

# Beeldkwaliteitsplan Oranjekwartier, Deventer



# Koninklijke Driehoek: Aantrekkelijk wonen in

Dit beeldkwaliteitsplan vormt een inspiratie-  
toetsingsdocument voor de Welstandscommissie  
van een basiskwaliteits voor de inrichting van  
woning.



# een groene setting.

atiedocument voor de architect en  
ommissie. Het doel is het vastleggen  
g van de kavel en de vormgeving van de

# inhouds opgave



# 1

## Inleiding

1.1 AANLEIDING EN PROJECTGEBIED

1.2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

1.3 GLIMP VAN DE TOEKOMST

1.4 PLANFACETTEN

# 2

## Welstandscriteria

2.1 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.2 OPENBARE RUIMTE

2.3 WELSTANDSCRITERIA



DEVENTER ORANJEKWARTIER

KONINKLIJKE DRIEHOEK

# 1 Inleiding







## I. Aanleiding en projectgebied

Al meerdere jaren wordt gewerkt aan een stapsgewijze wijkverbetering van het Oranjekwartier. Deze naoorlogse wijk is gelegen aan de noordflank van Deventer en wordt mede gekenmerkt door sociale en ruimtelijke onbalans.

### Aanleiding

Het Oranjekwartier is een naoorlogse buurt binnen de wijk Keizerslanden in Deventer. Veel van de naoorlogse buurten in Deventer zijn in het begin van deze eeuw geherstructureerd. Ook voor het Oranjekwartier werd in 2005 nagedacht over initiatieven en ideeën voor een herstructurering.

Uiteindelijk heeft dit echter niet geleid tot grootschalig ingrijpen. Na deze tijd is er door de gemeente in samenwerking met marktpartijen nagedacht over een meer geleidelijke aanpak.

Begin 2019 heeft de Gemeenteraad een Ambitiedocument voor het Oranjekwartier vastgesteld. De beoogde ambities uit het Ambitiedocument hebben onder meer betrekking op sociale balans, woningaanbod, openbare ruimte, ruimtelijke identiteiten en energietransitie.

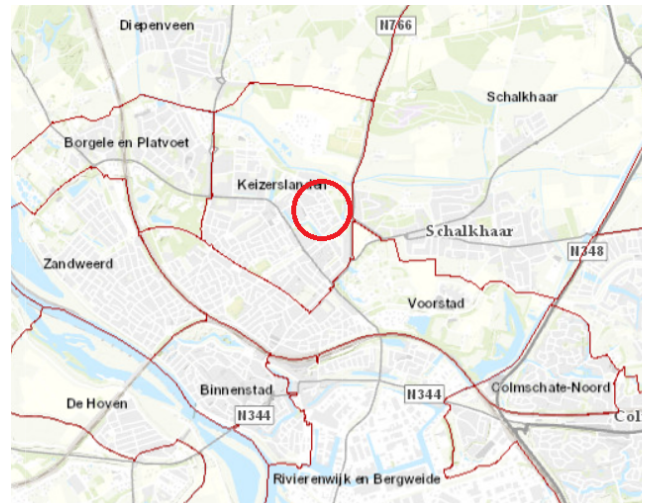
De ontwikkeling van de zogenaamde Koninklijke Driehoek moet een belangrijke bijdragen leveren aan het realiseren van de ambities uit het Ambitiedocument.

### Projectgebied

De Koninklijke Driehoek is een centraal gelegen ontwikkellocatie in het Oranjekwartier. Het betreft het gebied tussen de Koningin Wilhelminalaan, de Koningin Julianastraat en de Prinses Beatrixstraat.

Op de ontwikkellocatie zijn een aantal panden aanwezig die dienst doen als schoolgebouwen. Deze panden zullen worden gesloopt en plaats maken voor woningbouw.

Ook aanwezig op de locatie is Masohi, een Moluks Cultureel Centrum. Masohi zal, net als een het andere aanwezige geloofsgebouw voor de Emmanuel Gemeente, blijven behouden.



Ligging Oranjekwartier in Deventer.



