

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwikkelperspectief - St. Jozef locatie

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001394	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	06-07-2021
Datum	26-05-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	16-06-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	16-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	29-06-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-07-20

Bijlagen

20210614 Ontwikkelperspectief St. Jozef

B & W d.d.: 06-07-2021

Besloten wordt:

- 1 Het Ontwikkelperspectief St. Jozef vast te stellen;
- 2 De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 3 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de buurt is geïnformeerd.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de buurt met een digitale film over het ontwikkelperspectief geïnformeerd is (na 7 juli 2021)
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

Op 7 maart 2017 heeft de gemeente het Handelingsperspectief vastgesteld, voor het voormalig ziekenhuisterrein, bekend als de St. Jozeflocatie. In het Handelingsperspectief zijn globaal de op basis van het geldende beleid, de ruimtelijke situatie en de omgevingsaspecten de randvoorwaarden voor de toekomstige invulling van het Exploitatiegebied vastgelegd.

Ontwikkelaar Nijhuis heeft zich bij de inschrijving op de uitvraag en bij de aankoop van het exploitatiegebied gecommitteerd aan het door Carinova opgestelde bidboek waarvan het (door de gemeente) vastgestelde handelingsperspectief deel uitmaakt.

De door Nijhuis gewonnen inschrijving, is in samenspraak met de Gemeente op basis van de tussen partijen overeengekomen intentieovereenkomst d.d. 23 april 2019, nader uitgewerkt in het Ontwikkelperspectief. Het Ontwikkelperspectief is het eindproduct van de intentiefase/ definitiefase. Het Ontwikkelperspectief omvat het Stedenbouwkundig plan, proefverkaveling, beeldkwaliteit en ligt nu ter besluitvorming voor.

Beoogd resultaat

De ontwikkeling van de St. Jozef locatie levert met 113 woningen (waarvan 40 sociaal en 30 wooneenheden met psychogeriatrische zorg - PG eenheden) een substantiële en essentiële bijdrage aan de nieuwbouwopgave in Deventer. Door de ontwikkeling wordt een bijzondere en unieke woonomgeving toegevoegd aan de Stad, met openbaar toegankelijke buitenruimte en is met het groene karakter een aanvulling op de omliggende buurten.

Kader

- Handelingsperspectief St. Jozef locatie, 7 maart 2017 vastgesteld door het College.
- Intentieovereenkomst ontwikkelaar Nijhuis en Gemeente 23 april 2019.
- Omgevingsvisie Deventer, december 2019, paragraaf 5.2 vooroorlogse wijken.

Argumenten voor en tegen

Het Ontwikkelperspectief is getoetst aan het gemeentelijk beleid (wonen, groen, verkeer, parkeren, ruimtelijke kwaliteit, en beheer openbare ruimte) alsmede aan het opgestelde handelingsperspectief. Het voorliggende Ontwikkelperspectief is daarmee het resultaat van een integrale afweging tussen de uitgangspunten in het handelingsperspectief (en gemeentelijk beleid), reacties van omwonenden en belangenorganisaties, het advies van de PlanAdviesRaad (PAR) en de economische haalbaarheid van de plannen.

Het ontwikkelperspectief is vanuit deze disciplines integraal beoordeeld en ambtelijk akkoord bevonden.

Programmatisch

De ontwikkeling van de St. Jozef locatie levert met 113 woningen een substantiële en essentiële bijdrage aan de nieuwbouwopgave in Deventer. Door het opnemen van 35% sociale huur past het programma binnen de kaders van het handelingsperspectief. Het programma dat door en voor rekening en risico van de Exploitant gerealiseerd wordt betreft 40 appartementen in de categorie sociale huur (Rentree), 30 zorgappartementen (psyggogeriatrische zorg-eenheden), 16 rijwoningen, 24 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen en openbare ruimte.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er twee groepen geïnteresseerd zijn in de locatie: gezinnen met opgroeiende kinderen en senioren. Nijhuis kiest ervoor om de 43 vrijesectorwoningen te richten op deze doelgroepen. Gezien de aanwezigheid van (eerstelijns) zorgvoorzieningen op de locatie van St. Jozef, maar ook de nabijheid van het openbaar vervoer en winkelcentrum Keizerslanden is het een kans om aanbod toe te voegen voor de doelgroep van senioren. Daarom zal 40% van de woningen de mogelijkheid aangeboden om levensloopbestendig te bouwen met een bad- en slaapkamer op de begane grond.

Het PG gebouw is bedoeld voor particuliere intramurale PG zorg. Er is in Deventer een vraag naar private zorg,

die luxer is dan het reguliere aanbod. Deze wordt onvoldoende aangeboden. Er zijn verschillende concepten en aanbieders en de vorm is vaak afhankelijk van een eigen bijdrage. Nijhuis richt zich op de klasse met een eigen bijdrage van € 1.000 - € 1.500 per maand en zien kansen om hierbij een geschikte aanbieder te contracteren. Deze vorm van zorg is aanvullend op het huidige aanbod. De definitieve afstemming over de programmatische invulling van de PG zorg zal plaatsvinden met Gemeente en partijen.

Ruimtelijke kwaliteit

De planadviesraad is zeer positief over het stedenbouwkundig plan en spreekt over 'schoonheid van het plan'. Het is zorgvuldig en goed uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan heeft nog een (beperkte) nadere specificering in tekst nodig als borging bij het bestemmingsplan.

Openbare Ruimte

Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte inclusief onderzoeken die hiervoor benodigd zijn resulteert na afstemming met en goedkeuring van de gemeentelijke beheergroep (eerste beoordeling heeft plaatsgevonden) in het definitief Ontwerp Inrichtingsplan. Indien de Openbare ruimte woonrijp is gemaakt en de kans op schade door de bouwwerkzaamheden is geminimaliseerd neemt zal na goedkeuring de de gemeente de openbare ruimte in beheer en eigendom overnemen.

Extern draagvlak (partners)

De inbreng van de omwonenden is op diverse momenten (fysiek en digitaal) opgehaald. Zo is er ten behoeve van de planvorming een afzonderlijk participatiekanaal opgezet. Een website die via de volgende 2 url's te bereiken is: www.gerardvanswietenstraat.nl en www.rollecatekwartier.nl Het gebruik van deze website is actief gestimuleerd door diverse (social)mediacampagnes.

Het doel hierbij was het horen en zorgvuldig afwegen van de belangen van de direct betrokkenen bij de planontwikkeling en is tweeledig ingestoken:

1. Enerzijds actief vraag-gestuurd te ontwikkelen. Hierbij spelen vragen, wat is de doelgroep op deze locatie en wat voor woning willen zij. Dit heeft naast de inzichten van makelaars en behoeftenonderzoek van de stad plaatsgevonden. Er is dus nadrukkelijk locatiespecifiek, voor en mét de toekomstige bewoners gekeken om tot de ontwikkeling van het voorliggende plan te komen.
2. Anderzijds om de omwonenden (in gedeeltelijk een periode van beperkte mogelijkheden tot communicatie) mee te nemen in de planvorming. De communicatie vond op verschillende manieren plaats: persoonlijk, telefonisch, per mail, per post, tijdens (digitale) bijeenkomst en via een website.

Het is een plan met een lange historie en veel inspraakmomenten vanuit de buurt, ruim voordat Nijhuis in het voorjaar van 2018 de kavel heeft gekocht. Vanaf dat moment heeft de volgende communicatie plaatsgevonden:

- *Op 21 november 2018* heeft Nijhuis Rijssen een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden van de Carinova locatie. Carinova en de gemeente Deventer. Hier zijn ongeveer 100 mensen op afgekomen.

- *April-mei 2020 digitale buurtparticipatie:* Na het eerste concept stedenbouwkundig plan welke op hoofdlijnen getoetst is door de gemeente heeft Nijhuis de omwonenden geïnformeerd over het plan om reacties te inventariseren. De inloop was op 25 maart gepland. Door de Corona-uitbraak kon de fysieke inloop niet door gaan. Er is ervoor gekozen om op de projectwebsite de plannen digitaal te presenteren. Hierop zijn ruim 30 reacties ingediend. De meesten zijn blij dat er wat gaat gebeuren. Omwonenden maken zich zorgen over de parkeerdruk in de wijk en de ontsluiting via de Robert Kochlaan naar de Van Oldenielstraat. Alle personen die een reactie hebben gestuurd, hebben persoonlijk een terugkoppeling per mail gehad.

- *Op 11 februari 2021* heeft Nijhuis een brief gestuurd naar alle omwonenden met een terugkoppeling uit de planbeoordeling vanuit de gemeente en een terugkoppeling op de reacties van de digitale inloop. Hierop zijn een aantal reacties gekomen die over het algemeen opbouwend, maar op onderdelen ook kritisch van aard waren, vooral over de ontsluiting op de Van Oldenielstraat.

- In week 27 van 2021 (van 5 tot 7 juli) zal van het ontwikkelperspectief een digitale toelichting gedeeld worden

met omwonenden en partners. Dit filmpje zal vooruitlopend op het (ontwerp) bestemmingsplan gedeeld worden, met als doel om omwonenden en partners mee te nemen in de voorgestane ontwikkeling. Met de direct betrokken partners het Carinova en Rentree voor de sociale huurappartementen, is vanaf de start frequent contact geweest; onder meer over het parkeren, de toekomstige verkeersontsluiting en over andere zaken, zoals het beheer van de bestaande bebouwing.

Financiële consequenties

In de intentieovereenkomsten is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Dit betekent dat alle gemeentelijke kosten met betrekking tot het toetsen en opstellen van het Ontwikkelperspectief, de bestemmingsplanfase en het opstellen van de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer Nijhuis worden verhaald.

Aanpak/uitvoering

Op basis van het vastgestelde Ontwikkelperspectief St. Jozef, waarin een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen, proefverkavelingen beeldkwaliteit zijn uitgewerkt, volgt de volgende aanpak.

Definitieve afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt uitgewerkt en voorgelegd aan het college gelijktijdig met de vaststelling van het (ontwerp) Bestemmingsplan.

Het ontwikkelperspectief zal dienen als basis voor het (ontwerp) Bestemmingsplan met beeldkwaliteitskader en voor de op te stellen definitieve Bouwplannen en Inrichtingsplan. Het (ontwerp)bestemmingsplan wordt voor besluitvorming aan het college aangeboden (planning 7 juli 2021) en daarna gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Na 7 juli zal van het ontwikkelperspectief een digitale toelichting gedeeld worden met omwonenden en partners.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Ontwikkelperspectief - St. Jozef locatie

Mededelingennr	2021-001394	Portef.houder	Weth. Grijsen
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	6 juli 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op 7 maart 2017 heeft de gemeente het Handelingsperspectief vastgesteld, voor het voormalig ziekenhuisterrein, bekend als de St. Jozeflocatie. Ontwikkelaar Nijhuis heeft zich bij de inschrijving op de uitvraag en bij de aankoop van het exploitatiegebied gecommitteerd aan het door Carinova opgestelde bidbook waarvan het (door de gemeente) vastgestelde handelingsperspectief deel uitmaakt.

De door Nijhuis gewonnen inschrijving, is in samenspraak met de Gemeente op basis van de tussen partijen overeengekomen intentieovereenkomst d.d. 23 april 2019, nader uitgewerkt in het Ontwikkelperspectief. Het Ontwikkelperspectief is het eindproduct van de intentiefase/ definitiefase. Het Ontwikkelperspectief omvat het Stedenbouwkundig plan, proefverkaveling, beeldkwaliteit en ontvangt u ter kennisname vooruitlopend op het (ontwerp) bestemmingsplan.

2. Kader

- Handelingsperspectief St. Jozef locatie, 7 maart 2017 vastgesteld door het College.
- Intentieovereenkomst ontwikkelaar Nijhuis en Gemeente 23 april 2019.
- Omgevingsvisie Deventer, december 2019, paragraaf 5.2 vooroorlogse wijken.

