



Deventer De Venen

Stedenbouwkundig plan

augustus 2016



rentree.

SVP

chitectuur en stedenbouw

Inhoudsopgave

Inleiding	5	Stedenbouwkundig plan Venenplein	33
1.1 Rivierenwijk vernieuwt	5	5.1 Een samenhangende nieuwe buurt	33
1.2 Plangebied	5	5.2 Ontsluitingsstructuur	35
1.3 De opgave	5	5.3 Parkeren	37
1.4 Buurtparticipatie	7	5.4 Woningtypes	39
1.5 Leeswijzer	7	5.5 Bebouwing, kapvormen en bouwhoogte	39
		5.6 Openbare ruimte en groen	41
Uitgangspunten en randvoorwaarden	8	Beeldkwaliteit	45
2.1 Algemeen	8	6.1 Tuindorp sfeer: aansluiten bij de omgeving	45
2.2 Programma	9	6.2 Architectonische ensembles	47
2.3 Ruimtelijk	9	6.3 Samenhangend kleur- en materiaalgebruik	53
2.4 Ontwerpogaven	10	6.4 Erfafscheidingen	55
2.5 Overige randvoorwaarden	13		
Ruimtelijke analyse	15		
3.1 Korte geschiedenis	15		
3.2 Huidige situatie	16		
Drie denkrichtingen	23		
4.1 Uitgangspunten denkrichtingen	23		
4.2 Denkrichting Venenschool	25		
4.3 Denkrichting Venenplein	27		
4.4 Denkrichting Venenpark	29		
4.5 Conclusie	31		



1

Inleiding

1.1 Rivierenwijk vernieuwt

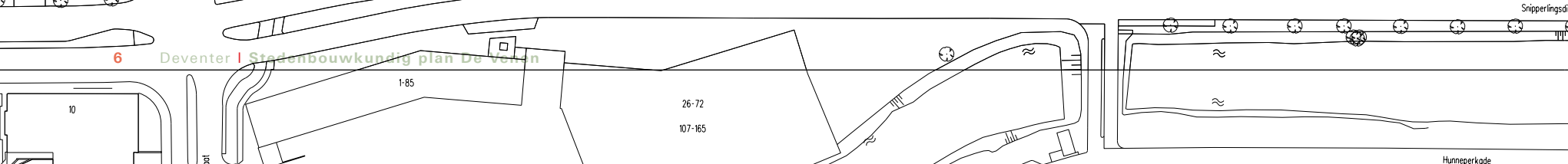
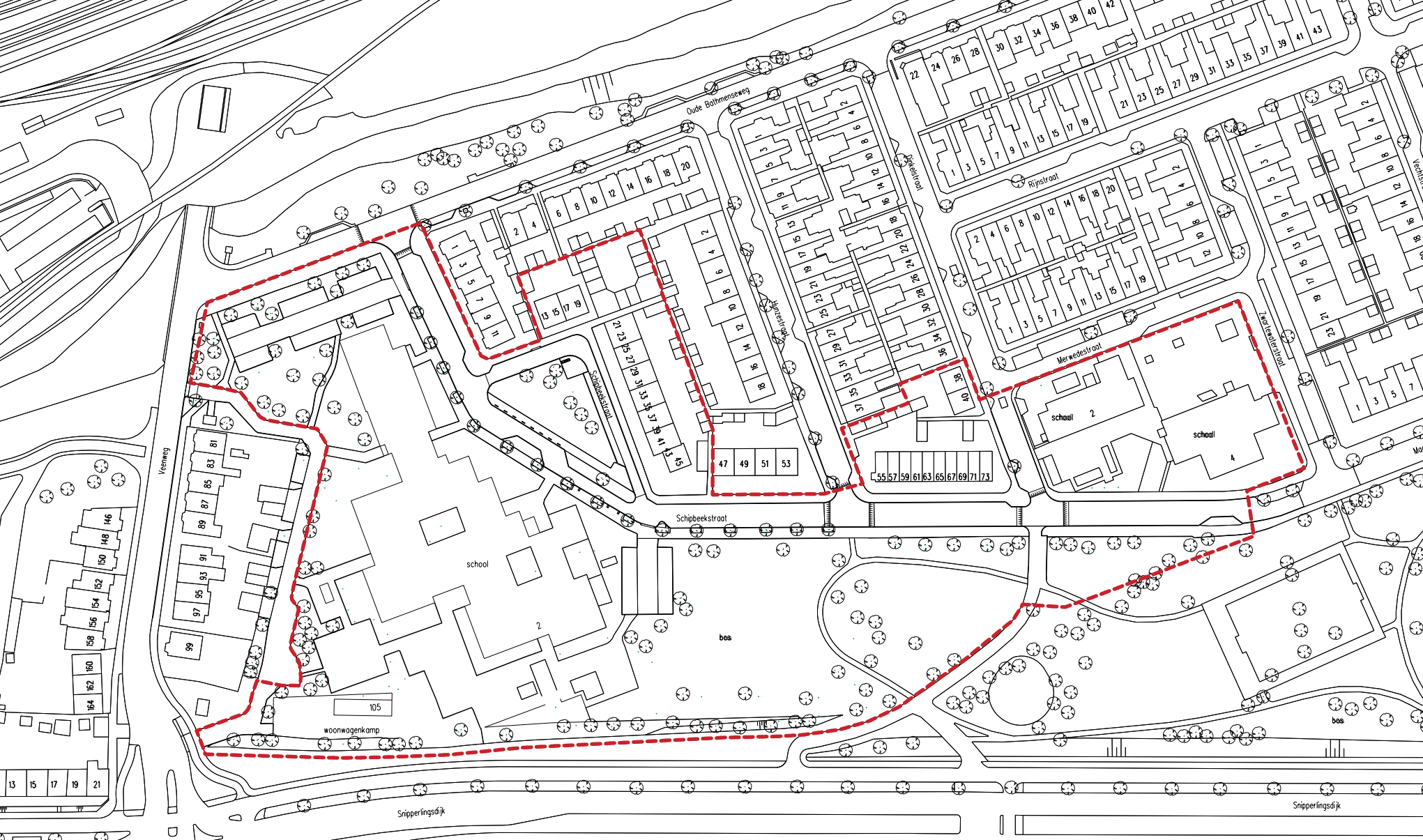
Rentree en de gemeente Deventer hebben in december 2011 een overeenkomst gesloten over de wijkvernieuwing van de Rivierenwijk, onder de titel 'Doorpakken in de Rivierenwijk'. Op basis van het Raamwerk Rivierenwijk, een stedenbouwkundige visie op de Rivierenwijk uit november 2011, is een afspraak gemaakt over de omvang van de herstructurering. Naast het zogenaamde Centrale gebied en het Deltaveld is de locatie De Venen als belangrijke transformatielocatie aangewezen.

1.2 Plangebied

Het plangebied De Venen ligt ten westen van de Amstellaan. De begrenzing aan de westzijde betreft de het achterpad langs de particuliere woningen Veenweg 81 t/m 99 en een klein deel Oude Bathmenseweg en Veenweg in het noordelijk gebied, aansluitend op de Schipbeekstraat (huidige huisnummers 13 t/m 73), de percelen Dinkelstraat 38 en 40 plus Merwedestraat 2 en 4 en een gedeelte van het Venenpark langs de Snipperlingsdijk eindigend aan de Veenweg. Belangrijke elementen rondom het plangebied zijn de stadsas, de Snipperlingsdijk aan de zuidzijde, het zeer nabijgelegen centrum van Deventer, Saxion (met parkeerterrein) aan de westzijde, het Hoornwerk (zuid-west), de Veenweg (westzijde), de daaraan gelegen (bestaande) woningen alsmede de spoorlijn ten noorden van het gebied. Het plangebied vormt een scharnierpunt richting het centrum van de stad, gezien vanuit het vernieuwde centraal gebied, en is daarnaast ook nog een vorm van beëindiging van de wijk.

1.3 De opgave

Aan SVP Architectuur en Stedenbouw is gevraagd een stedenbouwkundig plan op te stellen voor de transformatie van De Venen op basis waarvan een nieuw bestemmingsplan voor het gebied kan worden opgesteld. Het stedenbouwkundig plan dient als uitgangspunt voor de verdere gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Het plan legt een aantal zaken vast maar biedt ook nog de nodige flexibiliteit in de verdere uitwerking. Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is een visie op de toekomstige beeldkwaliteit op basis waarvan de supervisor in het gebied architecten kan aansturen. Het stedenbouwkundig plan



vormt ook de onderlegger voor het nog op te stellen inrichtingsplan. Het doel is om begin 2017 de uitvoering van de herontwikkeling ter hand te kunnen nemen.

1.4 Buurtparticipatie

Zowel Rentree als de gemeente hechten veel waarde aan de mening van de bewoners van de Rivierenwijk. In alle deelgebieden is dan ook in het proces een belangrijke rol weggelegd voor participatie met de buurt. Voor de plan-ontwikkeling van De Venen heeft een drietal brede bewonersavonden plaats gevonden. Tijdens de eerste avond is een gezamenlijke rondwandeling gemaakt. Vervolgens is het DNA van de wijk geanalyseerd en zijn eerste denkrichtingen met elkaar besproken. Tijdens de tweede avond is het voorlopig stedenbouwkundig plan besproken en bediscussieerd. Tijdens de laatste avond is het definitieve plan gepresenteerd en is de avond feestelijk afgesloten met een een buurtbarbecue. Gedurende het hele proces is ook de Kopgroep Rivierenwijk betrokken geweest bij de planvorming. Ook was een belangrijke rol weggelegd voor de Klankbordgroep die inhoudelijk mee heeft gekeken tijdens de planvorming. Daarnaast heeft nog een tweetal aparte overleggen plaats gevonden met de bewoners van de Veenweg over de specifieke inrichting van het achterterrein.

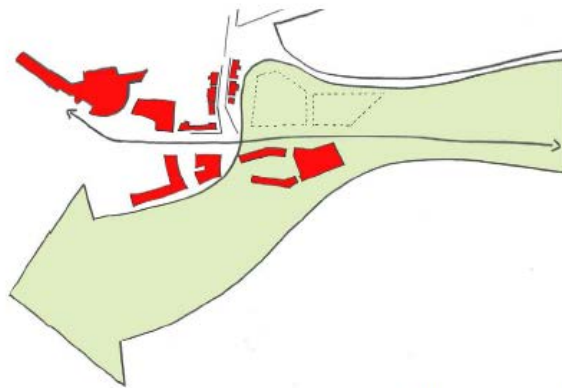
1.5 Leeswijzer

Deze rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden eerst de randvoorwaarden en uitgangspunten beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie beschreven en een ruimtelijke analyse van de wijk en de bestaande kwaliteiten gemaakt. Ook het DNA van de wijk komt hier aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende denkrichtingen die zijn onderzocht. Hoofdstuk 5 beschrijft het uiteindelijke stedenbouwkundige plan en tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de gewenste toekomstige beeldkwaliteit in de wijk.

