

IAA
Stedenbouw en Landschap

Stedenbouwkundig plan

SARONIX 2011



COLOFON

31 mei 2012

Gemeente Doetinchem

GPO, Goldewijk Project Ontwikkeling

Nijverheidsweg 12
Postbus 320, 7000 AH Doetinchem

IAA Stedenbouw en Landschap

M.H.Tromplaan 55
Postbus 729, 7500 AS Enschede
info@iaa-architecten.nl
www.iaa-architecten.nl

Drs. J. Jansen
Ing. N. Lutikhuis
J. Noordhuizen MSc
Ing. M. Otten avb
Ing. R. Wessels

Project: 2010167LL

gemeente [gD] Doetinchem



IAA
Stedenbouw en Landschap

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding

2. 'SARONIX 2011'

- 2.1 wijzigingen ten opzichte van plan Heelweg
- 2.2 belangrijkste onderzoeksresultaten
- 2.3 bebouwing en functionele opbouw
- 2.4 infra en parkeren
- 2.5 groen

3. Beeldkwaliteit

- 3.1 wooncluster
 - a. twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen
 - b. rijwoningen
 - c. zorgappartementen
 - d. bestaand ketelhuis

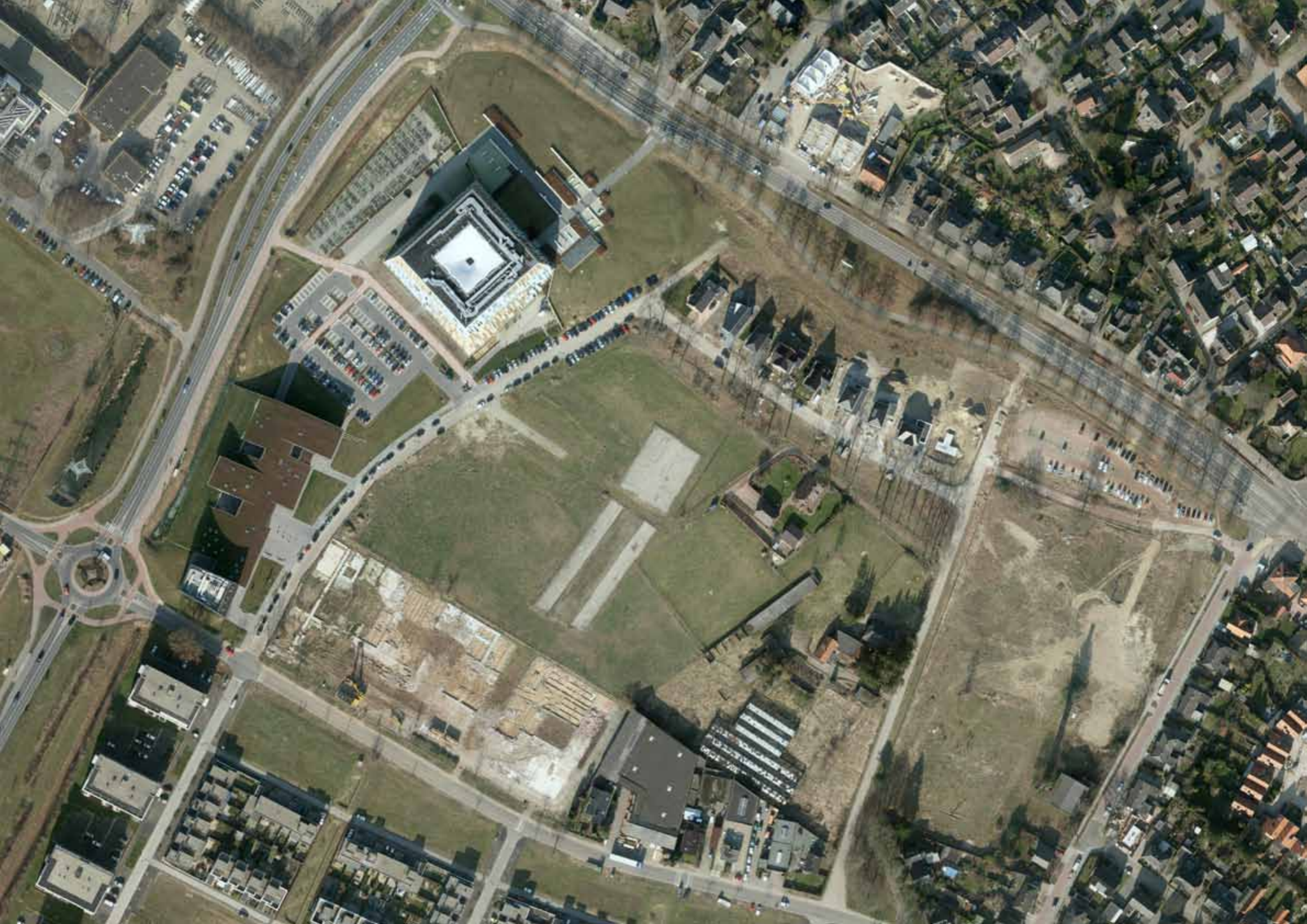
3.2 vrijstaande woningen Keppelseweg

3.3 winkelcluster

3.4 openbare ruimte

4. Bijlagen

- doorsneden
- gehanteerde parkeernorm
- impressies



1. AANLEIDING

Enkele jaren terug heeft de gemeenteraad van Doetinchem het Stedenbouwkundig ontwerp Heelweg vastgesteld. Dat is daarna vertaald in het bestemmingsplan Torenallee 2008. Dit plan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Bijlage bij dat bestemmingsplan is het uitgewerkte stedenbouwkundige plan Heelweg.

In plan Heelweg is ondermeer voorzien in het maken van woon-/werkvilla's in particulier opdrachtgeverschap langs de Keppelseweg tussen de IJsselstraat en het Metzocollege, realisatie van stadswoningen, behoud van het ketelhuis en de schoorsteen en een daarlangs lopende langzaam verkeersroute. Voor het particulier opdrachtgeverschap zijn kavelpaspoorten ontwikkeld.

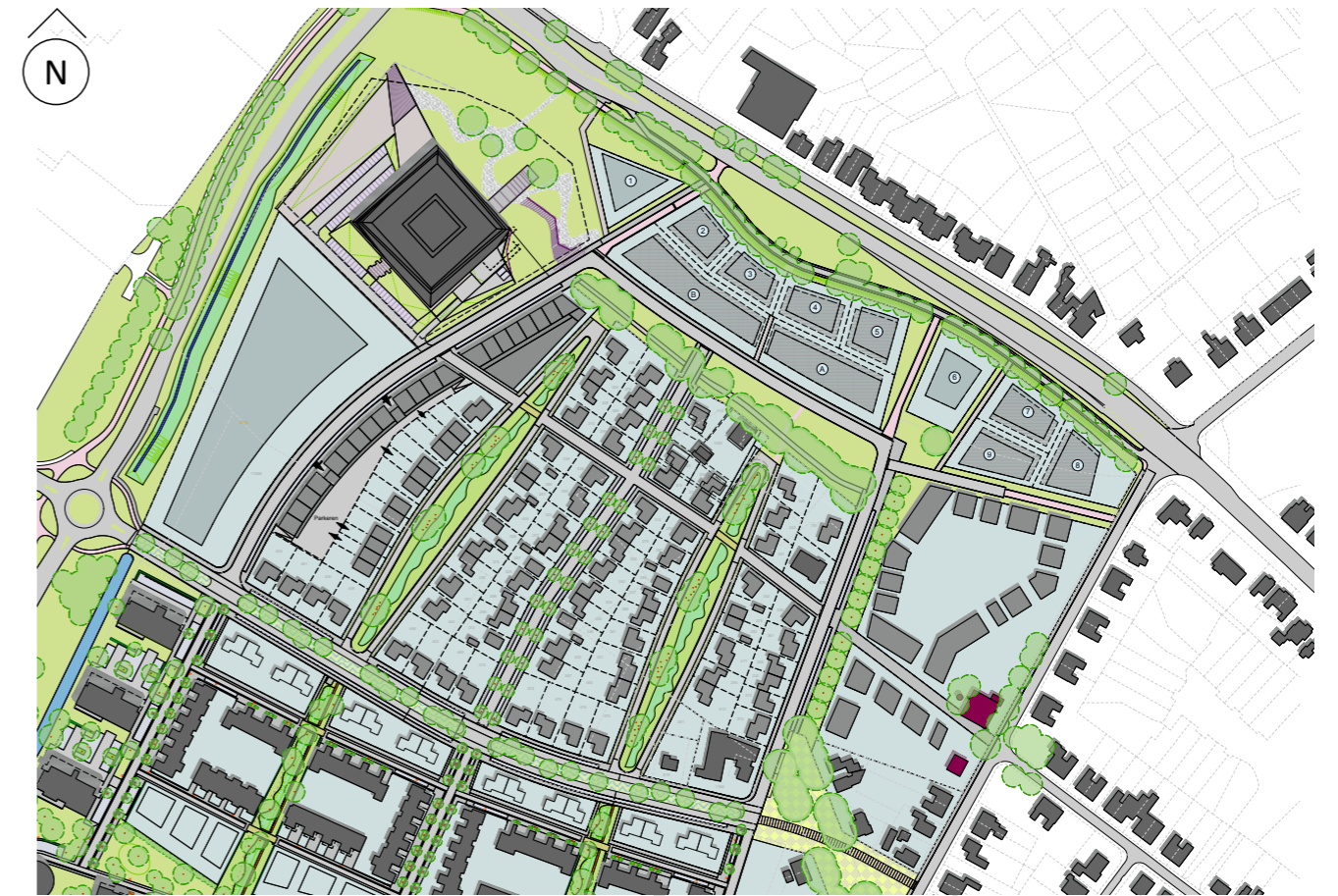
Sinds het stedenbouwkundig ontwerp en bestemmingsplan zijn opgesteld, is de marktsituatie drastisch veranderd. De behoefteskant is anders, terwijl het particulier opdrachtgeverschap een minder hoge vlucht heeft genomen dan eerder werd verwacht. Bovendien heeft zich voor een deel van de voorzieningenbestemming een supermarktcomplex aangediend. Daarnaast blijken in de concretisering van de plannen enkele – minder fundamentele - afwijkingen te ontstaan ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundige plan.

Marktpartijen hebben zich bereid verklaard om de gehele ontwikkeling van het Saronix-terrein en de strook langs de Keppelseweg op zich te nemen. De concreet geworden bouwplannen en nieuwe ontwikkelingen kunnen voor een deel echter niet worden gerealiseerd op basis van (de wijzigingsbevoegdheid in) het huidige bestemmingsplan.

