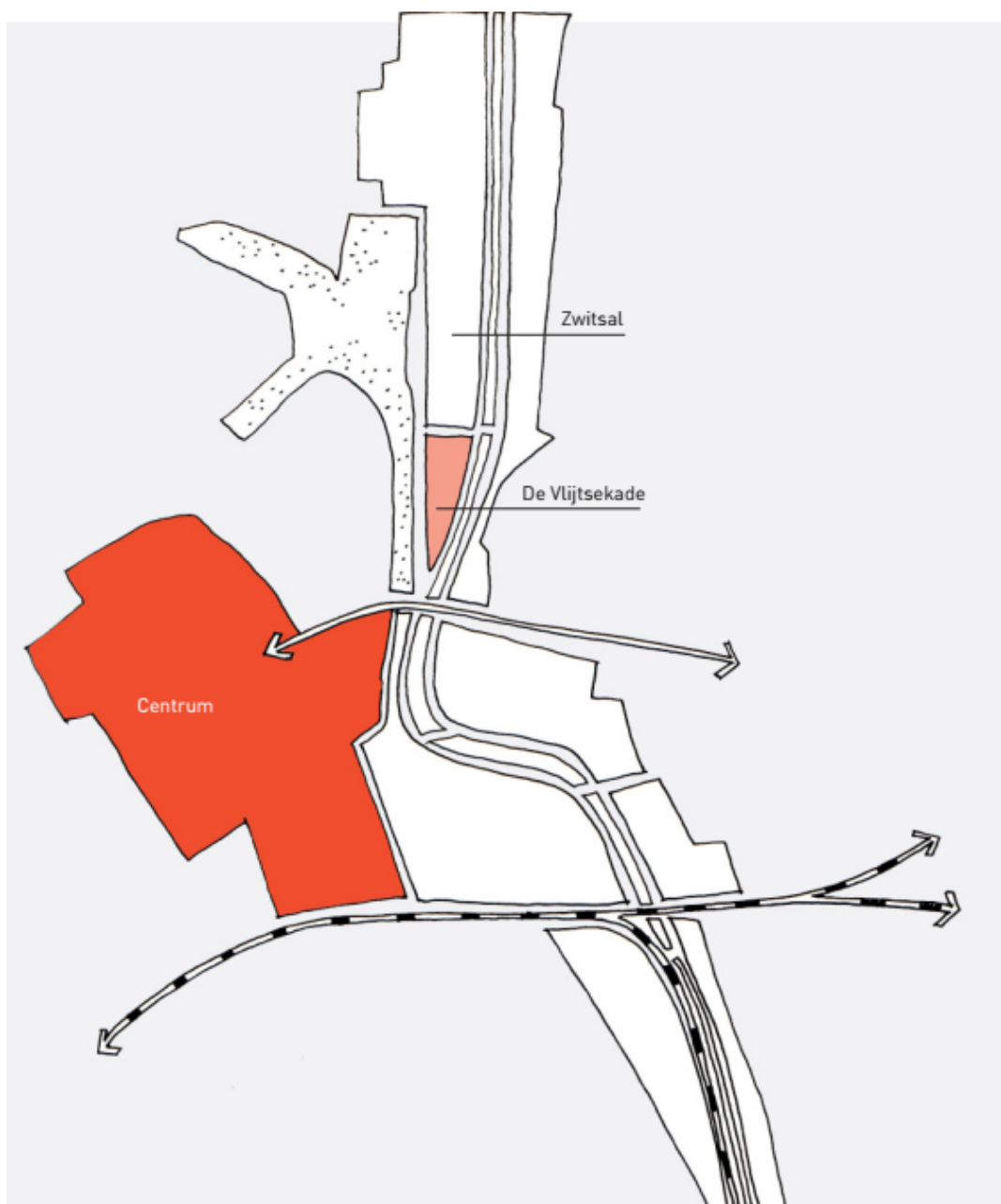




De Vlijtsekade

Stedenbouwkundig Plan en VO Inrichtingsplan

Fase 1b juli 2018
in opdracht van BPD Ontwikkeling en Nikkels



De Vlijtsekade in de Kanaalzone

In de structuurschets voor de Kanaalzone van 2005 wordt beschreven hoe de noordelijke Kanaalzone een eigen ruimtelijke karakteristiek kent, die afwijkt van de omringende gebieden. Een nieuwe toevoeging aan het Apeldoornse woonmilieu is hier het doel; door middel van een compact stadsmilieu met gebouwen die refereren aan de klein-industriële geschiedenis van de kanaalzone: met zowel markante en robuuste loodsen als de rijk gedetailleerde directeursvilla's. Hierdoor is er voor De Vlijt een andere korrelgrootte gekozen dan bij de al gerealiseerde centrumoevers in het zuidelijke deel van de Kanaalzone. Het woningbouwprogramma bestaat in De Vlijtsekade grotendeels uit eengezinswoningen en incidentele appartementengebouwen.

In 2009 hebben wij, in opdracht van Bouwfonds, een Stedenbouwkundig Plan voor De Vlijtsekade Fase 1 gemaakt die inmiddels uitgevoerd is - en tot ons vreugde vorig jaar gekozen als een van de de top drie meest populaire nieuwbouwlocaties in Apeldoorn.

Het ontwerp voor Fase 1b, die nu voor u ligt, is een voortzetting van Fase 1 - in zowel bebouwing als openbare ruimte. Het grootste verschil met Fase 1 is het vergroenen van de openbare ruimte; enigzijds door grotere hofjes met een groene invulling, anderzijds door het handhaven van de huidige groene kade. Op dit moment is het Waterschapshuisje bij het sluiscomplex nog steeds in eigendom van het Waterschap en het is nog niet duidelijk hoe en of deze kavel zal worden ontwikkeld. Wij hebben daarom met verschillende scenario's hiervoor gewerkt.

Analyse huidige situatie

Geschiedenis