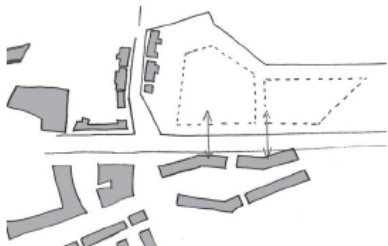


2

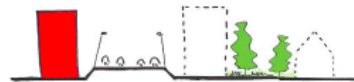
Uitgangspunten en randvoorwaarden



groenstructuur doorzetten richting hoornwerk



typologie Hoornwerk is mogelijk in afgeslankte vorm



de venenschoollocatie vormt samen met het hoornwerk
de entree tot de stad

2.1 Algemeen

De herstructurering Rivierenwijk heeft een ruime historie. Afspraken, beleidskaders en diverse uitgangspunten zijn opgesteld, en dienen als basisuitgangspunten voor het SP en BP voor het Venengebied, te weten:

- De Uitvoeringsovereenkomst Rivierenwijk. Hierin zijn de afspraken over de herstructurering Rivierenwijk tussen de gemeente Deventer en woningstichting Rentree opgesteld. De wijze van samenwerking tussen gemeente en Rentree is hierin afgesproken voor het totale proces en de verschillende deelprojecten. Rentree draagt zorg voor de realisatie van alle woningen binnen de Rivierenwijk. Intentie is dat de gemeente (in opdracht van Rentree) het SP en het BP voor het Venengebied zal opstellen. Natuurlijk wordt Rentree daarbij zeer nauw betrokken als directe partner (en opdrachtgever).
- Rentree is verantwoordelijk en trekker voor de vervolgfase op het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan: de daadwerkelijke uitwerking van de bouwplannen en de daarbij behorende openbare ruimte. De gemeente treedt op als toetser en stelt in de vervolgfase (eveneens in opdracht van Rentree) het bestemmingsplan op.
- De inrichting van de openbare ruimte dient aan te sluiten bij de omliggende openbare ruimte;
- Lijst/kaart beschermwaardige bomen gemeente Deventer;
- Ruimtelijke en programmatische beleidskaders en uitgangspunten welke zijn samengevat in het Stedenbouwkundig Raamwerk Rivierenwijk Deventer (nov. 2011);
- Participatieconvenant met de bewonersvertegenwoordiging. In de

Rivierenwijk is afgesproken dat er door Rentree en de gemeente uitgebreid, transparant en op gelijk niveau wordt gecommuniceerd met de bewoners van de wijk. Dit houdt in dat bewoners frequent en goed worden geïnformeerd en een belangrijke adviserende rol hebben naar de gemeente en Rentree.

- Eerder gemaakte afspraken met omwonenden/bewoners over de bouwplannen in dit plangebied, zullen gerespecteerd worden;
- Het DO-SP is in het tweede kwartaal van 2016 gereed voor vaststelling;
- Duurzaamheid is natuurlijk een ontwerpcriterium binnen de stedenbouwkundige opzet. Dit kan gevolgen hebben voor kavelrichtingen en bebouwingsvormen;
- Betaalbaarheid is tevens een belangrijk criterium voor Rentree. Streven moet zijn om dure stedenbouwkundige (architectonische/bouwkundige) opgaves, waaronder lastig te beheren binnen terreinen, zoveel mogelijk te voorkomen. Rentree stelt een woningbouwprogramma op.
- Het VO-BP zal in het derde kwartaal van 2016 aan B&W ter besluitvorming worden voorgelegd

2.2 Programma

Ruwweg bestaat het programma voor De Venen uit ca. 100 woningen, deels sociale huur, deels vrije sector (sociale huur en sociale koop), met name bedoeld voor 1 en 2-persoonshuishoudens (bij voorkeur met 2 slaapkamers) en voor gezinnen (met 3 slaapkamers). Onderdeel hiervan zijn circa 24 woningen in gestapelde vorm.

In het eerste kwartaal van 2016 is op basis van een onderzoek bepaald de bestaande duplexwoningen in het plangebied te slopen.

De onderverdeling in sociale huur / vrije sector (sociale koop, vrije sector huur) is deels afhankelijk van de afzetresultaten in de deelgebieden die behoren bij het Centraal Gebied, waar Rentree nu aan de slag is.

2.3 Ruimtelijk

Raamwerk Rivierenwijk 2011

Het gebied De Venen Bestaat uit de volgende delen van het Raamwerk:

- “woongebied west” (Duplexwoningen Schipbeekstraat en schoollocaties Maastraat)
- “zuidelijke parkzone: Venenschoollocatie” (Gebouw De Venen en deel van Venenpark).

In het Raamwerk zijn voor deze deelgebieden de volgende uitgangspunten opgenomen:

Woongebied West:

Voor dit deel van het plangebied geldt dat de opgave weinig complex is, omdat het hier gaat om aanhelen van bestaande bouwblokken. Rechthoek- en recht- aan grondgebonden woningen, passend in het bestaande stratenpatroon. De curve van de Maastraat/Schipbeekstraat wordt gevolgd.

Zuidelijke Parkzone: Venenschoollocatie:

De bebouwing zal een relatie aangaan met de bebouwing van Hoornwerk, aan de overkant van de weg. De typologie van Hoornwerk (bouwblokken rondom een binnentuin) past goed op de locatie. Hierdoor ontstaat een natuurlijke poort, waarmee de ontsluiting van de stad wordt gemarkeerd. De nadruk van de bebouwing ligt op grondgebonden woningen en daarnaast zal een deel van de bebouwing appartementen zijn. Bij de bouw van de appartementen moet een goede overgang naar de bestaande woningen aan de Veen-

weg gegarandeerd worden. Rondom de bebouwing moet genoeg groene ruimte zijn om de gebouwen echt in het park te laten staan.

2.4 Ontwerppogaven

Aanhelen westzijde:

- Op alle locaties is op dit moment al bestaande bebouwing aanwezig. Er vindt op dit moment een afweging plaats of hergebruik van de bestaande gebouwen mogelijk is, of dat er gesloopt en nieuw gebouwd gaat worden en welk type woning dit dan zal zijn.
- Er wordt uitgegaan van maximaal 42 woningen in de nieuwe situatie. Dit zullen er uiteindelijk minder worden omdat de bestaande school inmiddels is getransformeerd naar een zorginstelling.
- Er zal onderzocht moeten worden of de behoudens-waardige boom bij het Rastergebouwtje (kinderopvang) is in te passen.
- Het bestaande stratenpatroon is leidend. De straten zelf zijn of worden nieuw ingericht. De structuur blijft daarbij onveranderd.



Venenschoollocatie

- Voor de locatie geldt dat de beeldkwaliteit moet worden afgestemd op het DNA van de Venenbuurt. Dit betekent dat stijlkenmerken van de bestaande bouw terug te zien zijn in de nieuwbouw (familie).
- Het punt waar je van de Oude Bathmenseweg de Schipbeekstraat in rijdt is en blijft de entree van de buurt.
- Het deel van de nieuwbouwlocatie dat aansluit op het park is nu tijdelijk ook groen ingericht. Waar en hoe de overgang van nieuwbouw naar het park plaatsvindt, is een belangrijke opgave.
- Het aantal te realiseren woningen in dit deel is vastgesteld op circa 71, verdeeld in 47 grondgebonden woningen en 24 appartementen.
- Het bestaande (algemene) parkeerterrein komt te vervallen. Het stedenbouwkundig plan moet in de eerste plaats voorzien in de parkeerbehoeften van de (toekomstige) bewoners. Het parkeerregiem wordt voor het gehele gebied betaald parkeren met vergunningen voor bewoners.
- De mogelijkheid om bij de achtertuinen van de woningen aan de Veenweg te komen wordt gegarandeerd. Hoe deze ontsluiting eruit komt te zien is een ontwerppogave.



Relatie met het park

- Het Venenpark is onderdeel van een grotere aaneengeschakelde groene zone. De groene zone buigt ter hoogte van de locatie af richting Hoornwerk en stadssingel.
- Het stukje plangebied tussen Hunzestraat en Dinkelstraat, nu al tijdelijk ingericht als park, wordt een blijvend onderdeel van het park.
- Het concept van groene vingers om de woningbouw, zoals is toegepast in het naastgelegen Hoornwerk, sluit goed aan bij de uitgangspunten uit het Raamwerk voor de woningbouwlocatie De Venen.
- Daarvoor wordt het parkgroen vanuit het Venenpark doorgezet langs de Snipperlingsdijk en de Schipbeekstraat.
- Deze groenstroken rondom de bebouwing moeten voldoende maat krijgen om de woningbouw echt met het park te verbinden.
- De op en rond de locatie aanwezige behoudenswaardige bomen kunnen dienen als ruggegraat van deze groenstructuur.



Stadspoort

- Zoals gesteld in het Raamwerk kan de bebouwing (aan de zuidzijde van het plangebied) een relatie aangaan met de bebouwing van het Hoornwerk, aan de overkant van de Snipperlingsdijk.
- Er wordt niet voorgestaan een kloof te maken van het Hoornwerk, maar als locatie voor de appartementen moet vooral aan deze zijde van het plangebied gezocht worden.
- Bij de bouw van appartementen naast grondgebonden woningen is een goede overgang essentieel. Ook naar de omliggende bestaande woningen. Het Raamwerk zegt daarover dat bij de bouw van appartementen een goede overgang naar de bestaande woningen aan de Veenweg gegarandeerd moet worden.
- Alles afwegende is er voorkeur om een appartementengebouw te situeren op de kop van de zuidelijke bebouwingsrand, ter plaatse waar aan de overzijde van de weg de bebouwing van het Hoornwerk begint.
- Hierdoor ontstaat een natuurlijke 'poort', waarmee de entree van de stad wordt gemarkeerd.





Ontwerpkader voor het stedenbouwkundig plan De Venen

Stedenbouwkundige uitgangspunten in kaart

- bestaande bebouwing vernieuwen: of hergebruik bestaande gebouwen, of sloop/nieuwbouw;
- entree van de buurt via de Schipbeekstraat;
- vasthouden aan het wegenpatroon van Schipbeekstraat/Maasstraat;
- beeldkwaliteit baseren op DNA Venenbuurt
- goede overgang naar park creëren;
- eenduidig parkeerregiem: betaald en vergunning voor bewoners;
- bomen dienen als ruggengraat van de groenstructuur
- groene vingers om de woningbouw zoals in het Hoornwerk;
- de bebouwing aan de zuidzijde zal een relatie aangaan met de bebouwing van het Hoornwerk, aan de overkant van de weg;
- hierdoor ontstaat een natuurlijke 'poort', waarmee de entree van de stad wordt gemarkeerd.

2.5 Overige randvoorwaarden

Geluid

Een deel van het plangebied is geluidsbelast. Het geluid van de Snipperlingsdijk aan de zuidzijde en het spoor aan de noordzijde bij de Oude Bathmense weg heeft invloed op het plangebied. Bij de voorgestelde nieuwbouw zal voor een deel van de woningen naar verwachting de voorkeursgrenswaarde overschreden worden.