3. Kern van de boodschap

De ontwikkeling van de St. Jozef locatie levert met 113 woningen (waarvan 40 sociaal en 30 wooneenheden met psychogeriatrische zorg - PG eenheden) een substantiële bijdrage aan de nieuwbouwpoging in Deventer. Door de ontwikkeling wordt een bijzondere en unieke woonomgeving toegevoegd aan de stad. Met de openbaar toegankelijke buitenruimte en het groene karakter is het een aanvulling op de omliggende buurten.

4. Nadere toelichting

Planbeoordeling

Het Ontwikkelperspectief is getoetst aan het opgestelde handelingsperspectief waarin de hoofdlijnen van gemeentelijk beleid stonden aangegeven in relatie tot de te ontwikkelen locatie. Het voorliggende Ontwikkelperspectief is daarmee het resultaat van een integrale afweging tussen de uitgangspunten in het handelingsperspectief, reacties van omwonenden en belangenorganisaties, het advies van de PlanAdviesRaad (PAR) en de economische haalbaarheid van de plannen.

Het ontwikkelperspectief past naadloos bij de ambities uit de Omgevingsvisie 2019.

Programmatisch

De ontwikkeling van de St. Jozef locatie levert met 113 woningen een substantiële bijdrage aan de nieuwbouwpoging in Deventer. Door het opnemen van 35% sociale huur past het programma binnen de kaders van het handelingsperspectief. Het programma dat door en voor rekening en risico van de Exploitant gerealiseerd wordt betreft 40 appartementen in de categorie sociale huur (Rentree), 30 zorgappartementen (psychogeriatrische zorg-eenheden), 16 rijwoningen, 24 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen en openbare ruimte. Uit het onderzoek komt naar voren dat er twee groepen geïnteresseerd zijn in de locatie: gezinnen met opgroeiende kinderen en senioren. Nijhuis kiest ervoor om de 43 vrijesectorwoningen te richten op deze doelgroepen.

Gezien de aanwezigheid van (eerstelijns) zorgvoorzieningen op de locatie van St. Jozef, maar ook de nabijheid van het openbaar vervoer en winkelcentrum Keizerslanden is het een kans om aanbod toe te voegen voor de doelgroep van senioren. Daarom zal 40% van de woningen de mogelijkheid aangeboden om levensloopbestendig te bouwen met een bad- en slaapkamer op de begane grond.

Het PG gebouw is bedoeld voor particuliere intramurale PG zorg. Er is in Deventer vraag naar private zorg, die luxer is dan het reguliere aanbod. Er zijn verschillende concepten en aanbieders en de vorm is vaak afhankelijk van een eigen bijdrage. Nijhuis richt zich op de klasse met een eigen bijdrage van € 1.000 - € 1.500 per maand en ziet kansen om hierbij een geschikte aanbieder te contracteren. Deze vorm van zorg is aanvullend op het huidige aanbod. De definitieve afstemming over de programmatische invulling van de PG zorg zal plaatsvinden met Gemeente en partijen.

Ruimtelijke kwaliteit

De planadviesraad is zeer positief over het stedenbouwkundig plan en spreekt over 'schoonheid van het plan'. Het is zorgvuldig en goed uitgewerkt. Het beeldkwaliteitsplan heeft nog een (beperkte) nadere specificering in tekst nodig als borging bij het bestemmingsplan.

Openbare Ruimte

Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte inclusief onderzoeken die hiervoor benodigd zijn resulteert na afstemming met en goedkeuring van de gemeentelijke beheergroep (eerste beoordeling heeft plaatsgevonden) in het definitief Ontwerp Inrichtingsplan. Indien de Openbare ruimte woonrijp is gemaakt en de kans op schade door de bouwwerkzaamheden is geminimaliseerd neemt zal na goedkeuring de de gemeente de openbare ruimte in beheer en eigendom overnemen.

Extern Draagvlak

De inbreng van de omwonenden is op diverse momenten (fysiek en digitaal) opgehaald. Zo is er ten behoeve van de planvorming een afzonderlijk participatiekanaal opgezet. Een website die via de volgende 2 url's te bereiken is: www.gerardvanswietenstraat.nl en www.rollecatekwartier.nl Het gebruik van deze website is actief gestimuleerd door diverse (social)mediacampagnes. Het doel hierbij was het horen en zorgvuldig afwegen van de belangen van de direct betrokkenen bij de planontwikkeling en is tweeledig ingestoken. De reacties van de omwonenden was over het algemeen opbouwend van aard, met hier een daar wat kritische kanttekeningen op (met name) de ontsluiting op de Van Oldenielstraat.

Van het ontwikkelperspectief wordt een digitale toelichting gedeeld met omwonenden en partners. Dit filmpje loopt vooruit op het (ontwerp) bestemmingsplan, met als doel om omwonenden en partners mee te nemen in de voorgestane ontwikkeling. Link: https://youtu.be/bDGhELEhQ_s

Met de direct betrokken partners het Carinova en Rentree voor de sociale huurappartementen, is vanaf de start frequent contact geweest; onder meer over het parkeren, de toekomstige verkeersontsluiting en over andere zaken, zoals het beheer van de bestaande bebouwing.

Vervolgaanpak

Op basis van het vastgestelde Ontwikkelperspectief St. Jozef, volgt de volgende aanpak. Definitieve afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt uitgewerkt en voorgelegd aan het college gelijktijdig met de vaststelling van het (ontwerp) Bestemmingsplan. Het ontwikkelperspectief zal dienen als basis voor het (ontwerp) Bestemmingsplan met beeldkwaliteitskader en voor de op te stellen definitieve Bouwplannen en Inrichtingsplan.

Het (ontwerp)bestemmingsplan wordt voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Als gemeenteraad gaat u het gesprek aan over het bestemmingsplan en de mogelijke vaststelling hiervan. De verwachting is dat het bestemmingsplan in het derde kwartaal 2021 aan u de gemeenteraad zal worden voorgelegd.



DEVENTER, ST. JOSEPHLOCATIE

ONTWIKKELPERSPECTIEF - 14 JUNI 2021

INHOUDSOPGAVE

ONTWIKKELLOCATIE.....	3
ANALYSE OPGAVE.....	4
hoven op het carinovaterrein	
woonstraten rondom de locatie	
STEDENBOUW.....	8
stedenbouwkuindig schetsplan	
randvoorwaarden nieuwe ontwikkeling	
hof als inspiratie	
concept	
een gevarieerd programma	
gevarieerde bebouwing met een sterke samenhang	
overgangsgebied met eigen identiteit	
nieuwbouw op een tapijtje	
hoogteverschil - te behouden bomen	
parkeren	
profielen	
hoven	
groenzones	
materialisatie	
parkeren	
erfafscheidingen	
inpassen voorzieningen	
ARCHITECTUUR.....	26
Carinova als inspiratie	
omliggende woningen als inspiratie	
bouwstenen voor een gevarieerd en samenhangend Carinova	
Carinova als een herkenbare entiteit met een mooie gradiënt naar de omgeving	
Ingrediënten architectuur	
Carinova als een herkenbare entiteit - een kloeke baksteenarchitectuur als basis	
gevels met een mooie gelaagdheid en aandacht voor detail	
nieuwe invulling slaat een brug tussen strengen kloosterarchitectuur en losse woningen in het groen	
een gevel met twee gezichten	
kloeke appartementengebouwen verankeren het plan in de omgeving	
individuele aangekapte volumes begeleiden de groene woonstraten	
een natuurlijk keurenpalet dat aansluit op de omgeving	
groene erfafscheidingen passend in de omgeving	
keerwanden overzicht	
COLOFON.....	43

ONTWIKKELLOCATIE

De ontwikkellocatie is gelegen aan de noordoostzijde van Deventer in de wijk Keizerslanden. Het groene karakter van het aangrenzende landschap reikt tot aan het gebied.

De ontwikkellocatie grenst aan de westzijde aan het terrein van St. Jozef met moderne en monumentale hoven. Het plangebied wordt aan de zuidoost en noordoostkant begrensd door de groene woonstraten Robert Kochlaan en Gerard van Swietenstraat, met langs de Robert Kochlaan een stevige groenzone van volwassen bomen. De noordwestelijke grens wordt gevormd door de Louis Pasteurstraat met daaraan het Boerhavenplantsoen. Aan de zuidwestkant ligt de Van Oldenielstraat, de hoofdontsluitingsader van het gebied.



LOCATIE ST. JOZEF



ONTWIKKELLOCATIE NAAST ST. JOZEF

OUDE SITUATIE MET PLANGEBIED



NIEUWE SITUATIE MET PLANGEBIED



ANALYSE OPGAVE

Huidige situatie

- contrast in schaalverschil
- grote bebouwingscomplexen versus kleine korrel
- veel verharding
- weinig relatie met aangrenzend plantsoen



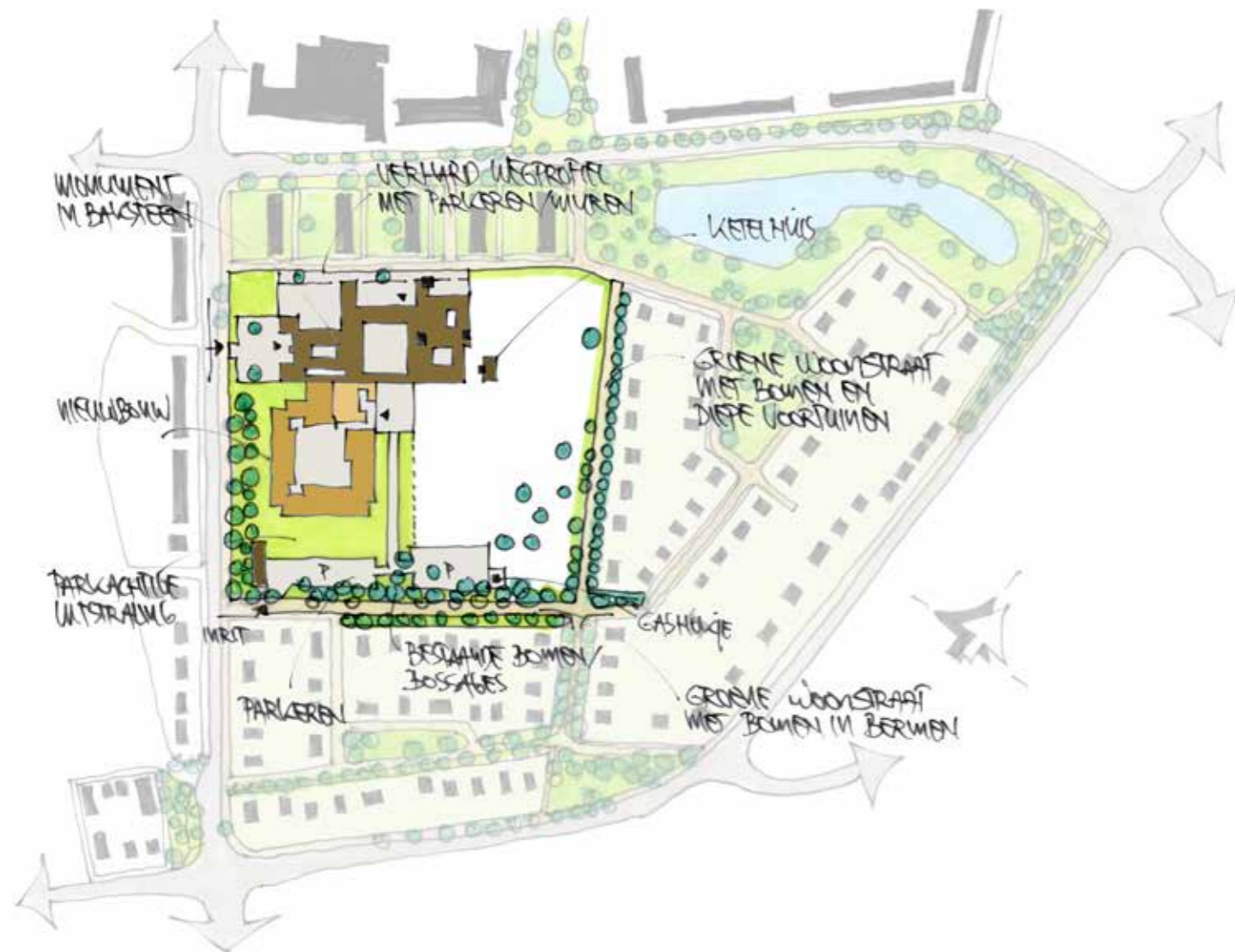
Huidige situatie na sloop bebouwing op ontwikkellocatie