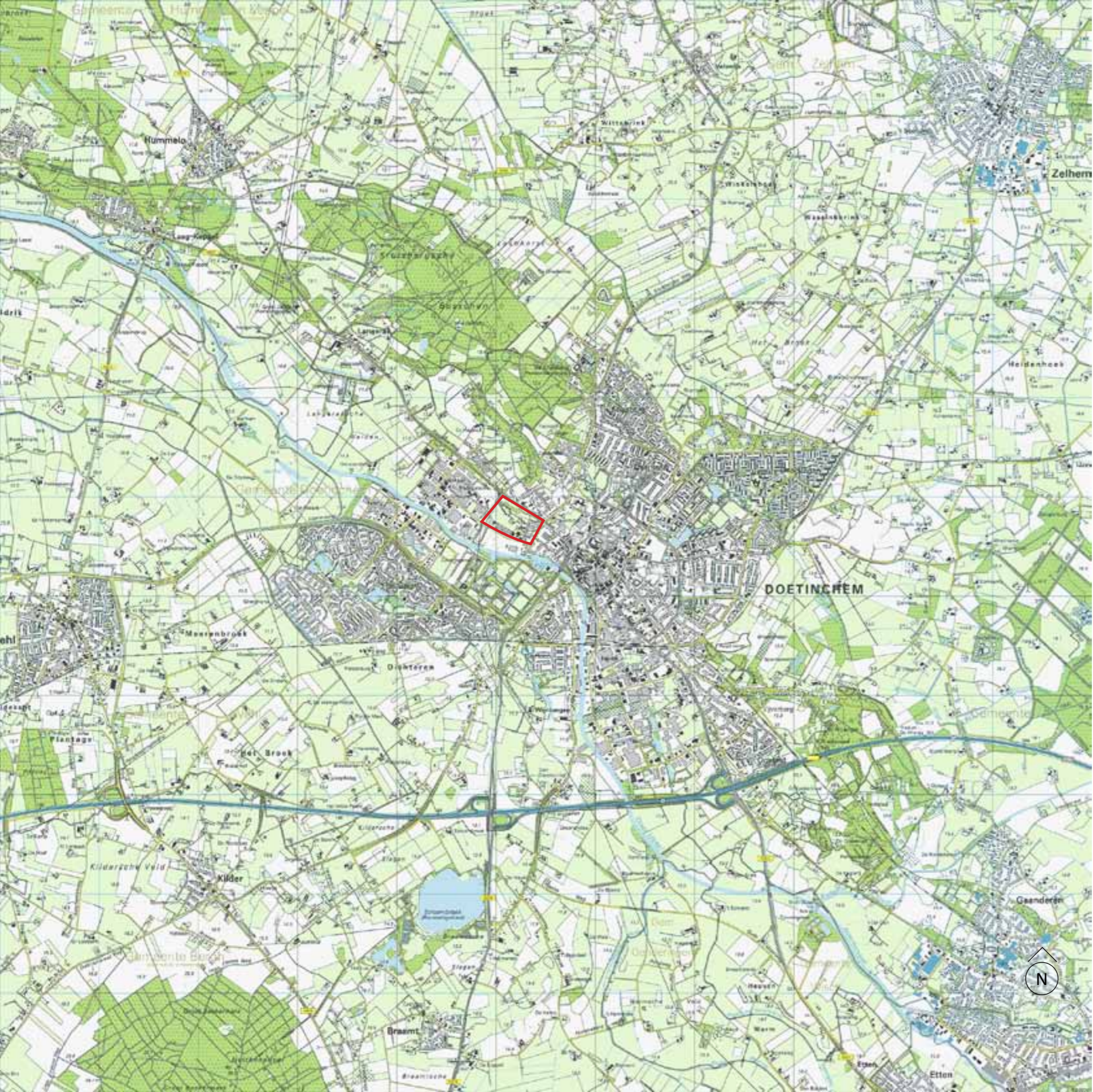
Om de locatie verder tot ontwikkeling te kunnen brengen en ook het gemeentelijke woningbouwprogramma te kunnen uitvoeren, is een aanpassing op het vigerende stedenbouwkundig plan noodzakelijk voor een deel van het plangebied. Ook is er een gedeeltelijke bestemmingsplanherziening nodig. Wijziging van het stedenbouwkundig plan Heelweg was al voorzien, o.a. blijkens de zinsnede 'verdere ontwikkeling van Saronix hangt af van de grondexploitatie'.

De onderhavige notitie omvat een aanpassing van het stedenbouwkundig ontwerp Heelweg voor het Saronix-terrein en omgeving (dit betreft een deel van het plangebied van het bestemmingsplan Torenallee).

Voor dit gebiedsdeel vormt het nieuwe stedenbouwkundig plan de nieuwe bijlage bij het bestemmingsplan. Daarmee is het de basis voor eventuele gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, aanvragen van de omgevingsvergunning en herziening(en) van het bestemmingsplan.



Stedenbouwkundig plan Heelweg (Vastgesteld 2007)



2. 'SARONIX 2011'

Het plangebied Saronix 2011 is onderdeel van het vigerende Stedenbouwkundig ontwerp Heelweg Doetinchem. De begrenzing van het plangebied Saronix 2011 betreft in de globale gebiedsindeling een deel van de randzone en het gehele Saronix-terrein.

In Saronix 2011 wordt de randzone langs de Keppelseweg in concept aangepast door de komst van een supermarkt. Daarmee wordt de randzone met de kleine korrel ter hoogte van het Saronix-terrein afgesloten met een grote korrel. De stedelijke invulling die er in plan Heelweg gedacht werd ter plaatse van het Saronix-terrein wordt vervangen door een voortzetting van het ontspannen wonen. Het vormt een combinatie van vrijstaande woningen, 2/1 kap woningen en rijen. Daarnaast is er een woongebouw met appartementen opgenomen (mogelijk met zorgvraag) in plaats van een woonzorgcomplex. Het ketelhuis met schoorsteen vormen hiervan nog steeds het accent. De semi-openbare binnenruimte is vervangen voor openbare ruimte rondom het ketelhuis. Aan de IJsselstraat zijde is deze ruimte wat meer verhard, aan de westzijde van het appartementengebouw vormt het een groene hof. De bebouwing bestaat niet uit drie lagen met halfverdiept parkeren, maar uit twee lagen met kap en parkeren op maaiveld.

De aanhechting op de bestaande en toekomstig geplande structuren is in stand gehouden. De belangrijke zichtlijn van de Torenallee wordt doorgezet langs het te handhaven ketelhuis via het Wilhelmina Drukkerpad richting de zone met bijzondere functies. De groenstructuur langs de Nemahoweg wordt doorgezet tot de Keppelseweg. De Keppelseweg met zijn groenstructuur in de vorm van een beukenlaan en zijn steilranden wordt gehandhaafd. Dit gebied blijft een beeldbepalend onderdeel van de nieuwe ontwikkeling.

Het plangebied 'Saronix 2011' valt globaal op te delen in drie clusters met elk een eigen karakteristiek, kwaliteiten, functies en identiteiten. De eerste is de randzone langs de Keppelseweg. Hier komen in een kleine korrelmaat woonvilla's die verwantschap tonen met de overige randbebouwing langs deze straat. De architectuur kan variëren van modern tot traditioneel. Kenmerk is dat de panden het klassieke karakter van een woonvilla benaderen.

Het tweede cluster omvat een winkelvoorziening met appartementen. Deze markante hoek koppelt verschillende wijken aan elkaar, en leent zich goed voor een wijkoverstijgende functie. In massa en verhouding is de referentie gezocht naar de randzone langs de Energieweg.

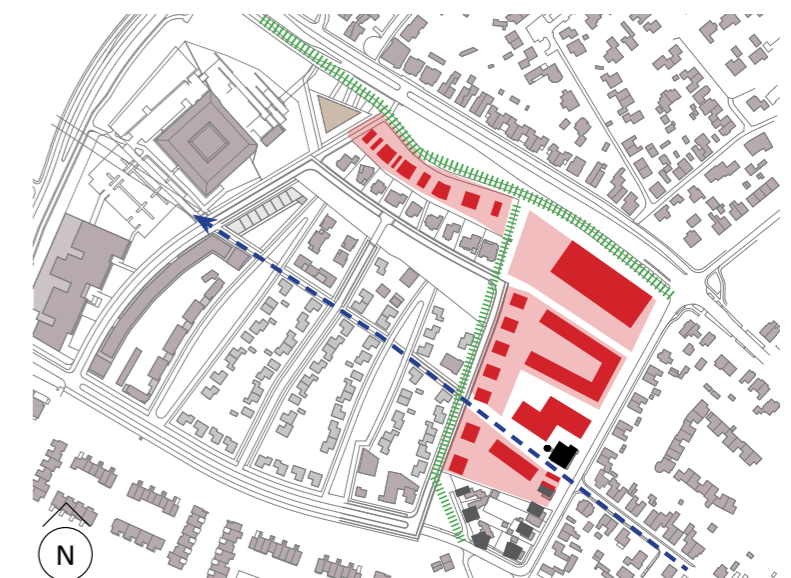
In het derde cluster vormt het ketelhuis samen met een nieuw (zorg) appartementencomplex het hart van een ontspannen woongebied. De grotere massa van het hart wordt ingekaderd door rijenwoningen. Westelijk hiervan wordt aansluiting gezocht bij de noord-zuid georiënteerde woonstraten met een wat lossere korrel, die centraal in de wijk liggen.



Begrenzing plangebied 'SARONIX 2011' geprojecteerd op stedenbouwkundig ontwerp Heelweg / Torenallee



Globale gebiedsindeling Stedenbouwkundig ontwerp Heelweg



Structuurmodel

2.1 Wijzigingen ten opzichte van plan Heelweg

Het plangebied Saronix 2011 betreft een uitwerking van het voormalig Philips of Saronix-terrein, dat valt binnen het stedenbouwkundig ontwerp Heelweg behorend bij bestemmingsplan Torenallee 2008.

Saronix 2011 hanteert in hoofdlijnen dezelfde uitgangspunten als plan Heelweg. Op onderdelen wijkt het plan af en er is één structurele wijziging opgenomen.

Overgenomen uitgangspunten uit plan Heelweg zijn:

- *het is een terrein voor wonen in rust (o.a. representatief wonen langs de Keppelseweg), met een groene dooradering van het landschap in de stad waar cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden behouden;*
- *de hoofdwegenstructuur;*
- *de langzaam verkeersroute;*
- *het behoud van cultureel erfgoed (ketelhuis en schoorsteen);*
- *waardevolle bomen en groenstructuren;*
- *begeleidende bebouwingsstructuren langs IJsselstraat, Nemahoweg, Heelweg en het Wilhelmina Drukkerpad;*
- *vrijstaande, representatieve woningen langs de Keppelseweg.*

Afwijkingen ten aanzien van plan Heelweg zijn:

- *de langs de Keppelseweg in particulier opdrachtgeverschap te bouwen vrijstaande woon-/werkvilla's worden omgezet in vrijstaande woningen;*
- *de rondom het ketelhuis voorziene (zorg-)appartementen stemmen programmatisch overeen met het eerdere plan, maar wijken in de concretisering stedenbouwkundig noodgedwongen af van de eerdere schetsen. Het ketelhuis en de ruimte rondom komen nu meer tot hun recht, het nu voorziene gebouw vormt een sterkere en duidelijke begeleiding van het Wilhelmina Drukkerpad;*
- *de stedelijke invulling met deels stadswoningen en appartementen van het SARONIX-terrein, is vervangen door een invulling met grondgebonden woningen (twee-onder-één-kap, vrijstaand of rijtjes). Samen met het appartementencomplex leidt dit tot een goede begeleiding van de wegen en langzaam verkeersroutes. Het ruimtelijk beeld krijgt op sommige plekken wat andere - iets minder stedelijke - accenten;*
- *het parkeren dat deels halfverdiept zou worden opgelost, vindt nu vooral op maaiveld plaats. Daarbij is de parkeerindeling in enkele gevallen gewijzigd.*

Nieuw ten opzichte van stedenbouwkundig plan Heelweg is:

- *een supermarktencomplex met (starters-)appartementen en parkeren op de hoek Keppelseweg / IJsselstraat (in plaats van woningen). Hier is teruggerepen op het oorspronkelijke Masterplan dat op deze beeldbepalende plek voorzag in een markant gebouw waarin een combinatie van wonen met voorzieningen.*



Stedenbouwkundig plan 'SARONIX 2011'

2.2 Belangrijkste onderzoeksresultaten

Ten behoeve van het nieuwe stedenbouwkundige plan is een aantal onderzoeken opnieuw uitgevoerd. De overige onderzoeken - opgesteld voor het 'oude' plan - zijn nog actueel.