Parkeren

Voor de nieuwe woningen in het gebied geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Het huidige parkeerterrein op de hoek van de Veenweg-Oude Bathmenseweg en de parkeerplekken ten zuiden van de inmiddels gesloopte school kunnen worden opgeheven. Deze parkeerplaatsen hoorden bij de school, het buurthuis en de gymzaal en kunnen met het verdwijnen van deze functies vervallen.

Duurzaamheid

Voor zover binnen de financiële kaders haalbaar en qua wet- en regelgeving gefaciliteerd, wordt het thema duurzaamheid door Rentree opgepakt. Weliswaar is energieneutraal bouwen in de geplande periode nog geen plicht, Rentree wil daar wel naar streven. Meer-investeringen in energetische kwaliteit, dienen dan echter gedekt te kunnen worden door (een vorm van) EnergiePrestatievergoeding. Wellicht bieden de plannen van externen t.a.v. een eventueel te realiseren zonnepark (direct) langs het spoor, extra kansen op dit gebied.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede inpassing van het waterbeheer. Hier spelen het oppervlaktewater van het Venenplantsoen en het afkoppelen van regenwater een belangrijke rol.



3 Ruimtelijke analyse

3.1 Korte geschiedenis

De Rivierenwijk is gebouwd tussen de jaren dertig en zeventig van de vorige eeuw op de plek van een vroegere IJsselarm. Tussen 1600 en 1900 was de Rivierenwijk vooral agrarisch gebied en bebouwd met enkele boerderijen. Het gebied heette De Veenen. De aanleg van de Snipperlingsdijk in de 14e eeuw heeft er toe geleid dat ten noorden van deze dijk gewoond kon worden. Hiervoor was dit bijna niet mogelijk, omdat het gebied onder invloed van de IJssel stond en daardoor regelmatig onder water liep.

De wijk, die aan de noordzijde begrensd wordt door de spoorlijn en aan de zuidkant door de Snipperlingsdijk, is verdeeld in twee delen; een oostelijk en een westelijk gedeelte die van elkaar gescheiden worden door de Amstellaan. De wijk bestaat uit drie deelgebieden, met elk een eigen karakter. Na de Eerste Wereldoorlog werd de buurt De Venen gebouwd (1920-1940), gevolgd door de Rivierenbuurt (1940-1960) en de Deltabuurt (1960-1970). De huizen waren bestemd voor werknemers uit Oost-Groningen, die naar Deventer werden gehaald door een fittingfabriek.

Vanaf 2007 is gestart met renovatie en herinrichting van de Rivierenwijk. De verkeerssituatie rondom de Amstellaan is grondig onder handen genomen. De weg verdeelt de wijk niet langer doormidden. Een deel van de huizen is gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het Venenpark is uitgebouwd en opgefrist. Er is een fietsviaduct naar het achterliggende groene gebied rondom de Douwelerkolk aangelegd.



kadastrale kaart van 1866

3.2 Huidige situatie

Ligging plangebied

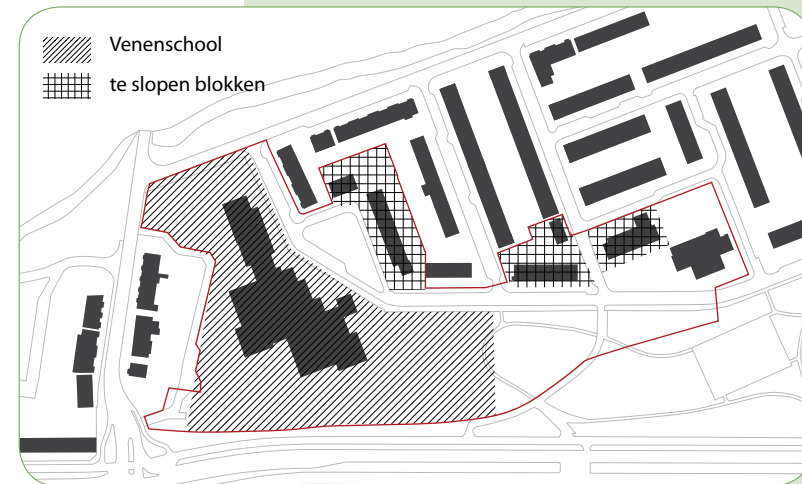
Het plangebied ligt aan de westzijde van de Rivierenwijk, dicht bij de binnenstad van Deventer. Dit deel van de wijk ligt ingeklemd tussen het spoor aan de noordzijde en de Snipperlingsdijk aan de zuidzijde. Vanwege deze bijzondere ligging vormt het plangebied samen met de nieuwbouw van Hoornwerk de poort naar de stad en het gezicht van de Rivierenwijk op deze plek. Zowel het spoor als de Snipperlingsdijk liggen hoger dan het plangebied. Vanaf de Snipperlingsdijk rijdt men over de Veenweg het plangebied in. De weg daalt hier geleidelijk en de woningen aan de Veenweg overbruggen het hoogteverschil tussen de dijk en het plangebied in de achtertuinen.

Het plangebied bestaat uit verschillende deelgebieden:

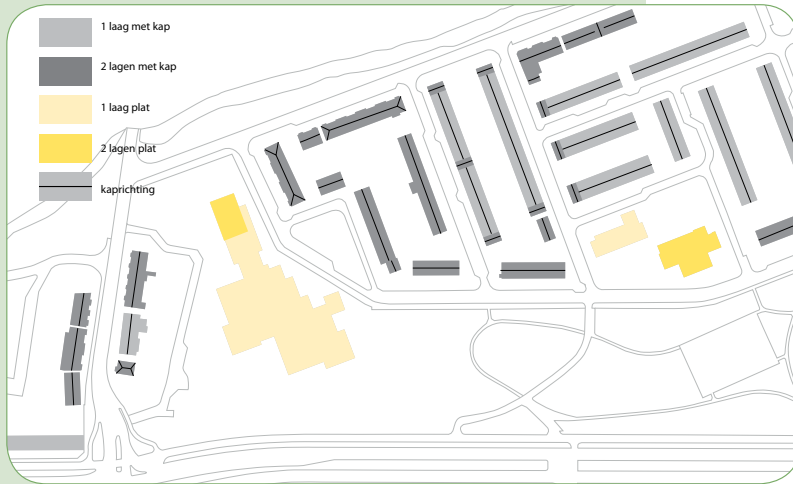
- Het terrein van de voormalige Venenschool, het buurthuis en de gymzaal. Deze functies zijn inmiddels beëindigd en de gebouwen gesloopt.
- Een aantal te slopen blokken aan de randen van de bestaande buurt langs de Schipbeekstraat, grenzend aan het park. Ook de plot naast het Venenhuis valt in deze zone.



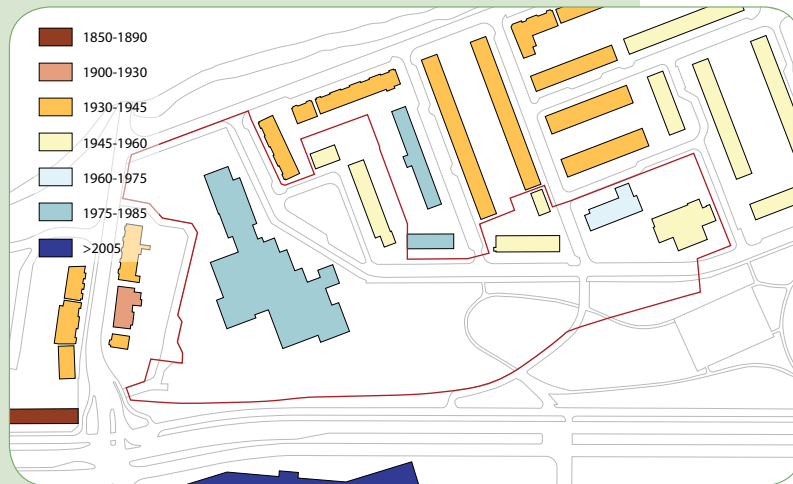
ligging plangebied



stedenbouwkundige structuur



kaprichting en bouwhoogtes



leeftijd bebouwing

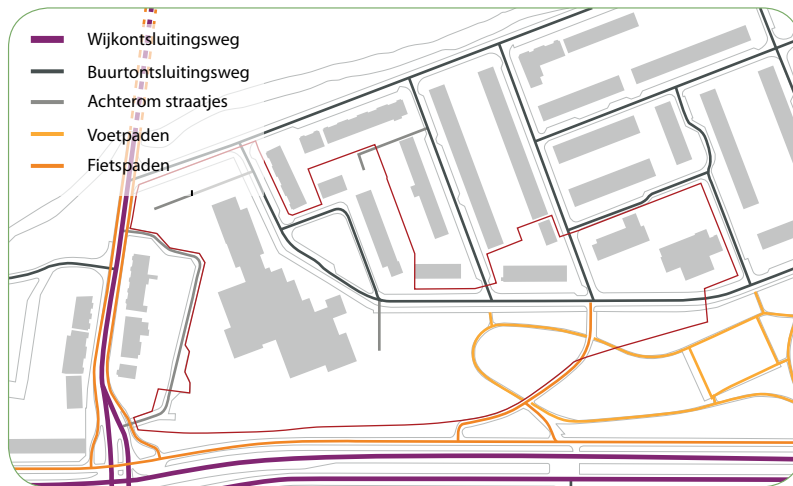
Stedenbouwkundige structuur

De Rivierenwijk kenmerkt zich door een orthogonale structuur, de bouwblokken liggen zowel in oost-west als noord-zuid richting en staan haaks op de spoorlijn. De meeste woonstraatjes liggen tussen de Oude Bathmenseweg aan de noordzijde en de Schipbeekstraat-Maasstraat aan de zuidzijde en hebben een rustige en prettige sfeer. De Schipbeekstraat volgt de oude contour van de Venenstraat en doorbreekt zo de orthogonale structuur van de wijk. Hierdoor is een driehoekig plantsoen ontstaan tegenover de oude Venenschool en zijn de bouwblokken aan de zijde van het park schuin afgesneden.

Bebouwing

De woningen in de wijk zijn in verschillende tijdsperioden gebouwd. De woningen aan de Veenweg zijn historisch gezien de oudste woningen en stonden er al voordat de wijk ontwikkeld werd. De meeste woningen in de wijk stammen echter uit de jaren '30 en hebben een typische tuindorp uitstraling. Ze variëren van één laag met lange zadeldak in de Dinkelstraat, Hunzestraat, Merwedestraat en Rijnstraat en twee lagen met schildkap aan de Schipbeekstraat en Oude Bathmenseweg. Een aantal woningen is rond 1970 gebouwd, te herkennen aan een soberdere uitstraling van de architectuur en een eenvoudig zadeldak.

Langs de Schipbeekstraat ligt het Venenhuis, dat recent is gerenoveerd en uitgebouwd en nu dienst doet als verpleeghuis. Dit is een gebouw over twee lagen met een plat dak en in die zin afwijkend ten opzichte van de rest van de bebouwing in de Venenbuurt. Het gebouw vormt een bijzonder element in de rand van de wijk.

