gemeente Deventer

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Anterieure overeenkomst voor project Tapijtfabriek aan de Smyrnastraat 3
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-248
Datum B&W-vergadering	:	28-09-2026
Team	:	Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	• 09-09-2026: Teamleider Projectadvisering • 23-09-2026: Programmamanager • 23-09-2026: Wethouder
Parafen voor agendering	:	• 25-09-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris • 23-09-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	20260910 AOK Tapijtfabriek definitief.docx,Bijlage 1.docx,Bijlage 2 Bevestigingsbrf koop wederzijds getekend.pdf,Bijlage 3 - 20260810 AOK Indicatieve planning Tapijtfabriek.docx,Bijlage 5 - Motie VVD - Parkeren voor iedereen (Tapijtfabriek).pdf,Bijlage 6 - Motie natuurinclusief bouwen.pdf,Bijlage 8 - 20250922 Nadeelcompensatie Tapijtfabriek - definitief.pdf
Datum definitieve akkoord	:	28-09-2026

Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling Tapijtfabriek aan de Smyrnastraat 3 met JOUW Wonen aan te gaan.
2. De burgemeester te verzoeken wethouder Wijnhoud volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen.
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst

Inleiding

Op 3 december 2020 heeft uw college besloten de intentieovereenkomst voor de planontwikkeling aan de Smyrnastraat 3 te Deventer (kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, met nummers 10345 en 14350) met initiatiefnemer JOUW Wonen (voorheen Viersprong Wonen) aan te gaan. Het gebied heeft nu een bedrijfsbestemming. De initiatiefnemer heeft een koopovereenkomst met de eigenaar van het plangebied. De notariële overdracht van het plangebied vindt plaats na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan.

Op 27 november 2024 heeft de raad het Masterplan Tapijtfabriek met het Beeldkwaliteitsplan Tapijtfabriek vastgesteld. Met de verkoop van Machinefabriek Geurtsen aan JOUW Wonen ontstaat midden in Deventer een grote ontwikkel locatie. De Tapijtfabriek ligt vlak bij het centrum van Deventer en op korte afstand van het station Deventer. De locatie is daarmee goed bereikbaar zowel met het openbaar vervoer als met de fiets of te voet. Dagelijkse voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand. De Tapijtfabriek is daardoor aantrekkelijk voor woningbouw en voldoet aan de voorwaarden om binnenstedelijk te intensiveren. Het vastgestelde masterplan voorziet in de ontwikkeling van circa 200 woningen. Ook is er ruimte voor andere functies zoals zorg, kantoor, ateliers, daghoreca, sportschool, wonen-werken.

De initiatiefnemer heeft na vaststelling van het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan een voorlopige ontwerp voor het inrichtingsplan uitgewerkt. De voorwaarden vanuit het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan zijn verder uitgewerkt in de anterieure overeenkomst. Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden, in dit geval een omgevingsplan. Onderzoeken die hiervoor nodig zijn, moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Hiervoor is de anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld. In deze AOK staan onder meer afspraken over de plankosten, de nadeelcompensatie (planschade) en het vervolgtraject. Met het aangaan van de AOK wordt de intentiefase (de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst) afgesloten en de anterieure fase gestart om te komen tot die planologische procedure.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Van een locatie van de machinefabriek Geurtsen naar een nieuwe woonbuurt met circa 200 woningen, met een gevarieerd woningaanbod waar de historie zichtbaar blijft met toevoeging van meer groen in en rondom het plangebied en een publiek toegankelijk binnengebied. De locatie wordt optimaal benut in het licht van de huidige grote bouwopgave van de stad. Het plan voor de Tapijtfabriek draagt bij aan de ambitie om een gemengd woonmilieu te creëren en deze te versterken.

Kader

* Masterplan Tapijtfabriek 2024;

* Beeldkwaliteitsplan Tapijtfabriek 2024;

* Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (Versie 2015)

* Nota Parkeernormen Deventer – 2013;

* Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'; Zelfbewoningsplicht raadsbesluit 2021;

* Huisvestingsverordening 2026

* Omgevingsvisie Deventer 2019;

* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B

* Klimaatadaptatieprogramma (KAP) – 2022–2026;

* Motie Natuurinclusief Bouwen – aangenomen door de raad op 10 juli 2019;

* de intentieovereenkomst met betrekking tot het plan

Betrokken partijen en participatie

Het masterplan is mede op basis van de input vanuit de omgeving tot stand gekomen. In het intensieve participatieproces zijn veel dialogen gevoerd. Met de bewoners van de omliggende straten, met Rentree, met de moskee en met individuele bewoners en huidige gebruikers is intensief overlegd over wensen, zorgen en ideeën en hun achterliggende motieven. Het masterplan in wording is voor adviezen en reacties voorgelegd aan omwonenden (Focusgroep en buurt breed), en de Planadviesraad. De St. Industrieel Erfgoed Deventer (SIED), Bond Heemschut, Stichting Oud Deventer zijn op meerdere momenten betrokken bij het opstellen van het masterplan en Beeldkwaliteitsplan (BKP). Er zijn diverse gesprekken gevoerd met de erfgoedpartijen, gemeente en ontwikkelaar.

Er is tijdens de uitvoerige participatie van het Masterplan is er veel input opgehaald die een plek kan krijgen in de uitwerking in concretere plannen in de anterieure fase. Deze input wordt dan ook

meegenomen in de vervolgfase van de planontwikkeling, waaronder de procedure van het Omgevingsplan. De ontwikkelaar stelt een communicatieplan op voor het vervolg. De omgeving wordt geïnformeerd over de volgende processen van de herontwikkeling van de Tapijtfabriek. Ook wordt de omgeving meegenomen in de planning met betrekking tot sloop en bouw.
Na de besluitvorming over de anterieure overeenkomst kan initiatiefnemer een planologische procedure doorlopen (een omgevingsplan). Bij deze procedure gelden de reguliere regels voor bezwaar en beroep volgens de Algemene wet bestuursrecht. Daarna volgt de vergunningenprocedure.
Het is de ambitie om de herontwikkeling van de Tapijtfabriek gefaseerd met een looptijd van circa 4-6 jaar uit te voeren.

Verder zijn de woningcorporaties Rentree en Woonbedrijf Ieder1 op meerdere momenten betrokken. Rentree is als buur eigenaar van een aantal naastgelegen woningen. Rentree is beoogd woningcorporatie voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen op deze locatie.

Argumenten voor en tegen

Voor:

Het betreft een overeenkomst met twee partijen voor een integrale ontwikkeling van het gebied. JOUW Wonen is aansprakelijk voor de totstandkoming van de integrale planvorming voor het gebied. Het plan voorziet in de realisatie van ca. 200 woningen (bestaand uit gestapelde, levensloopbestendige en grondgebonden woningen) waarvan 25% in de sociale sector. Ontwikkelaar voert gesprekken met woningcorporatie Rentree om in dit segment te voorzien op deze locatie. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar risico's afgedekt. Op basis van de overeenkomst zal de ontwikkelende partij een ruimtelijk passend plan ontwikkelen.

In de anterieure overeenkomst zijn naast de standaard onderdelen afspraken gemaakt over:

- het woonprogramma;
- parkeren;
- overdracht openbare ruimte naar de gemeente.

- Bij het aangaan van deze overeenkomst is de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019 van toepassing (de Doelgroepenverordening). De doelgroepenverordening hanteert een andere definitie voor middeldure huur dan in landelijke wetgeving. Daar waar de doelgroepenverordening spreekt over middeldure huur wordt hetzelfde bedoeld als middenhuur, zoals opgenomen in de Wet betaalbare huur.

  Het zelfbewoningsbeding geldt alleen voor woningen die bestemd zijn voor de verkoop. Het artikel sluit daarmee niet uit dat Initiatiefnemer huurwoningen kan realiseren.

- Het toevoegen van ca. 200 wooneenheden voldoet in een (grote) behoefte, en draagt bij aan de woningbouwopgave van Deventer. Deze locatie is een unieke plek in de (voor)stad Deventer. Het biedt vele kansen op een ontwikkeling naar een gemengde woonomgeving. Nieuwe woningen die voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis kan zijn. Het biedt ook kansen voor bewoners uit de buurt om naar een nieuwe woning in de directe sociale omgeving te verhuizen.
- Het toevoegen van groene kwaliteit (zowel in het plangebied als met een ‘stevige’ groene plint rondom de Tapijtfabriek) en daarmee het herverdelen van bestaande parkeercapaciteit is een randvoorwaarde voor het toevoegen van ca. 200 wooneenheden;
- Het gesloten fabrieksterrein wordt een nieuwe woonwijk met nieuwe publiek toegankelijke ruimte en behoud van verschillende bijzondere panden;
    - Een deel van de industriële uitstraling van de locatie wordt behouden met een leesbare en beleefbare geschiedenis van de plek (zoals bijvoorbeeld de oudste en kenmerkende sheddaken, de kantoorgebouwen en toegangspoort aan de

Smyrna(dwars)straat), het Ketelhuis met de schoorsteen en het Postmagebouw aan de Tapijtstraat).

- Het masterplan geeft samen met het beeldkwaliteitsplan de kaders voor de uitwerking met voldoende ruimte voor verdere kwalitatieve ontwerpen van zowel de publiek toegankelijke ruimte, de openbare ruimte als de gebouwen.
- Circulariteit is een van de belangrijke thema's binnen de herontwikkeling van De Tapijtfabriek. Door bestaande gebouwen en materialen zoveel mogelijk te behouden, hergebruiken en recyclen, blijft de geschiedenis van de locatie zichtbaar en wordt het gebruik van nieuwe grondstoffen beperkt. Daarnaast wordt bij nieuwbouw ingezet op circulaire, demontabele en waar mogelijk biobased bouwoplossingen.
- De Planadviesraad is positief over de ontwikkeling van het ontwerp in het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan. Dit heeft geleid tot een goed doordacht plan waarin de historische laag en de eigenheid van de fabriek zichtbaar is en dat in de verschillende schaalniveaus een andere wereld is, maar ook een relatie met de omgeving aangaat en vormgeeft aan de schaalsprong.
- Het beeldkwaliteitsplan biedt concrete handvaten voor de uiteindelijke plankwaliteit, en is te gebruiken om regels in het Omgevingsplan verder in te vullen.

Tegen:

- Als gemeente stellen we hoge eisen aan deze ontwikkeling. Door stijgende bouwkosten ligt er veel druk bij de ontwikkelaars om de hoge kwaliteit waar te maken, maar ook om betaalbare woningen te bouwen. Er is een risico dat dit vertragend gaat werken. Desalniettemin houden we vast aan de hoge ambities en kwaliteitseisen voor deze bijzondere locatie, maar het is een uitdaging om dit plan haalbaar te maken.
- Als de Burgemeester van Marlestraat uitgevoerd wordt als een éénrichtingsweg, ontstaat meer ruimte voor groen en parkeren. Nader onderzoek moet uitwijzen of éénrichtingsverkeer voor de hele Van Marlestraat mogelijk is; bij het uitvoeren van het onderzoek wordt de buurt betrokken.
- De huidige huurder heeft een huurcontract dat eind 2029 afloopt.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal en de nadeelcompensatie (voorheen planschade) te regelen. Deze (ambtelijke) kosten (kunnen) worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de aanleg cq. herinrichting van de (toekomstige) openbare ruimte zijn afspraken gemaakt tussen partijen (gemeente legt aan op kosten van de initiatiefnemer). De kosten voor het beheer en onderhoud van de toekomstige openbare ruimte lopen mee in de systematiek van 'areaal accres' binnen het programma Leefomgeving.

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

* Uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van het omgevingsplan ;

* Uitvoering geven aan de aangenomen motie 'Parkeren voor iedereen' van de gemeenteraad van 27 november 2024 in de uitwerking van het omgevingsplan; (Zorg te dragen dat een zo groot mogelijk aantal van deze huidige openbare parkeerplaatsen rondom de Tapijtfabriek beschikbaar blijven.)

- Opstellen omgevingsplan
- Procedure omgevingsplan (ontwerp, vaststelling, beroep bij Raad van State)
- Besluitvorming ontwerp omgevingsplan door college

- Ter inzage legging ontwerp omgevingsplan
- Beantwoorden en verwerken eventuele zienswijzen
- omgevingsplan ter besluitvorming door college
- RvS / onherroepelijk omgevingsplan
- Aanvragen omgevingsvergunning(en)
- opstellen overeenkomst vestigen recht van opstal ten behoeve van damwanden parkeergarage

Start bouw

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	: Anterieure overeenkomst voor project Tapijtfabriek aan de Smyrnastraat 3
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud
Nummer	: 2026-248
Datum B&W besluit	: 28-09-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Inleiding

Op 27 november 2024 heeft de raad het Masterplan Tapijtfabriek met het Beeldkwaliteitsplan Tapijtfabriek vastgesteld. Het masterplan geeft samen met het beeldkwaliteitsplan de kaders voor de verdere uitwerking. Het biedt voldoende ruimte voor verdere kwalitatieve ontwerpen van zowel de publiek toegankelijke ruimte, de openbare ruimte als de gebouwen.
De voorwaarden vanuit het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan zijn verder uitgewerkt in de anterieure overeenkomst. Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden, in dit geval een omgevingsplan. Onderzoeken die hiervoor nodig zijn, moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Hiervoor is de anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld. In deze AOK staan onder meer afspraken over de plankosten, de nadeelcompensatie (planschade) en het vervolgtraject. Nu gaat het college de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar JOUW Wonen aan.

Kader

- Masterplan Tapijtfabriek 2024
- Beeldkwaliteitsplan Tapijtfabriek 2024
- Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (Versie 2015)
- Nota Parkeernormen Deventer – 2013
- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'; Zelfbewoningsplicht raadsbesluit 2021
- Gebiedsprogramma Centrum en Schil
- Huisvestingsverordening 2026
- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B
- Klimaatadaptatieprogramma (KAP) – 2022–2026
- Motie Natuurinclusief Bouwen – aangenomen door de raad op 10 juli 2019
- de intentieovereenkomst met betrekking tot het plan

Kern van de boodschap

De Tapijtfabriek is een project waarbij de machinefabriek Geurtsen aan de Smyrnastraat naar een nieuwe woonbuurt wordt omgevormd met circa 200 woningen. Er komt een gevarieerd woningaanbod waar de historie zichtbaar blijft. In en rondom het plangebied komt meer groen. Ook wordt het binnengebied publiek toegankelijk. De locatie wordt optimaal benut in het licht van de huidige grote bouwopgave van de stad. Onder een deel van het plangebied wordt een parkeergarage gebouwd. Het plan voor de Tapijtfabriek draagt bij aan de ambitie om een gemengd woonmilieu te creëren en deze te versterken. De Tapijtfabriek ligt vlak bij het centrum van Deventer en op korte afstand van het station Deventer. De locatie is daarmee goed bereikbaar zowel met het openbaar vervoer als met de fiets of te voet. Dagelijkse voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand.

Nadere toelichting

De anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. JOUW Wonen is aansprakelijk voor de totstandkoming van de integrale planvorming voor het gebied. Het plan voorziet in de realisatie van ca. 200 woningen (bestaand uit gestapelde, levensloopbestendige en grondgebonden woningen) waarvan 25% in de sociale sector. De initiatiefnemer heeft na vaststelling van het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan een voorlopig ontwerp voor het inrichtingsplan uitgewerkt. Ontwikkelaar voert gesprekken met woningcorporatie Rentree om in dit segment te voorzien op deze

locatie. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, en zijn daar risico's afgedekt. Op basis van de overeenkomst zal de ontwikkelende partij een ruimtelijk passend plan ontwikkelen.

In de anterieure overeenkomst zijn naast de standaard onderdelen afspraken gemaakt over het woonprogramma, parkeren en overdracht openbare ruimte naar de gemeente.

Bij het aangaan van deze overeenkomst is de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019 van toepassing (de Doelgroepenverordening). De doelgroepenverordening hanteert een andere definitie voor middeldure huur dan in landelijke wetgeving. Daar waar de doelgroepenverordening spreekt over middeldure huur wordt hetzelfde bedoeld als middenhuur, zoals opgenomen in de Wet betaalbare huur.

Het zelfbewoningsbeding geldt alleen voor woningen die bestemd zijn voor de verkoop. Het artikel sluit daarmee niet uit dat Initiatiefnemer huurwoningen kan realiseren.

Het toevoegen van ca. 200 wooneenheden voldoet in een (grote) behoefte, en draagt bij aan de woningbouwopgave van Deventer. Deze locatie is een unieke plek in de (voor)stad Deventer. Het biedt vele kansen op een ontwikkeling naar een gemengde woonomgeving. Nieuwe woningen die voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis kan zijn. Het biedt ook kansen voor bewoners uit de buurt om naar een nieuwe woning in de directe sociale omgeving te verhuizen.

Het toevoegen van groene kwaliteit (zowel in het plangebied als met een ‘stevige’ groene plint rondom de Tapijtfabriek) en daarmee het herverdelen van bestaande parkeercapaciteit is een randvoorwaarde voor het toevoegen van ca. 200 wooneenheden. Het gesloten fabrieksterrein wordt een nieuwe woonwijk met nieuwe publiek toegankelijke ruimte en behoud van verschillende bijzondere panden. Een deel van de industriële uitstraling van de locatie wordt behouden met een leesbare en beleefbare geschiedenis van de plek (zoals bijvoorbeeld de oudste en kenmerkende sheddaken, de kantoorgebouwen en toegangspoort aan de Smyrna(dwars)straat), het Ketelhuis met de schoorsteen en het Postmagebouw aan de Tapijtstraat).

Circulariteit is een van de belangrijke thema’s binnen de herontwikkeling van De Tapijtfabriek. Door bestaande gebouwen en materialen zoveel mogelijk te behouden, hergebruiken en recyclen, blijft de geschiedenis van de locatie zichtbaar en wordt het gebruik van nieuwe grondstoffen beperkt. Daarnaast wordt bij nieuwbouw ingezet op circulaire, demontabele en waar mogelijk biobased bouwoplossingen.

De Planadviesraad is positief over de ontwikkeling van het ontwerp in het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan. Dit heeft geleid tot een goed doordacht plan waarin de historische laag en de eigenheid van de fabriek zichtbaar is en dat in de verschillende schaalniveaus een andere wereld is, maar ook een relatie met de omgeving aangaat en vormgeeft aan de schaalsprong.

Het beeldkwaliteitsplan biedt concrete handvaten voor de uiteindelijke plankwaliteit, en is te gebruiken om regels in het Omgevingsplan verder in te vullen.

De huidige huurder heeft een huurcontract dat eind 2029 afloopt.

Bijlage 1


Burg. Jacobsonstraat
Burg. Van Marlestraat
Tapijtstraat
Smyrnastraat
Smyrnadwarsstraat
Burg. Dumbarstraat
Burg. Van Loghemplein
B 15811
B 15809
B 1435
B 8744
B 16424
B 16541
B 16543
B 16722
B 10345
B 14350
B 16064
B 15817
B 17697
B 16810
B 17734
B 16493
B 16537

VIERSPRONG WONEN

Enschedesestraat 163
7574 AC Oldenzaal
+31 (0)541 - 570 440
info@viersprongwonen.nl

KVK: 74003003
IBAN: NL61 RABO 0338 0964 34
BTW: NL859739600B01

Geurtsen Beheer B.V. en/of Machinefabriek Geurtsen B.V.
t.a.v. de heren N. Geurtsen en P. Geurtsen
Smyrnastraat 3
7413 BA Deventer

Oldenzaal, 20-12-2021

Betreft: Machinefabriek Geurtsen te Deventer – **Bevestigingsbrief**

Beste heren Geurtsen, beste Nico en Patrick,

Hierbij bevestigen wij de tussen ons gesloten koopovereenkomst aangaande de opstallen en perceel grond kadastraal bekend Deventer Sectie B nummer 14350 groot ca. 9.838 m2 en 10345 groot 58 m2, gelegen Smyrnadwarsstraat, Smyrnastraat 3, Burg. Van Marlestraat en Tapijtstraat, 7413 BA Gemeente Deventer.

Totaalprijs euro [redacted],- kosten koper.

Deze bieding doen wij onder de navolgende ontbindende voorwaarden:

- De notariële levering geschiedt in overleg en na invulling van de ontbindende voorwaarden;
- Het perceel wordt geleverd vrij van erfdienstbaarheden, huur, opstalrechten, hypotheken, beslagen, gebruikrechten van andere inschrijvingen;
- De bodem is schoon en vrij van bodemvreemde materialen zoals bijvoorbeeld puin, teer-(houdende delen), asbest, PFAS en andere niet tot de bodem behorende zaken.
  Viersprong zal een verkennend bodemonderzoek uit laten voeren en de resultaten zijn binnen 6 werkweken bekend. Bij een vervuiling zullen partijen in overleg gaan.
- Olietanks: olietanks, met of zonder inhoud, op het terrein aanwezig worden verwijderd door de koper.
- De bomen, struiken en overige opstallen met asbest, voor zo ver aanwezig, worden verwijderd door de koper.
- Het bestemmingsplan moet nog worden aangepast, welke voor rekening en risico van de koper plaats zal vinden. De Gemeente Deventer en de Provincie dienen haar medewerking en goedkeuring te verlenen aan de herontwikkelingsplannen en voorwaarden op basis waarvan deze koopovereenkomst is gesloten.
- Betaling geschiedt bij notariële levering, en de notariële levering vindt plaats bij definitief en onherroepelijk bestemmingsplan.
  Indien dan blijkt dat Geurtsen de opstallen niet leeg en ontruimt kan leveren zal in gezamenlijk overleg een nieuwe datum van levering worden bepaald.

VIERSPRONG WONEN

Enschedesestraat 163
7574 AC Oldenzaal
+31 (0)541 - 570 440
info@viersprongwonen.nl

KVK: 74003003
IBAN: NL61 RABO 0338 0964 34
BTW: NL859739600B01

Deze overeenkomst zal nader worden uitgewerkt in een notariële koopovereenkomst.
Wij zullen in januari onze notaris vragen om dit op te pakken.

Met vriendelijke groet,

Voor akkoord,

Viersprong Wonen BV,

Nader te noemen meester,

De heren H.L. Wiggers & M.L. Hartmann

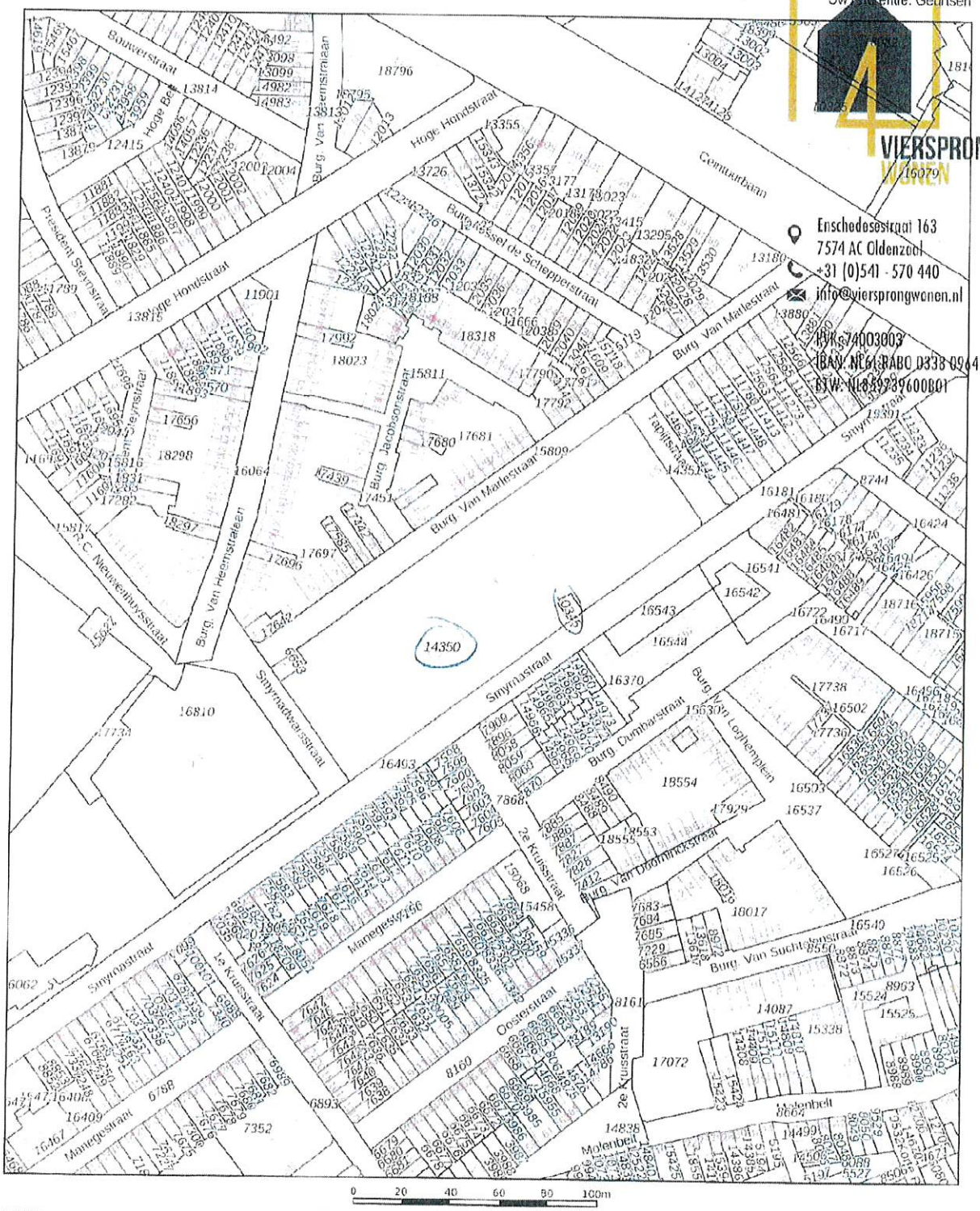
Voor akkoord,

Geurtsen Beheer B.V. en/of Machinefabriek Geurtsen B.V.

De heren N. Geurtsen & P. Geurtsen

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurtsen



VIERSPRONG WONEN
Enschedesestraat 163
7574 AC Oldenzaal
+31 (0)541 - 570 440
info@viersprongwonen.nl
KVK 74003003
IBAN NL61 RABO 0338 0944 34
BTW NL859739600B01

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Deventer
Sectie B
Perceel 14350

kadaster

Voor een constructief uittreksel geleverd op 22 december 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Enschedesestraat 163
7574 AC Oldenzaal
+31 (0)541 - 570 440
info@viersprongwonen.nl

KVK: 74003003
IBAN: NL61 RABO 0338 0964 34
BTW: NL859739600B01

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Deventer B 14350
Kadastrale objectidentificatie : D64131435070000
Locaties Smyrnastraat 3
7413 BA Deventer
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: 0150010000008290
Smyrnastraat 5
7413 BA Deventer
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: 0150010000006919
Tapijtstraat 3
7413 BZ Deventer
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Verblijfsobject ID: 0150010000008613
TAPYTSTR 1
7413 BZ DEVENTER
Smyrnastraat 1
7413 BA Deventer
Verblijfsobject ID: 0150010000032040
Kadastrale grootte 9.838 m²
Grens en grootte Vastgesteld
Coördinaten 207915 - 475047
Omschrijving Bedrijvigheid (industrie)
Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk Hyp4 3352/48 Zwolle
Naam gerechtigde Geurtsen Beheer B.V.
Adres Smyrnastraat 3
7413 BA DEVENTER

kadaster

Deventer B 14350

Geurtsen

22-12-2021 - 10:05 S11115255148

21-12-2021 - 14:59 21-12-2021 - 14:59

Postadres Postbus 600
7400 AP DEVENTER
Statutaire zetel DEVENTER

Voor een consultatieuittreksel de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

Deventer B 10345

Geurtsen

22-12-2021 - 10:20 S11115258997

21-12-2021 - 14:59 21-12-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Deventer B 10345
	Kadastrale objectidentificatie : 06413103457 0000
Kadastrale grootte	58 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	207967 - 475062
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

RECHTEN

1	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3352/48 Zwolle
Naam gerechtigde	Geurtsen Beheer B.V.
Adres	Smymastraat 3
	7413 BA DEVENTER
Postadres	Postbus 600
	7400 AP DEVENTER
Statutaire zetel	DEVENTER

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

BIJLAGE 3 Indicatieve planning Tapijtfabriek
Datum: 10 augustus 2026

	Activiteit / stap	Doorlooptijd per stap	Status	Actie
1	Aanleveren benodigde onderzoeken aan gemeente	Mei - juni	Gereed	JOUW Wonen
2	Uitzoeken *met verzekerde garantstelling* t.b.v. AOK	Juli / augustus / september ‘26		JOUW Wonen
3	Toets externe onderzoeken en terugkoppelen reactie van Omgevingsdienst, Veiligheidsregio, waterschap	16 weken (rekening houdend met zomerreces)	Medio mei – medio september ‘26	Gemeente
4	Verwerken toets reactie onderzoeken	Maatwerk; ca. 3 maanden (rekening houdend met zomerreces)	Juni – september ‘26	JOUW Wonen
5	Wijkraad informeren / betrekken	1 maand	Juni ‘26	JOUW Wonen
6	Bestuurlijke besluitvorming Anterieure Overeenkomst	2,5 weken	23 september ’26 aanleveren pho, 28 september pho, 6 oktober college	Gemeente
7	Kennisgeving voornemen OP-wijziging	maatwerk	17 juni ‘26	Gemeente
8	AOK getekend & digitaal verzenden	maatwerk	Begin oktober ‘26	Gemeente
9	Factuur verzenden kostenverhaal	maatwerk	Oktober ‘26	Gemeente
10	Opstellen en beoordelen concept wijziging van het omgevingsplan	Circa 3 maanden. Onder voorbehoud bestuurlijke instemming Anterieure Overeenkomst	Aug – november ‘26	Gemeente
	Procedure wijziging omgevingsplan	Circa 8 maanden indien geen zienswijzen	Medio okt 2026 t/m juli 2027	Gemeente
11	Kennisgeving provincie	2-3 weken	Ergens in sept – oktober ‘26	Gemeente
12	Bestuurlijke besluitvorming ontwerp omgevingsplan	3 weken (ambtelijk opdrachtgever, portefeuillehouder, college)	Oktober ‘26 Onder voorbehoud ambtelijke goedkeuring van het concept	Gemeente
13	Publicatie ontwerp omgevingsplan + kennisgeving provincie	6 + 1 weken (1 week wachttijd)	Begin november t/m medio december ‘26	Gemeente
14	Eventueel Reactienota zienswijzen opstellen	2 maanden (onder voorbehoud aanvullend onderzoek en beoordeling e.d.)	Medio december ‘26 – medio februari ‘27	Gemeente
15	Omgevingsplan bijwerken naar vast te stellen omgevingsplan	Minimaal 4 weken	Januari – februari ‘27	Gemeente
16	Bestuurlijke besluitvorming vast te stellen omgevingsplan, evt. met Reactienota zienswijzen	3-4 weken (ambtelijk opdrachtgever, portefeuillehouder, college)	Begin maart ‘27	Gemeente

17	Raadsbehandeling omgevingsplan	2-3 weken	Maart ‘27	Gemeente
18	Publicatie vastgesteld omgevingsplan	1 week	Maart ‘27	Gemeente
19	Ter inzage vastgestelde omgevingsplan	6 + 1 weken (1 week wachttijd)	Maart t/m medio april ‘27	Gemeente
20	Omgevingsplan treedt dan 4 weken na publicatie in werking (ook al ligt het dan nog 2 weken ter inzage en kunnen er nog 3 weken beroepen binnenkomen)		Medio april ‘27	Gemeente
21	Indien geen beroep: omgevingsplan onherroepelijk		Mei ‘27	Gemeente
22	Indien wel beroep RvSt tot zitting RvSt	2 jaar	Mei ‘29	RvSt
23	Voorlopige voorziening	maatwerk		RvSt
24	Uitspraak RvSt	maatwerk		RvSt
25	Opstellen en toetsen Bouwplan en DO Inrichtingsplan Openbare ruimte	Circa 2 maanden	Jan. - febr. ‘27	JOUW Wonen Gemeente
26	Voorbereiden aanvraag omgevingsvergunningen	Relatie met procedure		JOUW Wonen
27	Verkooptraject	Relatie met procedure		JOUW Wonen
28	Omgevingsvergunningen	Circa 3 maanden vanaf onherroepelijke wijziging van het omgevingsplan		JOUW Wonen Gemeente
29	Bouw woningen en andere functies	Bouwtijd circa 4 jaar op basis van onherroepelijke omgevingsvergunning		JOUW Wonen
30	Openbare ruimte woonrijp maken	Circa 3 maanden vanaf oplevering laatste appartement		Gemeente
31	Schouw / overdracht openbare ruimte	1 dag		JOUW Wonen Gemeente
32	Overdracht nieuwe groenelementen	2 jaar na aanleg		JOUW Wonen Gemeente

…… ……

Paraaf gemeente Deventer **Paraaf exploitant(en)**

MASTERPLAN

TAPIJT FABRIEK

2 · mei · 2024

MASTERPLAN: DE TAPIJTFABRIEK

Voor u ligt het definitieve Masterplan voor de Tapijtfabriek in Deventer. Het schetst het kader waarbinnen de komende jaren een grootscheepse transformatie van de locatie de Tapijtfabriek plaatsvindt. Het betreft de locatie in de vooroorlogse wijk Voorstad en is gelegen in de Burgemeestersbuurt. Op deze locatie is nu machinefabriek Geurtsen gevestigd. Geurtsen wil graag met haar machinefabriek uitbreiden hetgeen op deze huidige plek niet mogelijk is. Dit betekent dat Geurtsen machinefabriek als bedrijf in de nabije toekomst naar een andere locatie gaat. In het licht van de woningbouwopgave in Deventer is dit een mooie kans om op deze locatie een hoogwaardige herontwikkeling te laten plaatsvinden. Het is de ambitie om een dynamisch gebied te ontwikkelen waar ruimte is voor wonen, werken, horeca en hoogwaardige publiek toegankelijke ruimte. Een levendige ontwikkeling, met oog voor het behoud van karakteristieke elementen, die zich passend voegt op deze locatie middenin de gemengde woonwijk en die een kwaliteitsimpuls voor Deventer is. De Gemeente Deventer ziet in de herontwikkeling een prachtkans om van deze locatie iets moois te maken.

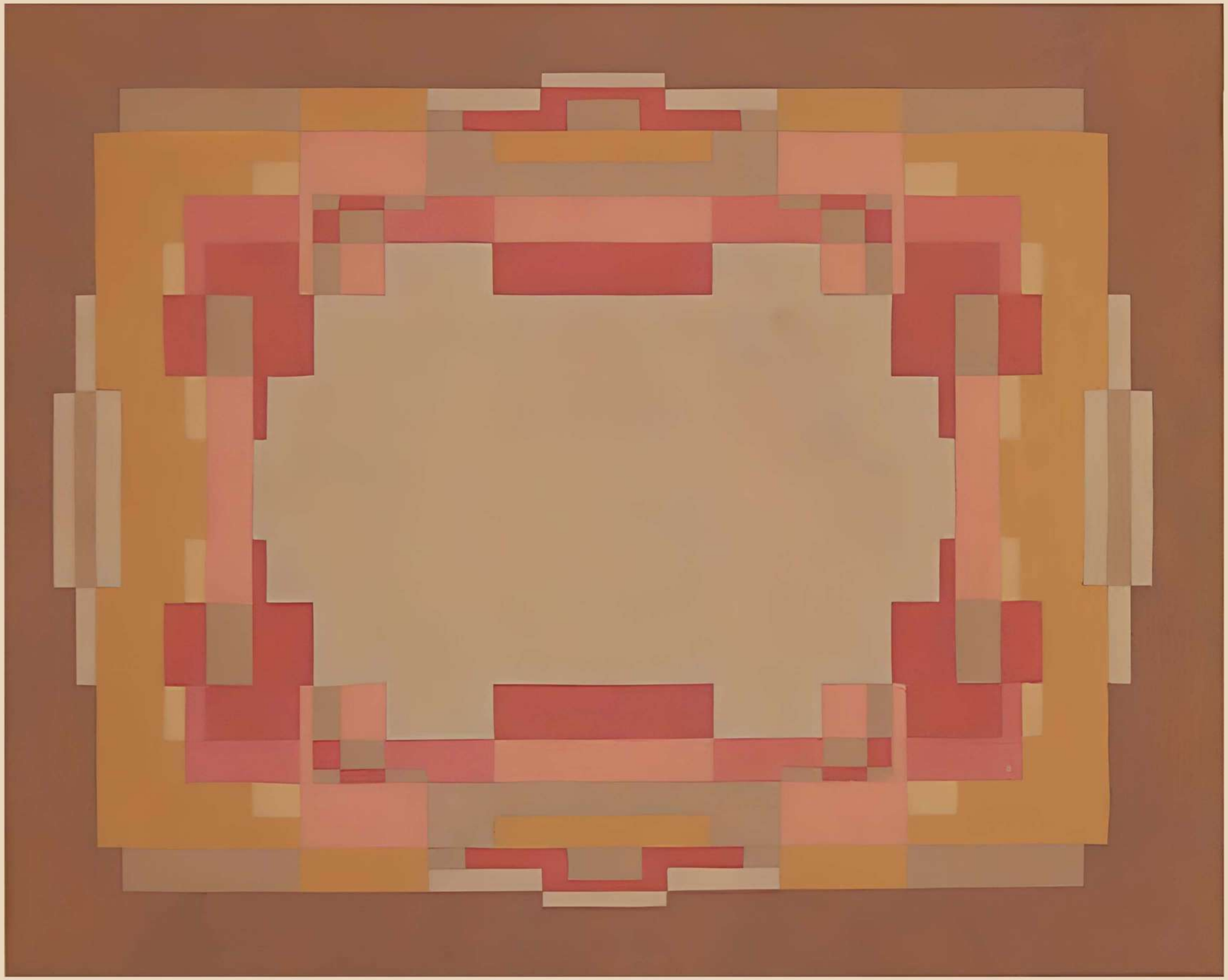
“Deze unieke plek in de Voorstad Deventer biedt vele kansen op een ontwikkeling naar een woonomgeving die voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis kan zijn.”

Dit document is door JOUW Wonen in samenwerking met de Architekten Cie., landschapsarchitect Poelmans Reesink en Goudappel met veel zorg samengesteld. De kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Tapijtfabriek zijn hierin vastgelegd. Het Masterplan dient als basis voor het omgevingsplan en is hiermee bedoeld als leidraad en toetsingskader voor de vervolguitwerkingen zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen, zonder een definitief eindbeeld te geven. Het is de ambitie om de herontwikkeling van de Tapijtfabriek gefaseerd met een totale looptijd van circa 10 jaar uit te voeren. Het stedenbouwkundig plan zal gelet deze lange periode van realisatie voldoende flexibel moeten zijn om te kunnen anticiperen op veranderingen in de programmatische invulling. Om die reden wordt in het stedenbouwkundig plan de hoofdstructuur van het toekomstige woongebied vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk en een aantal doelstellingen en spelregels voor de toekomstige programmatische en architectonische uitwerking van de bebouwing. Het Masterplan heeft geen juridische status maar vormt het gemeentelijke beleidskader op basis waarvan juridische verankering in het omgevingsplan kan plaatsvinden. Het Masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Participatie

Het Masterplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Gemeente Deventer. Vanuit een intensief participatieproces zijn de verschillende stakeholders meegenomen in de ontwikkeling van de plannen. Zo zijn omwonenden via verschillende informatiebijeenkomsten geïnformeerd en hebben vertegenwoordigers uit de buurt in de vorm van focusbijeenkomsten hun input kunnen geven op de plannen. Ook is er veelvuldig overleg geweest met partijen zoals woningcorporatie Rentree en de verschillende erfgoedpartijen. Het plan is het resultaat van circa anderhalf jaar studie, naar de mogelijkheden voor de transformatie van de locatie de Tapijtfabriek.

Dit Masterplan is mede op basis van input vanuit de omgeving tot stand gekomen. Van mei 2022 tot mei 2023 konden bewoners, ondernemers, de omwonenden in de Burgermeesterbuurt, erfgoedpartijen, woningcorporaties en andere stakeholders op verschillende momenten en via verschillende kanalen reageren op het concept Masterplan of onderdelen hiervan. Het voornaamste doel was het verrijken van het Masterplan. Er is ook veel input opgehaald die beter een plek kan krijgen in de uitwerking in concretere plannen. Deze input wordt dan ook meegenomen in de vervolgfase van de planontwikkeling. De opbrengst gaat niet verloren.
De bijeenkomsten die binnen het participatieproces zijn gehouden, hebben altijd live plaatsgevonden. Er is een projectwebsite ingericht waar alle relevante informatie vermeld werd, er is een bijeenkomst georganiseerd om het concept Masterplan te presenteren en vragen te beantwoorden, er zijn meerdere focusgroepbijeenkomsten georganiseerd, er is een informatiecentrum ingericht die op gezette tijden geopend was en er hebben verschillende één-op-één gesprekken met stakeholders plaatsgevonden. Een uitgebreidere beschrijving van het participatieproces is te vinden in de bijlage in het ‘Participatieproces Masterplan Tapijtfabriek’.
Het participatieproces dat in 2022/2023 is doorlopen, wordt vervolgd bij de verdere planuitwerkingen. De omgeving wordt geïnformeerd over de volgende processen van de herontwikkeling van de Tapijtfabriek. Ook zullen zij worden ingelicht over de ontwikkelingen met betrekking tot de sloop en bouw van de nieuwbouw. De plannen van de herontwikkeling van de Tapijtfabriek worden uiteindelijk juridisch geborgd in omgevingsplannen en vergunningen. Voor de vaststelling van een omgevingsplan of voor afgifte van een vergunning is uiteraard de formele inspraakprocedure van toepassing bij de Gemeente Deventer.



A · 506 · A · 8

LEESWIJZER

Dit Masterplan is als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt stilgestaan bij de ambities en eisen die de Gemeente Deventer in het handelingsperspectief heeft opgesteld. Vervolgens worden een aantal karakteristieken en kwaliteiten van het plangebied beschreven. Daarna worden de ontwerpmotieven die bij de vertaling van de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan een belangrijke rol spelen uiteengezet. Deze ontwerpmotieven vormen inhoudelijk de opmaat voor de beschrijving van het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 5 wordt de basis van het ruimtelijke raamwerk van het plan, het ontwerp voor de buitenruimte en beeldkwaliteitsambitie, aan de hand van profielen en referentiebeelden in beeld gebracht. In het verlengde daarvan wordt aandacht besteed aan de verkeerskundige aspecten, parkeren, groen en duurzaamheid. In hoofdstuk 10 behandelen we de doelgroepenanalyse met daaraan gekoppeld de opgave van het totale programma en functies. Ten slotte wordt in hoofdstuk 11 het proces en de participatie toegelicht.

Bij het opstellen van dit Masterplan zijn de op dat moment actuele en relevante beleidsstukken als uitgangspunt genomen.

1. ACHTERGROND



- Gemeentelijke beleidsstukken

2. BESTAANDE SITUATIE



- Locatie Tapijtfabriek Deventer
- Historische ontwikkelingen Deventer
- Ontstaan en historie Tapijtfabriek
- Huidige situatie

7. GROENPLAN EN BUITENRUIMTE

- Uitgangspunten buitenruimte
- Principe uitwerkingen
- Profielen

8. VERKEER EN PARKEREN

- Ambities en principes
- Fiets-en autoparkeren

3. RUIMTELIJK CONCEPT



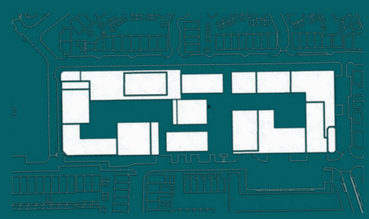
- Masterplan
- Gelaagdheid
- Programma en ambities

4. BEELDKWALITEITSPLAN



- Kernwaarden fabrieksidentiteit

5. MASTERPLAN



- Masterplan maaiveld
- Verkeer
- Gebiedsdoorsnedes
- Straatimpressies

6. BOUWENVELOPPEN EN REGELS



- Bouwvelden
- Bouwhoogtes

9. DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

- Ambities en principes duurzaamheid
- Natuurinclusieve ambities

10. DOELGROEPEN EN PROGRAMMA

- Demografische gegevens/onderzoek
- Programma

11. PROCES EN PARTICIPATIE

- Participatie
- Tijdlijn
- Gevolg

12. ANALYSE BEZONNING

- Concept
- TNO normering
- Impact slagschaduw

1. ACHTERGROND



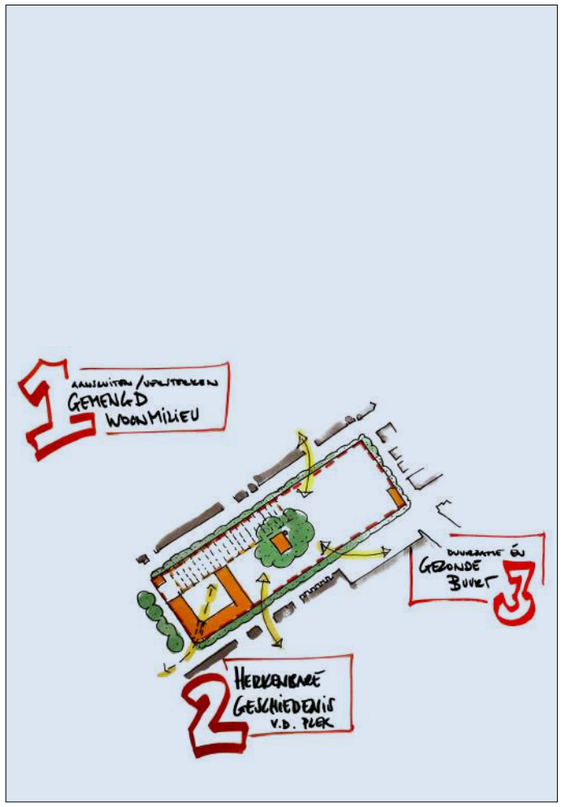
gemeente Deventer

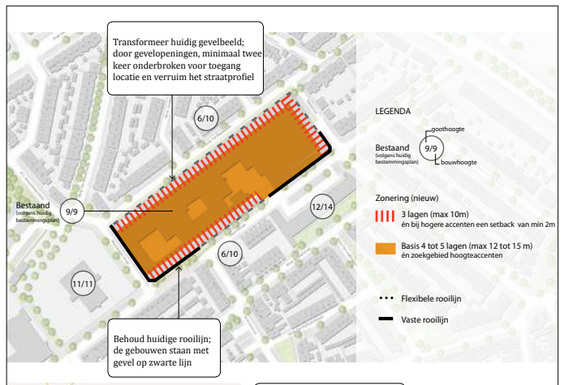


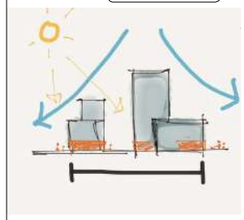
Handelingsperspectief
Smyrnastraat 3

DEFINITIEF - november 2021

www.deventer.nl



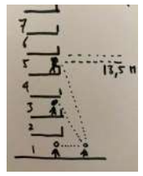




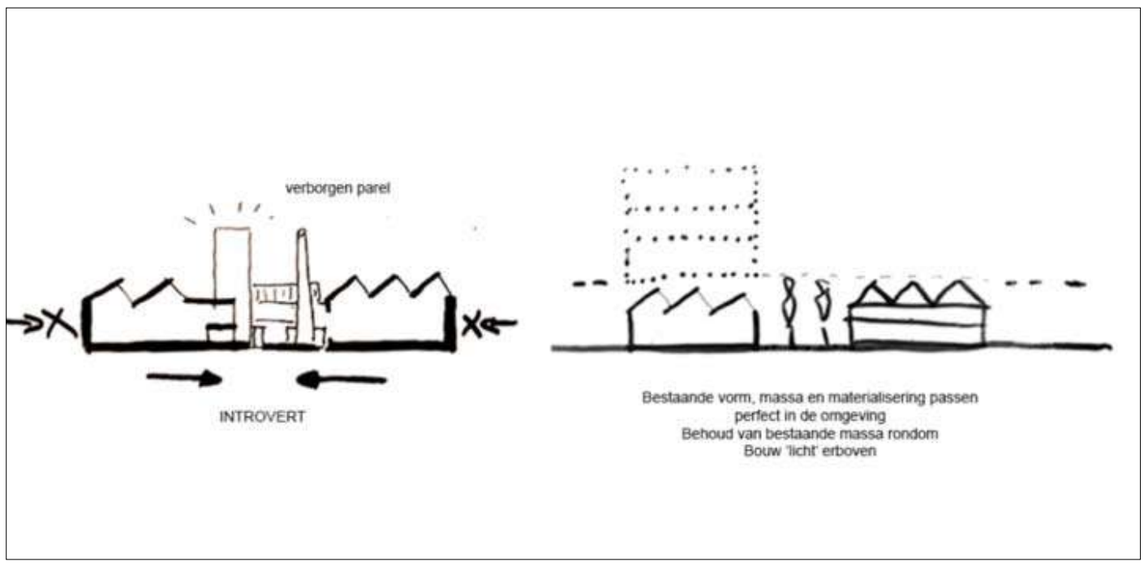
Principes voor zorgvuldig verdichten:

1. getrapte volumes naar buurt
2. wisselende hoogtes
3. ooghoogte beleving
4. (zon-)licht in de straat

**Gebieds FSI*
De FSI geeft de verhouding tussen het bebouwde bruto vloeroppervlak en de oppervlakte van het terrein. Een FSI van 1,0 betekent dus dat er op één hectare grond (100x100 m) 10.000 m 2 bebouwd oppervlak is.
Bij een gebieds fsi wordt het gebied tot de hart van de weg meegerekend.

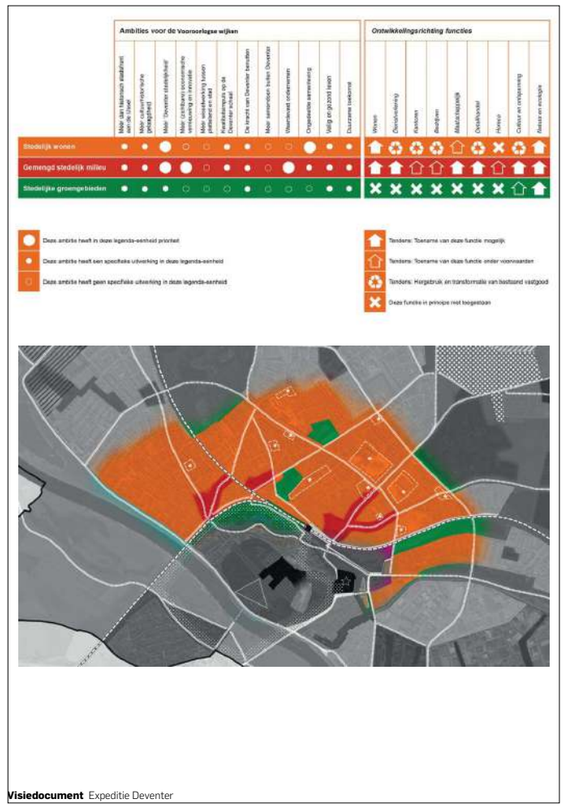


Bij 5 woonlagen is er nog een relatie met de straat. Oogcontact op 13,5m.

