van verharding wordt de ruimte voor groen geoptimaliseerd, zodat tussen de bestaande bomen ruimte ontstaat voor regenwaterinfiltratie, wat ten goede komt aan de grondwaterstand en waardoor water vertraagd kan worden afgevoerd via wadi's.

Om de energetische vraag in de buurt goed op te kunnen vangen wordt de bestaande trafo opgewaardeerd en zal er een nieuw netstation worden bijgebouwd.

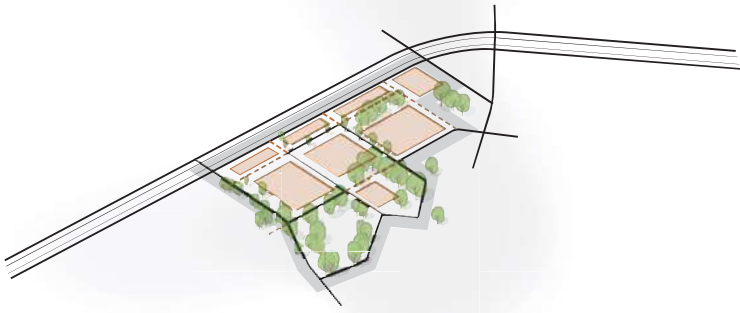
In relatie tot het hergebruik van de bestaande gebouwendelen is een 'Kansenscan Circulair Slopen' opgesteld. In deze rapportage zijn de aanwezige materialen beoordeeld op herbruikbaarheid waarbij ook rekening gehouden is met de faseerbaarheid van het plan. Producten die hiervoor goed in aanmerking komen zijn onder andere de balkonhekken, isolatieplaten het dakgrind.

5.3 Stedenbouwkundige inpassing

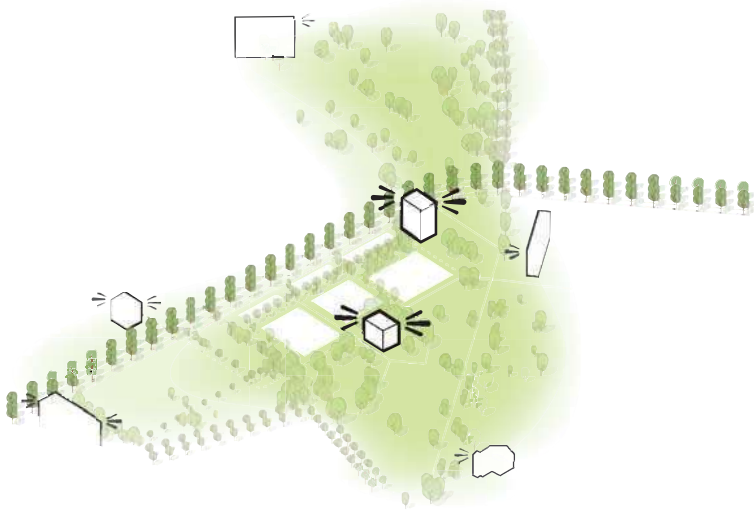


Door het samenvoegen van de verschillende uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan is de structuur van de visie voor het Ludgeruskwartier ontstaan. De nieuwe gebouwen worden afgestemd op de bestaande bebouwing, waarmee wordt vormgegeven aan een eenduidige en samenhangende leefomgeving.

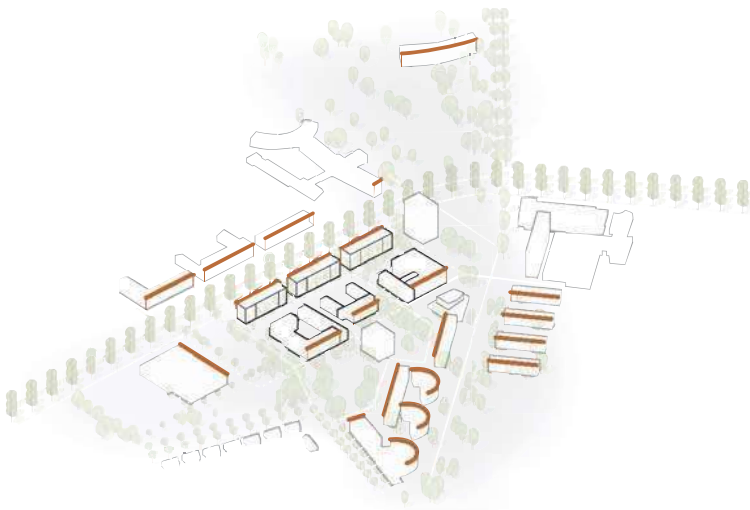
Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing is: 'aansluiten waar het moet, afwijken waar het kan'. Dit principe komt tot uiting in de sfeer en identiteit van de buurt, in de hoogte van de gebouwen, in de schaal en structuur van de bouwkavels, en in de indeling van de percelen. Hierdoor ontstaat een gevarieerde en levendige woonbuurt die recht doet aan zowel de historische context als de moderne woonwensen van de bewoners.



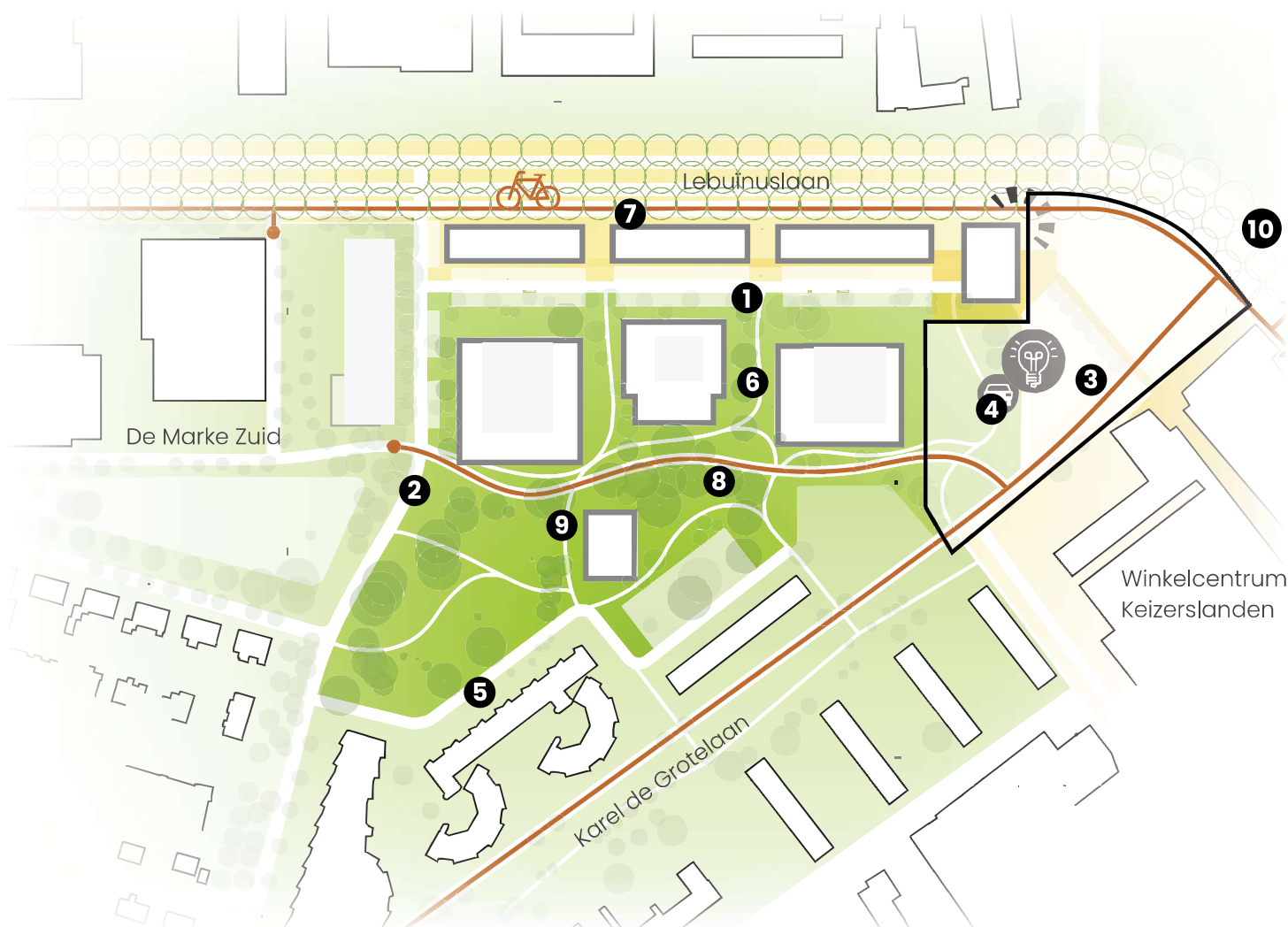
1. Er wordt een raster gevormd op basis van bestaande structuren. De bouwkavels worden ingepast binnen dit raster en de bestaande boomstructuur.



2. Hogere gebouwen vormen accenten in een gebiedsoverstijgende groenstructuur.



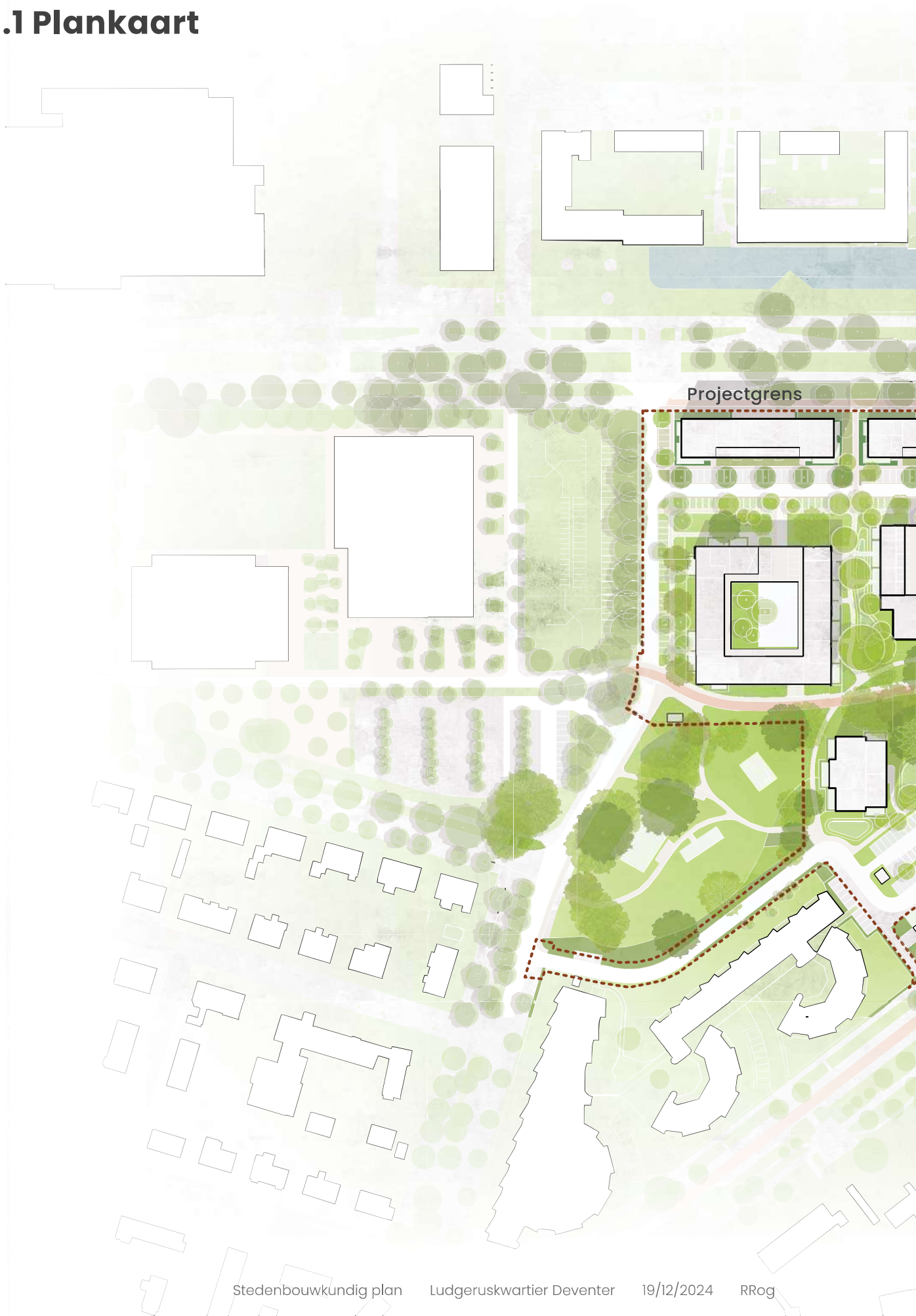
3. Aansluiten op een schaal van repeterende middelhoge gebouwen.