Begrenzing projectgebied



## II. Het stedenbouwkundig plan

Het ontwerp van de Koninklijke Driehoek wordt gevormd door een drietal ontwikkelvelden die met elkaar verbonden worden door een royale en robuuste groenstructuur.

### Vaste Waardenkaart

Voor de ontwikkeling van de Koninklijke Driehoek is een zogenaamde Vaste Waardenkaart opgesteld. Deze kaart legt de ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkeling vast. De hoofdopzet van de ontwikkeling bestaat uit een drietal ontwikkelvelden met elk ruimte voor een divers woonprogramma met grondgebonden woningen.

De ontwikkelvelden worden van elkaar gescheiden door een robuuste groenstructuur. Onderdeel van deze groenstructuur is een fijnmazig netwerk. Het fijnmazige netwerk verbindt de Koninklijke Driehoek op grote schaal met winkelcentrum Keizerslanden en het Zandweteringspark.

Het parkeren wordt grotendeels opgelost in parkeerkoffers binnen de ontwikkelvelden. Ook is er ruimte voor langsparkeren in de royaal opgezette profielen die grenzen aan de Koninklijke Driehoek.

### Indicatieve verkaveling

Met de Vaste Waardenkaart als onderlegger is een indicatieve verkaveling opgesteld. De verkaveling geeft invulling aan de Vaste Waardenkaart. Belangrijke ruimtelijke dragers zijn de royale groene profielen die met elkaar verbonden worden door de robuuste groenstructuur.

Door het parkeren aan de binnenzijde van de ontwikkelvelden op te lossen ontstaat er aan de voorzijde van de woning een belangrijke woonkwaliteit.

Op het moment van opstellen van voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt er nog gewerkt aan de verkaveling. Ook dient de verkaveling nog te worden getoetst door verschillende vakdisciplines binnen de gemeente.