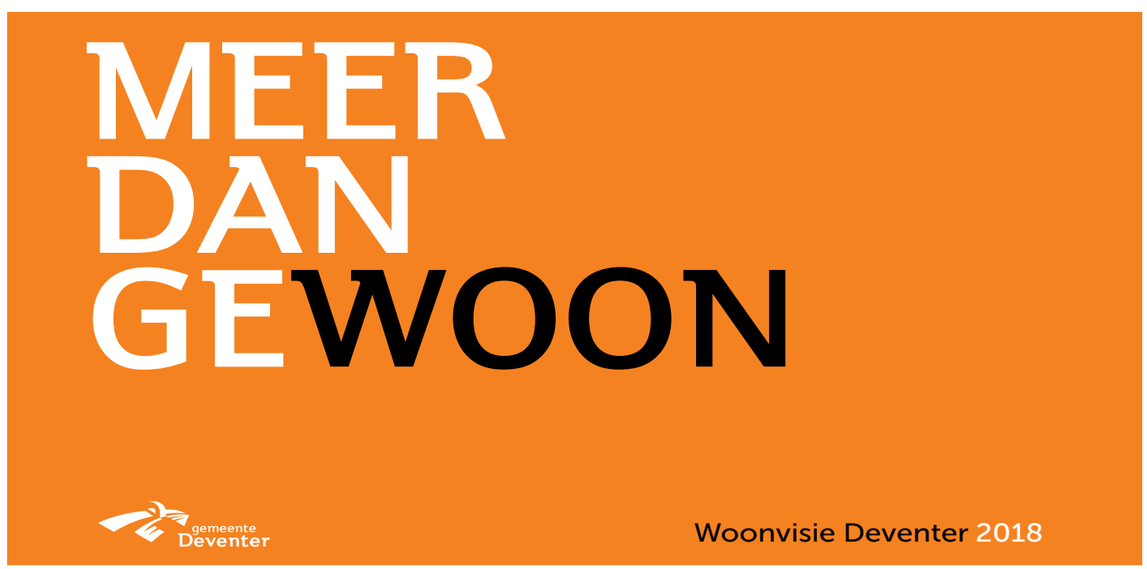








Visiedocument Expeditie Deventer



Handelingsperspectief
In februari 2022 heeft de Gemeente Deventer het handelingsperspectief voor de ontwikkellocatie aan de Smyrnastraat 3 vastgesteld. Het Handelingsperspectief bevat de ambities en ontwikkeldoelen voor deze locatie. De drie ambities zijn:

1. Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek.
2. Aansluiten en versterken van het gemengde woonmilieu.
3. Duurzame en gezonde buurt.

De ruimtelijke vertaling van de gestelde ambities komt tot stand door de uitwerking in vier ruimtelijke bouwstenen

- Zorgvuldig verdichten
- Herkenbaar in de buurt
- Plekken en routes
- Samenhang in bebouwing

Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek
De ambitie voor deze locatie is om een deel van de industriële uitstraling van de locatie te behouden met een leesbare en beleefbare geschiedenis van de plek. Het cultuurhistorische karakter van de voormalige Koninklijke Deventer Tapijtfabriek kan bij uitstek fungeren als katalysator voor de herontwikkeling van dit gebied. Door de historische gelaagdheid te verweven met een goede balans tussen oud en nieuw ontstaat er een verbondenheid met de identiteit van de Smyrnalocatie.

Aansluiten en versterken van het gemengde woonmilieu
Het accent van de functie die de Tapijtfabriek krijgt, zal voornamelijk op de functie wonen komen te liggen. Ondersteunend hieraan zal er een aanvullend programma worden ontwikkeld met als doel het verlevendigen van de buurt en genereren van plekken voor ontmoeting. Hierbij kan gedacht worden aan daghoreca, maatschappelijke functies en flexwerken. Er wordt een mix van gestapeld en grondgebonden woningen in diverse prijsklassen en types gebouwd, waarbij aandacht zal zijn voor betaalbare woningen. Daarnaast zal binnen het programma 25% sociaal zijn en 75% flexibel.

Duurzame en gezonde buurt
De Tapijtfabriek is een besloten plek omringd door een woonwijk. Daarnaast typeert deze buurt zich door de smalle straten en lage bebouwing. Door meer ruimte en lucht te creëren in de straatprofielen, ontstaat er een betere leefomgeving. Daarnaast zal het toevoegen van nieuwe publiek toegankelijke routes de verbinding met de buurt versterken. De binnenhoven krijgen een eigen karakter waarbij het accent op vergroening zal komen te liggen. Dit biedt kansen voor het opvangen en vasthouden van water en het beperken van hittestress. Daarnaast zal ingezet worden op groen langs de gevels, hetgeen ondersteunend is aan het gebruik en de beleving van een gezonde leefomgeving en een prettig verblijfsklimaat.

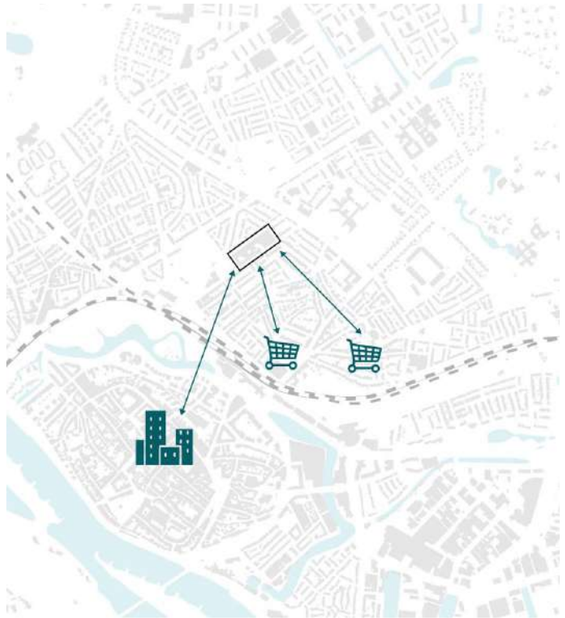
Achtergrond en kaders
De Gemeente Deventer heeft in haar Handelingsperspectief een aantal ambities en uitgangspunten opgesteld. Deze vormen het kader waarbinnen de herontwikkeling plaatsvindt. Dit kader is een voortvloeisel uit de visie en eisen die Deventer in onderstaande documenten heeft beschreven:

- Welstandsnota Deventer
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B
- Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets
- Woonvisie 2018 ‘Meer dan geWOON’
- Omgevingsvisie 2019

2. BESTAANDE SITUATIE



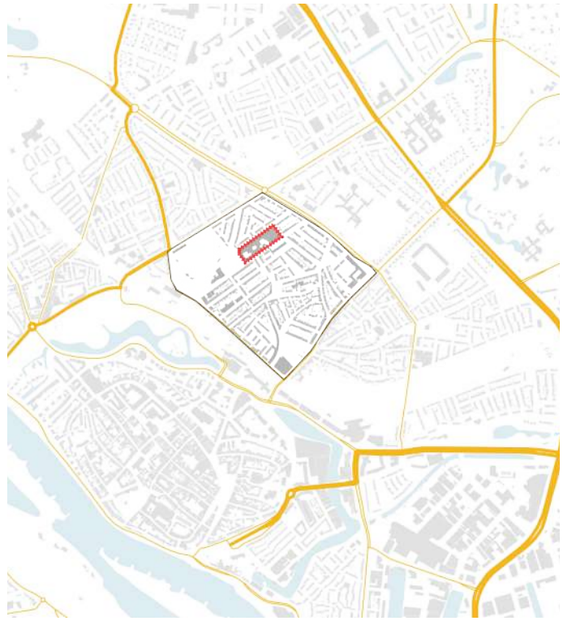




Ligging plangebied ten opzichte van het centrum en voorzieningen



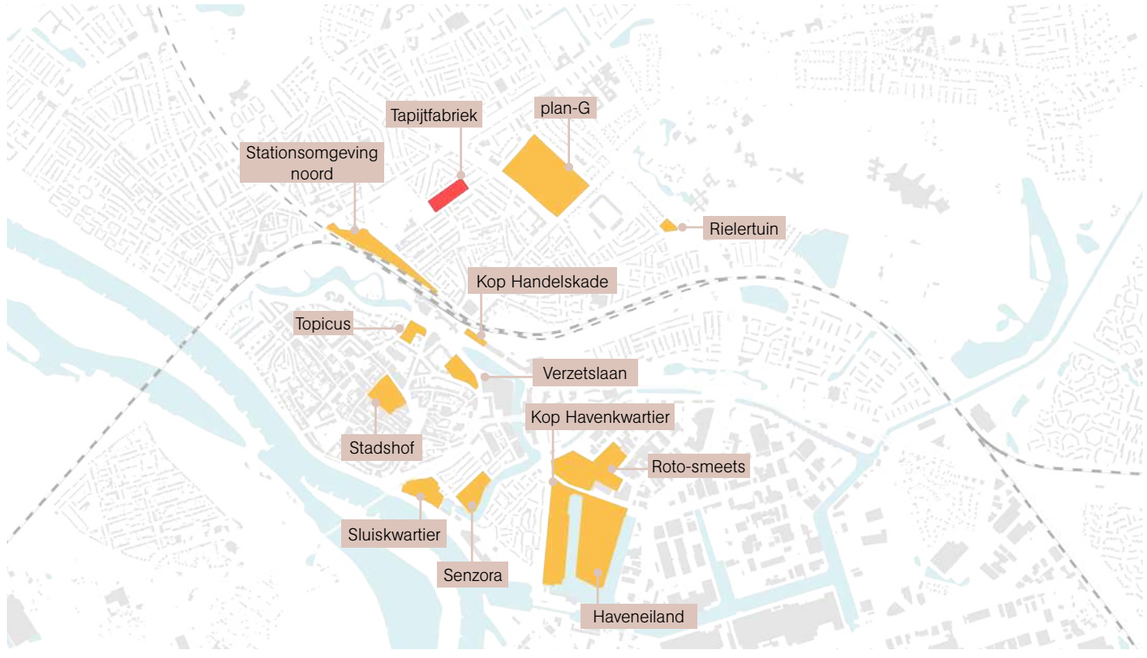
Ligging plangebied ten opzichte van het openbaar vervoer



Ligging plangebied ten opzichte van uitvalswegen



Ligging plangebied ten opzichte van de hoofd groenstructuur



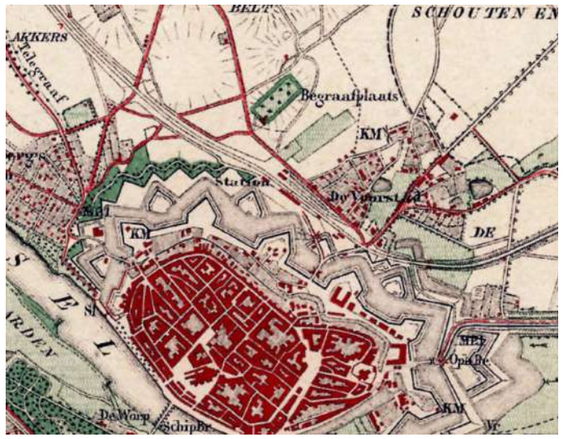
De Tapijtfabriek is één van de nieuwe woningbouwlocaties in Deventer

De Tapijtfabriek is gelegen in de wijk Voorstad-Centrum in Deventer. De buurten in de Voorstad maken deel uit van de zogenoemde Vooroorlogse wijken (schilwijken) rond de binnenstad van Deventer. De bebouwing is heel divers, uiteenlopend van herenhuizen aan en rond de Brinkgreverweg tot aan arbeiderswoningen in het Rode Dorp. In verschillende delen van deze wijk heeft recentelijk herstructurering plaatsgevonden.
Voorstad-Centrum bestaat uit de Burgemeestersbuurt en de Oosterstraat e.o. Een deel van de buurt Oosterstraat dateert van voor 1900. Ook hier hebben enkele jaren geleden flinke renovatiewerkzaamheden plaatsgevonden, zoals het gebied nabij de Beestenmarkt. Aan de andere kant van deze buurt ligt de moskee aan de Smyrnastraat die in 2003 is opgeleverd.

Aanleiding herontwikkeling
Aan de Smyrnastraat 3 is sinds 1978 de machinefabriek Geurtsen gevestigd in het pand van de voormalig Koninklijke Tapijtfabrieken Deventer. Op deze locatie draait momenteel de huidige machinefabriek met meer dan 115 medewerkers. Daarmee is Geurtsen een toonaangevende werkgever in de Gemeente Deventer en omstreken geworden.

Zowel voor de medewerkers als op gebied van bijvoorbeeld logistiek en opslag, voldoet deze fabriekslocatie niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Het pand is steeds minder geschikt om zoveel medewerkers te huisvesten (zowel op kantoor als in de productie). De conclusie van alle ontwikkelingen in de afgelopen jaren is dat verhuizing van de fabriek de beste optie is om verder te groeien in omvang en kwaliteit.

Hiermee verdwijnt er een fabriek uit de woonwijk. Dit betekent dat Geurtsen machinefabriek als bedrijf in de nabije toekomst naar een andere locatie gaat. Het weghalen van een fabriek uit een woonwijk is op basis van de huidige milieu-inzichten (onder andere vanwege de logistiek met vrachtverkeer midden in een woonwijk) een goede ontwikkeling.



1866



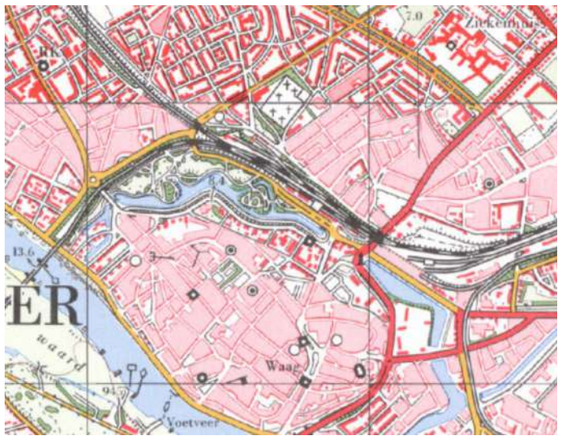
1890



1905



1933



1965



2022

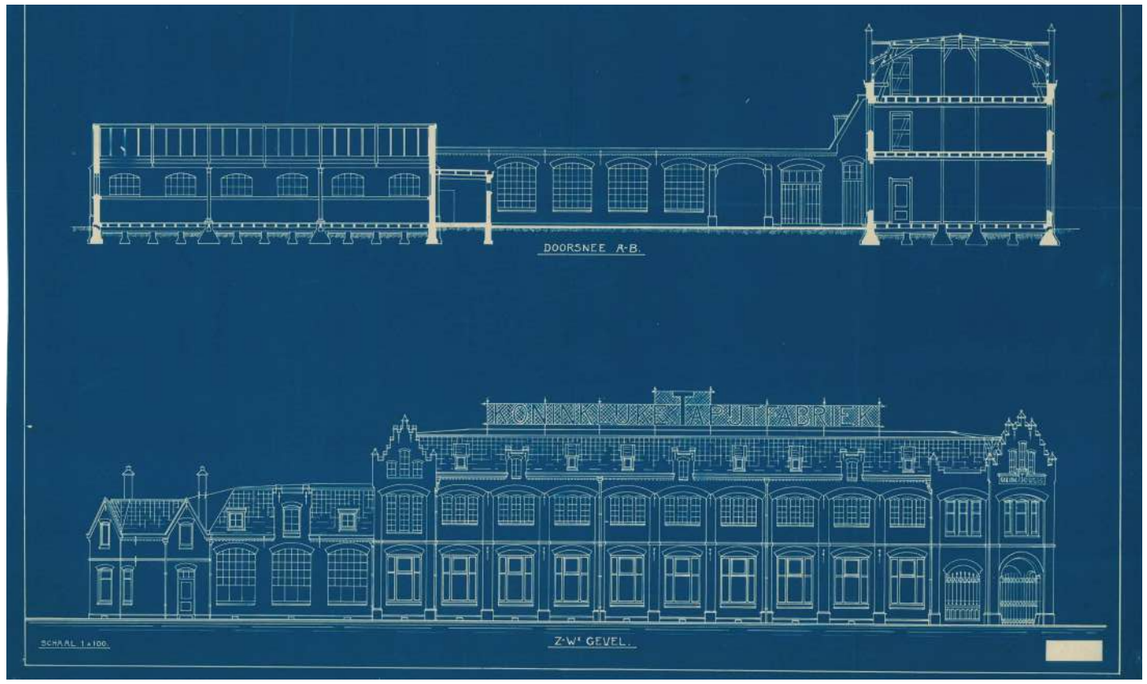
1866
In de loop der jaren heeft de stad Deventer een duidelijke groei doorgemaakt. Tot aan het einde van de negentiende eeuw vormde de brede ring van vestingwerken rond Deventer een harde ruimtelijke grens tussen de stad en het platteland. Het contrast tussen de dichtbevolkte stad binnen de vesting en het landelijk gebied erbuiten was groot. In het gebied buiten de Brinkpoort, al op de achttiende-eeuwse kaarten aangegeven als Voorstad, stond maar weinig bebouwing vanwege de Kringenwet. Het gebied dat Voorstad-Centrum wordt genoemd maakt deel uit van de oudste uitbreidingsschil van Deventer. Andere wijken in deze oudste uitbreidingsschil zijn Zandweerd Zuid, Driebergenbuurt/Rode Dorp en Voorstad-oost.

1890
De ontwikkeling van dit gebied begon aan het einde van de 19e eeuw, nadat in 1874 de Vestingswet was ingesteld. De stad Deventer kon toen (eindelijk) zijn vestingwerken, stadswallen, -muren en -poorten afbreken. Bovendien mocht er buiten de vesting worden gebouwd. De mensen en fabrieken wilden graag weg uit het drukke, vieze en benauwde centrum van de stad. Verschillende fabrieken vestigden zich aan de rand van de toenmalige stad. Gelijktijdig ontstond de behoefte aan eenvoudige, maar goede woningbouw voor de arbeiders in de nabijheid van deze fabrieken.
De oorspronkelijke barrière met de stad in de vorm van de vestingwerken was geslecht, maar was direct overgenomen door de spoorlijnen. Het eerste station van 1865 lag net buiten de vestingwerken, de spoorlijn schampte de vestingwerken. Tijdens de uitvoering van het ontmantelingsplan werden een tweede spoorlijn en station geopend. De aanleg van de twee spoorlijnen met stations en de ontmanteling van de vestingwerken versterkte de Brinkgreverweg als entree naar de stad, die door de bescheiden arbeiderswoningen en kleinschalige nijverheid een pover aanzien had. Aan het eind van de 19e eeuw (voor de Woningwet 1901) waren enkele woningbouwplannen uitgevoerd aan de Brinkgreverweg, tegenover het huidige Larensteincomplex, en langs de historische invalswegen, zoals de Brinkgreverweg, de Schoutenweg, langs de Molenbelt en rondom de Beestenmarkt. In de loop der tijd zorgde verdere verdichting voor een dichtbebouwd stedelijk woonmilieu.
Het stadsbestuur besloot de Brinkgreverweg op te waarderen en reserveerde terreinen aan weerszijden voor herenhuizen. Ook werd hier onder meer het Tropisch Landbouwmuseum gevestigd.

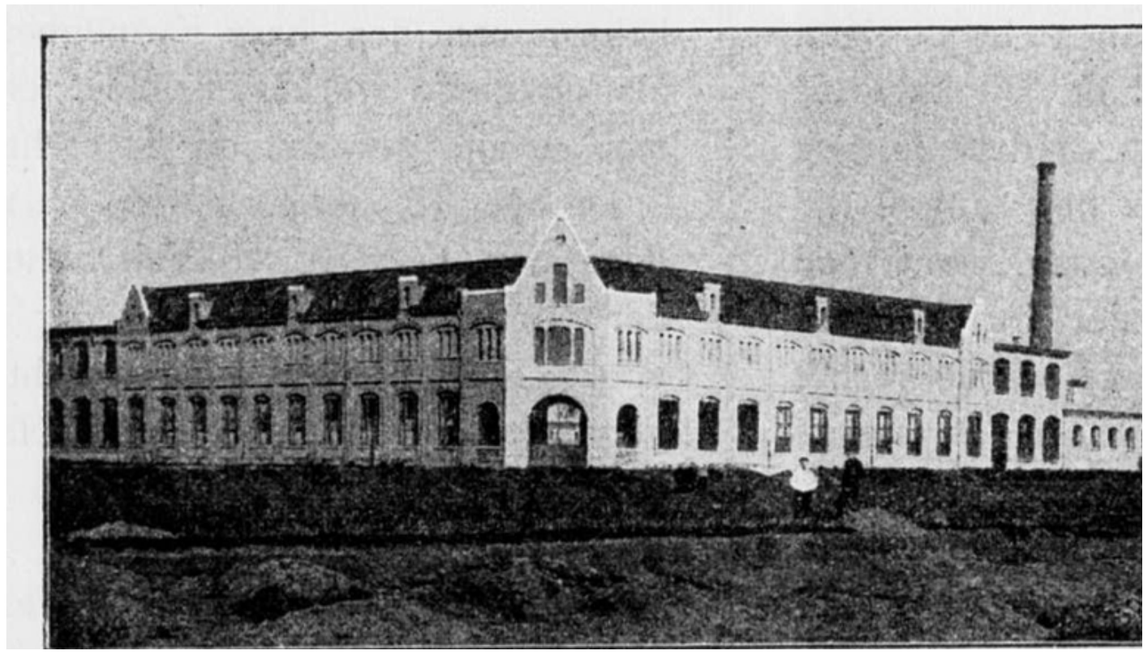
1905
Na de komst van de Woningwet werd, na een aarzelend begin, vanaf 1914 een reeks arbeiderswijken om de oude stad aangelegd. In 1914/1915 werd de Rijks Hogere Landbouwschool gebouwd, het huidige Larenstein.
De fabrieken zijn nu goeddeels verdwenen maar de arbeiderswoningbouw en de sfeer van toen zijn nog aanwezig in het straatbeeld. Behalve woningbouw treft men hier ook nog overblijfselen van ambachtelijke bedrijven aan, zoals (stads)boerderijen, schuren en oude stallen.

1933
Vanaf de jaren ‘20 werden nieuwe buurten projectmatig opgezet. Deze buurten, de Burgemeestersbuurt en de buurt rondom de Oudegoedstraat, zijn ruimer van opzet dan de oudere bebouwing. Deze wijken zijn goed geconserveerd en deels gerenoveerd waardoor het nog steeds gewilde woonmilieus zijn.

1965
Na de oorlog werd de schade in deze wijken hersteld en langs de Ceintuurbaan werden de eerste flatwoningen van Deventer gebouwd, in



Het oorspronkelijke gevelontwerp van het kantoorgebouw



Het kantoorgebouw verscheen als een van de eerste gebouwen in de wijk

de stijl van de zogeheten “wederopbouwarchitectuur”. In het kader van de stadsvernieuwing en als gevolg van het verdwijnen van de diverse fabrieken zijn door de jaren heen verschillende nieuwbouwprojecten in het gebied gerealiseerd die tot een wijziging van het oude stratenpatroon hebben geleid. Andere gebouwtypologieën (vrijstaande woningen met garages, appartementengebouwen en een moskee) die in maat, schaal en kleurgebruik (lichte kleuren, lessenaarskappen en platte daken) afwijken van de meer traditionele architectuur hebben hun intrede gedaan. Voorbeelden hiervan vindt men rondom de Beestenmarkt, in de Burgemeestersbuurt en op de Heuvel.

De geschiedenis van de Tapijtfabriek aan de Smyrnastraat begint aan het eind van de 18e eeuw. Aan het eind van de 18e eeuw heerste in het oosten van Nederland grote werkloosheid. In Deventer werd in samenwerking met het stadsbestuur door George Birnie en Philippus Sauret een textielfabriek ingericht. In de fabriek gingen vijftig armen en hun kinderen werken. In 1816 werkten er ruim 150 arbeiders en in het midden van de 19e eeuw ongeveer 225. Het bedrijf aan de Nieuwstraat groeide uit tot een flinke fabriek.

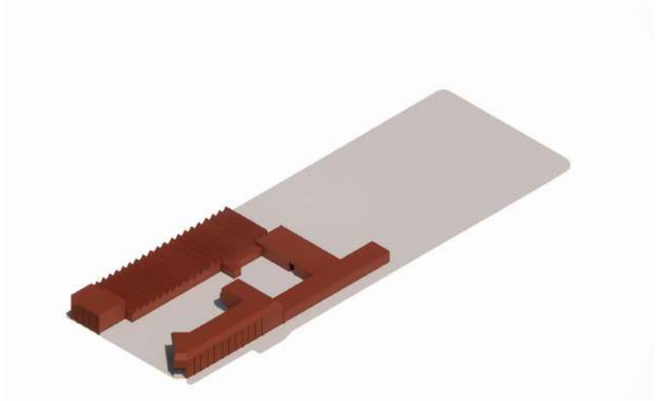
In juli 1901 werd de heer J.G. Mouton directeur en fuseerde het bedrijf met de Amersfoortsche Tapijtfabriek, die verder ging onder de naam Koninklijke Vereenigde Tapijt- fabrieken (K.V.T.). Onder zijn leiding verhuisde de fabriek in november 1902 naar een nieuw gebouw aan de Smyrnastraat, dat hij, opgeleid als architect, zelf had ontworpen. De K.V.T. produceerde voornamelijk handgeknoopte smyrnatapijten, ook wel Deventer tapijten genoemd. In dit gebouw werden in 1903/1904 de tapijten geweven voor de Ridderzaal en het oude gebouw van de Tweede Kamer in Den Haag. Ook leverde de fabriek tapijt aan het Koninklijk Paleis in Amsterdam.

Nadat de K.V.T. uit Deventer vertrok is het oude fabrieksgebouw overgenomen door de firma Geurtsen. Tot op heden worden er in de fabriek speciaalmachines gemaakt voor allerhande markten. Hierbij is de hoofdopzet van de fabriek intact gebleven, maar zijn er allerhande aanpassingen gemaakt aan de bebouwing om productie van speciaalmachines mogelijk te maken.

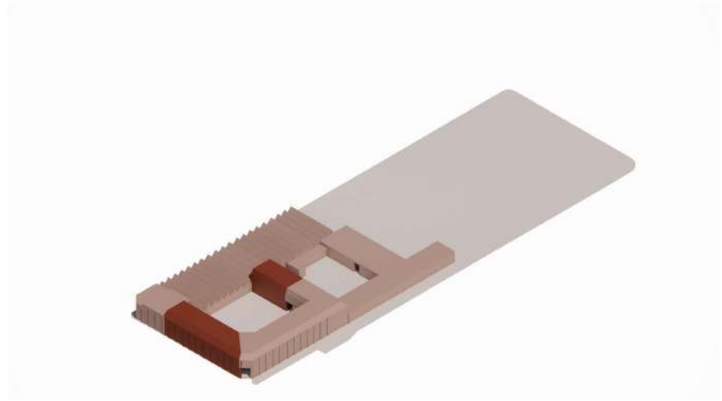
Fabriekscomplex

Het fabriekscomplex bevindt zich net ten noorden van de oude binnenstad van Deventer. Rondom het complex is in de jaren ‘20 een woonwijk verrezen. Het is een volledig bouwblok en heeft daardoor een gesloten karakter, wat kenmerkend is voor industriële gebieden in woonwijken. Het oudste gedeelte van het complex is een U-vormig kantoorgebouw uit 1902 met een productiehal. Toegevoegd werden later meer productiehallen, een portierswoning, een watertoren, een ketelhuis met schoorsteen en een sober kantoorgebouw; dat laatste werd in 1940 ontworpen door J.D. Postma en is opgetrokken in een toen gangbare functionele stijl. In 1978 werd de fabricage van tapijten in de vestiging in Deventer gestopt en vestigde de machinefabriek zich in dit jaar in het pand van de voormalig Koninklijke Tapijtfabrieken Deventer aan de Smyrnastraat.

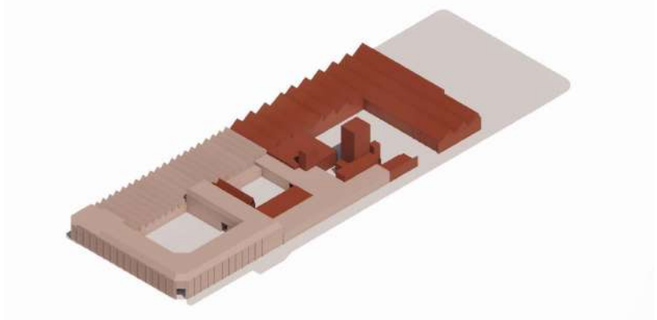
HET ONTSTAAN VAN HET FABRIEKSCOMPLEX



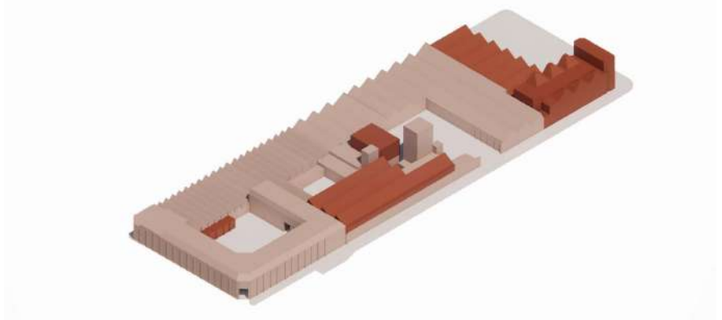
1900-1910



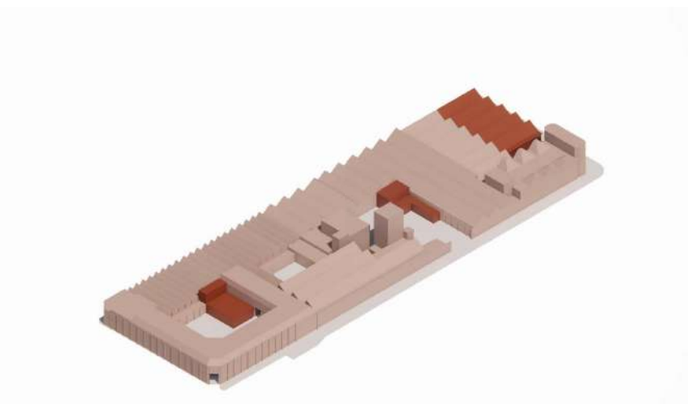
1910-1920



1920-1930



1930-1940



1940-1965

In de periode van 1903 tot 1961 is het fabrieks-complex vaak in verandering geweest. De groei van de fabriek betekende namelijk dat er steeds meer (productie)gebouwen bijge-bouwd moesten worden. Het resultaat is een grillig fabriekscomplex waar bouwstijlen uit de verschillende perioden samenkomen. De dyna-mische ontstaanswijze van het complex is bepa-lend voor de fabrieksidentiteit en uitstraling die vandaag de dag nog te zien en te voelen is.

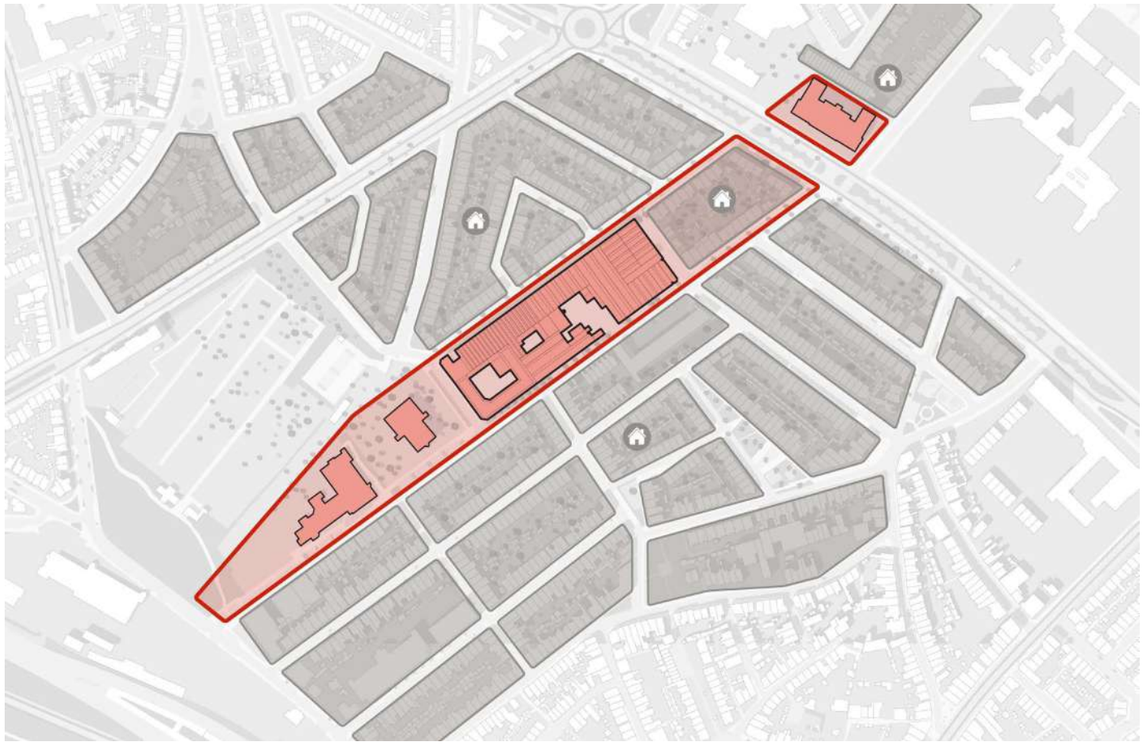
Bebouwing
In de loop der jaren is het complex van de Tapijt-fabriek bijna volledig bebouwd.
Het complex bestaat uit kleine en grote gebouwen die met elkaar vergroeid en verbonden zijn. Met name in de jaren ‘20 en ‘30 zijn de fabriekshallen bijgebouwd om meer ruimte te creëren. De binnenwereld van dit complex laat zich niet direct lezen van buitenaf. Zo is één van de meest markante gebouwen, het Ketelhuis, nauwelijks zichtbaar vanaf de straat doordat het middenin de locatie is gebouwd.

De bebouwing heeft een dienende rol ten behoeve van de functies. De focus van de archi-tectuur ligt op het functionele, niet zozeer op het architectonische.
Het fabriekscomplex is als geheel van waarde in het stedelijk weefsel, waar het een promi-nente en aanwezige plek inneemt. Daarnaast is het van waarde vanwege de plek die fabrieks-complex in de geschiedenis van Deventer en in het geheugen van de inwoners van Deventer inneemt. Door ‘het Oversticht’ is een waarde-stelling gemaakt van het terrein en de bebou-wing wat ten grondslag licht van de waardestel-ling van het erfgoed in het handeingsperspectief en dit masterplan.


LABKANTOOR
PRODUCTIEHALLEN
MACHINALE VERVERIJ
PRODUCTIEHALLEN
KETELHUIS
WATERTOREN
PRODUCTIEHALLEN
MAGAZIJN, WERKPLAATS
KANTOORGEBOUW

KENMERKEN VAN DE BUURT







Kenmerken buurt
De bebouwing van Voorstad-Centrum bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden aaneengesloten woningbouw (laagbouw). Strokenverkaveling en halfvrijstaande bebouwing komen slechts voor in de recente woongedeeltes (o.a. op de Heuvel).
Over het algemeen kan gezegd worden dat het gebied tussen de Brinkgreverweg en de Hoge Hondstraat (hierna genoemd: 'achter het station') bestaat uit kleinschalige woonbebouwing in een hoge dichtheid. Het is een gevarieerd woonmilieu, hetgeen zich uit in variatie in vormgeving, kleur en materiaalgebruik. De rest van het plangebied is ruimer opgezet en kent een lagere bebouwingsdichtheid.

Kenmerkend voor Voorstad-Centrum is verder dat het gebouwd is in een periode dat de auto nog een ondergeschikte rol speelde. De huidige verkeersintensiteit, gebrek aan ruimte op de openbare weg en de toegankelijkheid van de smalle straten leiden hier en daar tot ongewenste situaties.

Langs de doorgaande wegen zoals de Hoge Hondstraat en de Brinkgreverweg waren er oorspronkelijk op de hoeken van wegen winkels te vinden. De meeste hiervan zijn thans verdwenen, maar op een aantal plaatsen zijn ze nog aanwezig in het straatbeeld of hebben een andere functie gekregen, zoals een kantoor of praktijk. Ook bevinden zich in het gebied nog enkele voormalige bedrijfsgebouwen, zoals langs de Molenbelt en de Smyrnastraat. Andere bebouwing betreft scholen en openbare gebouwen, zoals een kerk, een moskee en de begraafplaatsen.

Het stratenpatroon van de eerste stadsuitbreidingen volgde in eerste instantie de historische invalswegen zoals de Brinkgreverweg, de Schoutenweg en de Molenbelt. De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing in het gebied 'achter het station' bestaat uit grondgebonden woningen, in aaneengesloten bebouwing met een relatief hoge dichtheid. Het stratenpatroon is historisch bepaald en smal. De woningen zijn op de straat gericht en hebben zelden voortuinen.

De achtertuinen van de woningen in de voorstad fungeerden vaak als privetuintjes voor o.a. het verbouwen van eigen groente en fruit. Vandaar de vaak diepe achtertuinen en smalle of afwezige voortuinen. De achtertuinen zijn in de loop van de tijd volgebouwd met bergingen en van verdere verharding voorzien. Hierdoor heeft de wijk een stenig karakter. De achtertuinen vormen de private ruimte. Over het algemeen zijn deze niet zichtbaar vanaf de straat.

De woningen zijn maximaal drie lagen hoog. Opgetrokken woningen met platte daken komen vaak voor. Hogere bebouwing, zoals herenhuizen van twee lagen met een kap en enige halfvrijstaande panden en villa's op grote percelen zijn te vinden langs de doorgaande wegen zoals de Brinkgreverweg, Diepenveenseweg en Ceintuurbaan.

Afstanden tot voorzieningen
De Tapijtfabriek heeft een centrale ligging. Het ligt ten noorden van het centrum van Deventer en ten noord-oosten van de spoorlijn Zwolle - Zutphen/Almelo.
Kleinschalige detailhandelsbedrijven met een buurtgericht bereik, zoals de slager, de bakker en de kruidenier zijn van oudsher gevestigd in de oudere gedeeltes van Voorstad-Centrum en langs de hoofdinvalswegen. In de wijk bevinden zich nog twee slagers, een groente- en fruithandel en een aantal supermarkten. Sommige voormalige winkels worden nu gebruikt voor dienstverlenende beroepen (medisch, sociaal of cultureel), aan huis gebonden beroepen of zijn inmiddels verbouwd tot woning.
Grootschalige detailhandelvoorzieningen ontbraken tot voor kort in het gebied, maar inmiddels zijn op de Beestenmarkt twee supermarkten en een drogisterij gerealiseerd.

In het gebied Voorstad-Centrum zijn ook enkele horecabedrijven gevestigd. Aan de Diepenveenseweg bevinden zich een café en een afhaalchinees, aan de Smyrnastraat bevindt zich een cafetaria en aan de Beestenmarkt bevinden zich een Chinees-Indisch restaurant en een kiprestaurant.

In Voorstad-Centrum bevindt zich op dit moment een tweetal scholen voor basisonderwijs. Eén aan de Smyrnastraat en één aan de Oosterstraat. Aan de Oosterstraat is tevens een peuterspeelzaal gevestigd. In het Papenblik bevindt zich een kinderopvang van Raster. Ten slotte zijn aan de Diepenveenseweg twee kinderopvangcentra gevestigd, één nabij de Beestenmarkt en één in de voormalige Vrouwenvakschool. Naast scholen voor basisonderwijs zijn er in Voorstad-Centrum ook een tweetal onderwijsinstellingen voor middelbaar beroepsonderwijs gevestigd. In de oude Vrouwenvakschool aan de Diepenveenseweg 136 zit een afdeling van het ROC en ook in het Nieuwe Plantsoen bevindt zich nog een afdeling van het ROC. De voormalige tropische agrarische hogeschool Larenstein is inmiddels verhuisd en het gebied is herontwikkeld.

De nabijheid van de Deventer Ziekenhuizen heeft een effect op de omliggende buurten. Binnen Voorstad-Centrum zijn diverse secundaire medische functies, zoals huisartsen, tandartsen en diverse therapeuten. Daarnaast zijn er binnen het plangebied twee dierenklinieken/-artsen.

In Voorstad-Centrum is aan de Smyrnastraat een moskee gerealiseerd. Het gebouw wordt tevens gebruikt door een aantal aan de moskee verwante sociaalculturele functies. Het fitnesscentrum Fit&Fun is gelegen aan de Tapijtstraat. Het buurthuis en de speeltuin van Speeltuinvereniging Kindervreugd zijn aan de Smyrnastraat gelegen. Aan de Hoge Hondstraat bevindt zich een kerk van Het Apostolisch Genootschap.

In de omgeving van het plangebied zijn twee begraafplaatsen aanwezig: de Joodse begraafplaats en de algemene begraafplaats. Tevens bevindt zich een uitvaartcentrum aan de Diepenveenseweg.
Ten slotte bevinden zich aan de Molenbelt een aantal ateliers en een theater.

BESTAANDE SITUATIE



Plattegrond van het bestaande fabrieksensemble in de directe omgeving, met de binnenhoven goed zichtbaar



Bomenstructuur in de Smyrnastraat



Bomenstructuur in de Smyrnastraat

Groen
Deventer ligt op de rand van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. De verschillen tussen deze landschappen werken door in de bodem, de stedenbouwkundige structuur, de waterstructuur, in de aard van de beplantingen en de specifieke natuurwaarden.

Huidige boom/groenstructuur
De wijk Voorstad kenmerkt zich door intensieve bebouwing, met relatief zeer weinig openbaar groen en een overwegend stenig karakter. De wegenstructuur speelt in het plangebied een belangrijke rol binnen de groenstructuur. De Ceintuurbaan maakt als onderdeel van een ringweg deel uit van de stedelijke hoofdbomenstructuur. Voor de Ceintuurbaan staan bomen in de middenberm. De Hoge Hondstraat is een stedelijke verbinding. De Brinkgreverweg en de Diepenveenseweg tot aan de Brinkgreverweg, zijn een historische laan. Op de Brinkgreverweg ontbreekt de uniformiteit en de samenhang en is de structuur versnipperd. In het woongebied Voorstad gaat de hoogste waardering uit naar eenvoudig, goed verzorgd en bruikbaar groen. De nadruk ligt op de gebruikswaarde (ontmoeten, recreatie, spelen), gecombineerd met een goede beeldkwaliteit (passend bij het stedenbouwkundig ontwerp, verzorgd).

De locatie van de Tapijtfabriek heeft aan de zijde van de Smyrnastraat over de gehele straat een rij met bomen staan. Deze bomenrij bevindt zich direct aan de zijde van de fabriekslocatie. Aan de zijde van de Moskee bevindt zich de Smyrnadwarsstraat. Ook deze straat kent een bomenrij die zich aan de zijde van de Moskee bevindt. Direct aan de zijde van de Tapijtfabriek heeft de Smyrnadwarsstraat een aantal openbare parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Burgemeester van Marlestraat is een groenstrook direct verbonden aan de Tapijtfabriek. Dit groen bestaat voornamelijk uit struiken. Aan de zijde waar de huizen staan, staat een bomenrij waarbij de bomen circa 20 meter van elkaar verwijderd staan. Tussen deze bomen zijn parkeerhavens gesitueerd. Aan de Tapijtstraat bevindt zich sportaccommodatie Fit&Fun. Opde kruising van de Tapijtstraat en de van Marlestraat staan twee grote bomen. Naast de ingang van Fit&Fun bevindt zich een groene struik die tevens het enige stukje groen in deze straat is. Aan beide zijden van de Tapijtstraat bevinden zich parkeerplaatsen.

In het Masterplan is het de intentie om zoveel mogelijk van bestaande bomen die rondom de Tapijtfabriek staan te behouden. Een

Aantakking met infra
De Tapijtfabriek ligt midden in de Burgermeesterwijk en grenst aan de Burgemeester van Marlestraat, Tapijtstraat, Smyrnastraat en de Smyrnadwarsstraat. De aanrijroute voor het gebied verloopt via de doorgaande wegen Brinkgreverweg, Diepenveenseweg, Hoge Hondstraat en de Ceintuurbaan. De Tapijtfabriek is in een wijk gelegen waar er volop mogelijkheden zijn om met het openbaar vervoer te reizen. Zo bevinden zich aan de Hoge Hondstraat meerdere bushaltes en op enkele minuten lopen ligt het NS station Deventer en een groot busstation.
Het gebied wordt gekenmerkt door intensieve bebouwing. In het gebied zijn weinig plekken voor geconcentreerd parkeren. Op de Beestenmarkt bevindt zich een grote parkeerplaats. Vrijwel overal wordt er op straat geparkeerd. Ter regulering van de parkeerdruk is in een deel van de wijk Voorstad-Centrum een vergunninghouderszone ingevoerd. Op een aantal plekken zijn garageboxen aanwezig op achterterreinen/binnenterreinen. Het aantal auto's per huishouden in de wijk Voorstad ligt met 0,7 auto's onder het gemiddelde in vergelijking met andere Nederlandse buurten. Voor de gehele wijk Voorstad komt dit neer op 2.896 auto's per vierkante kilometer.
Om de bereikbaarheid en de woon- en leefkwaliteit van het gebied ook in de toekomst te kunnen houden, worden andere vormen van vervoer steeds belangrijker.

Verkeer Gemotoriseerd verkeer
Het plangebied Voorstad-Centrum is grotendeels ingericht als 30 km-gebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd en ontsloten door de Ceintuurbaan. Aan de zuidzijde begrenst de spoorlijn Deventer - Zwolle grotendeels het gebied. De invalroutes Diepenveenseweg, Hoge Hondstraat en Brinkgreverweg doorsnijden en ontsluiten het gebied verder. Genoemde wegen maken onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Deventer en vervullen daarmee een functie voor doorgaand verkeer. Alle overige wegen zijn aangewezen en ingericht als erftoegangswegen. Een fijnmazig netwerk van deze erftoegangswegen draagt zorg voor de interne ontsluiting van de verschillende woonbuurten binnen het plangebied.

Fietsverkeer
Gemotoriseerd en langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) maken in het gebied grotendeels gebruik van dezelfde wegvakken. Gezien de lage maximumsnelheid en de beperkte verkeersintensiteiten hebben deze wegen geen speciale fietsvoorzieningen nodig (cf. Duurzaam Veilig).
Voorstad wordt doorsneden door twee fietsinvalroutes: de Brinkgreverweg en de Diepenveenseweg. Verder maken de Ceintuurbaan en Hoge Hondstraat onderdeel uit van het primaire fietsnetwerk.

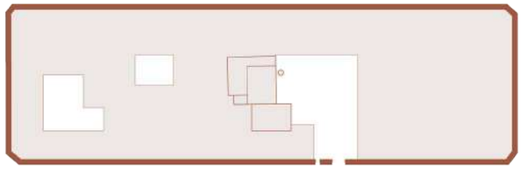
Openbaar Vervoer
Voorstad is uitstekend ontsloten door het openbaar vervoer. Vrijwel het gehele plangebied bevindt zich binnen een loopafstand van 500-750 meter van het NS station. Daarnaast doorkruisen diverse stads- en streekbuslijnen het gebied over de Brinkgreverweg, Hoge Hondstraat en Diepenveenseweg.


Oudegoedstraat
Burgemeestersbuurt
Oosterstraat
R.K. Begraafplaats H. Lebuinus
Joodse Begraafplaats
Algemene Begraafplaats
Rollekatekwartier
Ceintuurbaan
Hoge Hondstraat
Hoge Belt
Lathmerstraat
Papenblik
Landstraat
Kullestraat
Bouwerstraat
President Steynstraat
Burgemeester IJssel de Schepperstraat
Burgemeester Van Marlestraat
Burgemeester Van Heemstralaan
Gooszenhof
H.G. Gooszenstraat
Van Calcarstraat
H.J.Ph. Fesevurstraat
E. Tesschenmacherstraat
Swaefkenstraat
Evertsstraat
Westenbergstraat
Robert Kochlaan
Smyrnastraat
Smyrnadwarsstraat
A.J. Duymaer van Twiststraat
G.I. Brucestraat
Burgemeester Dumbarstraat
Burgemeester Van Doornincksstraat
Burgemeester Van Suchtelenstraat
2e Kruisstraat
1e Kruisstraat
Manegestraat
Eendrachtstraat
Tuinstraatje
Lange Rij
Midden Rij
Korte Rij
Molenbelt
Kolkweg
2e Pauwenlandstraat
Schouterweg
Havenstraat
Brinkgreverweg
Lagenstein
Tamboersiaantje
Veerweg
Van Mouwickstraat
Bleekstraat
Bleekdwarsstraat
Zwarte Hoopstraat
Van Haeabergenstraat
Boevinckstraat
1e Vedampdwarsstraat
Rielerweg
Veerweg
Nicolaas de Cusastraat
Bierstraat
Stappenstr
Oolevaarstraat
Enkstraat
Enkdwarsstraat
Reigerstraat
Diepenveenseweg
Schurenstraat
Stationsstraat
Tichelerstraat
Schinkenstraat
Spilkerpad
Oudegoedstraat
Papenblik
Kullestraat
Christinastraat
Taolstraat
Mangestraat
Oosterstraat
Molenbelt
Brinkgreverweg
Willem ten Rijnestraat
Schouterweg
Ceintuurbaan
Hoge Hondstraat
Hoge Belt
Diepenveenseweg
Stationsstraat
Rielerweg

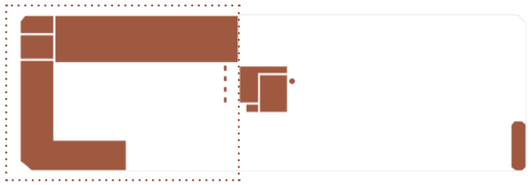
3. RUIMTELIJK CONCEPT



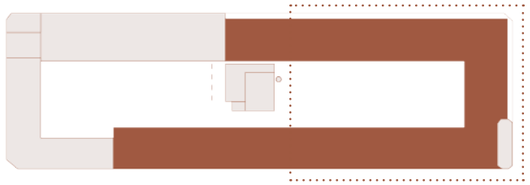
BESTAAND



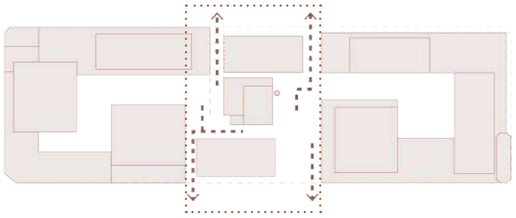
Het is belangrijk dat de bestaande **fabrieksidentiteit** gewaarborgd wordt



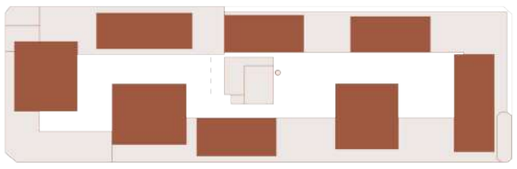
Waardevolle, te behouden elementen (2/3 bouwlagen), die zich voornamelijk in het linker gedeelte van het plot bevinden. Daarom wordt dit gedeelte in het nieuwe plan **'de oude fabriek'** genoemd.



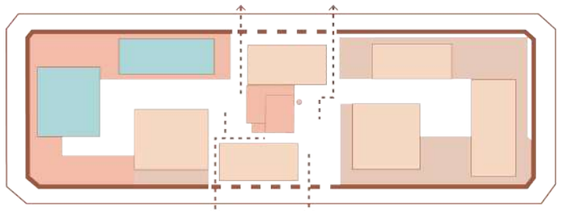
Nieuw te bouwen elementen (3 bouwlagen), welke zich vooral in het rechter gedeelte van het plot bevinden. Daarom wordt dit gedeelte in het nieuwe plan **'de nieuwe fabriek'** genoemd. Hier staat ook een behoudenswaardig kantoorpand op de hoek van de tapijtstraat en smyrnastraat.



Een combinatie van oude en nieuw te bouwen elementen bevinden zich in **'het hart van de fabriek'** waar het ketelhuis als een verborgen parel tussen twee nieuwe bouwblokken (5/6 bouwlagen) in staat. Met het doorbreken van de gebouwbasis (in de rooilijn) in het centrum van het gebied, wordt de fabriek **gehecht** aan de buurt en wordt deze meer toegankelijk. Doordat de basis overwegend in stand blijft en de hoekpunten duidelijk worden gemarkeerd blijft het ensemble leesbaar en beleefbaar.