De conclusies van de nieuw uitgevoerde onderzoeken worden hieronder kort samengevat:

BODEM

De actieve sanering is afgerond en de evaluatierapporten zijn gereed. Het bevoegd gezag stemt in met de tussentijdse evaluatie van de sanering. De monitoring gedurende 5 jaar (2011 t/m 2015) kan worden gestart. Er is geen belemmering om het voorgenomen programma en functies te realiseren.

GELUID

Vanwege de nieuwe stedenbouwkundige situatie is door Ecopart een nieuw akoestisch onderzoek opgesteld. Voor 29 woningen en appartementen langs de Keppelseweg wordt een HGW-ontheffing aangevraagd.

FLORA/FAUNA

Door Staring Advies is in juni 2011 een quick-scan uitgevoerd op het totale plangebied. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

ARCHEOLOGIE

Door ADC is in 2007 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen bijzonderheden aangetroffen.



Saronix terrein voor sloop

Overzicht relevante onderzoeken:

- Rapportage kruipruimtesimulatie-onderzoek d.d. mei 2011 door Econsultancy / Pro-Monitoring
- Tussentijdse evaluatieverslag bodemsanering d.d. mei 2010 door Econsultancy
- Akoestisch onderzoek door Ecopart d.d. 30 juni 2011
- Quick scan Flora en Fauna door Staring Advies d.d. juni 2011
- Archeologisch onderzoek door ADC d.d. 2007

2.3 Bebouwing en functionele opbouw

Het totale plangebied meet circa 3,3 hectare. Het kan worden opgedeeld in drie verschillende clusters, te weten:

1. Wooncluster

Binnen het wooncluster vormen de deelgebieden a, b en c samen een ensemble van grondgebonden woningen en een twee lagen hoog appartementengebouw. Dit ensemble krijgt een eenduidige uitstraling. Binnen deze eenheid wordt eigenheid geboden door elke woning te voorzien van een specifiek programma, kleurgebruik en detaillering. De woningen langs de Nemahoweg worden uitgevoerd als twee-onder-één-kappers en een enkele vrijstaande woning (van hetzelfde type). De brede groenstrook langs de Nemahoweg blijft gehandhaafd. De woningen komen allemaal (op dezelfde afstand) parallel aan de Nemahoweg te liggen. Langs het Wilhelmina Drukkerpad (zuidzijde) / Torenallee zijn grondgebonden rijenwoningen gepland, die een duidelijke begeleiding van deze route vormen, samen met het tegenover gelegen appartementencomplex. Vanaf de Nemahoweg mogen ook de auto's dit pad gebuiken volgens het auto-te-gast-principe om er te parkeren. Deze stedenbouwkundige invulling vormt een duidelijke en veilige begeleiding van de langzaam verkeerroute, waarbij het ketelhuis en de schoorsteen een markant baken vormen.

a. Twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen

Om goed aan te sluiten op het gerealiseerde particulier opdrachtgeverschap binnen plan Heelweg, worden langs de Nemahoweg vrijstaande en halfvrijstaande woningen gesitueerd. De vrijstaande woningen staan op de hoeken waar de bebouwingsstrook kruist met het Wilhelmina Drukkerpad, de twee-onder-een-kap woningen staan er tussen in. Er staat tevens een vrijstaande woning op de hoek naast het ketelhuis langs de IJsselstraat. Gangbare, degelijke, niet al te dure woningen bedienen de huidige markt vraag.

programma

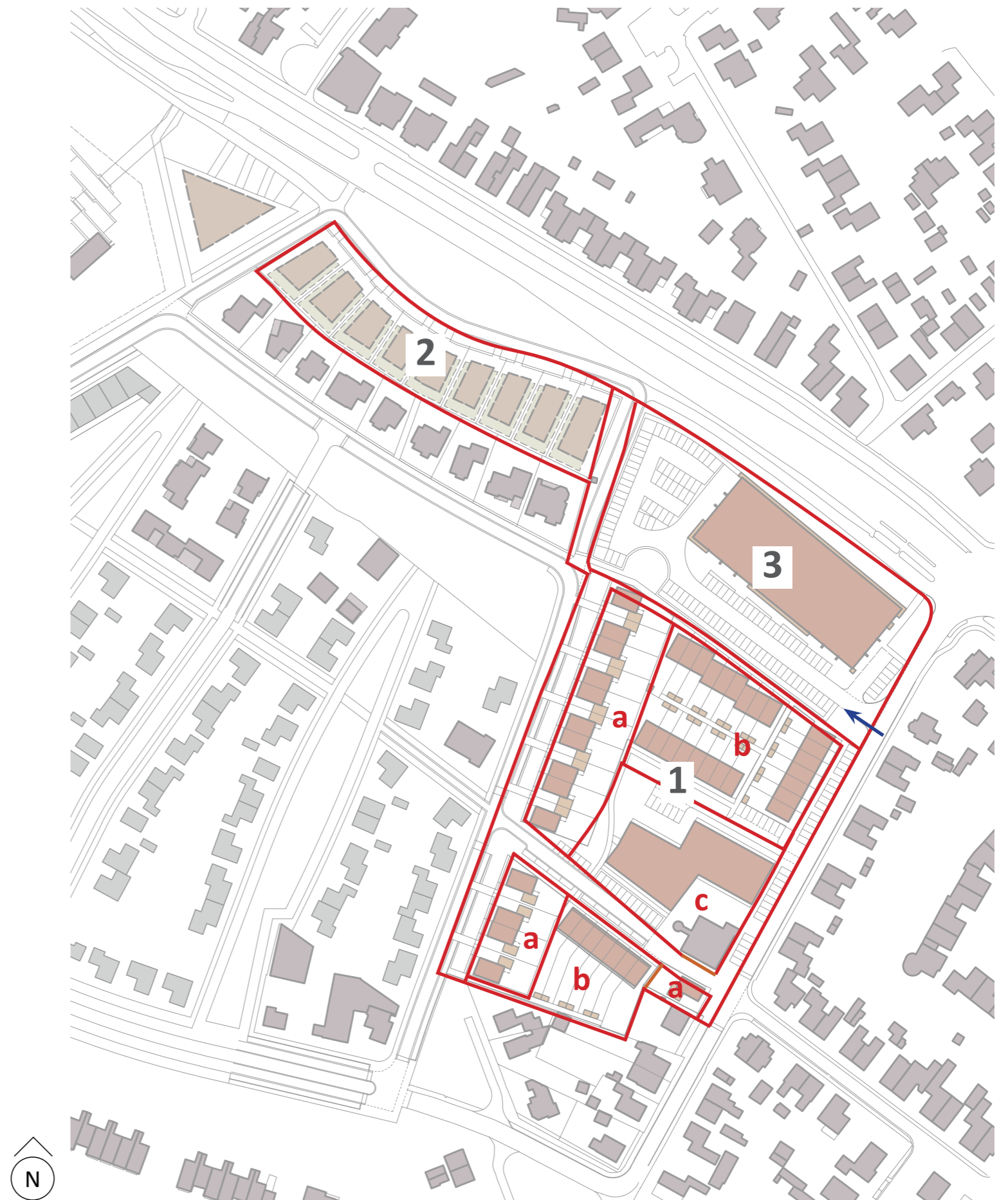
Het programma bestaat uit 10 twee-onder-een-kap woningen met een inhoud van circa 500 m³ en 5 vrijstaande woningen met een inhoud van circa 515 m³. Beide hebben twee lagen met kap.

b. Rijenwoningen

De woonvisie van de gezamenlijke Achterhoekse gemeenten heeft als uitgangspunt 'betaalbare kwaliteit boven alles'. Er is momenteel vraag naar grondgebonden woningen in de goedkopere en middeldure koopsector. De rijenwoningen voorzien daarin.

programma

Het programma bestaat uit 31 rijenwoningen met rijbreedtes van 7 (twee stuks), 8 en 9 aaneengeschakelde woningen met twee lagen en een kap, waarvan de woningen een inhoud kennen van circa 400 m³.



Verdeling plangebied

c. (Zorg-)appartementen en het bestaande ketelhuis

De concretisering van de (zorg-)appartementen leidt tot een wat forser bouwvolume waarbij de uitstraling een voortzetting is van de omringende woningen. Het appartementencomplex wordt vormgegeven in reactie op het ketelhuis. De te realiseren appartementen richten zich op een doelgroep al dan niet met een zorgvraag. In elk geval is er sprake van een zelfstandige woning waarbij wellicht wordt voorzien in een gemeenschappelijke ruimte. Er ontstaat een besloten, stedelijk aandoend plein tussen ketelhuis en het complex, dat mede door zijn zuidligging een aangenaam verblijfsklimaat heeft. De aanvankelijk voorziene 'groene setting' in stedelijke sfeer komt nu vooral tot uitdrukking aan de noordzijde van het appartementencomplex. Hier ontstaat een groen plantsoen, waarop ook de aan de andere kant gelegen rij woningen uitkijkt. Deels is hier ook maaiveldparkeren voorzien ten behoeve van de appartementen en de aanliggende woningen. Langs de IJsselstraat ligt - in lijn met het ketelhuis, appartementencomplex en bestaande woningen - eveneens een rij woningen. De westzijde van de IJsselstraat krijgt daarmee een continue rooilijn die logisch reageert op de bestaande overzijde.

Het noordelijke deel van dit gebied vormt een duidelijk bouwblok. Tussen de woningen en het parkeerterrein bij het appartementen / supermarktcomplex komen de langzaam verkeerroute en een groene afscheiding (heg) met bomen.

Naar een goede functionele invulling van het bestaande ketelhuis wordt momenteel nog gezocht. Meerdere functies en bestemmingen zijn hier denkbaar: zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca of wonen. Het is een pré als het gebruik een relatie heeft met de appartementen. Belangstelling bestaat op dit moment vanuit therapeutische organisaties (mogelijk fysiotherapie).

programma

Het appartementencomplex wordt ontwikkeld i.s.m. een woningbouwcoöperatie. Het heeft een vloeroppervlakte van 1200 m² met daarin ruimte voor 28 appartementen van circa 65m² nuttig vloeroppervlak. Het ketelhuis heeft een nuttig vloeroppervlak van circa 200 m².