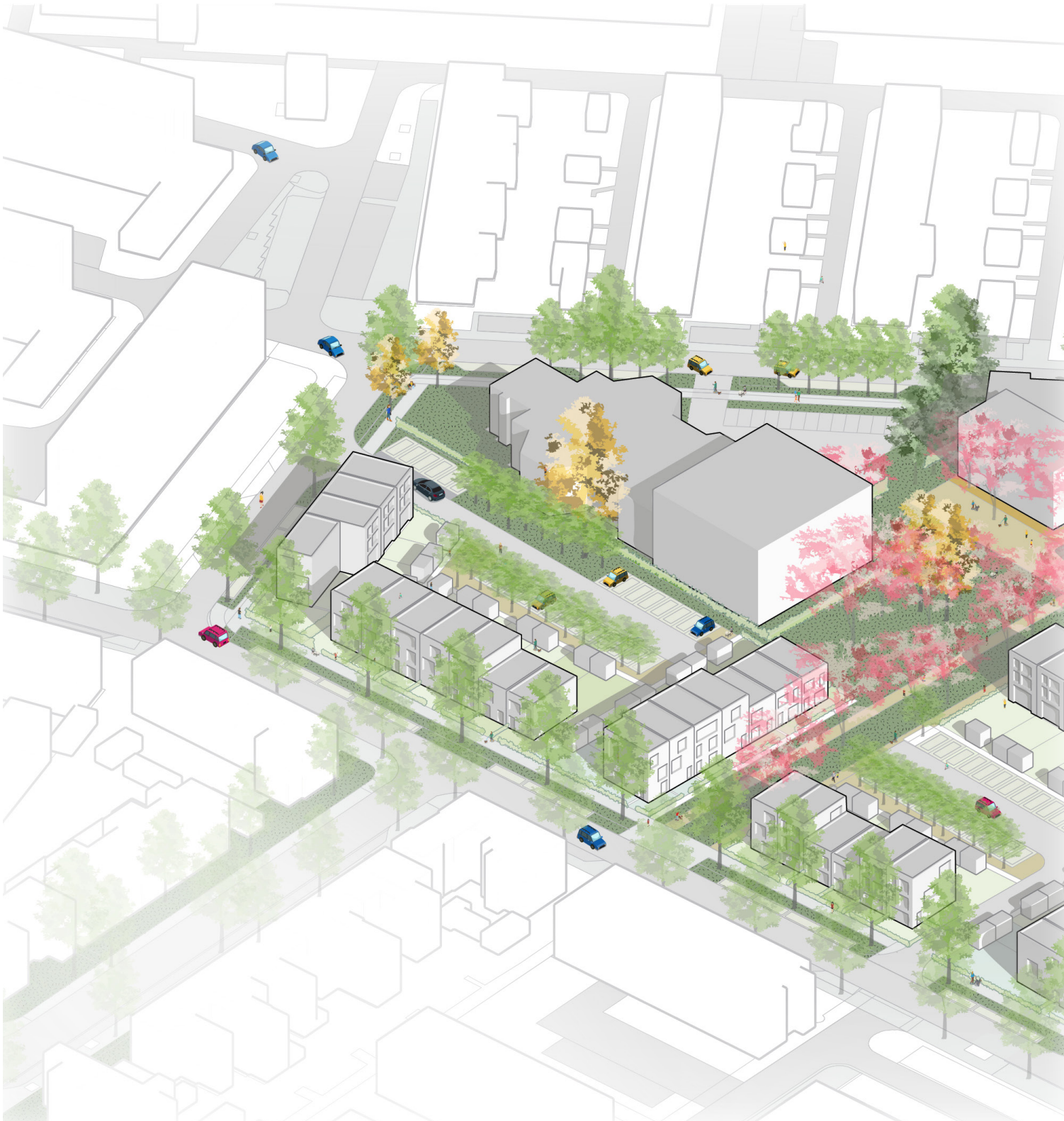
Vaste Waardenkaart Koninklijke Driehoek



Indicatieve verkaveling



### III. Een glimp van de toekomst





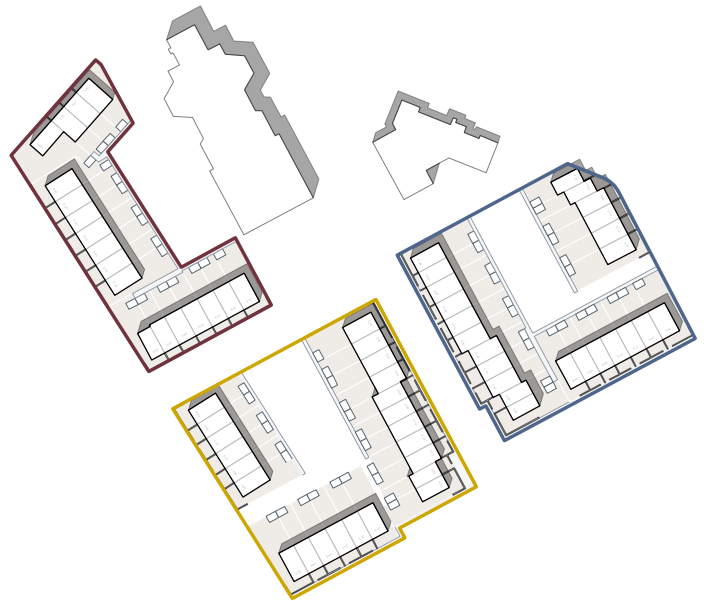




## IV. Planfacetten

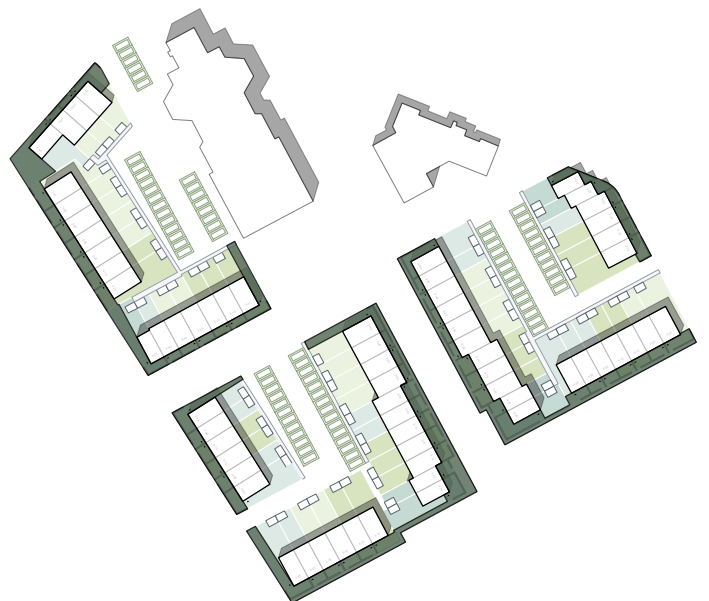
### a) Architectonische eenheden

Het stedenbouwkundig ontwerp is opgebouwd uit diverse architectonische eenheden, die elk als eenheid worden ontworpen.



### b) Collectieve plint

Een doorgaande collectieve plint bindt, bestaande uit een continue tuinmuur met zitplaatsen en een private zone voor bewoners, de verschillende woningen visueel aan elkaar.









### c) Erfafschedingen

Er zijn 3 type erfafschedingen:

- Voor- en zijtuin: lage muur tussen woningen en tussen privé en openbare ruimte (max. 90cm hoog). Deze erfafscheiding kan ook als bijvoorbeeld een plantenbak of een zitplek ingericht worden
- Achtertuinen: groen erfafscheiding tussen achtertuin en openbare ruimte of parkeercoffers (hekwerk met hedra max. hoogte 1,8m)