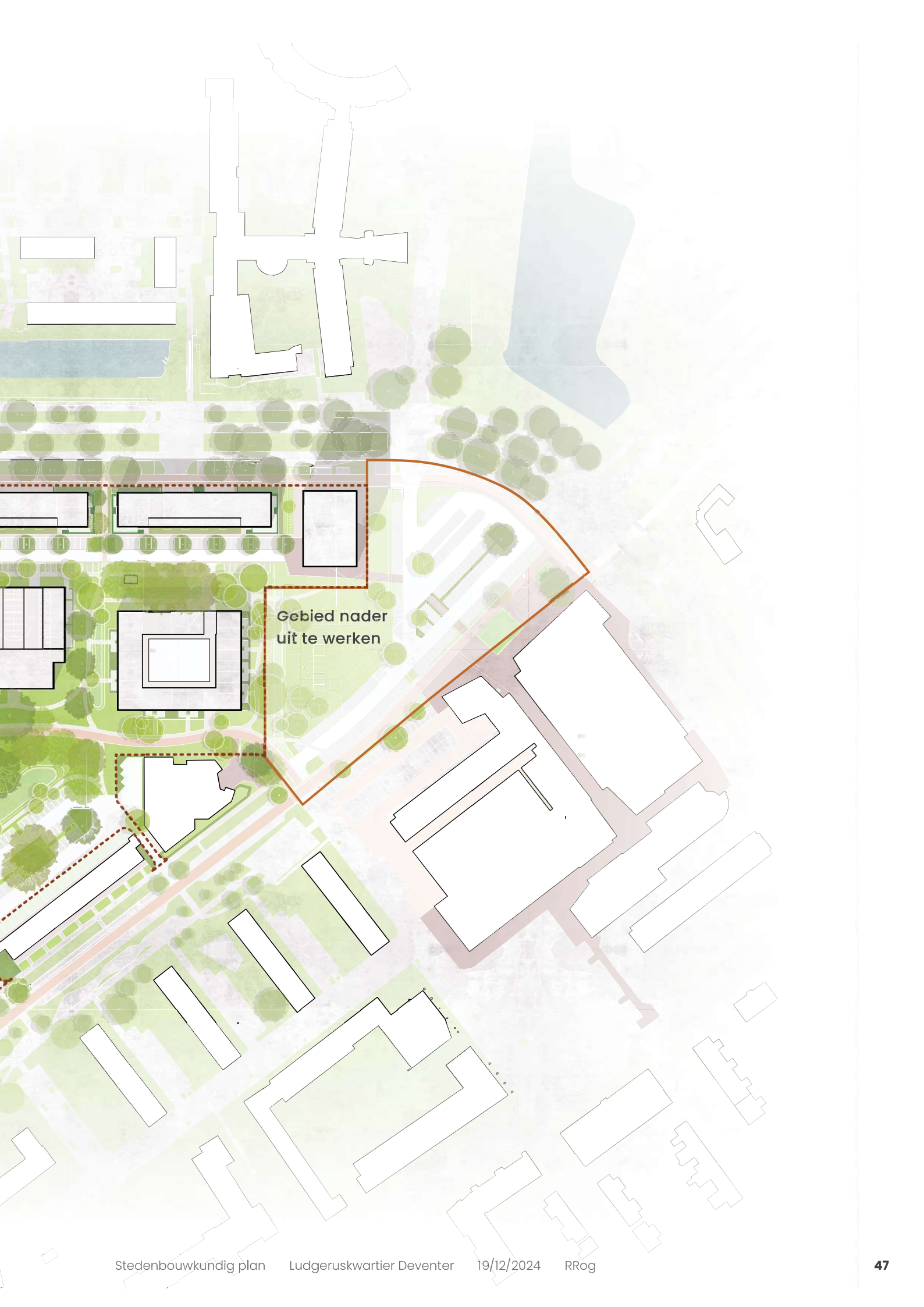


Concrete maatregelen

- 1** Parkeren in de nabijheid van de woning
- 2** Veilige overstek Ludgerstraat
- 3** Veilige voetgangersverbinding naar het winkelcentrum
- 4** Slimme parkeeroplossing
- 5** Aangepaste toegang Eleonorastraat
- 6** Verlengen kwaliteit park tussen woongebouwen
- 7** Vrijliggend fietspad langs Lebuinuslaan
- 8** Vrijliggende fietsroute Bernoldstraat richting nieuwbouw school en sporthal De Marke
- 9** Inpassen bestaande bomen
- 10** Fietsverbinding richting Godebaldpark

6.1 Plankaart





Gebied nader
uit te werken

6.2 Groen en water

Het Ludgeruskwartier kent geen oppervlaktewater. Deze liggen buiten het plangebied. Binnen de buurt wordt de wateropgave opgelost in een getrappt systeem van landschappelijke greppels en een IT-Riool.

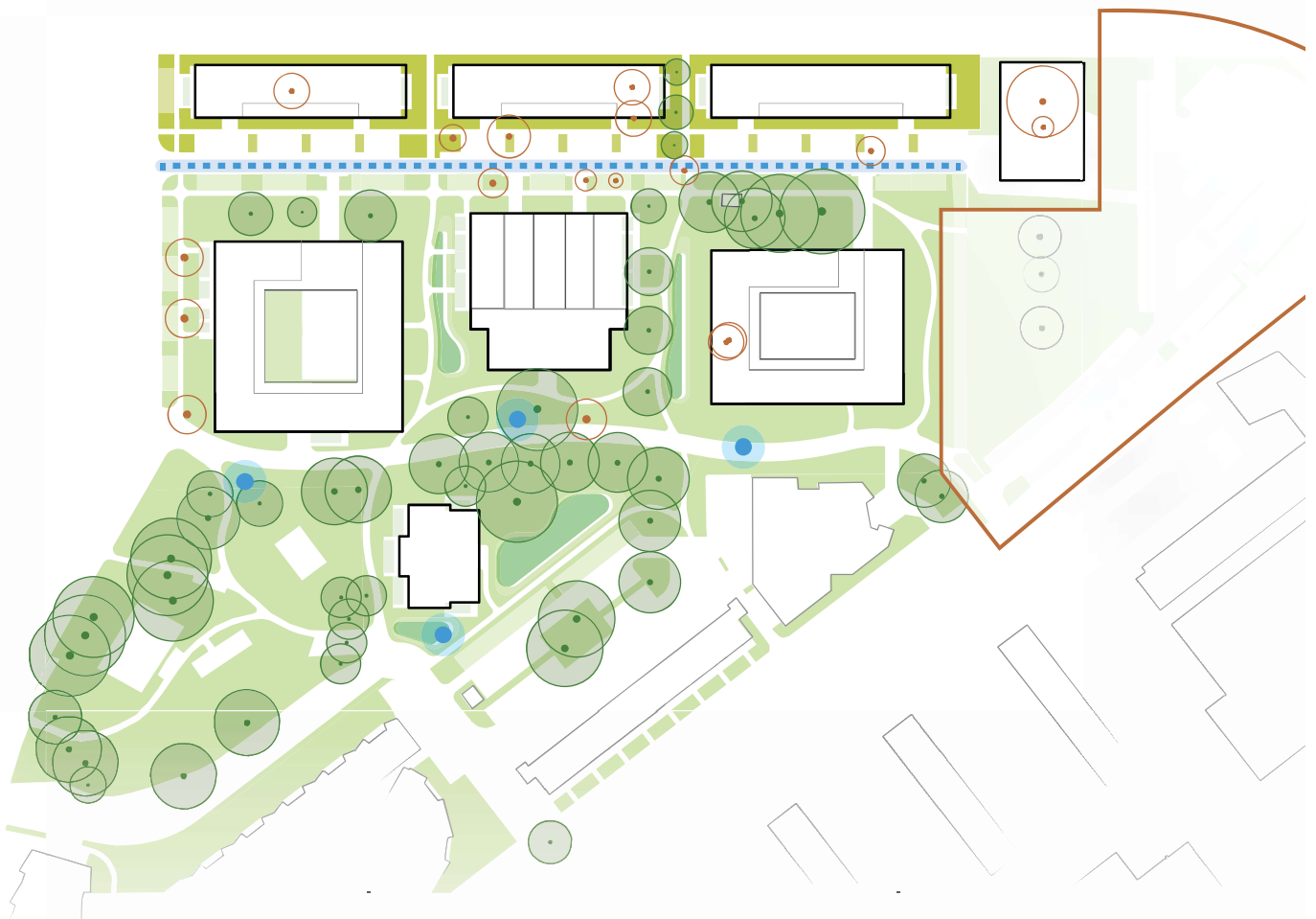
Het water wordt zoveel mogelijk zichtbaar geborgen, vastgehouden, geïnfiltreerd en afgevoerd, zodat dit bijdraagt aan de beleving van het gebied. Door de verharding van het gebied zoveel mogelijk te reduceren, onder andere door het toepassen van zoveel mogelijk open verharding en/of halfverharding, wordt de eventuele overlast van piekbuien zoveel mogelijk gereduceerd.

Voor de bouwblokken in de parkzone geldt dat er tenminste 20 mm waterberging op eigen terrein plaats moet vinden. De begrenzing van dit eigen terrein zal in de nadere uitwerking worden bepaald. Gezien de beperkte ruimte op eigen terrein, is het voor de noordelijke bouwblokken, gelegen langs de Lebuinuslaan, niet noodzakelijk om aan deze verplichting te voldoen.

Er is een boomeffectanalyse gedaan. Daaruit blijkt dat een groot deel van de bestaande bomen kan worden gehandhaafd, maar dat ook kap nodig is. Dit is deels vanwege het feit dat bomen al oud of slecht zijn en deels vanwege het initiatief zelf.



Basisprofiel van de parkzone tussen de gesloten bouwblokken (schaal 1:200) – maatvoering indicatief



Van het totale aantal van 88 bomen kunnen 37 zonder meer worden behouden. Bij nog 20 andere bomen kan dit na het treffen van maatregelen. Voor 31 bomen geldt dat ze een levensverwachting hebben van minder dan 10 jaar of dat het plan aanleiding is voor kap. In de verdere uitwerking van het plan zal dit nader worden onderzocht en uitgewerkt. Dit kan in detail tot wijzigingen leiden.