- gelijdelijke overgang tussen de hoven en aangrenzende kleine korrel
- meer lucht in de bebouwingsstructuur
- minder verharding
- toevoegen van groen
- relatie versterken met aangrenzend plantsoen



Locatie

- Sint Jozef met monumentaal klooster in baksteenarchitectuur
- moderne nieuwbouw aan zuidzijde
- verhard wegprofiel met parkeren en bomen langs de Louis Pasteurstraat
- ketelhuis inpassen
- grootschalige parkeerterreinen aan zuidzijde
- parkachtige uitstraling
- groene woonstraten met bomen en diepe voortuinen Robert Kochlaan en Gerard van Swietenstraat
- brede groenzone met bomen en bossages langs de Robert Kochlaan



Combinatie van sferen

- oud en nieuw als een samenhangend ensemble
- groene woonstraten met ingetogen baksteenarchitectuur met zadeldaken aan zuidoostzijde
- park aan noordoostzijde



HOVEN OP HET CARINOVATERREIN

- complex van interne en openbare hoven
- omgeven door bebouwing
- robuuste, sobere baksteenarchitectuur
- kappen zonder overstekken



WOONSTRATEN RONDOM DE LOCATIE

- groene woonstraten
- groene erfafscheiding
- ingetogen baksteenarchitectuur
- zadeldaken met dakoverstekken



STEDENBOUW





STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN

Na analyse van de locatie, het vigerende bestemmingsplan, de Gemeentelijke input op de reeds besproken plannen, overleggen met Rentree & Carinova en het Handelingsperspectief hebben wij de volgende uitgangspunten benoemd als basis voor ons concept en onze aanpak:

- Creëren van een gezonde en prettige omgeving voor de mens, met aandacht voor behoud van het groene karakter.
- Variatie in het woningaanbod.
- Duurzaam en Natuurinclusief .
- Goede inpassing tussen bestaande bebouwing.
- Monumentale bebouwing weer centraal zetten.
- Stimuleren sociale interactie.
- Creëren draagvlak in de omgeving.
- Inpassen van de parkeervraag in een aantrekkelijke openbare ruimte.

Samen met BGSV Bureau voor Stedenbouw en MIX architectuur hebben we het concept verder uitgewerkt tot een schetsplan. Dit schetsplan hebben wij besproken met onze voorkeursafnemer van de huurwoningen Woningstichting Rentree en met onze contractpartner Carinova. Beiden hebben toegezegd in dit plan de basis te zien tot verdere samenwerking.

RANDVOORWAARDEN NIEUWE ONTWIKKELING

Voor de ontwikkeling hebben we de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

Doelgroepen

Vanuit het handelingsperspectief ligt er een uitgesproken wens om te streven naar een kwalitatief programma en een gevarieerd woningaanbod.

We hebben op basis daarvan 3 doelgroepen gedefinieerd:

- Sociale huur
- PG zorg
- Vrije sector koopwoningen

Hoogteverschil

In het gebied is een aanzienlijk hoogte verschil aanwezig:

- De locatie loopt van noord naar zuid af
- Het verschil is ongeveer 1m

Hoogteverschillen worden opgelost met oog voor toegankelijkheid van mindervaliden.

Bomen en waardevol groen

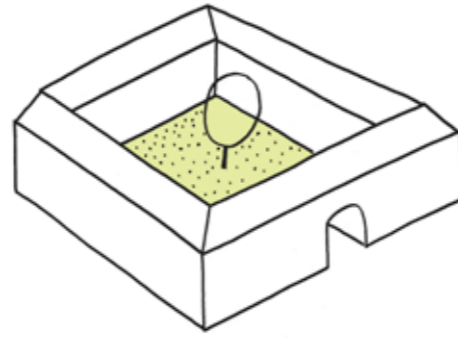
Het terrein heeft een groen karakter. Hier gaan we zorgvuldig mee om:

- Diverse bomen aan de randen van het gebied: zoveel als mogelijk bewaren.
- Diverse fraaie bomen elders op het terrein: indien mogelijk inpassen.
- Aanvullen met nieuwe bomen op plekken waar voldoende ruimte is om tot volwassen bomen uit te kunnen groeien.

HOF ALS INSPIRATIE

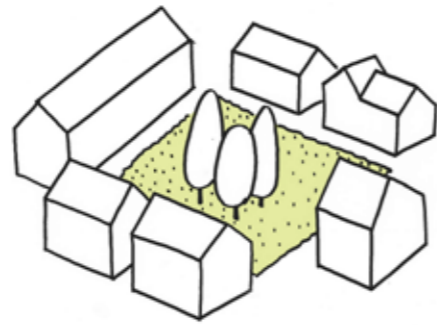
Omsloten prive hoven:

- hof omringd met bebouwing of muur
- veilig en besloten
- bebouwing met een dubbele oriëntatie
- poort of toegang
- inrichting hof loopt tot aan de gevel



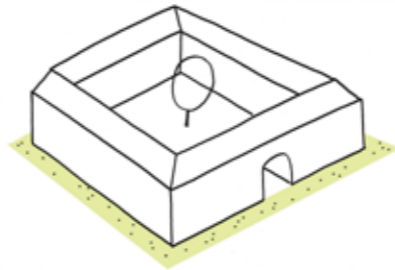
Bebouwing rondom een groene hof

- losse bouwvolumes vormen een ensemble
- omsluiten losjes de open ruimte
- bebouwing georiënteerd op het hof



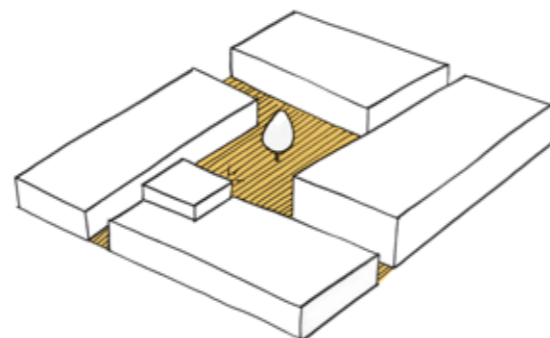
Groene omlijsting

- omgekeerde hof
- groen aan de buitenzijde om het gebouw

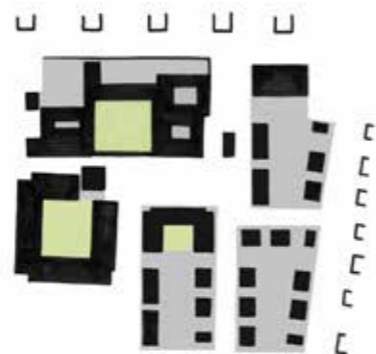


Plein als stenige hof

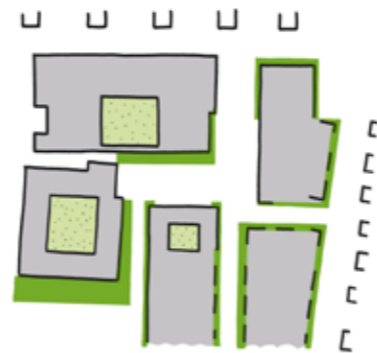
- straat verbreedt zich
- bebouwing omsluit het hof
- wanden aan en oriëntatie op hof
- groene elementen ipv groene vloer



CONCEPT



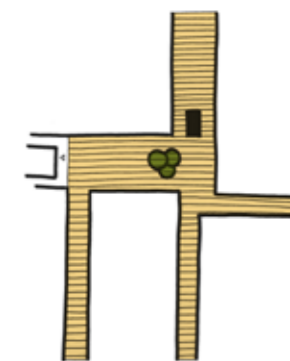
BEBOUWINGSMASSA



BOUWVELDEN MET GROEN



GROENE RANDEN



SAMENHANGENDE BUITENRUIMTE

Aansluiten bij de omgeving

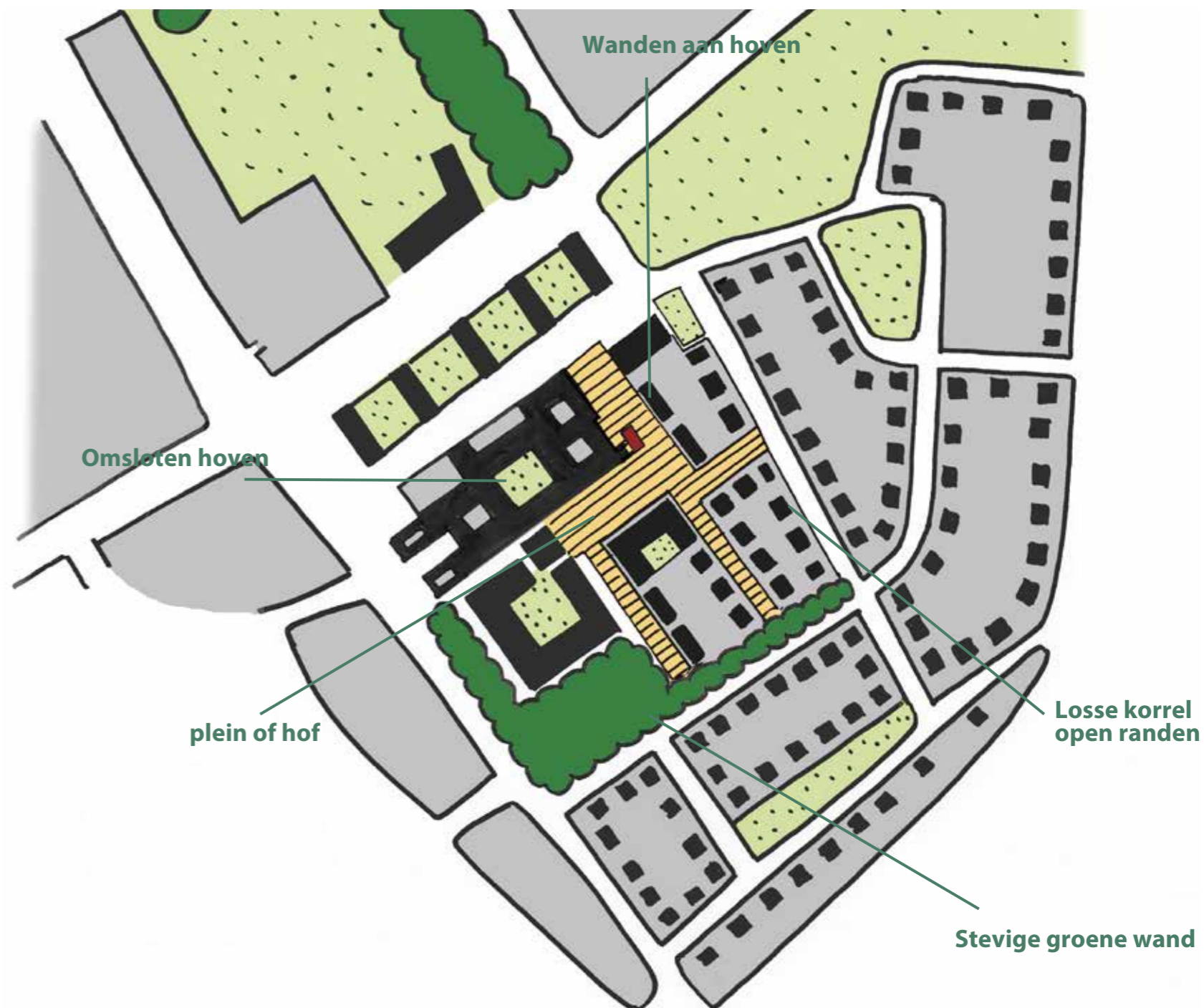
- Bebouwing sluit zowel in massa als in typologie aan op enerzijdes het St Jozefcomplex als op de kleine, losse korrel langs de Gerard van Swietenstraat en de Robert Kochlaan.
- Aaneengesloten bebouwing tegenover St Jozef aan stenige hoven en pleinen.
- Grote gebouwen (appartementen) hebben hun eigen afgesloten hoven.
- Losse, kleinschalige bebouwing aan smalle woonerfjes en omliggende groene lanen.
- Ketelhuis als bijzonder element tussen de oud en de nieuwbouw.
- Groene kaders aan de randen, meer stenig binnenin.