2. Vrijstaande woningen Keppelseweg

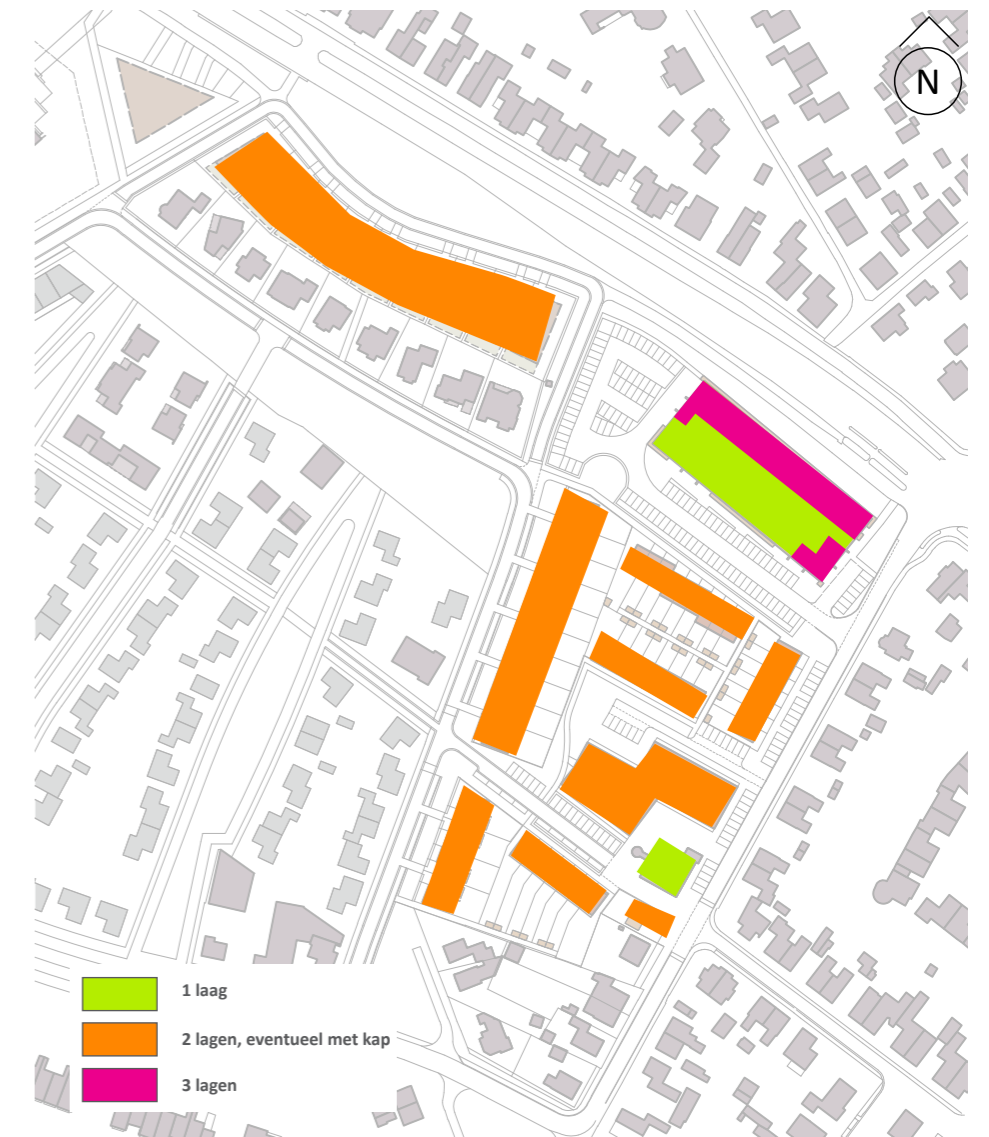
De hier gedachte 9 vrije sector woonkavels voor representatieve woningen worden door Goldewijk Projectontwikkeling op de markt gebracht. In samenwerking met een architectenbureau wordt door Goldewijk voor iedere koper een uniek ontwerp ontwikkeld. De woningen zullen een representatieve entree van Doetinchem vormen.

programma

Voor de vrije sector komen er 9 kavels met kavelafmetingen variërende tussen de 300 m² en 600 m².



Bebouwingsprogramma



Bebouwingshoogte

3. Winkel-/wooncluster

Op de hoek IJsselstraat-Keppelseweg komt een supermarktcomplex. Op de begane grond bevinden zich 1 of twee supermarkten en daarboven verdeeld over twee bouwlagen maximaal 18 appartementen voor starters. De supermarkten bevatten samen circa 2.300 m² bvo. Aan de zuid- en westzijde van het supermarktcomplex worden de noodzakelijke parkeerplaatsen gerealiseerd (conform CROW parkeernorm, zie hiervoor ook de bijlage). Het parkeerterrein is vanaf de IJsselstraat ontsloten.

Het dak van de supermarkten wordt gebruikt als tweede maaiveld. Het vormt de entree van de kleine appartementen en zal worden ingericht als daktuin. Hiermee wordt voorkomen dat het gevoel ontstaat op een parkeerplaats te wonen. De voorzijde van de appartementen zijn georiënteerd op de Keppelseweg, waarlangs de beukenlaan wordt gehandhaafd.

programma

Het supermarktcomplex krijgt een totaal vloeroppervlak van circa 2.300 m². Daarop worden maximaal 18 goedkope koopappartementen gerealiseerd.



Impressie appartementen / supermarkt, vanaf hoek Keppelseweg - IJsselstraat

2.4 Infra en parkeren

Infra

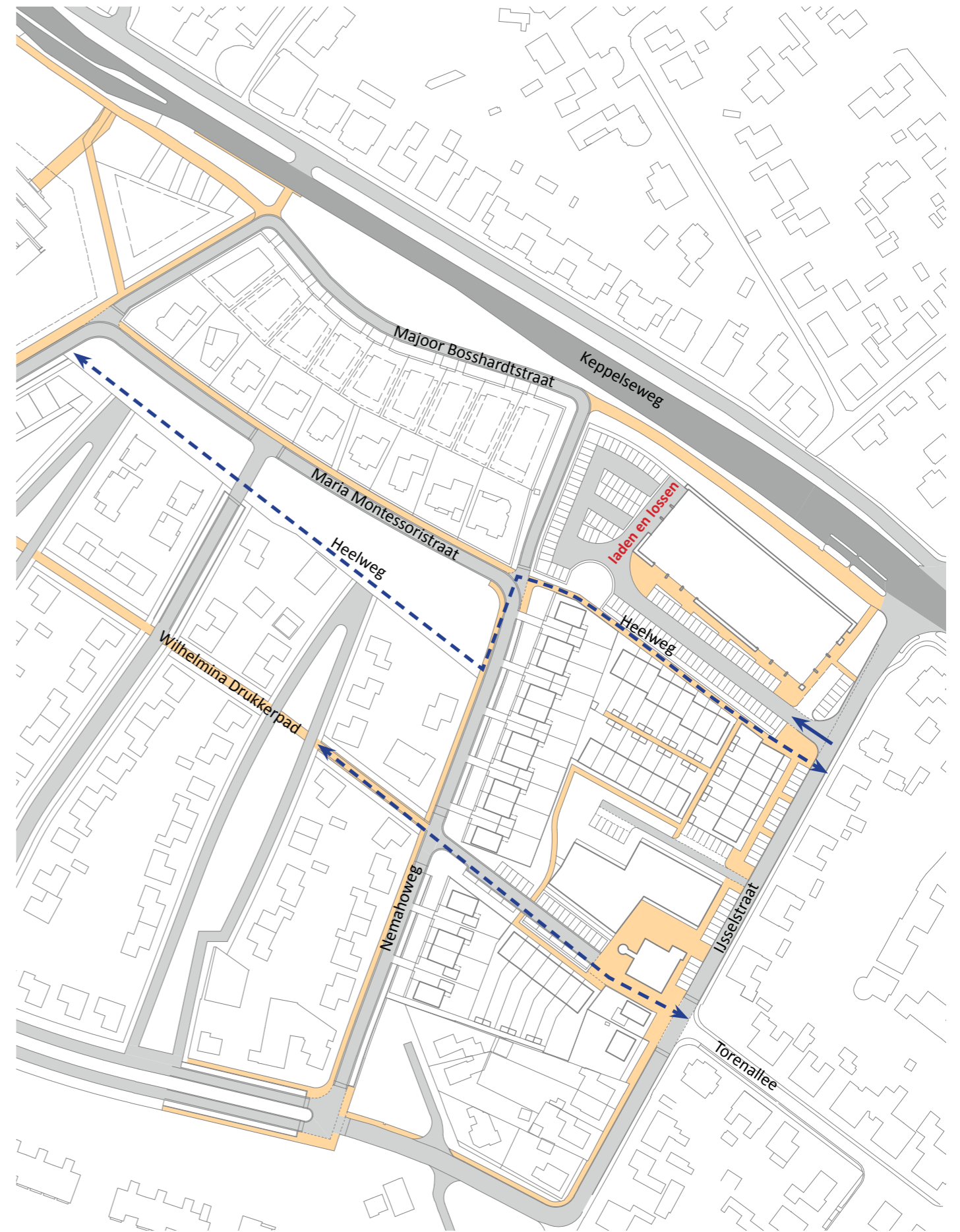
De negen vrijstaande woningen worden ontsloten via een nieuwe ontsluitingslus vanaf de Maria Montessoristraat. De Majoor Bosshardtstraat, parallelweg en fietspad langs de huidige Keppelseweg, wordt hierop aangesloten. De lus krijgt een duidelijk secundair karakter ten opzichte van de doorlopende ontsluitingsroute via de Maria Montessoristraat.

De supermarkt is ontsloten door een inrit aan de IJsselstraat. De winkels worden bevoorraad vanaf de parkeerplaats. Aan de noordzijde van het winkelgebouw zijn twee parkeerplaatsen voor vrachtauto's opgenomen, eventueel worden deze overdekt (zie ook doorsnede 4 in de bijlage).

Het gebied rond de (zorg-)appartementen (deelgebied 1) wordt aan de westzijde begrensd door de Nemahoweg. Deze weg is de doorlopende verkeersroute in de nieuwbouwwijk die via de Maria Montessoristraat langs de achterzijde van het Metzcollege loopt. Het vroegere zandpad Heelweg, parallel aan de Maria Montessoristraat, vormt de langzaam verkeersroute richting het college. Deels maakt deze route gebruik van de Maria Montessoristraat, om oostwaarts na een lichte knik verder te gaan tussen de rijenwoningen en het supermarktcomplex (de noordelijke begrenzing). Ten oosten wordt dit deelgebied begrensd door de IJsselstraat. Dwars door dit gebied loopt het Wilhelmina Drukkerpad langs het voormalige ketelhuis. Dit pad krijgt zijn vervolg in de Torenallee. Het is voor de auto-ontsluiting van de aangrenzende woningen toegankelijk vanaf de Nemahoweg. De auto is te gast, fiets en voetgangers zijn de hoofdgebruiker.