Door de grote hoeveelheid in te passen groen en het toepassen van zo min mogelijk verharding, vormt het toekomstige Ludgeruskwartier een positieve bijdrage aan het beperken van hittestress.

- Verbonden parkstructuur
- Laangroen
- Waterbergende functie
- 20mm waterberging op eigen terrein
- IT-riool
- Inpassen bestaande boom (waarschijnlijk) mogelijk
- Indicatie nieuwe boom
- Kap bestaande boom vanwege plan of kwaliteit (waarschijnlijk) noodzakelijk

6.3 Infrastructuur en parkeren

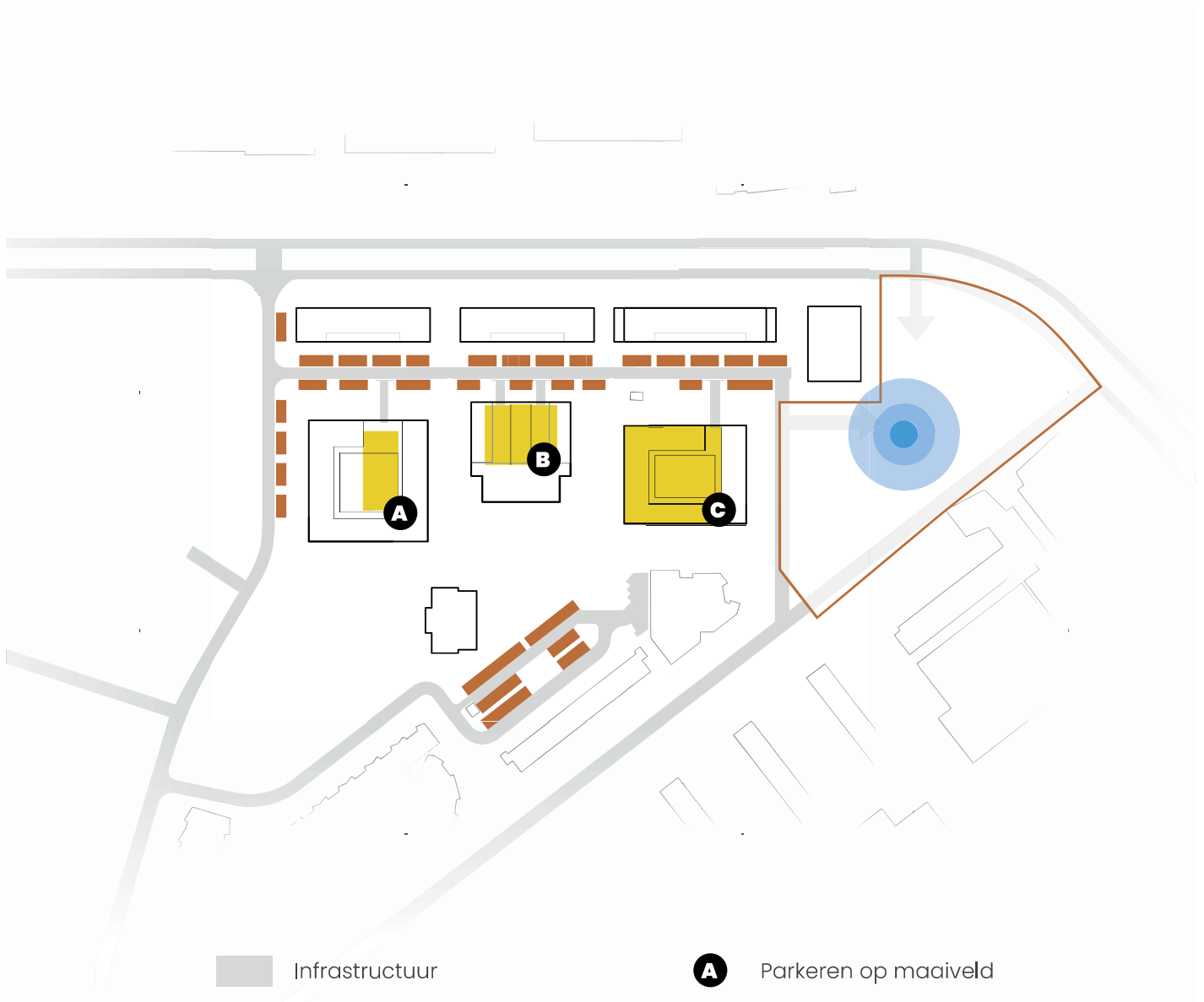
In het openbaar gebied van het nieuwe Ludgeruskwartier is de auto voor een groot deel als ondergeschikt aanwezig ten opzichte van voetgangers en fietsers. We gaan uit van het STOMP principe, waarbij we prioriteit geven aan meer duurzame vormen van mobiliteit. Door de realisatie van een (deels) nieuwe ontsluitingsweg tussen het deelgebied 'laan' en deelgebied 'park', wordt het parkeren voor de bewoners in de nabijheid van de woningen opgelost.








Deze ontsluitingsweg wordt groen ingericht met laanbeplanting, solitaire en groepsgebijze beplanting, waarbij de auto's parkeren tussen het groen. De weg leidt tevens naar een drietal parkeerhoven, die aan de binnenzijde van de gesloten bouwblokken zijn gelegen. Het meest oostelijke bouwblok wordt ingericht met een halfverdiepte parkeervoorziening.

Aan de zuidzijde van het plangebied worden er, aanvullend aan de Eleonorastraat, parkeerplaatsen aangelegd. Een deel van het parkeren zal worden ingepast buiten het plangebied.



Basisprofiel ontsluitingsstraat
(schaal 1:200) - maatvoering indicatief



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Infrastructuur |  | Parkeren op maaiveld |
|  | 185 parkeerplaatsen openbaar |  | Parkeren op maaiveld, onder dek |
|  | 118 parkeerplaatsen binnen gebouwcontour |  | Parkeren in halfverdiepte parkeeroplossing |
|  | Parkeren buiten plangebied, circa 160 parkeerplaatsen | | |

Voor het plan Ludgeruskwartier is, net als elke andere ontwikkeling in Deventer, het parkeerbeleid met de parkeernormen van toepassing, zoals die door de gemeenteraad (2013) zijn vastgesteld.

In het parkeerbeleid valt het Ludgeruskwartier in de zone 'Rest bebouwde kom'. Hier geldt voor 'Huur, etage, midden/ goedkoop' een norm van 1,3, waarvan een bezoekersaandeel van 0,3. Er wordt in de normering geen onderscheid gemaakt voor bijvoorbeeld verschillende doelgroepen of woninggroottes. Voor grondgebonden 'Huurhuis, sociale huur' geldt ter plaatse een norm van 1,5 waarvan een bezoekersaandeel van 0,3. Voor 'Koop, etage, goedkoop' wordt de norm van 1,5 gehanteerd, waarvan een bezoekersaandeel van 0,3.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt een onderscheid gemaakt tussen fase 1 en de overige fase. In fase 2 en 3 wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op basis van de parkeernorm. Speciaal aandachtspunt daarbij is de categorisering van de woningen onder de 45m². Deze woningen kunnen getypeerd worden als 'kamerverhuur zelfstandig, niet studenten', met een parkeernorm van 0,7 (waarvan een bezoekersaandeel van 0,2).

Fase 1 heeft daarmee 263 parkeerplaatsen nodig voor de woningbouw. 55 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in gebouw 2. Het totaal aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor fase 1 is daarmee 208 parkeerplaatsen. Dit aantal komt in aanmerking voor dubbelgebruik met het winkelcentrum mits deze parkeerplaatsen toegankelijk zijn vanuit het winkelcentrum.

Voor het dubbelgebruik moet uitwisseling gefaciliteerd zijn. Voor het dubbelgebruik wordt het drukste moment (aanwezigheidspercentage) gehanteerd. Volgens het parkeerbeleid (o.b.v. kencijfers uit CROW) is dat voor winkelen en wonen de zaterdagmiddag: waarbij 100% van bezetting is vanuit de functie winkelen en 60% bezetting vanuit de functie wonen. Er wordt uitgegaan van een scenario waarbij de parkeerplaatsen op de parkeerstraat wel in aanmerking komen voor dubbelgebruik.

De uitkomst van de berekening is het aantal parkeerplaatsen wat moet worden toegevoegd aan de (bestaande) parkeervoorziening van het winkelcentrum om dubbelgebruik te kunnen toestaan door bewoners. Dit is in feite het tekort aan parkeerplaatsen wat in het plan zit. Parkeerplaatsen die door de inpassing of andere ontwikkelingen in de omgeving moeten worden verwijderd, worden gecompenseerd in de nieuwe voorziening. Dit is echter niet van belang voor het woonbedrijf.

PARKEERBALANS MET DUBBELGEBRUIK IN OPENBARE RUIMTE VAN FASE 1

24 woningen <45m² norm 0,7

16,8 p.p.

189 woningen >45m² norm 1,3

245,7 p.p.

Totaal

263 p.p.

Parkeren onder gebouw 2

-55 p.p.

Totaal toevoegen parkeren openbare ruimte fase 1:

208p.p

Dubbelgebruik openbare ruimte 60%

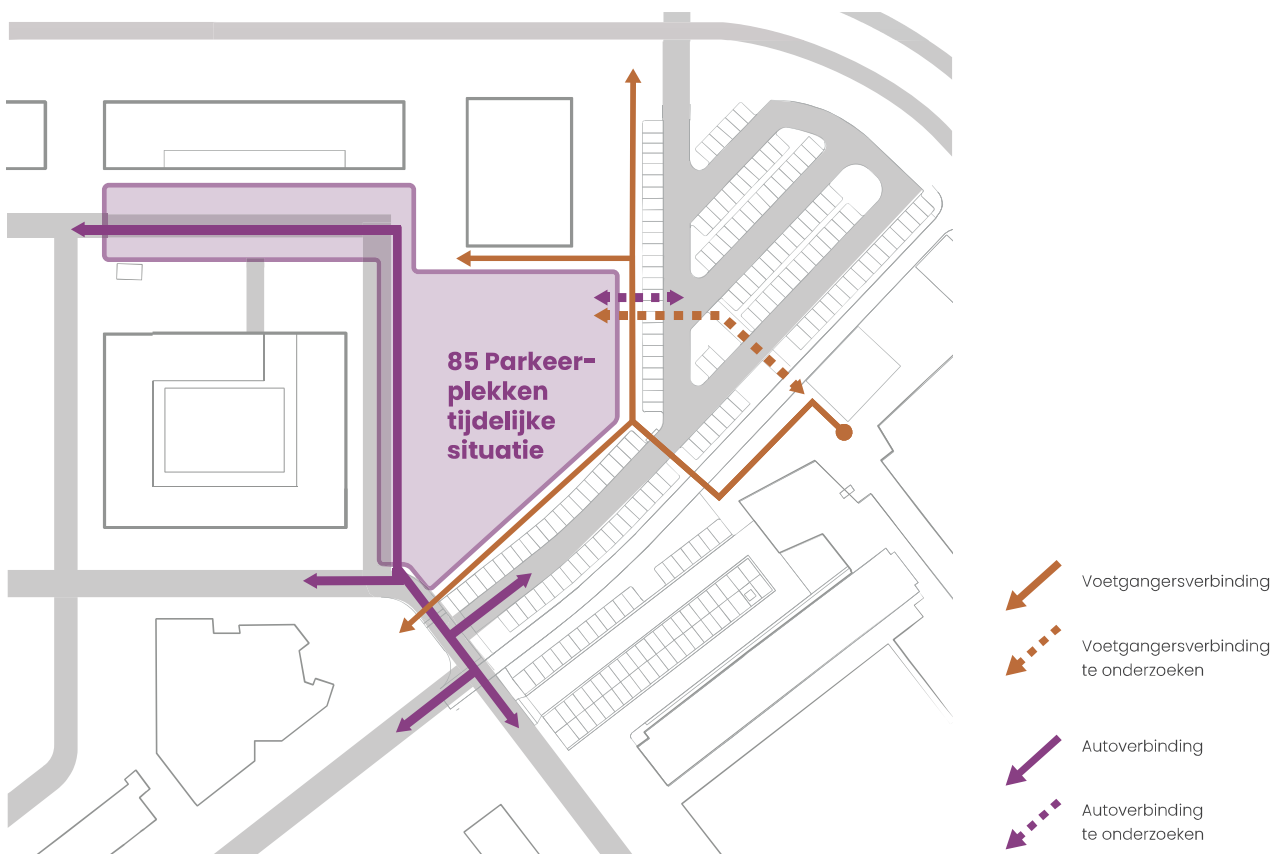
125 p.p

Indien parkeerstraat uitwisselbaar is voor dubbelgebruik

-40 p.p.