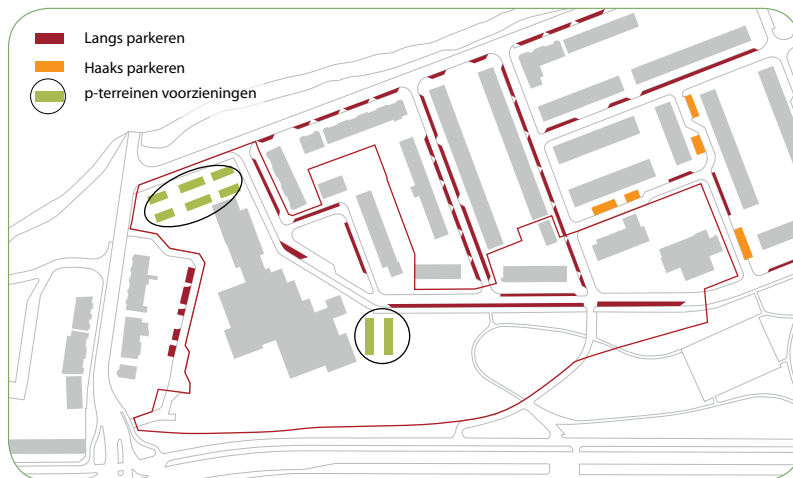


ontsluitingsstructuur

Ontsluiting en parkeren

Verkeerskundig gezien heeft de wijk een heldere structuur. De buurt wordt ontsloten via de Snipperlingsdijk-Veenweg, de Oude Bathmenseweg vormt de entree van de buurt. Het hele gebied is een 30 km zone. De Oude Bathmenseweg en de Schipbeekstraat-Maastraat vormen nu verzamelstraten in de buurt, de overige straatjes worden alleen gebruikt door bestemmingsverkeer.

In het plangebied wordt momenteel overal langs geparkeerd in de straten. Bij de voormalige, inmiddels gesloopte school aan de Oude Bathmenseweg ligt nu nog een groot parkeerterrein. Uitgangspunt is dat dit parkeerterrein wordt opgeheven. Deze parkeerplaatsen zijn niet meer nodig omdat de functies van school, buurthuis en gymzaal inmiddels zijn verdwenen.



parkeren



bestaande bomen



grote volwassen bomen in het Venenpark

Openbare ruimte en groen

Het openbaar gebied in de Venenbuurt heeft een rustige uitstraling. De profielen zijn eenvoudig. De straten en riolering in het plangebied zijn versleten en worden momenteel opnieuw ingericht. Hierbij worden sommige straten geherprofileerd en worden de betonklinkers vervangen door gebakken materiaal. De meeste straatjes zijn betrekkelijk smal en bestaan uit een rijweg, langs parkeerstroken en stoepen aan weerszijden. In alle straten staan bomen, over het algemeen in een lijnopstelling aan één zijde van het profiel.

Aan de zuidzijde van de wijk ligt het Venenpark. Tot aan de kruising Dinkelstraat en Schipbeekstraat is het park ingericht met speelvoorzieningen en wandelpaden. Het gebied vormt een lommerrijk uitloopegebied van de wijk en geeft het gebied een bijzondere kwaliteit. In het park staan veel volwassen, waardevolle bomen. Van de bomen in een inventarisatie gemaakt waarbij is gekeken naar de kwaliteit en toekomstwaarde. Een aantal bomen is dusdanig waardevol dat deze ingepast dienen te worden in het stedenbouwkundig plan. Langs de Snipperlingsdijk staan ook veel bestaande bomen die de wijk een mooie groene rand geven. Hier is wel sprake van veel ondergroei die opgeschoond kan worden.

Stedenbouw



Architectuur



Openbare ruimte





architectuur:
verbijzonderingen grens
openbaar - privé



stedenbouw:
samenhangende ensembles



openbare ruimte:
groen en landschappelijk



de mensen



DNA van de wijk

DNA van de wijk

Samen met de bewoners zijn we op zoek gegaan naar het DNA van de wijk. Wat zijn de meest kenmerkende karakteristieken van de buurt en is typisch 'De Venen' en wat moet terug komen in de nieuwe buurt?

Stedenbouw

- De Venen is een echt tuindorp: stedenbouw, architectuur en openbare ruimte zijn in samenhang met elkaar ontworpen.
- Veel woningen hebben een voortuin waar je lekker buiten kunt zitten.
- De woningblokken zijn relatief lang.
- Karakteristiek in een deel van de Venenbuurt zijn de gedraaide kappen op de hoeken van bouwblokken.

Architectuur

- Kleur- en materiaalgebruik zijn op elkaar afgestemd, alle woningen hebben een rood-bruine steen en de daken zijn overwegend bedekt met oranje pannen.
- Veel woningen hebben bijzondere details zoals een erker of een terugliggende entree.

Openbare ruimte

- Er is veel aandacht voor de overgang tussen openbaar en privé. De erf-scheidingen zijn op veel plaatsen mee ontworpen met de architectuur van de woningen, vooral aan de voorzijde.
- De buurt heeft een groene uitstraling door de ligging aan het Venenpark.

Sociaal

- De sociale contacten in de buurt zijn hecht, veel mensen wonen al lang in de buurt.

3



4 Drie denkrichtingen

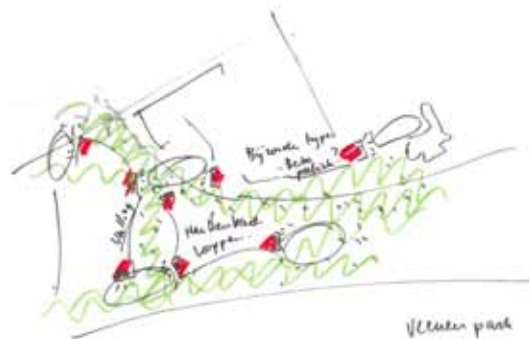
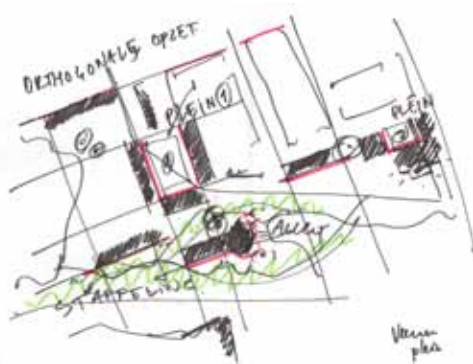
4.1 Uitgangspunten denkrichtingen

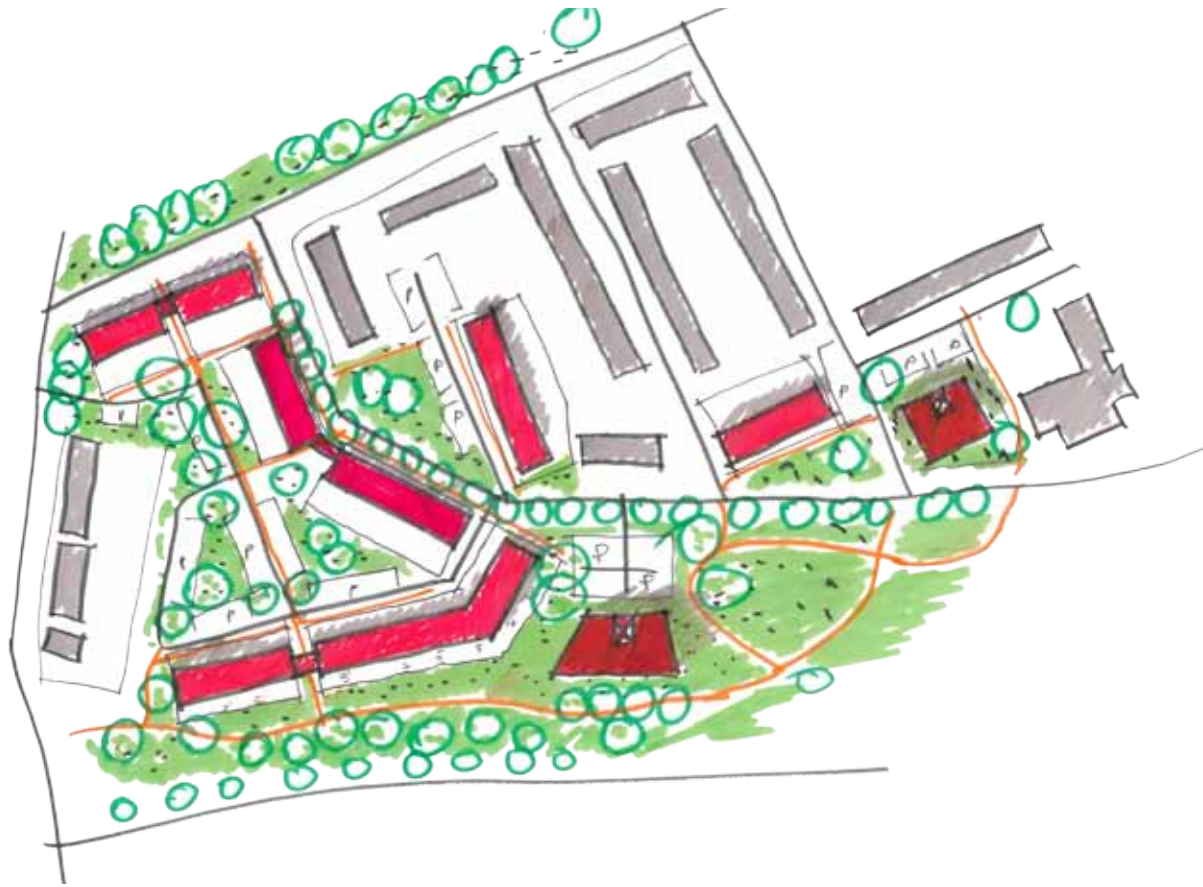
Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten en de stedenbouwkundige analyse van het plangebied zijn drie verschillende denkrichtingen onderzocht voor de vernieuwing van De Venen. De drie denkrichtingen gaan ieder op een andere manier om met de bijzondere kwaliteiten van het gebied.

Het eerste model zoekt aansluiting met de historie van het gebied, het tweede model sluit aan op de huidige stedenbouwkundige structuur en het laatste model maakt maximaal gebruik van de bijzondere kwaliteiten van het park.

De denkrichtingen zijn tijdens de eerste brede bewonersavond voorgelegd aan de buurt. Daarbij zijn de volgende vragen gesteld: Welke denkrichting sluit het beste aan bij het DNA van de Venenbuurt? Welke sfeer is het meest passend en spreekt aan? Welk model sluit het beste aan op de randen van het plangebied? Wat is een logische ontsluitingsstructuur en hoe kan het parkeren het beste opgelost worden? Welke plek vindt men het meest geschikt voor appartementen en hoe hoog mag de bebouwing worden?

Op de volgende pagina's worden de drie denkrichtingen besproken en worden vervolgens per denkrichting de + en - punten beschreven en de reactie van de bewoners gegeven.





referentiebeelden



4.2 Denkrichting Venenschool

Denkrichting Venenschool is geïnspireerd op de stedenbouwkundige structuur van de 'oude' Veenenschool die ooit op de locatie heeft gestaan. De school lag langs de Schipbeekstraat en verklaart zo ook de huidige schuine ligging van deze straat die het verder orthogonale stratenpatroon van de wijk doorbreekt.