Infra bestaand



Infra nieuw

Parkeren

1. Wooncluster

In het wooncluster bevinden zich in totaal 74 of 65 woningen (28 (zorg) of 20 appartementen, 31 rijwoningen en 15 vrijstaande / twee-onder-eenkap) en 200m2 algemene voorzieningen.

De norm hiervoor is:*

28 x 1 (zorg) of 20 x 1,5	28 of 30
31 x 1,5	46,5
16 x 2	32
200 m2/100 x 1,9	3,8

Totaal 110,3 of 112,3 parkeerplaatsen

Aanwezig zijn er:

openbare ruimte	83
eigen terrein	24

Totaal 107 parkeerplaatsen

Hiermee voldoet het wooncluster net niet aan de gestelde eisen. Dit wordt gecompenseerd met de parkeerplaatsen ter plaatse van de supermarkt die voor dubbel gebruik in aanmerking komen.

2. Vrijstaande woningen Keppelseweg

Langs de Keppelseweg zijn 10 kavels voor vrijstaande woningen opgenomen.

De norm hiervoor is:*

10 x 2 = 20 parkeerplaatsen

Aanwezig zijn er:

eigen terrein 20 parkeerplaatsen

Hiermee voldoen deze vrijstaande woningen aan de gestelde eisen

3. Winkelcluster

In het winkelcluster bevindt zich 2420 m2 winkeloppervlak en 18 goedkope appartementen.

De norm hiervoor is:*

2420m2/100 x 4	97
18 x 1,5	27

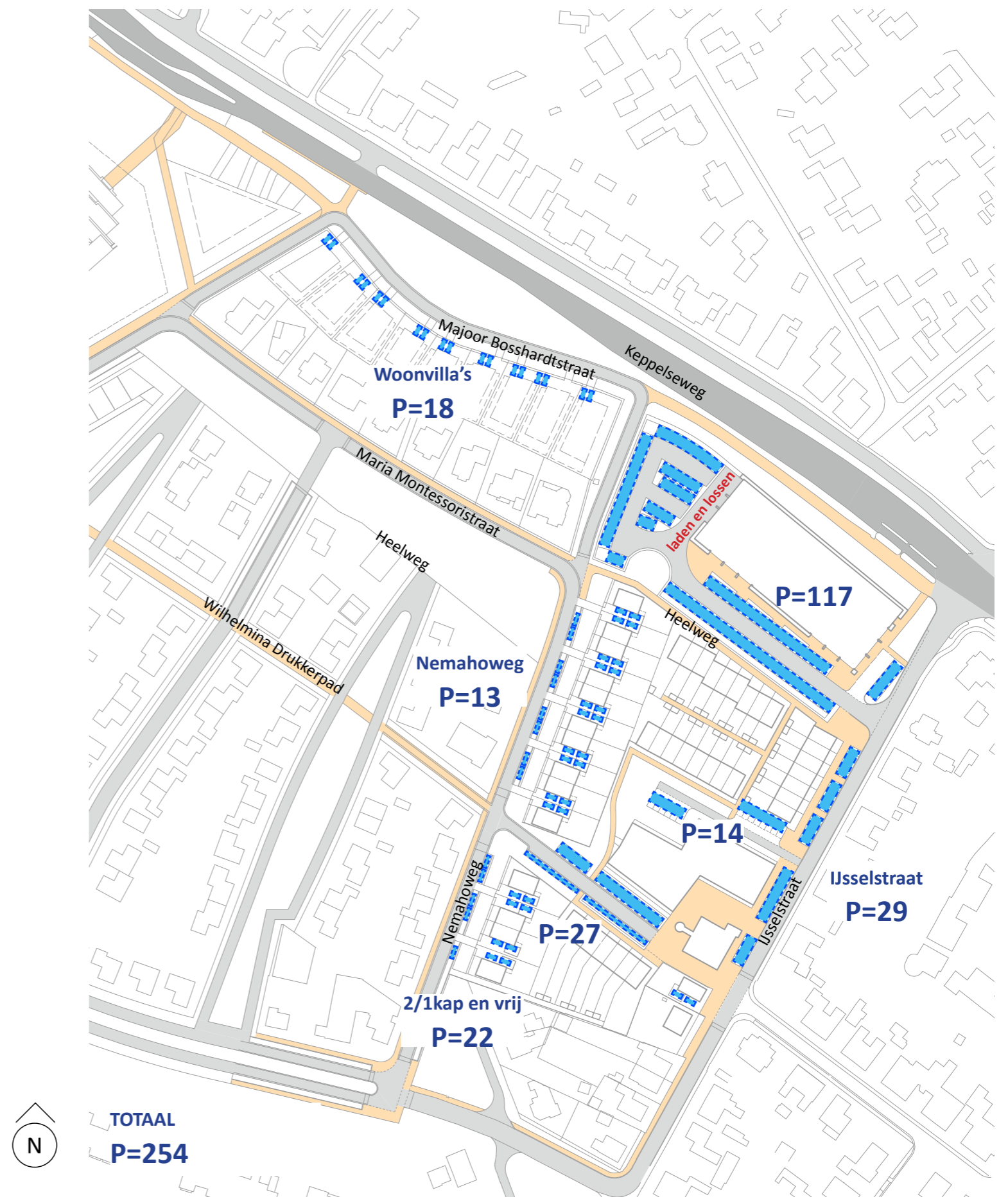
Totaal 124 parkeerplaatsen

Aanwezig zijn er:

Parkeerplaats 117 parkeerplaatsen

Hiermee voldoet het winkelcluster net niet aan de gestelde eisen. Dit wordt gecompenseerd door dubbel gebruik de woningen ten aanzien van het winkelpubliek.

* de norm volgens CROW 2004, zie ook pagina 32



Parkeren



Verhardingsmateriaal binnenplaats bij ketelhuis



Verhardingsmaterialen; betonklinkers (grijs), betontegels (grijs), betonklinkers (antraciet)

2.5 Groen

In grote lijnen wordt het groen ontwikkeld conform het bestaande stedenbouwkundige plan. De bestaande lanen en boomrijen worden versterkt en aangeheeld.

Langs de Majoor Bosshardtstraat blijft de beukenlaan gehandhaafd. Deze wordt ingebed in een groenstrook die deze straat begeleidt.

De Heelweg tussen deelgebied 1 en 3 wordt begeleid door een nieuw aan te leggen groenstrook waarin hagen en krentebomen worden geplaatst.

Aan de oostzijde van de Nemahoweg komt een brede groenstrook (gras) met daarin een doorgaande en begeleidende rij van beuken. De straat krijgt hierdoor een breed profiel en voorname uitstraling.

De hoeken van het plein rondom het ketelhuis worden aan de zijde van het Wilhelmina Drukkerpad gemarkeerd met een boom. Op het parkeerterrein worden de parkeerplaatsen die voor een woning liggen omrand door een haag, die tevens de begrenzing vormt van het plein rondom het ketelhuis.

Achter het zorgcentrum komt een nieuw groen 'plein' als verbindend element tussen de rijenwoningen en het zorgcentrum. In het gras zijn enkele bomen, een wandelpad en parkeerplaatsen opgenomen. Mogelijk kunnen banken worden geplaatst. De tuinen van de woningen die met hun achterzijden aan dit 'plein' liggen krijgen een uniforme afscheiding.



Groen bestaand



Groen nieuw



Toe te voegen boomsoort; Amelanchier Lamarckii (krentenboom)



Bepanting hagen, Acer Campestre (veld-esdoorn)



Bestaande beukenlaan langs de Keppelseweg

3. BEELDKWALITEIT

Met de bouw van plan Saronix 2011 wordt gestreefd een wijk te creëren voor de moderne burger. Eigenheid binnen een eenheid is hierbij een belangrijk thema. Per onderdeel wordt de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing hieronder nader toegelicht.

3.1 Wooncluster

a. Twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen

De nieuwe wijk op het voormalige Saronix-terrein ligt tussen het bestaande ontspannen wonen van de omgeving Torenallee en het toekomstige ontspannen wonen in het middengebied van plan Heelweg. Deze woningen sluiten zich ten dele aan bij het thema ontspannen wonen, die zich kenmerken door een groene en ruime sfeer en gemengde woonbouw.

De woningen sluiten in dit gebied ook aan op het industriële verleden van het gebied en het te handhaven ketelhuis. De woningen hebben een heldere traditionele hoofdvorm en opzet en bestaan voornamelijk uit twee lagen al dan niet voorzien van een zadeldak of schilddak. De nok kan zowel evenwijdig als loodrecht op de straat liggen. De basismaterialen van de woning zijn overheersend een roodbruine baksteen en antraciete keramische pannen. Deze materialen zoeken tevens aansluiting met het te handhaven ketelhuis.

Extra aandacht moet uitgaan naar de eigenheid van de panden binnen de eenheid. Dit kan met name worden gezocht in de segmentering en versprings van de hoofdvorm, daarnaast op subtielere wijze in de detaillering van het basismateriaal en in lichte kleurnuances. Ook dient extra aandacht uit te gaan naar de detaillering, denk hierbij aan (beton) luifels of baksteen ornamenten.