- Hagen langs als begrenzing andere functies.

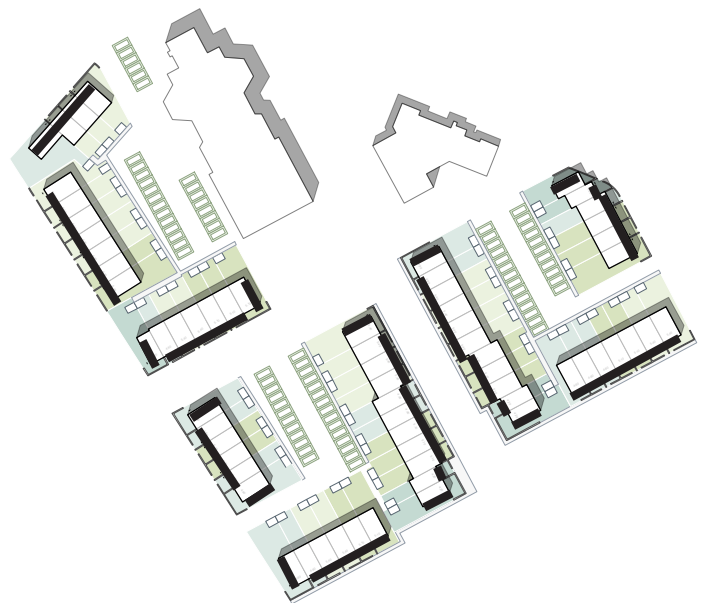


-  haag (1m breed x 1,2m hoog)
-  hekwerk met hedra
-  lage muur of combinatie plantenbak etc... (hoogte 60-90cm?)
-  hoge muur (1,80mx30cm)

### d) Entrees

Hoekwoningen op stedenbouwkundig belangrijke plekken richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn. Dat betekent dat deze woningen de entree bij voorkeur in de zijgevel hebben en dat er extra aandacht besteed wordt aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen.

-  Entree





# 2

## Welstandscriteria







# I. Gebiedsbeschrijving

De ontwikkeling van de Koninklijke Driehoek heeft mede tot doel een ruimtelijke en sociale impuls te geven aan het Oranjekwartier.

## Gebiedsbeschrijving

Het Oranjekwartier wordt gekenmerkt door een eenzijdig aanbod dat voor een aanzienlijk deel bestaat uit sociale woningbouw. De woningen zijn grotendeels geclusterd als open stempels.