In dit model wordt een knip gemaakt tussen de bebouwing ten zuiden van de Schipbeekstraat en de bebouwing ten noorden van de straat. De grondgebonden bebouwing aan de noordkant sluit naadloos aan op het bestaande stratenpatroon en maakt als het ware de bestaande straten in de buurt af.

Naast het Venenhuis is een klein appartementenblokje opgenomen.

De bebouwing aan de zuidzijde van de Schipbeekstraat bestaat uit een ensemble van grondgebonden woningen dat de contouren van de voormalige school volgt en een losstaand appartementenblok in het park. De bebouwing vormt samen met de bestaande woningen aan de Veenweg een gesloten bouwblok. Door de blokken in het grondgebonden ensemble deels een symmetrische opbouw te geven en een aantal poorten en zichtlijnen te introduceren krijgt deze bebouwing een zekere monumentaliteit. Het appartemententorentje vormt een markant accent in het park en, gezien vanaf de Snipperlingsdijk, bij de entree van de stad.

Parkeren wordt opgelost langs de straten en midden in het bouwblok. Voor het appartementengebouw is ook maaiveldparkeren ingepast in het park.



< oude Veenenschool

Beoordeling denkrichting

De denkrichting is interessant vanwege de verwijzing naar de historie van de plek. Echter, de geïntroduceerde assen en poorten hebben betrekkelijk weinig betekenis omdat ze alleen de binnenkant van een bouwblok met achterkanten ontsluiten. Het kiezen voor een groot stedenbouwkundig gebaar kan het gebied een eigen identiteit geven maar de samenhang met de bestaande buurt komt onder druk te staan door de afwijkende richting en structuur van het nieuwe blok. Het programma van Rentree kan goed gerealiseerd worden binnen dit model.

Reactie bewoners

De denkrichting levert veel reacties op bij de bewonersavond, omdat sommige mensen nog op de oude Veenenschool hebben gezeten waar dit model op is geïnspireerd. De bewoners hebben de volgende opmerkingen gemaakt:

- mooi stuk groen aan achterzijde voor bewoners Veenweg, veel ruimte en afstand tot de bestaande woningen
- het hoge appartementgebouw in het park vindt men minder mooi en past niet in de schaal van de rest van de wijk
- het plan voelt gesloten door de grote schaal van het nieuwe bouwblok ten zuiden van de Schipbeekstraat.
- men is positief over het behoud van veel bestaand groen
- men vraagt zich af of er wel voldoende parkeerplaatsen in het model zitten.



referentiebeelden



4.3 Denkrichting Venenplein

In de tweede denkrichting is naadloos aangesloten op de bestaande orthogonale structuur van de wijk. Deze is verder doorgetrokken richting het zuiden waardoor in het hart van het plangebied een nieuw groen plein ontstaat. Het plein borduurt voort op de andere bijzondere plekken en pleinen in de Rivierenbuurt: het Scheldeplein, het Deltaplein en het Lingepark. Zo krijgt ook De Venen een natuurlijk hart. De bestaande schuine Schipbeekstraat wordt omgelegd en je kunt aan twee zijden rondom het nieuwe groene plein rijden. Hierdoor wordt de snelheid uit de straat gehaald en wordt de straat minder aantrekkelijk om te gebruiken als ontsluitingsweg voor andere mensen uit de buurt.

De structuur van nieuwe orthogonale blokken loopt verder door naar het zuiden tot in het park waar de buurt beëindigd wordt met een gestaffelde rand langs de Snipperlingsdijk. Het appartementenblok maakt op natuurlijke wijze onderdeel uit van deze gestaffelde rand en vormt zo een logische beëindiging van de buurt. Op de locatie naast het Venenhuis kan een bijzonder woongebouw worden ontwikkeld dat zich richt naar de Merwedestraat en het park. Dit gebouw doet ook mee in de orthogonale structuur.

Parkeren vindt plaats in de straten en in een tweetal parkeerstraten tussen de woningen. De woningen aan de zuidrand van de buurt staan echt met de voeten in het park, hier loopt geen auto ontsluiting voorlangs.

Beoordeling denkrichting

Deze denkrichting heeft iets heel vanzelfsprekends doordat de bestaande structuur van de wijk gevolgd wordt. Toch wordt er door het introduceren van een nieuw groen plein ook iets bijzonders toegevoegd en een nieuw ensemble gecreëerd. Bijna alle woningen hebben door de opzet een bijzondere woonkwaliteit en kijken uit op groen. Het appartementengebouw staat niet op zich zelf maar is mooi geïntegreerd in het plan. Het programma van Rentree kan goed gerealiseerd worden binnen dit model.

Reactie bewoners

De bewoners vonden dit een logisch en helder model. De belangrijkste aandachtspunten die werden genoemd over dit model zijn:

- meest open plan, voor je gevoel zit er veel ruimte in en veel groen, er blijft veel park over
- meeste privacy doordat tuinen aan tuinen grenzen
- mooie plek voor de appartementen, relatief ver van de bestaande woningen af en door opzet/vorm minder hoog
- de rand aan de Snipperlingsdijk vormt een goed geluidsscherm
- het plan is overzichtelijk en heeft een heldere structuur, het past goed in de wijk
- het clusteren van groen is mooi, zo heb je plekken waar je echt wat aan hebt
- goed kijken naar de route rondom nieuwe plein, moet dit één- of tweerichtingverkeer zijn?



Vledder park



2015

referentiebeelden



4.4 Denkrichting Venenpark

De derde denkrichting maakt maximaal gebruik van de kwaliteiten van het park. Door te kiezen voor een lossere en informele structuur met slingerende blokken stroomt het groen letterlijk tussen de nieuwe woningen door. Iedereen heeft uitzicht op het park. De losse structuur wordt verder benadrukt door de blokken met grondgebonden woningen af en toe een bijzondere kop te geven door hier bijzondere woningtypes aan toe te voegen. Het appartementengebouw staat op een markante plek in het park en maakt onderdeel uit van één van de geknikte parkblokken.

De nieuwe blokken die de bestaande bouwblokken van de wijk afmaken doen mee in het spel van geknikte blokken en zijn familie van de blokken in het park. Dat geldt ook voor het blok naast het Venenhuis.

Er wordt geparkeerd in de straten en in een parkeerstraat tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Veenweg. Voor het appartementenblok is een stuk maaiveldparkeren in het park gemaakt. De bestaande parkeerboxen worden opgeheven en hier komt ook een parkeerterrein voor de nieuwe woningen. Een groot deel van het gebied kan zo autovrij zijn en mensen wonen aan woonpaden in het park.

In het park kunnen veel bestaande bomen worden ingepast. Door de inrichting van het park op een zeer landschappelijke en informele manier vorm te geven krijgt het gebied een heel eigen sfeer en identiteit.

Beoordeling plan

Het plan is conceptueel interessant maar is wel erg afwijkend ten opzichte van de bestaande buurt. In het park kan een bijzondere kwaliteit gemaakt worden maar de blokken die de bestaande buurt afronden zijn minder logisch. Er zitten te veel 'bijzondere woningen' in het programma, dit matcht niet met het woningbouwprogramma zoals Rentree dat in gedachten heeft. Het parkeren is een punt van zorg, het is lastig om voldoende parkeerplaatsen te maken in dit model.

Reactie bewoners

De belangrijkste aandachtspunten die werden genoemd over dit model zijn:

- het plan ziet er heel groen uit
- men wil de huidige parkeerboxen graag behouden en niet opofferen voor een parkeerterrein
- de appartementen zijn te hoog, geen hoogbouw midden in de wijk
- het groen is te versnipperd
- het plan is te modern, de stedenbouwkundige structuur past niet bij de wijk, het is te anders
- de nieuwe bebouwing staat te dicht op de bestaande huizen aan de Veenweg



4.5 Conclusie

Op basis van de beoordeling van de denkrichtingen door de gemeente, Rensdree en de gesprekken die met de buurt zijn gevoerd is een duidelijke voorkeur uitgesproken door alle partijen voor de denkrichting Venenplein. Het model geeft het beste antwoord op de ontwerpgegevens zoals die geformuleerd zijn in 'De Opgave' (jan 2016).

Denkrichting Venenplein sluit het beste aan op de bestaande structuur van de wijk en heeft een zekere vanzelfsprekendheid. Het nieuwe plein is een bijzonder element en vormt een aantrekkelijke ontmoetings- en speelplek voor de buurt. Het model biedt voldoende mogelijkheden om een kwalitatief goede woonbuurt te ontwikkelen met een logische verkeersstructuur en goede parkeeroplossingen. Het appartementengebouw kan goed worden ingepast en de grondgebonden woningen zijn flexibel te ontwikkelen.


De stadsentree wordt aantrekkelijk vormgegeven door de gestaffelde rand en er ontstaat een mooi asymmetrisch beeld met het tegenovergelegen Hoornwerk.

De volgende aandachtspunten zijn benoemd die in de verdere uitwerking tot een stedenbouwkundig plan opgepakt moeten worden:

- Aandacht voor het autoverkeer Venenplein i.r.t. tot bestaande bewoners aan de Schipbeekstraat.
- De parkeerboxen dienen behouden te blijven en worden ingepast in de nieuwe situatie.
- Er is door de bewoners aandacht gevraagd voor het beperken van de wateroverlast aan de achterzijde van de woningen aan de Veenweg.
- Zoveel mogelijk bestaande waardevolle bestaande bomen inpassen.
- Het appartementengebouw staat op de juiste plek maar nog wel goed kijken naar de hoogte i.r.t bestaande bebouwing.
- De plek naast het Venenhuis vraagt om een bijzondere invulling met wellicht ook ander programma.