De Vlijtsekade ligt bij het begin van de noordelijke deel (die later is aangelegd) van de kanaalzone. Hier was vroeger een kleine binnenhaven met laden en lossen van de schepen. Langs de hele noordelijke kanaalzone is de bedrijvige verleden nog sterk zichtbaar, al zijn de schepen met vrachtwagens verruild en de loodsen gemoderniseerd en vergroot.

De huidige situatie bij De Vlijtsekade is gekenmerkt door de ontmoeting tussen de kleinschalige en historische lintbebouwing langs de Vlijtseweg, de nieuwe woongebouwen aan het kanaal waar nu nog aan de noordkant - naar de sluis toe - opslagloodsen.

Langs de kanaal loopt een hoofd-fietsroute naar het centrum van Apeldoorn, recentelijk verbonden met de net aangelegde fietsroute naar het Zwitsalterrein aan de noordkant van het plangebied. Met de ontwikkeling van het voormalige fabriek ensemble van het Zwitsalterrein als een bijzonder gebied voor heel Apeldoorn (waar er culturele events plaatsvinden, verschillende lokale creatieve en ambachtelijke ondernemingen hun thuis hebben) wordt de locatie van de Vlijtsekade nog beter gepositioneerd. Het is op dit moment de bedoeling dat het nieuwe woonmilieu die bij de Deventerbrug begint, uiteindelijk helemaal naar de rand van het nieuwe Zwitsalpark zal lopen en daarbij centrum met het Zwitsalterrein verbinden.

Over de sluis loopt nu een belangrijke fietsroute die de oostkant met de westkant van het kanaal verbindt. Vooral scholieren maken hier veel gebruik van. Deze fietsroute is gesitueerd op de noordelijke plangrens van Fase 1b. Voor de inpassing van de fietsroute in relatie tot de nieuwe bebouwing hebben we twee scenario's gemaakt - die ook gezien kunnen worden als een fasering in tijd.

De contrastvolle ontmoeting tussen lint en kanaal, oud en nieuw schept een verrassend milieu dat als leidraad wordt gebruikt in het creëren van een bijzonder en nieuw type woonmilieu in Apeldoorn.