b. Rijenwoningen

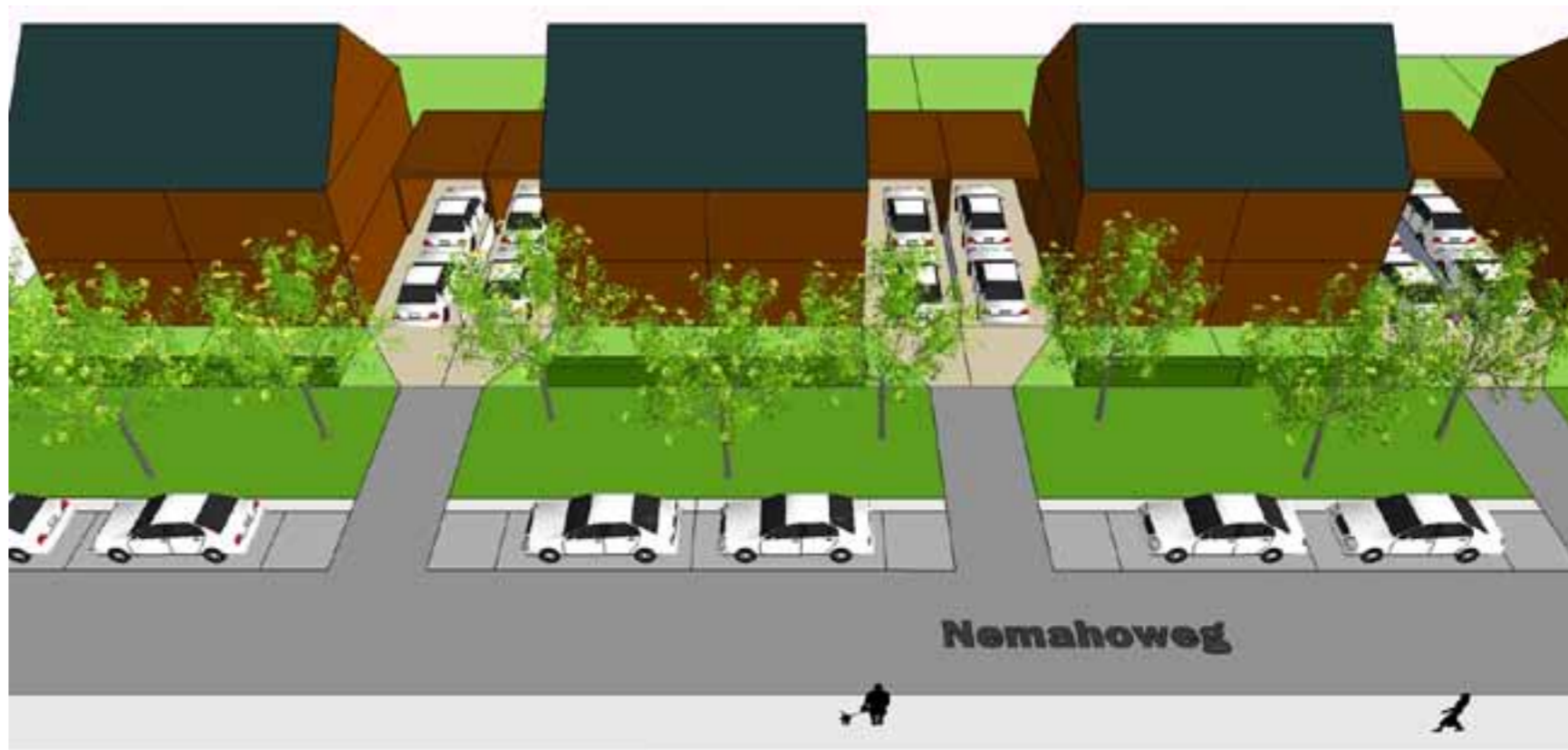
De rijenwoning hebben een nauwe relatie met de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen maar conformeren zich tevens naar de grondgebonden stadswoningen zoals beschreven in plan Heelweg. In architectuur en uitstraling vormen ze een ensemble. De bebouwing bestaat grotendeels uit twee lagen met kap. De uitstraling van de woningen moet sfeervol en dorps, maar kennen ook een relatie met het industrieel oogende ketelhuis. De rijen bestaan afwisselend uit langskappen en topgevels. Het verspringen van de individuele woningen in een rij is een pré. Daarnaast kan segmentering gezocht worden in de detaillering en materiaalgebruik. In detaillering moet er tevens extra aandacht uitgaan naar de entree's.



Referentiebeelden wonen; kap en detaillering



Referentiebeelden Wooncluster; materialisering en detaillering



Eigenheid in eenheid

Inrichting Nemahoweg

c. Appartementen

Het appartementencomplex maakt ook onderdeel uit van het hiervoor beschreven woonensemble. In architectuur en uitstraling moet de relatie worden gezocht met de woningen. Dat betekent dat ook bij het appartementengebouw als uitgangspunt wordt gekozen voor heldere hoofdvormen en traditionele materialen. De hoofdvorm moet bestaan uit plat dak of een zadeldak. Het basismateriaal is een roodbruine baksteen of hout, beton(luifels) en - indien van toepassing - antraciete keramische pannen. De eigenheid van de appartementen is ook hier een belangrijk thema. De verschillende gevels van het appartementencomplex moeten reageren op de aangrenzende openbare ruimten. Daarbij moeten de volgende thema's in de architectuur tot uiting komen:

- wonen aan het ketelhuisplein;
- wonen aan de groene hof.

De verscheidenheid binnen de eenheid moet - net als bij voornoemde woningen - met name worden gezocht in de segmentering, detaillering en kleurnuancering. Bij de individuele buitenruimtes kan op de begane grond worden gedacht aan houten vlonders liggend op het aangrenzende hof of lage (tot maximaal 400mm) groene begrenzings in de vorm van een veranda.

d. Bestaand ketelhuis

Het bestaande ketelhuis wordt in de oorspronkelijke staat teruggebracht. Hierbij moet zorg worden besteed aan de oorspronkelijke kozijnindeling, afmeting en kleur. Kleine toevoegingen en afwijkingen noodzakelijk voor bruikbaarheid zijn acceptabel, mits in ze dezelfde stijl of een volledig afwijkende stijl (parasiet) zijn ontworpen.



Referentiebeelden appartementencomplex



Veranda



Transparante gevel



Veranda



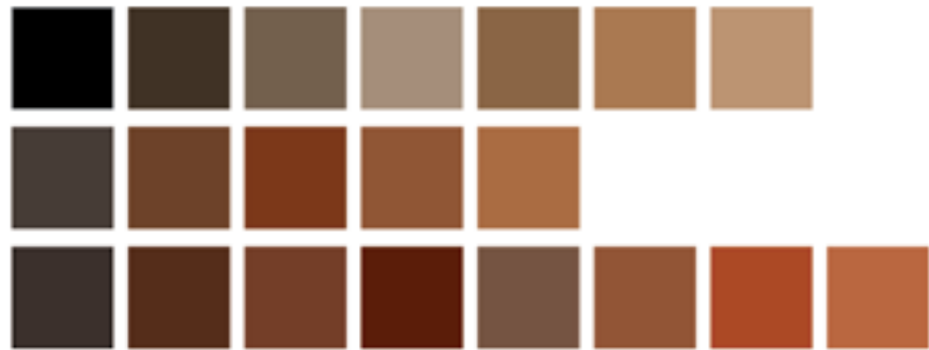
Ketelhuis te restaureren

3.2 Vrijstaande woningen langs de Keppelseweg

Architectuur en bouwstijl moeten zijn geënt op de villa's in het groen die van oudsher langs de Keppelseweg zijn te vinden. Zowel een traditionelere als een moderne architectuur is hier mogelijk. Er moet veel aandacht uitgaan naar details, afwerking en uitstraling.

De hoofdbouw moet bestaan uit een heldere hoofdvorm met een verticale geleiding, om een statig karakter te bewerkstelligen. Het hoofdvolume moet ten minste bestaan uit twee lagen, al dan niet met kap. Verspringing in de voorgevel met een verticaal karakter is een pré.

Als uitgangspunt voor het hoofdgebouw kan uitgegaan worden van roodbruine baksteen met kleuruanceringen als hieronder aangegeven. Het keimen van (delen van) de gevel is toegestaan. De (eventuele) kap moet zijn voorzien van een donkere kleur pannen. De opritten zijn tussen de bestaande beuken aan de te handhaven laan gesitueerd. De tuinen moeten een groene uitstraling krijgen. De erfafscheiding aan de zijde van de Keppelseweg moet bestaan uit een haag van inheemse beplanting of een stalen hekwerk van maximaal 1,20 meter hoog. Aan de zij- en achterkant mag de erfafscheiding bestaan uit inheemse hagen, struiken en/of bomen. Met uitzondering van de ruimte benodigd voor parkeren en de ontsluiting, mag maximaal 20% van het onbebouwde deel van het perceel worden verhard met (half-)verharding. Alle zijden van het gebouw richting de openbare ruimte dienen een open en verzorgde uitstraling te hebben.



Uitgangspunten kleur metselwerk

3.3 Winkel-/wooncluster

Het winkelcomplex kenmerkt zich als één bouwmassa. Het gebouw vormt de sluitsteen van de kleinere korrel die in de randbebouwing langs de Keppelseweg zal verschijnen. De gevels van het bouwblok langs de Keppelseweg verdwijnen grotendeels achter de grote beukenlaan. Het bouwblok hoeft niet specifiek horizontaal of verticaal geled te worden, maar mag zich als monoliet manifesteren waarbinnen de kleinere korrel van de appartementen een plek krijgen. Het gevelmateriaal moet bestaan uit natuurlijke materialen als hout, natuursteen of baksteen met materiaaleigen (natuurlijke) kleuren. Er moet extra aandacht besteed worden aan de hoek van de IJsselstraat en de Heelweg, hier moet het gebouw zich manifesteren en openheid bieden voor de bezoekers. De appartementen moeten worden ontsloten vanuit een opgetild maaiveld met een groene inrichting om de bewoners niet het gevoel te geven op een parkeerplaats te wonen.



Rand van de Keppelseweg



Opgetild maaiveld



vrijstaande woningen langs de Keppelseweg



als sluitsteen een heldere bouwmassa met eenduidig materiaalgebruik zodat het oogt als een monoliet

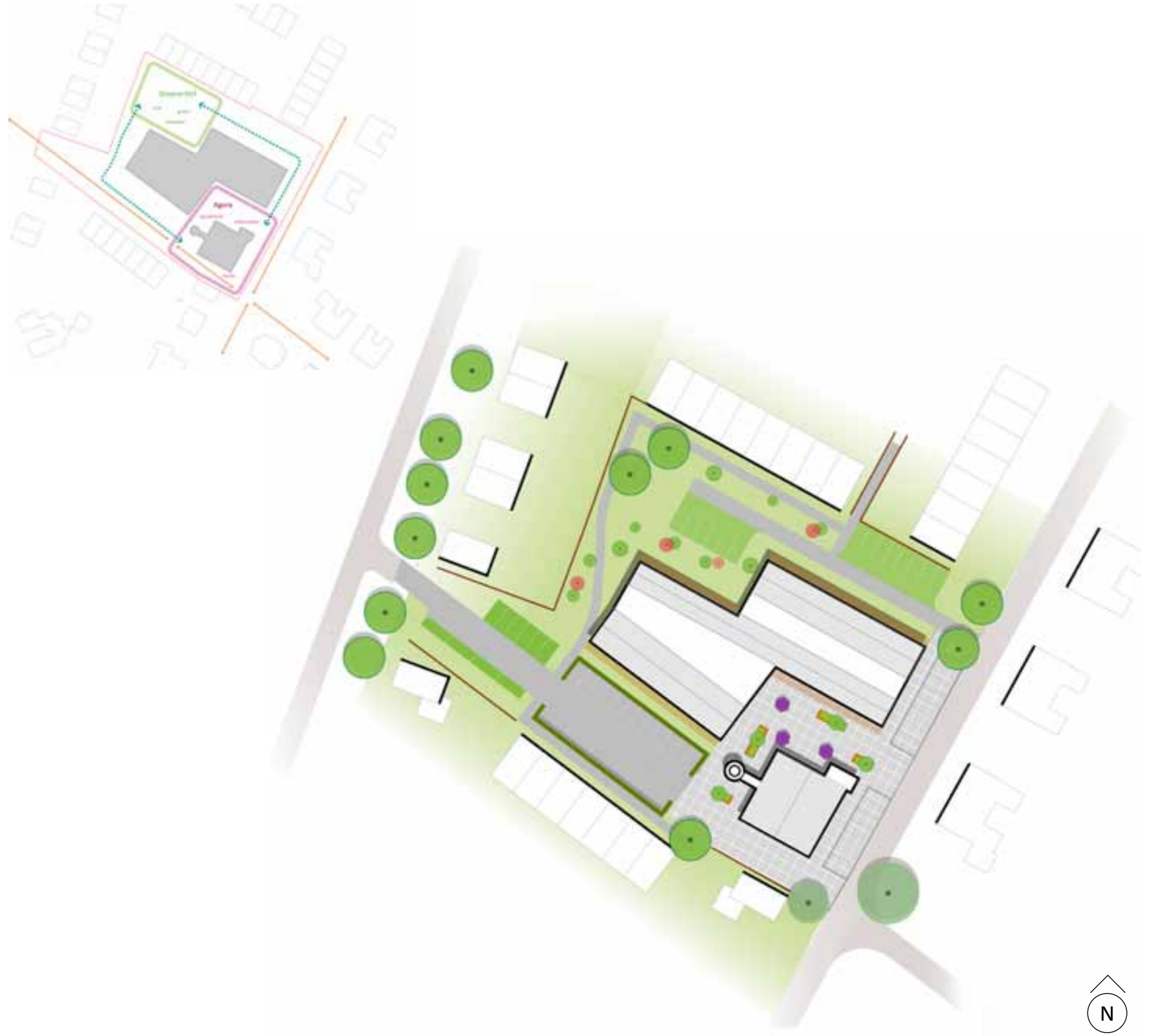
3.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte rondom het appartementencomplex en het ketelhuis vormt het hart van het plangebied. Het ligt op een knooppunt van fiets- en wandelroutes en vormt daarnaast een verblijfs- en ontmoetingsplek. Daarnaast zijn er in delen van het gebied parkeervoorzieningen gesitueerd. Deze veelheid aan functies vraagt om een zorgvuldige detaillering van de openbare ruimte. Het gebied is ruimtelijk in twee plekken verdeeld; een ontmoetingsplek rondom het ketelhuis, en een besloten groen gebied aan de noordzijde van het appartementencomplex.