LEGENDA

-  bestaande woningen
-  bestaande bomen
-  nieuwe woningen
-  tuinen
-  rijbaan
-  parkeerplaatsen
-  voetpaden
-  nieuwe bomen
-  groene inrichting
-  hoogteverschil

5

Stedenbouwkundig plan Venenplein



ruimtelijk concept: Een nieuw plein als hart van de buurt



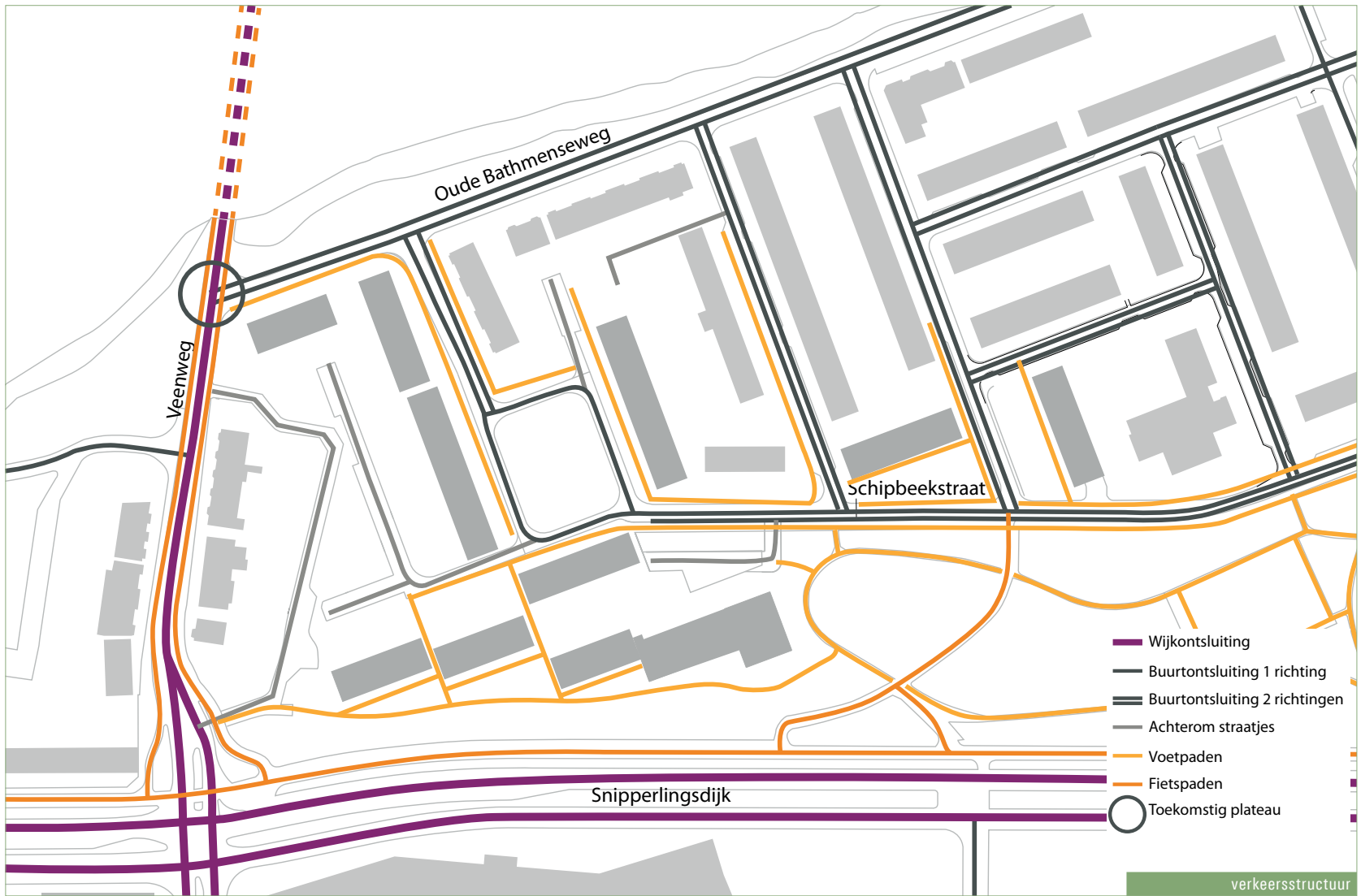
5.1 Een samenhangende nieuwe buurt

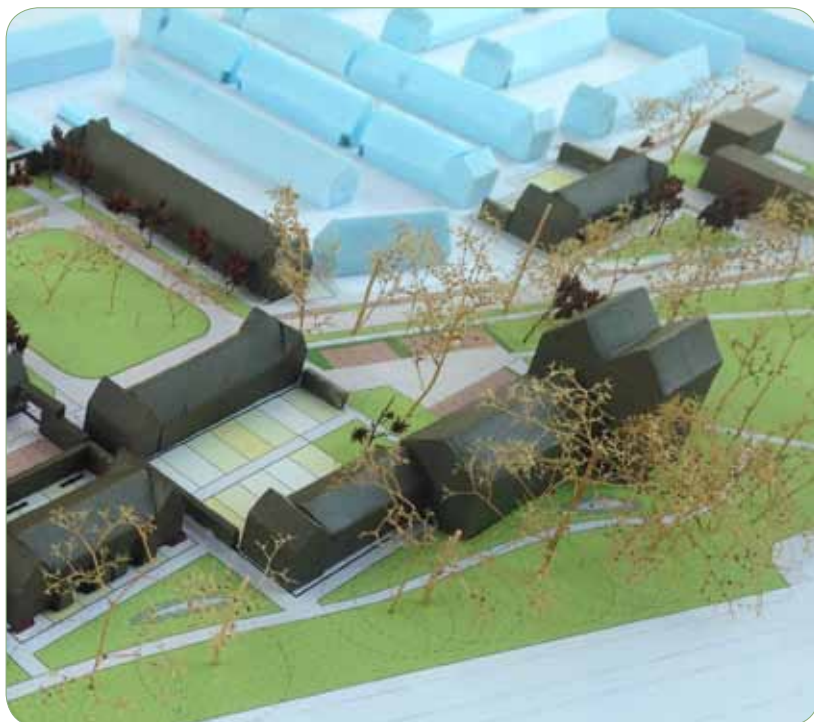
Denkrichting 'Het Venenplein' is verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan voor de nieuwe buurt. In het plan staan 4 thema's centraal:

- Een samenhangende buurt gebaseerd op de karakteristiek van het tuindorp met samenhangend ontworpen ensembles.
- Een groen plein als ontmoetingsplek en hart van de nieuwe buurt.
- Een bijzondere stadsentree met een bijzonder accent en woningen in het park.
- Een 'special' op de plot naast het Venenhuis als verbijzondering in de rand van Rivierenwijk.

Het stedenbouwkundig plan sluit naadloos aan op de orthogonale stedenbouwkundige opzet van de bestaande Venenbuurt en vormt zo een nieuwe tuindorpbuurt in Deventer. De doorgaande straten worden op een logische wijze voortgezet in de nieuwe buurt en er ontstaan nieuwe ruimtes waar stedenbouwkundige ensembles ontworpen kunnen worden. De stedenbouwkundige opzet biedt een diversiteit aan woonmilieus: wonen aan de straat, wonen aan het plein en wonen in het park.

In het hart van de wijk is doordat de Schipbeekstraat is omgelegd een ruim plein gecreëerd: Het Venenplein. Deze formele stedenbouwkundige ruimte wordt omsloten door nieuwe woningen en twee 'poorten' die de toegang vormen tot parkeerstraatjes. Het groene plein is een plek waar gespeeld kan en men elkaar kan ontmoeten, echt een plek voor de buurt!





éénrichting verkeer rondom plein remt het verkeer

Bij het park aan de Snipperlingsdijk heeft de nieuwe buurt gestaffelde rand met verschillende woningtypes en een herkenbaar ruimtelijk accent bij de entree naar de stad. Zo ontstaat een gevarieerd beeld zowel naar de binnenstad toe als van de binnenstad af.

Naast het Venenhuis is ruimte voor een afwijkend woonprogramma. Het volume heeft een andere uitstraling dan de rest van de woningen in de buurt en vormt echt een verbijzondering.

5.2 Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsstructuur van de nieuwe buurt is in het nieuwe stedenbouwkundige plan vrijwel gelijk aan de huidige situatie. De buurt wordt nog steeds ontsloten via de Oude Bathmenseweg en de Schipbeekstraat. Het is wenselijk om bij een toekomstige aanpassing van de Oude Bathmenseweg de entree vorm te geven als een verhoogde stoep/plateau zodat duidelijk is dat men een 30 km zone betreedt.

Vanaf de Oude Bathmenseweg rijdt men de Schipbeekstraat op die zich vervolgens splits rondom het nieuwe Venenplein. De straat versmalt hier tot één richtingverkeer waardoor vanzelf de snelheid verlaagd wordt. Hierdoor wordt de Schipbeekstraat ook minder aantrekkelijk als ontsluitingsroute voor mensen die in andere straten in de buurt wonen.

Na het plein vervolgt de Schipbeekstraat haar oude route en gaat over in de Maasstraat. De Hunzestraat en de Dinkelstraat takken aan op de Schipbeekstraat en zo ontstaat een logisch patroon van woonstraatjes en een plein. De verschillende ruimtes zijn met elkaar verbonden door een fijnmazig stelsel van langzaam verkeersroutes en achterpaden waardoor voor iedereen het park en het plein goed bereikbaar zijn.





langs parkeren in de straten



parkeren in parkeerkoffer tussen de woningen

5.3 Parkeren

Voor het parkeren geldt dat er wordt gerekend met 1,4 parkeerplaats per woning conform het gemeentelijk parkeerbeleid. In de nieuwe situatie zijn er voor 99 woningen dan 139 parkeerplaatsen nodig. Indien op de locatie van 'de special' naast het Venenhuis wordt gekozen voor kleinere woningen dient het parkeren op deze plek uitgebreid te worden met een passende parkeernorm. Ook parkeerplaatsen op achtergebieden/in parkeerkoffers zijn openbaar. Voor de bestaande woningen aan de Schipbeekstraat en de Merwedestraat dient het huidige aantal parkeerplaatsen gehandhaafd te blijven. Langs alle doorgaande straten wordt aan één en meestal aan twee zijden langs parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook langs de Schipbeekstraat wordt het profiel van de rijweg versmalt om zo ruimte te bieden aan tweezijdig langs parkeren.

Op een aantal plekken, wat meer uit het zicht, zijn parkeerkoffers gemaakt met haakse parkeerplaatsen. Vanaf het plein zijn twee parkeerstraatjes bereikbaar. In de noord-oosthoek van het Venenplein ligt een parkeerkoffer ingeklemd in de oksel tussen een blok bestaande en nieuwe woningen. In de zuid-west hoek ligt de entree naar een parkeerstraat die achter de nieuwe woningen langs loopt waardoor iedereen dicht bij de woning kan parkeren. De tuinen van de woningen grenzend aan de Veenweg blijven toegankelijk conform de huidige situatie. Ook voor het appartementengebouw is een zorgvuldig ontworpen parkeerplaats ingericht, omzoomd met groene hagen. De parkeerboxen, bereikbaar via de Hunzestraat, blijven behouden en zijn niet meegerekend in de parkeertelling.

In het plan is nu ruimte voor 171 parkeerplaatsen inclusief de bestaande parkeerplaatsen langs de huidige Schipbeekstraat (circa 22). Als we deze eraf trekken dan komt de totale parkeerbalans uit op +10 en is dus sluitend.



kappenplan en bouwhoogte



woningtypologie

5.4 Woningtypes

In het stedenbouwkundig plan is er ruimte voor verschillende woningtypes. In het plan zitten nu in totaal 99 woningen. Er zijn circa 65 grondgebonden woningen met verschillende beukmaten. Deze woningen hebben allemaal een berging aan de achterzijde in de tuin, bereikbaar via een voet- of achterpad. Het appartementenblok (beukmaat van 7,5m met een BVO van circa 75m²) biedt ruimte aan circa 25 woningen. De begane grond wordt deels gebruikt voor de bergingen. Naast het Venenhuis is ruimte voor een zogenaamde 'special'. Deze locatie zal t.z.t. verder uitgewerkt worden en biedt ruimte aan minimaal 9, maximaal 18 woningen (grondgebonden woningen of duplex).