Apeldoornse Sluis



De Vlijtsekade Fase 1



Vlijtseweg_lintbebouwing



Het Zwitsal terrein

De nieuwe bebouwingsstructuur sluit aan op de schaal van de bestaande omgeving en de reeds uitgevoerde eerste fase. Het woonprogramma bestaat uit grondgebonden woningen in verschillende typologieën. Op welke manier het Waterschapshuisje aan de sluis geïntegreerd zal worden in deze ontwikkeling, is op dit moment nog niet zeker. Als de kavel niet meegenomen wordt in de ontwikkeling van het gebied, is het onze advies om samen met de Waterschap goed te kijken naar een opwaardering van hun erfafscheidingen en voor zorgen dat het op een ruimtelijk acceptabele manier aansluit op de vernieuwde omgeving.

De bebouwing van Fase 1b is een voortzetting van de aaneengeschakelde bebouwingsstructuur, van Fase 1. Een structuur die de ruimte vanuit de historische lintbebouwing aan de Vlijtseweg begeleidt en een nieuwe woonbuurt aan het kanaal vormt, met informele hofjes en kadewoningen aan het water. De hofjes liggen verbonden maar teruggetrokken van de kade langs het water en ieder hofje heeft een eigen karakter en groene invulling.

De openbare ruimte van De Vlijt refereert naar het industriële verleden van het gebied. Het is één open en doorlopend verharde vlakte die de ruimtelijke nuances van de structuur (kade, hof, entree) in zich opneemt. Het autoverkeer wordt via de Vlijtseweg ontsloten en eenmaal het gebied binnen wordt het zo snel mogelijk naar een afgesloten parkeerhof geleid. De openbare ruimte is hierdoor grotendeels autovrij. Langs de kade loopt een belangrijke fiets- en voetgangersroute.

Bebouwing

Woningbouwprogramma

Het programma voor De Vlijtsekade Fase 1b bestaat uit grondgebonden woningen; met een achtertuin en een voordeur aan de straat.

De woningen refereren aan de ene kant naar 19e eeuwse loodsen (met repetitieve en eenvoudige bakstenen gevels) en aan de andere kant naar de statige villa's langs de kade (bij wijze van spreken de villa's van de 'directeuren' van vroeger). De twee typologieën lopen in elkaar over, zoals het in de vorige eeuw ook het geval was met bebouwing van het gebied.

Hierdoor wordt de duidelijk herkenbaar en eigen karakter van de eerste fase versterkt en uitgebreid.

Architectuur

De vormgeving van de architectuur refereert in zijn korrelgrootte en geleding naar de bestaande en historische omgeving; in de detaillering zijn het eigentijdse huizen.

Het is essentieel dat de verschillende onderdelen bij elkaar aansluiten en een geheel vormen. Een geheel met variatie, verspringende rooilijnen en individuele plekken, maar een geheel.

Dat betekent dat de individuele stadswoning duidelijk herkenbaar is in het blok (met zijn eigen voordeur aan de straat) maar tegelijkertijd een onderdeel van de gehele compositie van het blok vormt. Het daklandschap is gevarieerd met traditionele kapvormen maar ook shed-achtige daken en platte daken. Samen met de verspringende rooilijnen en verschillende bouwtypologieën zorgen zij voor een gevarieerd beeld.

De kadewoningen zijn in principe dezelfde woningen die aan de zijstraten staan,

maar in de geveldetaillering kennen de kadewoningen net iets meer statigheid, grotere ramen naar het water toe en meer dwarskappen om de individualiteit van de woningen te benadrukken.

In materialisatie moeten de gevels (met uitzondering van de witgekleurde twee-kappers) bij elkaars kleuren en bakstenen-keuzen aansluiten. Het doel is een gevelaanzicht met kleurnuances en niet sterke contrasten. In keuze van kleurtinten moet er aangesloten worden bij de woningen aan de Vlijtseweg en bij de eerste fase van De Vlijtsekade. De detaillering van de drie hoofdelementen moet zorgen voor een eigentijdse gevel van hoge en duurzame kwaliteit: een duidelijke dakrand, diepliggende ramen en geprononceerde entrees.

De bebouwingshoogtes lopen van 1-2 lagen met een kap, tot 3 lagen met kap aan het kanaal.