De ontstane binnenplaats rondom het ketelhuis doet denken aan een klassieke Griekse 'agora'; een verzamelplaats te midden van gebouwen waar het sociale leven zich afspeelt (ontmoeten, ontspannen). In de ruimtelijke uitwerking wordt ruimte gecreëerd voor zitgelegenheden en diverse groen elementen (met name tussen het ketelhuis en het appartementencomplex). In de inrichting is gezocht naar flexibiliteit door het toepassen van mobiele groenelementen. Zo ontstaat variatie en kunnen specifieke gebruikerseisen worden voldaan. Het appartementencomplex heeft een directe relatie met deze ontmoetingsplek doordat de routes naar de entree de ruimte doorkruisen. Daarnaast zorgt een veranda voor de overgang van de appartementen (privé) naar de binnenplaats (openbaar). Als referentie naar het industriële verleden wordt het plein verhard met grote betonplaten die een stoere maar ook stijlvolle uitstraling geven. Het ketelhuis staat als een centraal object op dit voetstuk.

De fiets- en wandelroute richting het Wilhelmina Drukkerpad gaat aan de zuidzijde van het ketelhuis over het plein heen en zorgt voor een dynamisch gebruik van de ruimte. Daarnaast is de invulling van het ketelhuis met een openbare functie van belang voor het publieke karakter van de plek. De parkeerplaatsen langs het Wilhelmina Drukkerpad worden ingepast in hagen (ter plaatse van voorgevels) of uitgevoerd in grasklinkers (als onderdeel van het groen). De parkeerplaatsen langs de IJsselstraat worden op de verharding van de binnenplaats ingepast.

Aan de andere zijde van het appartementencomplex ontstaat een meer besloten groene ruimte ingekaderd door de woningen en het appartementencomplex zelf. Deze plek krijgt het karakter van een 'groene hof', ingevuld met diverse sierbeplantingen (bomen, heesters, borders). De tuin is verbonden met de omgeving door middel van een voetpad dat aansluit op de wandelroutes in de omgeving. In de tuin wordt het parkeren op een informele wijze ingepast door het gebruik van grasklinkers.



Openbare ruimte ketelhuis en zorgcentrum: binnenplaats (agora) en groene hof



Referentiebeelden binnenplaats bij ketelhuis



Referentiebeelden groene hof bij appartementencomplex



Toepassing groen in (half)verharding en rondom parkeerplaats



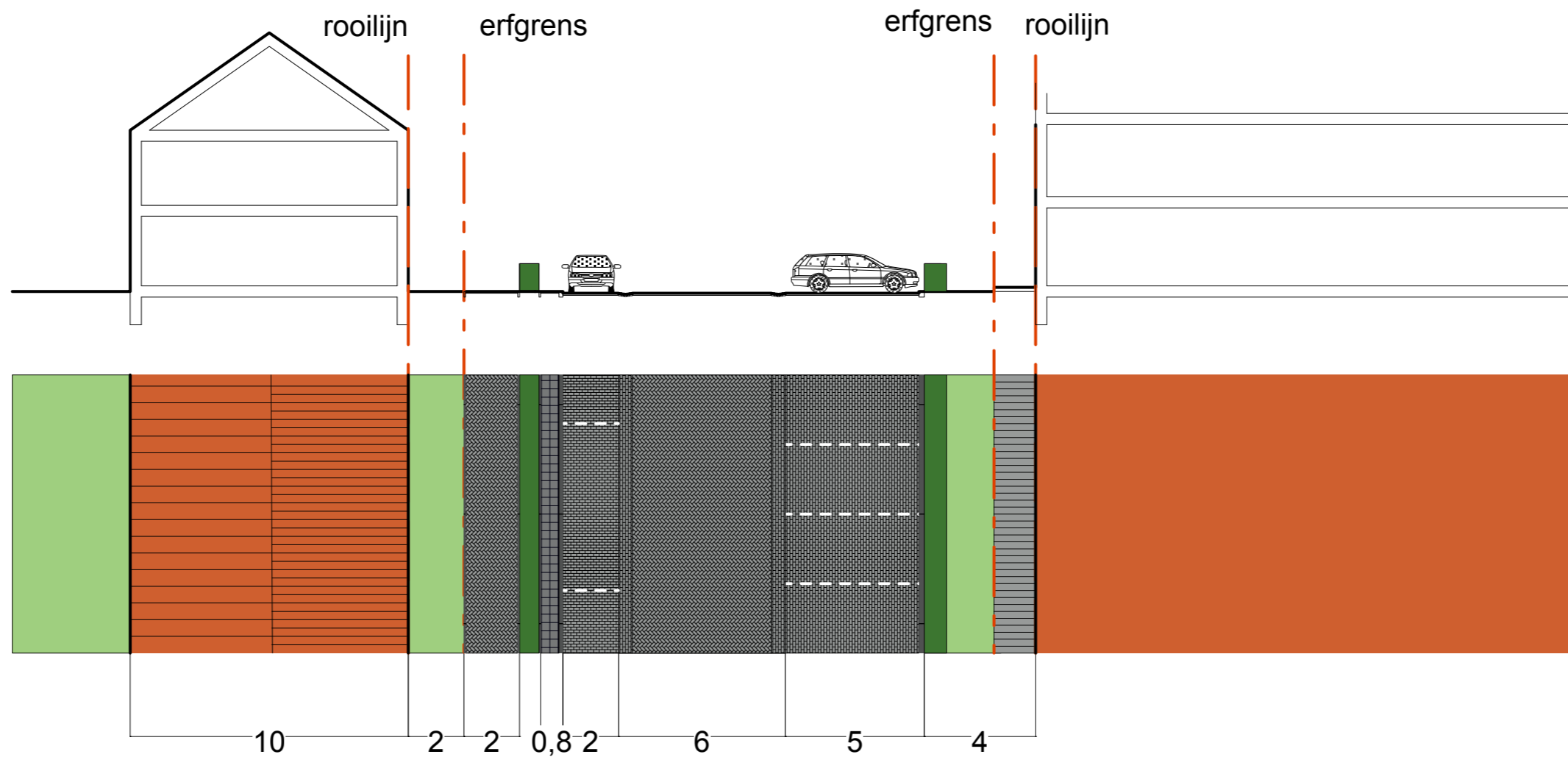
Toepassing groen in erf-afschieding en laanbeplanting

4. BIJLAGEN

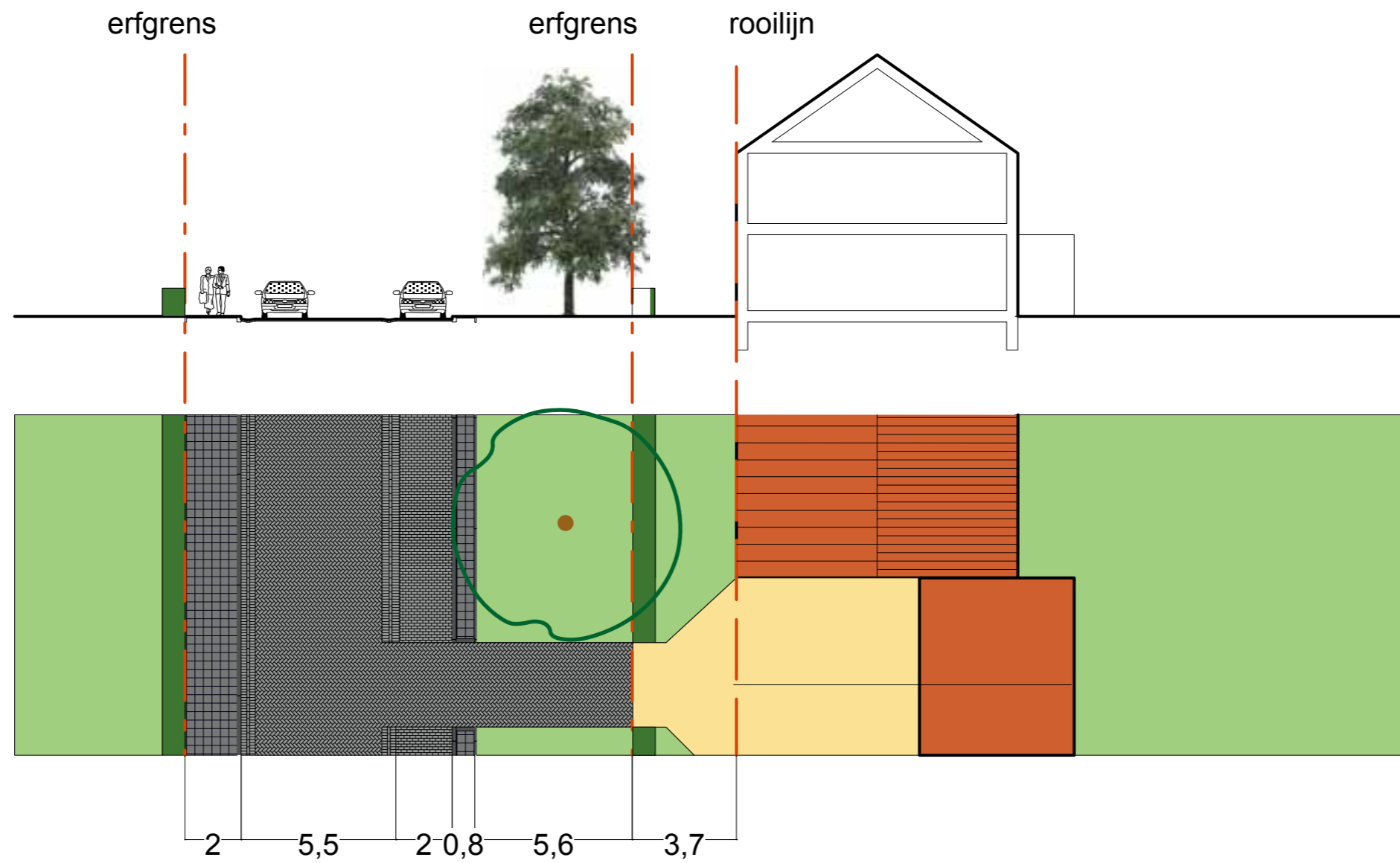
De doorsneden die op de plankaart hiernaast zijn aangegeven zijn in materialisering en doorsnede gebaseerd op de IPOR die leidend is op deze locatie.