5.5 Bebouwing, kapvormen en bouwhoogte

Kappen spelen een belangrijke rol in de nieuwe buurt. De kappen zijn heel bepalend voor de sfeer en uitstraling van de buurt. De bebouwing in de nieuwe woonbuurt bestaat overwegend uit grondgebonden woningen van twee lagen met een zadeldak. Op de hoeken van de bouwblokken rondom het Venenplein en op de kop van de Hunzestraat-Dinkelstraat hebben alle blokken gedraaide nokken op de kop van het bouwblok. Hierdoor ontstaat een wat formelere uitstraling en wordt gerefereerd aan de bestaande jaren 30 blokken in de in Venenbuurt.

Het appartementengebouw in de zuidelijke rand aan het park heeft een afwijkende hoogte. Het blok bestaat uit twee delen en heeft als het ware een kop en een staart. De kop van het blok is 5 lagen met een dubbele dwarskap en vormt een markant accent. De staart van het blok maakt de schaalessprong naar de grondgebonden woningen, het blok is 3 lagen met langskap. De bebouwing bij het Venenhuis, de 'special' is minimaal 2 lagen plat en maximaal twee lagen met kap.





ruimte om te spelen



ontmoetingsplek voor de buurt



carré omzoomd met haag tegen parkeren

< referenties carré:
een formele plek

5.6 Openbare ruimte en groen

Het groen speelt in de hele buurt een zeer belangrijke rol. De inrichting van de openbare ruimte kent verschillende sferen, een meer formele sfeer in de straten en rondom het Venenplein en een meer natuurlijke, informele sfeer in het park en in het gebied tussen de woningen aan de Veenweg en de nieuwe woningen.

Qua materialisatie wordt aangesloten op de standaard van de gemeente en de straten in de Rivierenbuurt die net zo zijn ingericht. De straten worden uitgevoerd met donkerbruine klinkers en langs parkeren met stoepen met 30x30 betontegels.

De inrichting van het Venenplein krijgt een formele en groene uitstraling met gras en nieuwe bomen die in een vast stramien rondom het groene plein staan en zo het stedenbouwkundig ensemble versterken. De bomen staan in een grasberm waardoor ze voldoende ruimte krijgen om goed te groeien. Het gras in het middengebied kan bijvoorbeeld ingeplant worden met bollen zodat het in het voorjaar een kleurrijke uitstraling heeft.

Bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte is het tegengaan van verkeerd parkeren aan het plein een aandachtspunt. Dat kan bijvoorbeeld door en verhoogde stoepband of door het plein te omzoomen met een groene haag. Als de huurders bekend zijn dan zou in een interactief proces met de nieuwe bewoners nagedacht kunnen worden over het gewenste gebruik en de definitieve inrichting van het groene buurtplein.







losse, natuurlijke beplanting



Japanse sierkers

< referenties informeel groen

Het gebied tussen de Veenweg en de woningen aan het Venenplein, wordt informeler en landschappelijk ingericht. Waar mogelijk wordt hier verharding zoveel mogelijk beperkt zodat regenwater in het gebied kan infiltreren. Een klein dijkje, van maximaal 30 cm hoog, zorgt er voor dat het regenwater aan de juiste kant blijft en niet naar het lager gelegen deel bij de woningen aan de Veenweg stroomt. Ter hoogte van de rijbaan ligt een drempel om de overgang tussen het soort gebied te markeren. De parkeervakken in dit gebied worden uitgevoerd in een open verharding in een andere kleurstelling dan de rest van de wijk. Ook de paden door het park krijgen dezelfde bestrating. Het verschil in uitwerking van het openbaar gebied zorgt voor een contrast en een wandeling door de buurt blijft zo een aangename verrassing.

De huidige zuidrand van de wijk heeft door de volwassen bomen in het park een zeer groen karakter. De bomen-inventarisatie heeft inzichtelijk gemaakt welke bomen waardevol zijn en moeten worden ingepast. Door het goed positioneren van de bouwblokken zijn er zelfs meer bomen behouden. Dat zorgt straks in de nieuwe tuindorp buurt voor veel woonkwaliteit. In de nieuwe buurt wordt naast het handhaven van zoveel mogelijk bestaande bomen ook een nieuw type boom toegevoegd, die zorgt voor een herkenbare en unieke sfeer. Op advies van de bewoners is gekozen voor een Japanse sierkers, deze soort stond vroeger ook bij de oude Venenschool in de tuin. Rondom het Venenplein, bij de entree van de buurt en op de groene plekken tussen de bouwblokken kunnen verschillende soorten sierkersen worden toegevoegd die in verschillende seizoenen bloeien.

De inrichting van de openbare ruimte zal verder uitgewerkt worden in een inrichtingsplan.



6

Beeldkwaliteit

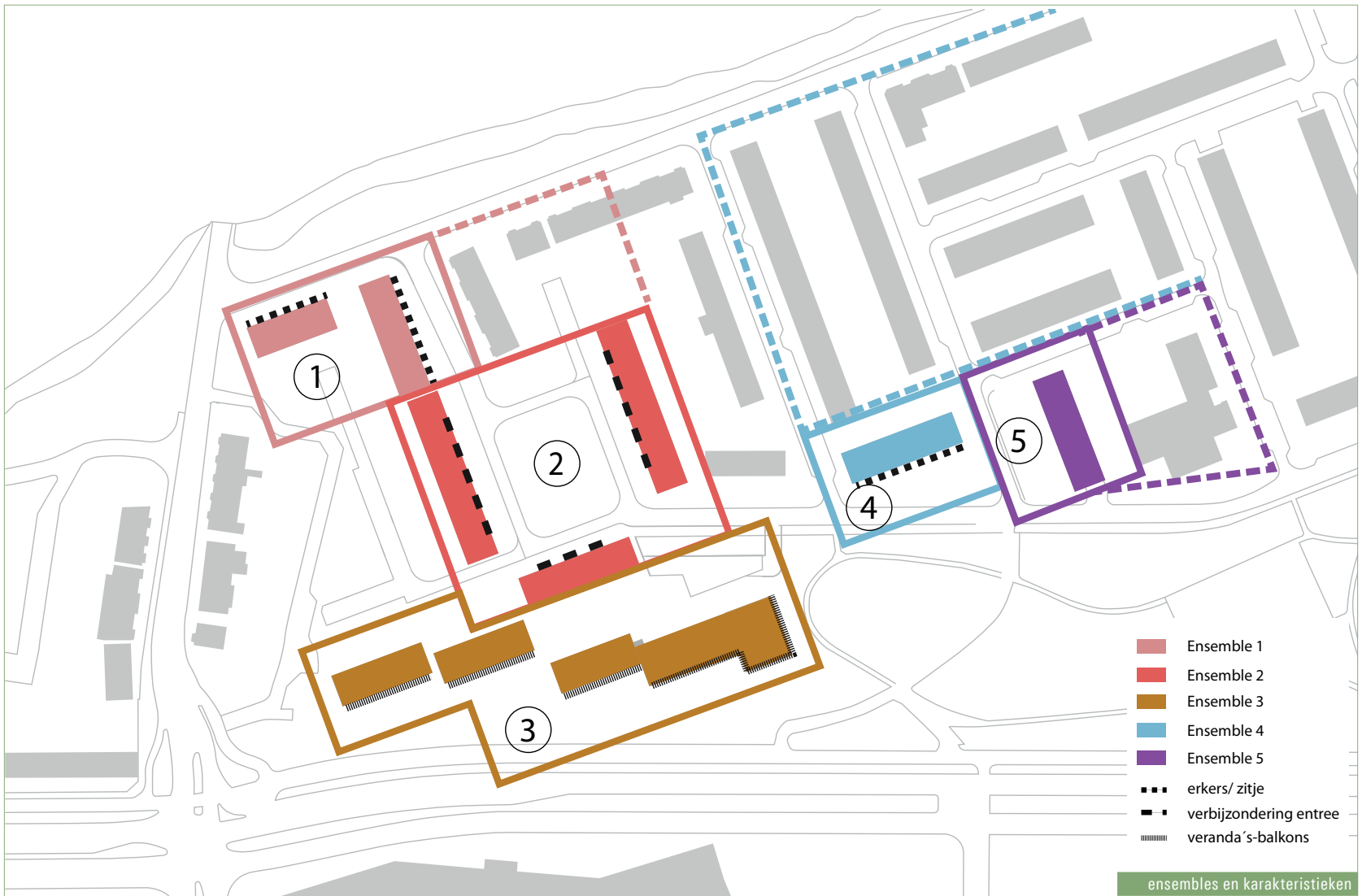
6.1 Tuindorp sfeer: aansluiten bij de omgeving

Belangrijk uitgangspunt voor de vernieuwing van De Venen is dat de nieuwe buurt past bij de bestaande buurt. Dat betekent dat we niet alleen in de stedenbouwkundige structuur, qua massa en kapvorm aansluiten maar ook zoeken naar architectonische verwantschap met de bestaande bebouwing. De opgave is straks voor een architect om het DNA van de Venenbuurt te herinterpreteren en te vertalen in een eigentijdse jas, die zorgt voor een samenhangend geheel tussen oud en nieuw. Bij de uitstraling van de nieuwe woningen wordt dus aangesloten bij de beeldkwaliteit van de bestaande wijk. de volgende zaken spelen hier een rol:

- Logische samenhangende stedenbouwkundige ensembles waarbij kapvorm en overgang tussen de straat en woning op elkaar zijn afgestemd.
- Samenhang in kleur- en materiaalgebruik
- Aandacht voor erfscheidingen.



voorbeelden van bijzondere aandacht voor overgang tussen de woning en straat door middel van erkers en terugliggende entrees

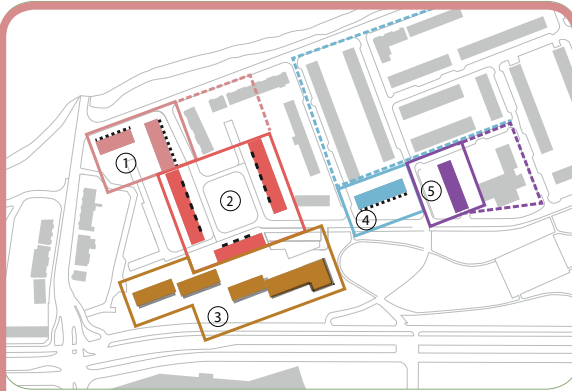


ensembles en karakteristieken

6.2 Architectonische ensembles

De hele buurt straalt eenheid uit en vormt door het orthogonale stratenpatroon stedenbouwkundig een sterke eenheid. Subtiële verschillen tussen de bouwblokken laten een natuurlijke variatie zien die de specifieke kwaliteiten van de verschillende plekken in het plan versterkt. In het plan kunnen 5 ensembles aangewezen worden:

1. *De entree van de buurt*: Het bouwblok langs de Oude Barthemseweg en het eerste blok aan de Schipbeekstraat vormen tezamen de entree van de nieuwe buurt. Deze blokken sluiten qua uitstraling aan op de bestaande bebouwing bij de entree aan de Schipbeekstraat. Bij de bestaande woningen is veel aandacht besteed aan de overgang tussen de woning en de straat door erkers toe te voegen. Een dergelijk element zou ook aan de nieuwbouw toegevoegd kunnen worden.
2. *Het carré*: De bebouwing rond het Venenplein heeft een vrij formeel karakter. Dit komt door de symmetrische opzet en doordat de drie nieuwe blokken die het plein omzoomen alle drie gedraaide nokken hebben op de koppen van de blokken. Door bij de woningen aan het plein de entrees te verbijzonderen met bijvoorbeeld een luifel bij de entree en een zitelement ontstaat een samenhangend beeld rondom het plein en gaan de woningen zich onderscheiden van de andere woningen in het gebied.
3. *De parkrand/stadsentree*: De woningen aan de Snipperlingsdijk, het blok aan het park en het appartementen gebouw horen bij elkaar doordat alle blokken letterlijk met de voeten in het park staan. Samen bepalen ze het gezicht van de wijk naar buiten toe en vormen ze een herkenbare stadsentree. Door de woningen hier aan de voorzijde een mee ontworpen buitenruimte te geven worden mensen uitgenodigd het park te gebruiken en te genieten van de zon.
4. *Het bouwblok*: Het nieuwe blokje tussen de Hunzestraat en de Dinkelstraat vormt de kop van dit bouwblok en sluit dus aan op de uitstraling van de bestaande bebouwing. Het is een eenvoudig blok met gedraaide nokken op de kop. Ook in dit blok kunnen de entrees verbijzonderd worden.
5. *De special*: De bebouwing naast het Venenhuis is afwijkend qua massa/vorm, sfeer en uitstraling aan de rest van de buurt. Tezamen met het Venenhuis vormt dit een bijzonder object in de rand van de wijk aan het park, net zoals het nieuwe Kindcentrum Rivierenwijk verderop in de wijk. Gedacht wordt aan afwijkend kleur- en materiaalgebruik (wit) en een meer moderne, eigentijdse uitstraling.



Ensemble 1: De entree

Woningtype: grondgebonden

Kapvorm: bij voorkeur schilddak

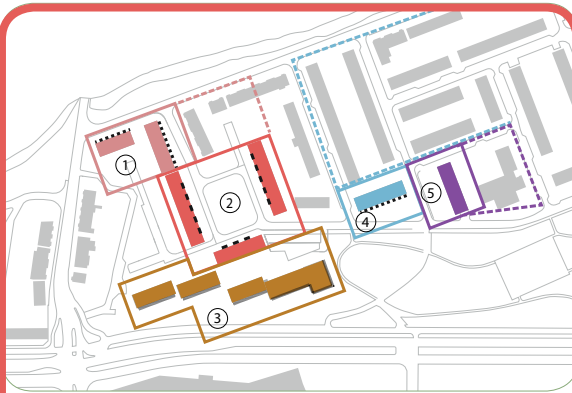
Kleur- en materiaalgebruik: rood-bruine steen, antraciete pan

Overgang openbaar-privé: voortuin

Architectonische verbijzondering: erker of zitje

Erf scheiding achterzijde: groenscherm





Ensemble 2: Het carré

Woningtype: grondgebonden

Kapvorm: zadeldak met gedraaide nok op de kop

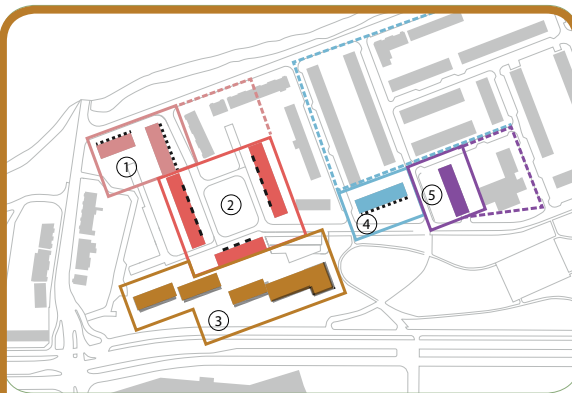
Kleur- en materiaalgebruik: rood-bruine steen, antraciete pan

Overgang openbaar-privé: stoepenzone

Architectonische verbijzondering: entree verbijzonderen door bijvoorbeeld een luifel of zitje naast de voordeur

Erfscheiding achterzijde: groenscherm





Ensemble 3: De parkrand

Woningtype: mix van grondgebonden en appartementen

Kapvorm: appartementen dubbele gedraaide nok en langskap, grondgebonden zadeldak, eventueel gedraaide nokken op de koppen

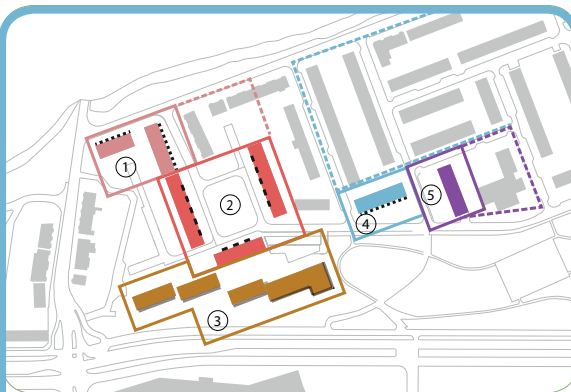
Kleur- en materiaalgebruik: rood-bruine steen, antraciete pan

Overgang openbaar-privé: niveauverschil door klein talud

Architectonische verbijzondering: buitenruimte aan park mee ontwerpen, bijvoorbeeld veranda of balkon

Erfscheidings achterzijde: groenscherm





Ensemble 4: Het bouwblok

Woningtype: grondgebonden

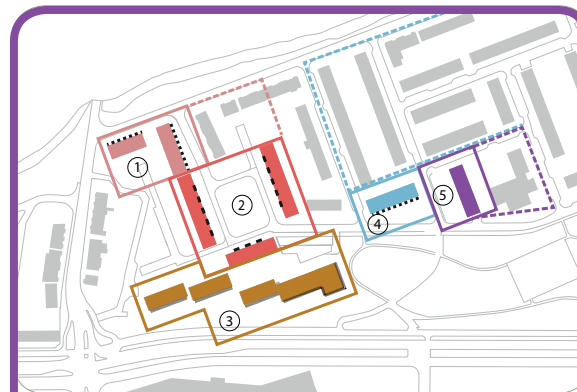
Kapvorm: zadeldak met gedraaide nok op de kop

Kleur- en materiaalgebruik: rood-bruine steen, antraciete pan

Overgang openbaar-privé: voortuin

Architectonische verbijzondering: erker of zitje

Erfscheiding achterzijde: groenscherm



Ensemble 5: De special

Woningtype: 'special', grondgebonden woningen of ander bijzonder type

Kapvorm: 2 lagen plat, max 2 lagen met kap

Kleur- en materiaalgebruik: afwijkend, wit keimwerk aansluitend op Venenhuis

Overgang openbaar-privé: voortuin

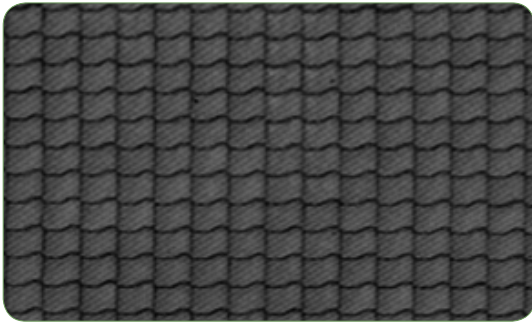
Architectonische verbijzondering: relatie met park en Venenhuis in architectuur

Erfscheiding achterzijde: groenscherm



> special: aansluiten op Venenhuis





antracietkleurige pan



rood-bruine genuaceerde steen



steen met textuur

6.3 Samenhangend kleur- en materiaalgebruik

Om bij de verdere architectonische uitwerking van de buurt het tuindorp gevoel te versterken, is het van belang om de kleurstelling en materialisatie van de woningen zorgvuldig op elkaar af te stemmen en te kiezen voor een samenhangend palet van kleuren en materialen. Alle nieuwbouw in ensemble 1, 2 en 4 wordt uitgevoerd in dezelfde baksteen, een warme rood/bruine genuanceerde steen met een donkere voeg. Voor ensemble 3 en 5 is de steenkeuze vrij maar dient wel afgestemd te worden op de steenkeuze voor 1,2 en 4. Voor de dakbedekking worden antracietkleurige dakpannen voorgeschreven. In de buurt komen zowel oranje als antracietkleurige pannen voor. Er is gekozen voor een donkere pan om zonnepanelen die op de daken zullen komen te liggen zo min mogelijk op te laten vallen. De kozijnen zijn wit, met eventueel de draaiende delen in een donkere kleur.

In de nieuwbouw wordt gezocht naar een eigentijdse uitstraling. Dat kan bereikt worden door bijvoorbeeld veel aandacht te besteden aan details voor goot- en dakranden en door het toepassen van verbijzondering in het metselwerk op kopgevels, tussen de bovenramen en naast de entrees. Eventueel kunnen kleine witte accenten in de gevel worden toegevoegd en zo zorgen voor meer variatie en een eigen identiteit van de buurt.



verbijzonderingen in de architectuur



- stoepen zone
 - voortuin
 - groenschermb
 - - - talud
 - \longleftrightarrow muur gebouwd element
- themakaart erfafscheidingen



scherm met hедера

6.4 Erfafscheidingen

Mee-ontworpen overgangen tussen openbaar en privé zijn een belangrijk kenmerk van tuindorpen. In het plan wordt onderscheid gemaakt in drie typen overgangen: voortuinen, een stoepenzone en een talud.

De woningen aan de Oude Bathmenseweg en de Schipbeekstraat hebben een voortuin, evenals de special naast het Venenhuis. De woningen rondom het nieuwe plein hebben een smalle, met de woning mee ontworpen stoepenzone die uitnodigt om hier een bankje of potten neer te zetten. Bij de woningen aan het park vormt een klein talud de overgang tussen de buitenruimte en het park.

Voor de zichtbare zij- en achtererfscheidingen wordt overal een hoge groene erfscheiding voorgesteld. Hederaschermen groeien snel dicht en blijven 's winters ook groen.

Op twee plekken aan het Venenplein vraagt de toegang tot parkeren om een bijzonder element. Door hier een gebouwde voorziening te maken die de auto's uit het zicht haalt en het carré visueel afrondt wordt het ensemble versterkt en krijgt de ruimte een duidelijker begrenzing.



voorbeelden van bijzondere erfscheiding als toegang naar parkeren

Colofon

Deventer

augustus 2016

Projectnummer 3061

Ontwerp

Erwin Stoffer

SVP Architectuur en Stedenbouw

Maartje Luisman

SVP Architectuur en Stedenbouw

Esther Conesa Soto

SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van

Gemeente Deventer en Rentree

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

SVP

architectuur en stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17

Postbus 465

3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**

e-mail: **info@svp-svp.nl**

internet: **www.svp-svp.nl**