-  Eigendom Waterschap
-  Plangebied Fase 1b





Parkeernorm 1.5 (92 pp)



Auto ontsluiting



Hoofd fietsroutes

Ontsluiting

Alle woningen worden via de Vlijtseweg ontsloten. Eenmaal het gebied binnen worden de auto's naar parkeerhoven geleid. Om autoverkeer langs de kade te vermijden worden er parkeersknippen aan de noord- en zuidkant aangelegd. Nood- en hulpdiensten kunnen wel langs het kanaal, net als de vuilniswagen en een incidentele verhuishwagen. Door de auto's snel in de parkeerhoven te leiden ontstaat er een grotendeels autovrije ruimte toegankelijk voor voetgangers en een belangrijke fietsroute langs het kanaal.

Parkeren

De Vlijt kent een norm van 1.25 parkeerplaatsen in de parkeerhoven en 0.25 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er wordt op maaiveld geparkeerd, in twee parkeerhoven. De parkeerhoven zijn voornamelijk voor bewoners en hun bezoekers en heeft daardoor een semi-privé sfeer. Het parkeershof zorgt ook voor een afstandsbuffer tussen de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Vlijtseweg en de nieuwbouwwoningen. Tussen de parkeerhoven en de achtertuinen van de Vlijtseweg komen begroeide erfafscheidingen en enkele bomen.



Openbare ruimte

VO Inrichtingsplan

Doorzetten van inrichting openbare ruimte Fase 1 - met een vergroening

Openbare ruimte

In tegenstelling tot de eerste deel van De Vlijtsekade zal Fase 1b meer groen toevoegen in de openbare ruimte. De huidige groene oever langs het kanaal wordt behouden en het centrale hof krijgt een groene invulling. Het zuidelijke hof is al aangelegd in Fase 1. De vraag is nu of die zo blijft of dat de hof met het realiseren van Fase 1b (en de noordelijke wand van het hofje) aangepast wordt en vergroend. Wij hebben een scenario met een groene invulling in beeld gebracht.

Materiaal

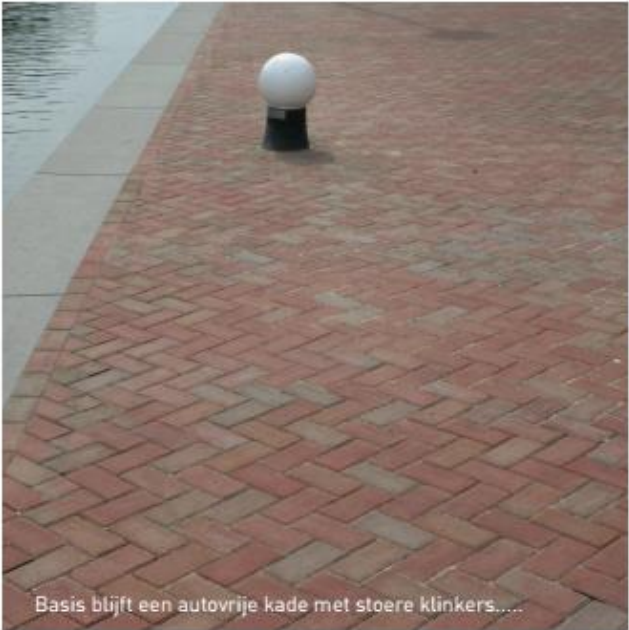
De materialisatie van de openbare ruimte wordt doorgezet vanuit de eerste fase. Hierin wordt de kwaliteit van de binnenstedelijke ruimte verbonden met het industriële verleden van het plangebied. Dat betekent dat er in De Vlijtsekade dezelfde steen wordt gebruikt als in de rest van de kanaalzone maar in een robuuster keiformaat uitgevoerd.

Het ruimtelijke onderscheid ontstaat door de locatie en de bebouwing; kade, hof of entree, en niet door verschillende materialen in de ondergrond. Wel is er sprake van een subtiele nuanciering van het verhardingsmateriaal. Bijvoorbeeld bij de voorzones van de woningen of om parkeerplekken aan te duiden. Ook wordt de huidige loodsen en gebouwen in het toekomstige maaiveld bewaard door dat hun footprint in de verharding is aangeduid.