De gebouwen staan voor een groot deel in het groen. Met de ontwikkeling van de Koninklijke Driehoek sluiten we aan op dit ruimtelijke principe. Met de ontwikkeling van de Koninklijke Driehoek zal er worden voortgebouwd op de verschillende kenmerken van de zogenaamde open stempel-stedenbouw. De woningen worden als cluster ontworpen, worden omringd door groen en worden uitgevoerd met een plat dak.

## Gebouwkenmerken

Wat betreft bouwtypes is er binnen het Oranjekwartier een duidelijke tweedeling te zien. Het oostelijke deel van het Oranjekwartier staat hoofdzakelijk uit tweelaagse woningen die voorzien zijn van een plat dak en portiekflats. Het westelijke deel van het Oranjekwartier bestaat voornamelijk uit grondgebonden koopwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap.

De Koninklijke Driehoek vormt ruimtelijk gezien de schakel tussen deze twee delen. Kenmerkende principes van de architectuur van de grondgebonden woningen in het oostelijk deel worden voor de ontwikkeling van de Koninklijke Driehoek doorvertaald.

Zo zullen de nieuwe woningen ook worden uitgevoerd met een plat dak en is de individuele woning ondergeschikt aan het blok waar deze onderdeel van is.



Huidige situatie Koninklijke Driehoek



Bestaande woningen aan de overzijde van de Koninklijke Driehoek aan de Prinses Beatrixstraat.



Groen binnenhof als kwaliteitsdrager van de stempel-stedenbouw.



## II. Openbare ruimte

De openbare ruimte in de Koninklijke Driehoek wordt parkachtig inricht. Door het parkeren geclusterd op te lossen krijgt het groen een verblijfsfunctie.

### Royale profielen

De profielen die grenzen aan de Koninklijke Driehoek krijgen een royale maat en hebben door de groene opzet een belangrijke rol bij het klimaatadaptief maken van de ontwikkellocatie.

### Buurtgroen

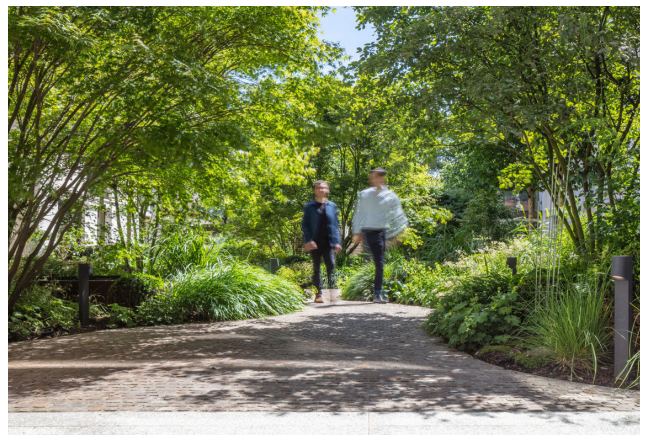
De bouwblokken in de Koninklijke Driehoek worden van met elkaar verbonden door een doorgaande groenstructuur. Dit groen heeft een royaal karakter met bomen en biedt volop ruimte voor ontmoeting en spelen en heeft daarnaast een belangrijke rol in het klimaatadaptief maken van de Koninklijke Driehoek.

### Parkeerkoffers

Het parkeren wordt voor een groot deel opgelost in collectieve parkeerkoffers aan de achterzijde van de woningen. De parkeerkoffers krijgen een groene uitstraling, mede door gebruik van groene erfafscheidingen en grastegels.



Struinroutes verbinden de Koninklijke Driehoek met onder meer het Zandweteringspark en winkelcentrum Keijzerslanden.



De openbare ruimte wordt zo groen als mogelijk ingericht.



De robuuste groenstructuur biedt ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeting.



### III. Welstandscriteria

De Koninklijke Driehoek krijgt een groen karakter. De architectuur maakt een stevig gebaar.