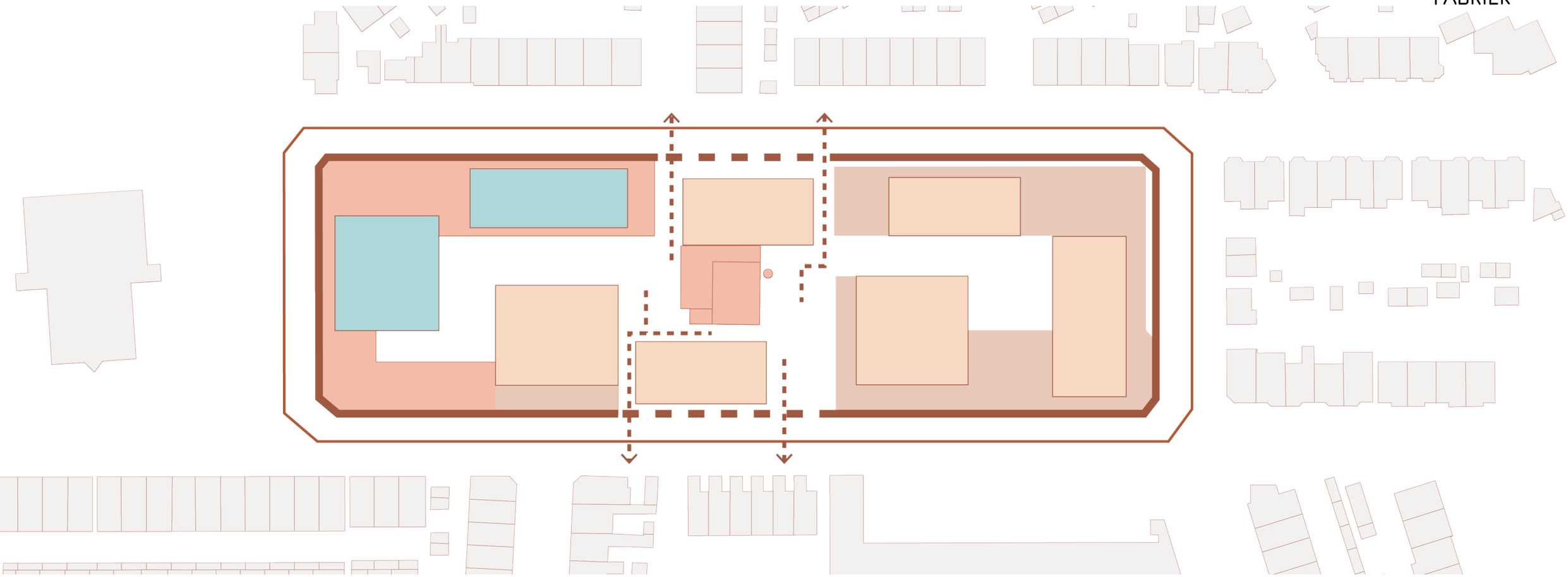


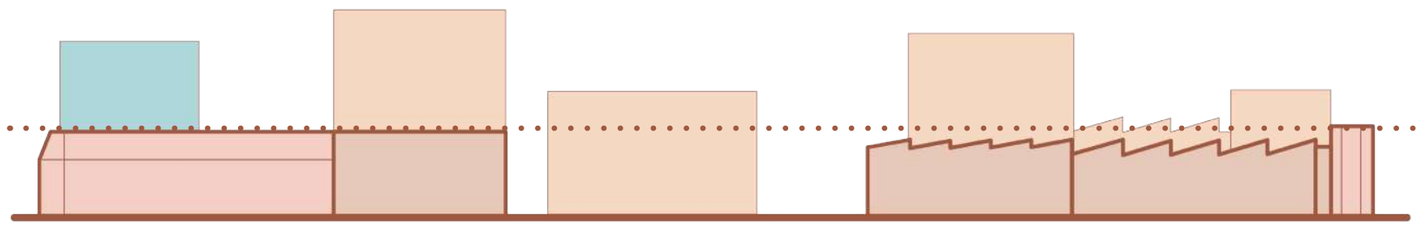
De basislaag van het ensemble vormt een buitenring van 2/3 bouwlagen hoog. **Bovenbouwen** worden hieraan toegevoegd met een minimale **setback** van 2 meter, zodat de basislaag duidelijk leesbaar blijft. Deze basislaag zorgt voor een menselijke maat aan de randen en een goede overgang naar de bebouwing in de omgeving.



Het gedeelte van **'de oude fabriek'** behoudt de oude rooilijn en het **gesloten karakter** van het ensemble blijft hier in tact. De entreepartijen liggen in dit gedeeelte aan de binnenzijde.
Het gedeelte van **'de nieuwe fabriek'** heeft een **open karakter,** waar de entrees zich hier aan de straatzijde bevinden. Daarnaast is hier ruimte om de rooilijn iets terug te leggen waardoor het oude kantoorpand beter tot haar recht komt. De extra ruimte in de straat zorgt voor meer kwaliteit in de straat, een verzachte landing van bebouwing op het maaiveld en ruimte voor vergroening.

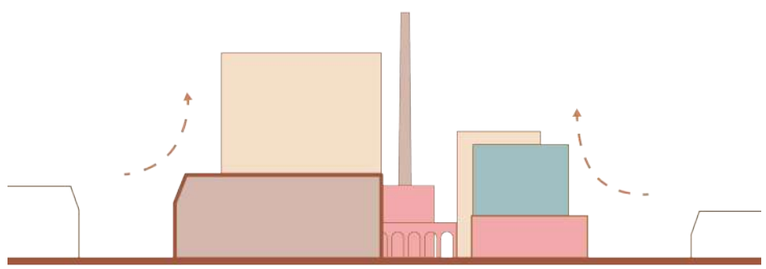
MASTERPLAN





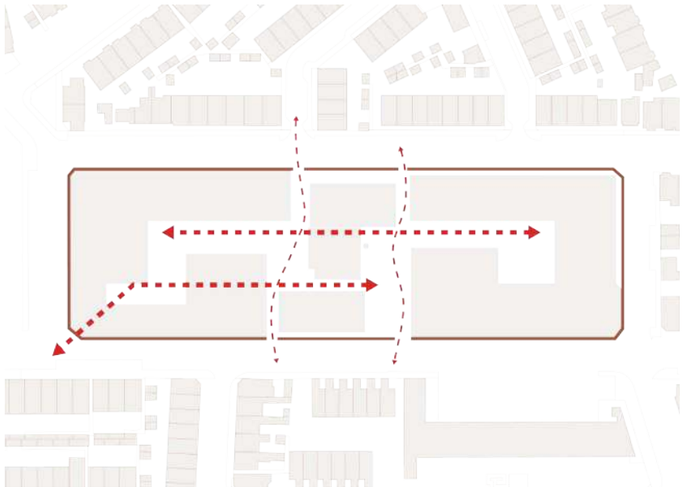
Bovenbouw met een setback

Basislaag in de rooilijn

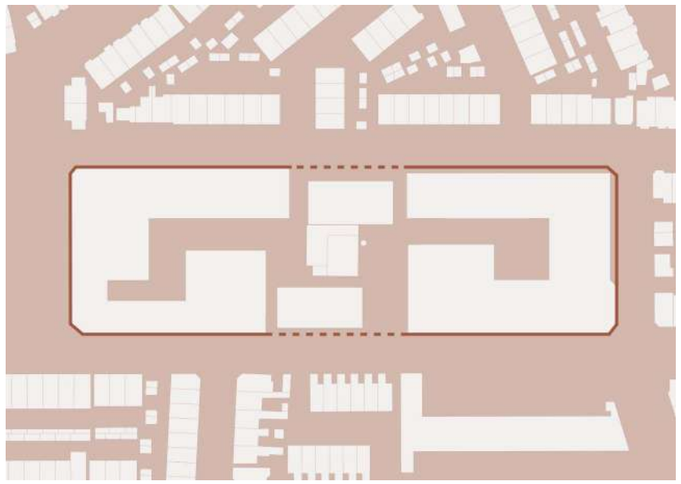


- Bestaande basislaag
- Nieuwe basislaag
- Nieuwe bovenbouwen
- Contrasterende bovenbouw

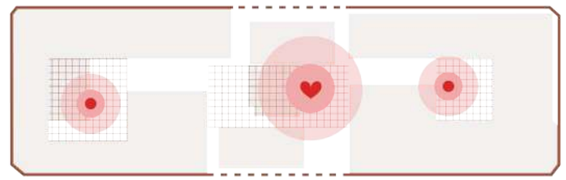
GELAAGDHEID



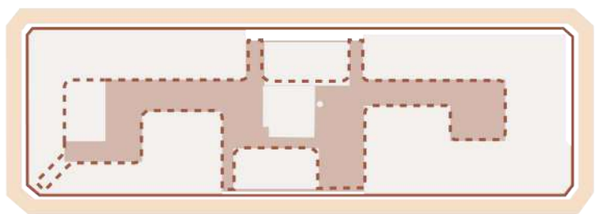
Hoofdstructuur
Het behouden van de productielijnen en doorwaadbaar maken van het gebied.



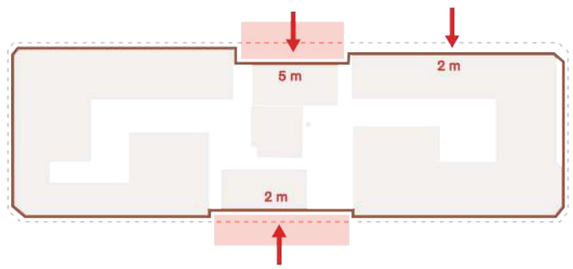
Straatwanden
Duidelijke rand van bebouwing, een enclave in de wijk, de oude rooilijn blijft beleefbaar.



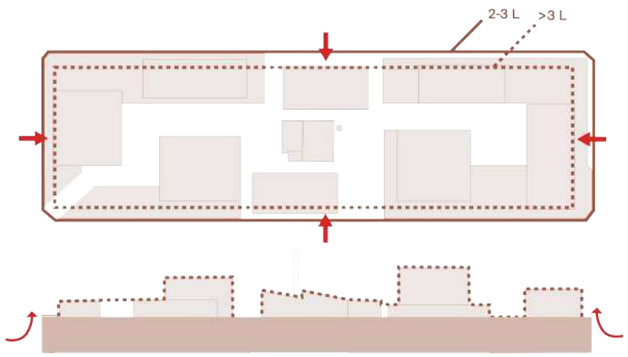
Binnenplaatsen
Het behouden en toevoegen van binnenplaatsen en het creëren van een gebiedshart met bijpassende functies.



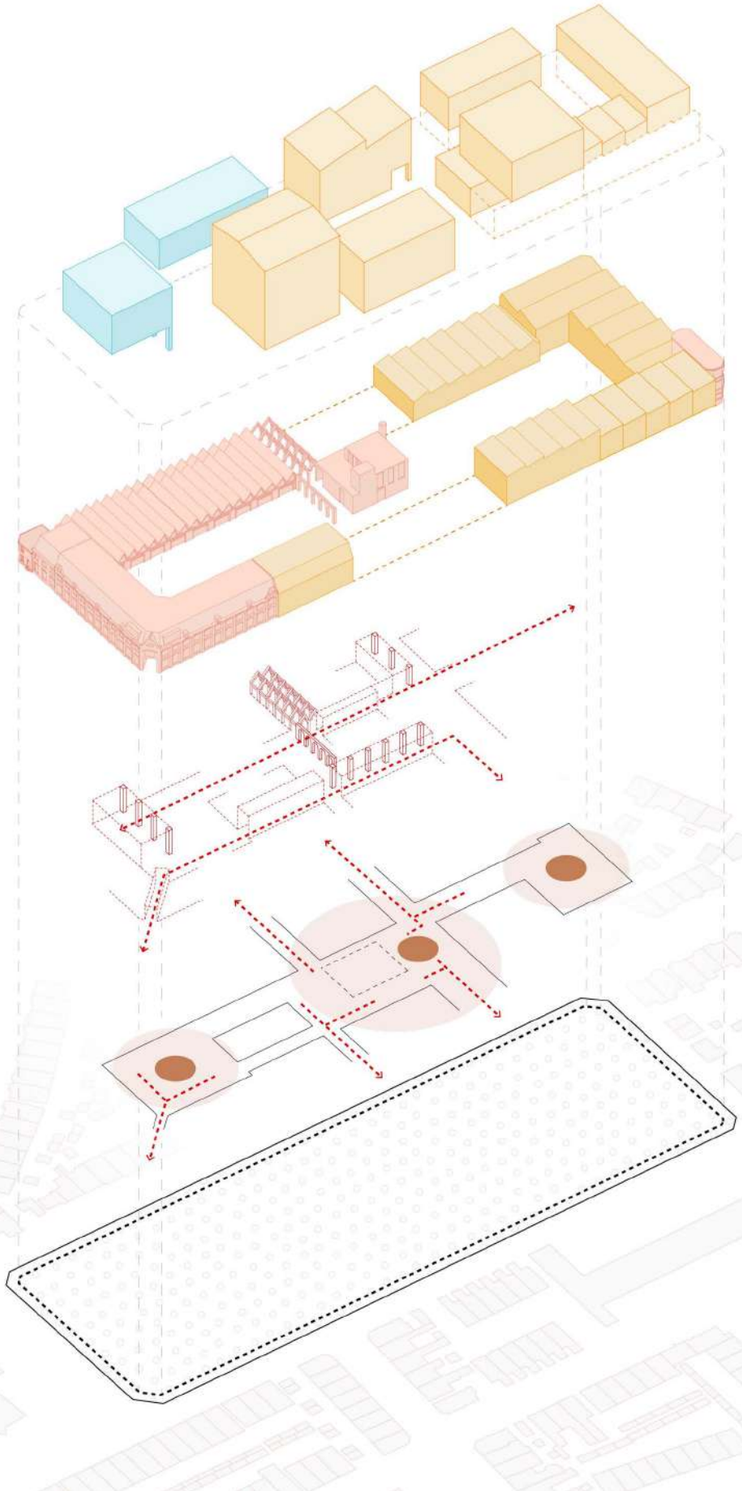
Schillen
De buitenruimte om en op het fabrieksterrein is in verschillende lagen ontworpen. Dit versterkt de identiteit van de fabrieksrand en zorgt voor een goede overgang openbaar-privé.



Ruimte in de straat
Door het terugleggen van de rooilijn ontstaat er meer ruimte en kwaliteit in de smalle straten om de Tapijtfabriek. Hierdoor ontstaat ruimte voor de groene randen en het aanhelen van groenstructuren en bomenrijen.



Aansluiten op de omliggende bebouwing
Getracht wordt om de impact van de beoogde verdichting op de omliggende bebouwing te minimaliseren door het toepassen van setbacks, het naar binnen toe plaatsen van de hoogste bebouwing en het iets terugleggen van



opbouw

bestaande +
nieuwe basislaag

poorten, onderdoorgangen
en overkluizingen

binnenplaatsen

tapijt en bufferzone

Het ruimtelijke concept van de nieuwe Tapijtfabriek is te ontleden in:

- Een duidelijk basisvolume van 2-3 lagen in de rooilijn, accenten liggen in de tweede lijn. Balkons, erkers e.d. kragen hier niet over uit.
- Gebouwen die zeer duidelijk in vorm en articulatie onderdeel zijn van eenzelfde ensemble, de verschillende gebouwen zijn wel van elkaar te onderscheiden.
- Een groene buffer, duidelijke demarcatie in de buitenruimte.
- Eenheid in kleur- en materiaalgebruik.
- De lange zichtlijnen en assen worden ingezet om de gelaagdheid en stapeling van elementen te ‘vangen’.

Een goede integratie met de buurt en het leefbaar en beleefbaar maken van de fabriek vraagt om een meer opengebroken en toegankelijk gebied. Dit staat op gespannen voet met de identiteit van een gesloten fabriek die als een eiland in de wijk ligt. In het gebied is er constant een zoektocht naar de balans van het gesloten fabriekskarakter en een open en prettig woonmilieu.

Het gebied is opgedeeld in drieën. De twee kopzijden zijn krachtige volumes in de rooilijn, bestaande uit het kantoorgebouw en de plint met de kenmerkende kappenstructuur. Hierdoor worden alle zijden en de fabrieksgrens duidelijk gedemarkeerd.

In het midden van het gebied wordt de connectie met de buurt gemaakt en wordt de structuur ten dele opengebroken. Het fabriekshart en de buitenruimte wordt hier verweven met de buurt. Hier kunnen de gebouwen terugliggen vanuit de rooilijn om meer ruimte te geven in de straat en de hechting met de buurt.
Door in het ontwerp van de buitenruimte en buitenruimte, het ontwerp van de gebouwen en de materialisatie de gebiedsidentiteit duidelijk te laten spreken wordt in dit meer open tussenstuk de fabriek bijeengehouden.

Masterplan
De Tapijtfabriek ligt vlak bij het centrum van Deventer, op een steenworp afstand van het station Deventer en is daarmee zeer goed bereikbaar zowel met het openbaar vervoer als met de fiets of te voet. Dagelijkse voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand. De Tapijtfabriek is daardoor aantrekkelijk voor woningbouw en voldoet aan de voorwaarden om binnenstedelijk te intensiveren.

Bij de aanpak waarin transformatie, renovatie en nieuwbouw op een weloverwogen manier naast elkaar worden ingezet, ligt er nadrukkelijk aandacht op het bieden van een kwaliteitsimpuls voor de omliggende wijk. Waar nu sprake is van gesloten fabrieksfunctie midden in een woonwijk, ontwikkelen we een doorwaadbare groene en
gezonde woonbuurt waarbinnen plek is voor wijkondersteunende functies en betaalbare inclusieve woningen, die voor iedereen toegankelijk zijn.

De aanpak van de nieuwe Tapijtfabriek is gefundeerd op meerdere doelen, kansen en ambities die opgenomen zijn in het ruimtelijke ontwerp van het Masterplan:

- Het behouden, restaureren en transformeren van de bestaande bebouwing, ruimtes en structuren met de hoogste waarden. Deze blijven daarmee de dragers van de cultuurhistorische identiteit.
- De nieuwe Tapijtfabriek is ruimtelijk goed ingepast in de bestaande woonbuurt waarbij de overgangen openbaar en privé, vernieuwde straten en aansluitingen van bebouwing op het maaiveld met extra zorg worden vormgegeven.
- Bijdragen aan het oplossen van de woningschaarste in Deventer door een intensief programma op kwalitatieve en uiteraard duurzame en energiezuinige wijze in te passen. (Zie hoofdstuk 10 Doelgroepen en Programma in het Masterplan)
- Het creëren van een stedelijk woonprogramma dicht op het stadscentrum van Deventer in een passende binnenstedelijke uitwerking
- Programmamix met 25% sociale woningbouw en betaalbare woningen. (Zie hoofdstuk 10 Doelgroepen en Programma in het Masterplan)
- Versterken van het aanwezige groen in en om het plangebied. Het nu bovenal stenige fabrieksterrein wordt groener en de buitenruimte wordt klimaatadaptief uitgewerkt en dat verbetert de natuurwaardes. (Zie hoofdstuk 9 Duurzaamheid en Klimaat)
- Het opstellen van een haalbaar, maakbaar en hoogwaardig plan. De woningbouw in voldoende aantallen is hiervoor de financiële drager.

De optimale integratie van deze verschillende aspecten heeft geresulteerd in dit Masterplan.

In het intensieve participatieproces zijn veel dialogen gevoerd. Met de bewoners van de omliggende straten, met Rentree, met de Moskee, met de erfgoedpartijen en met individuele bewoners en huidige gebruikers is intensief overlegd over wensen, zorgen en ideeën en hun achterliggende motieven. Plannen zijn tot stand gekomen in afstemming met het projectteam van de Gemeente Deventer.

Bij de gekozen inrichting van de buitenruimte en in de positionering van gebouwen is de inbreng van de verschillende partijen zorgvuldig onderzocht, gewogen en beargumenteerd verwerkt. Keuzes die raken aan individuele belangen voor bijvoorbeeld posities van gebouwen, gebouwhoogtes, privacy, inkijk, en schaduwwerking hebben een grote sturende werking gehad op het hier voorgestelde plan.

Bouwhoogte
De herontwikkeling van de Tapijtfabriek in Deventer biedt de stad de kans om nieuwe woningen te realiseren. De locatie die nu een industriële bestemming kent, is uitermate geschikt voor de functie wonen. In het Handelingsperspectief heeft Deventer haar ambities en ontwikkeldoelen kenbaar gemaakt. Om deze ambities op een gezonde manier waar te maken, heeft het plan een bepaald volume, een hoeveelheid open ruimte en een bepaalde bouwhoogte nodig. Een voorwaarde was een intensief participatietraject en dat heeft geresulteerd in het definitieve Masterplan.

In veel steden wordt momenteel flink gediscussieerd over bouwhoogtes bij nieuwe ontwikkelingen. Het is een landelijke trend dat er, binnen stedelijke gebieden, in steeds hogere dichtheden wordt gebouwd. Ruimte is schaars dus de hoogte wordt steeds vaker opgezocht. Ook in Deventer is deze ontwikkeling gaande. Begin 2023 heeft de Gemeente Deventer een aantal uitgangspunten benoemd over de bouwhoogtes in Deventer. Deze punten staan beschreven in de nog door de raad vast te stellen “Visie op hoger bouwen in Deventer” van februari 2024. In deze visie heeft de gemeente een indeling gemaakt van verschillende categorieën bouwhoogtes en waar deze ingezet kunnen worden in relatie tot verdichting en hoger bouwen in Deventer.

1. De “Deventer Laag” – 10 tot 16 meter
2. Middelhoog – 16 tot 31 meter
3. Hoogbouw 31 – 40 meter
4. Hoogbouw+/ iconen – 55 t/m 70 meter

In de concept visiekaart worden de zones en gebieden aangegeven waar hoger gebouwd kan worden en waar men terughoudend wil zijn. De Tapijtfabriek ligt vlak bij het treinstation en is gelegen nabij het centrum. In haar conceptvisie beschrijft de gemeente dat in dit soort gebieden de kans aanwezig is om een bruisend stedelijk
gebied te creëren met een mix van wonen, werken en voorzieningen in hoge dichtheid.

De eerste twee categorieën zouden van toepassing zijn op de Tapijtfabriek, waarbij de
conceptvisie ook uitgangspunten beschrijft hoe zorgvuldige inpassing kan worden gerealiseerd. (De visie wordt begin 2024 voor vaststelling aan de raad aangeboden).

Herkenbaarheid Tapijtfabriek
De Tapijtfabriek heeft een rijk verleden. Om het karakter van deze plek te behouden en de verbinding met de wijk te versterken, is in het ontwerp zorgvuldig gekeken om een balans tussen oud en nieuw te creëren. Door de karakteristieke menging van historische en hedendaagse gebouwen kan op deze locatie van de Tapijtfabriek een breed scala van functies, gebruikers en doelgroepen een plek krijgen. Door het behoud van een aantal karakteristieke gebouwen, de hovenstructuur en zichtlijnen blijft de Tapijtfabriek herkenbaar. Door de bebouwing op de oude rooilijn te handhaven, het toepassen van setbacks en het naar binnen toe plaatsen van de hoogste gebouwen blijft de fabrieksindentiteit behouden en sluit deze aan op de bebouwing in de omliggende straten.

Tijdens het participatieproces is door omwonenden in diverse sessies terugkoppeling gegeven. De zorgen over de bouwhoogte heeft ertoe geleid dat we de bouwhoogte fors verlaagd hebben. Het uiteindelijke plan bevat een verzameling van gebouwen met een gedifferentieerd aanbod aan bouwhoogtes. Het hoogste accent ligt nu op 30 meter. Samen met gebouwen lager dan 16 meter aan de rand van het gebied vormt dit de nieuwe Tapijtfabriek. In de hoogbouwvisie staat dit omschreven als een combinatie van de ‘Deventer laag’ en ‘Middelhoog’. Om aan alle ambities van de herontwikkeling te voldoen is deze middelhoge bouw nodig. Deze middelhoge bouw levert een positieve bijdrage aan de dynamiek en het beeld van de omgeving en versterkt de identiteit van
de Tapijtfabriek.

Zorgvuldig verdichten
Om de herontwikkeling van de Tapijtfabriek op een zo zorgvuldig mogelijke manier aan te pakken, zijn er meerdere participatiebijeenkomsten georganiseerd. Door het gebruik van set backs wordt er een beleving gecreëerd die past binnen de menselijke maat en schaal. De situering van de plekken

voor middelhoogbouw is samen met de buurt in de participatiebijeenkomsten zorgvuldig onderzocht. Daarnaast is de keuze in het plan gemaakt om een variatie van hogere volumes en lagere volumes te maken (en dus niet een bouwhoogte die overal gelijk is), zodat er meer licht en ruimte in het straatbeeld ontstaat. Tijdens het participatieproces zijn er ook een drietal aparte sessies per straatdeel georganiseerd waarbij omwonenden per straat zijn uitgenodigd. Tijdens deze sessies hebben we specifiek ingezoomd op de wensen en zorgen per straatdeel. Door middel van het presenteren van de straatprofielen op ooghoogte hebben omwonenden een goed beeld kunnen krijgen van de sfeer in de straat en hebben we goede input ontvangen om per straatdeel de verdichting te verbeteren. Zo zijn er op een aantal plekken setbacks toegevoegd en is er een beter groenplan ontstaan.

Kansen gemengd woonmilieu

We staan aan de vooravond van een zeer grote woningbouwopgave die, voor het eerst in de moderne geschiedenis, grotendeels in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd zal moeten worden. De huidige woningvoorraad in de Burgemeestersbuurt bestaat voor 78% uit grondgebonden eengezinswoningen (Deventer totaal 67%), terwijl nog maar een derde van de huishoudens uit gezinnen met een of meerdere kinderen bestaat (zie: Bijlage Demografie). Dit aantal neemt, naar verwachting, de komende decennia nog verder af. Door deze demografische ontwikkeling is er de komende dertig jaar vooral veel behoefte aan woningen voor eenpersoonshuishoudens, senioren en jonge professionals.

De Burgemeestersbuurt typeert zich als een jaren dertig wijk waar de woningvoorraad nu vooral uit rijtjeshuizen bestaat waarin veelal eenpersoonshuishoudens wonen. Door de demografische ontwikkelingen in de Burgemeestersbuurt ontstaat er een behoefte aan een andere samenstelling van de woningvoorraad in deze wijk. Over dertig jaar zal de Burgemeestersbuurt er anders uitzien. Veel oude woningen zullen gerenoveerd of mogelijk vervangen moeten worden. Gezien de behoefte aan woonmilieus voor eenpersoonshuishoudens is de verwachting dat er op termijn meer gestapelde bouw in deze wijk wordt gerealiseerd. Het plan voor de Tapijtfabriek waarin gestapelde bouw met een gevarieerd woningaanbod is ingetekend, draagt bij aan de ambitie om een gemengd woonmilieu te creëren en deze te versterken.

Kansen maatschappelijke verbinding

De locatie van de Tapijtfabriek is nu vrij besloten. Eén van de bouwstenen die de Gemeente Deventer heeft gesteld in het Handelingsperspectief is het maken van verbinding met de omgeving. In het plan waarin we gestapelde bouw combineren met gezamenlijke daktuinen, groene binnentuinen en een levendige begane grond, versterken we de ruimtelijke kwaliteit in deze woonwijk. De fabriek die nu voor omwonenden niet toegankelijk is, wordt een plek die onderdeel gaat zijn van de buurt. Via diverse verbindingen, stegen, straten en pleinen, kunnen omwonenden op het terrein wandelen. Het Ketelhuis vormt het hart van het gebied waar bewoners en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten. Door een mix in woningen en programmafuncties ontstaat er meer levendigheid in het gebied. De combinatie van deze levendigheid met meer groen, voldoende waterberging, duurzame bouw, het behoud van de karakteristieke historische gebouwen aangevuld met nieuwe architectuur zorgen voor een forse kwaliteitsimpuls van de wijk.

Kwaliteit van de hogere gebouwen

De doelstelling is om van de oude Tapijtfabriek een locatie te maken die toekomstbestendig is en waar diverse doelgroepen graag willen wonen. Om dit waar te maken moeten de randvoorwaarden juist zijn. Eén van deze randvoorwaarden is de kwaliteit van hogere gebouwen. In het verleden waren de eisen beperkt en was het belangrijkste doel om verdichting te creëren. Tegenwoordig zijn gemeenten veel duidelijker in de eisen waar binnenstedelijke bouwprojecten aan moeten voldoen, niet alleen op technisch gebied maar ook op het gebied van architectuur, stedenbouw en duurzaamheid. De duidelijke randvoorwaarden die de gemeente heeft meegegeven en de keuze voor het gerenommeerde architectenbureau de Architecten Cie, hebben ertoe geleid dat het plan met de daarin opgenomen middelhoge bebouwing op zowel het gebied van architectuur, stedenbouw en duurzaamheid van hoge kwaliteit is en goed aansluit op de omgeving. Zowel in verschijningsvorm, diversiteit in woningaanbod als in duurzaamheid is dit plan een verrijking voor de Burgemeesterswijk en de stad Deventer.



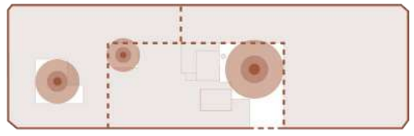
4. BEELDKWALITEITSPLAN



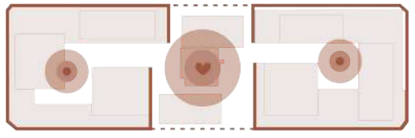


FABRIEKSIDENTITEIT - ANALYSE

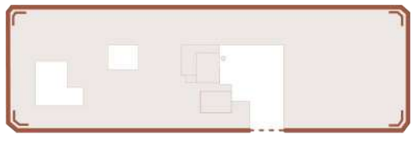
DE NIEUWE FABRIEKSIDENTITEIT



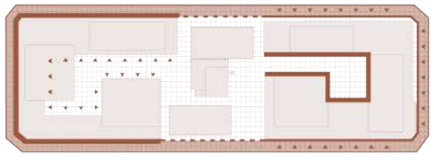
HOVEN



De **hovenstructuur** van de oude fabrieksopzet met het **drietal binnenkamers** wordt versterkt en opengewerkt, zodat de binnenkamers toegankelijk worden. De binnenkamers vormen de centrale punten binnen het ensemble, waar ze in verbinding staan met **routes** en **entrées**. Elke binnenkamer krijgt een eigen karakter, gebaseerd op de positie in het ensemble en de mate van toegankelijkheid van de binnenkamer.



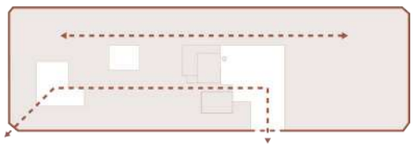
EEN ‘HARDE’ BUITENKANT



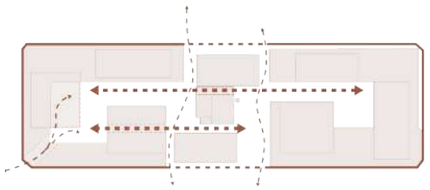
De grens van het fabrieksensemble blijft zichtbaar, maar wordt verzacht. De **groene buffer** wordt opgewaardeerd en ingericht. Het ensemble blijft er als één geheel uit zien, maar krijgt een **open en uitnodigende uitstraling**. In ‘de oude fabriek’ liggen de entrées aan de binnenzijde, waar de entrées in ‘de nieuwe fabriek’ aan de buitenzijde gepositioneerd zijn. De deelgebieden hebben zo ieder een eigen karakter.

EEN ‘ZACHTE’ BINNENWERELD

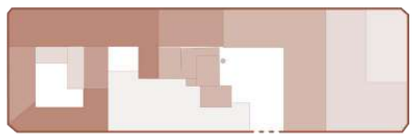
De gefragmenteerde, gestapelde en **gelaagde ‘zachte’ binnenwereld**, wordt behouden en versterkt. Het ‘hart van de fabriek’ zorgt ervoor dat het binnengebied open is en geeft ruimte voor meer differentiatie in de gevellijnen en een duidelijk speelser beeld dan de gevellijn aan de buitenkant.



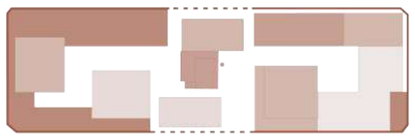
DE PRODUCTIELIJNEN



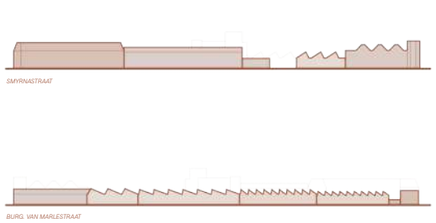
De **structurerende assen** van de productielijnen wordt geherinterpreteerd in de vorm van zichtlijnen en (onder)doorgangen. De duidelijke zichtassen in het binnengebied zorgen voor een gevoel van oriëntatie en ruimtelijkheid. Daarnaast zorgen ze voor de verbindingen door het gebied.



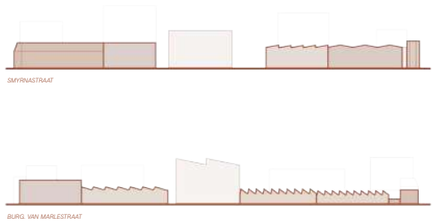
GELAAGDHEID



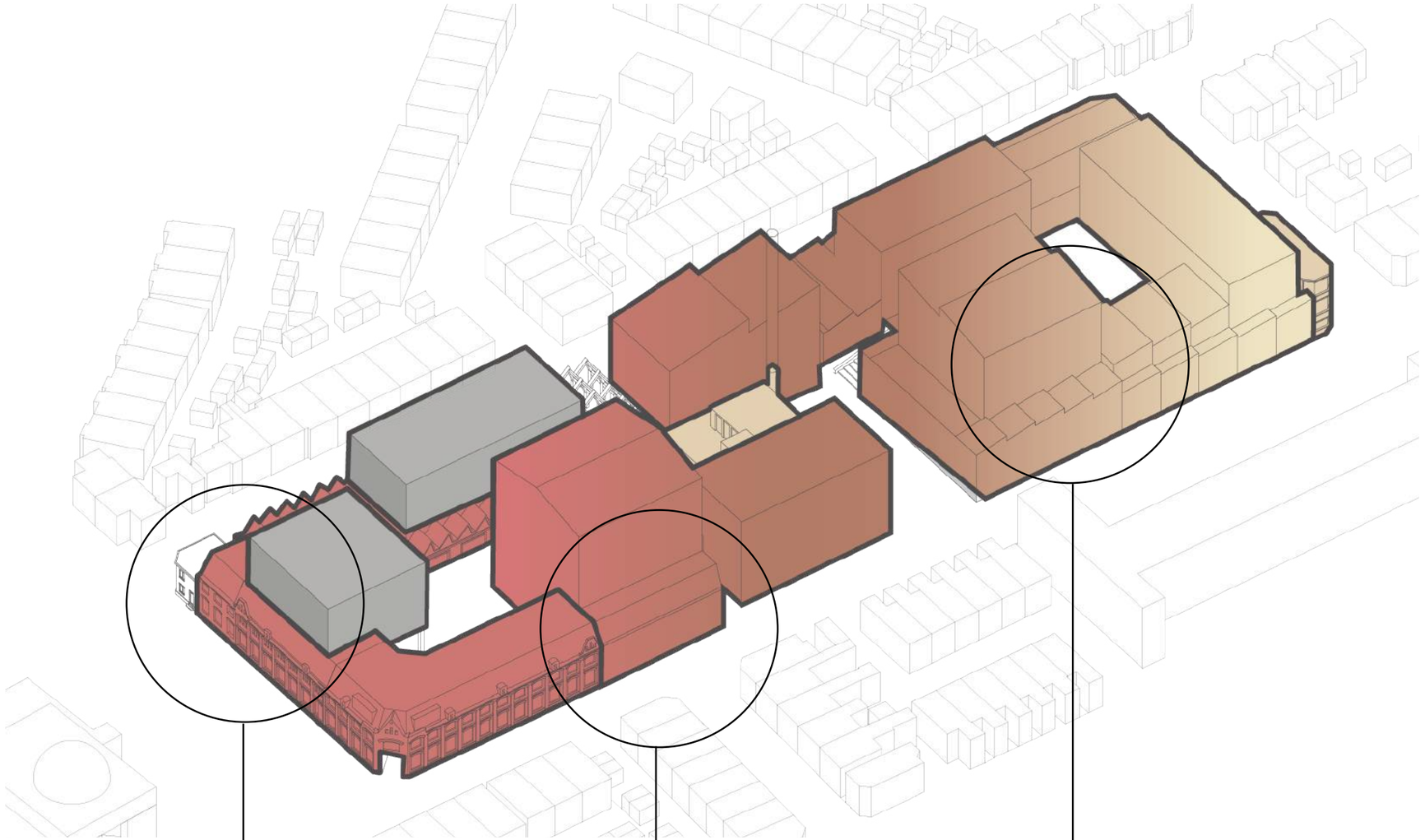
De **gelaagdheid** van de fabriek blijft behouden, doordat de nieuwe volumes op een speelse manier ten opzichte van elkaar aan de binnenzijde gepositioneerd zijn. Hierdoor ontstaat een **stapeling van volumes en architecturen**.



EEN TON SUR TON ENSEMBLE



Het **2/3 laags basisvolume** wordt aan de rand van het plangebied gehandhaafd, bovenbouwen zijn verder in het binnengebied gepositioneerd. De korrelgrootte van de nieuwe bebouwing is gebaseerd op de korrelgrootte van de bestaande gebouwdelen. Niet alleen in korrelgrootte, maar ook in materialisering hebben de gebouwdelen overeenkomsten. Hierdoor is de algehele indruk een **ton sur ton geheel**. Desalniettemin zijn de verschillende blokken van elkaar te onderscheiden door kapvorm, detaillering en lichte verschillen in kleur van materialisering.



Door de historie en betekenis van de fabriek in Deventer is de beeldkwaliteit en de wijze waarop deze omgaat met het cultureel erfgoed van groot belang. Om hier met passende zorgvuldigheid mee te kunnen ontwerpen is er naast dit Masterplan een separaat Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit Masterplan is om de leesbaarheid te borgen een uittreksel met de belangrijkste kernwaarden en uitgangspunten opgenomen.

De beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe Tapijtfabriek heeft als doel om het gebied een historische gelaagdheid te geven die past bij de uitdagingen van de 21ste eeuw.

De ambitie hierbij is om het cultuurhistorisch verleden zichtbaar, tastbaar en beleefbaar te maken voor Deventer. Karakteristieke panden worden getransformeerd en hergebruikt, kenmerken en kwaliteiten uit het verleden blijven zichtbaar en huidige stedenbouwkundige structuren blijven bestaan binnen de nieuwe opzet van de fabriek.

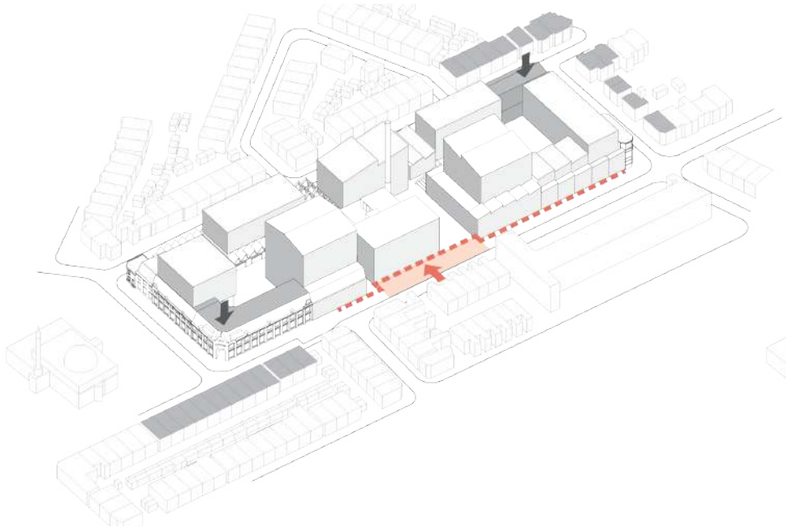
Het historisch karakter van het gebied is ook leidend voor de vormgeving van de nieuwbouw. Dat betekent dat er een symbiose ontstaat tussen enerzijds de te transformeren panden en anderzijds de nieuwbouw, die is geïnspireerd op de fabrieksidentiteit. Gezamenlijk dragen zij bij aan de ruimtelijke identiteit van het gebied.

5. MASTERPLAN

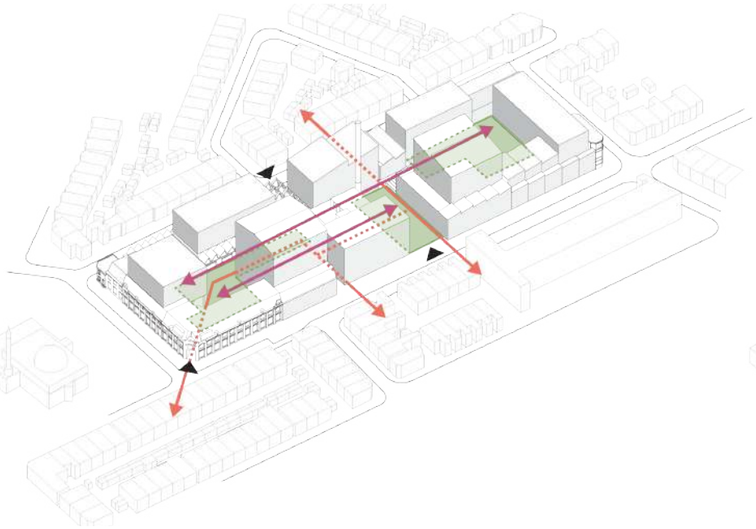




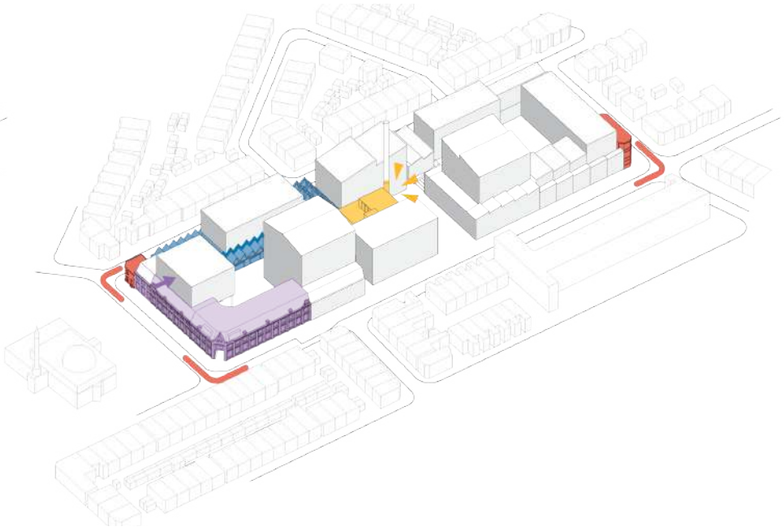
TAPIJT
FABRIEK



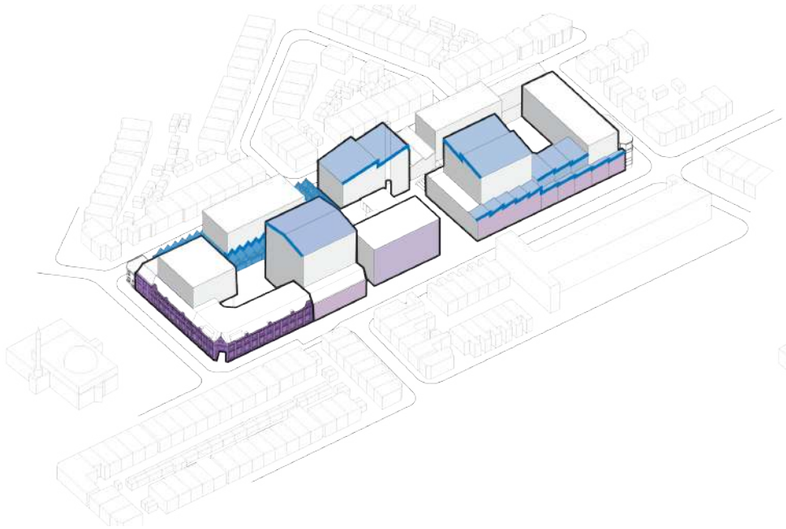
Ruimte en licht in de buurt



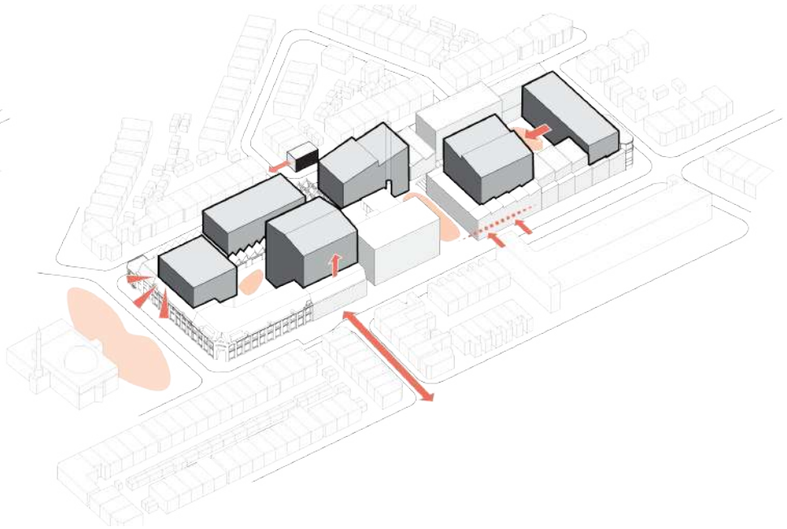
Loop, zicht en productielijnen



Erfgoed als drager van het gebied



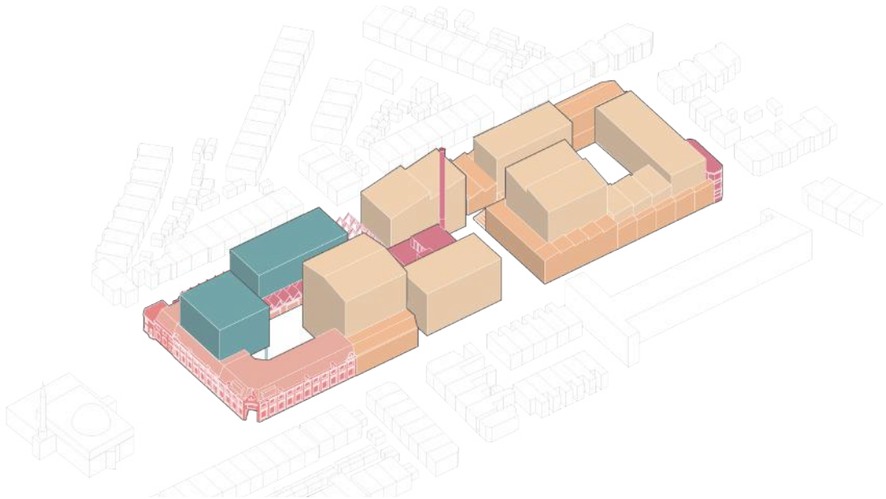
Nieuw reageert op oud



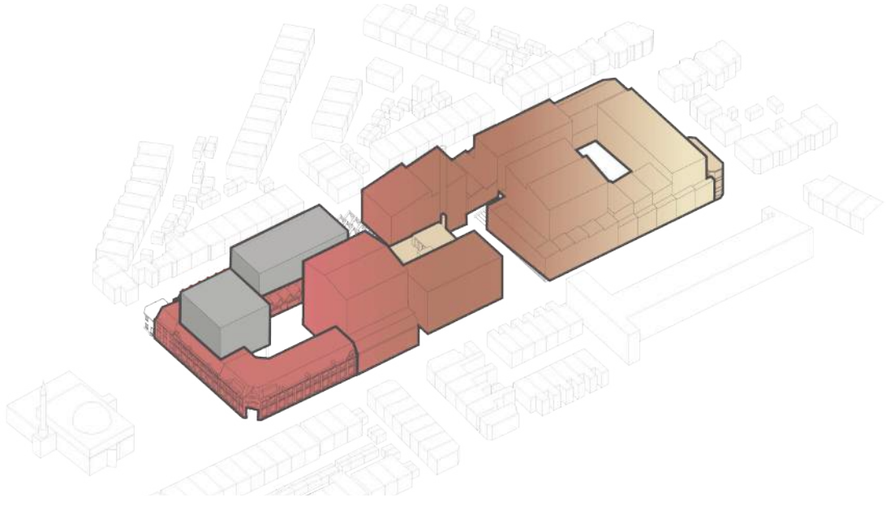
Zorgvuldige inpassing nieuw volume in de buurt



Impressie volume in de buurt



Architectonische verhoudingen



Materialisatie, kleur en ornamentiek

Inpassing in de buurt
Het ontwerp van de nieuwe Tapijtfabriek bouwt voort op de bestaande situatie van de fabriek. Voor een goede aansluiting op de buurt en op de bestaande fabrieksgebouwen is een basislaag van 2-3 bouwlagen het uitgangspunt. Deze basislaag, die, zoals in de huidige toestand, onderverdeeld is in gebouwen met een eigen expressie, geeft een menselijke maat in de straten rond de fabriek.
Om meer ruimte voor vergroening, licht en lucht in de straten toe te voegen wordt op een aantal plekken de rooilijn van de bebouwing teruggelegd.

Terugliggend (minimaal 2m) vanaf de basislaag staat de opgaande bebouwing tot 5 bouwlagen. De opgaande bebouwing bestaat uit verschillende losse gebouwen van 25-35m lengte met tussenruimtes. Hierdoor is er een afwisseling tussen hogere en lagere bebouwing wat voor sunspots en licht en lucht in de straten zorgt.

De drie hoogste gebouwen zijn aan de zuidzijde (Smyrnastraat) gesitueerd. Hier is ruimte in het straatprofiel en ruimte voor grotere setbacks. Door de hogere bebouwing aan de zuidzijde te plaatsen landt de schaduw hiervan zo veel mogelijk op het eigen kavel.

De wijze waarop de verschillende gebouwen zijn gepositioneerd en worden verschoven vanuit de rooilijn reageert als maatwerk op de verschillende condities in de straten. In participatie met de bewoners is dit zo goed mogelijk en evenwichtig ingepast.
Het hoogste accent is in het verlengde van de 2e Kruisstraat aan de Smyrnastraat geplaatst. Op de plek waar ook meer ruimte in het straatprofiel aanwezig is.

De twee volumes die op maaiveld landen om het ketelhuis krijgen een setback. Door hun positionering tegenover blinde gevels of bergingen van woningen wordt de impact van de extra hoogte vanuit individuele woningen ook minder ervaren. De oriëntatie van de hogere delen van gebouwen aan de Tapijtstraat is gericht op de binnenzijde van het Tapijtfabrieksterrein om het zicht op tuinen te minimaliseren.

Waar nieuwe gebouwen terugliggend worden ingepast in de Burgemeester van Marlestraat wordt door het terugleggen van de rooilijn het straatprofiel verbreed om meer kwaliteit, groen, lucht en licht in de straat te brengen.
Door het terugleggen van de rooilijn van de Tapijtstraat komt het kantoorgebouw van
Postma op de hoek ook beter tot zijn recht als cultuurhistorisch landmark van deze zijde van het fabrieksterrein.

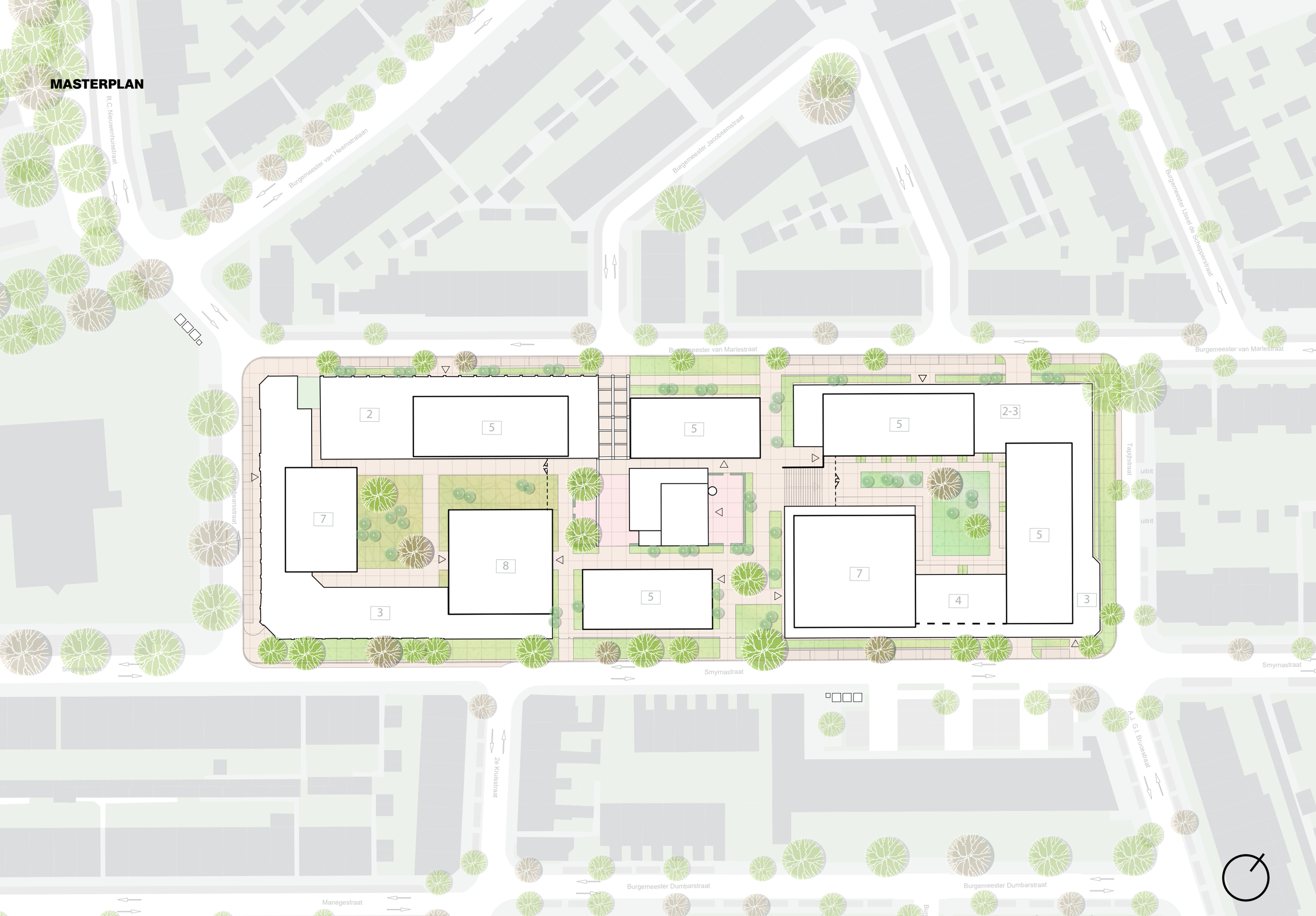
Met het transformeren van de nieuwe Tapijtfabriek naar een woongebied worden groene buitenruimtes in het gebied toegevoegd (min 30% van het kaveloppervlakte). Met het toevoegen van stegen, poorten en verbindingen worden deze plekken onderdeel van het voetgangersnetwerk en verblijfplaatsen in de buurt.