Groene relaties

- Robuuste bomenlaan aan de Robert Kochlaan zoveel mogelijk behouden.
- Plantsoen op de hoek Louis Pasteurstraat en de Generaal van Swietenstraat, als stapsteen naar Boerhavenplantsoen.
- Voortuinen met groene erfscheiding tegenover villa's van de Generaal van Swietenlaan.
- Groene kaders om het verpleeghuis.
- Groot parkeerterrein groen ingepakt.

Samenhangende buitenruimte

- Openbaar gebied als een tapijtje tussen de bouwvelden.
- Verbredingen zorgen voor het ontstaan van een hofje en een pleintje.
- Bebouwing vormt de begrenzing van het tapijtje, bomen en het ketelhuis staan erop.
- Eén materiaal voor loopzones, rijbaan en parkeren.
- Architectonisch vormgegeven groen (bakken en vakken).



EEN GEVARIEERD PROGRAMMA

Uitgangspunt is:

- minimaal 30% sociaal
- financieel haalbaar plan
- differentiatie in typologie

Gestapeld:

Sociaal in de vorm van appartementen

- 40 stuks met galerij ontsluiting rondom een hof
- aansluiten op bouwmassa van het monument

Zorgappartementen:

- 30 in een gebouw met een middengang
- afgesloten tuin/buitenruimte

Grondgebonden:

- vrije sector
- twee onder een kap met garage en parkeren eigen terrein (ca 2/3 van laagbouw programma)
- rijtjes woningen 5,40 m of 5,70 m bij voorkeur in korte rij (4) met waar mogelijk parkeren op eigen terrein of om de hoek
- rijtjes maximaal 6 à 7 geschakeld
- totaal 55 à 60 woningen
- aansluiten op bouwmassa en beeld van de omliggende laagbouw

Het ketelhuis:

In het ketelhuis is ruimte voor een bijzonder programma; een bijzondere woonvorm, creatieve functie, lichte bedrijvigheid, lunchroom etc. het bestemmingsplan moet voldoende flexibiliteit bieden voor de invulling.

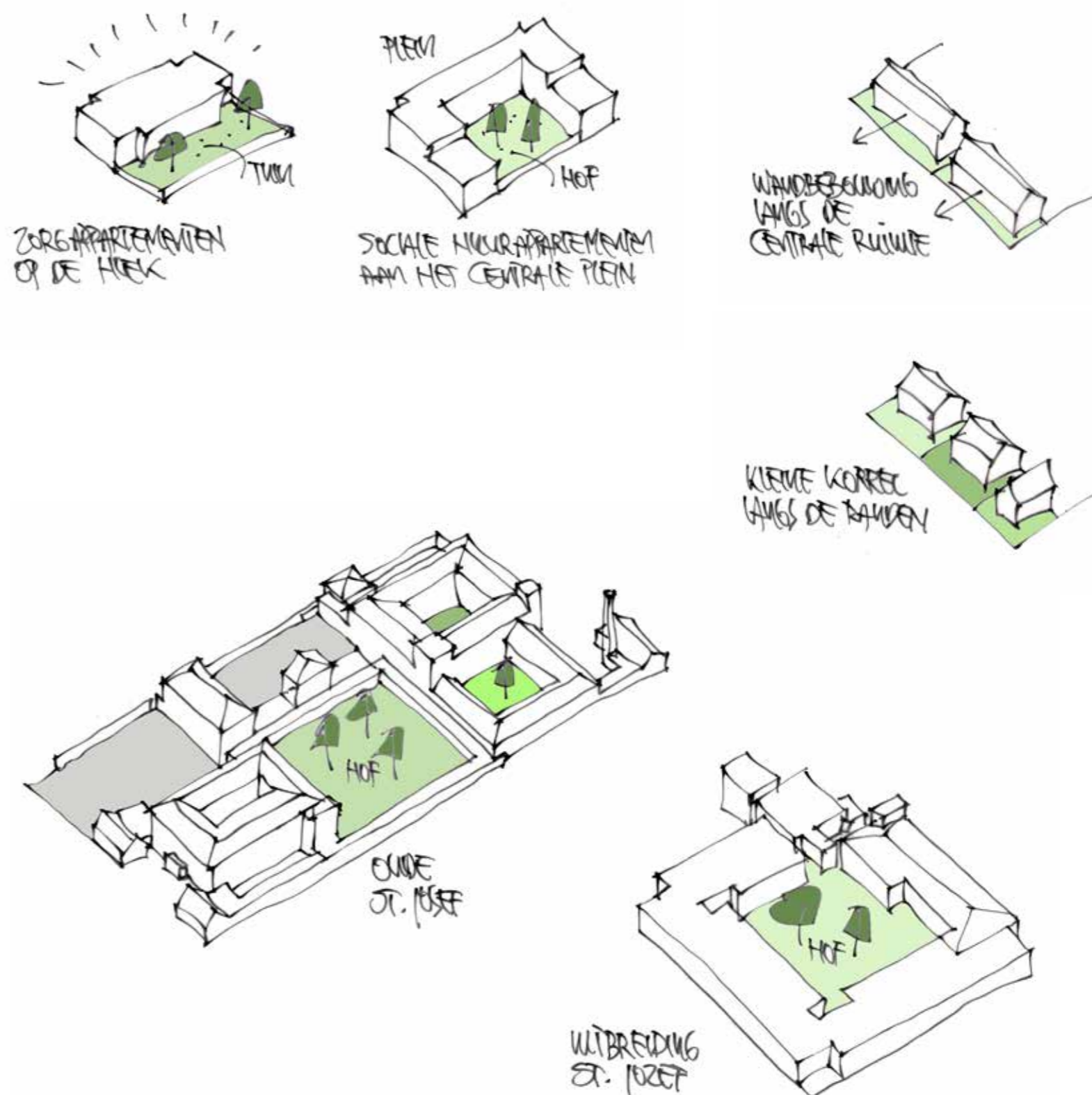
Programma getekend:

- 30 PG eenheden
- 40 kleine appartementen
- 16 rij woningen
- 22 tweekap woningen
- 4 vrijstaand

totaal 112 woningen

Parkeren:

Voldoende parkeren voor bestaand programma (zorg) en nieuwe woonprogramma. Gebaseerd op de normen van de gemeente Deventer en rekeninghoudend met dubbelgebruik. Tussen de ca 230 en 260 pp totaal (prive en openbaar)



GEVARIEERDE BEBOUWING MET EEN STERKE SAMENHANG



ROBUUSTE BLOKKEN RONDOM EEN BESLOTEN HOF (UITBR. ST. JOZEF)



WANDEN RONDOM DE CENTRALE RUIMTE



KLEINE KORREL LANGS DE RANDEN



ROBUUSTE BLOKKEN RONDOM EEN BESLOTEN HOF



WANDEN RONDOM HET CENTRALE PLEIN

OVERGANGSGEBIED MET EIGEN IDENTITEIT

Grote en kleine bouwmassa's

Binnen het gebied wordt een overgang gemaakt van de grote en robuuste bouwmassa's van de gebouwen van Carinova en de kleinere korrel van de woongebouwing daaromheen.

Twee appartementengebouwen en woningen in de rij liggen tegenover en grenzend aan de bestaande gebouwen. Woningen twee aan twee geschakeld en vrijstaand liggen aan de van Swietenstraat en een nieuwe intern straatje. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in 3 bouwblokken, waarbij de bebouwing met voorkanten is georiënteerd op de openbare ruimte.

Eén identiteit

De ontwikkeling vormt een eenheid met de grote gebouwen van Carinova, zowel de monumentale als de nieuwe.

Samen vormt het een gebied met een eigen en onderscheidende identiteit ten opzichte van de omgeving. Hoewel in de maat en schaal van de bebouwing een geleidelijke overgang gemaakt wordt, vormt de buitenruimte een eenheid, waarbij verschillende plekken aan elkaar geregen worden door een doorgaand tapijt van klinkers.

Het hele gebied vormt een erf waarbij de auto te gast is. Er is subtiel onderscheid tussen loopzones en rijbaan. Parkeren mag alleen in de aangegeven vakken. Grootschalig groen concentreert zich aan de randen van het gebied. Op het erf is er plaats voor kleine bomen en plantvakken.

Een levendig hart

Het plein/de hof centraal in het ontwikkelgebied is een levendig hart waar verschillende gebruikers en bewoners samenkomen. Hier is de belangrijkste entree van het woonzorg complex gesitueerd en vormt het ketelhuis (met een bijzondere functie) een blikvanger.

Het ketelhuis wordt een 'paviljoen' die vrij in de ruimte staat, geen onderdeel vormt van de bouwblokken maar georiënteerd is op beide hoven.



De nieuwe ontwikkeling en de bestaande bebouwing worden middels plekken en hoven aan elkaar gekoppeld.

1. Hof bij het Ketelhuis

- creëert zicht op het Ketelhuis
- biedt ruimte voor het monumentale pand
- centraal plek voor parkeren, rijbaan rondom

2. Centraal plein

- appartementenblok vormt samen met bestaande bouw ensemble aan het plein
- blok in zichtas vanaf van Swietenstraat
- langzaam verkeersroutes komen hier samen
- hoofdentree verpleeghuis aan plein
- centraal plek voor parkeren, rijbaan rondom
- mogelijkheid voor afzetten van bezoekers

3. Groen pleintje

- koppelt plantsoen aan de overzijde van de Pasteurstraat aan de ontwikkeling op het Sint Jozeffterrein.
- zorgt voor een groene kop op de lommerrijke van Swietenstraat
- scheidt afstand tussen het appartementen gebouw en de laagbouw

4. Groene kaders

- voortuinen, hagen en plantvakken worden aaneen geschakeld tot doorgaande groene kaders om de bouwblokken
- groot hoogteverschil rondom verpleegtehuis zoveel mogelijk in het groen oplossen

5. Groen parkeerterrein

- parkeren toevoegen met indien mogelijk behoud van bestaande bomen of toevoegen van nieuwe bomen



HOOGTEVERSCHIL - TE BEHOUDEN BOMEN | SCHAAAL 1 : 1000

Op het plangebied zijn veel bomen aanwezig. Langs de Robert Kochlaan staat een stevige rand van volwassen bomen, die ingepast worden. Op de noordoosthoek wordt een groen plantsoen toegevoegd die de stepping stone naar het park aan de overzijde vormt. In de buitenruimte worden bomen tussen de parkeerplaatsen en op het erf geplaatst.

Bomen spelen een belangrijke rol in het klimaatbestendig maken van het gebied en het voorkomen van hittestress.

Hoogteverschil

Het maaiveld van de nieuwe ontwikkeling heeft een hoger gelegen hart op ca. +7.3m NAP. Het peil van het maaiveld loopt vloeiend over in het peil van de bestaande bomen.

Het parkeerterrein aan de zuidwestkant van het plan ligt een stuk lager op +5.5m NAP. Dit peil blijft daar behouden. In de onlangs gerealiseerde ontwikkeling is het terrein opgehoogd, waardoor het aansluit op het peil van het bestaande klooster. Het hoogteverschil wordt opgevangen in een stijl groen talud. Voor de nieuwe ontwikkeling wordt dit hoogteverschil geleidelijk opgevangen, door de weg op een helling te leggen en op de overgang van de rijwoningen. De helling van de weg is 4%.