#### Plaatsing

- Woningen staan met de representatieve zijde naar de weg;
- Hoofdentree in de voor- of zijkant. Bij hoekwoningen, waar bij de zijgevel aan de meest belangrijke openbare ruimte is gelegen, wordt bij voorkeur de entree in de zijgevel geplaatst.
- Geen blinde gevels langs straat of openbare ruimte;
- Om spontane ontmoetingen te stimuleren worden entrees worden zo veel als mogelijk per twee gekoppeld.

#### Vorm

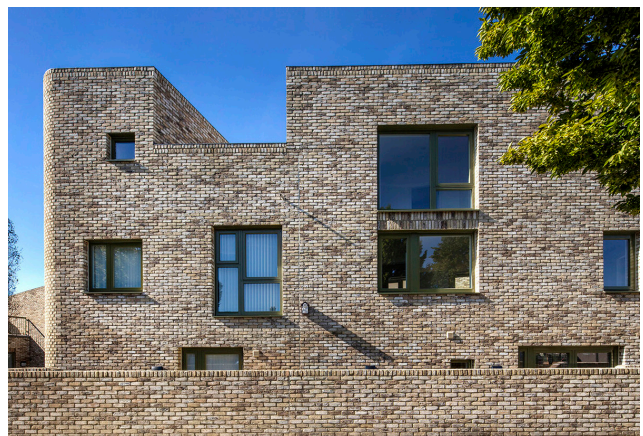
- Eenvoudige hoofdvorm en worden uitgevoerd met een plat dak;
- De blokken worden als geheel ontworpen, de Individuele woning is ondergeschikt aan bouwblok. Plaatsing gevelopeningen draagt bij aan het aflezen van het blok als geheel in plaats van het aflezen van de individuele woning.
- Per blok vormen een doorlopende plint en kroon de samenbindende elementen.
- De kroon verzacht het architectonisch ontwerp en is continu en bindt het blok samen.
- De plint is onderdeel van de architectuur, continu en bindt het blok samen. De plint stimuleert ontmoeting;
- De overgang tussen openbaar en privé aan de voorzijde van de woning wordt vormgegeven door een ontworpen erfafscheiding die onderdeel is van de architectuur van de woning.
- De erfafscheiding en de zone tussen de voorgevel en de erfafscheiding worden op een dusdanige manier ingericht dat spontane ontmoeting wordt gestimuleerd.



Entrees worden zo veel als mogelijk per twee gekoppeld.



De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm en worden uitgevoerd met een plat dak.



Indeling van de gevelopeningen draagt er bij aan dat de individuele woning ondergeschikt is aan het blok.



**Kleurgebruik**

- De keuze voor 1 baksteen/ selectie van bakstene voor de Koninklijke Driehoek zorgt voor eenheid ontwikkeling. De baksteen heeft een hoogwaardige uitstraling en heeft een warme kleur.
- Gevels worden opgetrokken in de gekozen baksteen met daarbij accenten in hout. De kleur van het hout is afgestemd op de baksteen.
- De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diepliggend voegwerk. Voegen sluiten qua uiterlijk vertoon aan bij de baksteen.

**De parkeerkoffers**

- De collectieve parkeervoorzieningen binnen de bouwblokken krijgen een groene uitstraling, bijvoorbeeld door middel van groene erfafscheidingen en grastegels.
- Zij- en achtererfgrenzen die grenzen aan de collectieve parkeervoorziening worden voorzien van een groene erfafscheiding van maximaal 2m hoog.
- Om het groene karakter van de binnenterreinen te versterken worden bijgebouwen, gezien vanaf de collectieve parkeerterreinen, achter de groene erfafscheiding gesitueerd.



De keuze voor 1 type baksteen/ selectie van bakstenen zorgt voor eenheid binnen de ontwikkeling.



Grastegels geven de collectieve parkeerterreinen een groene uitstraling.





## Colofon



## Project:

Koninklijke Driehoek, Oranjekwarter Deventer

## Ontwerp:

De Zwarte Hon

## Copyright:

De inhoud van dit boekwerk en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze website of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-) rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je een mail te sturen aan [bd@dezwartehond.nl](mailto:bd@dezwartehond.nl).