Totaal

85 p.p. toevoegen parkeervoorziening winkelcentrum



Bovenstaande afbeelding geeft de tijdelijke situatie parkeren voor de ontwikkeling van fase 1 weer. De tijdelijke voorziening beschikt over:

- 85 parkeerplaatsen
- 2 of 3 directe auto-verbindingen met het bestaande parkeerterrein ten behoeve van dubbelgebruik winkelcentrum.
- Goede wandelverbindingen naar het winkelcentrum.
- Goede wandelverbindingen naar woongebouwen.

6.4 Sociale verbinding

Een groot deel van de toekomstige woningen zijn in een autovrije parkzone gesitueerd. Dit draagt bij aan een prettige ruimtelijke relatie tussen woning en buitenruimte. Deze relatie dient in de vervolgfases nader te worden uitgewerkt. Alle gebouwen in het Ludgeruskwartier krijgen eenzijdige uitstraling. Hierbij wordt de aansluiting op het maaiveld vormgegeven met voordeuren en collectieve entrees van de appartementengebouwen. De entrees van de gebouwen richten zich op het park. Deze parkentrees hebben een uitnodigende uitstraling en activeren de openbare ruimte. De openbare ruimte is goed toegankelijk, en (ontmoetings)plekken zijn met elkaar verbonden. (Gemeenschappelijke) fietsenbergingen worden meeontworpen in de architectuur van de gebouwen en dragen bij aan een prettige beleving.



Basisprofiel van de aaneengesloten parkzone
(schaal 1:400) - maatvoering indicatief



Openbare ruimte

- Fietsroute
- Wandelroute
- Indicatie speel- en ontmoetingsplek
- OV**
BUS OV halte bus

Aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte

- Indicatie entree fietsparkeren
- Indicatie Parkentree
- P** Indicatie entree parkeervoorziening
- Indicatie Wonen
- Indicatie positie functionele ruimtes zoals (fietsen) bergingen

**Langs de woongebouwen loopt een groene
parkeerstraat waarvanuit bewoners
eenvoudig naar hun woning kunnen lopen.**





De Lebuinuslaan is onderdeel van het Hanzetracé. De opzet van het profiel moet daarom in een breder perspectief worden bekeken. Hiervoor wordt het Ontwikkelperspectief N337-zone opgesteld.

Aan de zuidzijde van de doorgaande weg met laanbomen, wordt de bestaande ventweg omgevormd tot een (autovrij) fietspad met daarlangs een trottoir. Deze sluiten aan op het reeds bestaande fiets- en voetpad westelijker op de Lebuinuslaan, ter hoogte van de Marke Zuid. Aanliggend aan de fietsroute wordt een trottoir gemaakt dat nieuwe woon- gebouwen aan deze zijde ontsluit. In de overgang naar de gebouwen wordt een overgangszone gemaakt met hagen en ruimte voor bezoekers om hun fiets te parkeren.



Basisprofiel van de Lebuinuslaan
(schaal 1:200) - maatvoering indicatief



6.5 Afvalinzameling

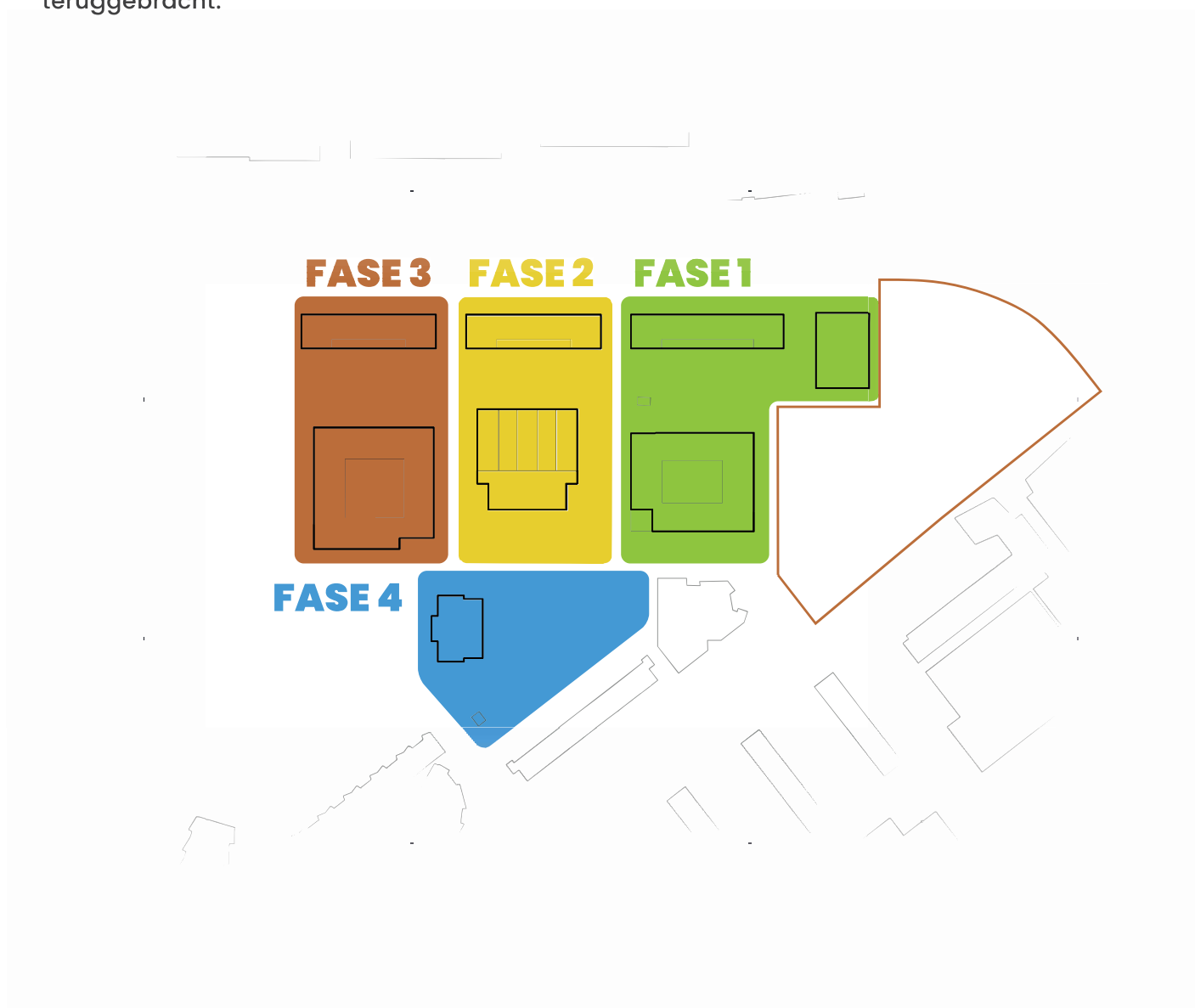
De afvalinzameling van de buurt gaat nu nog deels via minicontainers. Straks zal al het afval via ondergrondse containers worden opgehaald. Deze containers worden gesitueerd langs ontsluitingswegen op knooppunten van voetgangersinfrastructuur, in de nabijheid van de entrees van de woningen. In een aantal gevallen zijn bestaande locaties te handhaven. De definitieve posities van de afvalcontainers, zullen in de nadere uitwerking worden bepaald.



Afvalinzameling langs ontsluitingswegen en op knooppunten van voetgangersinfrastructuur

6.6 Fasering

Het plan wordt in vier fases ontwikkeld. De gefaseerde planvorming is er onder meer op gericht dat bewoners van de bestaande buurt die willen terugkeren, bij oplevering van fase 1 al zoveel mogelijk kunnen worden teruggebracht.



6.7 Programma

In het ambitiesdocument is bepaald dat het bestaand aantal sociale woningen minimaal dient terug te komen (256 woningen), en zal worden aangevuld met woningen in het middensegment en koopwoningen. In de uitwerking naar dit stedenbouwkundig plan is het totaal aantal woningen bepaald op ca. 450-460 woningen.

Fase 1 bestaat volledig uit sociale huurwoningen, om terugkeerders van de bestaande buurt zo vroeg mogelijk een nieuwe woning te kunnen bieden. Binnen de sociale huurwoningen bestaat differentiatie om verschillende doelgroepen te kunnen bedienen.

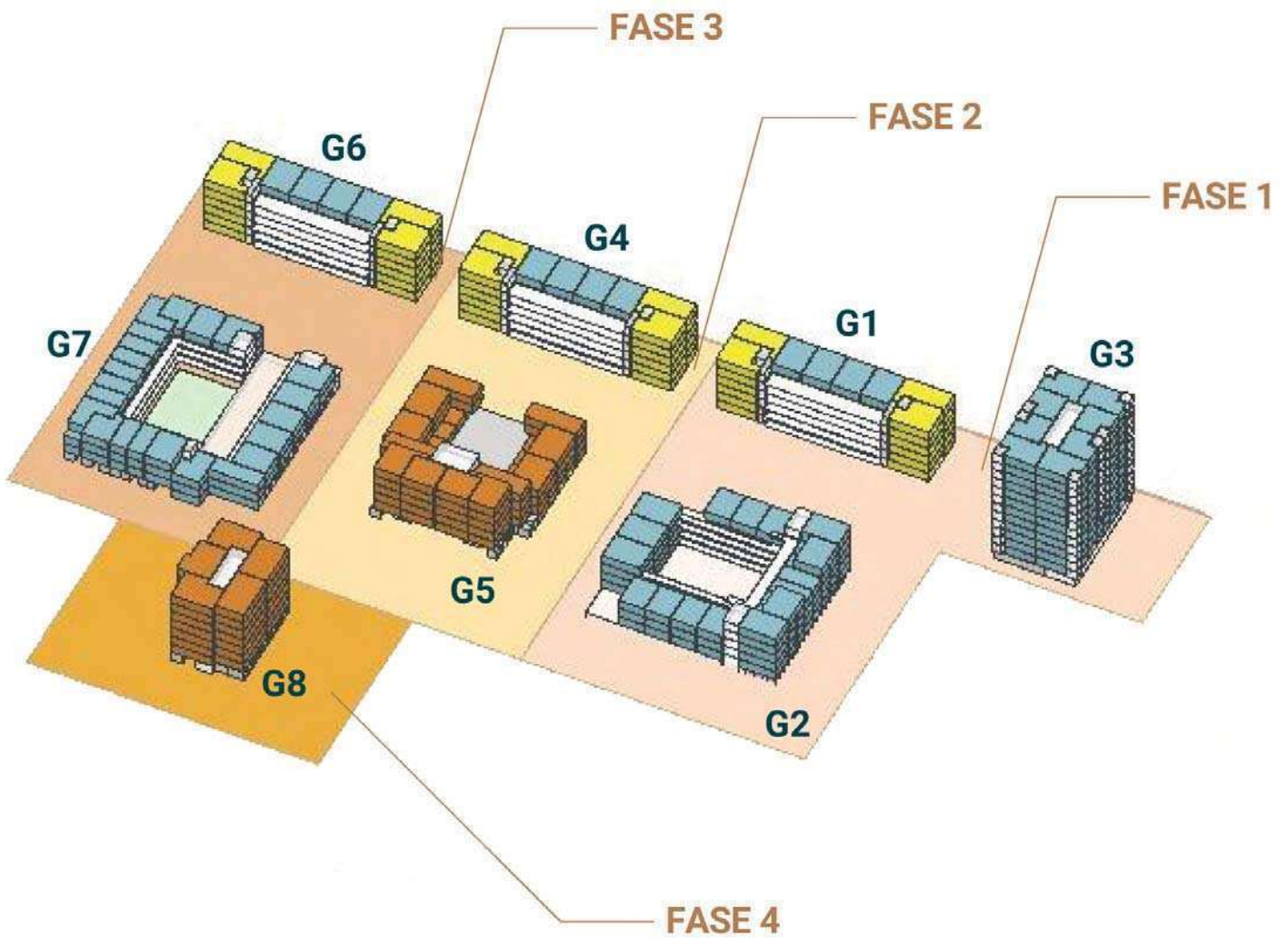
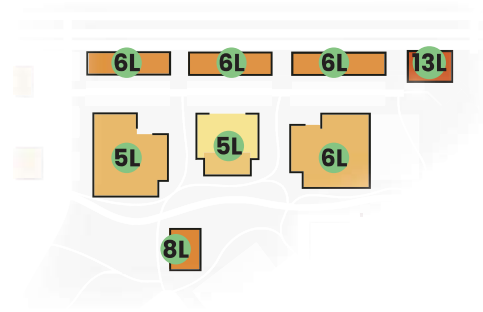
Bij de uitwerking van gebouw 8 is er nog ruimte om de exacte positie te wijzigen als dit:

1. Ruimtelijk meer kwaliteit oplevert
2. Dit mogelijk is met handhaving van bestaande bomen

	Prijs	Segment	Aantal	
Sociale huur				
Kwaliteitskortingsgrens	€ 454	sociale huur	53	12%
Eerste aftoppingsgrens	€ 650	sociale huur	80	17%
Tweede aftoppingsgrens	€ 697	sociale huur	92	20%
Liberalisatiegrens	€ 880	sociale huur	72	16%
Middenhuur				
Laag		middenhuur	0	0%
Hoog	€ 1.008	middenhuur	75	16%
Duur		middenhuur	0	0%
Koopwoningen				
Sociale koopprijs	tot € 250.000	koop	0	0%
Betaalbare koop laag	tot € 300.000	koop	0	0%
Betaalbare koop middel	tot € 355.000	koop	0	0%
Betaalbare koop hoog	tot € 390.000	koop	50	11%
Dure koop	vanaf € 390.000	koop	37	8%
			459	

Tabel woonprogramma
Beeld: Woonbedrijf Iederl

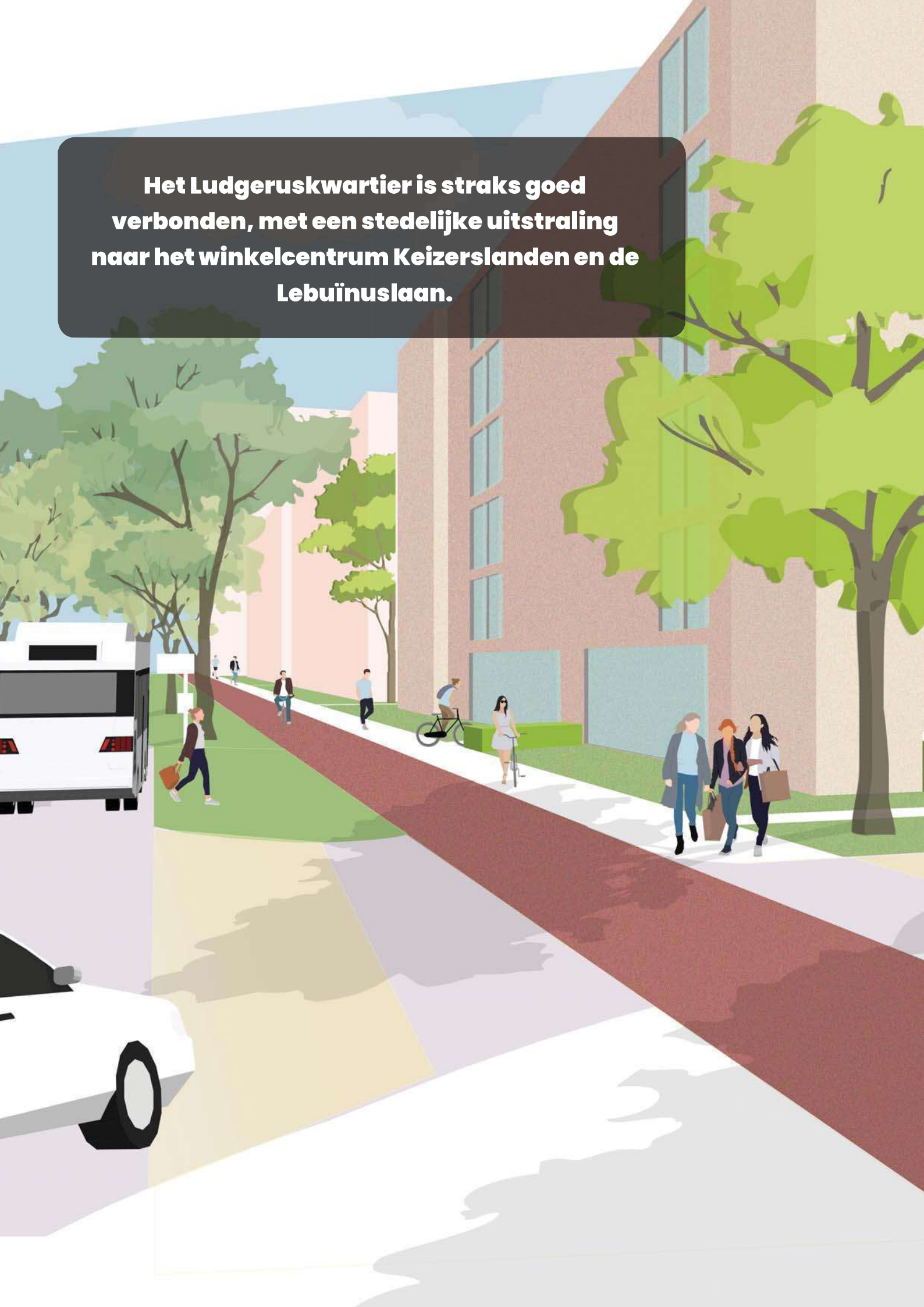
Indicatie maximale bouwhoogte



Driedimensionale weergave woonprogramma en gebouwnummers
 Beeld: SVP architectuur en stedenbouw

- Sociale huur
- Middenhuur
- Koop

Het Ludgeruskwartier is straks goed verbonden, met een stedelijke uitstraling naar het winkelcentrum Keizerslanden en de Lebuïnuslaan.





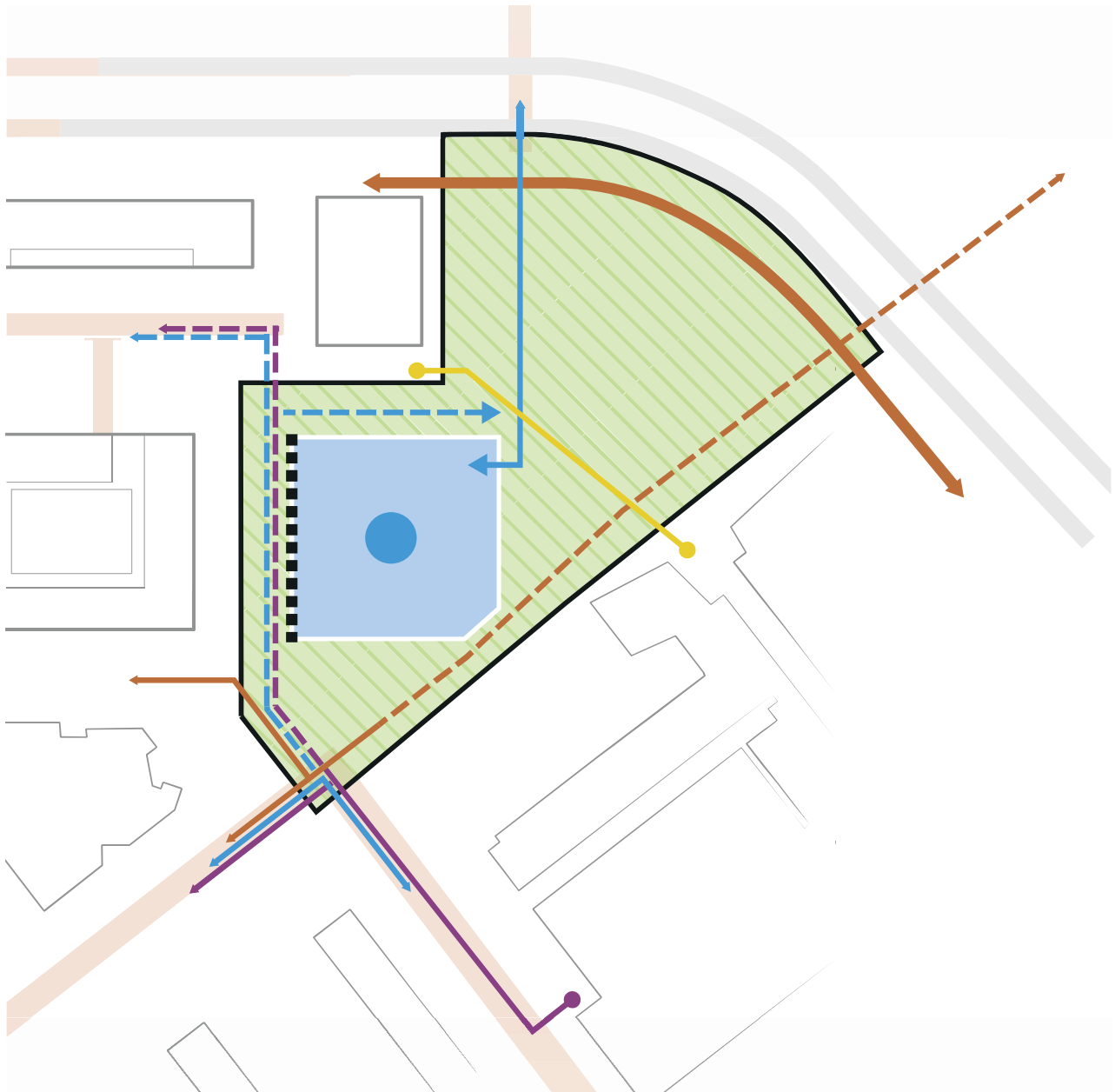
6.8 Uitgangspunten nader uit te werken gebied

Aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan het parkeerterrein van het winkelcentrum Keizerslanden ligt een integrale ontwerp-opgave die nadere uitwerking behoeft. Hier wordt in de nabije toekomst een fietstunnel gerealiseerd. Om die zorgvuldig in te passen zullen er in het bestaande parkeerterrein aanpassingen worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zullen ruimtelijk geïntegreerd moeten worden met de noodzaak om hier een nieuwe voetgangersroute in te passen, die de maatschappelijke voorziening in de woontoren en het winkelcentrum met elkaar verbindt. De route kan ook benut worden als veilige voetgangersroute over het parkeerterrein, voor het winkelend publiek.