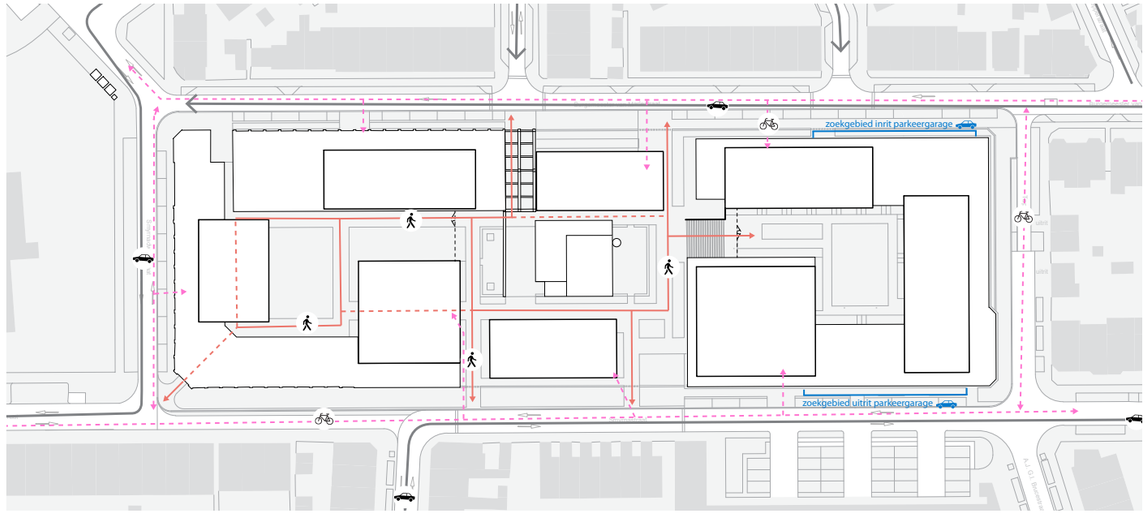
Inpassen binnen bestaande fabrieksstructuur
De bestaande fabrieksstructuur vormt de basis van de nieuwe fabrieksidentiteit. Het bestaande kantoorgebouw, het oudste gedeelte productiehallen, het ketelhuis en het labgebouw vormen de dragers van het gebied.
De nieuwe bebouwing in de basis (9 tot 12 m) van de nieuwe Tapijtfabriek sluit hier in maat, schaal, ritmiek, materialisatie en kleurgebruik op aan.

Enkel de gebouwen die direct op bestaande bebouwing komen te staan contrasteren.
Dakvormen op nieuwe bebouwing refereren aan het fabriekskarater van de plek.

De bestaande productielijnen, poorten en binnenplaatsen zijn de basis van de nieuwe structuur, zicht-en looplijnen in de buitenruimte. Zo ontstaat er een nieuwe mix van bestaand en nieuw die elkaar versterkt en de nieuwe fabrieksidentiteit vormt.

MASTERPLAN

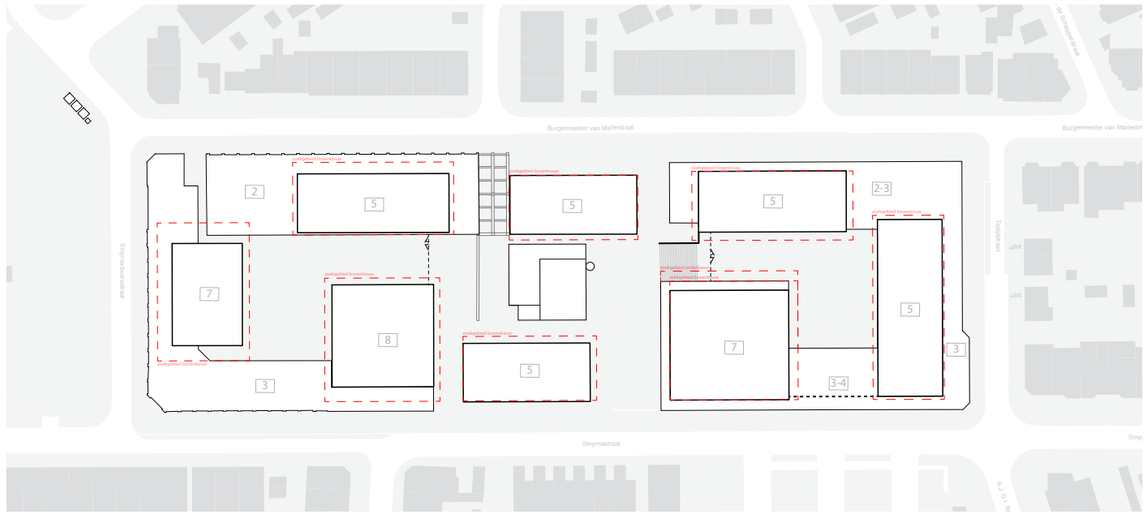

R.C. Nieuwenhuisstraat
Burgemeester van Heemstralaan
Burgemeester Jacobsemstraat
Burgemeester IJssel de Schepperstraat
Burgemeester van Marlestraat
Burgemeester van Marlestraat
Tapijtstraat
uitrit
uitrit
Smyrnastraat
Smyrnastraat
Smyrnastraat
2
5
5
5
2-3
7
8
5
7
4
5
3
3
2e Kruisstraat
A.J. G.I. Bruestraat
Manegestraat
Burgemeester Dumbarstraat
Burgemeester Dumbarstraat



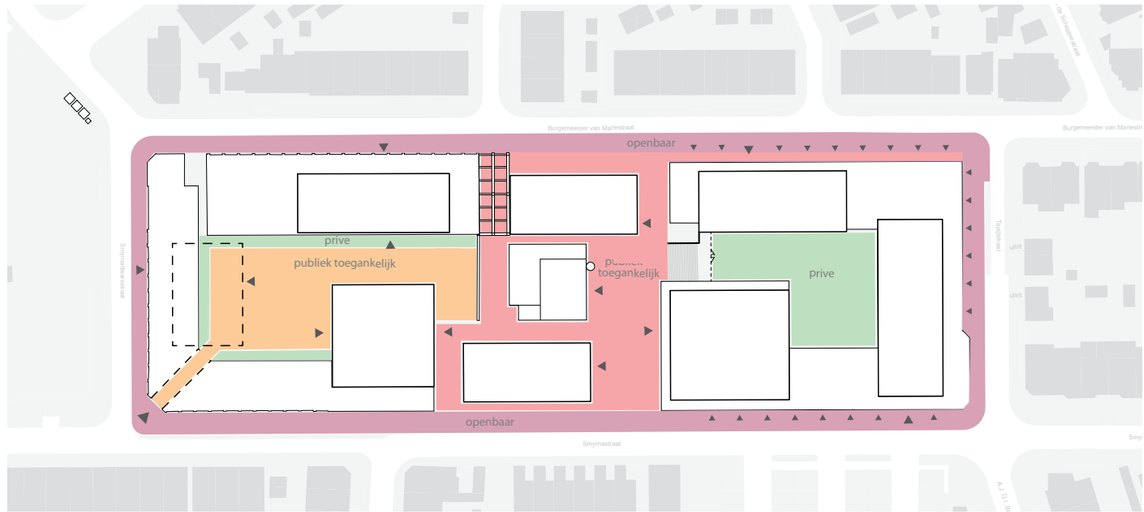
Wegenkaart
Door het verbreden, vergroenen en anders inrichten van de straten om de fabriek wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de buitenruimte. Zo kunnen het binnengebied en de straten om de fabriek verweven worden. De buitenruimtes in de Tapijtfabriek zijn voetgangersgebied. Door goed toegankelijke en veilige ruimtes te maken, wordt lopen en fietsen gestimuleerd. De binnenplaatsen hebben directe sociale controle vanuit de aangrenzende woningen en functies op de begane grond. De fietsenstallingen hebben visueel contact met zowel het binnengebied als de straat, zijn op maaiveld dichtbij de woningentrees gelegen en hebben voldoende maat.
Het autoparkeren wordt evenredig verdeeld over uitgangen van de parkeergarage aan de Burgemeester van Marlestraat en de Smyrnastraat.



Groenkaart
In de straten rond de Tapijtfabriek wordt mede door middel van groen de relatie aangegaan met de omliggende wijk. Zo worden indien mogelijk zoveel mogelijk bomen ingepast en wordt in de Burgemeester van Marlestraat nieuwe bomen aangeplant waarmee de bestaande laanstructuur wordt uitgebreid.
De zoom direct rond de fabriek krijgt ook een groene uitstraling waardoor de nieuwe fabriek op een visueel prettige wijze land in de wijk.
Centraal in het fabrieksensemble wordt rond het ketelhuis een aantrekkelijke buitenruimte met een meer visueel afwisselende beplanting gerealiseerd met een hoge verblijfskwaliteit.
De hoven achter het kantoorgebouw en op het dak van de parkeergarage worden tevens voorzien van visueel aantrekkelijk gebruiksgroen. De ruimten worden in tegenstelling tot het terrein rond het ketelhuis juist meer ingericht als tuin met een privaat karakter voor de direct omwonenden.



Gebouwkaart
De gebouwen in de basislaag zijn 2-3 lagen hoog met een kap die refereert aan de bestaande bebouwing. Deze bebouwing vormt een duidelijke ring om het binnengebied.
Op deze ring zijn bovenbouwen gepositioneerd. De bouwblokken in de bovenlaag hebben een setback en zijn maximaal 5 lagen hoog.
De drie accenten variëren van 7-8 lagen, liggen aan de zuidzijde om zo veel mogelijk slagschaduw in het Tapijtfabriek gebied op te vangen. De accenten zijn geplaatst op posities waar meer ruimte in de straat is en waar dit stedenbouwkundig gepast is.
In het stedenbouwkundig plan, de gebouwenveloppen en regels worden de verschillende gebouwen uitgebreid beschreven.



Beleving maaiveld en entrees
Het gebied aangrenzend aan het kantoorgebouw heeft een semi openbaar karakter. Een mengvorm van een meer publieke route door de hoofdpoort richting het gebiedshart en buitenruimtes met een (gebouw) collectief karakter. Het gebied is ‘s avonds afsluitbaar.

Het hart van het gebied heeft een groen en openbaar karakter. De functies die in het ketelhuis komen zullen dit gebied activeren en ondersteunen. De verschillende buitenruimtes binnen de Tapijtfabriek hebben verschillende identiteiten. De binnenplaats op de parkeergarage ‘het dek’ heeft een privaat karakter en is afsluitbaar. Hier liggen achtertuinen en collectieve ruimte voor de gebouwbewoners en bezoekers.

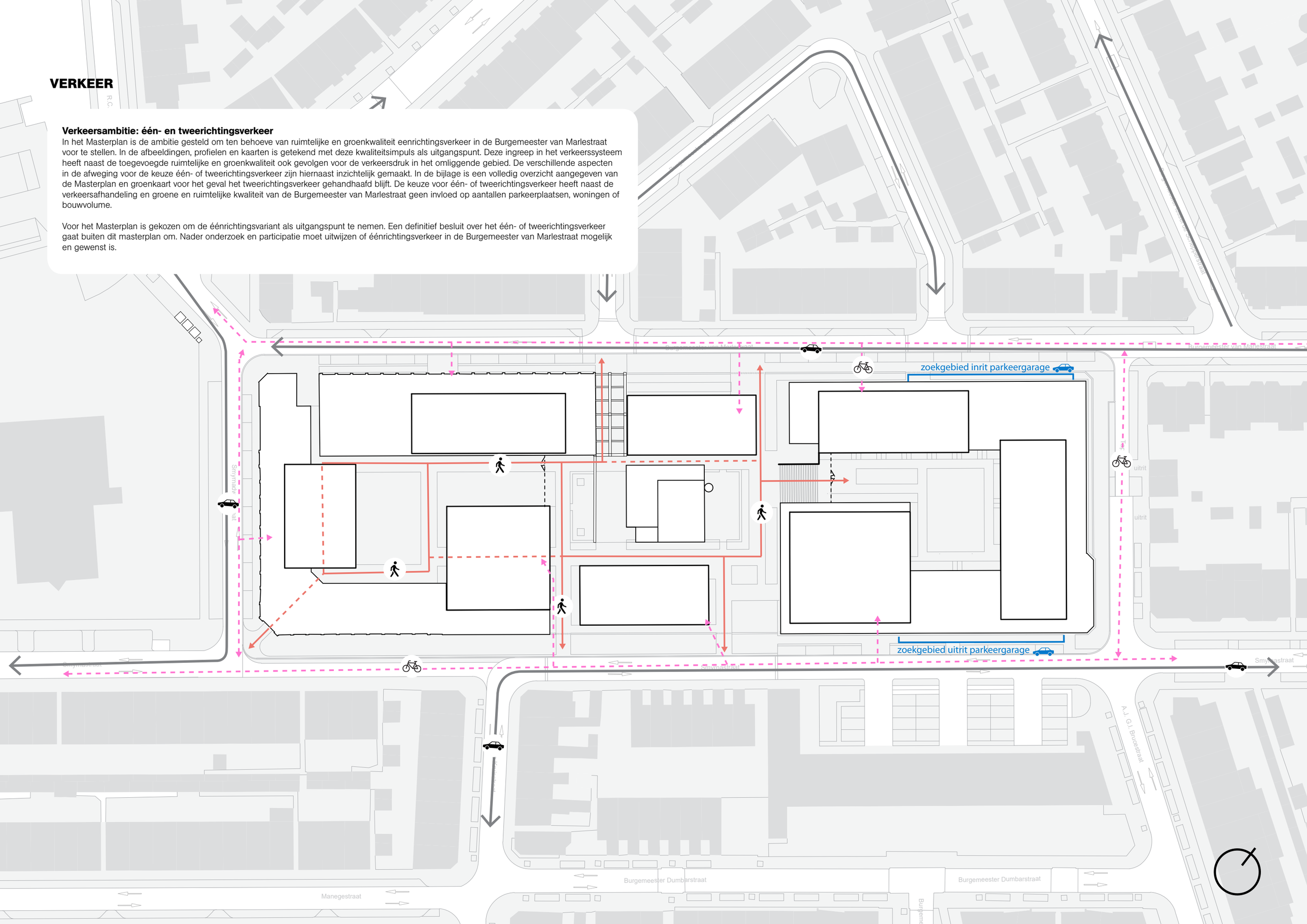
De gebouwentrees van de appartementengebouwen zijn wanneer mogelijk aan het binnengebied ontsloten. De woningen in de plint hebben een entree aan de straatzijde. Deze entrees hebben een overgangszone richting de aangrenzende openbare ruimte.

Waar de demarcatie tussen privaat eigendom en publiek eigendom komt te liggen wordt in een latere fase verder uitgewerkt.

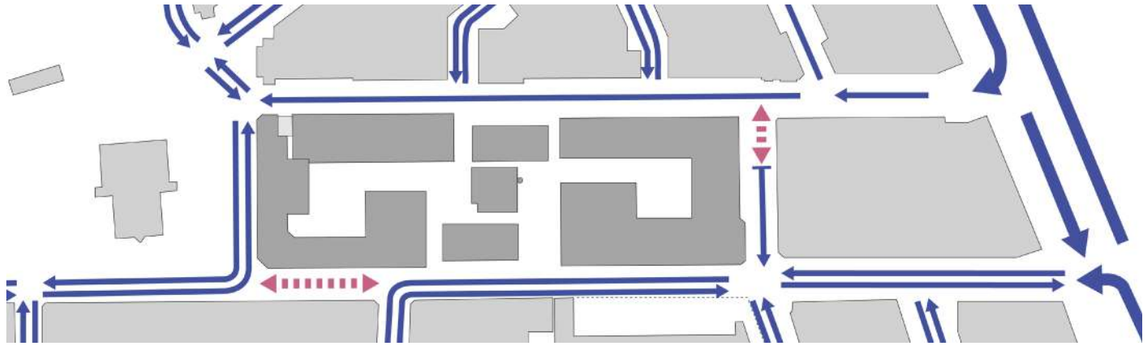
VERKEER

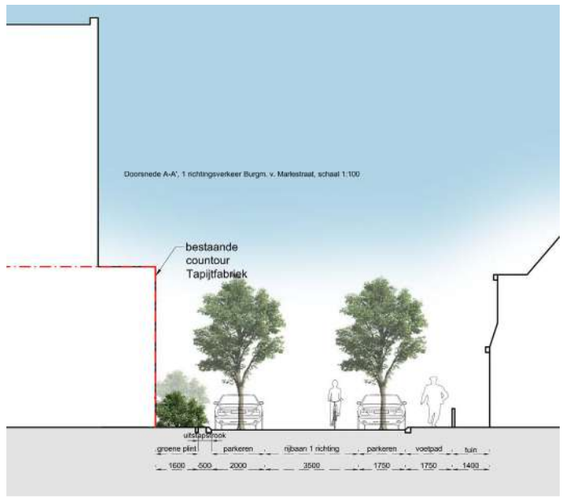
Verkeersambitie: één- en tweerichtingsverkeer
In het Masterplan is de ambitie gesteld om ten behoeve van ruimtelijke en groenkwaliteit eenrichtingsverkeer in de Burgemeester van Marlestraat voor te stellen. In de afbeeldingen, profielen en kaarten is getekend met deze kwaliteitsimpuls als uitgangspunt. Deze ingreep in het verkeerssysteem heeft naast de toegevoegde ruimtelijke en groenkwaliteit ook gevolgen voor de verkeersdruk in het omliggende gebied. De verschillende aspecten in de afweging voor de keuze één- of tweerichtingsverkeer zijn hiernaast inzichtelijk gemaakt. In de bijlage is een volledig overzicht aangegeven van de Masterplan en groenkaart voor het geval het tweerichtingsverkeer gehandhaafd blijft. De keuze voor één- of tweerichtingsverkeer heeft naast de verkeersafhandeling en groene en ruimtelijke kwaliteit van de Burgemeester van Marlestraat geen invloed op aantallen parkeerplaatsen, woningen of bouwvolume.

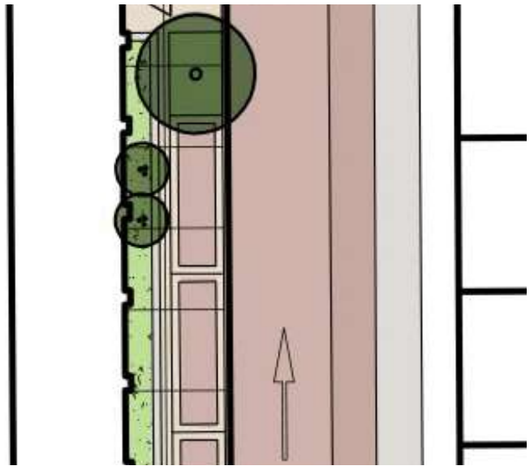
Voor het Masterplan is gekozen om de éénrichtingsvariant als uitgangspunt te nemen. Een definitief besluit over het één- of tweerichtingsverkeer gaat buiten dit masterplan om. Nader onderzoek en participatie moet uitwijzen of éénrichtingsverkeer in de Burgemeester van Marlestraat mogelijk en gewenst is.



EENRICHTINGSVERKEER BURGEMEESTER VAN MARLESTRAAT







Eénrichtingsverkeer introduceren

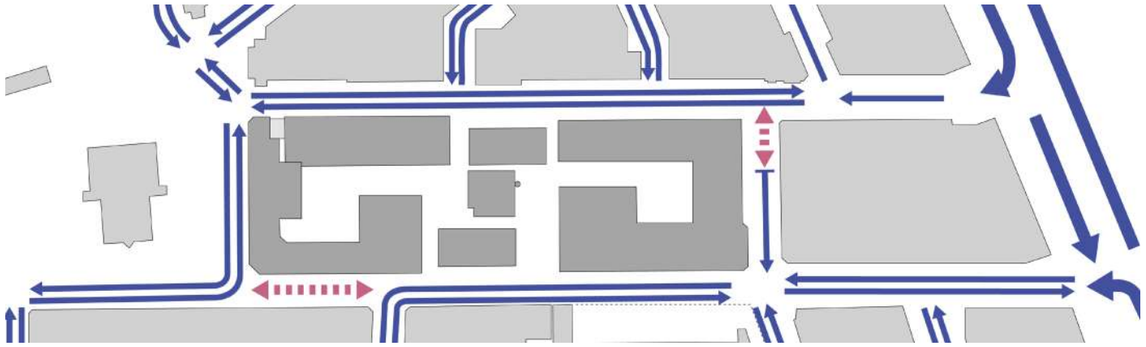
Bij de herontwikkeling van de Tapijtfabriek zien wij kans om de omliggende straten mee te nemen in de totale ontwikkeling. Hierbij kan het verkeersbeleid met éénrichtingsverkeer aan het begin van de Burgemeester van Marlestraat verder door worden getrokken tot langs de Tapijtfabriek. Hiermee ontstaat meer overzicht in het verkeer en komt er ruimte vrij voor een kwalitatieve inrichting.

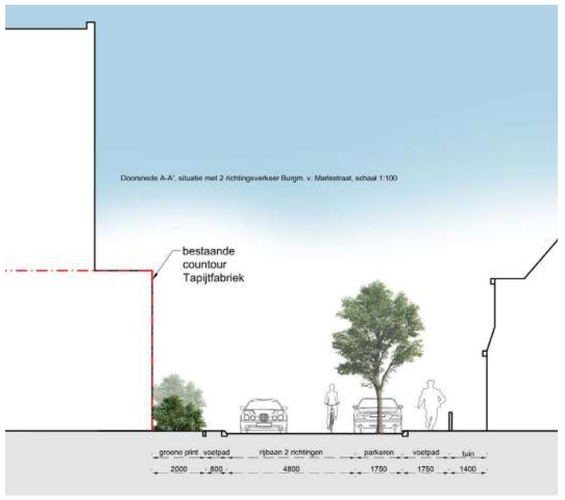
Hieronder de voor- en nadelen van deze variant:

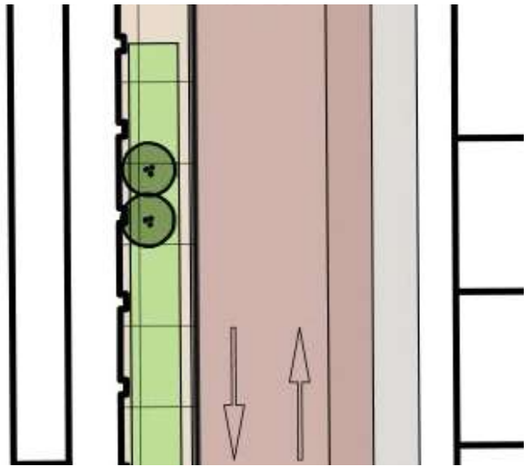
+ Meer ruimte voor kwalitatief groen, waaronder het doortrekken van de laanstructuur van bomen.
+ Betere verdeling van parkeergelegenheid in de wijk.
+ Minder verkeersbewegingen in de Burgemeester van Marlestraat.
+ Minder verkeersbewegingen in de Burgemeester IJssel de Schepperstraat.
+ Meer ruimte voor voetgangers.
+ Eénrichtingverkeer sluit aan bij het STOMP principe waarbij langzaam verkeer (fietser en voetganger) de prioriteit krijgt boven gemotoriseerd verkeer. Hierdoor neemt de verblijfskwaliteit op straat toe doordat er meer ruimte is voor ontmoeten
+ De woningen aan de zijde van de Tapijtfabriek kunnen volwaardige entrees krijgen
+ Er is ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren
+ Invoering van éénrichtingverkeer over een langer wegvak voorkomt ongewenst tegen de richting inrijden

- Mogelijke stijging verkeersdruk richting omliggende straten.

TWEERICHTINGSVERKEER BURGEMEESTER VAN MARLESTRAAT







Tweerichtingsverkeer behouden

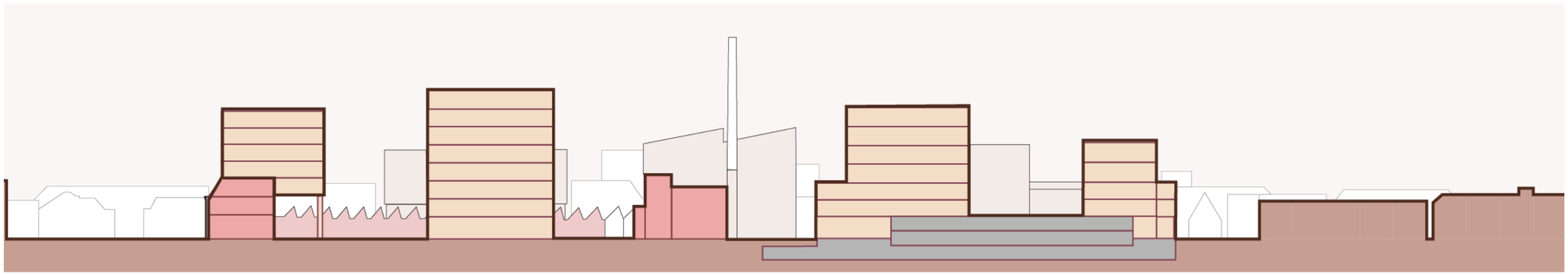
Indien geen aanpassing van de verkeersstromen in de Burgemeester van Marlestraat gewenst is, kan de verkeerssituatie gelijk blijven aan de huidige situatie. Men hoeft niet te wennen aan een nieuwe verkeerssituatie maar de kans om de algemene kwaliteit in de straat te verbeteren wordt gemist. De straat blijft in dit geval (deels) een smalle tweerichtingsweg.

Hieronder de voor- en nadelen van deze variant:

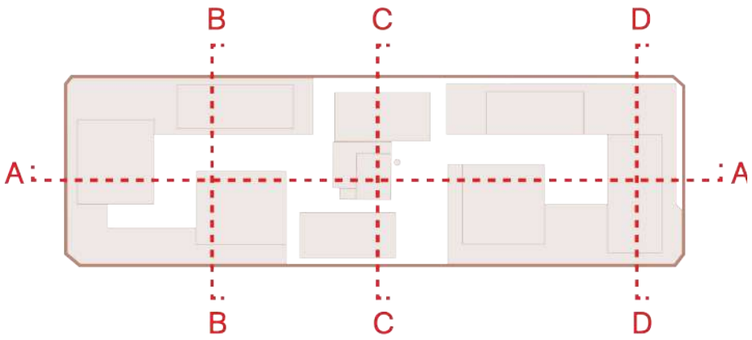
+ Verkeerssituatie blijft hetzelfde, men hoeft niet tewennen aan een nieuwe situatie.
+ Stijging van verkeersdruk richting omliggende straten blijft gering.

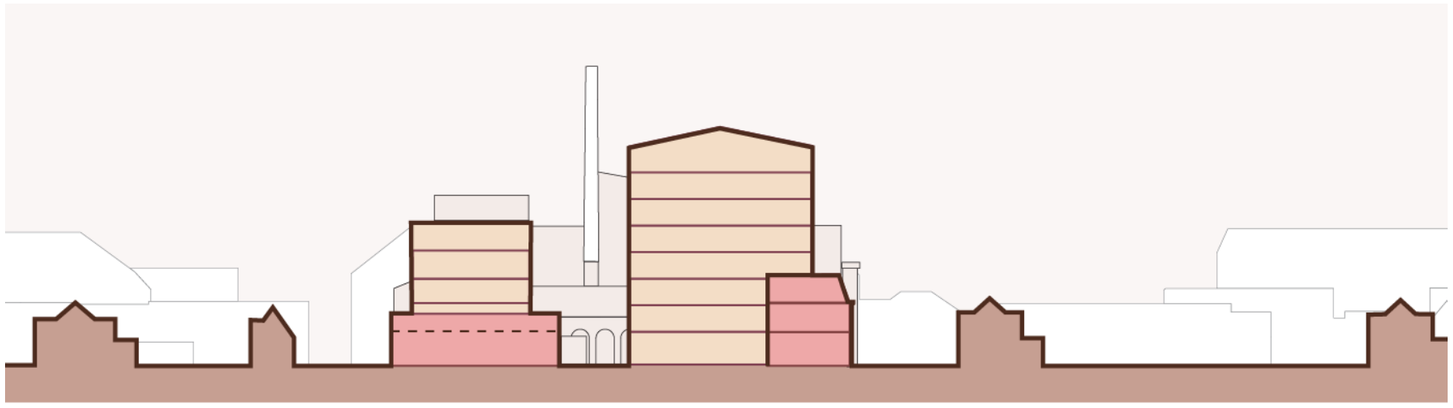
- Minder ruimte voor kwalitatief groen, er is te weinig ruimte voor nieuwe bomen.
- Zeer beperkte ruimte voor de herverdeling van parkeergelegenheid in de wijk.
- Verkeersbewegingen in de Burgemeester van Marlestraat zullen stijgen.
- Verkeersbewegingen in de Burgemeester IJssel de Schepperstraat zullen stijgen.
- Weinig ruimte voor voetgangers.

GEBIEDSDOORSNEDES

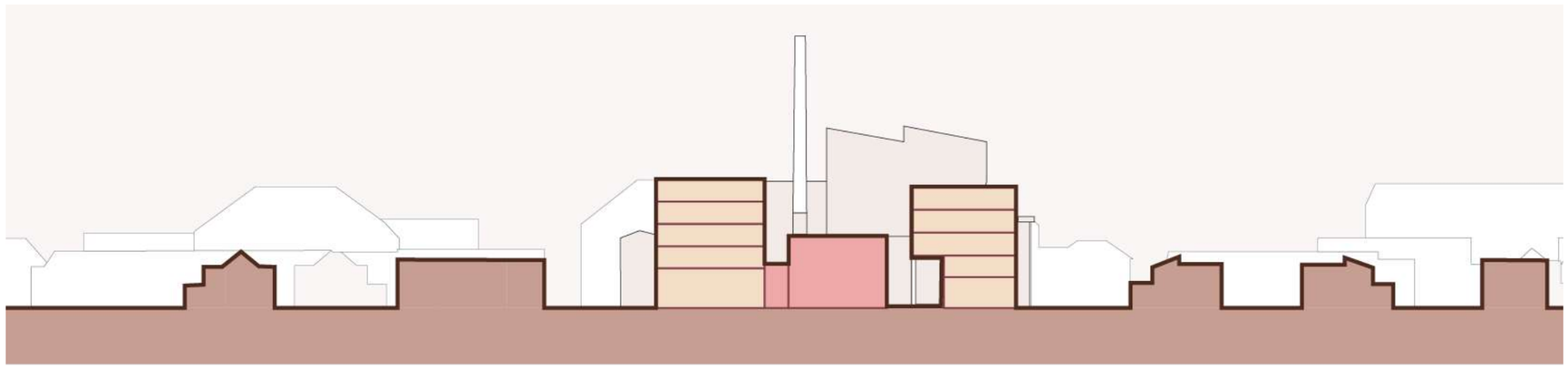


DOORSNEDE A-A

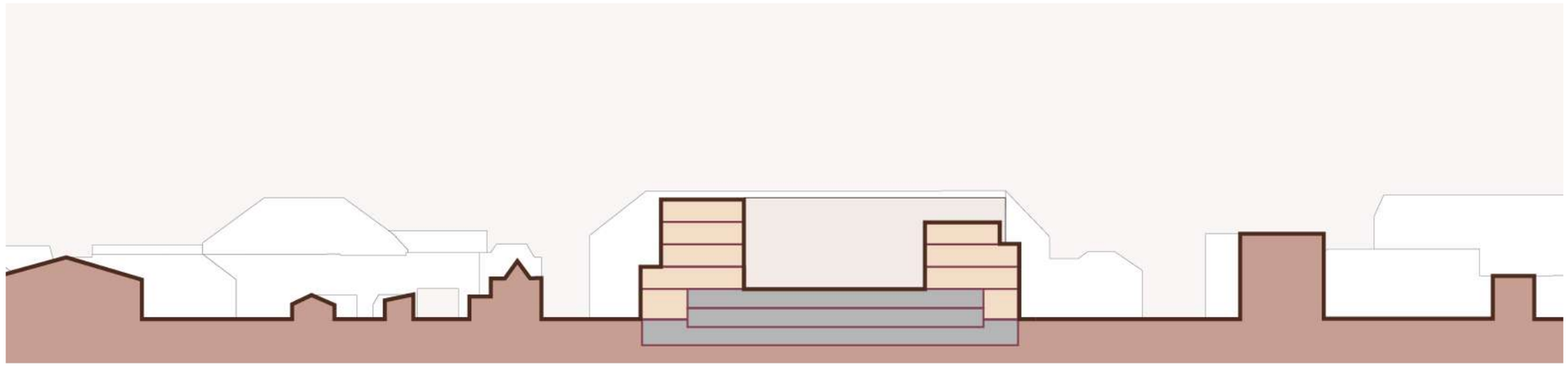




DOORSNEDE B-B



DOORSNEDE C-C

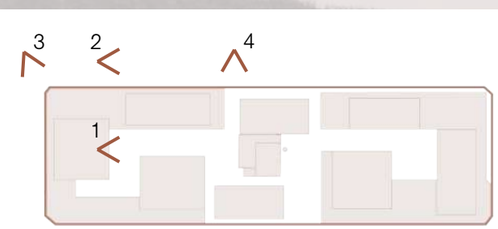


DOORSNEDE D-D

In de doorsneden door het plangebied is de samenhang tussen de verschillende bouwblokken goed zichtbaar. In de profieldoorsneden van de straten in het plan wordt inzicht gegeven in de verhouding van de buitenruimte in relatie tot de bebouwing in de straatwanden. Ook wordt zichtbaar hoe gebouwen aansluiten op de straat.

De doorsneden in dit stedenbouwkundig plan maken onderdeel uit van de uitwerking. In het stedenbouwkundig plan is onder het hoofdstuk ‘Bouwenveloppen en regels’ aangegeven binnen welke speelruimte de verschillende bouwblokken gepositioneerd moeten worden in de nadere uitwerking.

STRAATIMPRESSIES

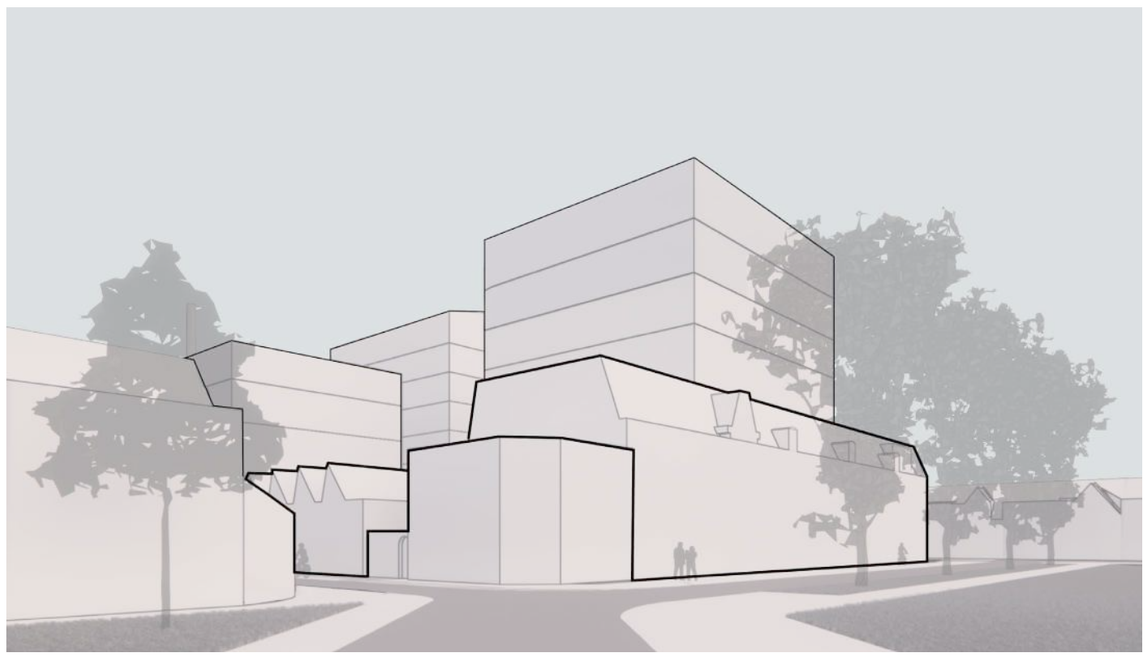


1

Met de straatimpressies wordt zichtbaar hoe de bouwblokken landen in de straat en hoe de setbacks en gebouwen in de straat komen te staan.



