

# Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid (paragraaf 4.1 toelichting van 'Chw bestemmingsplan Marke Zuid')

## 4.1 Beeldkwaliteitplan Marke Zuid

### 4.1.1 Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte. Het 'Beeldkwaliteitsplan Marke Zuid' wordt apart vastgesteld door de gemeenteraad en heeft een aanvullende werking op de welstandsregels die gelden voor het plangebied 'Marke Zuid'.

### 4.1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen tussen de Lebuïnuslaan en de Keurkampstraat, ten noorden van de kern van Deventer. In het plangebied zijn momenteel de middelbare school het Etty Hillesum Lyceum (EHL) een scheidsrechtvereniging en een sportveld aanwezig. De huidige bebouwing van de school dateert uit de jaren '70, is een traditionele school met gangen en (praktijk)lokalen.

### 4.1.3 Beschrijving ruimtelijk model

Het onderstaande ruimtelijke model geeft een indicatie van de positionering van de gebouwen, sportvelden, parkeerplaats en verdere inrichting van het plangebied.



Afbeelding: ruimtelijk model.

### Het schoolgebouw

Voor de inpassing van het gebouw geldt dat er een goede wisselwerking dient te ontstaan tussen het verticale en horizontale vlak. Hiermee wordt bedoeld dat bebouwing en buitenruimte goed op elkaar afgestemd dienen te worden. Dit kan onder andere door aan te sluiten op de maat en schaal van de bebouwing in de omgeving. Positionering, hoogte en oriëntatie zijn hierbij van essentieel belang. Voor de massa-opbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- Het schoolgebouw is alzijdig, maar kent de meest duidelijke voorkant aan het schoolplein. Hier wordt ook de hoofdentree gerealiseerd. De locatie hiervan ligt niet exact vast, maar kan geschoven worden.
- Het schoolgebouw zoekt middels een duidelijke vormtaal aansluiting bij de maat- en schaal van de omgeving.
- Het schoolgebouw presenteert zich zichtbaar als vmbo-onderwijsinstelling met een accent op het praktijkonderwijs.
- Het schoolgebouw bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen.
- De bouwmassa wordt visueel verkleind door binnen de hoofdvorm delen te verlagen en/of de gevel op strategische plekken terug te leggen.
- Gevelopeningen maken het gebouw transparant naar de aangrenzende publieke ruimte.

### **De sporthal**

De sporthal vormt een buffer tussen het sportveld en de woningen aan de Keurkampstraat. Bebouwing ligt binnen het bebouwingsvlak zoals aangegeven op de tekening, ongeveer op gelijke afstand van de omliggende woningen als nu het gebouw van de scheidsrechtersvereniging. Aan alle zijden wordt relatie gezocht met de omgeving door middel van geregisseerde zichten op accenten in het gebouw. De precieze locaties van deze accenten kunnen worden bepaald gedurende het ontwerpproces van de sporthal.

### **Het sportveld**

Het sportveld zal bestaan uit 3 kunstgrasvelden met de maatvoering korfbalvelden gerealiseerd. Deze velden worden gebruikt voor door zowel de gymsectie van de school en de lokale korfbalvereniging. Deze drie korfbalvelden gezamenlijk hebben minder oppervlak dan het huidige sportveld.

### **Het schoolplein**

De pleinruimte is een multifunctionele ruimte en verharding wordt gecombineerd met substantieel groen met bomen. Het vormt daarmee een pleinruimte, maar biedt ook ruimte voor bijvoorbeeld natuurlijk spelen.

- De pleinruimte is buiten schooltijden mogelijk te gebruiken voor de buurt.
- Een in de architectuur van het gebouw mee ontworpen afscheiding, vormt de overgang tussen het schoolplein en openbaar gebied.
- De entree van het schoolplein is goed leesbaar voor scholieren en bezoekers.

### **De entreezone**

De auto en fiets ontsluiting komen via de oostzijde aan op een groene entreeruimte aan de zuidzijde van de school. In deze ruimte kan worden geparkeerd en vindt het halen en brengen plaats. Een deel van de ruimte wordt gereserveerd voor de fietsstalling. De gekozen locatie is logisch gekoppeld aan de aanliggende fietsroute en via het schoolplein de entree van het gebouw. Een deel van de ruimte kan tijdens schooltijd gebruikt worden als verlengstuk van het schoolplein.

### **Ruimtelijke inpassing**

De buitenruimte rondom de school en sporthal zijn van groot belang voor het functioneren van de gebouwen. Het dient als verblijfsruimte voor de scholieren en sporters maar dient ook het parkeren van de auto's en de fietsen op een goede manier te herbergen. Daarom is het van groot belang dat gekeken wordt hoe al deze functies op een logische wijze gepositioneerd worden waarbij een hoge verblijfskwaliteit altijd leidend is. Daarnaast maakt het buitenterrein van de school ook de overgang tussen de buurt en de gebouwen. Door het bestaande groene kader rond het schoolterrein te versterken en aansluiting te zoeken bij de inrichting van de omgeving wordt bijgedragen aan een kwalitatieve inpassing van de school en sporthal. De volgende elementen zijn hierbij van belang:

- Aan de zuidzijde wordt het 'parkachtige' karakter van het gebied rond de Keurkampstraat en Ludgerstraat doorgezet op het campusterrein, waardoor er een vloeiende overgang ontstaat naar de omgeving.
- Aan de oostzijde wordt een strook ingericht die de overgang en tevens de verbindende schakel wordt tussen schoolterrein en toekomstige woningbouw.