Ook zal er in dit gebied een parkeervoorziening worden ingepast, die de in potentie als dubbel gebruik benut kan worden tussen woonomgeving en winkelgebied.

Bij de herinrichting van dit gebied is het randvoorwaardelijk om een volwaardige en veilige logistieke route te realiseren, voor het winkelcentrum. De bestaande locatie aan de Graaf Florisstraat zal hierin worden gehandhaafd. Voor deze route zijn een tweetal opties in beeld. Als eerste via de nieuwe ontsluitingsweg van de wijk en als tweede via de Karel de Grotelaan.

Verder is het wenselijk om het gebied te vergroenen, op een manier dat het de verblijfskwaliteit van het gebied bevordert en de kwaliteit van winkelen bevordert.



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | indicatie locatie inpassen gebouwde parkeervoorziening |  | Fietsroute Hanzetracé |
|  | Zoekgebied vergroening |  | Indicatie route fietser |
|  | Maximale bebouwingslijn voor gebouwde parkeervoorziening. Afstand tot nieuwbouw minimaal 20m van gevel tot gevel |  | Zoekgebied nieuwe fietsverbinding |
| | |  | Indicatie route voetganger |
| | |  | Indicatie route autoverkeer |
| | |  | Indicatie aanvullende route autoverkeer |
| | |  | Indicatie route logistiek supermarkt |
| | |  | Indicatie alternatieve route logistiek supermarkt |

Visie beeldkwaliteit

Visie

De herstructurering van het Ludgeruskwartier krijgt vorm binnen de bestaande identiteiten van de context. Deze identiteit wordt gekenmerkt als Tuinwijk. Wij willen met de herstructurering aansluiten bij deze identiteit van eenduidige stedenbouwkundige wijken met een herkenbare openbare ruimte van parkjes en tuinen met haagjes.

Tegelijkertijd verandert er in de omgeving ook het nodig, zoals de nieuwbouw van de Marke Zuid. De gemeente en opdrachtgever hebben de wens dat de herstructurering van het totale Ludgeruskwartier bijdraagt aan een nieuw elan en vernieuwde identiteit.

In deze visie op beeldkwaliteit brengen we deze twee constatering bij elkaar en noemen dit respectvol vernieuwd. Deze respectvolle vernieuwing is gestoeld op drie ambities.

1. In harmonie met de stempelstedenbouw

We omarmen de stedenbouwkundige identiteit van de stempelstedenbouw. Samenhang op wijkniveau is daarin een groot goed.

2. Prettig thuiskomen

Binnen de samenhang van de stempelstedenbouw ligt er een sterke vraag om herkenbaarheid voor de bestaande bewoners te verbeteren. Er mag meer daarin meer variatie ontstaan, met name om herkenbaarheid en het gevoel van thuis te verbeteren.

3. Hedendaags en toekomstgericht

De veranderde identiteit sluit aan bij hedendaagse maatschappelijke vraagstukken. De wijk is daarmee voorbereid voor de toekomst.

Doelstelling

De doelstelling van deze visie op beeldkwaliteit is om er voor te zorgen dat het Ludgeruskwartier een passende, leefbare en toekomstbestendige buurt wordt. Deze doelstellingen vatten we in 3 ambities.

IN HARMONIE MET DE STEMPELSTEDENBOUW

Aandacht voor ritmiek

Rustige, rationele bouw met eenduidige gebouwstructuren

Eenvoudige detaillering

Versterken identiteit Lebuïnuslaan

Robuuste collectieve groenvoorziening

PRETTIG THUISKOMEN

Sociaal veilig

Schoon en net

Duidelijke oriëntatie

Warme uitstraling

Aanleidingen voor spel en ontmoeting

Toegankelijk groen

HEDENDAAGS EN TOEKOMSTGERICHT

Mengen van functies

Duurzaamheid en klimaatadaptatie als integraal onderdeel

Natuurinclusief

Regels

Om de ambities van het Ludgeruskwartier in de uitwerking te begeleiden zijn er 8 beeldkwaliteitsregels opgesteld. Elke regel heeft een integrale afstemming met de overige regels. De regels zijn niet bedoeld als een dwingende en volledige omschrijving, maar wil richting geven aan de verder uitwerking en de na te streven samenhang op gebiedsniveau.

1. Eén Ludgeruskwartier
2. Twee sfeergebieden
3. Alzijdige gebouwen en bouwblokken
4. Kwalitatieve buitenruimtes
5. Ritmische en eigentijdse vormgeving
6. Herkenbare entrees om prettig thuis te komen
7. Vergroenen waar mogelijk
8. Natuurinclusieve buurt

1. Eén Ludgeruskwartier

De uitstraling van het Ludgeruskwartier vormt een samenhangend pallet van bebouwing en openbare ruimte. Deze worden ontworpen in eenvoud en harmonie en hebben een eenduidige uitstraling.

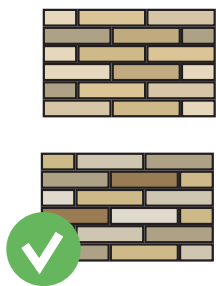
REGELS ARCHITECTUUR

- Metselarchitectuur.**
Baksteen vormt het primaire gevelmateriaal, ook hout mag in de gevel worden toegepast. Metselwerk wordt uitgevoerd met genuanceerde kleur of kleurnuance tussen de stenen. De kleur van het materiaalgebruik valt binnen het voorgeschreven pallet.
- Detailering versterkt de basisstructuur van het gebouw.**
Details sluiten aan bij de structuur van de gevel en maken de opbouw van het gebouw begrijpelijker.
- Er is een sterke mate van repetitie in de gevel.**
Er is sprake van een herhalende maatvoering en architectonische elementen hebben een eenduidige uitstraling

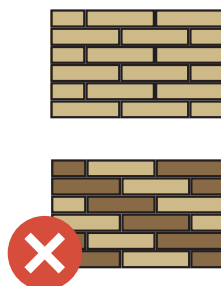
REGELS BUITENRUIMTE

- Eén inrichtingsplan**
De openbare ruimte wordt vastgelegd in één samenhangend inrichtingsplan.
- Kenmerkende groeninrichting**
De groeninrichting heeft een kenmerkend beeld van hagen, gazon en een variatie in boomsoorten.
- Speelplekken worden geïntegreerd in de planstructuur.**
Kleurgebruik is terughoudend waarbij signaalkleuren worden voorkomen.
- Samenhang tussen inrichtingselementen in de openbare ruimte.**
Inrichtingselementen in de openbare ruimte worden gekozen in één samenhangende vormgeving met vergelijkbaar ogende materialen en kleuren.

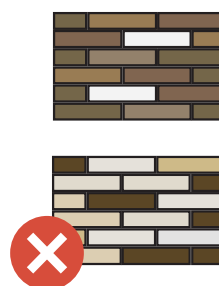
Het metselwerk is genuanceerd



Baksteen met genuanceerde kleur of kleurnuance tussen de stenen.



Effen kleuren of kleuren in patroon



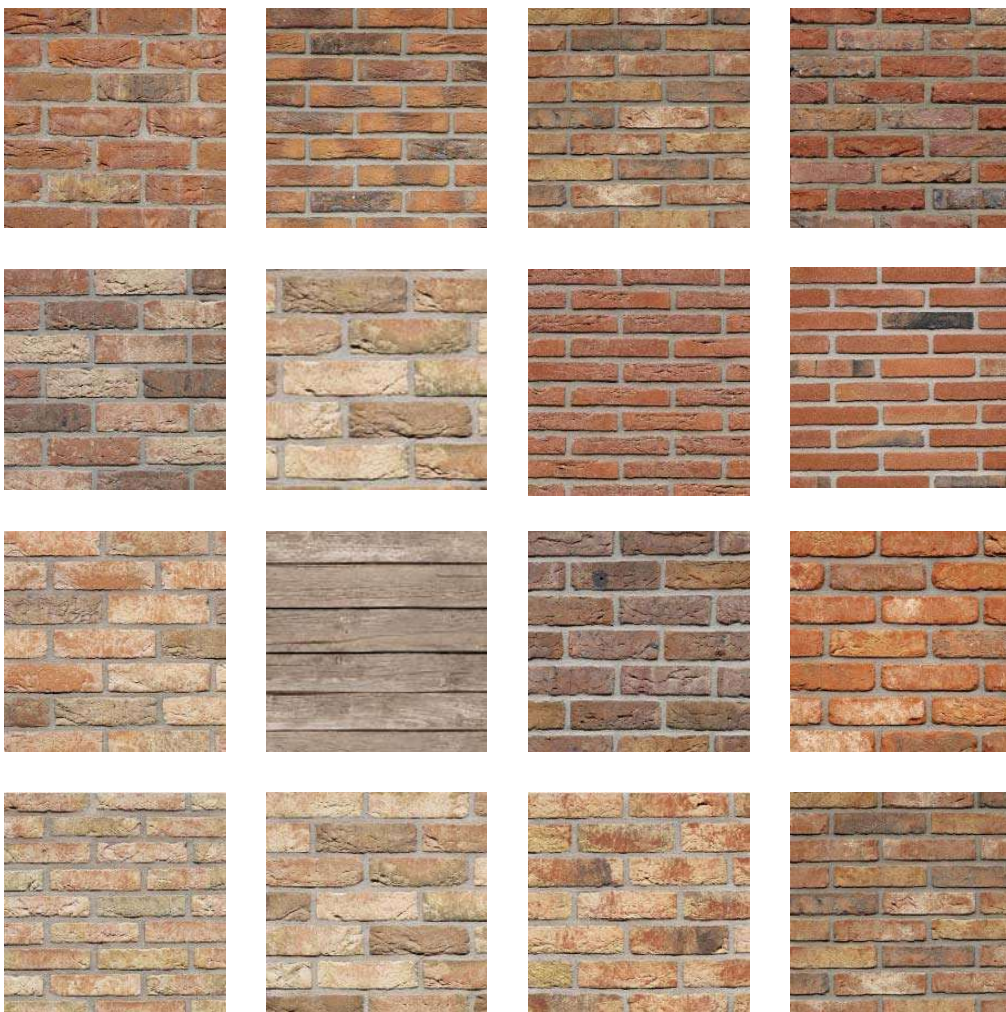
Kleuren met zeer sterk contrast

Samenhangend kleur- en materialenpallet



Brons

Rood



Lichtbrons

Lichtrood



Inrichting van de openbare ruimte



Voorbeeld van een eigentijds vormgegeven buitenruimte met een beeldtaal van hagen, gazon en bomen



Voorbeeld van een speelvoorziening die is geïntegreerd in een parkachtige inrichting



Voorbeeld van een speelvoorziening met terughoudend kleurgebruik

2. Twee sfeergebieden

Het Ludgeruskwartier wordt in harmonie ontworpen met de karakteristieken van de bestaande strokenbouw in de buurt. In- en langs het park kunnen de bouwblokken in kleur- en materiaalgebruik licht variëren.