Tussen het centrale hof en de nieuwe wostraat is een hoogte verschil aanwezig van ca 30 cm. Dit wordt opgelost met een verhoogde plantenbak. Bij de overige wegen loopt het hoogteverschil geleidelijk op via een natuurlijk afschot.



- bestaande bomen in openbare ruimte
- nieuwe bomen

PARKEREN SCHAAL 1 : 1000




Parkeren vind plaats in de straat, op parkeerterreinen en op eigen terrein.

De prive garages bij laagbouw worden zodanig gepositioneerd dat op eigen terrein veelal twee parkeerplaatsen achter elkaar of naast elkaar mogelijk zijn.

De westzijde van de Gerard van Swietenlaan wordt opnieuw ingericht om hier plek te maken voor langsparkeren.

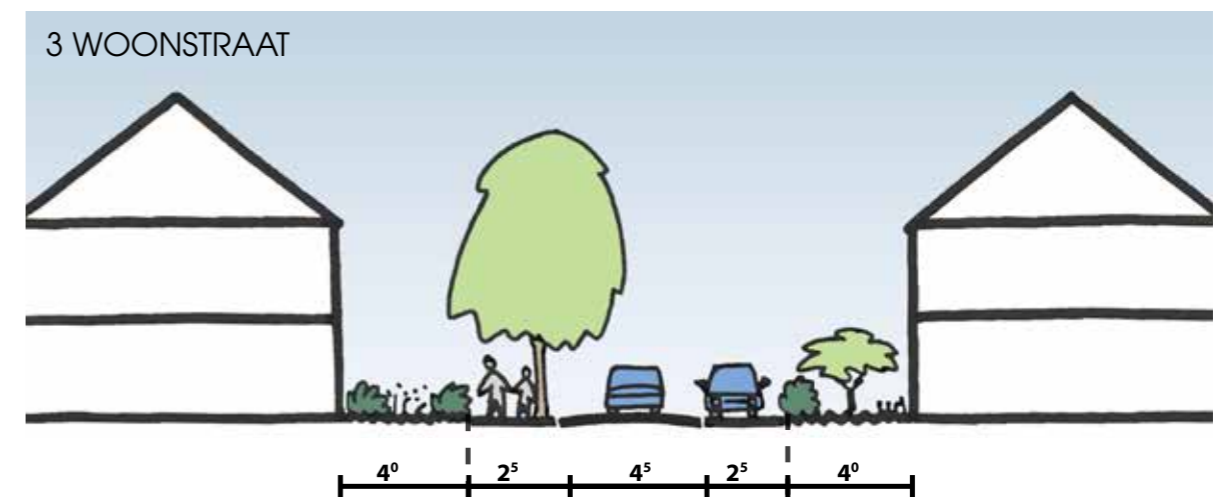
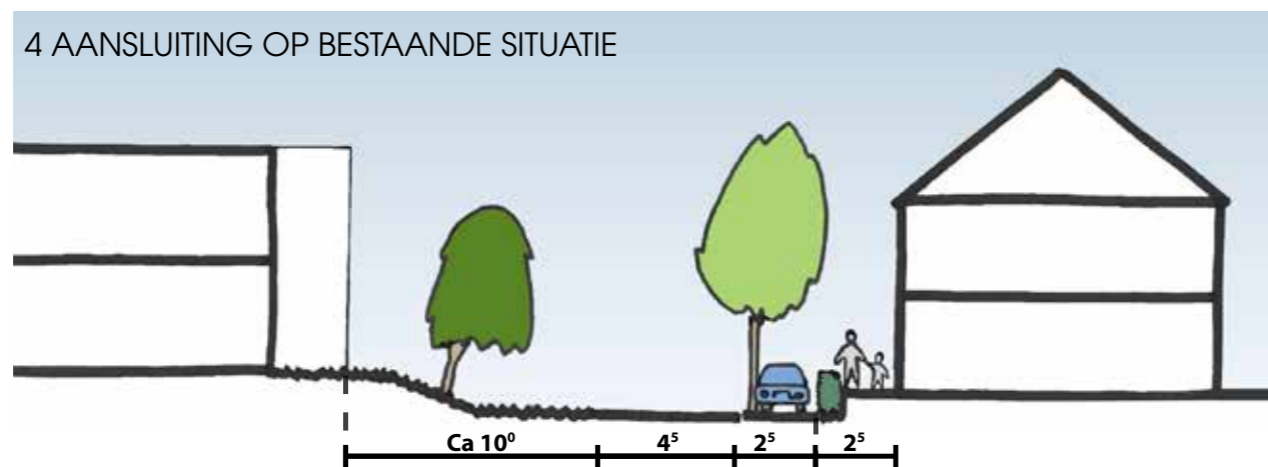
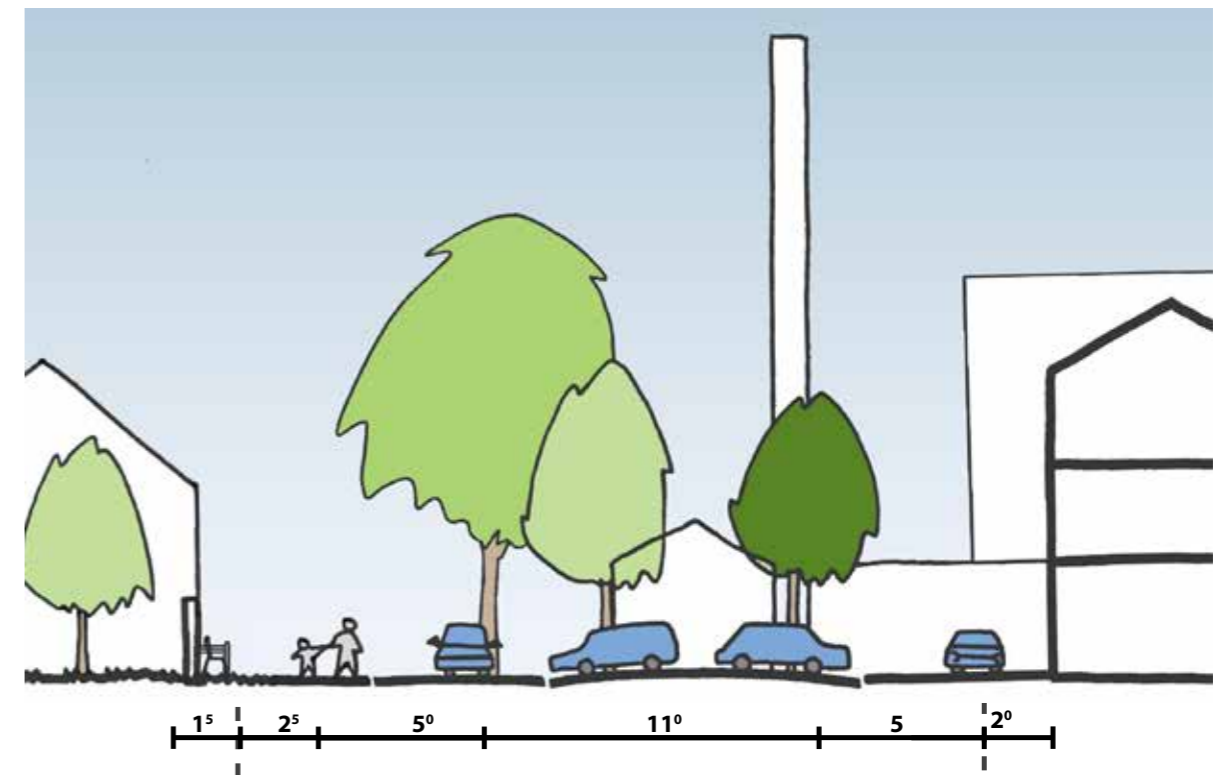
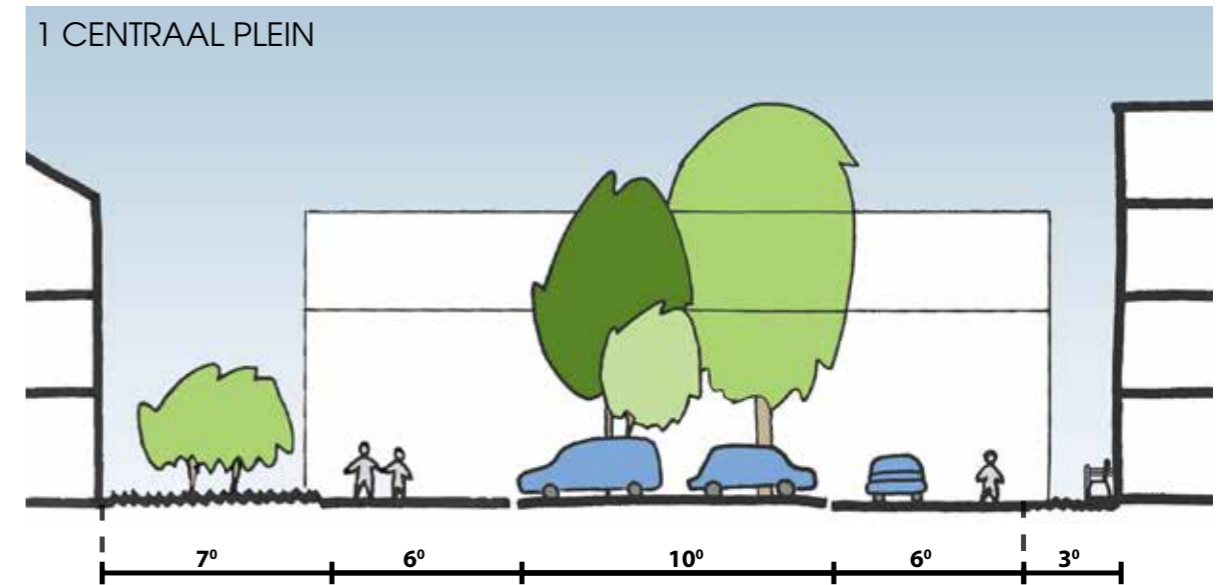
De parkeerdruk in het gebied is hoog. Door dubbelgebruik tussen de woon en de zorg functie is het niet nodig om de volledige optelsom aan parkeerbehoefte te realiseren.

Daarom is aangegeven waar minimaal parkeren gerealiseerd moet worden (rekening houdend met dubbelgebruik) en waar reserveringen zijn voor het, indien nodig, realiseren van meer parkeerplaatsen als blijkt dat het dubbelgebruik beperkt is.

-  minimaal aanbod in openbare ruimte
-  maximaal aanbod in openbare ruimte
-  op eigen kavel



PROFIELEN





PARKEERHOF



PLEK VOOR ONTMOETING



BINNENHOF



BINNENTUIN

Binnen het plan zijn er drie (groene) binnentuinen en binnenhoven. Deze zijn prive terrein en bedoeld voor de gebruikers van de bijbehorende gebouwen. De inrichting is groen, verkeersvrij en gericht op verblijf.

Daarnaast zijn er twee openbare hoven gelegen tussen de gebouwen. Deze hoven hebben zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie, maar de auto is te gast en moet rekening houden met de voetganger.

De inrichting is informeel maar wel overzichtelijk. Verhard met groene elementen (bomen en beplantingsvakken) en omgeven door bebouwingswanden. Voordeuren van woningen en de centrale entree van het woonzorgcomplex zorgen voor een levendige sfeer met veel voetgangers in de hoven. Beplanting zorgt voor schaduw en een aangenaam leefklimaat.

GROENZONES



Het groene beeld wordt met name bepaald door de grote bestaande bomen aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied. Aan de noordzijde vormen nieuwe bomen in een nieuw plantsoen een stapsteen naar de grote groene ruimte rondom de vijver.

Het woonzorg gebouw ligt aanzienlijk hoger dan de omliggende openbare ruimte. Deze overgang is op een groene manier opgelost, waardoor het als het ware in een groen kader

ligt. Een bloemenborder langs de zuidzijde van het oude ziekenhuis gebouw en de noordzijde van de appartementen nieuwbouw geeft deze gebouwen ook een groen kader.