2

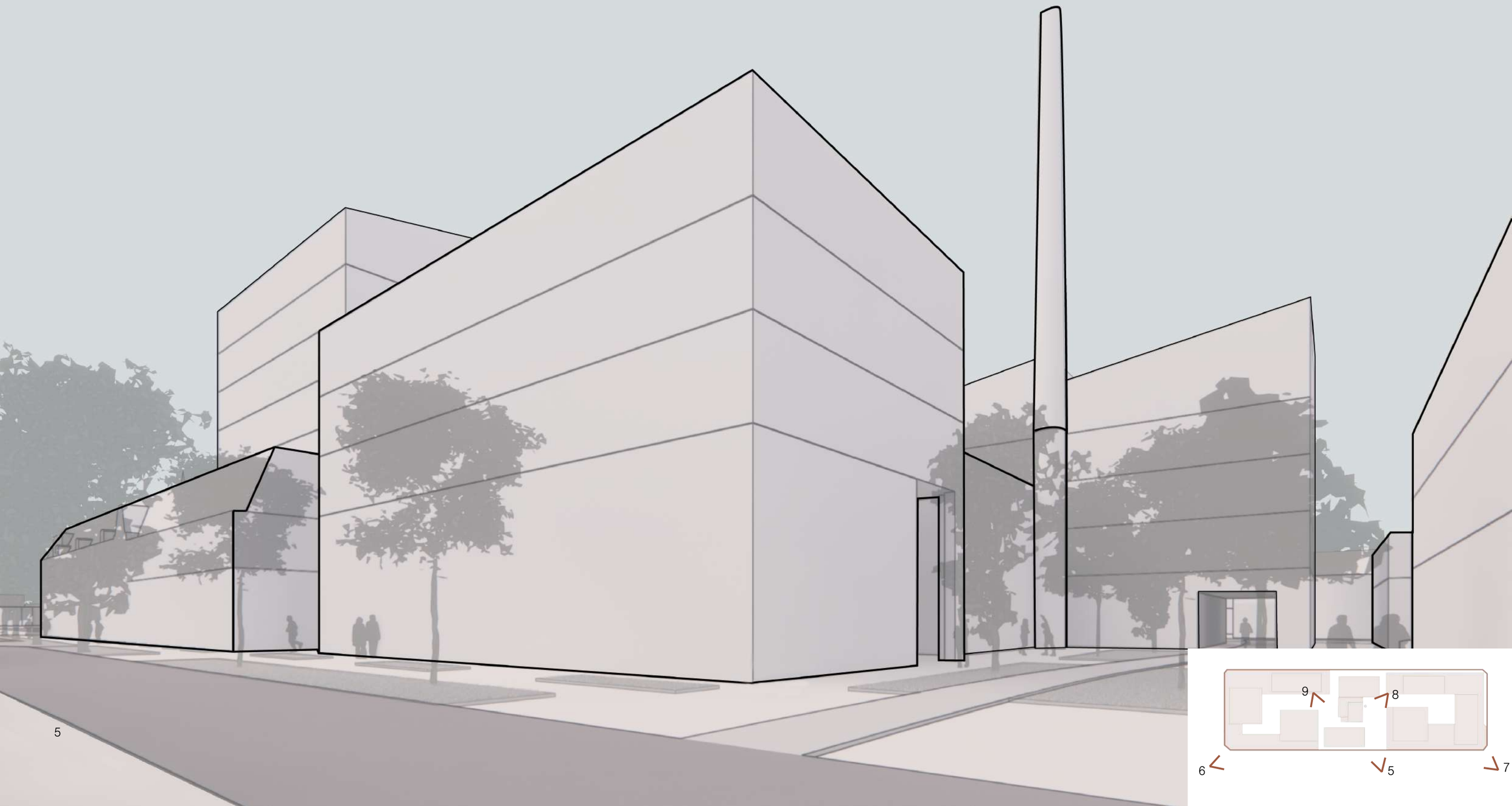


3

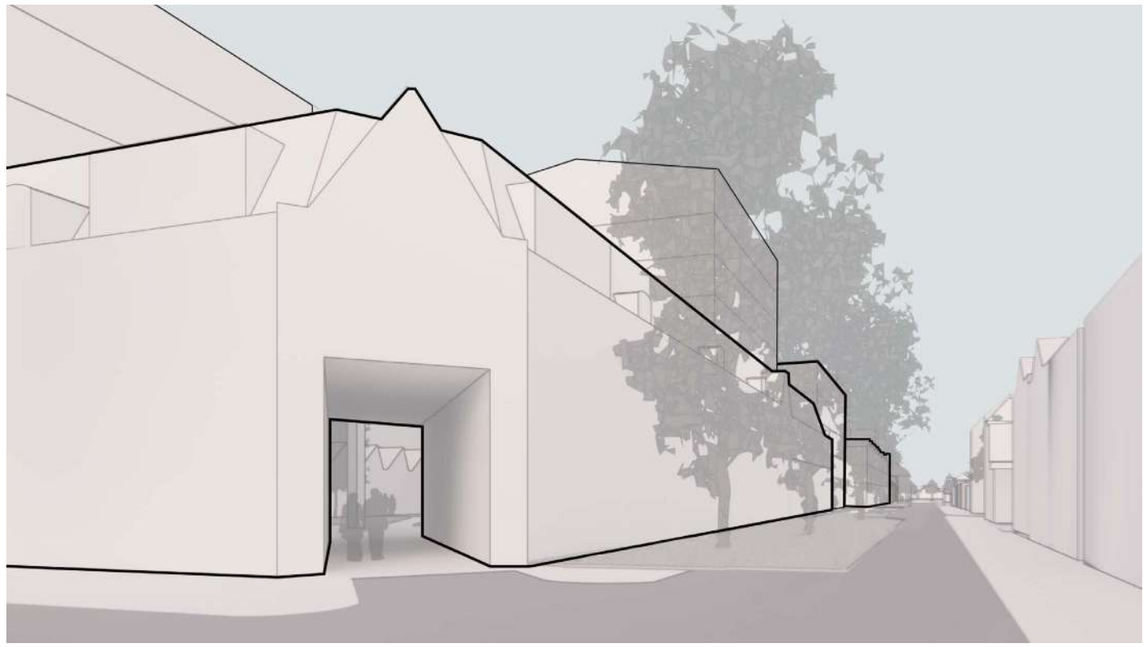


4

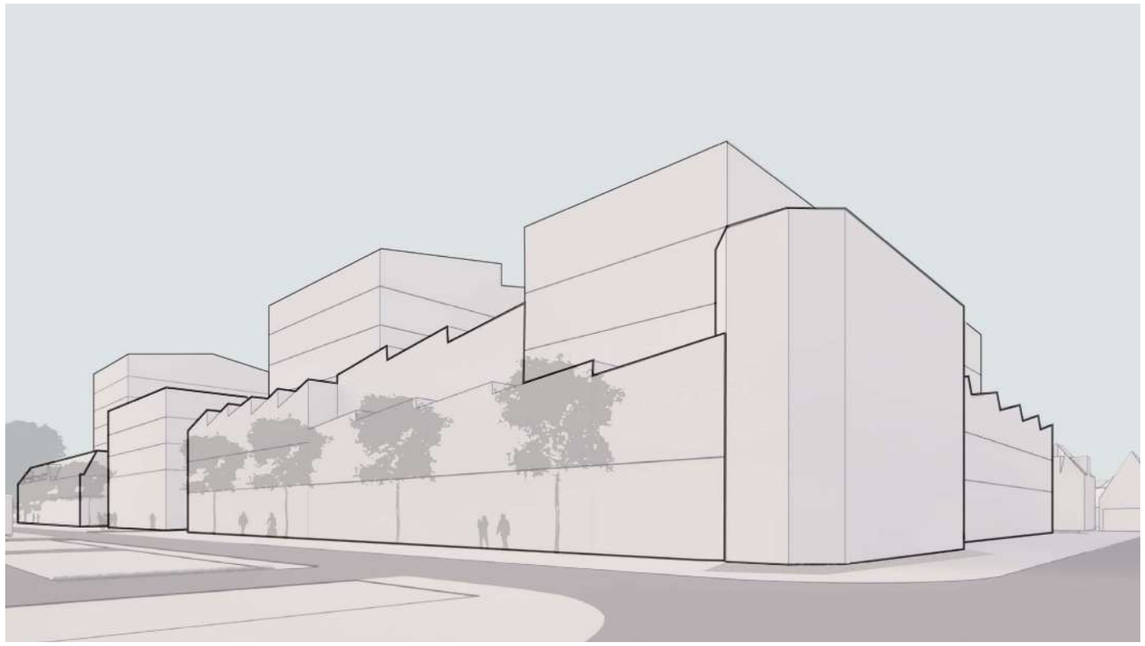
STRAATIMPRESSIES



5



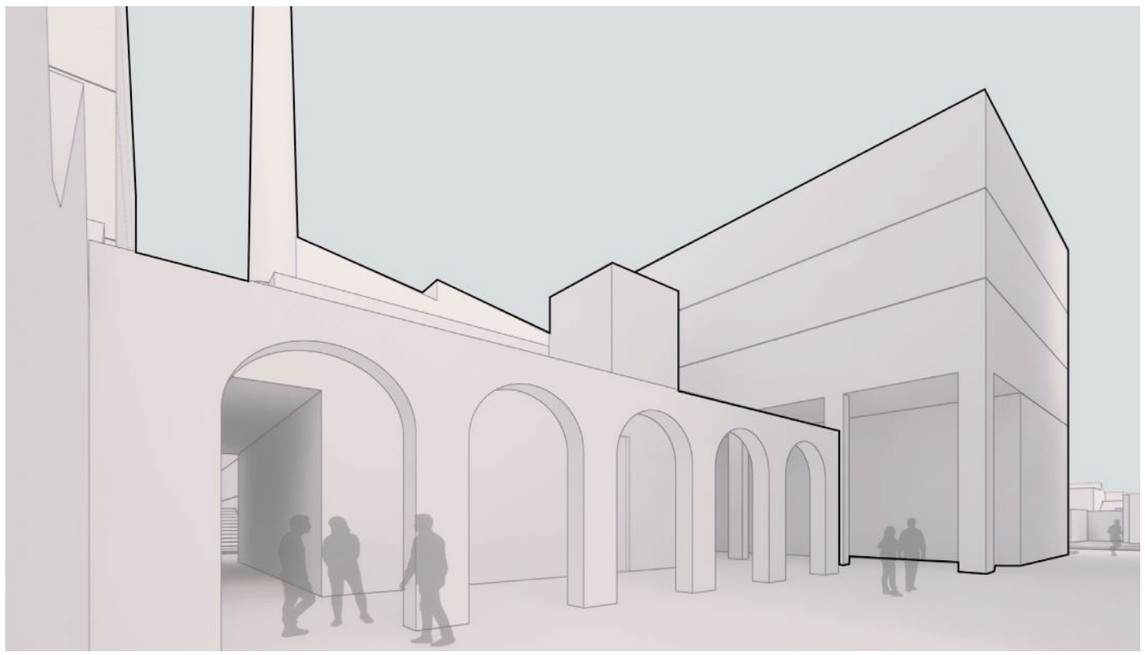
6



7



8

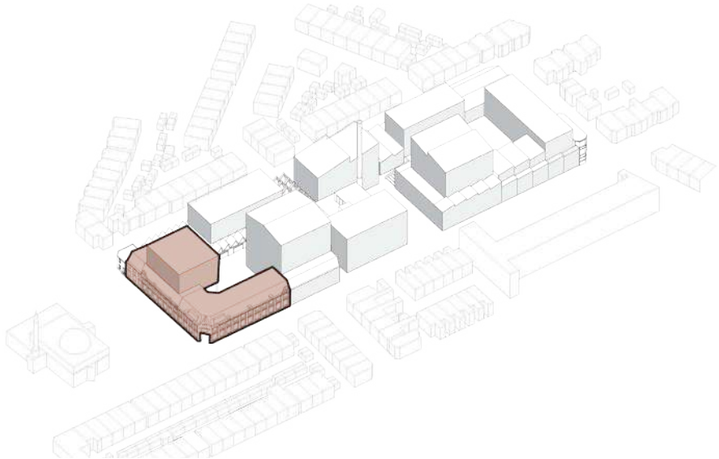


9

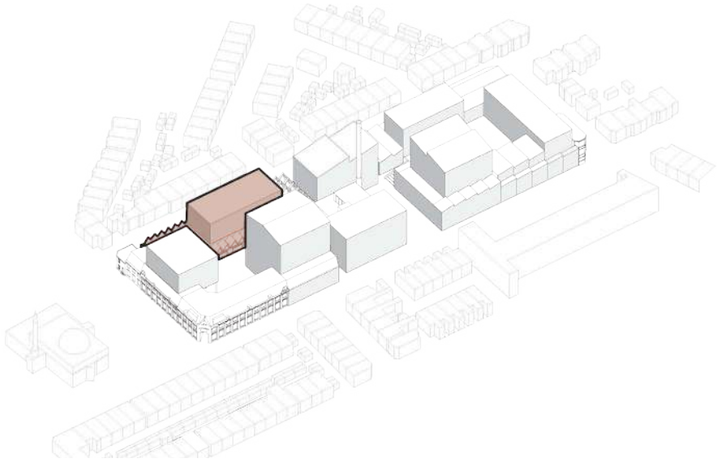
6. BOUWENVELOPPEN EN REGELS



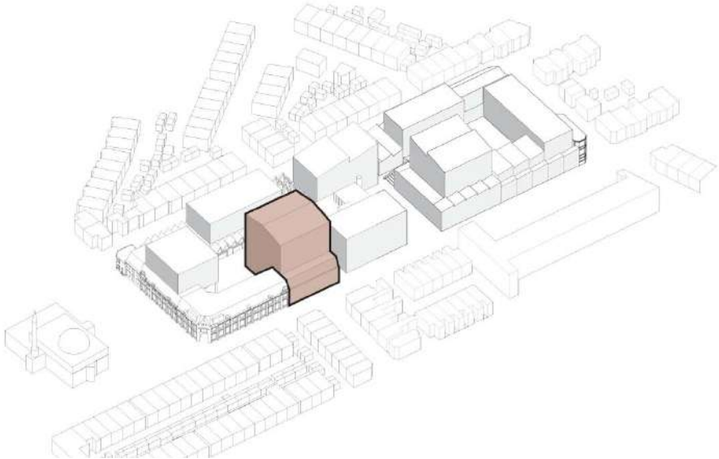
DE OUDE FABRIEK



A: HET KANTOOR

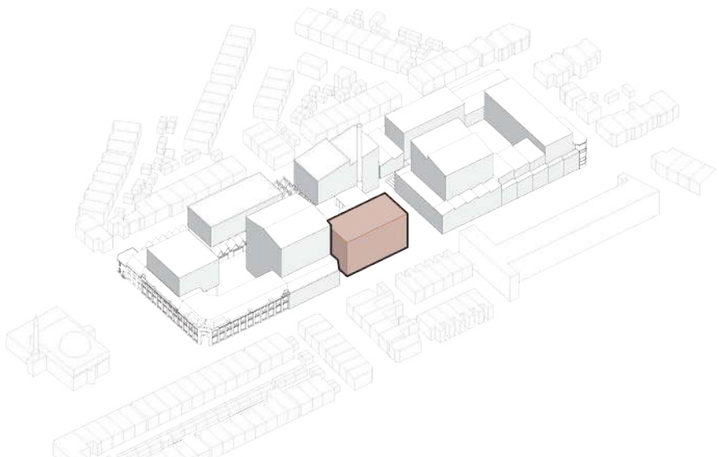


B: PRODUCTIEHALLEN

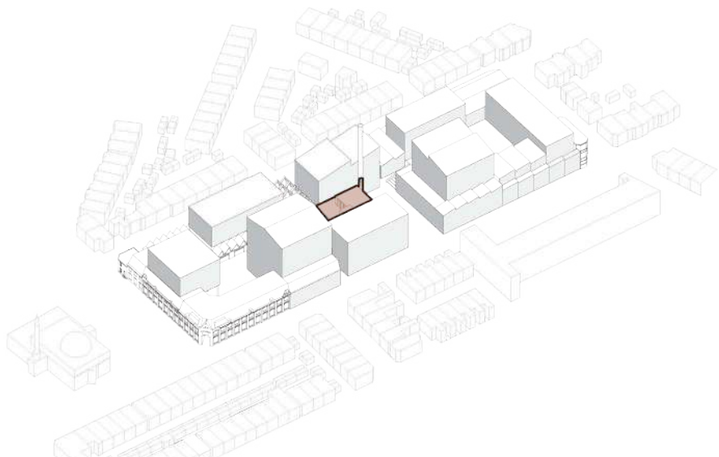


C: DE OPZICHTER

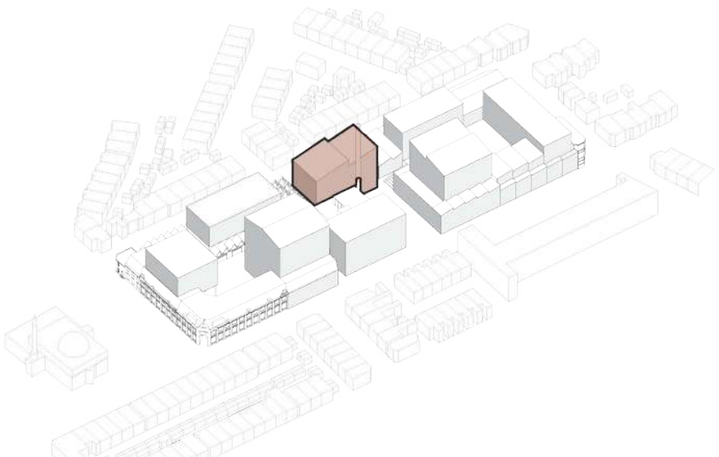
HET HART VAN DE FABRIEK



D: DE VERVERIJ

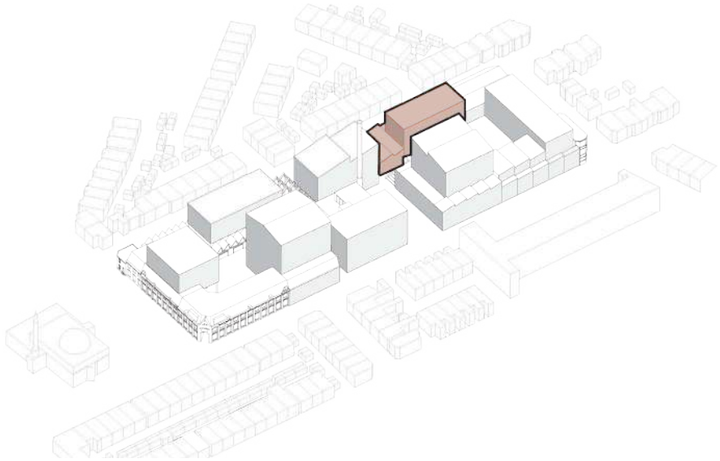


E: HET KETELHUIS

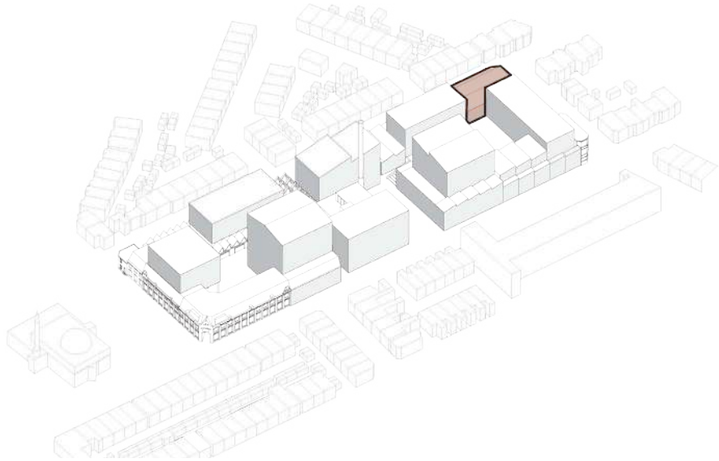


F: DE WEVERIJ

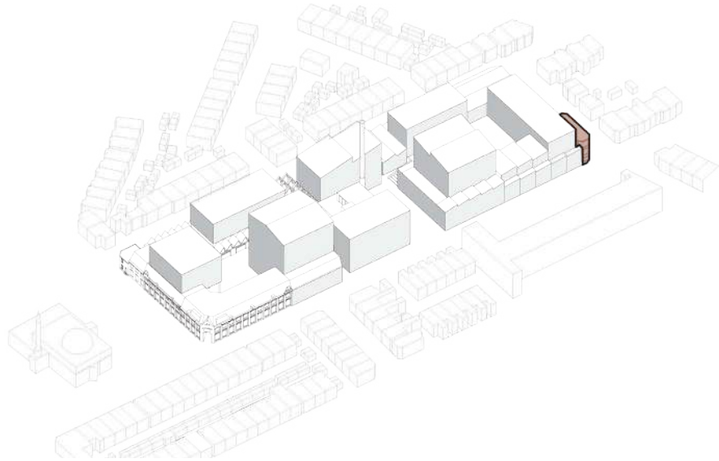
DE NIEUWE FABRIEK



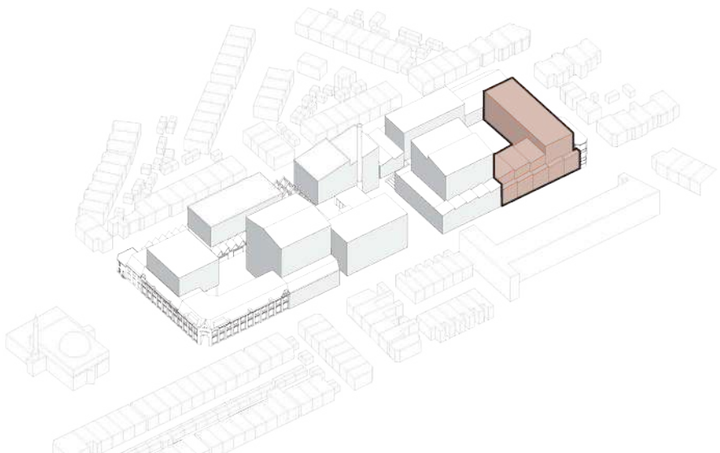
G: DE MACHINEWERKPLAATS



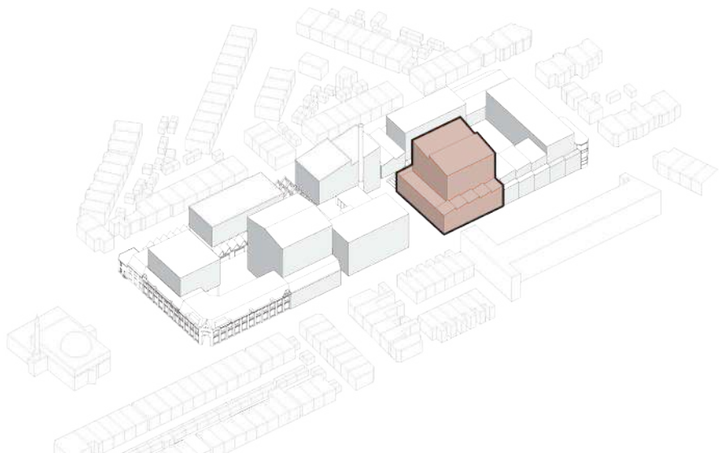
H: DE PLAATWERKERIJ



I: HET LABKANTOOR



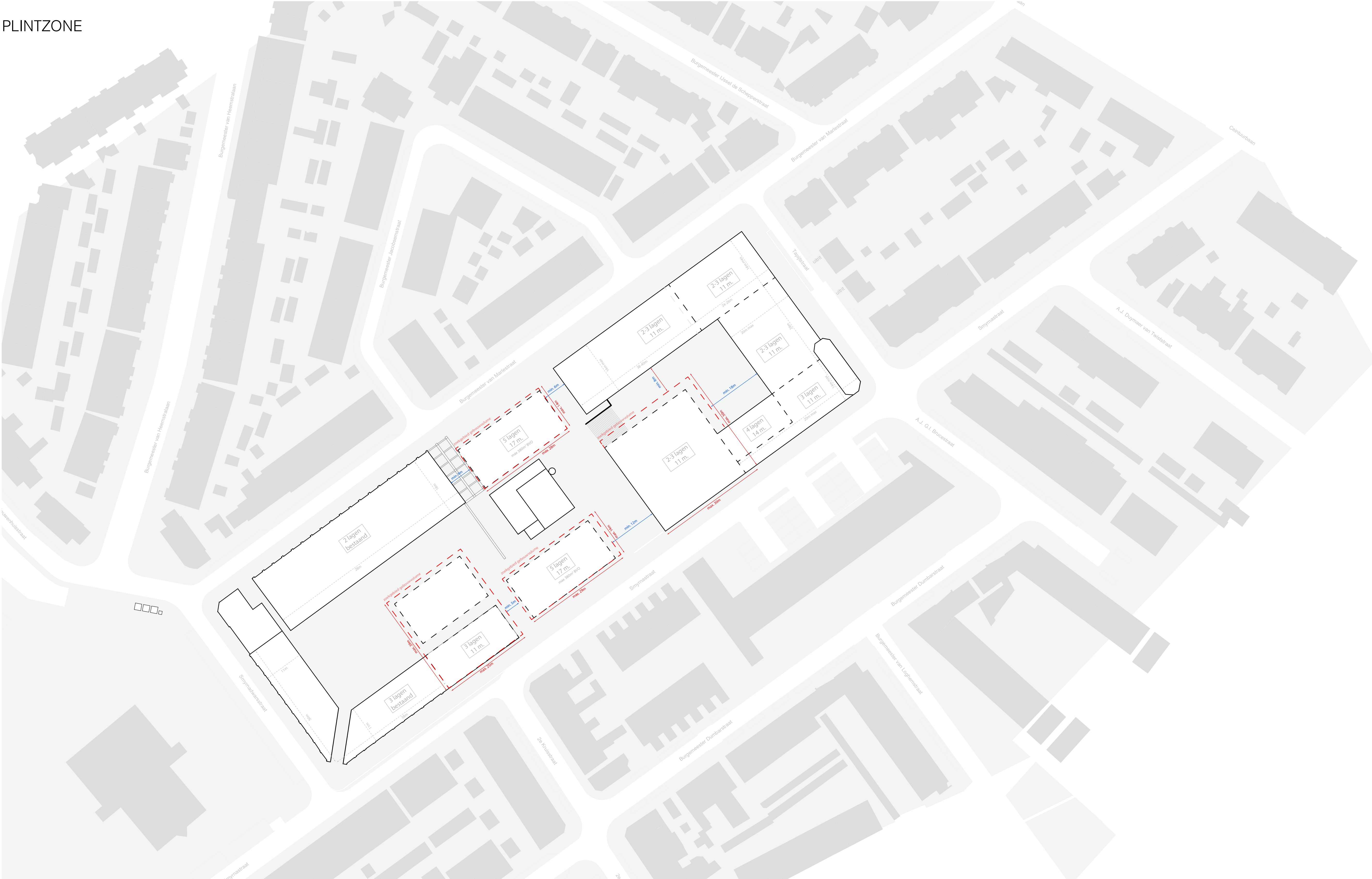
J: HET NIEUWE LAB



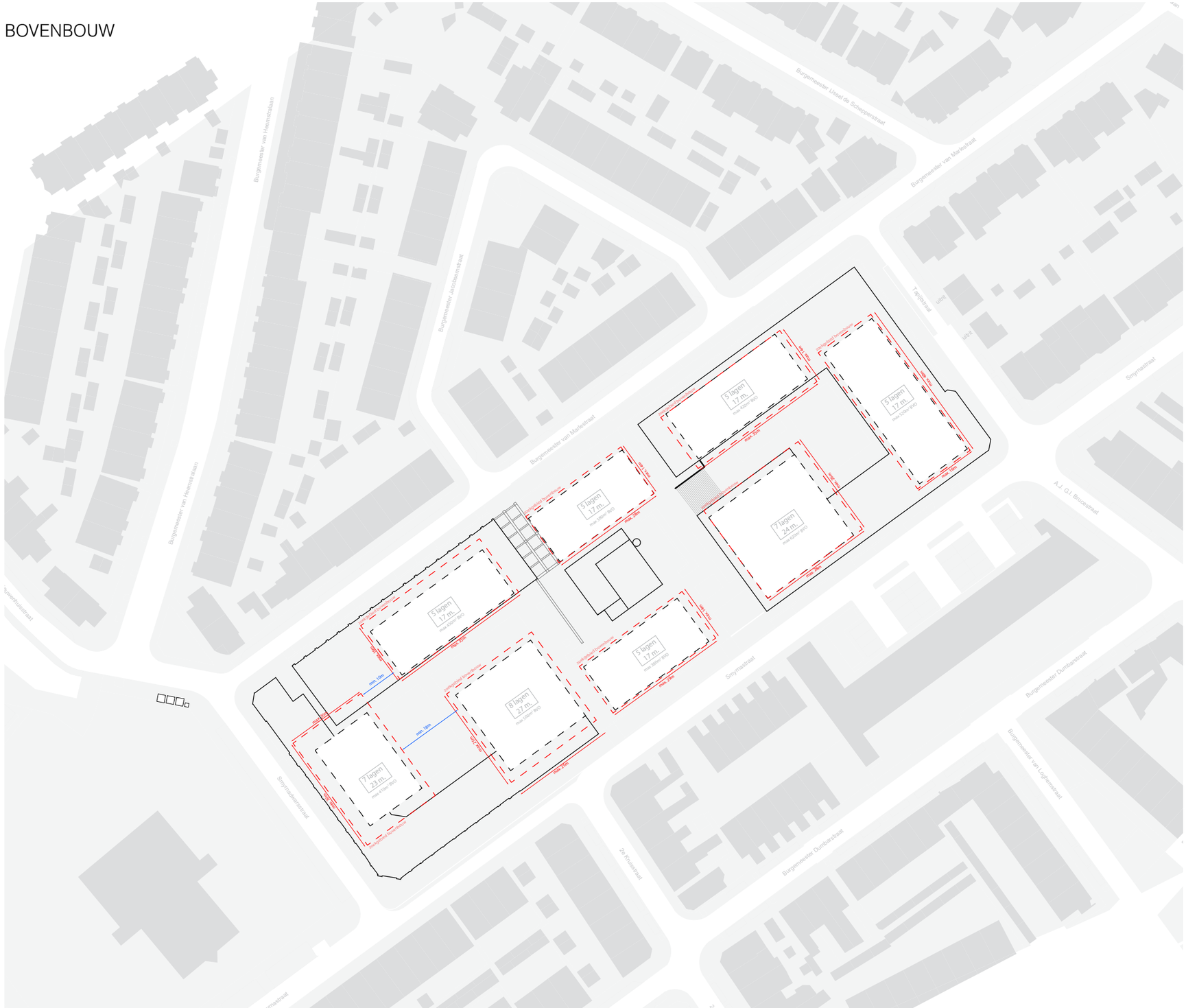
K: DE DROGERIJ

BOUWVELDEN EN BOUWHOOGTES

PLINTZONE



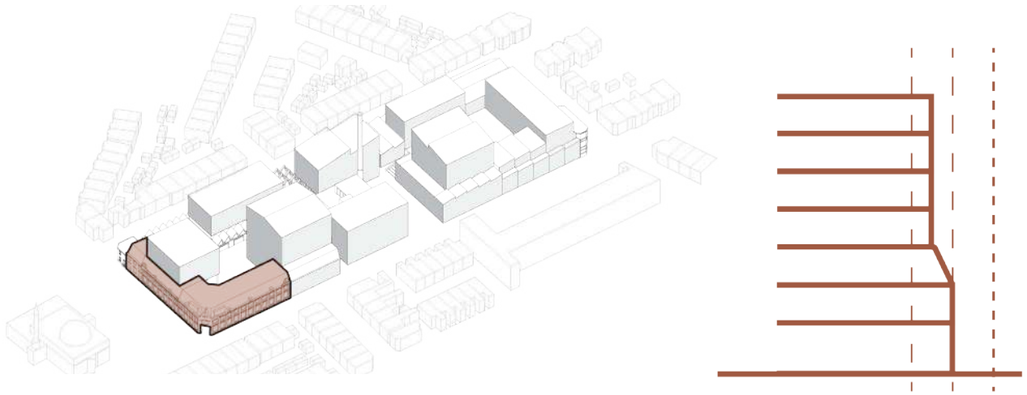
BOVENBOUW



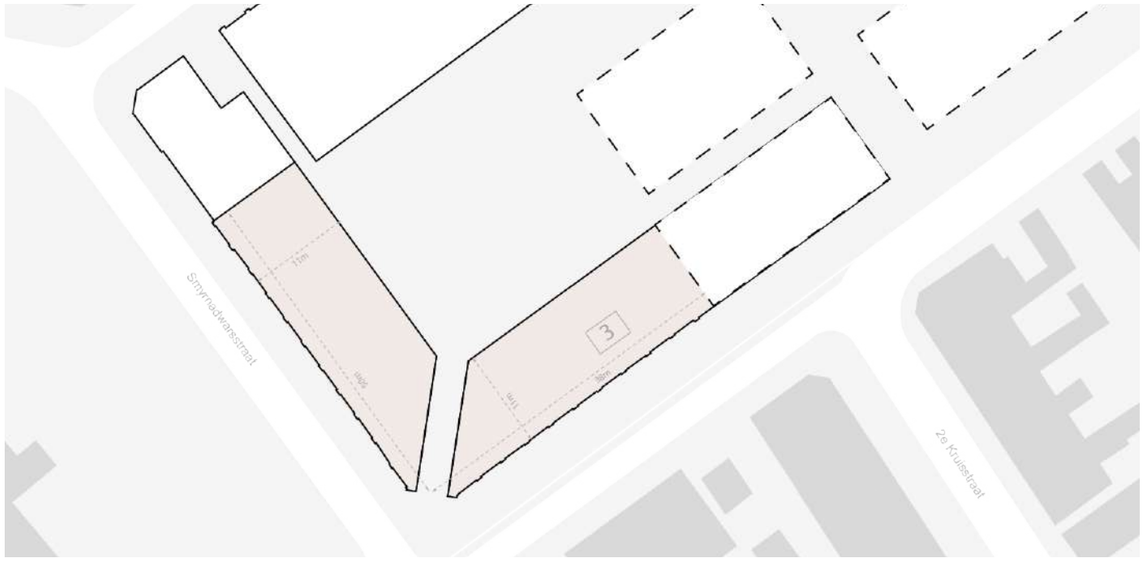
Bouwvelden en bouwhoogtes

De Tapijtfabriek bestaat uit een ensemble van verschillende gebouwen. De bouwregels (maximale bouwhoogte, gebouwpositie en bouwmassa) per gebouw en gebouwdeel zijn vastgelegd in een beschrijving van de bouwvelden.
In algemene zin bestaan de verschillende gebouwdelen uit een basislaag of onderbouw van 2-3 bouwlagen die op straat niveau landen. Met een setback van minimaal twee meter ten opzichte van de onderbouw staan hier op verschillende plaatsen bovenbouwen.

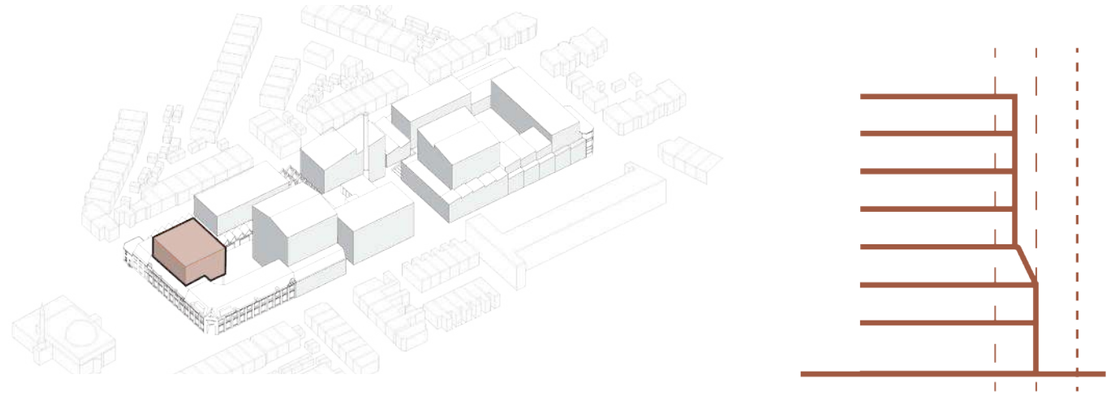
In dit Masterplan worden de gebouwen en het programma op hoofdlijnen beschreven. Het beschreven volume/bouwveld heeft een marge, wiebelruimte, waarbinnen de maximaal vastgestelde metrages kunnen worden gepositioneerd. Het streven is om circa 24.000 m2 bouwvolume exclusief fiets en autoparkeren aan woon, commercieel en kantooroppervlakte te realiseren. In de anterieure fase wordt dit preciezer vastgesteld. Deze marge geeft in de uitwerking van de bebouwing schuifruimte voor architectuur en het plaatsen van verschillende programma's binnen de verscheidene gebouwen.



A: HET KANTOOR

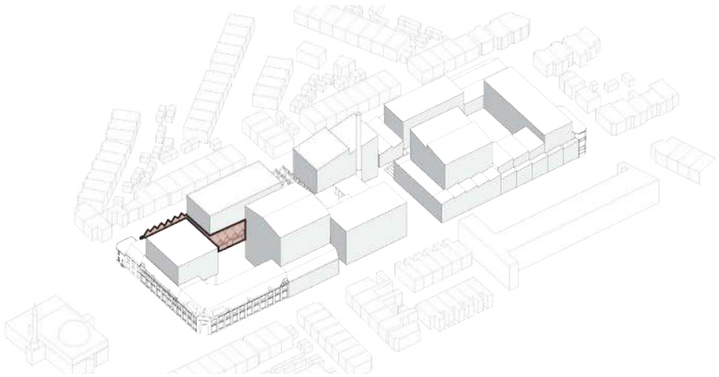


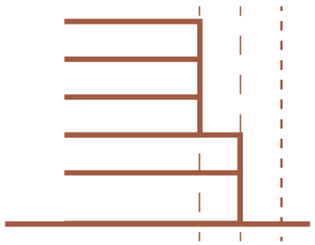
Bestaande kantoor wordt behouden
- staat in de rooilijn
- basis bestaat uit 3 lagen, als bestaand
- begane grond is 3,5-4m hoog, als bestaand
- goothoogte 8m, als bestaand
- nokhoogte 11m, als bestaand
- dakhelling is ca.60 graden, als bestaand
- dakkapellen zijn toegestaan maar zijn ondergeschikt aan de bestaande kapvorm



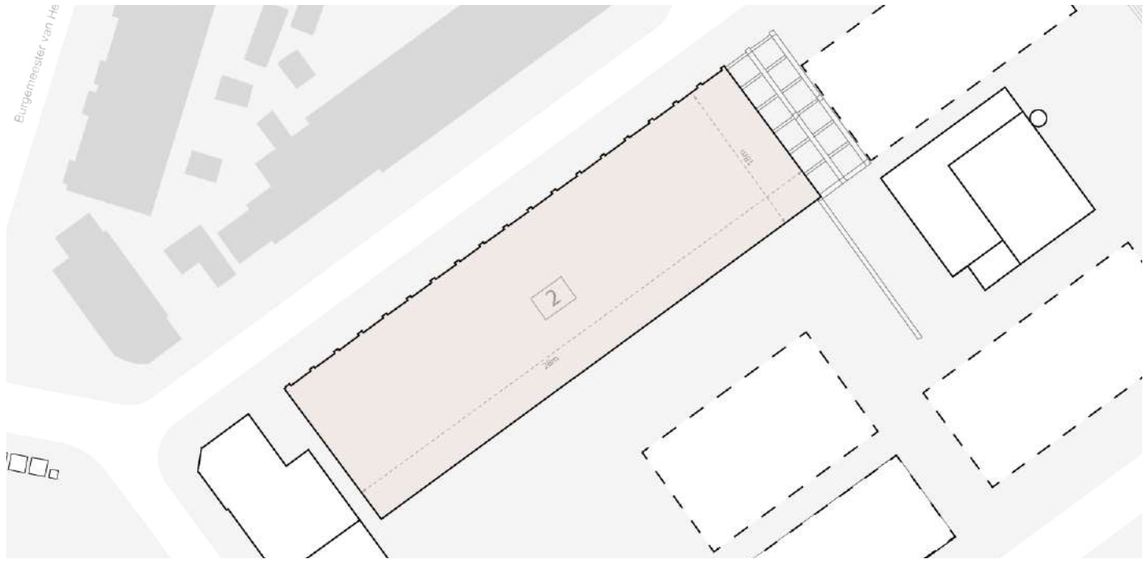
A: BOVENBOUW

Bovenbouw op bestaande kantoor
- staat minimaal 2m uit de rooilijn, achter de bestaande daklijn
- de opbouw bestaat uit 4 lagen
- dakhoogte 23m vanaf maaiveld
- installaties worden in eerste instantie inpandig opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte

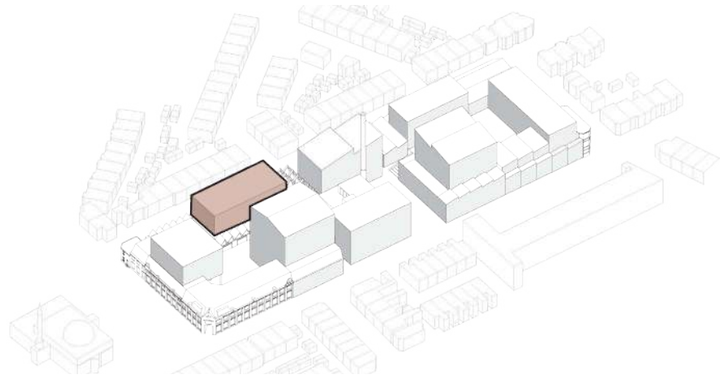


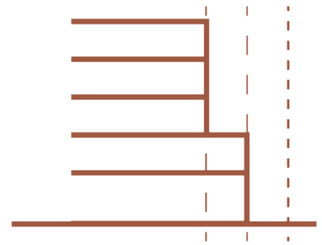


B: PRODUCTIEHALLEN

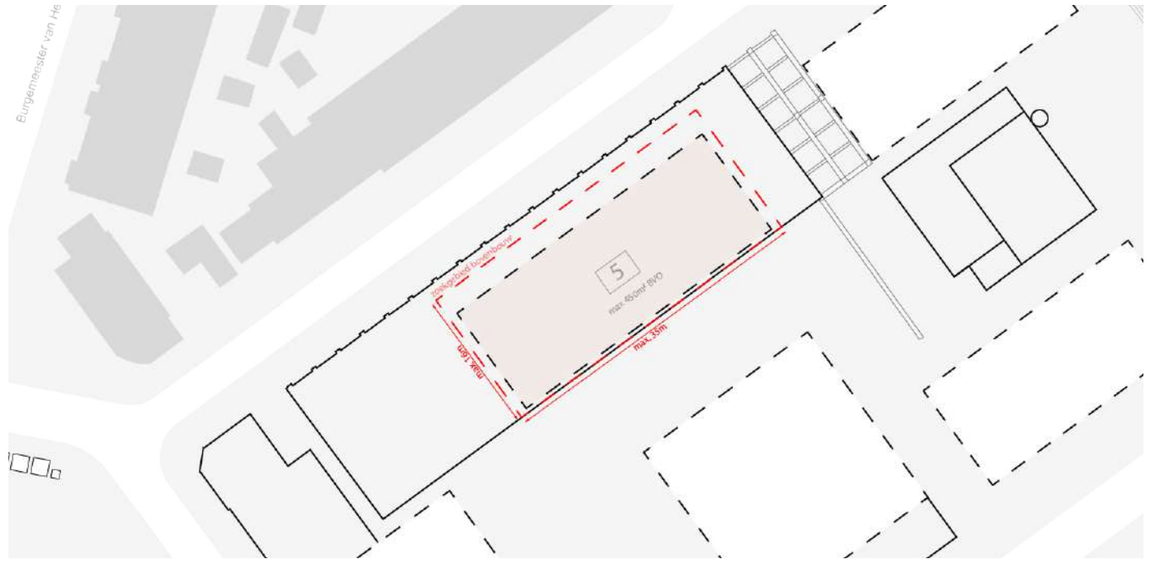


Bestaande sheds worden behouden
- staat in de rooilijn
- basis bestaat uit 1 laag met sheddak, als bestaand
- begane grond is 3,5-4m hoog, als bestaand
- goothoogte 3,5m, als bestaand
- nokhoogte 6m, als bestaand

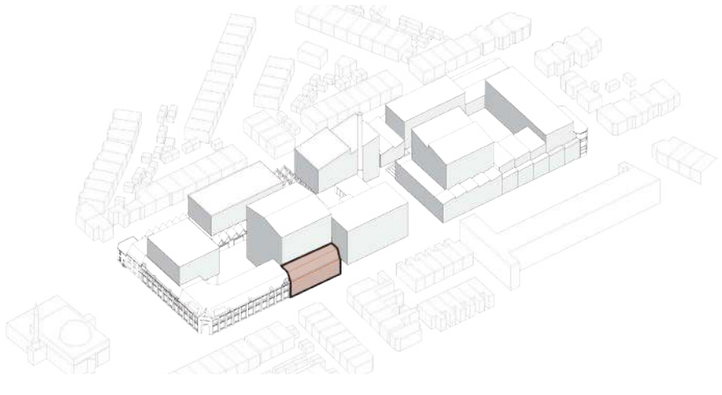


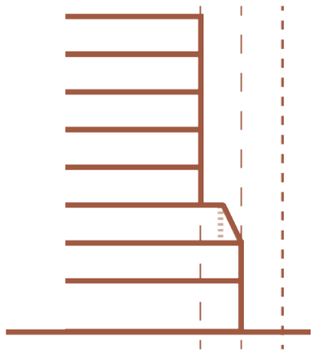


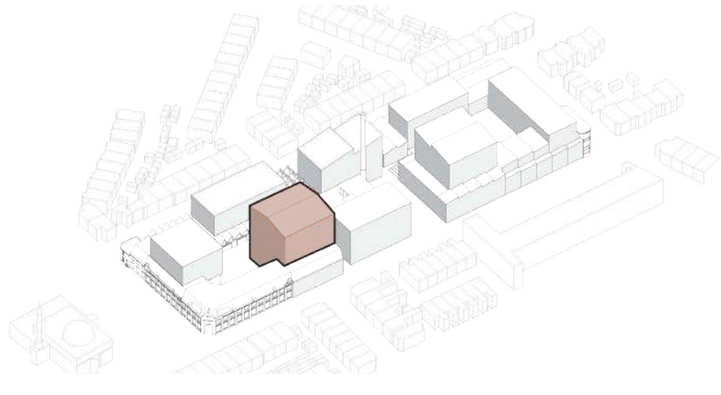
BOVENBOUW

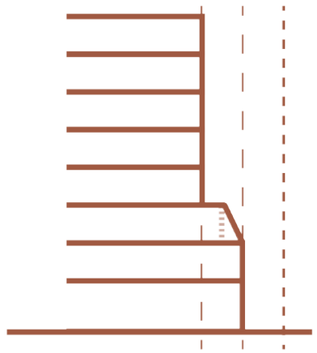


Bovenbouw op bestaande sheds
- staat minimaal 2m uit de rooilijn
- de opbouw bestaat uit 3 lagen
- dakhoogte 17m vanaf maaiveld
- installaties worden in eerste instantie inpandig opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte

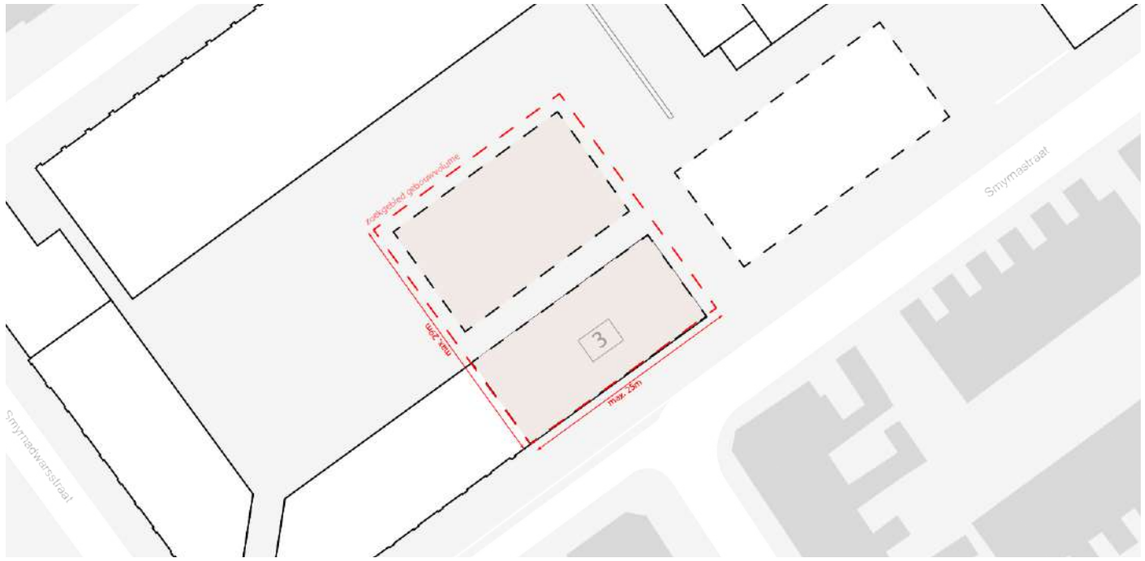








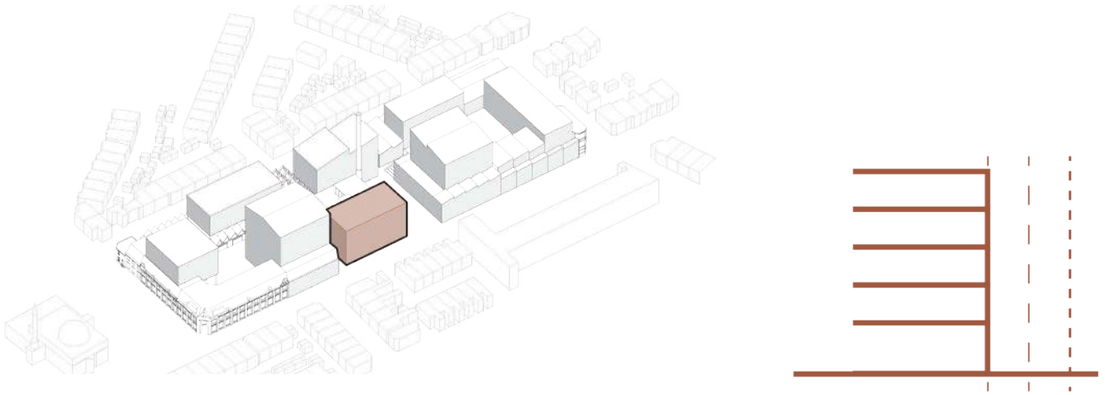
C: DE OPZICHTER



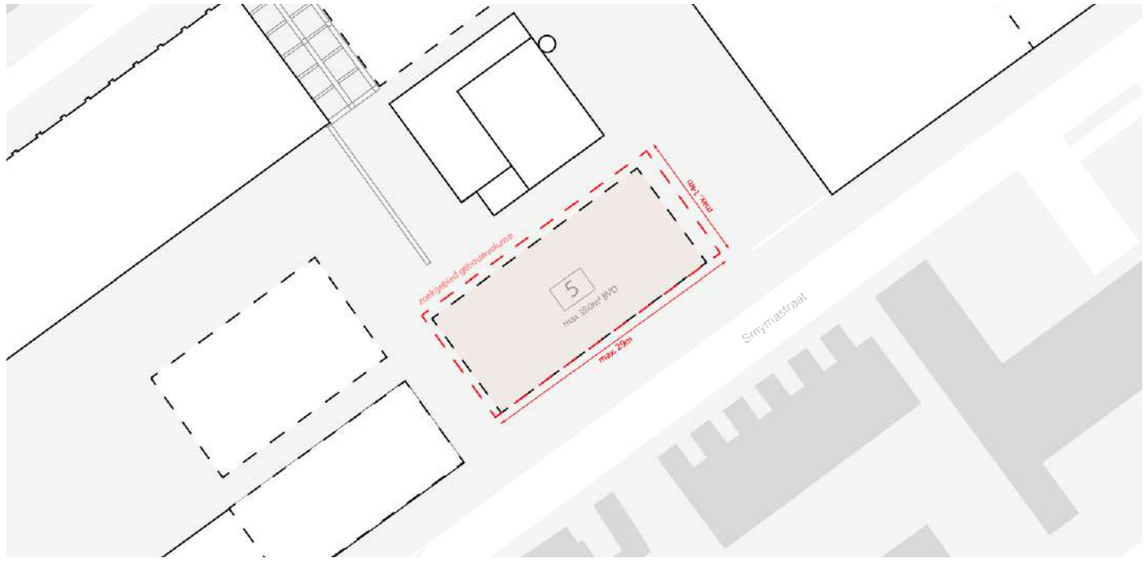


Besislaag
- staat in de rooilijn
- basis bestaat uit 3 lagen
- begane grond is 3,5-4m hoog
- goothoogte 8m vanaf maaiveld
- nokhoogte 11m vanaf maaiveld
- dakhelling is ca.60 graden
- dakkapellen zijn toegestaan maar zijn ondergeschikt aan de bestaande kapvorm

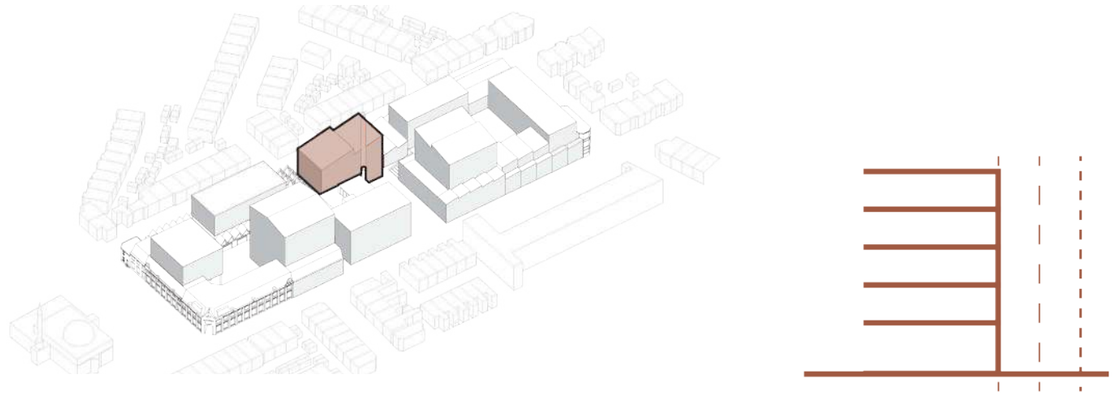
Bovenbouw op bestaande kantoor
- staat minimaal 2m uit de rooilijn
- de opbouw bestaat uit 5 lagen
- nokkhoogte 27m vanaf maaiveld
- installaties worden in eerste instantie inpandig opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte



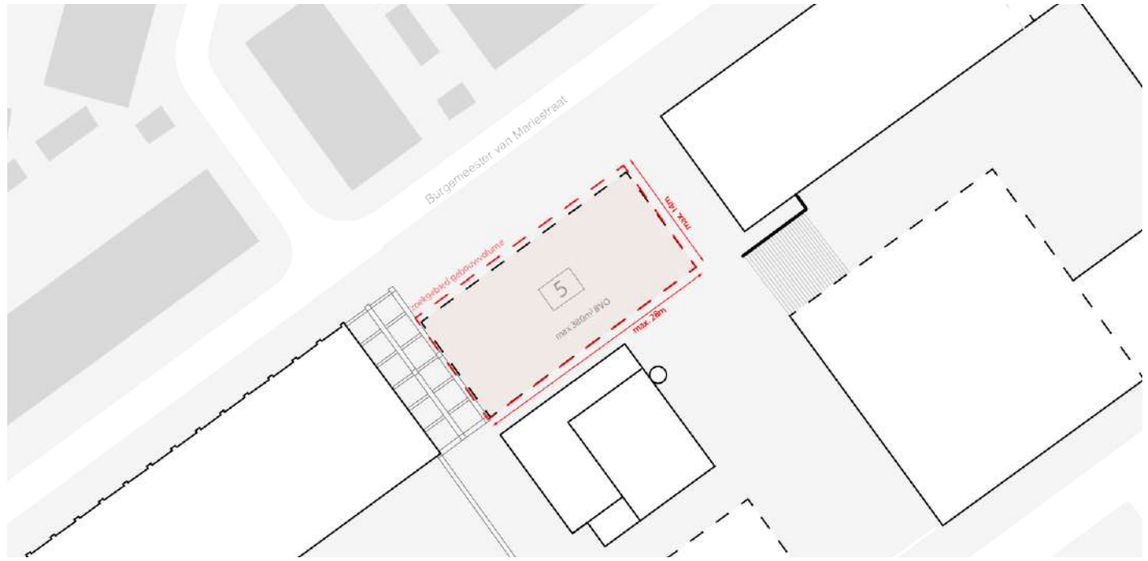
D: DE VERVERIJ



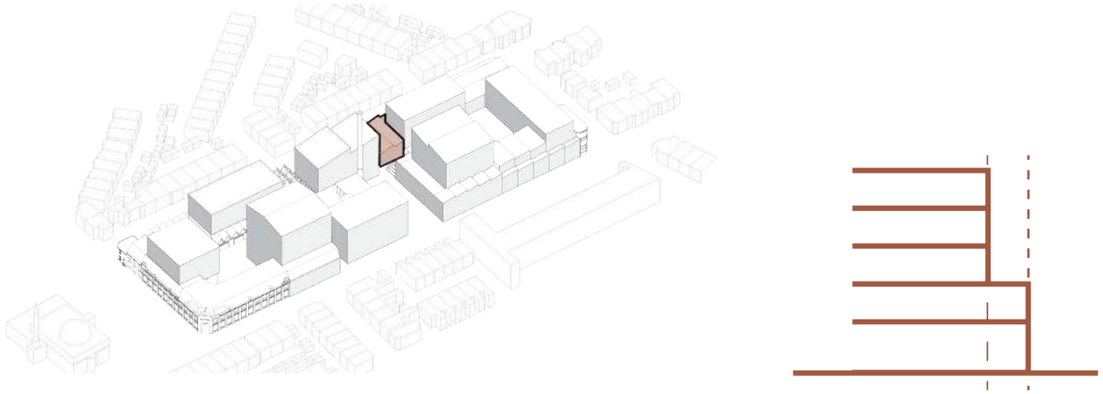
Volume landt op maaiveld
- staat minimaal 1m uit de rooilijn met de ambitie voor 2m
- bestaat uit 5 lagen
- begane grond is 3,5-4m hoog
- dakhoogte 17m vanaf maaiveld
- installaties worden in eerste instantie inpandig worden opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte



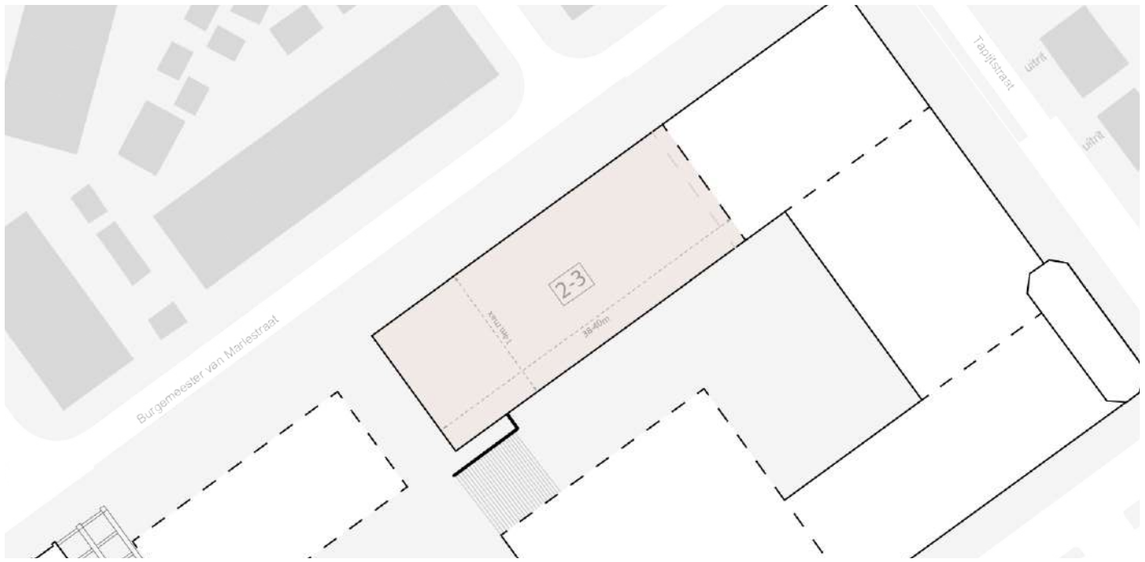
F: DE WEVERIJ



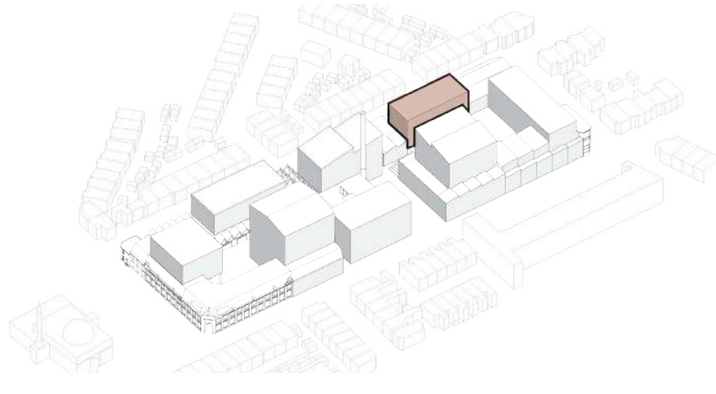
Volume landt op maaiveld
- staat minimaal 2m uit de rooilijn
- bestaat uit 5 lagen
- begane grond is 3,5-4m hoog
- goothoogte 17m vanaf maaiveld
- nokhoogte 19m vanaf maaiveld
- installaties worden in eerste instantie inpandig opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte

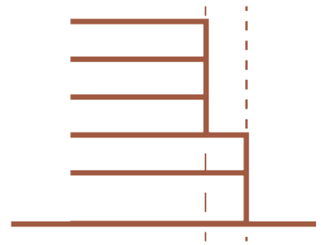


G: DE MACHINEWERKPLAATS

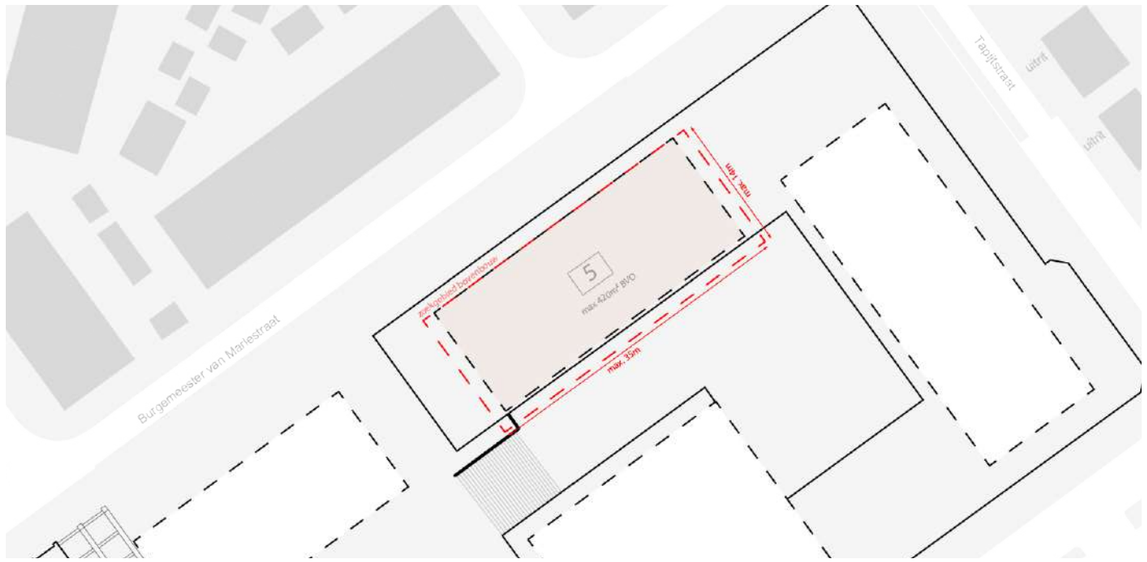


Basislaag
- staat minimaal 2m uit de rooilijn
- basis bestaat uit 2 lagen met sheddak
- begane grond is 3,5-4,5m hoog
- goothoogte 8m vanaf maaiveld
- nokhoogte 8,5m vanaf maaiveld

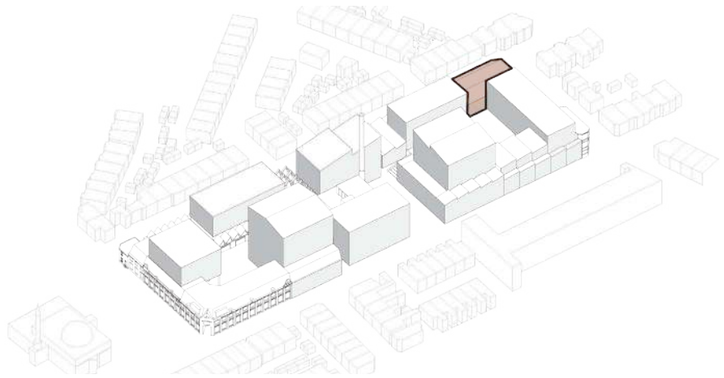


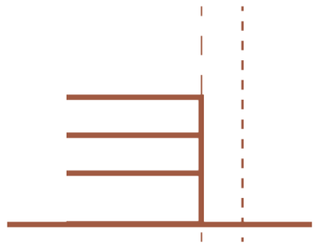


DE BOVENBOUW

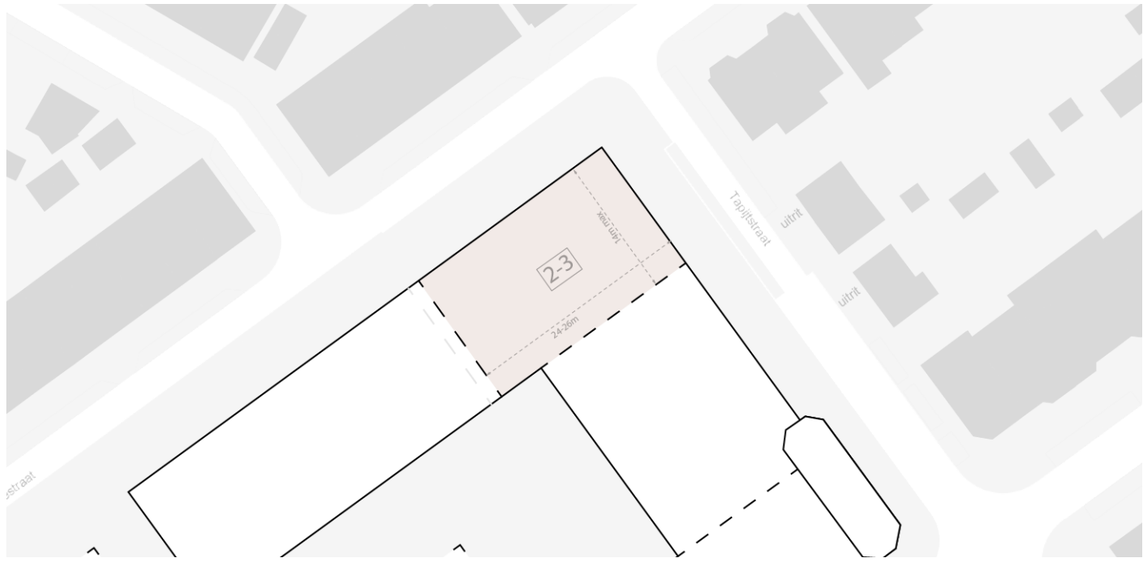


Bovenbouw
- ligt minimaal 2m terug uit straatgevel basislaag
- bovenbouw bestaat uit 3 lagen
- dakhoogte 17m vanaf maaiveld
- installaties worden in eerste instantie inpandig opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte



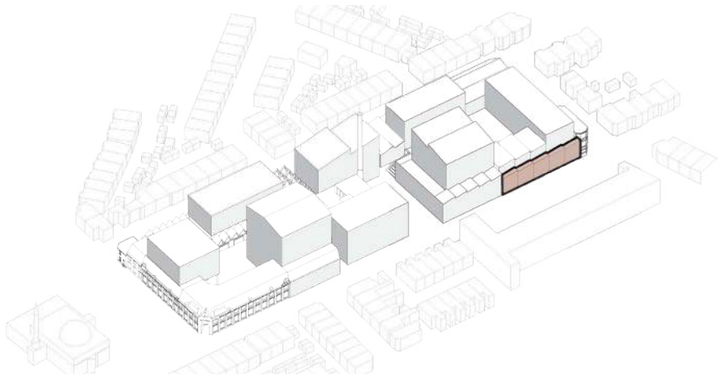


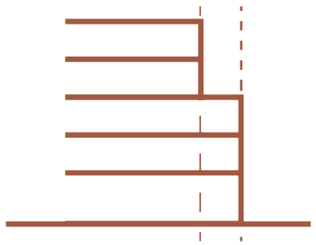
H: DE PLAATWERKERIJ



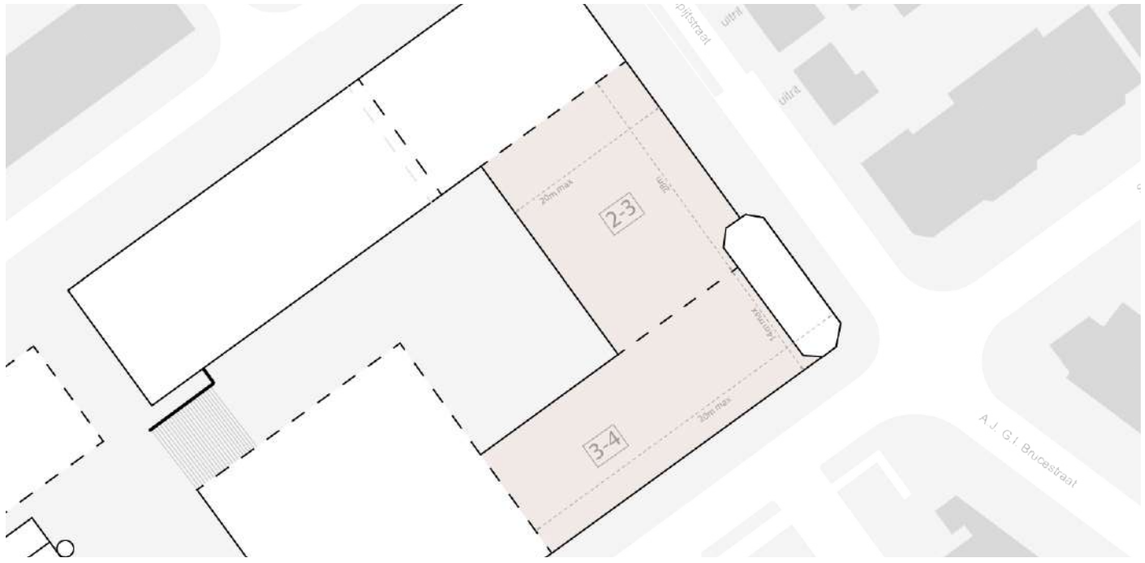
Volume land op maaiveld
- staat minimaal 2m uit de rooilijn
- bestaat uit 3 lagen
- begane grond is 3,5-4,5m hoog
- goothoogte 10m vanaf maaiveld
- nokhoogte 11,5m vanaf maaiveld
- installaties worden in eerste instantie inpandig opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte

DE NIEUWE FABRIEK

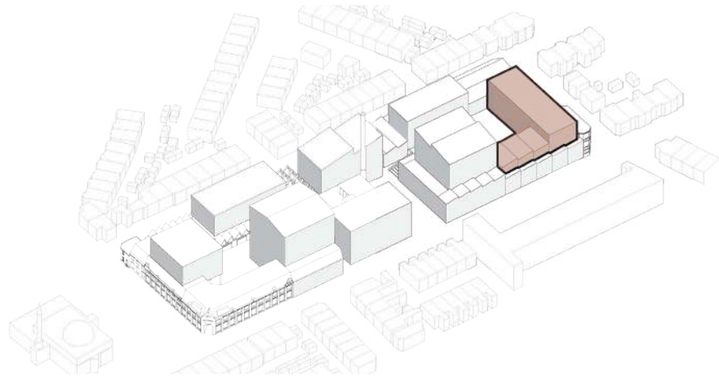


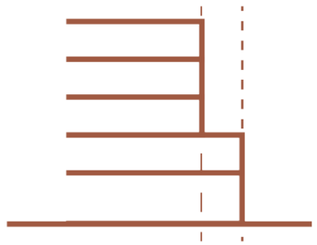


J: HET NIEUWE LAB



Basislaag
- staat in de rooilijn
- basis bestaat uit 3-4 lagen met sheddak
- begane grond is 3,5-4,5m hoog
- goothoogte 10m vanaf maaiveld
- nokhoogte 11,5m vanaf maaiveld

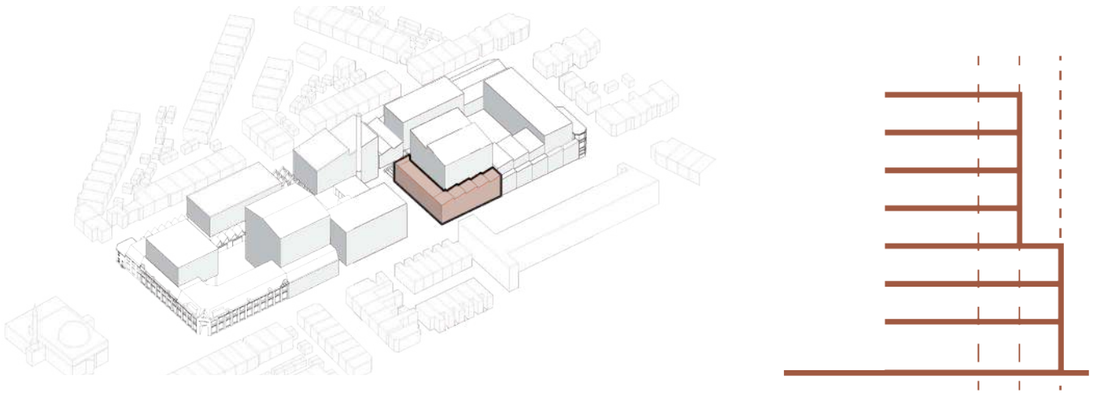




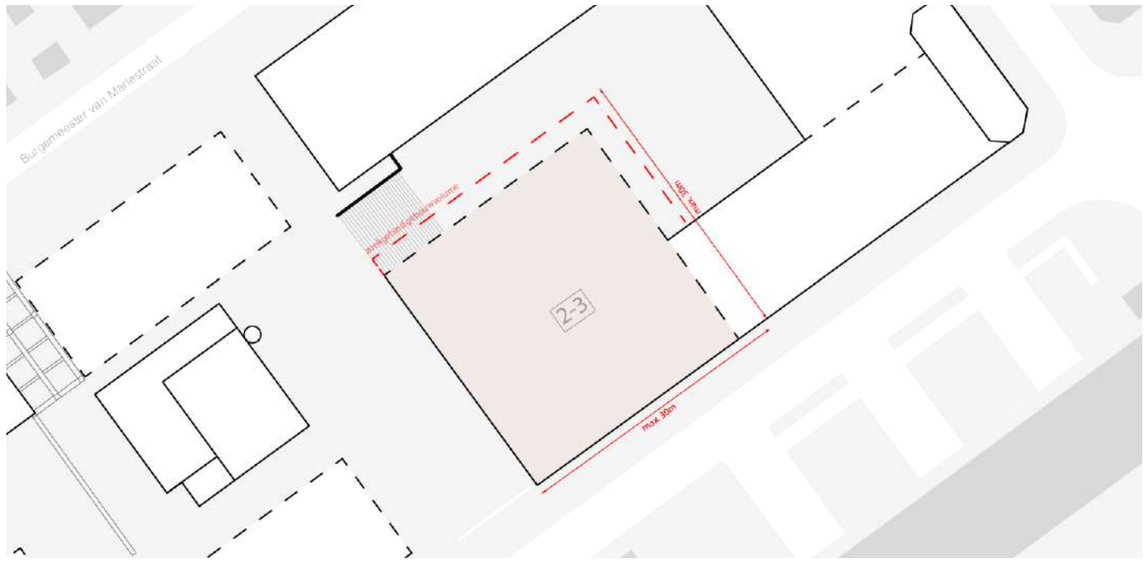
DE BOVENBOUW



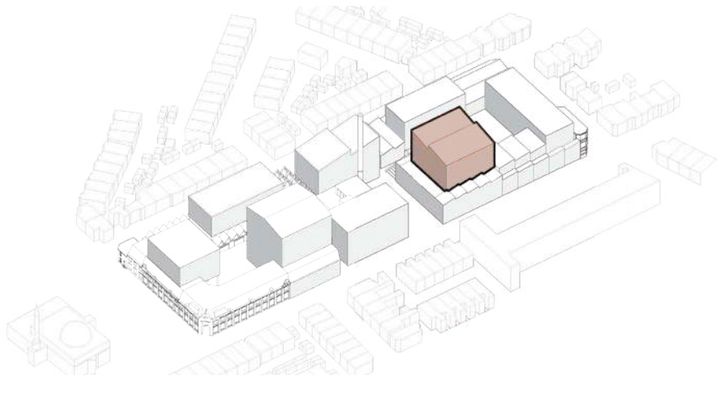
Bovenbouw
- ligt minimaal 2m terug uit basislaag
- bovenbouw bestaat uit 3 lagen
- dakhoogte 17m vanaf maaiveld
- installaties worden in eerste instantie inpandig opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte

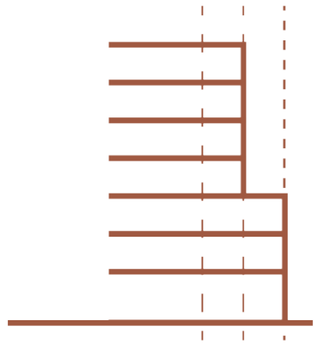


K: DE DROGERIJ

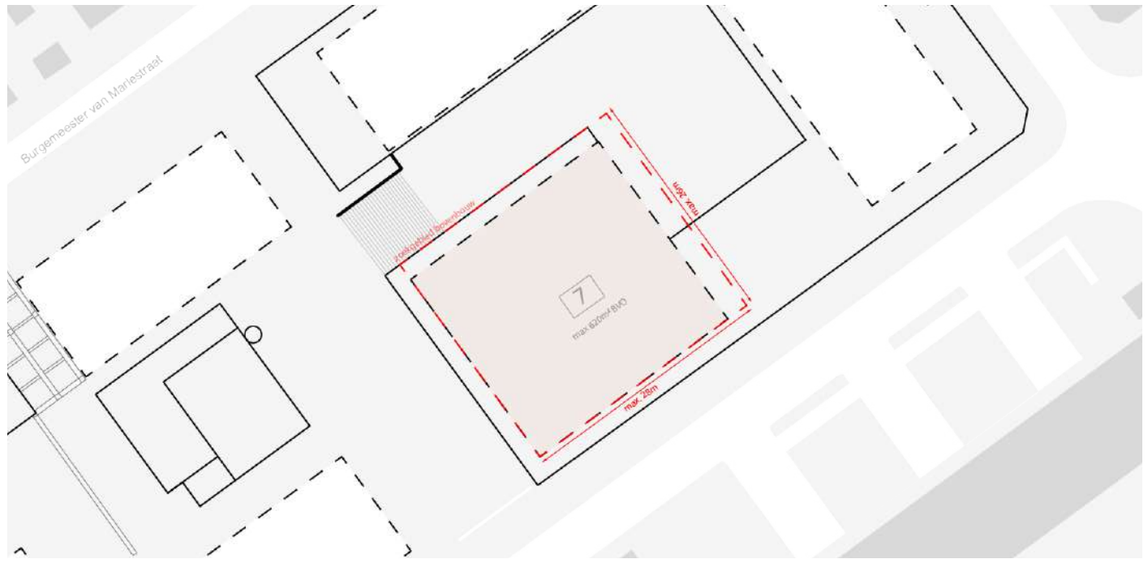


Basislaag
- staat in de rooilijn
- basis bestaat uit 3 lagen met sheddak
- begane grond is 3,5-4,5m hoog
- goothoogte 10m vanaf maaiveld
- nokhoogte 11,5m vanaf maaiveld





BOVENBOUW

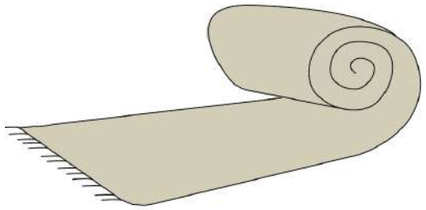


Bovenbouw
- ligt minimaal 2m terug uit basislaag aan straatzijde
- bovenbouw bestaat uit 4 lagen
- goothoogte 23m vanaf maaiveld
- nokhoogte 24m vanaf maaiveld
- installaties worden in eerste instantie inpandig opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte

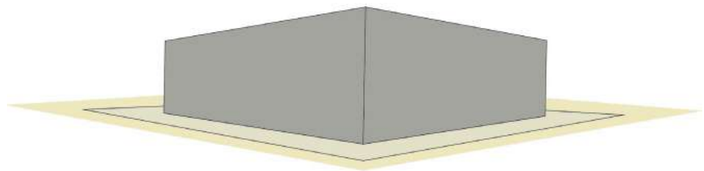
7. GROENPLAN EN BUITENRUIMTE

R.C. Nieuwenhuisstraat
Burgemeester van Heemstralaan
Burgemeester Jacobsemstraat
Burgemeester IJssel de Schleppenstraat
Burgemeester van Marlestraat
Burgemeester van Marlestraat
in-/
uitrit
zoekgebied in-/ uitrit parkeergarage
uitrit
uitrit
Taplistraat
zoekgebied in-/ uitrit parkeergarage
in-/
uitrit
Smyrnastraat
Smyrnastraat
Smyrnastraat
Smyrnastraat
2e Kruisstraat
A.J. G.I. Brucestraat
Burgemeester Dumbarstraat
Burgemeester Dumbarstraat
68
Manegestraat

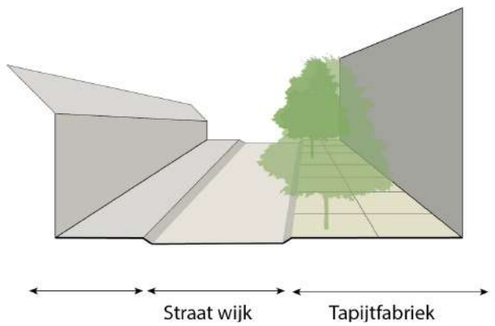
1. Tapijt uitrollen van 12.000 m²



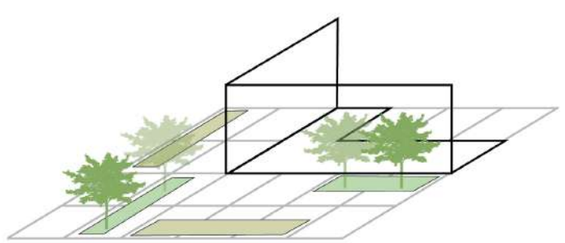
2. Licht tapijt als voetstuk voor de fabrieksgebouwen



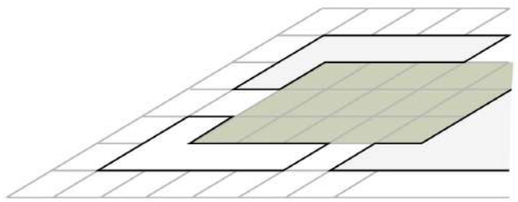
3. Tapijt als overgang van de wijk naar de fabriek



4. Raster tapijt als basis voor de indeling



5. Raster tapijt als basis voor verbijzondering van binnenhoven



Ontwerpuitgangspunten buitenruimte

De totale buitenruimte rond de Tapijtfabriek vormt één tapijt met een grootte van 12.000 m2. Dit staat gelijk aan de jaarlijkse productie van de smyrna tapijten in de glorietijd van de fabriek.

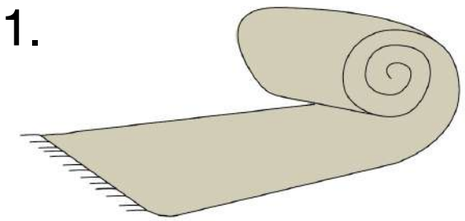
De vloer vormt randen rondom, stegen, pleintjes, binnenhoven en is inclusief alle groenvoorzieningen in het gebied. De kleur van het tapijt is aards en licht en vormt een warme basis voor de bruinrode (donkere) steen van de fabriek.

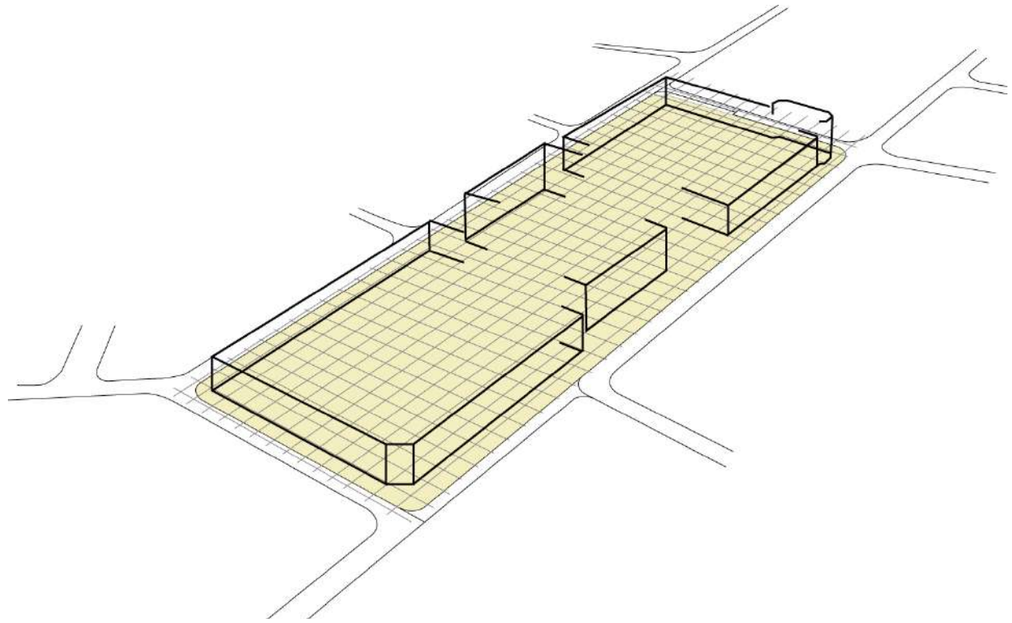
Het tapijt vormt een heldere overgang van de fabriek naar de omliggende wijk waarbij de stoep aan de zijde van de fabriek bij het tapijt hoort. In het tapijt wordt een raster aangebracht (vergelijkbaar met het basisraster van een Smyrnatapijt).

Het raster vormt de grondslag voor de indeling van de buitenruimte met groenvakken, parkeervakken etc. En het raster vormt de basis voor de verbijzondering van de binnenhoven waar de fraaie tapijtpatronen terugkomen in de beplantingsplannen van de tuinen.

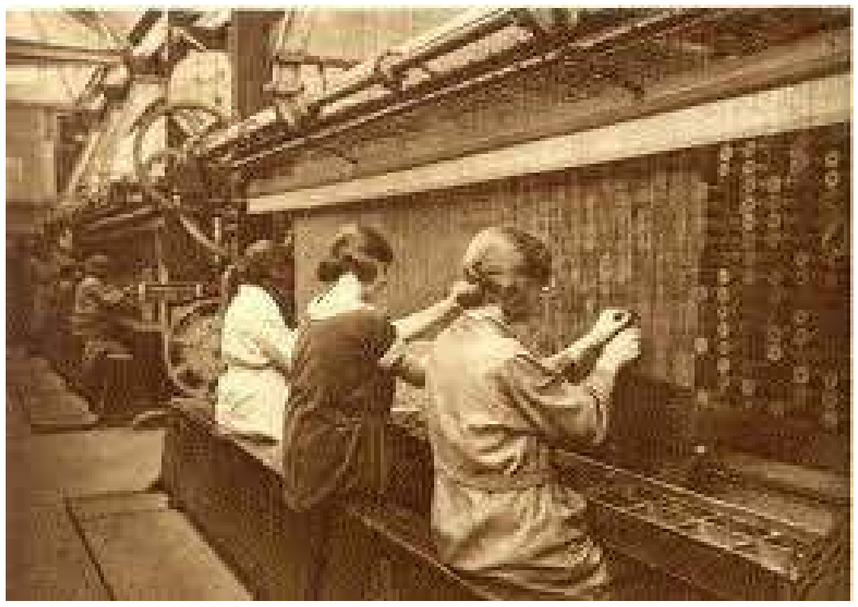
SAMENHANG DOOR EEN VLOER

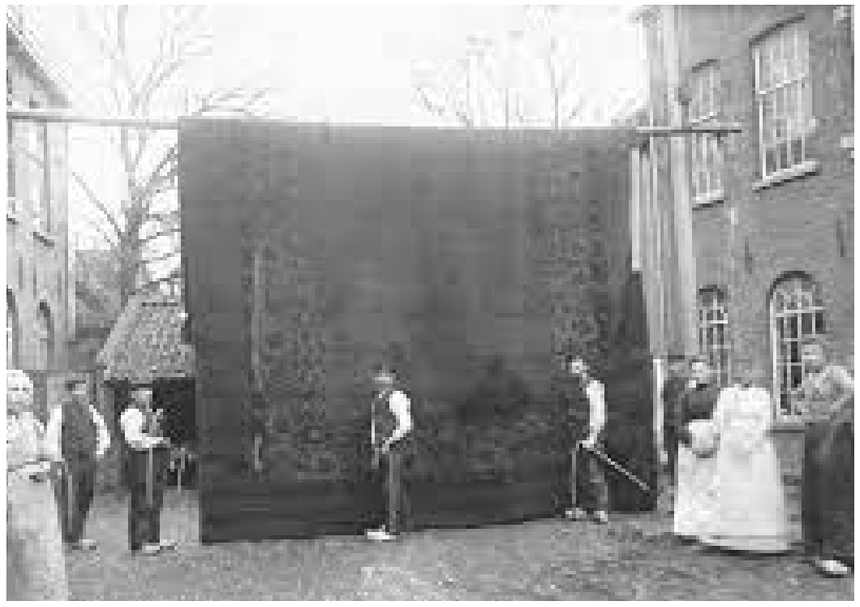
1.



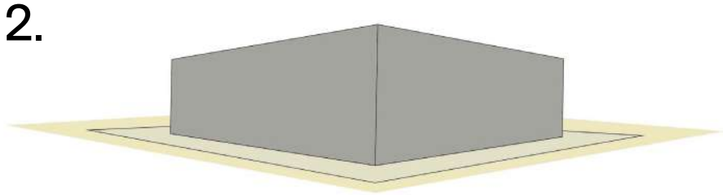


- Eén vloer als basis voor de gehele fabriek incl. bebouwing
- De grootte van dit tapijt komt overeen met de jaarlijkse productie van smyrna tapijten in de glorietijden van de fabriek
- De vloer vormt stegen, randen van tuinen en pleinen rond en binnen het fabriekscomplex





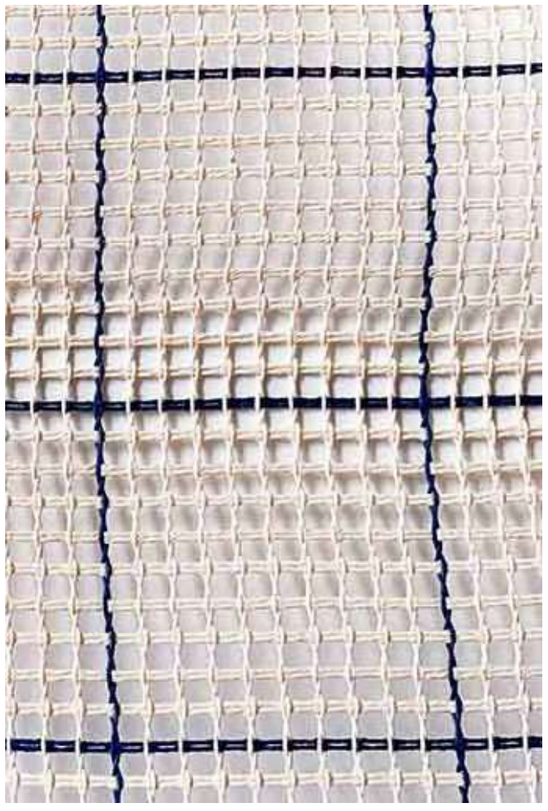
2.



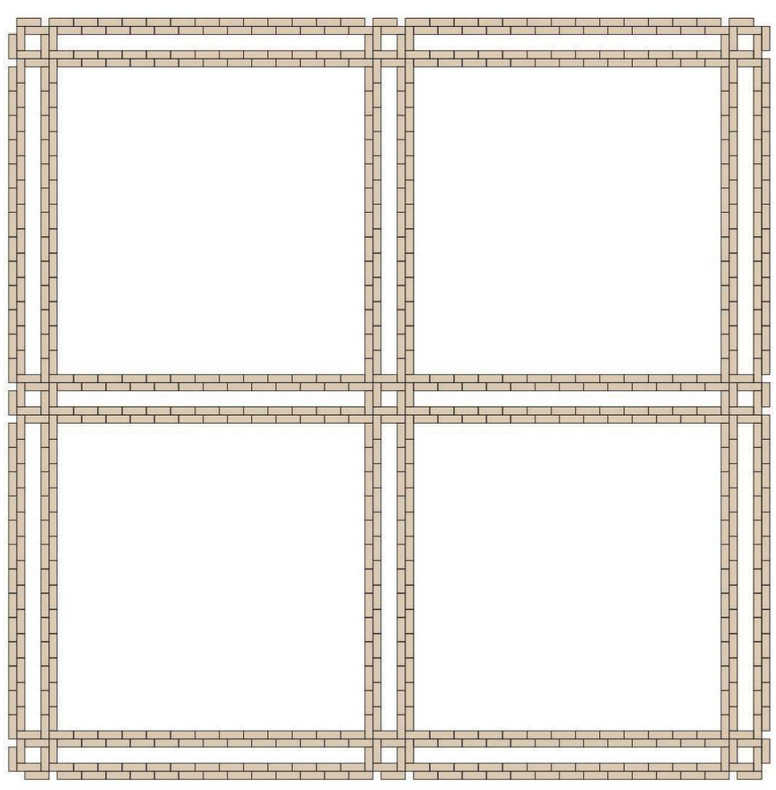
- Lichte vloer als basis voor de donkere fabrieksgebouwen in combinatie met de nieuwbouw
- De vloer plaatst de fabriek op een voetstuk en geeft de gebiedsgrens van de fabriek weer
- De techniek van de Smyrnaknoop vormt de basis voor de lay-out van het tapijt
- Het raster van de knoopmat komt terug in het bestratingspatroon van de vloer



Voorbeeld duidelijke plint met doorlopende verharding Mr. H.F. de Boerlaan Deventer

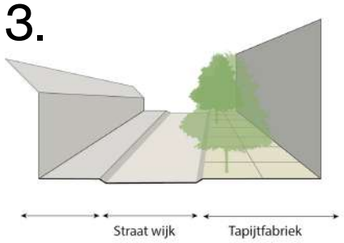


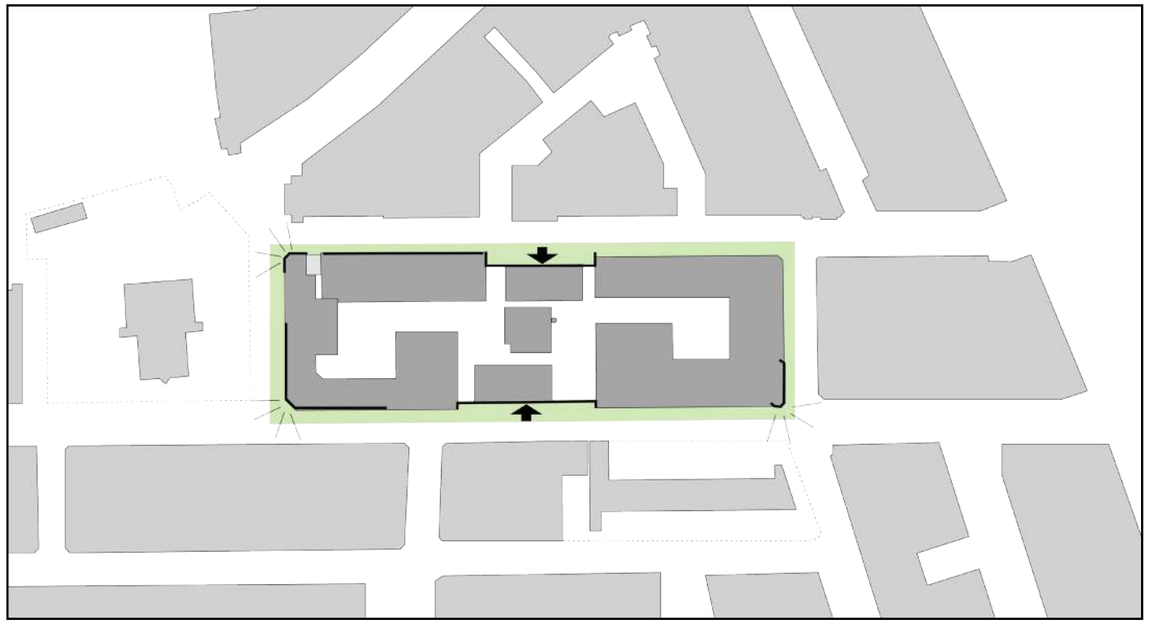
Basisraster voor de Smyrnaknooptechniek





3.





- Door de introductie van een nieuwe voetgangerszone rondom de fabriek wordt de overgang naar de wijk beter vormgegeven.
- Deze voetgangerszone dient tevens als een groene Zoom rondom het gehele fabriekscomplex en zorgt voor samenhang en een eigen identiteit van de fabriek.
- In de nieuwe stedenbouwkundige opzet worden set backs aangebracht. Op deze plekken is ruimte voor grootschaliger groen. Hierbij te denken aan een grotere boom een plantvak waardoor een prettige verblijfsplaats kan worden gemaakt.
- Omliggende straten eventueel betrekken bij de herontwikkeling. Bijvoorbeeld door ontbrekende bomen in de omliggende laanstructuren aan te planten. Hierdoor krijgt het plan een betere verankering in de wijk.
- De projectlocatie kent enkele kenmerkende architectonische iconen. Deze blijven behouden of worden versterkt.


Kantoorgebouw aan de Smyrnadwarsstraat

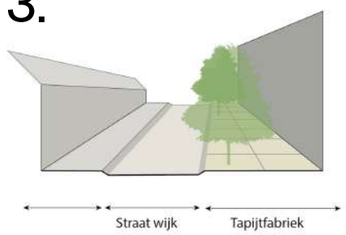

Hoofdgebouw aan de Smyrnadwarsstraat


Bebouwing met sheddaken aan de Burgm. v. Marlestraat

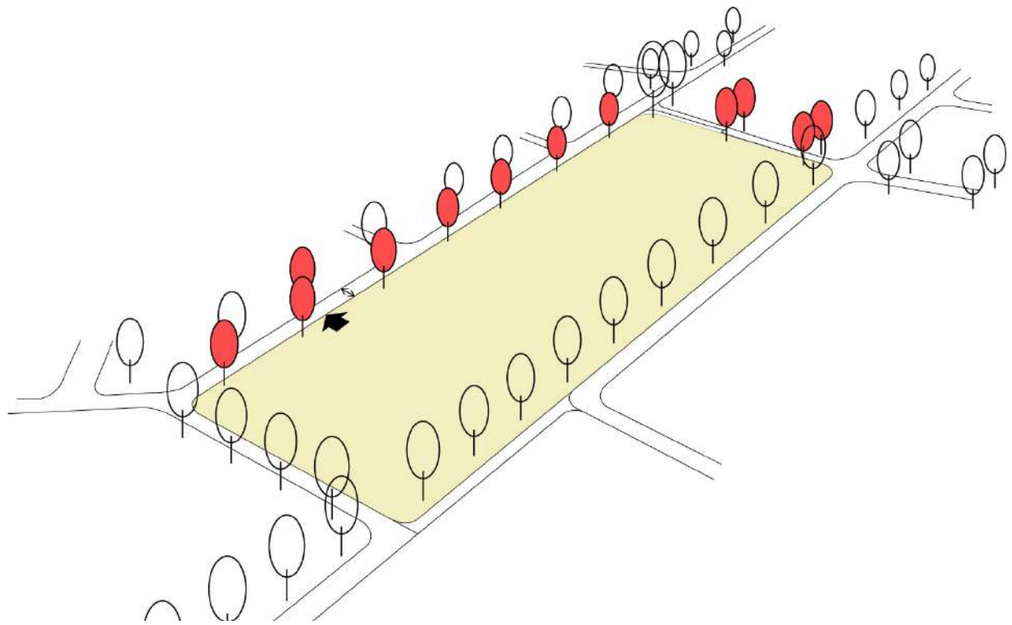


Kantoorgebouwtje aan de Tapijtstraat van Postma

3.



In de boomstructuur van de omliggende straten ontbreken een aantal bomen in het straatbeeld. Dit komt met name voor in de Burgemeester van Marlestraat ter hoogte van de Tapijtfabriek. Door op deze locatie nieuwe bomen aan te planten wordt de samenhang met de buurt verbeterd en wordt de nieuwbouw van de Tapijtfabriek beter in de buurt ingebed. Indien bestaande bomen niet kunnen worden ingepast, zullen deze worden gecompenseerd in de nieuwe situatie.



Boomstructuur in de straten rondom de Tapijtfabriek:

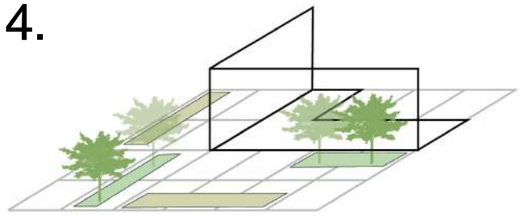
- Laan G.I. Brucestraat - Tapijtstraat
- Laan Burgemeester van Marlestraat
- Laan/ bomenrij Smyrnastraat
- Bomenrij Smyrnadwarsstraat


Bestaande rij met lindes aan de Smyrnastraat

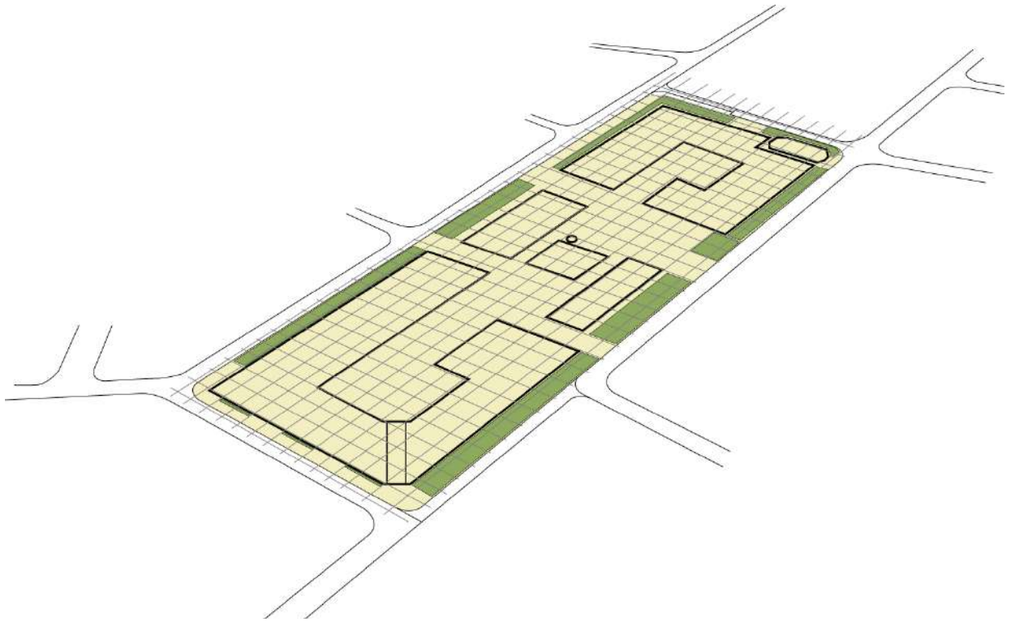

Bestaande laan met Perrotia’s aan de Burgemeester van Marlestraat


Bestaande laan van valse Christusdoornen aan de G.I. Brucestraat

4.



- Verticaal groen als onderdeel van de verticale geleding van het oude fabrieksgebouw (penanten en de accentuering van de entrees van de nieuwbouw.
- Groene invulling in margezone als overgang van naar privé, maar geen privé-tuinen.
- Beplanting in stroken van robuuste bodembedekkende plantsoorten in groepsgewijze mening waar tevens water kan infiltreren.
- Bomen in de straat als aanvulling op bestaande laanstructuren in de wijk.





Referentiebeeld stevig openbaar groen in grote groepsgewijze menging

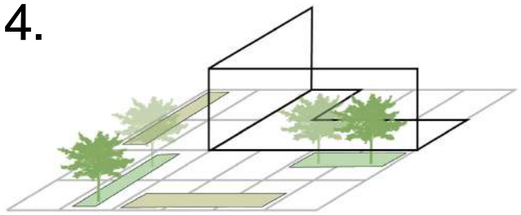


Referentiebeeld stevig openbaar groen

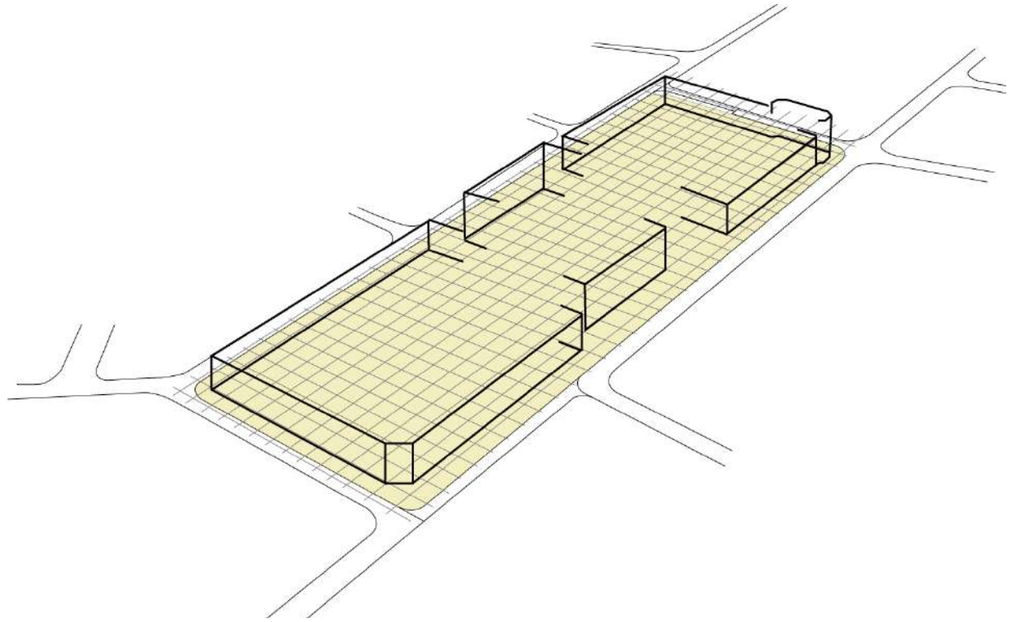


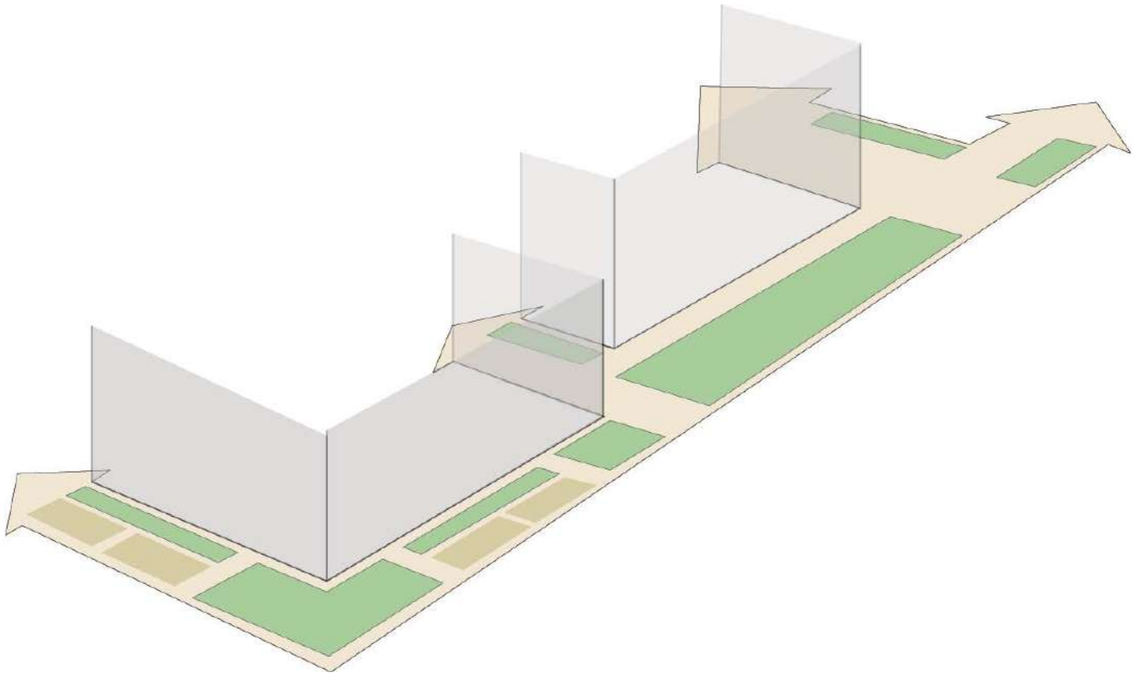
Referentiebeeld verticale geleding met klimplanten

4.



- Het tapijt vormt een duidelijke rand/plint aan de straat (stevige band met lichte verharding).
- Een lijst die zich rond de bebouwing vouwt en een stevige plint vormt.
- Gebouwen staan op het tapijt (smetlaag rond het gebouw) of staan in de beplanting.
- Plantvakken en parkeerplaatsen zijn elementen in (uitsneden van) de basisverharding. De basisindeling van het tapijt/raster blijft altijd leesbaar.
- Het raster vormt de maatvoerende basis voor de invulling van het programma in de Zoom. Binnen deze basismaat krijgen functies als voetpad, parkeerhaven, groenvak, een plek. Per locatie verdient dit maatwerk welke binnen het basisraster wordt ingevuld.





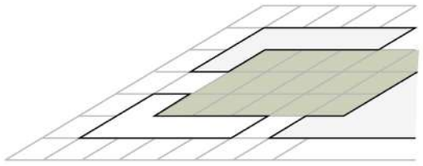


Voorbeeld duidelijke Zoom, Werkspoor Utrecht

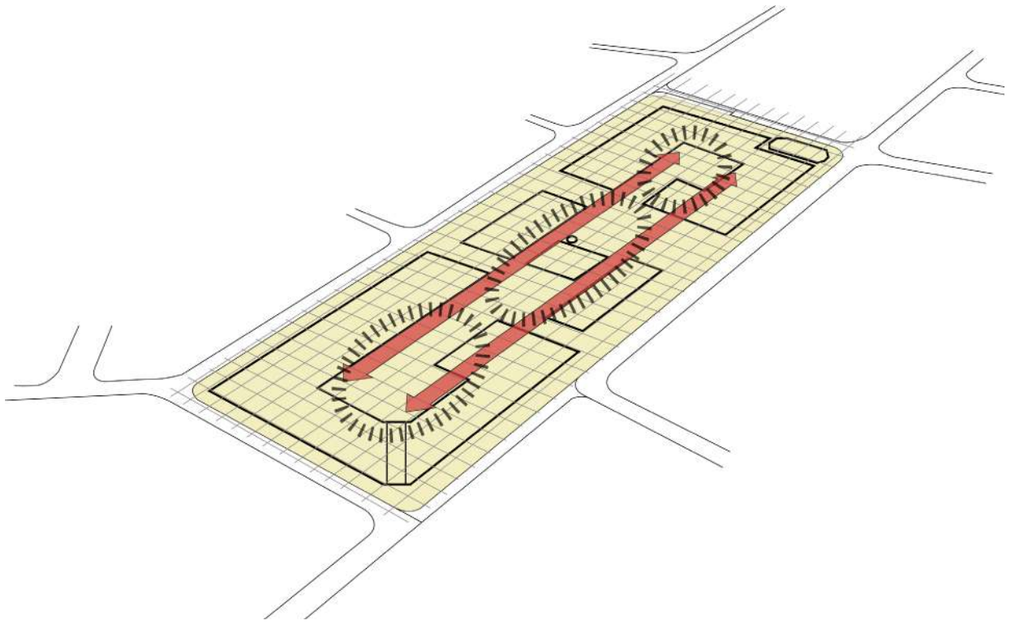


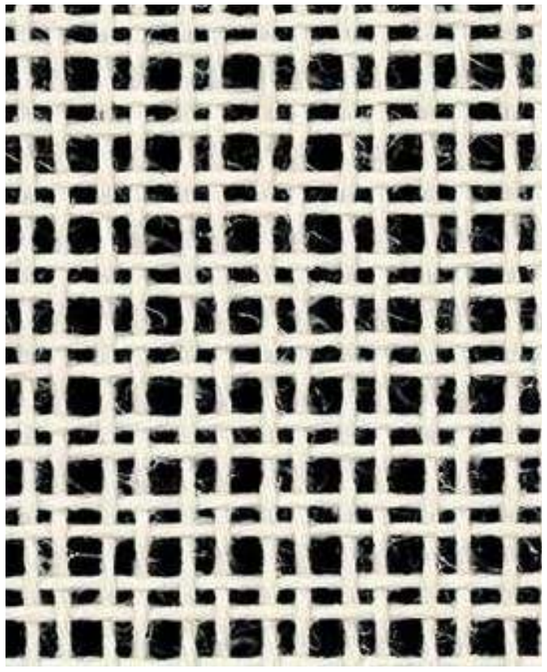
Voorbeeld van duidelijk leesbare Zoom

5.

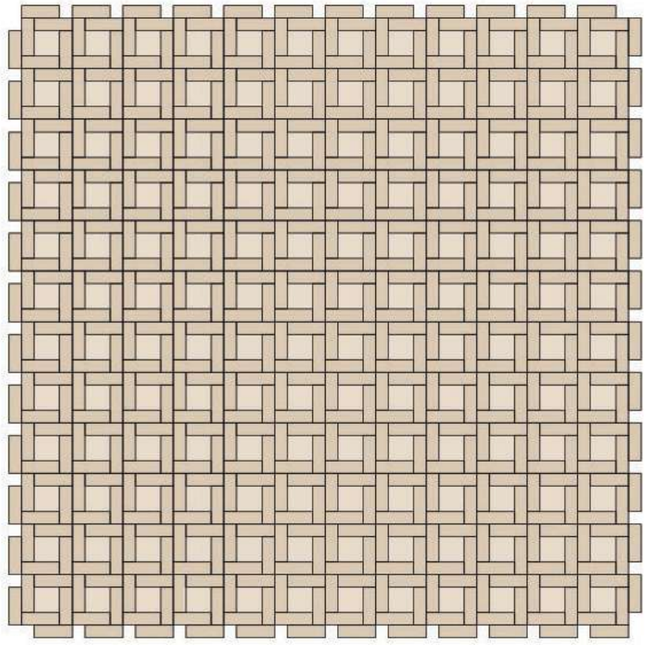


- De voormalig productielijnen in de fabriek blijven zichtbaar in de basis voor de inrichting van de nieuwe binnenhoven en tuinen.
- De productielijnen kenmerken zich als lange rechtlijnige elementen met een subtiele afwijking in bestratingskleur en/of structuur ten opzichte van de overige verhardingen.
- De verschillende productielijnen vormen een verbindende factor tussen de verschillende buitenruimten.





Basisraster van de Smyrna knooptechniek

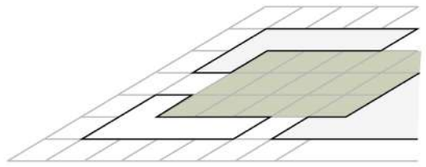


Basisraster vertaald in bestratingspatroon

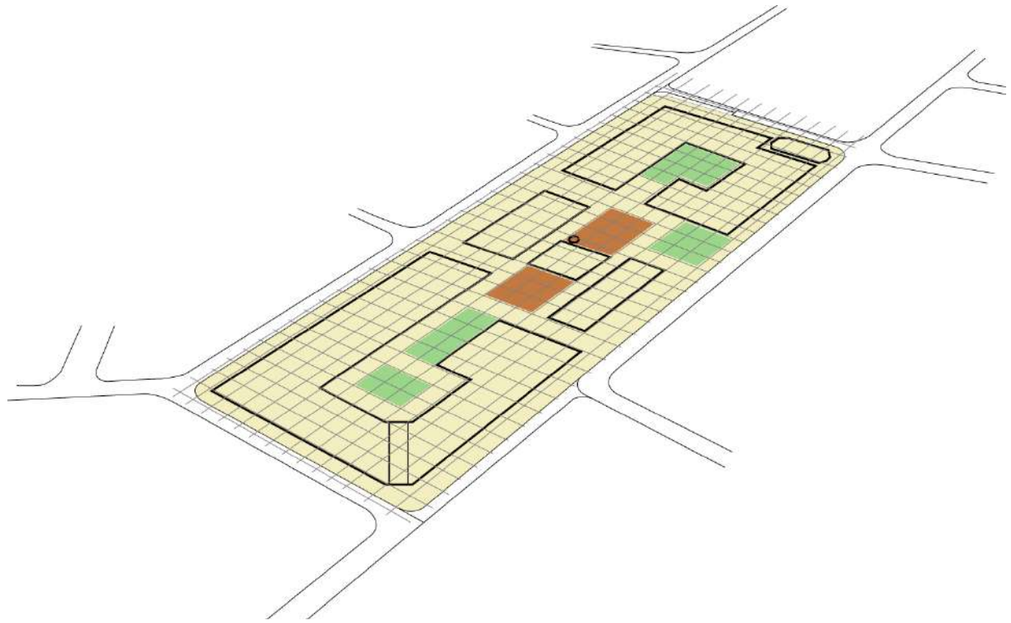


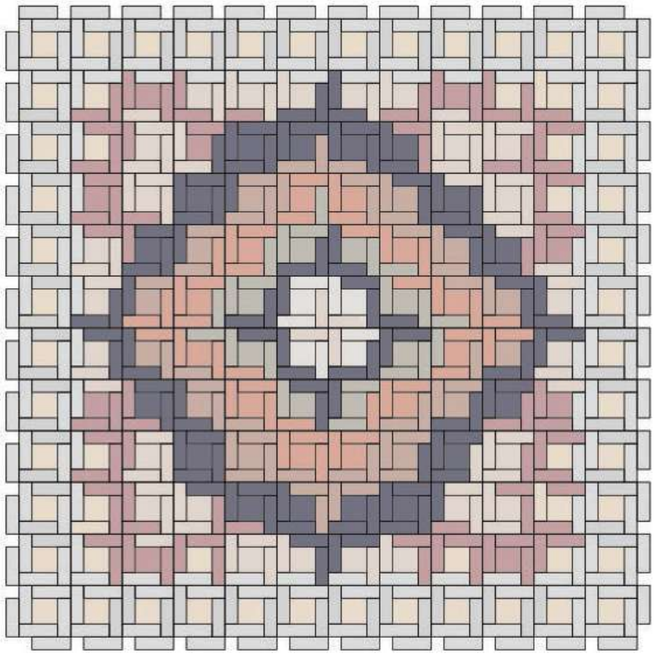
Bestaande productielijn op de fabriek

5.