De blokken langs de Lebuïnuslaan hebben een repeterend karakter met een homogene uitstraling en kennen een identiek materiaalgebruik. Daardoor ontstaat onderscheid tussen park- en laanbebouwing. In de vormgeving van de openbare ruimte wordt ook onderscheid gemaakt tussen een formele laanstructuur en een informele parkstuctuur

REGELS ARCHITECTUUR

1. Lichte variatie in kleurnuances

De materialisering van de architectuur kent een lichte variatie tussen de gebouwen en bouwblokken in het in paragraaf 1 omschreven pallet.

2. Repetitie langs de Lebuïnuslaan

Laanbebouwing langs de Lebuïnuslaan heeft een identieke uitstraling en materiaalkeuze.

3. Accentbebouwing is schakel

Het hoogbouwaccent heeft een schakelfunctie en sluit in kleurstelling aan op de materialisering van het winkelcentrum

REGELS BUITENRUIMTE

1. Formele laanstructuur

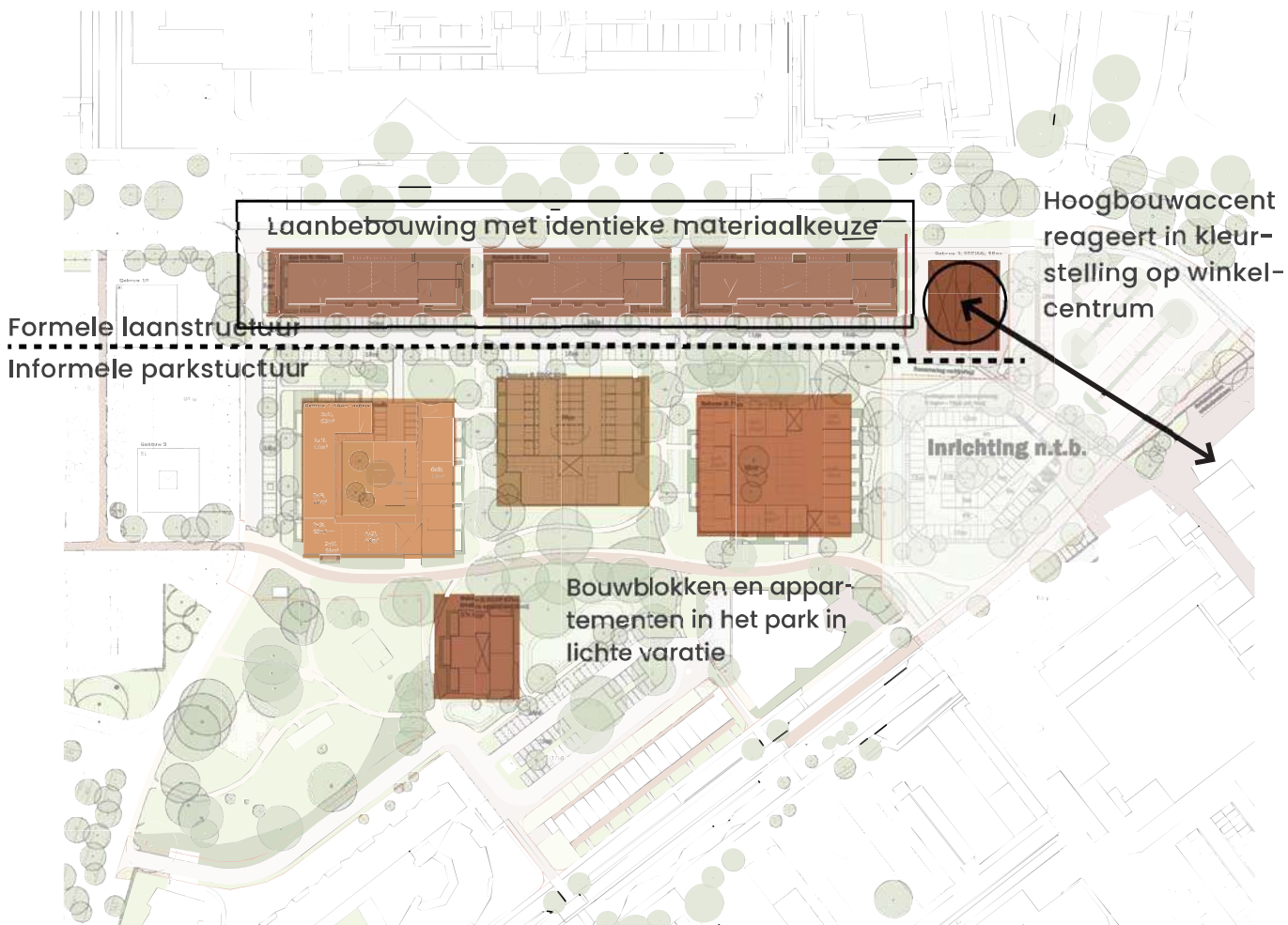
Langs de Lebuïnuslaan wordt ontworpen in een orthogonale, formele structuur

2. Informele parkstuctuur

Het park wordt ingericht met slingerende paden, natuurlijk ogende verhardingsmaterialen en eventueel glooiingen in het landschap.



Voorgeschreven kleurnuance



Deelgebieden park en laan

Uitstraling formele laanstructuur

Materialisering in verlengde van openbare ruimte rondom het winkelcentrum Keizerslanden met rode en grijs / antraciete tinten.

Voorbeelden materiaalgebruik:



Gebakken klinker



Betonklinker antraciet

Uitstraling informele parkstructuur

Materialen met een natuurlijke uitstraling zoals open verharding en halfverharding

Voorbeelden materiaalgebruik:



Halfverharding



Open verharding

3. Alzijdige gebouwen en bouwblokken

De bouwblokken worden rondom alzijdig ontworpen. Uitgangspunt is dat er geen uitgesproken zijkanten herkenbaar zijn. Omdat het niet mogelijk is om rondom woongevels te realiseren zal er op plekken sprake zijn van zijkanten. Deze overgangen zullen zorgvuldig moeten worden mee ontworpen en gematerialiseerd om continuïteit van de contour van de bouwblokken rondom te garanderen.

REGELS ARCHITECTUUR

1. **Alle gevels grenzend aan openbaar gebied worden vormgegeven als representatieve gevel.**

De bouwblokken zijn alzijdig met rondom voorzijden en geen uitgesproken zijkanten of achterkanten.

2. **Bouwblokken worden als gesloten bouwblokken gemaakt.**

Daar waar gevelwanden van een bouwblok niet bestaan uit woongevels, blijft de alzijdige contour en kwaliteit van een bouwblok leidend. De contour wordt afgemaakt met materialen die in alle zijden van het bouwblok worden toegepast. Hierbij kan er sprake zijn van een groene invulling. Afwijkend gematerialiseerde schuttingen op de erfgrans zijn niet toegestaan.

3. **Levendige plint**

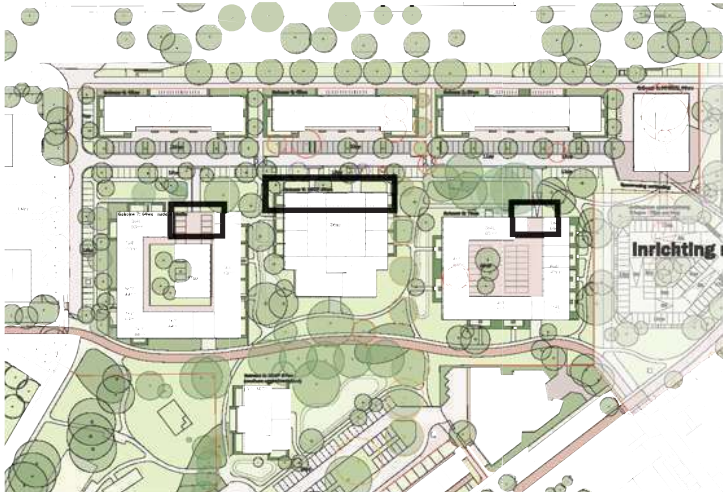
De invulling van de plint zet in op een goede interactie tussen binnen buiten, er zijn geen dichte geveldelen van meer dan 10 meter.

REGELS BUITENRUIMTE

1. **Toegangspaden worden zo veel mogelijk gecombineerd toegepast.** Hierdoor worden paden gereduceerd.

2. **Zone van hagen en gazon.**

Rondom de gebouwen en bouwblokken wordt een zone aangelegd met hagen.



Zones waar alzijdigheid om bijzondere aandacht vraagt.



Voorbeeld van alzijdig maken bouwblok



Voorbeeld van alzijdig maken bouwblok met een groene invulling.

4. Kwalitatieve buitenruimtes

Het is de bedoeling dat de toekomstige bewoners op een prettige manier van hun buitenruimte kunnen genieten, zonder dat dit ten koste gaat van de beleving van anderen. Buitenruimte draagt juist bij aan sociale verbinding en ontmoeting. Vanuit deze gedachte zijn een aantal regels op met betrekking tot de vormgeving van de buitenruimte geformuleerd.

REGELS ARCHITECTUUR

1. **Balkons en galerijen zijn een intergraal onderdeel van de architectuur.**
Materiaalkeuzes en vormgeving worden afgestemd op die van het bouwblok.
2. **Geen volledig open balkons**
Balkons zijn bij voorkeur relatief gesloten waardoor hier voldoende privacy wordt ervaren.
3. **Leefgalerijen**
Aan de zuidzijde van de laanbebouwing langs de Lebuïnuslaan worden leefgalerijen toegepast. Langs de leefgalerie worden klimplanten geplant in de volle grond die langs de gevel omhoog groeien.
4. **Relatie tussen binnen en buiten**
De woninggevels faciliteren maximale uitwisseling door toepassing grote en te openen delen zoals deuren, schuifpuien en/of te openen ramen tot de grond.

REGELS BUITENRUIMTE

1. **Buitenruimtes zijn geïntegreerd vormgegeven in de architectuur.**
De vormgeving van de buitenruimte wordt afgestemd op de architectuur
2. **Haagjes rond private ruimte**
De private ruimte van de bewoners wordt op maaiveld omzoomd met lage hagen. Het is niet toegestaan bouwkundige of hoge erfafscheidingen te maken.
3. **Het ontwerp van de buitenruimte draagt bij aan ontmoeting.**
Buitenruimtes worden zodanig ontworpen dat mensen gestimuleerd worden om elkaar te ontmoeten en sociale interactie plaatsvindt.



Niet: volledig open balkon



Wel: afrastering van het balkon geeft privacy



Voorbeeld van een leefgalerij



Voorbeeld van een tuin met haag.

5. Ritmische en eigentijdse vormgeving

De geleding van de gevels is een eigentijdse interpretatie van de typerende ritmische vormgeving van de bestaande strokenbouw. Deze uitstraling is ook terug te vinden in de openbare ruimte.

REGELS ARCHITECTUUR

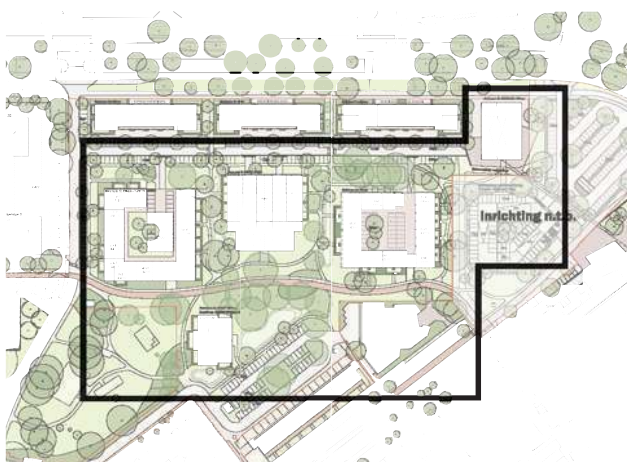
1. **Verticaliteit in de laanbebouwing**
Langs de Lebuïnuslaan wordt in de gevelexpressie uiting gegeven aan de kermerkende verticaliteit die in de laanbebouwing ontstaat door de ritmiek van de portieken. Deze regel geldt alleen voor de zijde langs de Lebuïnuslaan.