Bomen en beplantingsstroken in het gebied zijn kleine stapstenen voor vogels, vlinders en insecten tussen het plantsoen en de zuidelijke rand. De beplanting draagt bij aan een biodiverse en natuurinclusieve ontwikkeling.



PLANTSOEN



LOSSE BOMEN EN BLOEMENBORDERS



TALUD



HOOGTEVERSCHIL OVERBRUGGEN



BESTAANDE BOMEN

MATERIALISATIE



Voor de openbare ruimte wordt een inrichting voorgesteld volgens het principe van shared space. Met rijbaan, parkeren en loopzone op hetzelfde niveau en van hetzelfde materiaal maar van elkaar gescheiden door verschillen in bestratingsverband, afmeting (dik of waalformaat), enkele streklagen of een verzonken trottoirband. Wanneer er niet geparkeerd wordt is de ruimte beschikbaar voor de voetganger.

Het toegepaste materiaal is een hoogwaardige klinker, in een enkele kleur of kleurnuance. Dankzij bruine of bruingele klinkers wordt een rustige inrichting beoogd waarbij alle aandacht uitgaat naar het groen op de locatie, zowel prive als openbaar, en de hoogwaardige architectuur. Tussen het centrale hof en de woonstraat zit een hoogteverschil van circa 30 cm die met een helling en een plantenbak met brede zitrand wordt opgelost.



SUBTIELE AANDUIDING PARKEERVAKKEN



BOMEN OP HET PLEIN



EEN MATERIAAL



SMALLE DOORGANG GROENSTROOK

PARKEREN



Door de aanwezigheid van het Woonzorg centrum en de medische functies in het oude ziekenhuisgebouw is de parkeerdruk met name overdag hoog. In het weekend en de avonden zal er aanzienlijk minder parkeerruimte nodig zijn.

Het grote parkeerterrein aan de zuidzijde kan efficiënter worden ingericht waardoor er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Door een meer open bestrating toe

te passen en bestaande bomen te behouden krijgt het een heel groene uitstraling.

Op de beide parkeerhoven tussen de nieuwbouw en bestaande bouw is ruimte voor enkele bomen tussen het parkeren. Door de doorgaande bestrating heeft het een informele uitstraling.



ERFAFSCHIEDINGEN



Uitgangspunt is een groene overgang tussen kavels en openbare ruimte. Hagen aan de voor en zijkant van individuele kavels vormen hierbij de basis.

Om het centrale plein meer te accentueren krijgen de aangrenzende woningen een verharde, privé stoepzone als overgang.

Ontworpen erfscheidingen omkaderen de binnentuinen van de appartementen en zorggebouwen. Zij zijn robuust en zorgvuldig gedetailleerd in aansluiting op de architectuur (zelfde steen) en of deels begroeid.



ONTWORPEN ERFSCHIEDING



STOEPZONE AAN HET PLEIN



HAGEN



VOORTUINEN

INPASSEN VOORZIENINGEN

In het gebied moeten met name rondom de entree van het Woonzorg centrum Sint Jozef verschillende voorzieningen worden ingeplaatst. Het gaat met name om afvalcontainers en een fietsenstalling. Daarnaast zullen mogelijk in het gebied kleine en middelgrote nutskasten worden ingeplaatst.

Uitgangspunt voor nutskasten is deze zoveel mogelijk in te passen in groene afscheidingen van (hoek)woningen of in tuilmuren.

Een fietsenstalling, fietsnietjes en een plek voor de afvalcontainer bij de entree van het Woonzorg centrum wordt gebouwd opgelost en ingeplaatst in de groene zone tegen de muur van het ziekenhuis gebouw. Voor de nieuwe appartementen gebouwen zullen gebouwde voorzieningen opgenomen in het gebouw of in de (binnen) tuin behorende bij het gebouw.



KLIMAATADAPTIEF

Het openbaar gebied wordt klimaatadaptief ingericht. Door het natuurlijke hoogte verschil kan water afstromen naar de lager gelegen groenzone aan de Robert Kochlaan. Onderzocht wordt of water van daken bovengronds kan worden afgevoerd.

Uitgangspunt voor de verharding is het toepassen van elementen verharding, onderzocht moet worden of dat ook waterpasserende klinkers kunnen zijn, met name onder de stroken waar geparkeerd kan worden.

Het grote parkeerterrein ten zuiden van het Woonzorg centrum kan met volledig open (beton) stenen kunnen worden ingericht.

Bomen in hoven en straten zorgen voor voldoende schaduw waardoor hittestress wordt voorkomen. In de straten is beperkt ruimte en hebben bomen van de 3e orde met een transparante kroon de voorkeur.

In de hoven, de binnentuin en het platsoen op de kop van de Gerard van Swietenstraat is ruimte voor bomen van de eerste orde.

Plantvakken krijgen beplanting met bloeiende vaste planten of lage heesters die bloem en/of vrucht dragend zijn. Plantvakken van bomen worden met bodembedekkers of vaste planten ingevuld.



ARCHITECTUUR

An architectural rendering of a city block, viewed from an elevated perspective. The scene features a grid of streets with various buildings, including residential houses and larger commercial-style structures. The buildings are rendered in shades of brown, tan, and grey. Green trees are planted along the streets and in small courtyards. A central area shows a large, dark, rectangular structure, possibly a parking lot or a public square. The overall style is clean and illustrative, typical of architectural visualization.



CARINOVA ALS INSPIRATIE

Het als rijksmonument aangewezen Sint Jozefziekenhuis uit de wederopbouwperiode is opgezet als een samenhangend complex van gebouwen rondom binnenhoven. Het ensemble is opgebouwd uit afzonderlijk herkenbare bouwmassa's maar is onderling wel samenhangend. Kenmerkend is de robuuste baksteenarchitectuur met geraffineerde decoraties in steen. De latere uitbreiding vormt een eigen vertaling van de gehanteerde principes. Het rijksmonument vormt een belangrijke inspiratiebron voor de nieuwbouw. Hierbij geldt vooral "laten inspireren zonder te kopiëren". Nieuw en oud kunnen een samenhangend verhaal vertellen waarbij nieuwe inzichten en invloeden welkom zijn en een mooie gelaagdheid laat zien in de tijd.

- sobere baksteenarchitectuur
- baksteenvolumes met "ritmisch spel van gaten" zonder dakoverstekken
- ornamenten in baksteen (rollagen, beeïndigingen, patronen, reliëf etc.)
- stoere, robuuste uitstraling



BESTAANDE, OMLIGGENDE WONINGEN ALS INSPIRATIE

De woningen grenzend aan het plangebied en de nieuwbouw dateren ongeveer uit dezelfde periode als het rijksmonument. De opzet wijkt echter sterk af van Carinova. De veelal individuele woningen staan op ruime, groene kavels en vormen samen een ontspannen, groen woonmilieu. De groene woonstraten hebben een kleinschalig, bijna dorps karakter door de "kleine korrel" van de bebouwing met eenvoudige zadeldaken met overstekken. Het basismateriaal is ook hier baksteen met subtiel ornamenten. De woningen hebben vaak een wat losse, gevarieerde gevelcompositie met verschillende raampartijen. De opgave is om de nieuwbouw onderdeel te laten zijn van Carinova waarbij gezocht moet worden naar een harmonieuze overgang met de bestaande, omliggende woningen.

- zadeldaken (langs- en dwarskap) in het groen
- kappen met slanke overstekken
- aandacht voor detail
- groene erfafscheidingen





CARINOVA MET OUDE EN NIEUWE BEBOUWING

Het Carinovaterrein is een helder afgebakend terrein met bebouwing uit verschillende periodes. De inrichting van de openbare ruimte verbindt de afzonderlijke gebouwen tot een samenhangend ensemble.



CARINOVA ALS EEN HERKENBARE ENTITEIT

Het Carinovaterrein kent rondom heldere overgangen. Door ook voor de nieuwbouw te kiezen voor een kloeke baksteenarchitectuur krijgt het Carinovaterrein een eigen signatuur. De inrichting van de openbare ruimte met erven en pleinen versterkt dit principe.



CARINOVA MET EEN GRADIËNT RICHTING DE BUURT

De nieuwe bebouwing kent een mooie gradiënt tussen stevige, eenduidige wanden tegenover het monumentale cluster en rafelige, kleinschalige bebouwing langs de randen.



STEVIGE OBJECTEN VERANKEREN HET PLAN IN DE CONTEXT

Twee kloeke appartementengebouwen op cruciale plekken verankeren de nieuwbouw in de context. De gebouwen sluiten qua schaal en maat aan bij het monumentale cluster en de aangrenzende woningen. De appartementen aan het centrale plein hebben een representatieve entree aan het plein.



WANDVORMING LANGS DE CENTRALE PLEINRUIMTEN

De centrale pleinruimten worden begeleidt door eenduidige wanden van kortje blokjes met rijwoningen met doorgaande langskappen. Door de gevels door te laten steken t.o.v. de kap (verholen goot) krijgen de pleinwanden een robuuster karakter dat goed aansluit bij de gebouwen van Carinova.



KLEINE KORREL LANGS DE WOONSTRATEN

Langs de randen en woonstraten vormen tweekappers en vrijstaande woningen een gevarieerd en kleinschalig straatbeeld passend bij de aangrenzende, individuele woningen. Door de daken rondom een dakoverstek te geven krijgen de woningen een ontspannen karakter dat goed aansluit bij de aanliggende, bestaande woningen in het groen.

CARINOVA ALS EEN HERKENBARE ENTITEIT MET EEN MOOIE GRADIËNT NAAR DE OMGEVING

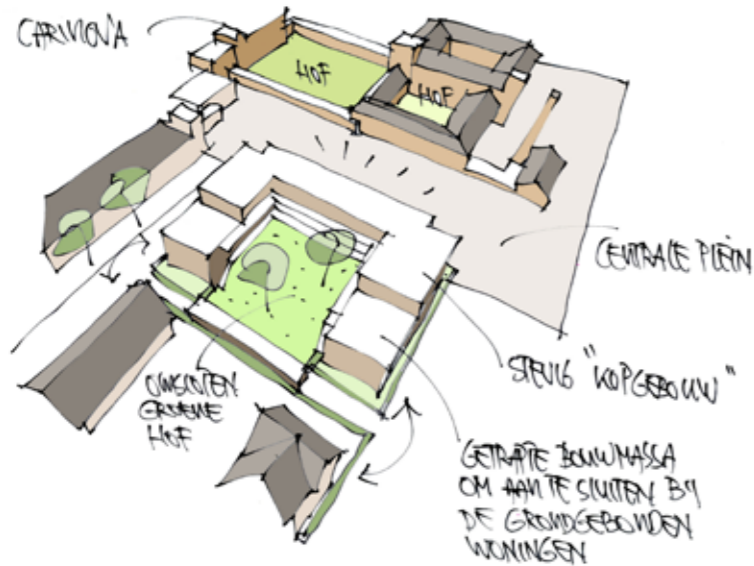
De nieuwe woningen op het Carinovaterrein reageren direct op de omgeving. Zo vormen de stevige kopgebouwen samen met de aaneengesloten straatwanden tegenover het monumentale cluster een mooie begeleiding van de centrale pleinruimten. Richting de randen wordt de bebouwing kleinschaliger en sluit hiermee goed aan bij de omliggende individuele bebouwing. Inspiratie en interpretatie uit de directe omgeving wordt vertaald in een eigen baksteenarchitectuur waardoor het Carinovaterrein als eigen entiteit herkenbaar is met interessante nuances welke direct reageren op de context.