Overgang openbaar/privé

De entrees naar De Vlijtsekade worden gemarkeerd door hekken met hagen en solitaire bomen. Hierdoor worden groene elementen toegevoegd aan de Vlijtseweg die momenteel een vrij stenig straatbeeld kent en worden de entrees naar het nieuwe woongebied als het ware ingeweven in de bestaande situatie.

Om de structuur van aaneengeschaalde bouwblokken te verstreken worden de hoeken dichtgezet met gemetselde tuinmuren in het verlengde van de gevels. Voor de nieuwe woningen komt er een overgangszone van 1 meter diep met bij de entree een drempel/traprede van 20 cm. De voorzone wordt bestraat opgeleverd, maar is uitgeefbaar waardoor de bewoner vrij is om deze in te richten. Er mogen alleen geen schuttingen worden neergezet. Rond de parkeerhoven worden, net als in de eerste fase, beukenhagen aangelegd. Er is nu een minimale maat van 8.5 meter voor de kade opgenomen. Dit is exclusief een overgangszone van 1 meter voor de woningen. Echter, op veel plekken is de kade ruimer dan de 8.5 meter.



Basis blijft een autovrije kade met stoere klinkers.....



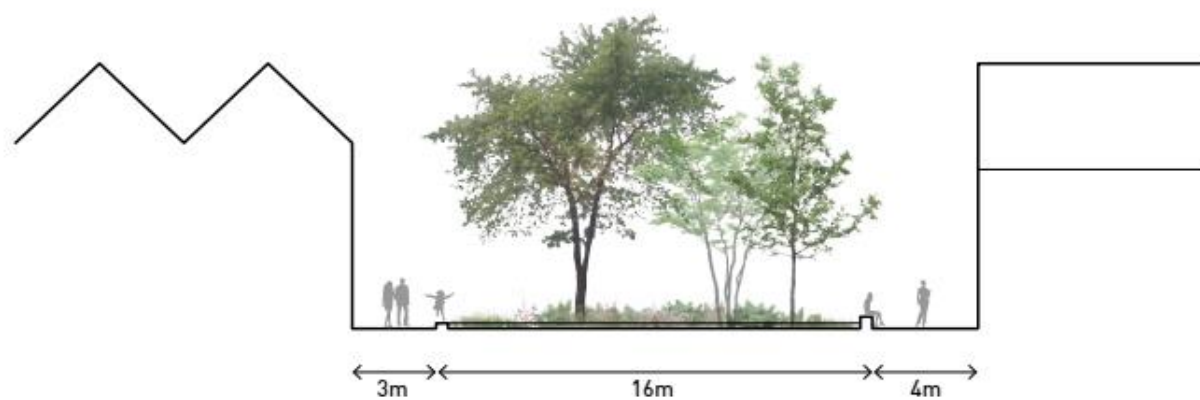
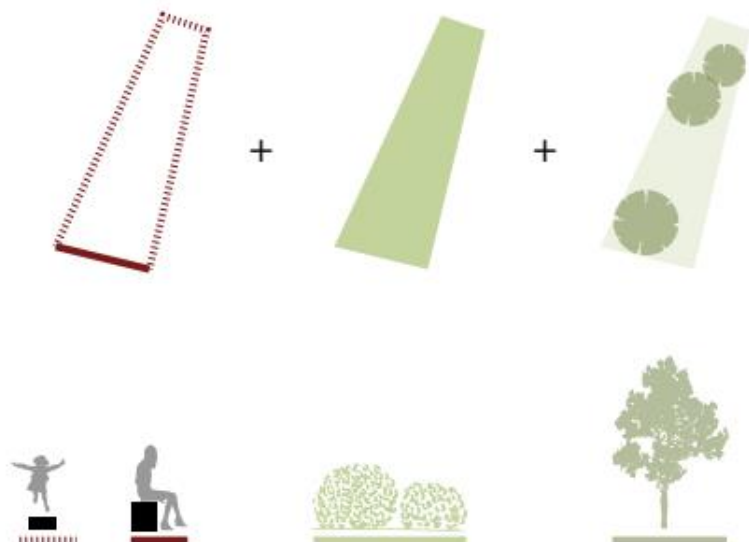
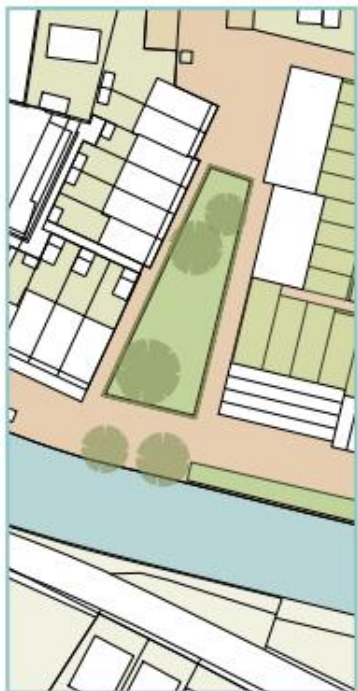
...maar granieten rand wordt groene talud