2. **Raster in het park**
In de rest van het plangebied wordt zowel uiting gegeven aan horizontaliteit als verticaliteit in de gevel. De ritmiek in dit raster is nadrukkelijk gekoppeld aan de achterliggende woning waardoor deze herkenbaar is in het gevelbeeld en heeft een sterke regelmaat. De invulling binnen het raster (in het kozijn) mag variëren.

REGELS BUITENRUIMTE

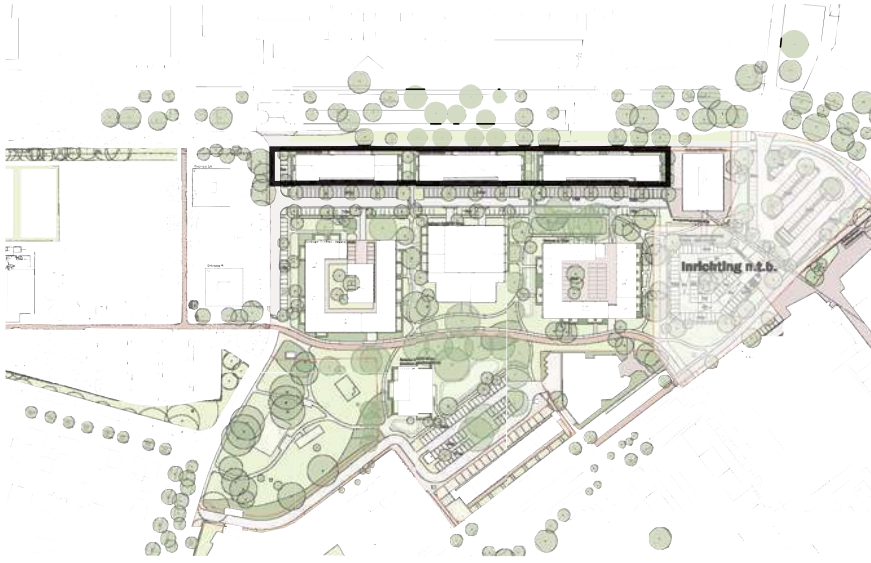
1. **Laanstructuur langs parkeerstraat**
De nieuw aan te leggen parkeerstraat langs de laanbebouwing wordt aan de noordzijde ingericht als een enkelzijdige laan met zoveel mogelijk een vaste maatvoering tussen de bomen

Raster in het park



Raster met variërende infill

Verticaliteit in de laanbebouwing



Kenmerkende verticale expressie in hedendaagse architectuur.



Huidige situatie met kenmerkende verticale expressie in de vormgeving van de portieken aan de Lebuinuslaan.

Raster gekoppeld aan individuele woningen, met variërende invulling in de kozijnen.

Ritmiek in openbare ruimte



6. Herkenbare entrees om prettig thuis te komen

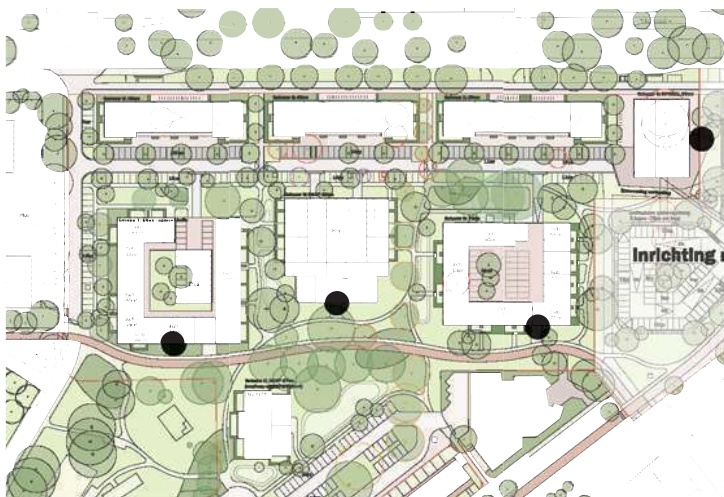
In de huidige buurt is orientatie soms lastig. Onderstaande regels zijn geformuleerd om de herkenbaarheid te verhogen en een anonieme woonomgeving te voorkomen.

REGELS ARCHITECTUUR

- 1. Tweelaagse entrees met representatie**
Op enkele plekken moeten uitnodigende en herkenbare entrees gemaakt worden. Deze worden indicatief weergegeven in het kaartbeeld onder aan de pagina. Iedere entree heeft een eigen identiteit.
- 2. Ensemble van de entree**
De samenhang tussen voordeur, gevelplaat en huisnummer draagt bij aan het gevoel van thuishkomen.
- 3. Fietsenbergingen voor bewoners als onderdeel van het architectonisch beeld**
Fietsgebruik wordt gestimuleerd door gemakkelijk toegankelijke fietsenbergingen. In het gevelbeeld is dit vormgegeven als aantrekkelijke entree.

REGELS BUITENRUIMTE

- 1. Vormgeven aan entree in de openbare ruimte**
De parkentree van het gebouw wordt geaccentueerd in de openbare ruimte waardoor een entreepleintje ontstaat. Dit krijgt bijvoorbeeld vorm door een verbreding van de verharding of toevoeging van een zitelement.
- 2. Stimuleren van ontmoeting**
De overgang tussen openbaar en prive draagt bij aan ontmoeting. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een zitelement of een "praatpaal".



Indicatie locatie tweelaagse entree



Voordeur wordt gemarkeerd waardoor herkenbaarheid wordt versterkt



Entreezone met architectonische verfijning (luifel, huisnummer, detail deur) versterkt gevoel van thuiskomen



Voorbeeld van een fietstalling als onderdeel van het architectonisch beeld



Tweelaagse entree



Voorbeeld van een eentreplein bij de entree met een zitelement



Voorbeeld van een "praatpaal"

7. Vergroenen waar mogelijk

Het bestaande groene karakter in de openbare ruimte wordt zo veel mogelijk behouden, en waar mogelijk versterkt. Op enkele plekken biedt de architectuur aanleiding voor aanvullende vergroening.

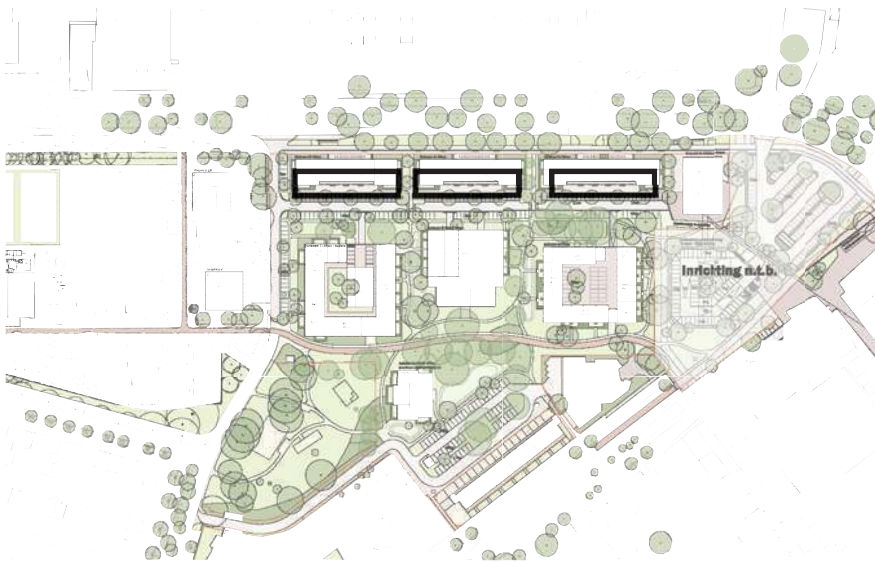
REGELS ARCHITECTUUR

1. **Vergroening leefgalerijen.**
Groen in leefgalerijen wordt meeontworpen door het toepassen van klimplanten, geplant in de volle grond, voorzien van voldoende klim- en groei-condities.
2. **Vergroening binnenzijde bouwblok.**
De galerijen aan de binnenzijde van de bouwblokken worden vergroend door het toepassen van klimplanten, voorzien van voldoende klim- en groei-condities.

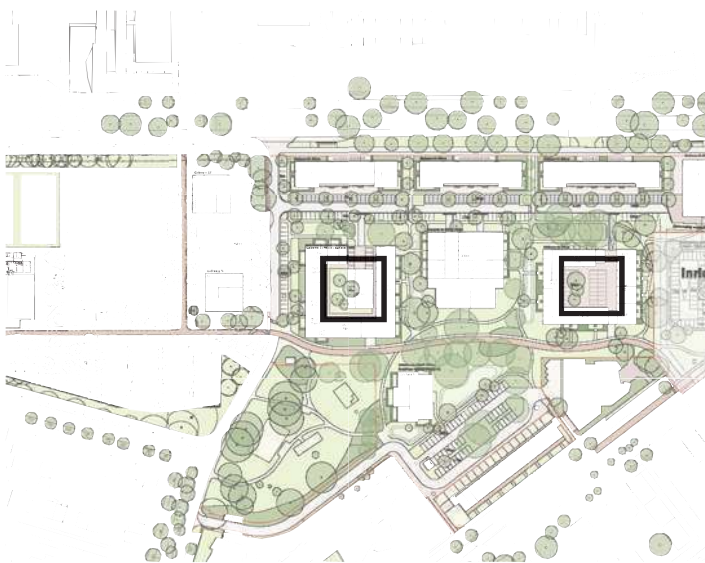
REGELS BUITENRUIMTE

1. **Handhaven bestaande bomen.**
Er wordt gestreefd naar het maximaal handhaven van de groenstructuur.
2. **Verharding wordt geminimaliseerd.**
De openbare ruimte wordt ingericht met een beperkt verhardingsbeeld. Grote aaneengesloten verhardingsvlakken dienen vermeden te worden.
3. **Parkeren op open verharding.**
Het streven is om open verharding toe te passen bij de parkeerplaatsen.

Vergroening leefgalerijen



Vergroening binnenzijde bouwblok



8. Natuurinclusieve buurt

Natuurinclusief bouwen wordt geïntegreerd in architectuur. De ingrepen in de gebouwen worden ecologisch onderbouwd, zodat de onderkomens voor de dieren ook passen bij hun habitatseisen. De gebouwgebonden maatregelen worden door de architecten meegenomen in het integrale ontwerp. De nest- en kraamkasten vormen daarmee een onderdeel van het architectonisch ensemble.

REGELS ARCHITECTUUR

1. **Natuurinclusief bouwen wordt geïntegreerd in architectuur.**
Ingrepen zijn ingetogen, of vormen een bijzonder architectonische verbijzondering als onderdeel van het totale gevelbeeld.

REGELS BUITENRUIMTE

1. **Erfafscheidingen in de vorm van hagen dragen zo veel mogelijk bij aan de biodiversiteit**
Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van gemengde hagen, van inheemse soorten of bloeiend.
2. **Ecologische waarde**
In de inrichting van het park is het wenselijk vaste beplanting met bloeiwijze jaarrond toe te passen als aanvulling op het beeld van gazon, hagen en bomen. Dit heeft een meerwaarde voor de ecologie.



Ecologische waarde in de buitenruimte



Natuurinclusiviteit als architectonische verbijzondering

VO Stedenbouwkundig plan, 19/12/2024