INGREDIËNTEN ARCHITECTUUR

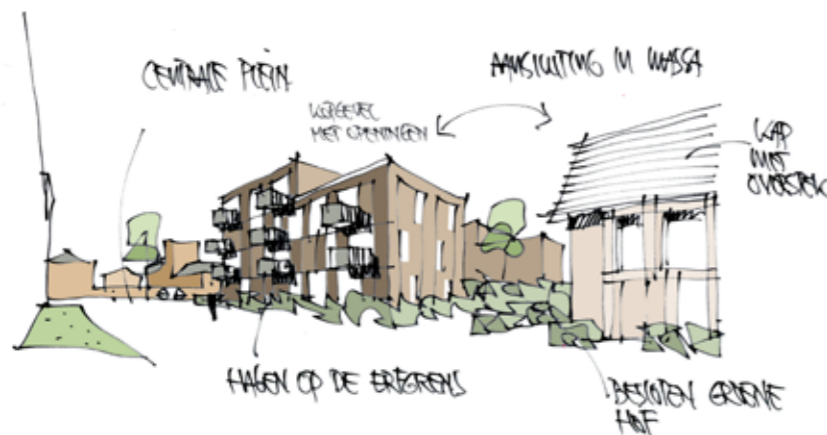
KOPGEBOUW AAN HET CENTRALE PLEIN

Het kopgebouw aan het centrale plein markeert het plein aan de zuidzijde. De centrale entree is gelegen aan het plein. De massa bouwt af richting de grondgebonden woningen aan de zuidzijde en omsluit een groene woonhof.



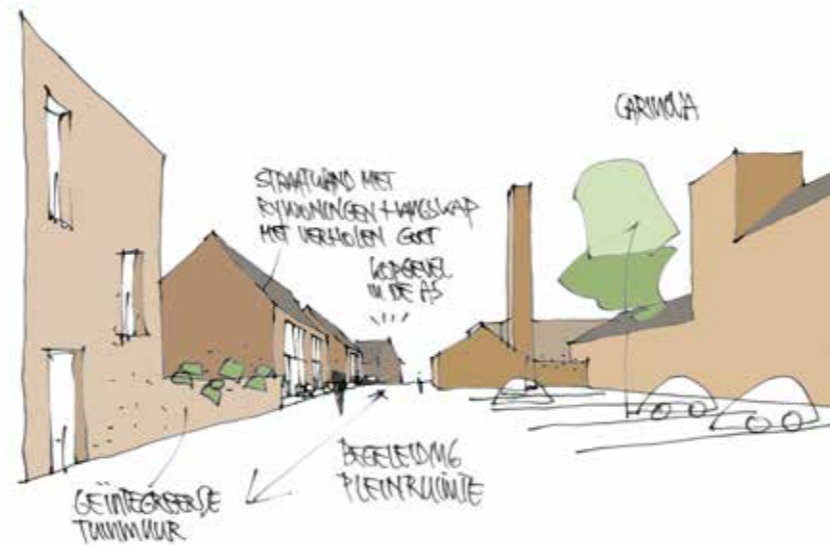
SAMENHANGENDE BAKSTEENARCHITECTUUR VERBINDT DE APPARTEMENTEN EN DE WONINGEN

Door de geleiding in de bouwmassa en een zorgvuldige architectonische uitwerking van de gedetailleerde baksteengevels vormen de individuele volumes een sterke samenhang.



OUD EN NIEUW VORMEN SAMEN PLEINACHTIGE RUIMTEN

Rondom het monumentale cluster vormen aaneengesloten rijwoningen met langskappen en twee appartementengebouwen op de koppen een stevige begeleiding van de pleinachtige ruimten. Een geïntegreerde privé stoepzone vormt een passende overgang aan het plein.



EEN GEVARIËERD EN SAMENHANGEND CARINOVA MET EEN EIGEN ARCHITECTUURTAAL

Door het inzetten van een eigen architectuurtaal van stoere baksteengevels met een mooie gelaagdheid vormen de verschillende volumes, die allen reageren op de specifieke context, een sterke samenhang. Tevens voegt de nieuwbouw een nieuwe laag toe aan het bestaande ensemble.



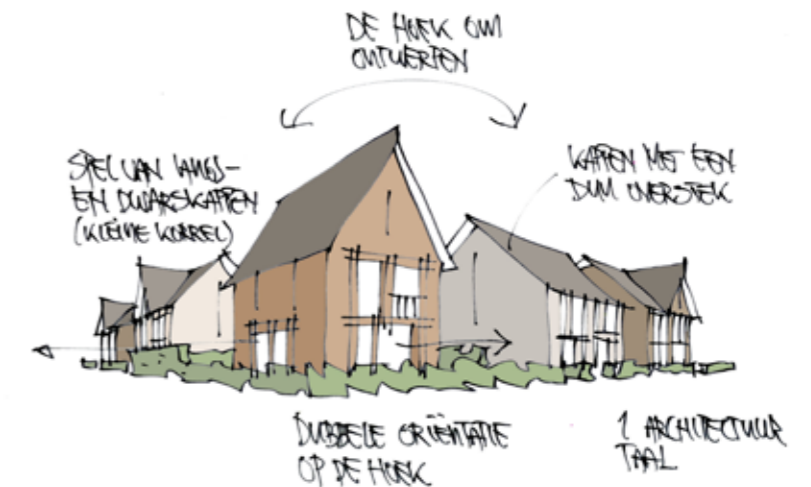
EEN "KLEINE KORREL" LANGS DE GERARD VAN SWIETENSTRAAT

De woningen aan de rand vormen door hun vormgeving en materiaalgebruik een herkenbaar onderdeel van Carinova maar sluiten door hun typologie en kappenspel goed aan bij de tegenoverliggende individuele woningen.



ZORGVULDIG DE HOEK OM

De bebouwing wordt zorgvuldig "de hoek om" ontworpen. Geïntegreerde erfafscheidingen en woningen met een dubbele oriëntatie begeleiden de openbare ruimte.



CARINOVA ALS EEN HERKENBARE ENTITEIT - EEN KLOEKE BAKSTEENARCHITECTUUR ALS BASIS

Een kloeke, krachtige baksteenarchitectuur met heldere grepen verbindt de afzonderlijke woningen tot een samenhangend ensemble passend bij de specifieke identiteit van het Carinovaterrein.

Oud en nieuw vertellen straks een gevarieerd maar samenhangend verhaal waarbij de "verschillende jaarringen" afleesbaar zijn maar samen goed harmoniëren en aansluiten. Het geheel vormt straks een interessant ensemble met een mooie gelaagdheid door de tijd heen.



GEVELS MET EEN MOOIE GELAAGDHEID EN AANDACHT VOOR DETAIL IN BAKSTEEN

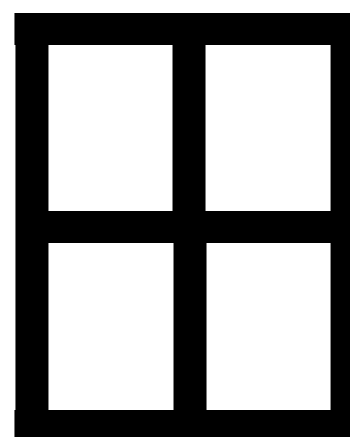
De stoere baksteengevels krijgen door hun textuur en detail een tijdloze, ambachtelijke uitstraling. Door een heldere hiërarchie aan te brengen ontstaan er leesbare gevels met een mooie gelaagdheid.



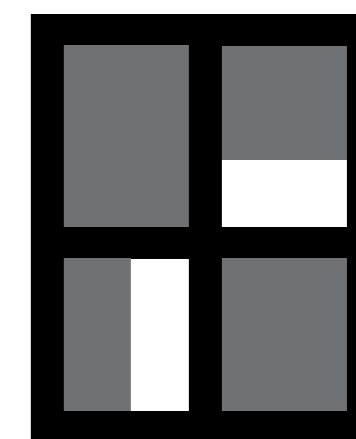
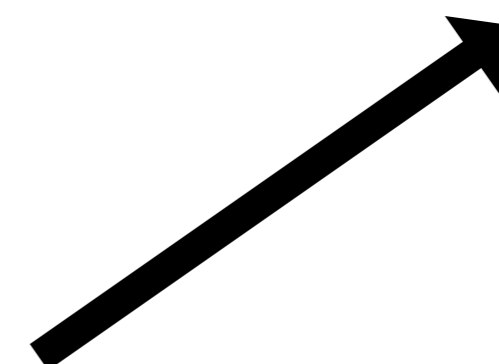
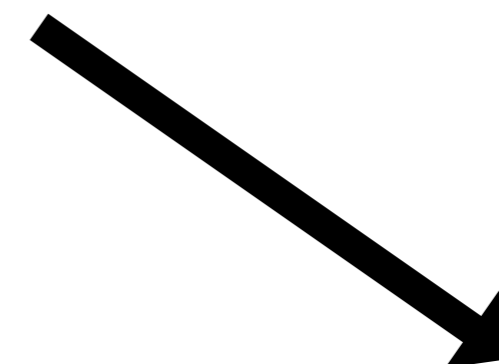
NIEUWE INVULLING SLAAT EEN BRUG TUSSEN STRENGE KLOOSTERARCHITECTUUR EN LOSSE WONINGEN IN HET GROEN

De bestaande bebouwing rondom de nieuwbouw kent grote contrasten en overeenkomsten. Het basismateriaal van beide ensembles is baksteen. Elk ensemble heeft een eigen gevelthematiek. Vrij rigide bij Carinova en wat losser bij de vrijstaande woningen. De zoektocht is om met de nieuwbouw beide principes te verbinden tot een samenhangend geheel.

RIGIDE GEVELCOMPOSITIE



LOSSE GEVELCOMPOSITIE



* BINNEN HET FRAME IS VARIATIE MOGELIJK



CARINOVA MET EIGEN RIGIDE GEVELCOMPOSITIE



WONINGEN MET LOSSE GEVELCOMPOSITIE

EEN GEVEL MET TWEE GEZICHTEN

Door het combineren van de verschillende gevelprincipes uit de directe omgeving kan er een architectuurtaal ontstaan welke een eigen verhaal verteld maar ook verbindingen legt tussen de verschillende sferen.

Door de woningen direct grenzend aan het Carinovacomplex uit te voeren zonder dakoverstekken krijgen deze woningen een robuuste uitstraling welke goed aansluit bij het Rijksmonument.

Door de overige, tweekappers en vrijstaande woningen uit te voeren met een dakoverstek krijgen de woningen een uitstraling welke goed aansluit bij de bestaande, losse woningen

Een eigen architectuurthema verbindt de verschillende onderdelen tot een samenhangend geheel. Door het inzetten van plasticiteit in de gevel ontstaat er een mooie gelaagdheid. Zo verandert de losse gevelcompositie bij frontaal aanzicht naar een robuuste, meer gesloten gevel bij een overhoeks aanzicht.

LOSSE COMPOSITIE BIJ FRONTAAL AANZICHT



DOOR DIEPTEWERKING MEER GESLOTEN EN ROBUUST BIJ OVERHOEKS BEELD



TWEEKAPPERS/VRIJSTAAND IN DE WOONSTRATEN MET OVERSTEEKEN



WONINGEN TEGENOVER CARINOVA ZONDER OVERSTEEK



KLOEKE APPARTEMENTENGEBOUWEN VERANKEREN HET PLAN IN DE OMGEVING

De twee appartementengebouwen reageren met hun bouwmassa op de omgeving. Een bakstenen gevel in één tint vormt de basis. Door middel van een krachtig lijnenspel met textuur en detail krijgt de gevel een heldere ordening en compositie. Kozijnen en balkons vormen een integraal onderdeel van deze compositie.

De entrees zijn goed herkenbaar en worden zorgvuldig uitgewerkt. Bij het appartementengebouw aan het centrale plein ligt de centrale entree prominent aan het plein en zorgt zo samen met de bestaande entrees van Carinova voor extra levendigheid op het plein. Zaken als postbussen worden goed geïntegreerd in of voor het gebouw. Bergruimte ten behoeve van fietsen worden zorgvuldig ingepast in het ontwerp. Voorkomen moet worden dat er te lange, onaantrekkelijke berginggevels het beeld gaan bepalen langs de openbare ruimte.