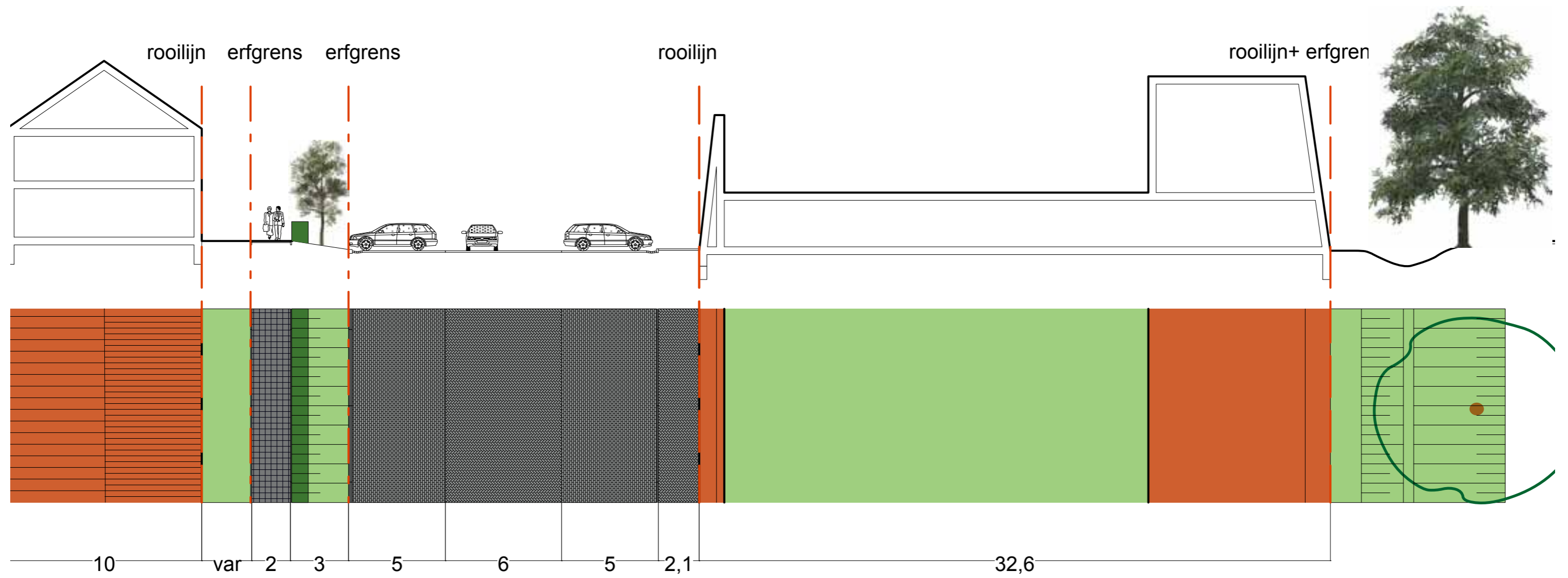
Locaties doorsneden



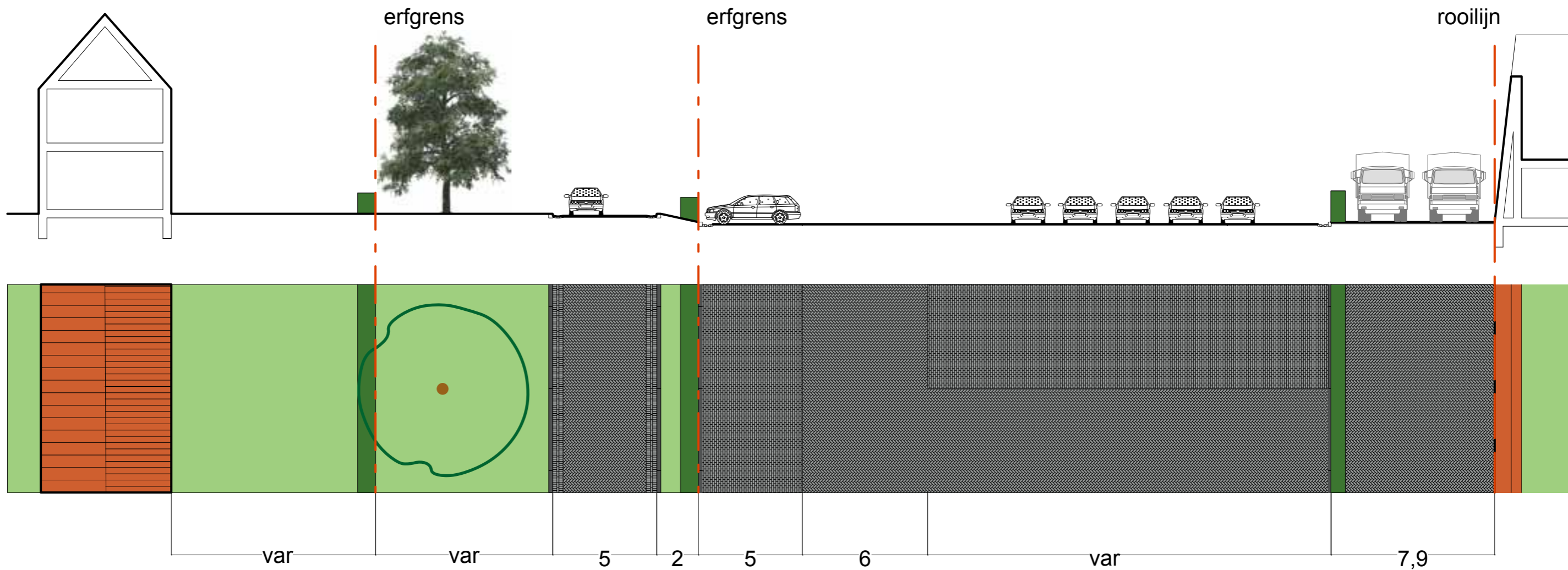
Doorsnede 1



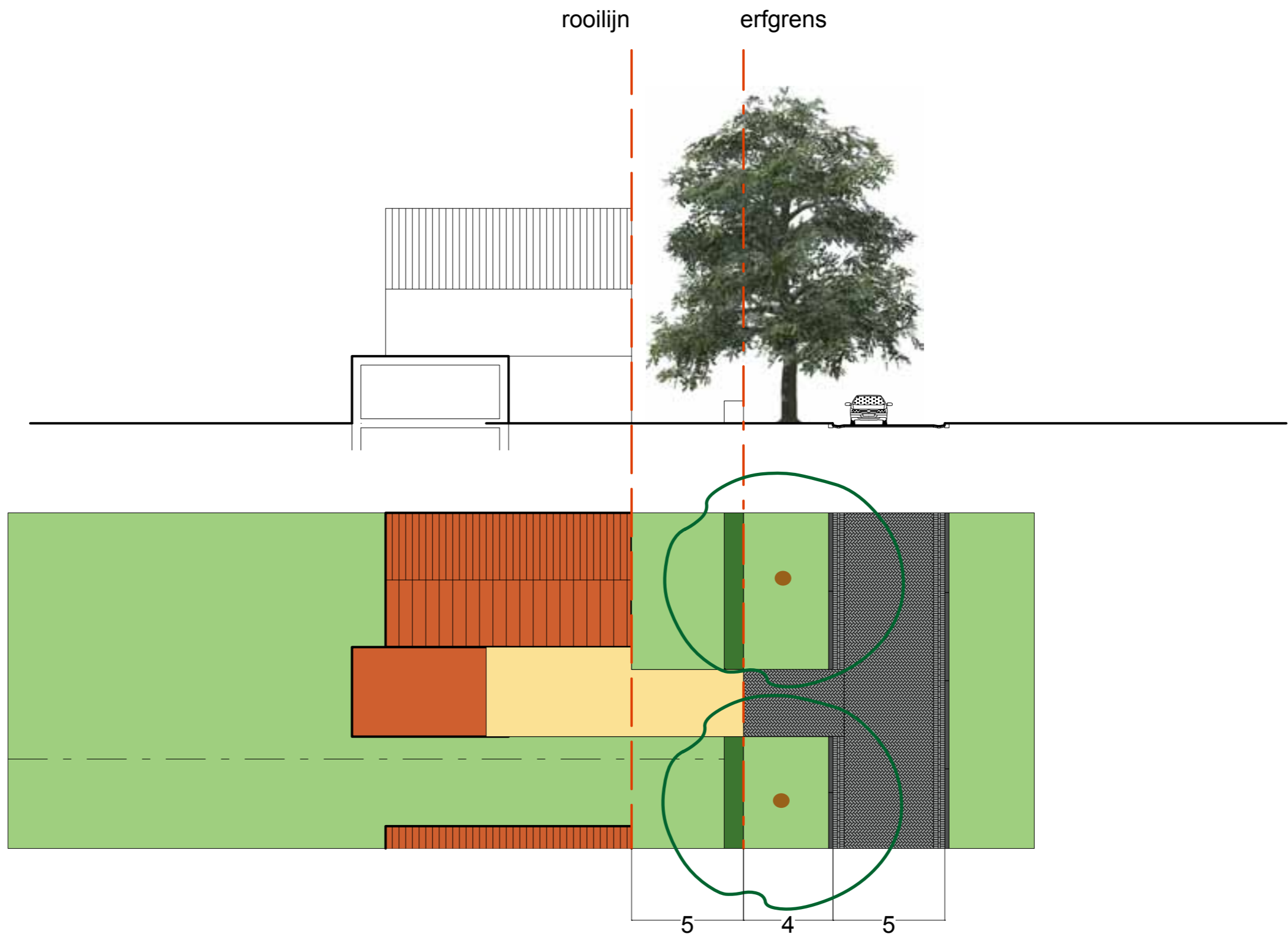
Doorsnede 2



Doorsnede 3



Doorsnede 4



Doorsnede 5

PARKEREN SARONIX

	aantal	m2	norm/ eenheid	norm/ 100m2	totaal
1 Wooncluster					
vrijstaanden en 2/1 kap Nemahoweg en IJsselstraat	16		2		32
rijwoningen	31		1,5		46,5
(zorg)appartementen	28		1		28
ketelhuis (kantoren zonder baliefunctie)	1	200		1,9	3,8
2 Vrijstaande woningen Keppelseweg					
vrijstaande woning	10		2		20
3 Winkelscluster					
supermarkt (wijkcentra)	1	2420		4	97
appartementen op supermarkt	18		1,5		27
totaal benodigd					254,3

* de normen zijn volgens de CROW 2004 waarbij voor deze locatie uitgegaan is als stedelijke zone 'schil/overloopgebied centrum', matig stedelijk.