- Verschillende binnenhoven verbijzonderen als verblijfsplek en tuin.
- Op bijzondere plekken kan binnen het basisraster een verbijzondering plaatsvinden.
- Deze verbijzondering wordt ingevuld middels bestratings- en beplantingsmotieven in de vorm van tapijten uit het Smyrnaverleden.
- Met name de bijzondere tapijtmotieven uit de periode van de Amsterdamse School krijgen aandacht bij de inrichting van de binnenhoven; de glorietijd van de fabriek.





Voorbeeluitwerking van tapijtpatroon vertaald in bestrating





Voorbeeldpatronen Smyrnatapijten



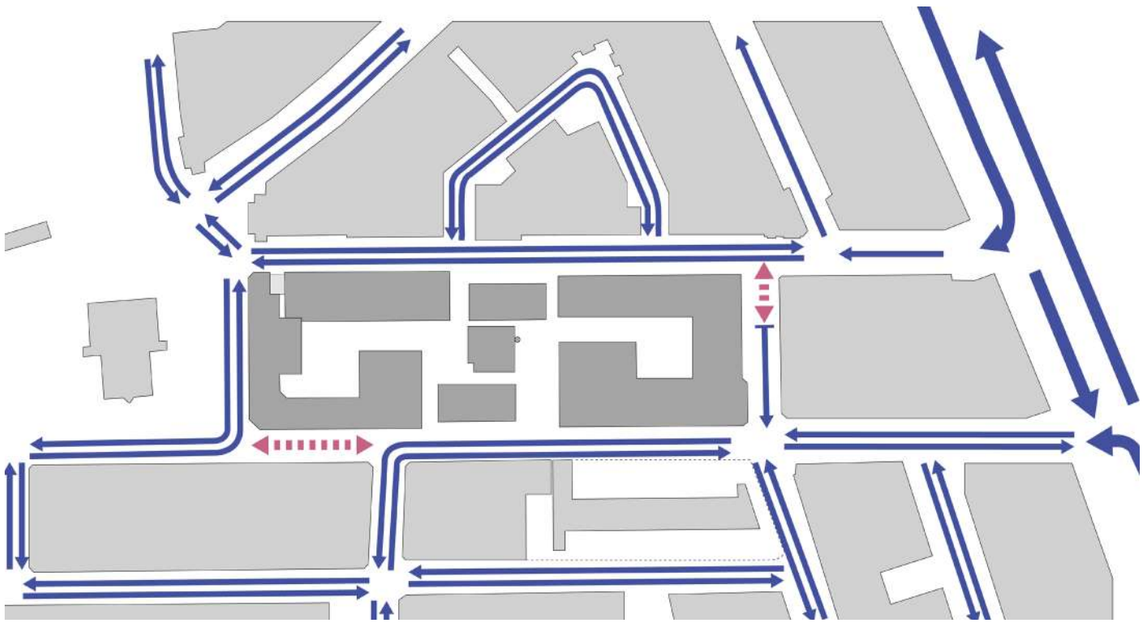
Referentiebeeld tapijtpatroon in bestratingsmateriaalq

De verkeersafwikkeling rondom de Tapijtfabriek blijft grotendeels ongewijzigd, zo wordt de knip in de Smyrnastraat en de Tapijtstraat gehandhaafd. Hierdoor wordt sluipverkeer van auto's in de wijk beperkt. Voor de Burgemeester van Marlestraat zijn er twee varianten denkbaar: één- en tweerichtingsverkeer, waarbij het in het Masterplan de voorkeur heeft om de weg naar éénrichtingsverkeer om te vormen zodat er meer ruimte ontstaat voor de voetganger en groen in de straten.

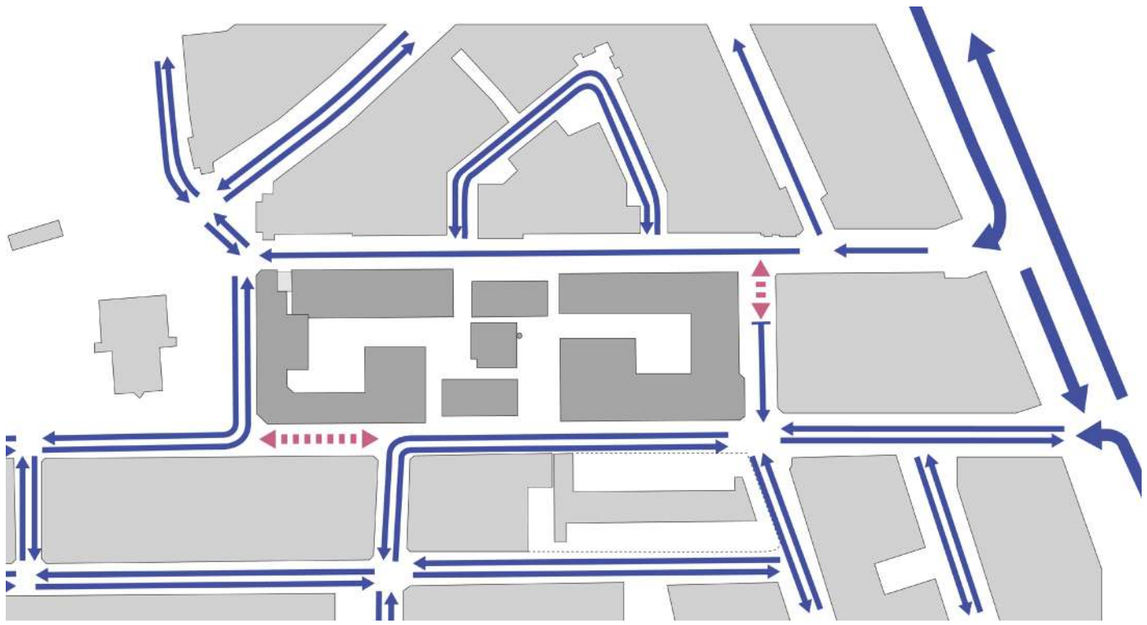
HUIDIGE SITUATIE
- Tweerichting verkeer rondom de Tapijtfabriek
- Twee autoknippen beperken het sluipverkeer van auto's door de wijk

ÉÉNRICHTINGSVERKEER BURGEMEESTER VAN MARLESTRAAT

- Algemeen voordeel: éénrichtingverkeer sluit aan bij het STOMP principe waarbij langzaam verkeer (fietser en voetganger) de prioriteit krijgt boven gemotoriseerd verkeer. Hierdoor neemt de verblijfskwaliteit op straat toe doordat er meer ruimte is voor ontmoeten.
- Er ontstaat ruimte om de bestaande groenstructuur door te zetten in de straat.
- De woningen aan de zijde van de Tapijtfabriek kunnen volwaardige entrees krijgen.
- Er is ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren.
- Invoering van eenrichtingverkeer over een langer wegvak voorkomt ongewenst tegen de richting inrijden door de wijk.
- Behoud van twee autoknippen beperken het sluipverkeer van auto's door de wijk.



Huidige verkeerstructuur rondom de Tapijtfabriek met tweerichtingsverkeer

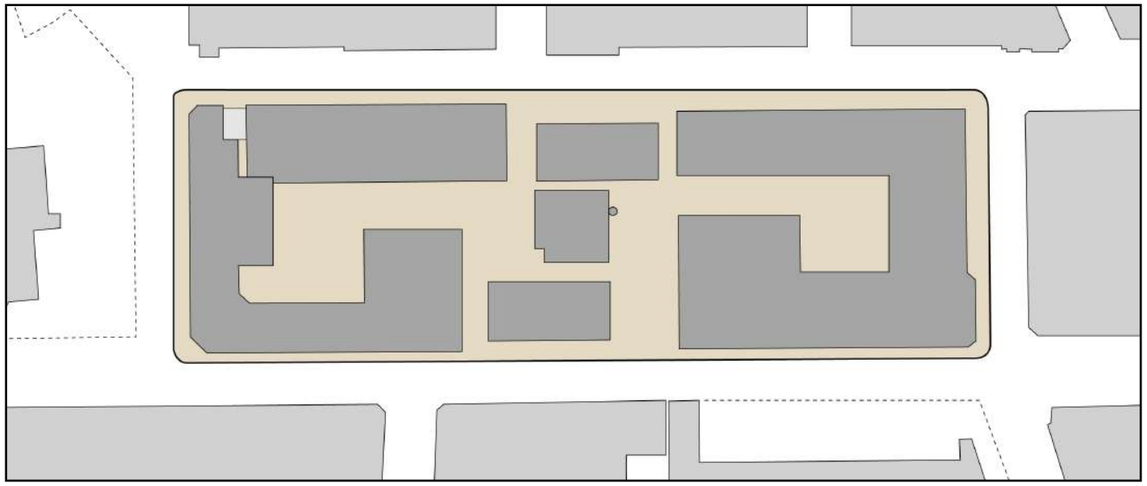


Optimalisatie verkeerstructuur rondom de Tapijtfabriek met deels eenrichtingsverkeer

PRINCIPE UITWERKING INRICHTING VAN HET TAPIJT

In de volgende alinea worden de principes voor de inrichting van de buitenruimte (het tapijt) nader beschreven. Er wordt daarbij in de detaillering onderscheid gemaakt in regels voor het gehele tapijt, de zoom rondom de fabriek, de overgang naar het binnengebied en het binnengebied zelf.

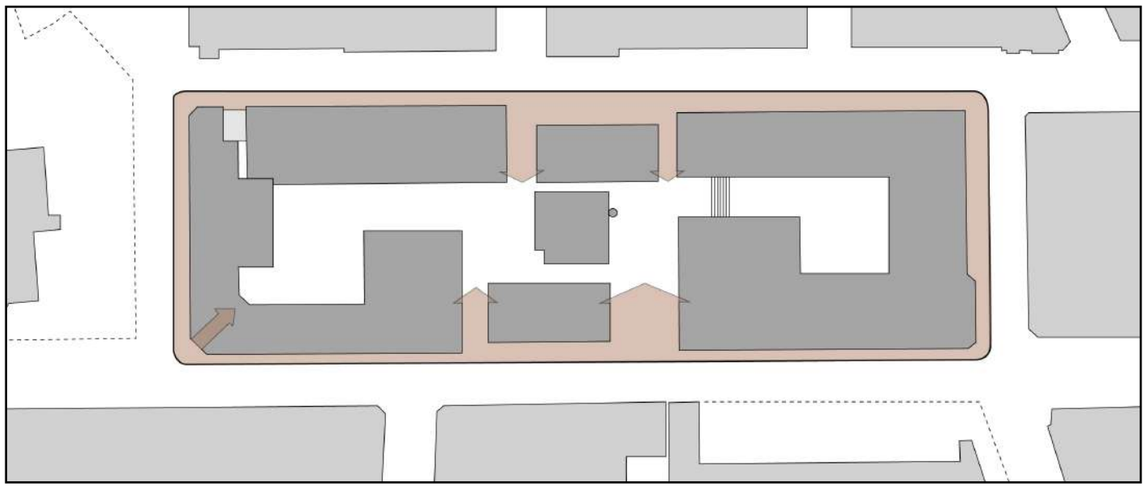
Het basispatroon in de bestrating is overal gelijk en herkenbaar. Hierdoor blijft de Tapijtfabriek erkenbaar met een eigen identiteit in de wijk. De buitenruimte van de Tapijtfabriek loopt tot aan de rand van de omliggende straten en wordt begrenst door een overrijdbare betonband.



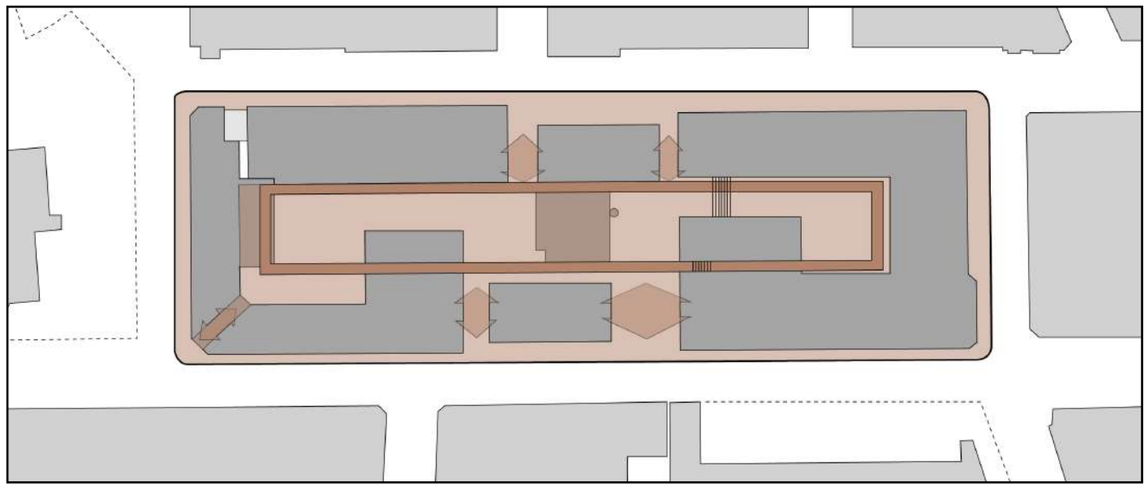
Het basispatroon van het tapijt is overal gelijk en herkenbaar



Voormalig productielijnen zorgen voor samenhang in het binnengebied. Deze opent zich naar de wijk



De zoom stelt zich centraal open waarmee het contact tussen de buiten- en binnenwereld wordt gelegd



Wisselwerking tussen de binnen en buitenwereld

BUITENRUIMTE NIVEAU 1:
DE ZOOM RONDOM DE FABRIEK

A. Verticaal groenaccent bij voordeur versterkt het ritme in de gevel van de fabriek.

B. Bouwkundig accent als overgang naar privé, bijvoorbeeld plantbak, muurtje, luifel.

C. Smetlaag met bestrating basispatroon langs de gevel.

D. Strip met bestrating basispatroon langs de openbare weg.

E. Plantstrook als overgang naar privé.

F. Trottoir met bestrating basispatroon.

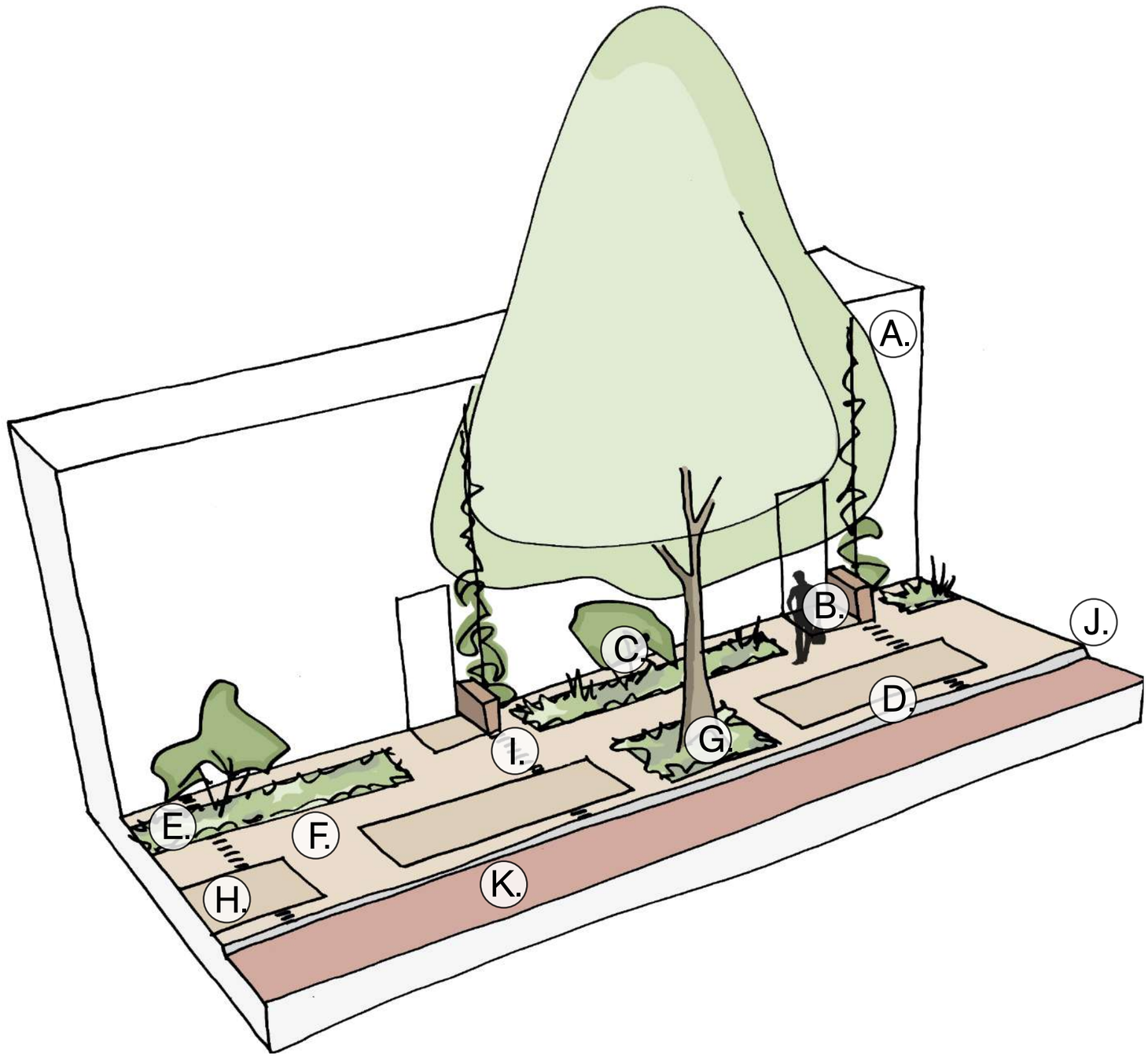
G. Groeiplaats boom = uitsparing in het basispatroon.

H. Parkeerplaats = uitsparing in het basispatroon.

I. Belijning raster. Basispatroon in de rand vereenvoudigd. Eenvoudige/ geabstraheerde weergave van het basispatroon uit het middengebied.

J. Rand van het tapijt, overrijdbare trottoirband met schuine kant.

K. Openbare weg, materialisatie volgens buurt/ gemeente.



Voorbeeld uitwerking zoom rondom de fabriek

BUITENRUIMTE NIVEAU 1:
POORTGEBOUW ALS OVERGANG NAAR HET BINNENGEBIED

A. Volwaardig bestratingspatroon in het binnengebied als verwijzing naar het tapijt.

B. Verbijzondering van het basispatroon: diagonaal richting de poort.

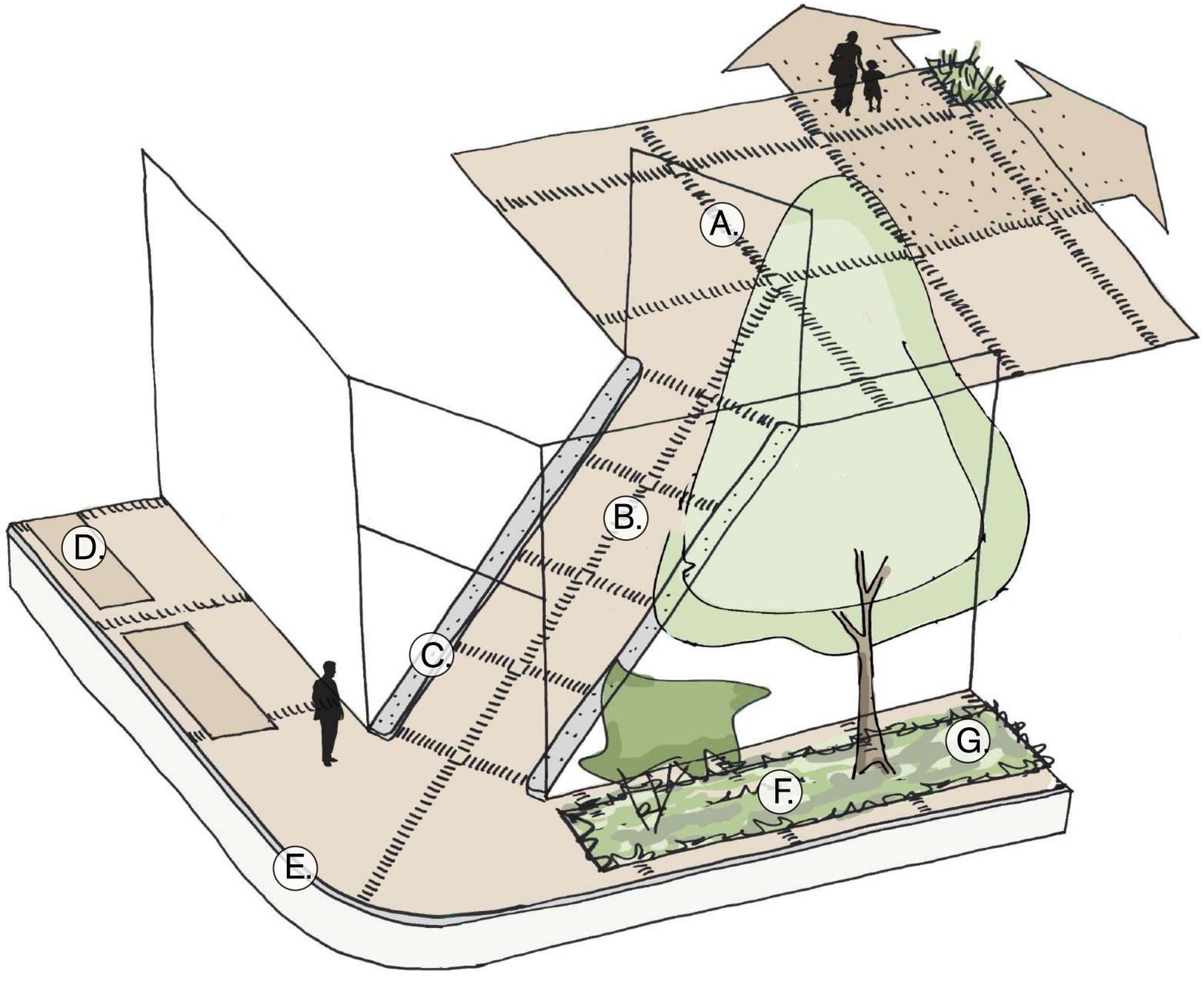
C. Historische stoep in het poortgebouw handhaven.

D. Parkeerplaats = uitsparing in het basispatroon.

E. Rand van het tapijt, overrijdbare trottoirband met schuine kant.

F. Openbaar groen, robuust met uitstraling aansluitend op groen in de omliggende wijk.

G. Belijning raster. Basispatroon in de rand vereenvoudigd. Eenvoudige/ geabstraheerde weergave van het basispatroon uit het middengebied.



Voorbeeld uitwerking overgangszone fabriek naar omgeving bij het kantoorgebouw

BUITENRUIMTE NIVEAU 2:
DE OVERGANG NAAR HET BINNENGEBIED

A. Volwaardig bestratingspatroon in het binnengebied als verwijzing naar het tapijt.

B. Robuust groen met uitstraling aansluitend op groen in de omliggende wijk.

C. Smetlaag rondom de bebouwing, gebouwen staan op het tapijt.

D. Robuust groen met extra accenten met de nadruk op het vergroten van de belevingskwaliteit.

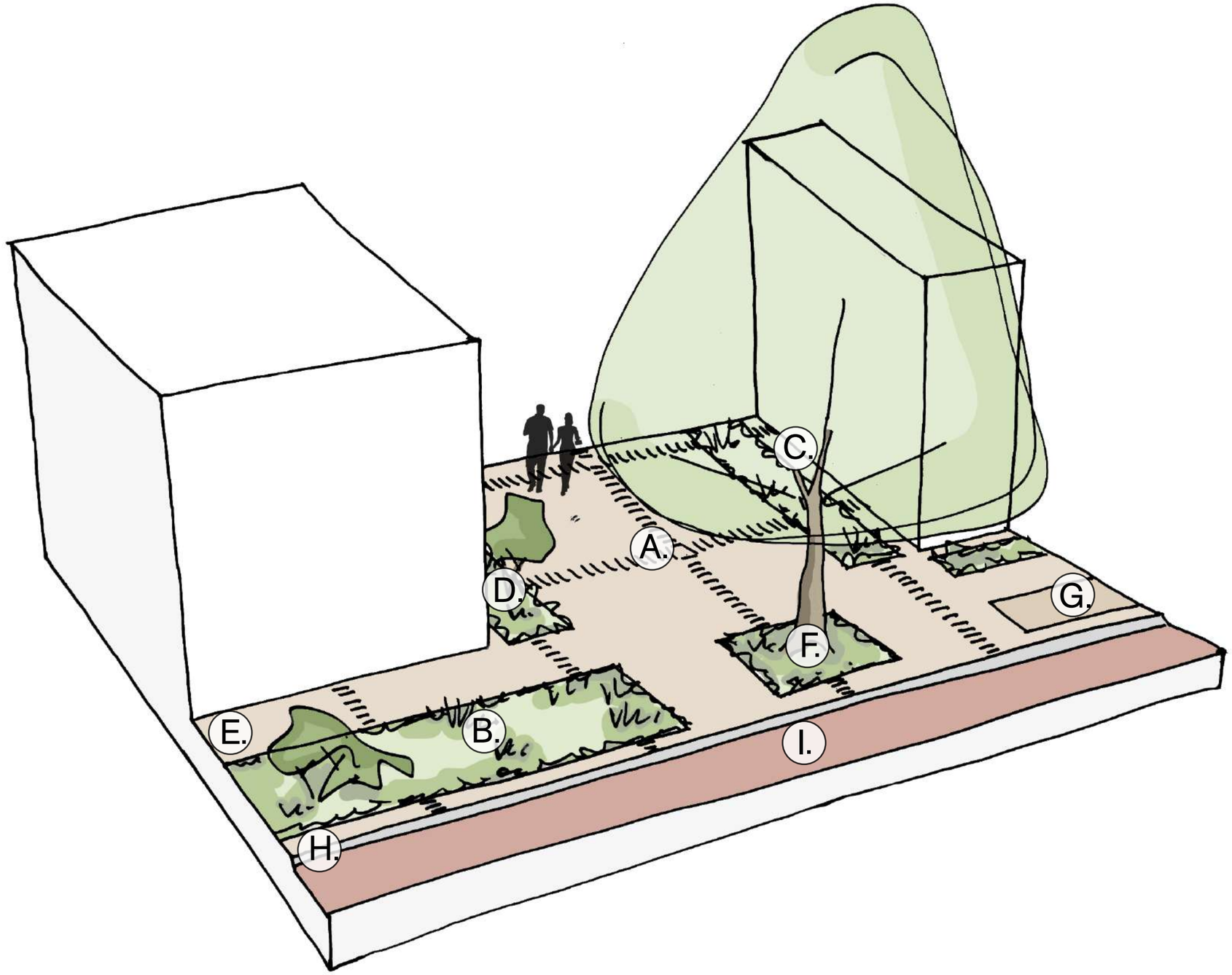
E. Trottoir met bestrating basispatroon.

F. Groeiplaats boom = uitsparing in het basispatroon.

G. Parkeerplaats = uitsparing in het basispatroon.

H. Rand van het tapijt, overrijdbare trottoirband met schuine kant.

I. Openbare weg, materialisatie volgens buurt/ gemeente.



Voorbeeld uitwerking overgangszone fabriek naar omgeving

BUITENRUIMTE NIVEAU 3:
BINNENGEBIED - PUBLIEK TOEGANKELIJK

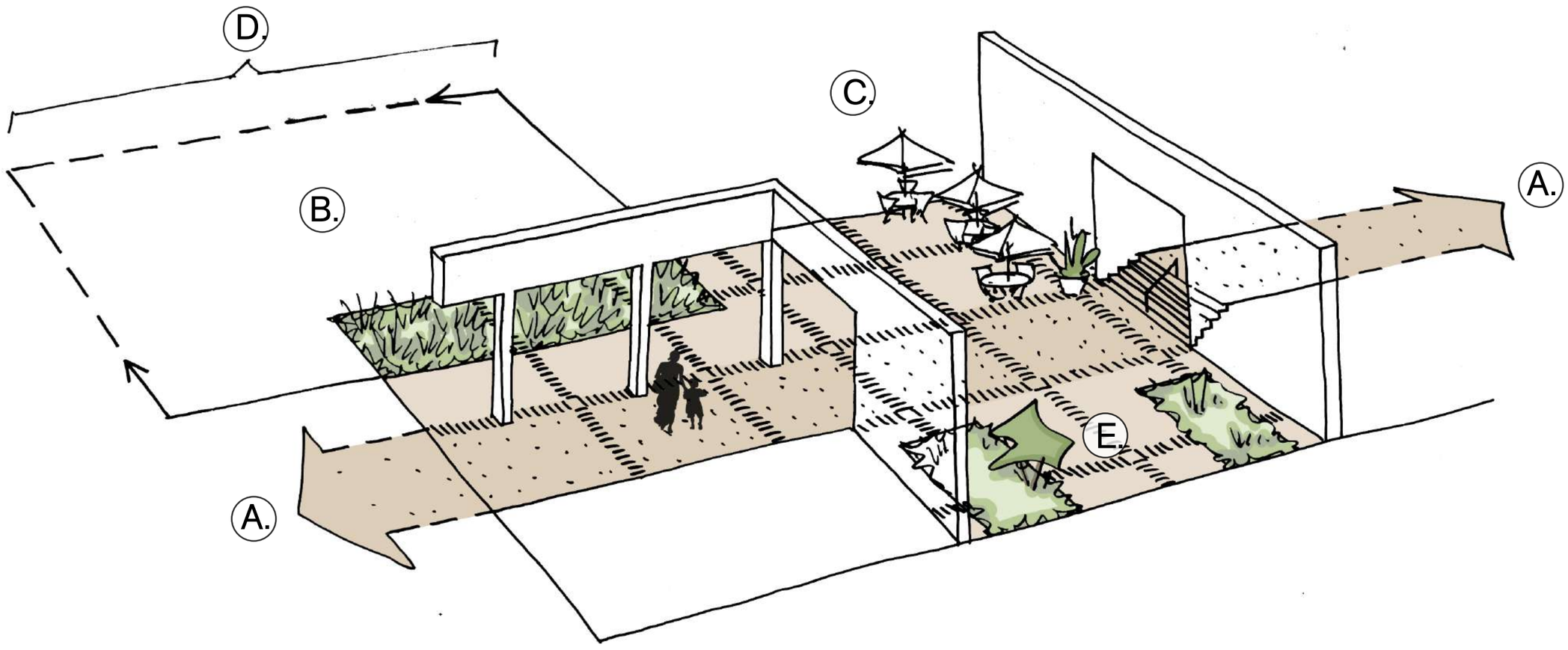
A. Voormalig productielijn als accent in het basispatroon voormalig machinelijn in de fabriek. Rondgang/ verbijzondering in de gebouwen bijvoorbeeld in de gallerijen, entrees etc. adressen woningen en functies aan de ‘Loper’.

B. Binnentuin met tapijtpatroon. Basispatroon als maatbepalende layout. Verbijzonderingen in de aangrenzende hoven en rondgang.

C. Terrassen horea, etc. als onderdeel van de basisvloer. Inrichtingselementen zijn ‘losse’ elementen in de ruimte. Conform randvoorwaarden terrasvergunning.

D. Eén verbijzonderd patroon per tuin/ quadrant met referentie naar stijlperiode van het Smyrnaverleden.

E. Volwaardig bestratingspatroon in het binnengebied als verwijzing naar het tapijt.



Voorbeeld uitwerking van binnengebied met productielijnen als drager

BUITENRUIMTE NIVEAU 3:
BINNENGEBIED - PUBLIEK
TOEGANKELIJK / PRIVÉ

A. Voordeur aan de ‘Loper’, geen bouwkundige accenten. De loper is de enige verbijzondering.

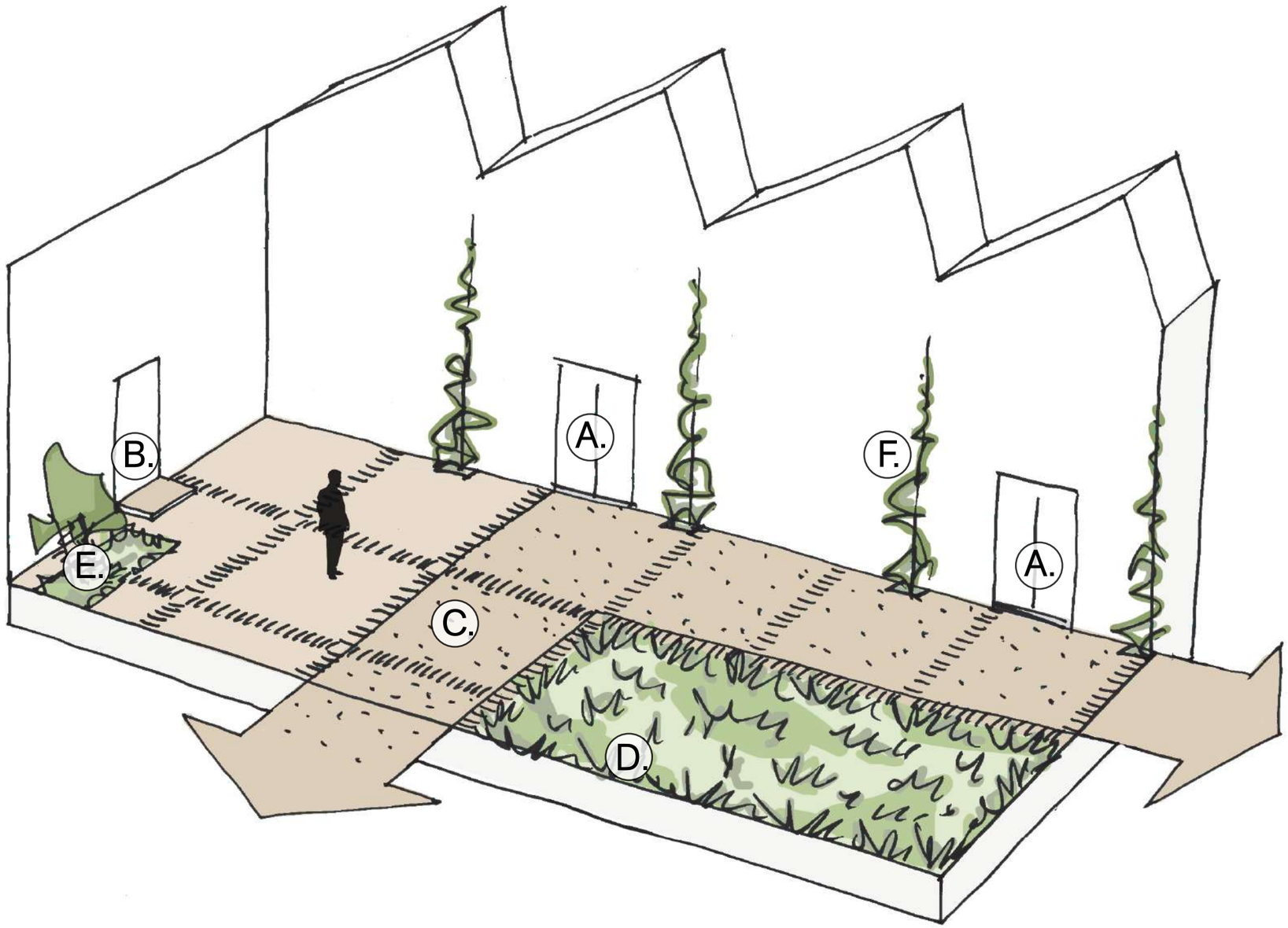
B. Voordeur aan het basispatroon. Hier wel een bouwkundig accent mogelijk.

C. Voormalig productielijn als accent in het basispatroon voormalig machinelijn in de fabriek. Rondgang/ verbijzondering in de gebouwen bijvoorbeeld in de gallerijen, entrees etc. adressen woningen en functies aan de ‘Loper’.

D. Binnentuin met tapijtpatroon. Basispatroon als maatbepalende layout. Verbijzonderingen in de aangrenzende hoven en rondgang.

E. Plantstrook als overgang naar privé.

F. Verticaal groenaccent bij voordeur versterkt het ritme in de gevel van de fabriek.



Voorbeeld uitwerking van collectieve binnentuin/ binnenhof

BUITENRUIMTE NIVEAU 3:
BINNENGEBIED - PRIVATE DAKTUIN

A. Verticaal groenaccent bij voordeur versterkt het ritme in de gevel van de fabriek.

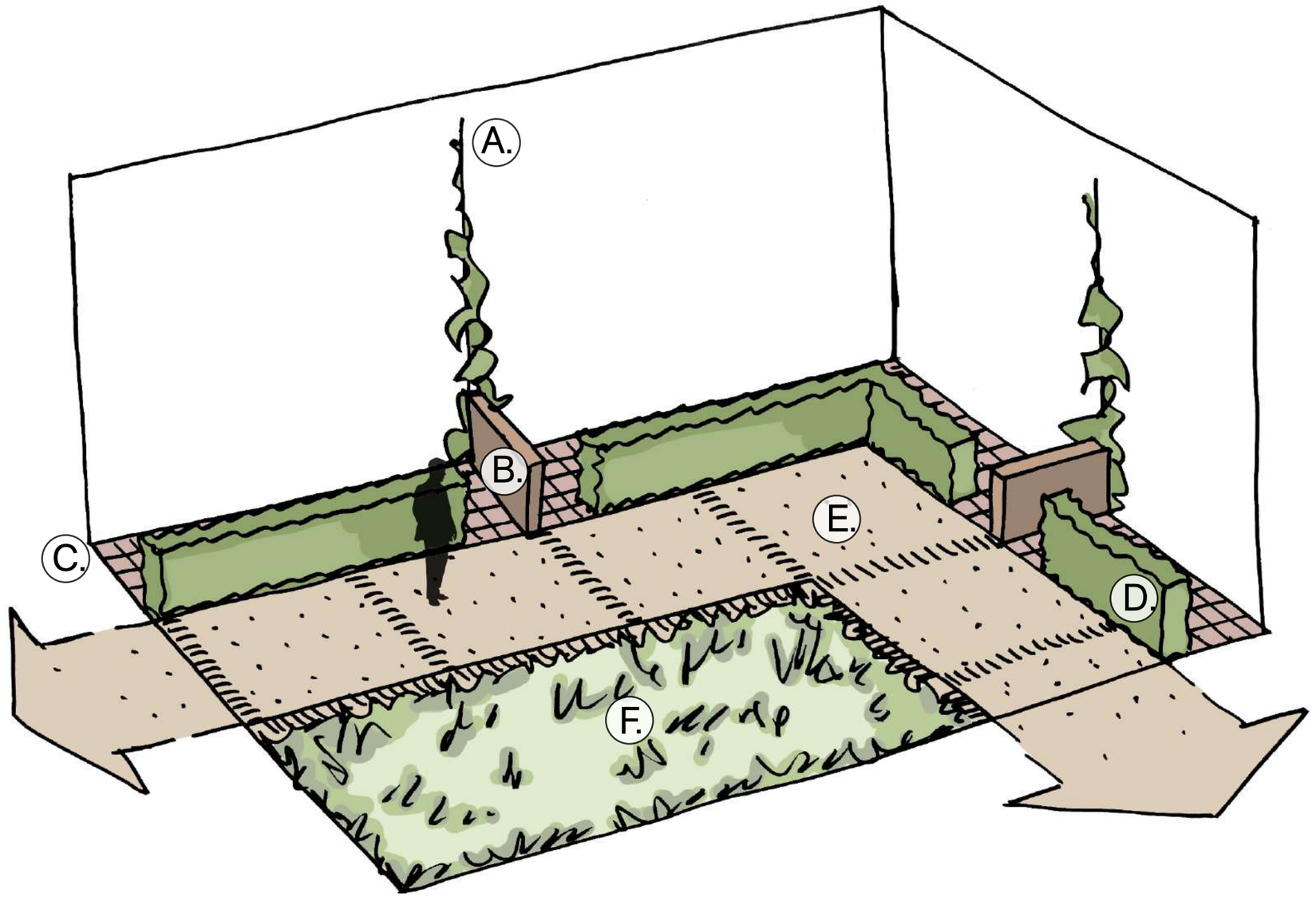
B. Bouwkundig accent als overgang naar privé, bijvoorbeeld plantbak, muurtje, luifel.

C. Private terrassen aan de binnentuin.

D. Uniforme haag als begrenzing van het terras.

E. Voormalig productielijn als accent in het basispatroon voormalig machinelijn in de fabriek. Rondgang/ verbijzondering in de gebouwen bijvoorbeeld in de gallerijen, entrees etc. adressen woningen en functies aan de ‘Loper’.

F. Binnentuin met nadruk op het vergroten van de belevingskwaliteit.



Voorbeeld uitwerking van collectieve binnentuin bovenop de parkeergarage

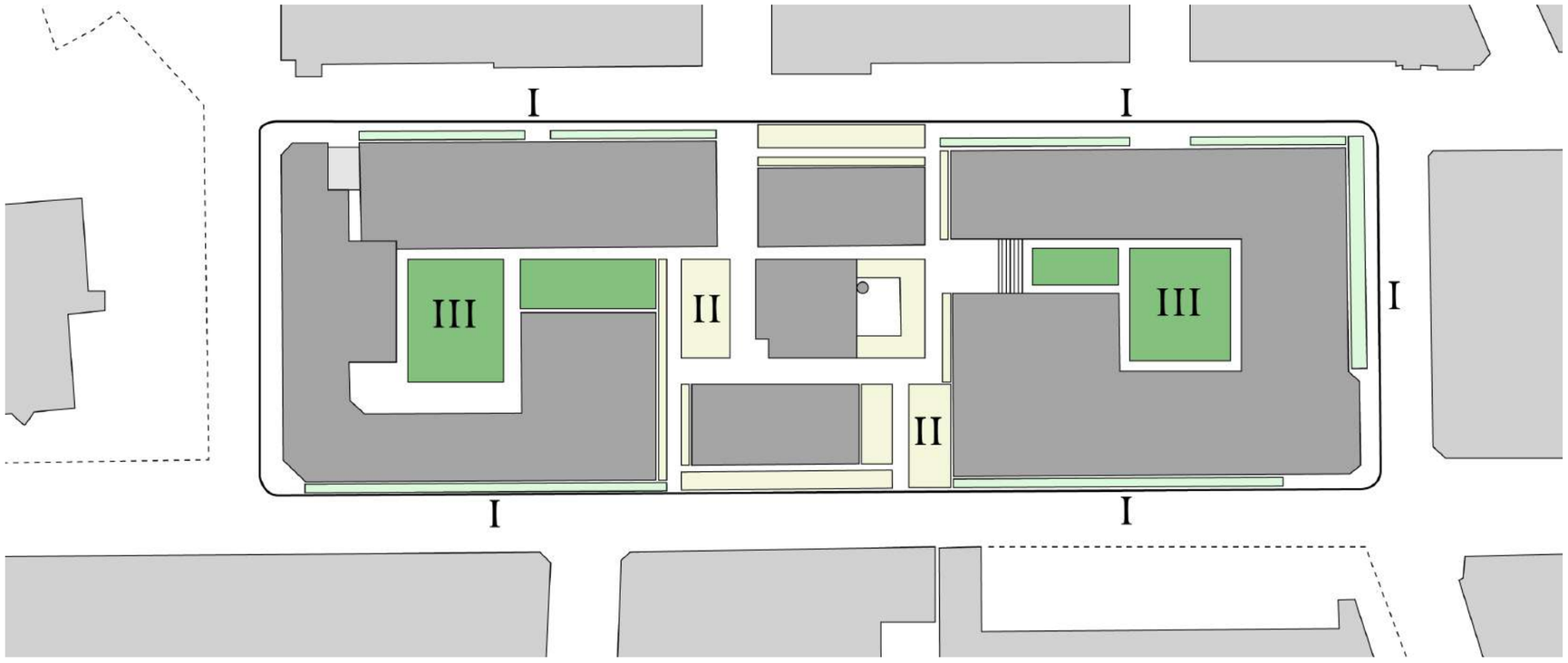
De Tapijtfabriek heeft altijd een bijzondere uitzonderingspositie gehad binnen de wijk. De verdichte woonwijk is rond de fabriek ontstaan waarbij langs de randen van de fabriek beperkt groen aanwezig is. Hoewel waardevol voor de grotere groenstructuur, is de kwaliteit van het huidig groen beperkt. Om in de toekomst een kwalitatieve groene invulling binnen de hoge bebouwingsdichtheid te behouden wordt het nieuwe groen opgedeeld in drie verschillende niveau's, ieder met een eigen beheersintensiteit die past bij de eigendomssituatie en locatie.

De drie niveaus in inrichting zijn ook in de sfeer van de beplanting terug te vinden. De beplanting in de zoom rondom is het meest robuust en krijgt een verfijning in de overgang naar het binnengebied. In het binnengebied zelf worden tuinen aangelegd met een patroon volgens de inrichting van een Smyrna tapijt. Deze tuinen zijn semi-openbaar en onderdeel van de VVE.

Groen niveau 1 – In de basis grote groepen met vaste planten afgewisseld met groepen lage (wintergroene) heesters. De basisbeplanting wordt aangevuld met solitaire meerstammige heesters en solitaire bomen (deels bestaand).

Groen niveau 2 – De basisbeplanting is in de basis gelijk aan niveau 1 maar wordt aangevuld met accentplanten en grassen. Hierdoor krijgt de beplanting een wat verfijnder karakter. De dichtheid aan solitaire heesters neemt in deze zones toe.

Groen niveau 3 – Vaste planten worden individueel gemengd en indien het patroon zich daar voor leent afgewisseld met groepen vaste planten, heesters en grassen in één soort. De patronen zijn afgeleid van de Smyrna tapijten die door de jaren heen in de fabriek zijn geproduceerd waarbij vooral de tapijten in Amsterdamse school motief in het oog springen.



Overzicht verschillende beplantingsniveau's op- en rond de fabriek

I Robuust basisgroen
Grote groepen vaste planten afwisselend met wintergroene heesters. Eenvoudig in onderhoud en relatief sobere uitstraling

II Robuust groen extra accenten
Groepen vaste planten met solitaire sierheesters en accentplanten lets intensiever in beheer dan dan categorie 1. Beheer door VVE

III Hoogwaardig siergroen
Gemengde vaste planten met sierheesters in sierpatronen als referentie naar de oude SmyrnaTapijtfabriek.
Beheer door VVE

GROEN NIVEAU 1:

- Grote groepen vaste planten/ (wintergroene) heesters
- Aangevuld met solitaire heesters/ bomen

GROEN NIVEAU 2:

- Grote groepen vaste planten/ heesters
- Met solitaire heesters/ bomen
- Aangevuld met accentplanten/ grassen

GROEN NIVEAU 3:

- Individuele menging van vaste planten, mogelijk in tapijtpatronen
- Met solitaire heesters/ bomen
- Aangeuld met accentplanten/ siergrassen









Groen niveau 1: Grote groepen



Groen niveau 2: Groepen met extra accenten



Groen niveau 3: Individuele menging met accenten/ aanplant in patronen

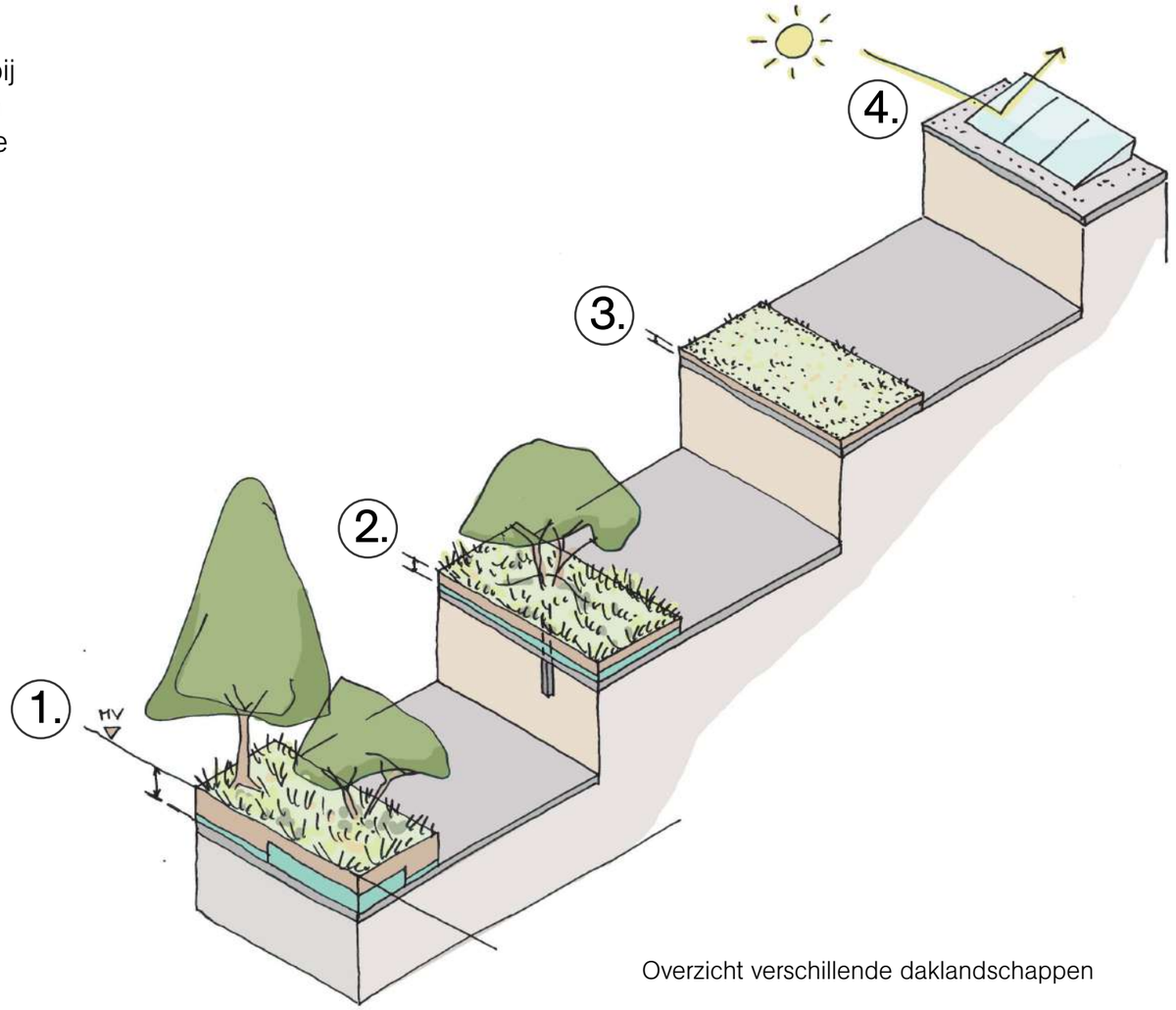
Binnen de nieuwe Tapijtfabriek zijn verschillende type daken te onderscheiden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verblijfsruimten, daken waar zicht op is en daken uit het zicht met bijvoorbeeld zonnepanelen. Per type gebruik/ indeling is een andere opbouw vereist.