De overgang tussen openbaar en privé vormen nadrukkelijk een integraal onderdeel van de opgave.

De regenwaterafvoeren van de platte daken worden bij voorkeur inpandig of aan de hofzijde afgevoerd. Indien dit niet mogelijk is worden ze zorgvuldig geïntegreerd in de compositie en detaillering van de gevel.



KRACHTIG LIJNENSPEL MET TEXTUUR EN DETAIL IN BAKSTEEN



ALZIJDIG METSELWERK VOLUME MET GEÏNTEGREERDE BALKONS

INDIVIDUELE, AANGEKAPTE VOLUMES BEGELEIDEN DE GROENE WOONSTRATEN

De grondgebonden woningen hebben allen een zadeldak. Bij de pleinwanden tegenover het monumentale cluster zijn dit doorgaande langskappen, zonder overstek, passend bij de eenduidigheid van Carinova. Bij de woonstraten en langs de rand is dit een combinatie van langs- en dwarskappen, met overstekken, om zo aansluiting te vinden bij de kleinschalige, individuele woningen om het plangebied.

Elk volume is opgebouwd uit baksteen in één basistint. Door middel van een krachtig lijnenspel met textuur en detail krijgt de gevel een heldere ordening en compositie. Kozijnen, borstweringen en franse balkons vormen een integraal onderdeel van deze compositie.

De overgang tussen openbaar en privé vormen nadrukkelijk een integraal onderdeel van de opgave. Een collectief hagenplan met omzoomde voor- en zijtuinen zorgt voor een goede inpassing in de omgeving bij de woonstraten. Bij de woningen aan het centrale plein vormt de privé stoepzone een goede overgang met het plein.

Integratie van zonnepanelen op het dakvlak vraagt om een zorgvuldige uitwerking. Door te kiezen voor all black panelen op daken met een vlakke, antraciete dakpan wordt er meer samenhang verkregen. De panelen worden altijd geclusterd in eenduidige rechthoekige vlakken en worden meegenomen in de totaalcompositie van de gevels.

De regenwaterafvoeren worden geïntegreerd in het ontwerp van de gevels. Bij dakoverstekken worden de uitkragende mastgoten afgevoerd met ronde, los tegen de gevel geplaatst afvoeren. Bij verholen goten worden de vierkante afvoeren opgenomen in het buitenspouwblad.



KRACHTIG LIJNENSPEL MET TEXTUUR EN DETAIL IN BAKSTEEN

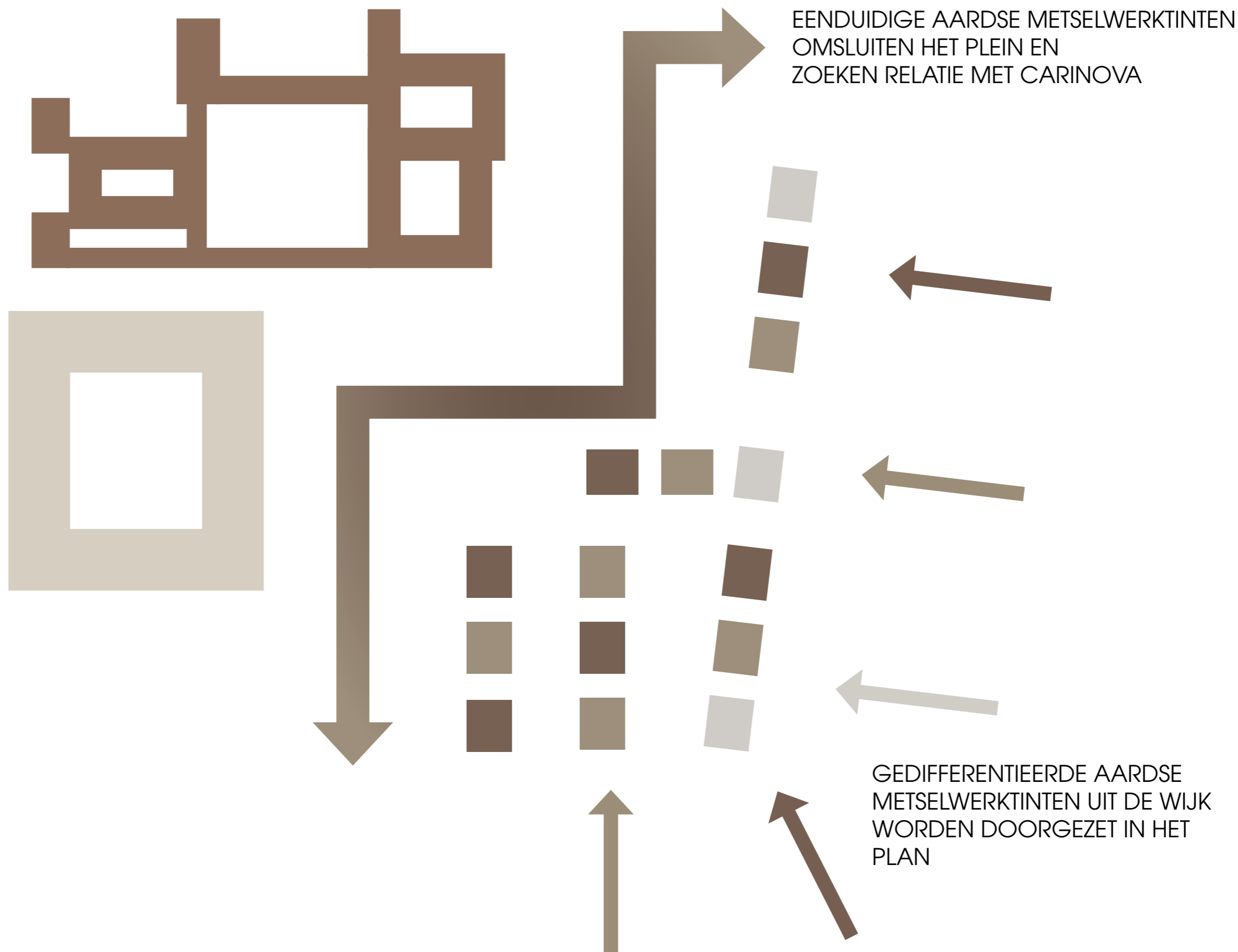


METSELWERK VOLUME AFGEDEKT MET EEN KAP MET OVERSTEEKEN BIJ DE WOONSTRATEN (EN ZONDER OVERSTEEKEN TEGENOVER CARINOVA)

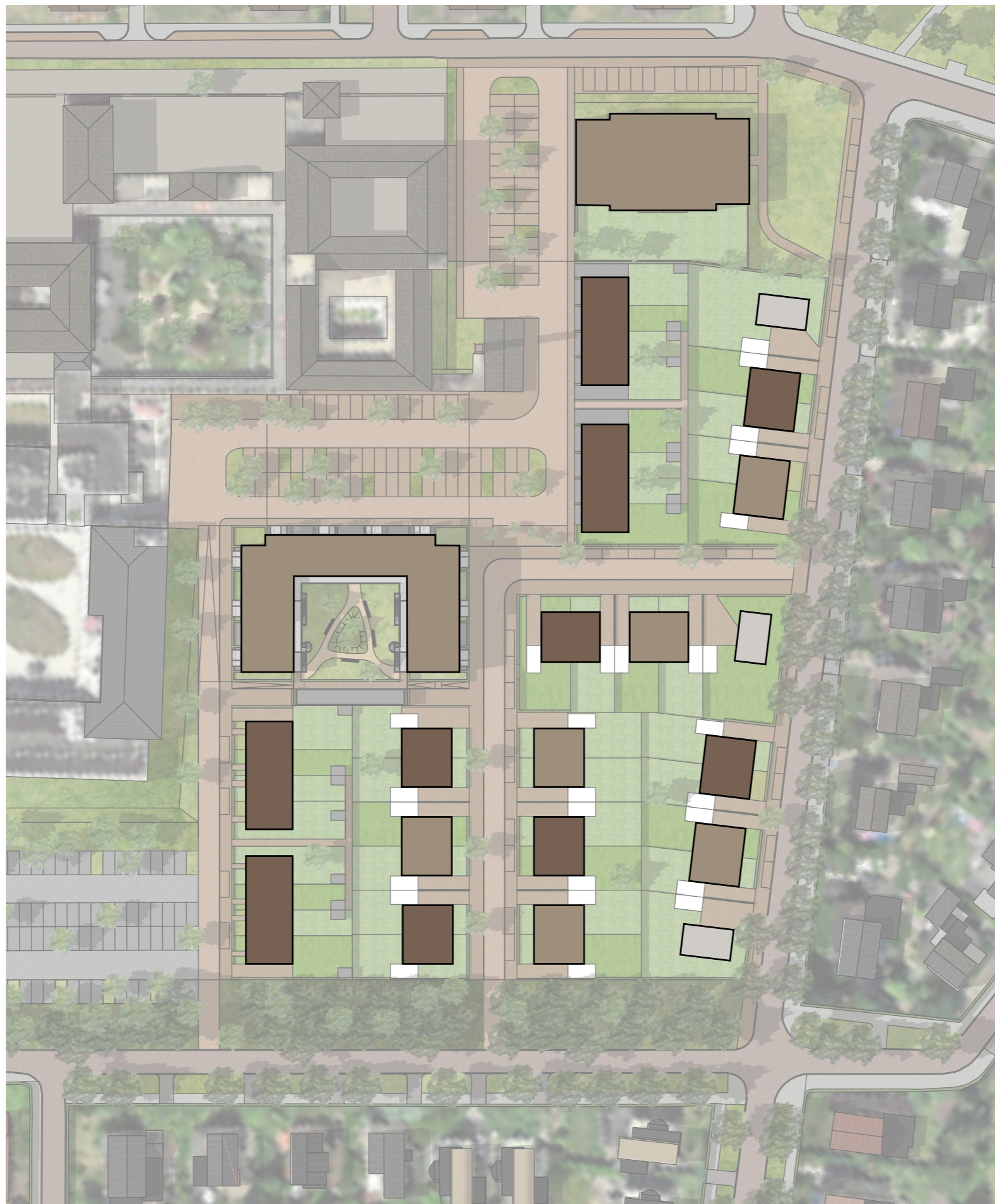
EEN NATUURLIJK KLEURENPALLET DAT AANSLUIT OP DE OMGEVING

De bestaande gebouwen rondom de nieuwbouw hebben allemaal gedekte, aardse tinten met enkele wit/grijsaccenten. Om de nieuwbouw zorgvuldig te laten aansluiten wordt deze kleurstelling zowel in de openbare ruimte als in de gebouwen consequent doorgezet. Een terughoudend palet van geelbruine stenen vormt hierbij de basis. De witgrijze tint wordt ingezet om de vier vrijstaande woningen als bijzondere hoek te accentueren.

BESTAANDE BEBOUWING
IN AARDETINTEN



EEN NATUURLIJK KLEURENPALLET IN AARDETINTEN DAT AANSLUIT OP DE OMGEVING



GROENE ERFAFSCHIEDINGEN PASSEND IN DE OMGEVING



COLOFON

ONTWIKKELING EN REALISATIE:

Nijhuis Rijssen
(Onderdeel van Nijhuis Bouw B.V.)
Postbus 241
7460 AE Rijssen
telefoon: 0548-53 54 45



WONINGBOUWVERENIGING:

Rentree
Verzetslaan 40
7411 HX Deventer
telefoon: 0570 678 300
www.rentree.nu



STEDENBOUW EN INRICHTING BUITENRUIMTE:

BGSV
bureau voor stedenbouw en landschap
Westblaak 51
3012 KD Rotterdam
telefoon: 010-2400540
www.bgsv.nl



ARCHITECTUUR:

MIX architectuur b.v.
Argonstraat 24
Postbus 180
6710 BD Ede
telefoon: 0318 64 89 50
www.mix-architectuur.nl



GEMEENTE DEVENTER:

Stadhuis
Grote Kerkhof 1
7411 KT Deventer
telefoon: 14 0570