- Aan de westzijde vormt de al aanwezige opgaande beplanting een stevige begrenzing tussen het campusterrein en het woongebouw Beeckestijn en naastgelegen woningen.
- Aan de noordzijde presenteert de campus en met name de school zich (achter de bestaande bomenrij) aan de belangrijkste ringweg van de stad (hier de Lebuinuslaan).

## **Relatie Chw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan**

Dit is een globaal bestemmingsplan en biedt flexibiliteit. In het bestemmingsplan wordt één 'gezamenlijk' bouwvlak opgenomen van circa. 15000 m<sup>2</sup> met een maximum bebouwingspercentage van 70%. Er geldt een maximale bouwhoogte en maximale goothoogte van 13/ 13 meter in de linkerhelft van het bouwvlak en een maximale bouwhoogte en maximale goothoogte van 16/ 14 in de rechterhelft van het bouwvlak. Binnen het bouwvlak worden het nieuwe schoolgebouw en de nieuwe sporthal gerealiseerd. Het plan wordt verder ingekaderd met dit beeldkwaliteitsplan Marke Zuid. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte.

### **4.1.4 Beeldkwaliteit**

#### **Visie op de plek**

De gebouwen zijn van nature onderscheidend van elkaar door de verschillende functionele vulling. Het ene gebouw is een school, het andere een sporthal. Synergie tussen beide wordt gevonden in de gedeelde buitenruimte die als campus wordt ingericht. Daarbij is het van belang dat beide gebouwen en de inrichting van het terrein, binnen het thema campus, samen 1 ensemble vormen.

De gebouwen hoeven niet identiek te zijn of te worden geïntegreerd. Ze mogen elk een eigen karakter hebben die laat zien wat er binnen de muren gebeurt. Wel dient vanuit de ensemble gedachte een gemeenschappelijk DNA bepaald te worden waardoor beide gebouwen zichtbaar familie van elkaar zijn. Dit kan gezocht worden in massa (bv hoogte en geleding) of beeld (bv materiaalgebruik, vlakverdeling en textuur), maar ook in bijvoorbeeld de zichtbare duurzaamheidsaspecten die worden toegepast (bv groene daken of gevels).

#### **Welstandsnota als basis**

De welstandsnota bevat een gebiedsgerichte aanpak. In paragraaf 3.12 van de welstandsnota staat het toetsingskader voor de hier van toepassing zijnde gebiedscriteria "solitaire bebouwing" omschreven. De gebiedscriteria uit de welstandsnota zijn de basis voor de beeldkwaliteit op deze locatie.

#### **Aanvullende uitgangspunten bebouwing**

Een goede uitstraling van een gebouw is belangrijk voor zowel de omgeving als de gebruikers. De architectuur verdient daarom ook bijzondere aandacht. De gebouwen zijn gesitueerd in een groene setting en hebben een vrije ligging. Dit betekent niet dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met de omgeving. Wat betreft de vormgeving dient het gebouw een heldere opbouw te hebben die ook leesbaar is in de uitstraling van de gevels. Hierbij heeft het een duidelijke meerwaarde wanneer de duurzaamheidsambitie ook zichtbaar is in het uiterlijk van het gebouw. Met de volgende uitgangspunten dient rekening gehouden te worden:

- Het terrein en het gebouw hebben een representatieve kant en een kant die staat voor ontmoeting. Dit gebruik dient ook in de verschijningsvorm herkenbaar te zijn.
- De uitstraling en materialisering reageren op de context. Zo is er een verschil tussen bijvoorbeeld de gevel aan de Lebuinuslaan en de gevel aan het centrale plein.
- De verschillende doorzichten vanuit de omgeving vormen een ontwerpaanleiding voor het accenten in het gebouw.
- De gebouwen passen qua beeld en materialen bij elkaar, op de plek en in de omgeving. Er is sprake van een rustige kleurstelling, in goede afstemming met de gebouwde omgeving.

- Achterkanten dienen vermeden te worden.
- De entrees van de gebouwen vormen een architectonisch accent, dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het gebouw.
- Het gebouw wordt uitgevoerd in een hoofdkleur en aangevuld met subtiele, afwijkend kleur- en materialen.
- Duurzaamheidsmaatregelen vormen onderdeel van het architectonisch ontwerp.

### **Aanvullende uitgangspunten openbare ruimte**

Bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte versterken elkaar. De functies parkeren, bevoorrading, de fietsenstalling en het schoolplein worden zorgvuldig ingepast aan de zuid- en oostzijde van het schoolgebouw ('Ontmoeting'). De verschillende verkeersstromen op het campusterrein conflicteren niet met elkaar, maar kennen een logische routing. De fietsenstalling (ca. 2000m<sup>2</sup>) wordt zowel bereikbaar vanaf het noorden als zuiden. Het parkeren (ca. 80-100 parkeerplaatsen) wordt in hoofdzaak landschappelijk ingepast in het groene parkachtige gebied ten zuiden van het schoolgebouw. Op het schoolterrein dient in of rond de school 200m<sup>2</sup> gereserveerd te worden voor een plek voor containers en buitenberging. De sporthal zal in de avonden en het weekend gebruikt worden door verenigingen. Dit betekent dat de parkeerplaatsen en fietsenstalling dan ook bereikbaar dienen te zijn.