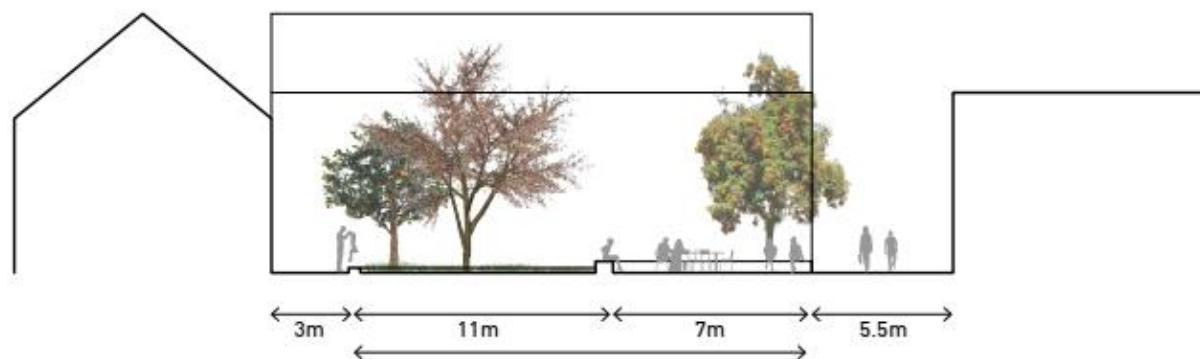
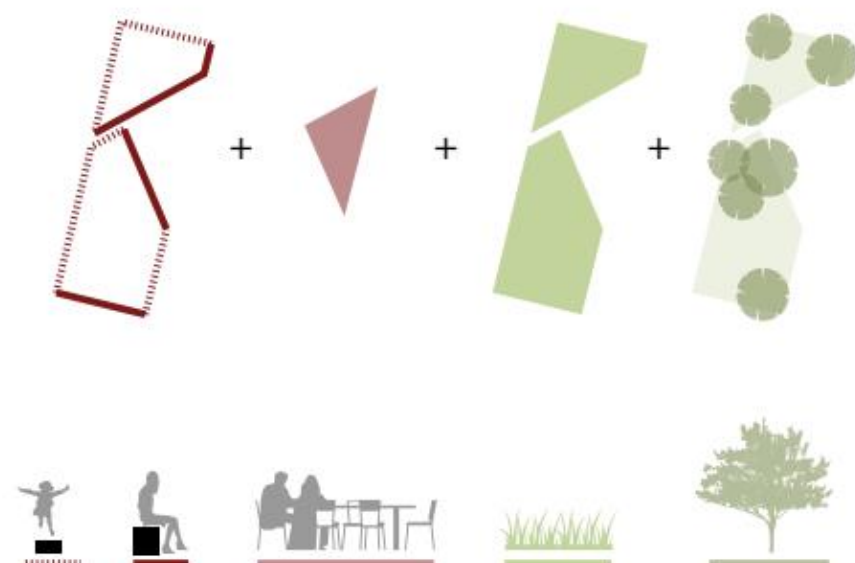


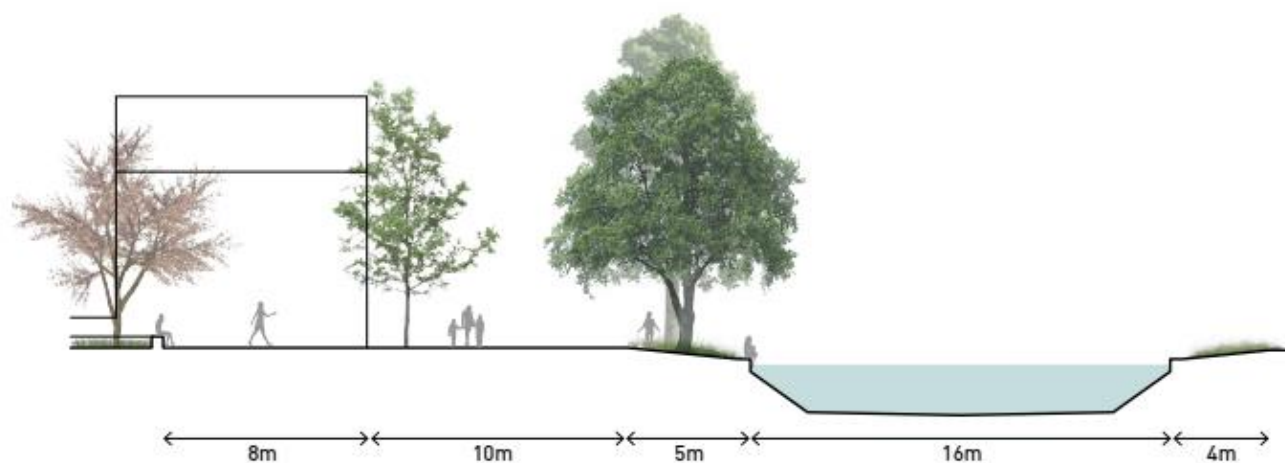
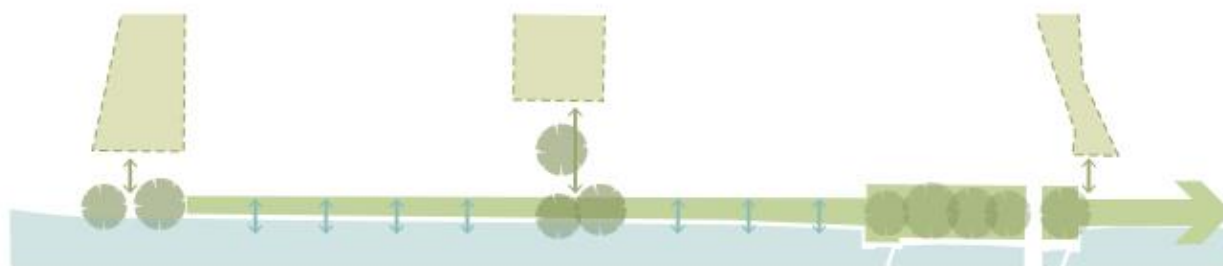
Stoepzone langs woningen...



...wordt soms ook een groene voortuin









-  bomenrij
-  haagbeuk
-  gemetselde muur

Straatmeubilair

In De Vlijt is gekozen voor twee verschillende verlichtingssferen; in het openbare ruimte, en de parkeerkoffers, wordt hetzelfde straatlantarens gebruikt als in de rest van de Kanaalzone (tot nu toe de Orisis 4 meter), op iedere woning komt een verlichtingselement (die integraal met de gevel wordt ontworpen). De twee verlichtingssferen kunnen op verschillen netten worden gesloten (de huisnummers en parkeerkoffer-verlichting op de huizen zelf en de straatlantarens op de stadsnet).
Er worden een aantal zitelementen geplaatst (vooral langs de kade) zowel als integrale onderdeel van de inrichting van de hofjes als langs de kade

Vuilnis ophaal

Alle woningen krijgen in principe 1-2 kliko's.

Aan de zuidkant en aan de noordkant van het gebied komen er verzamelpunten voor de kliko's. Het is dus niet de bedoeling dat de woningen langs de kade hun kliko's voor hun deur neerzetten. Dit in verband met de drukke fiets- en voetgangersroute die voor de woningen langsloopt, over relatief smalle kade.



beukenhaag uit Fase 1 doorzetten



Op zichthoeken gemetselde erfafscheiding