1. DAK BOVEN DE PARKEERGARAGE/ MAAIVELD
- 1000mm laagopbouw boven de parkeergarage
- Stevige leeflaag voor grote vegetatie
- Ruimte voor waterbuffering
- Intensieve vegetatie zoals vaste planten, heesters en bomen

2. DAK BOVEN PARKEERGARAGE/ BINNENTUIN
- 400mm laagopbouw
- Ruime leeflaag voor middelgrote vegetatie
- Ruimte voor een dunne waterretentielaag
- Intensieve vegetatie zoals vaste planten en heesters
- Kleine bomen of heesters positioneren boven draagconstructie parkeergarage

3. DAK BOVEN DE WONINGEN
- 100mm laagopbouw
- Geringe leeflaag voor compacte, robuuste vegetatie
- Extensieve vegetatie zoals mos-sedum

4. HOOGSTE DAKEN BOVEN DE WONINGEN
- Daken zijn uit het zicht
- Eventueel een grindlaag op de dakbedekking
- Ruimte voor installaties en/of zonnepanelen



Overzicht verschillende daklandschappen



1. Maaiveld met vaste planten, heesters en bomen



2. Intensieve daktuin met vaste planten en heesters



3. Extensieve dakbegroeiing met mos-sedum



4. Hoogste daken met dakgrind en zonnepanelen

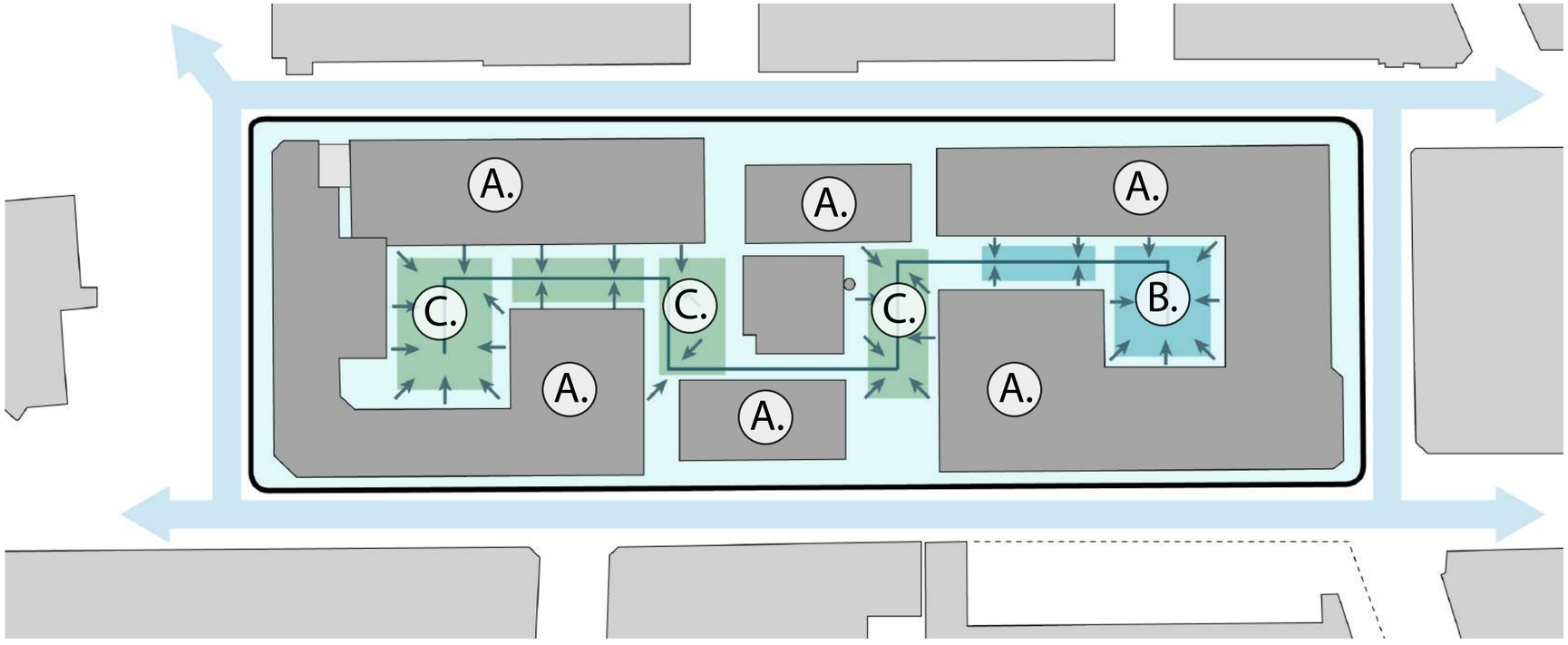
Binnen het projectgebied wordt minimaal voldaan aan de gemeentelijke bergingseis van 20mm per vierkante meter verharding/ bebouwing uit het handelingsperspectief. Deze voorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui leeg zijn. Dit komt overeen met een bui T=2. Bij een bui T=100 van 64mm per uur mag het overtollige water op maaiveld worden opgevangen mits deze niet tegen de woningen komt. Indien een grotere hoeveelheid water valt mag dit via het maaiveld richting de openbare ruimte stromen.

Door de hoge intensiteit aan bebouwing binnen het projectgebied worden verschillende manieren van waterbuffering gecombineerd ingezet:
A) Platte daken worden voorzien van een bufferlaag (polderdak);
B) Op de daktuin wordt een waterretentielaag toegepast die tevens de beplanting voedt;
C) Op het maaiveld wordt regenwater zoveel mogelijk richting de groenvakken geleidt zodat het lokaal kan locatie infiltreren. Waar dit niet mogelijk is worden centraal gelegen goten aangelegd om hemelwater af te voeren naar een ondergrondse voorziening.

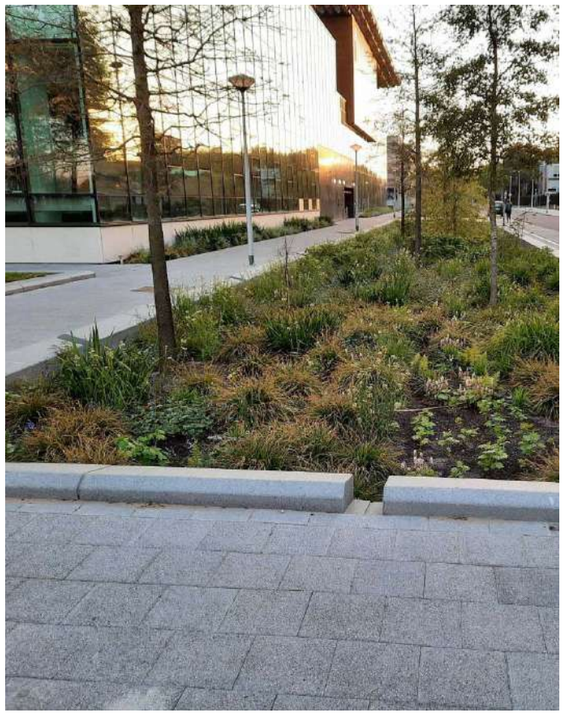
De te bufferen hoeveelheid bedraagd:
- Bij een bui T=2: 10.180m2 x 0,02 = 203,6m3
- Bij een bui T=100: 10.180m2 x 0,064 = 651,52m3



Centrale goot in de buitenruimte



Voorzieningen voor het infiltreren en bufferen van hemelwater



Voorbeeld infiltratie- en buffervoorziening gecombineerd met plantvak

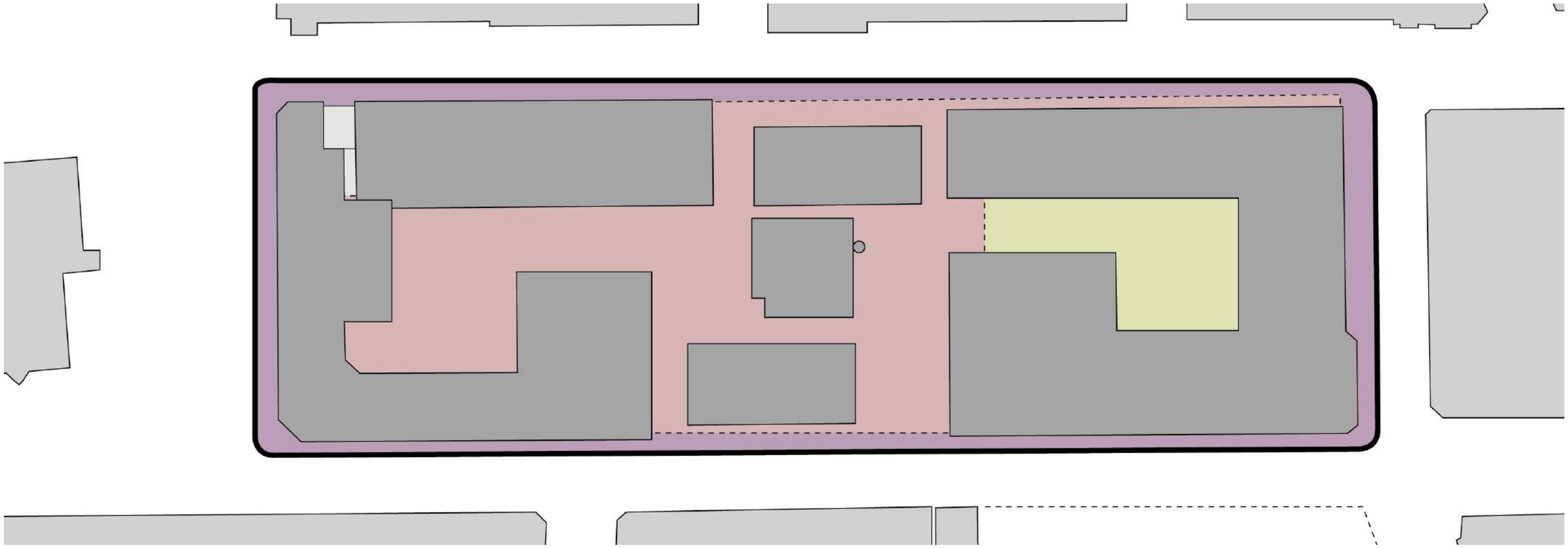
TOEGANKELIJKHEID EN GEBRUIK

De nieuwe tapijtfabriek onderscheidt in de buitenruimte verschillende zones met een openbaar tot private karakter. De publiek toegankelijke buitenruimten sluiten direct aan op de buitenruimten van de gemeente. De (semi) openbare buitenruimten zijn (deels) afsluitbaar en worden geheel beheerd door de bewoners of middels een VVE.

Het centrale deel rond het voormalig ketelhuis en de randen rondom de fabriek zijn publiek toegankelijk, sluiten goed aan op- en krijgen een uitnodigend karakter naar de omliggende straten. In het centraal gelegen ketelhuis kan een publieke functie zoals bijvoorbeeld daghoreca komen.

Naast het centrale deel ligt de publiek toegenkelijke binnentuin. De binnentuin is bereikbaar vanaf het centrale deel en via het oude poortgebouw. Deze binnentuin kan ‘s avonds eventueel afgesloten worden middels een poort.

Boven de parkeergarage wordt een daktuin gerealiseerd. De omliggende woningen krijgen aan de daktuin een eigen terras. De daktuin valt onder het private terrein dat enkel beschikbaar is voor de omwonenden. De daktuin wordt afgesloten met een poort waardoor deze enkel toegankelijk is voor de bewoners.



Openbaar
Zoom langs de straten rondom de fabriek

Openbaar karakter
Smalle zone langs nieuwe gevellijn en centrale ruimte rond het ketelhuis met uitnodigend karakter vanaf de straat

Semi openbaar
Binnenhof in het fabrieksensemble, mogelijk af te sluiten

Privé
Smalle zone langs de gevellijn in het binnenhof en private tuinen aan collectief binnen gebied boven op de parkeergarage

Direct rondom de bestaande fabriek zijn meerdere parkeerplaatsen gesitueerd. Het merendeel van de parkeerplaatsen bevindt zich aan de oostzijde van de fabriek. De herontwikkeling van de fabriek biedt de kans om de parkeergelegenheid beter te verdelen in de zoom rondom de fabriek.

In de Tapijtstraat wordt momenteel onder een hoek geparkeerd. Ook loopt de straat dood waardoor gevaarlijke situaties ontstaan door manoeuvrerende auto's. In de nieuwe situatie wordt de Tapijtstraat autoluwer gemaakt en komt het merendeel van de parkeerplaatsen te vervallen.

In de Burgemeester van Marlestraat is momenteel geen parkeergelegenheid aan de zijde van de fabriek. In de nieuwe situatie worden hier meerdere parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de Smyrnadwarsstraat bevinden zich momenteel enkele langsparkeervakken. Deze komen in de nieuwe situatie weer terug.

In de Smyrnastraat verdwijnen enkele parkeervakken die haaks op de weg staan. De huidige parkeervakken zijn eigenlijk niet diep genoeg en zorgen voor gevaarlijke situaties door manoeuvrerende auto's. In de nieuwe situatie komen hier enkele langsparkeervakken voor terug.

Naast de herstructurering van de parkeervakken direct om de fabriek, worden ook kansen gezien om het parkeerterrein voor de Smyrnaflat te herstructureren. Het huidig parkeerterrein heeft een onaantrekkelijke uitstraling en er wordt veel fout geparkeerd waardoor krappe en gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.

De huidige uitwerking betreft een voorbeeld uitwerking. In de nieuwe situatie wordt gestreefd om een gelijk aantal parkeerplaatsen terug te brengen. De herstructurering van het parkeerterrein voor de Smyrnaflat telt mee in de parkeerbalans tussen oud en nieuw. De exacte uitwerking wordt in een later stadium nader uitgewerkt. Dit geldt ook voor de positionering van de entree's van de parkeergarage.



Parkeerplaatsen rondom de bestaande fabriek



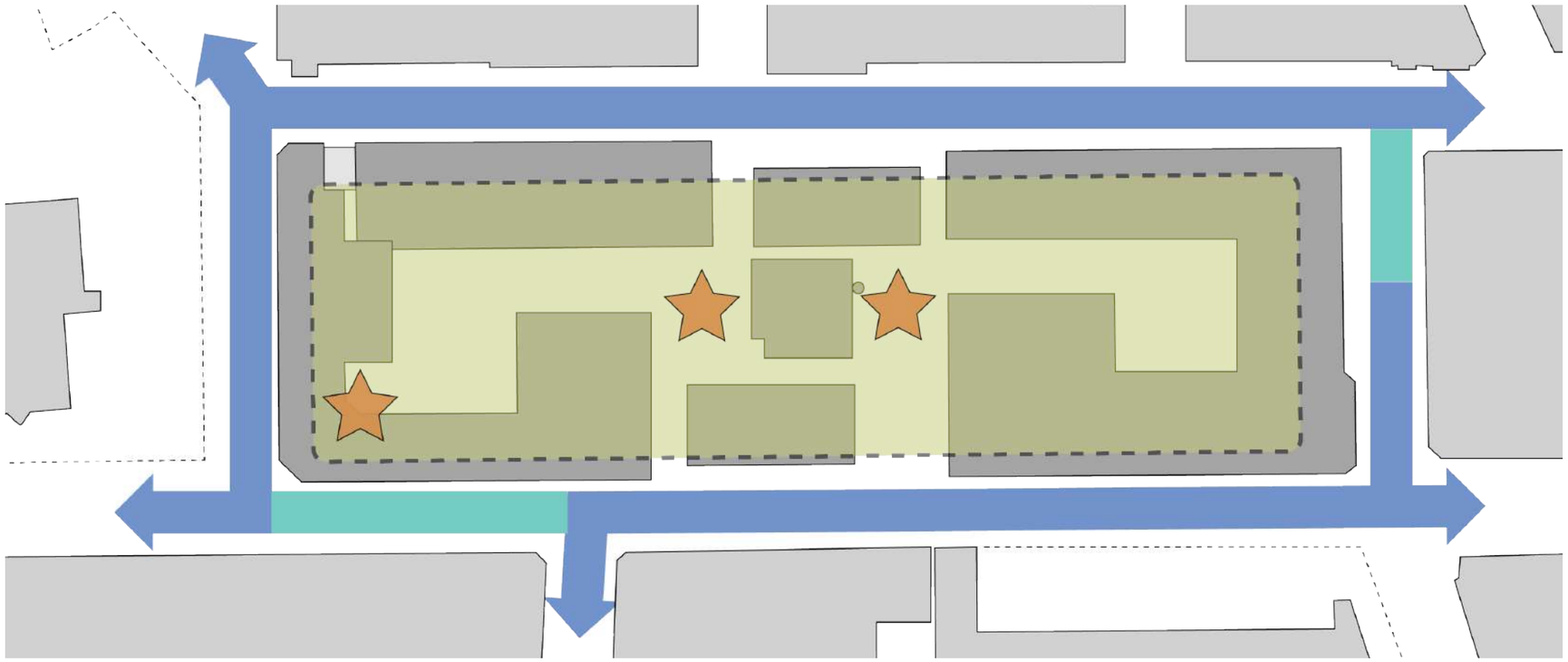
Parkeerplaatsen die blijven en verdwijnen/veranderen rondom de fabriek



Parkeerplaatsen in de toekomstige situatie

Om zowel overdag als ‘s nachts een sociaal veilige woonomgeving te kunnen bieden, dient er voldoende buitenverlichting worden aangebracht. In de straten rond de fabriek worden de bestaande lichtmasten van de gemeente gehandhaafd of terug geplaatst. Op het terrein van de fabriek worden nieuwe lichtobjecten aangebracht. De exacte uitvoering van de te plaatsen elementen moet in de nadere uitwerking van het project nog worden bepaald, maar deze zal passen bij de industriële uitstraling van de fabriek.

De te behouden elementen van de oude fabriek, zoals de schoorsteen, het ketelhuis en het kantoorgebouw krijgen extra aandacht door middel van de juiste verlichting.



Bestaande straatverlichting gemeente handhaven/ hergebruiken

Bestaande verlichting fietspad gemeente handhaven/ hergebruiken

Terrein Tapijtfabriek, sociaal veilige verlichting passend bij fabrieksidentiteit

Aanlichten waardevolle (historische) karakteristieken van de Tapijtfabriek

Verlichting van de buitenruimten



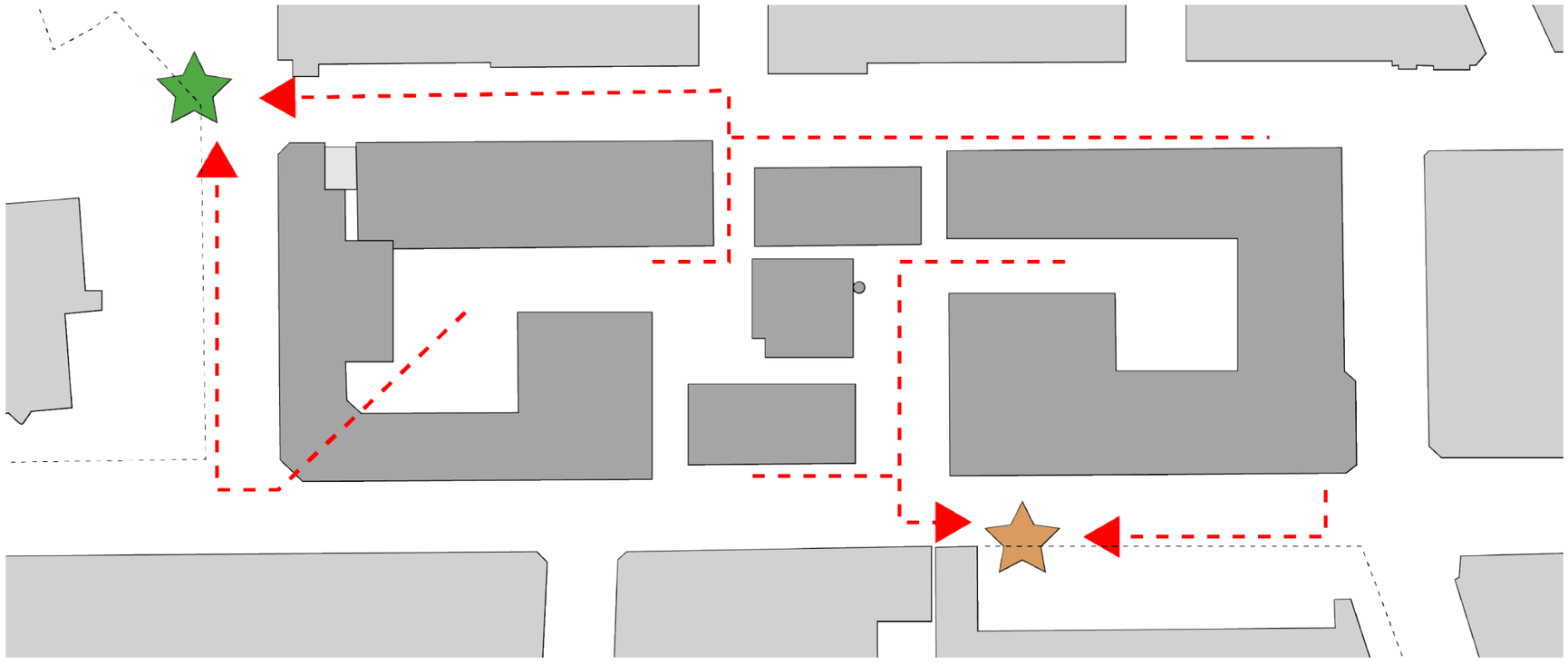
Aanlichten van waardevolle elementen



Verlichting passend bij fabrieksidentiteit

Door de nieuwe ontwikkeling op de Tapijtfabriek stijgt de behoefte naar inzamellocaties voor huisafval. In vooroverleg met Circulus wordt aangeraden de bestaande locatie aan de Smyrnastraat uit te breiden en een nieuwe locatie aan de President Steynstraat te realiseren.

De exacte locatie en invulling wordt tevens in afstemming met Circulus tot stand gebracht.



Locaties voor afvalinzameling



Bestaande inzamellocatie aan de Smyrnastraat



Mogelijk nieuwe inzamellocatie Pres. Steynstraat

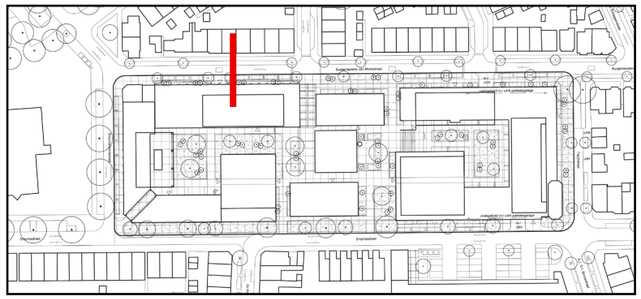
STRUCTUURONTWERP

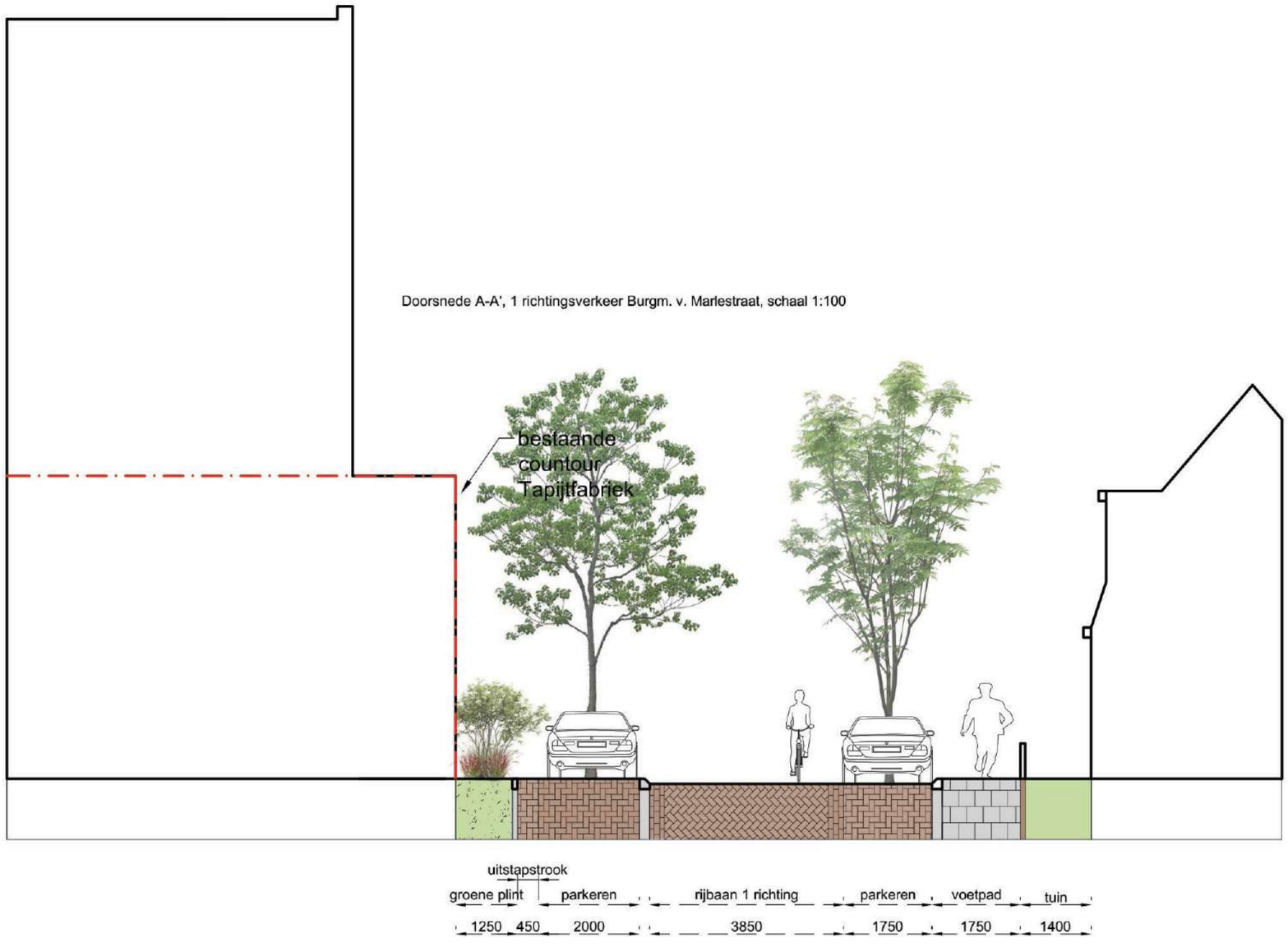
- Wanneer de Burgemeester van Marlestraat uitgevoerd wordt als een éénrichtingsweg, ontstaat meer ruimte voor groen en parkeren
- Bomenstructuur omliggende straten worden doorgevoerd rond de Tapijtfabriek
- Tapijtstraat en Burgemeester van Marlestraat krijgen entree parkeergarage Tapijtfabriek
- Autoknip in de Tapijtstraat wordt gehandhaafd en het aantal parkeerplaatsen verminderd. Hierdoor wordt de Tapijtstraat autoluwer
- Aanpassen parkeerterrein voor de Smyrnaflat (haaks op de rijbaan)
- Verplaatsen van bestaande parkeercapaciteit (herverdelen)
- Behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen
- ‘Stevige’ groene plint rondom de Tapijtfabriek
- Voormalig ketelhuis vormt het hart van de Tapijtfabriek



INTRODUCEREN VAN 1-RICHTINGSVERKEER

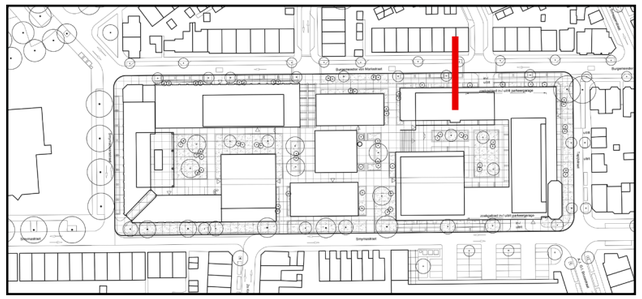
- Rijbaan 1-richtingsverkeer van 3,85 meter breed
- Nieuw langsparkeren van 2 meter breed aan zijde Tapijtfabriek
- Ruimte voor groenstrook uitstapstrook tot aan gevel nieuwbouw

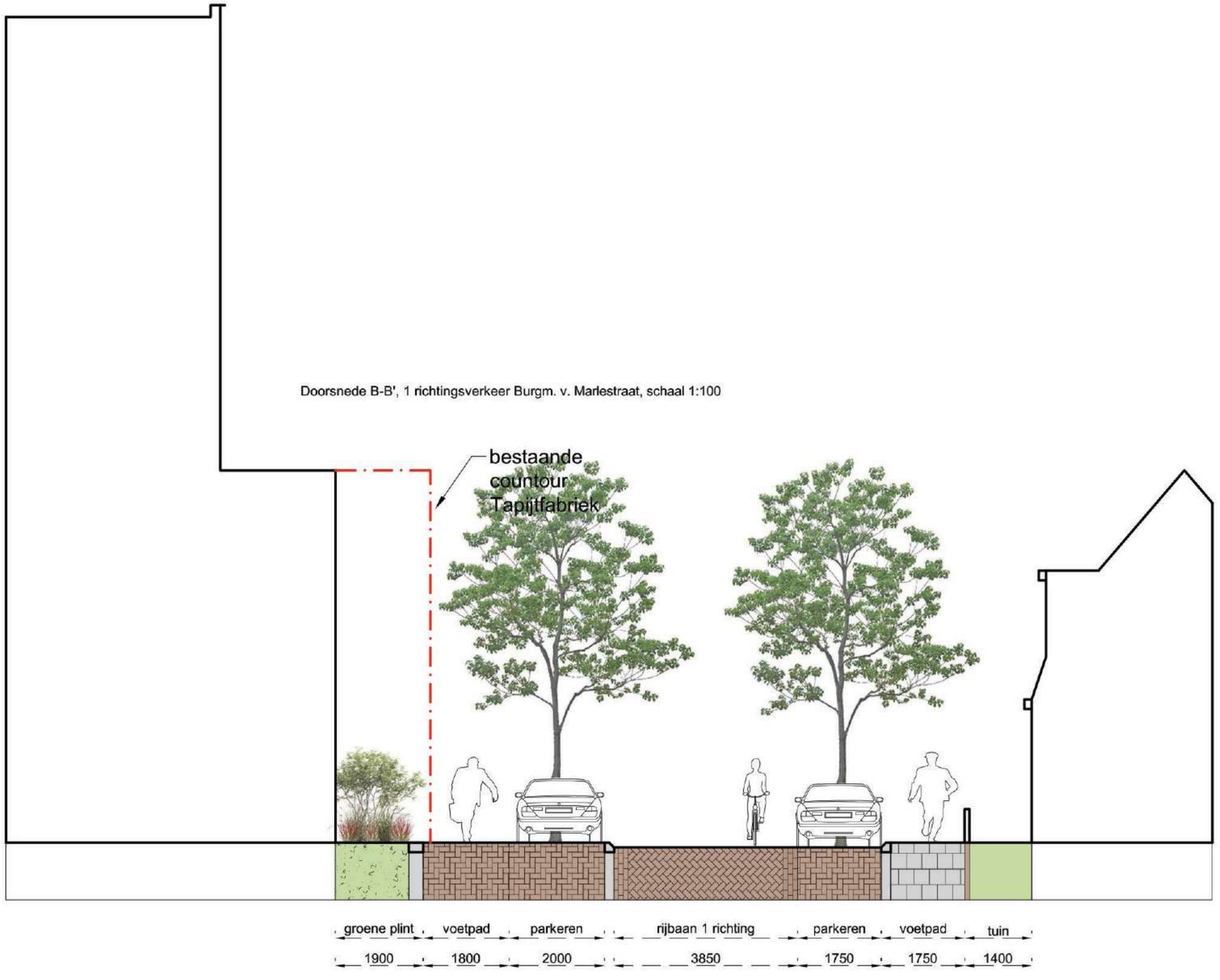




INTRODUCEREN VAN 1-RICHTINGSVERKEER

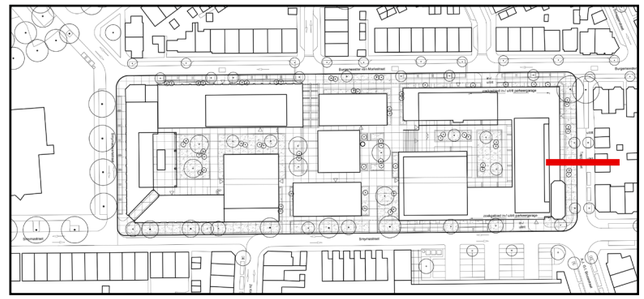
- Rijbaan 1-richtingsverkeer van 3,85 meter breed
- Meer ruimte in het profiel doordat de nieuwe gevel dieper op de kavel terugkomt
- Nieuw langsparkeren van 2 meter breed aan zijde Tapijtfabriek
- Meer ruimte voor groenstrook en voetpad tot aan gevel nieuwbouw



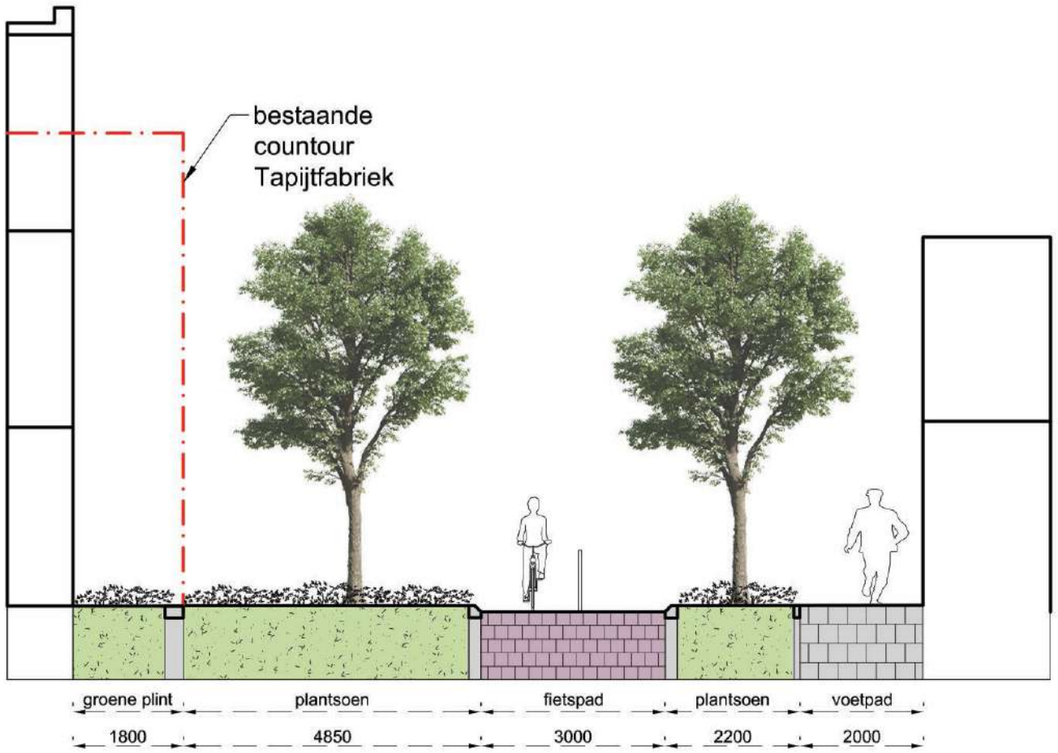


ENKEL DOORGANG VOOR FIETSERS

- Doodlopende weg deels opheffen voor fietspad
- Parkeren onder hoek opheffen voor brede groenstrook en nieuwe bomen
- Meer ruimte in het profiel doordat de nieuwe gevel dieper op de kavel terugkomt

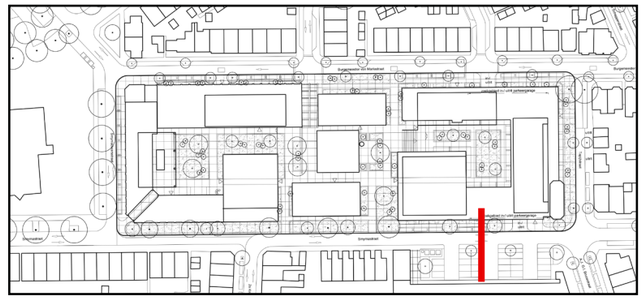


Doorsnede C-C', brede groene plint met fietspad Tapijtstraat, schaal 1:100

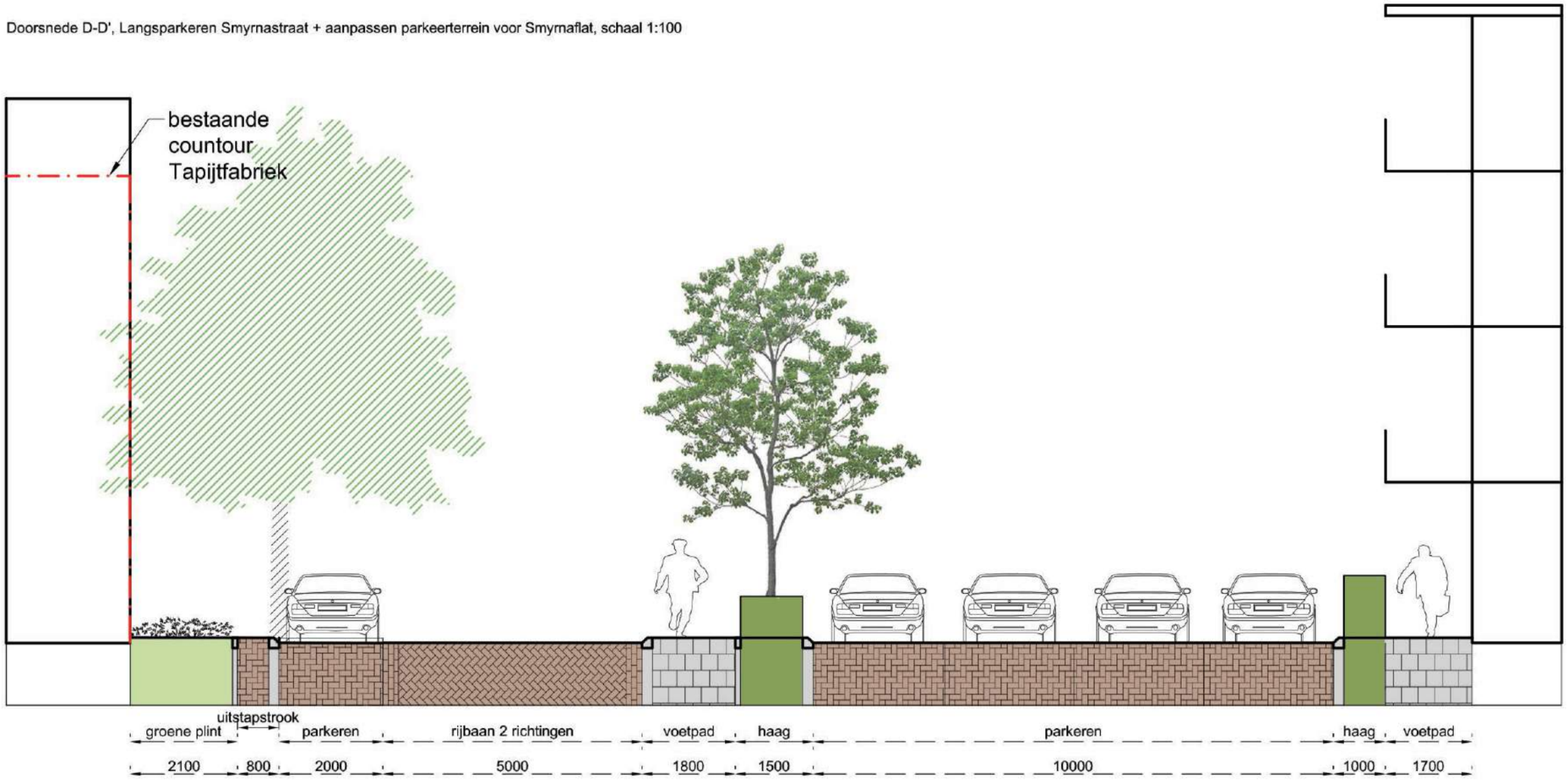


PARKEERPLAATS VOOR SMYRNAFLAT HERSTRUCTUREREN

- Behouden van 2-richtingsweg
- Haakse parkeerplekken tegen fabriek omvormen tot langsparkeren met groenstrook
- Ruimte voor Smyrnaflat herstructureren voor optimaal parkeren, een breder voetpad, meer groen en nieuwe ondergrondse containers

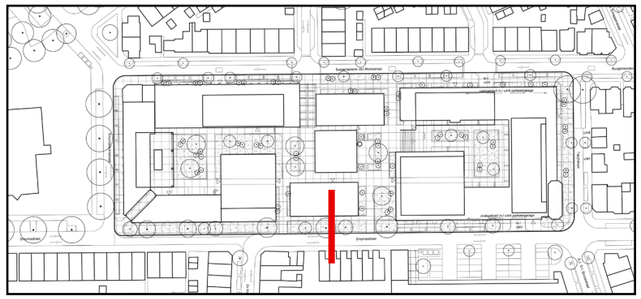


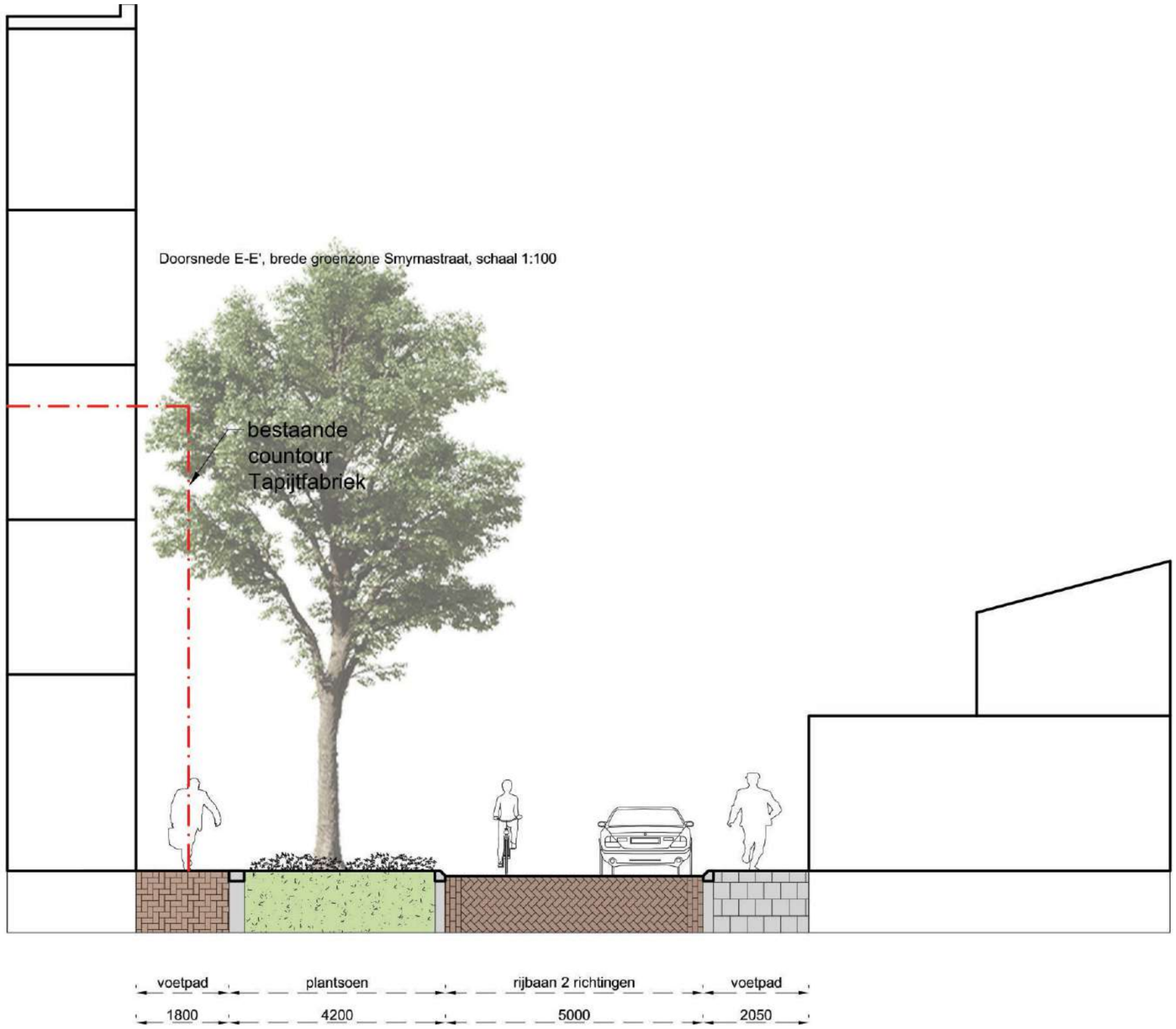
Doorsnede D-D', Langsparkeren Smyrnastraat + aanpassen parkeerterrein voor Smyrnaflat, schaal 1:100



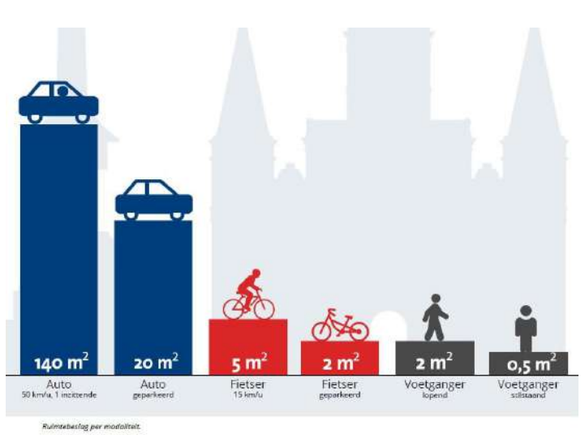
GEVEL NIEUWBOUW KOMT DIEPER OP DE KAVEL

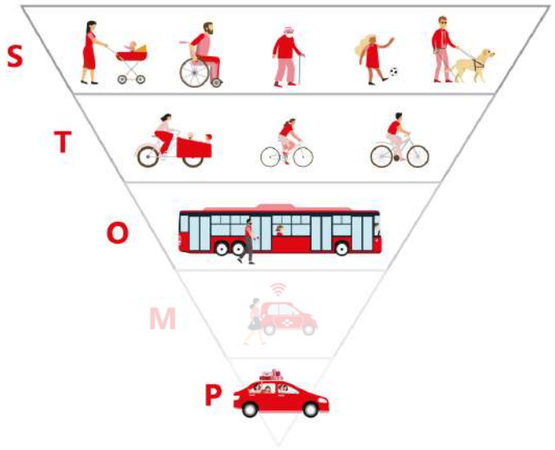
- Behouden van 2-richtingsweg
- Meer ruimte voor voetpad en groen door opheffen haakse parkeerplakken en terugleggen gevel

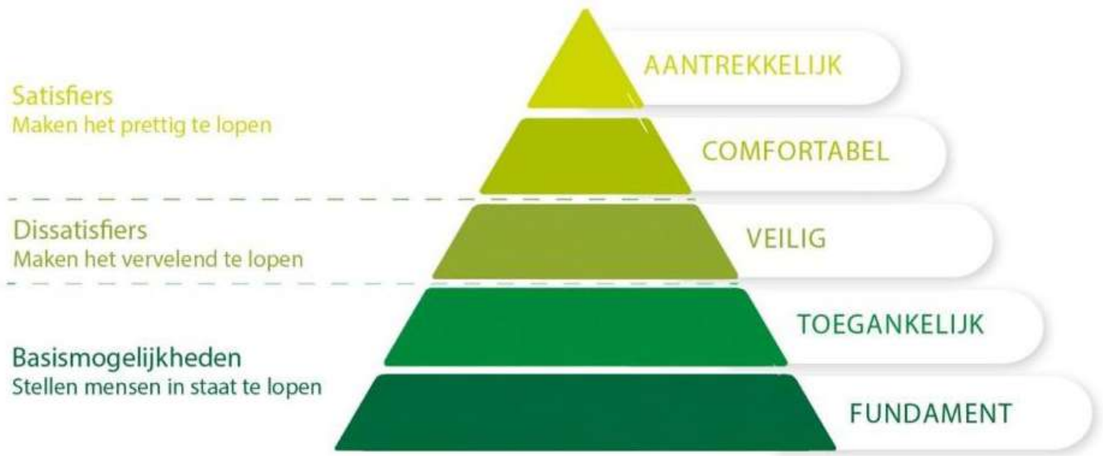




8. VERKEER EN PARKEREN







In dit Masterplan is uitgegaan van één (worst case) scenario voor de mobiliteitsanalyse. Het effect van dit programma op het aantal autoparkeerplaatsen, fietsparkeerplaatsen en de verkeersgeneratie is omschreven in dit hoofdstuk en vervolgens plausibel gemaakt in het ruimtelijk ontwerp. Alternatieve programmatische invullingen zullen te allen tijde aan dezelfde eisen moeten voldoen.

Nadere uitleg, detaillering en draagvlak onder betrokkenen moet komen van de initiatiefnemer. De gemeente is vervolgens in besluitvorming die losstaat van het Masterplan afhankelijk van de gemeenteraad.

Gezonde en duurzame buurt als basisprincipes
De ambitie is dat dit plan bijdraagt aan een gezonde en duurzame Burgemeestersbuurt. Dat betekent dat de ontwikkeling op zichzelf een duurzame ontwikkeling is, maar ook dat er daarnaast meerwaarde is voor de buurt. Dit kan in de vorm van een groene en toegankelijke omgeving met betekenis voor natuur en klimaat.

Mobiliteitsprincipes
Om deze basisprincipes vorm te geven is het belangrijk dat hier bij de ontwikkeling van het plan al rekening mee gehouden wordt. Dat gebeurt door het STO(M)P-principe toe te passen op het plan. Dat houdt in dat de volgende opties achtereenvolgens worden benut binnen het plan:

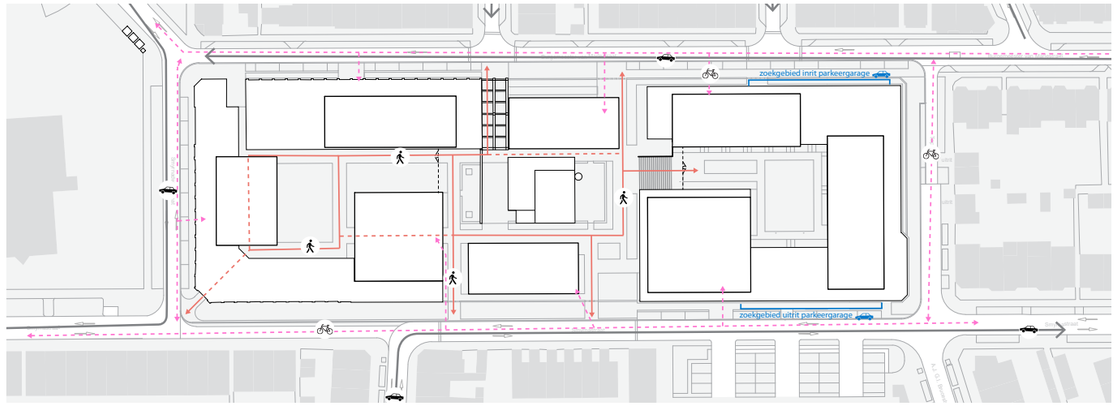
Voetganger (Stappen):
binnen de planvorming krijgt de voetganger de hoogste prioriteit. Dat houdt in dat de toekomstige gebouwen aantrekkelijk ontsloten worden voor de voetganger, met voldoende entrees en goede voetgangersvoorzieningen binnen het plan en daaromheen. Dit houdt in dat er niet alleen voldoende voetgangersvoorzieningen gerealiseerd worden, maar ook dat deze sociaal veilig zijn en dat de voetganger hier ook kan verblijven. Op deze manier ontstaat meer cohesie in de buurt en wordt de straat een sociaal veilige omgeving.

Fiets (Trappen):
de fietsbereikbaarheid rondom het plangebied is zeer goed. Dagelijkse- en niet dagelijkse voorzieningen zijn op fietsafstand beschikbaar. Binnen het plan wordt op deze kwaliteit voortgeborduurd door te zorgen voor aantrekkelijke fietsvoorzieningen. Dat houdt in dat er voldoende fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn in de vorm van een gemeenschappelijke stalling en bergingen. Fietsparkeervoorzieningen worden nabij toegangen en stijgpunten gerealiseerd en voorzieningen voor elektrische fietsen (oplaadpunten) en fietsen met afwijkende maten (bijvoorbeeld bakfietsen en kratjesfietsen) zijn beschikbaar.

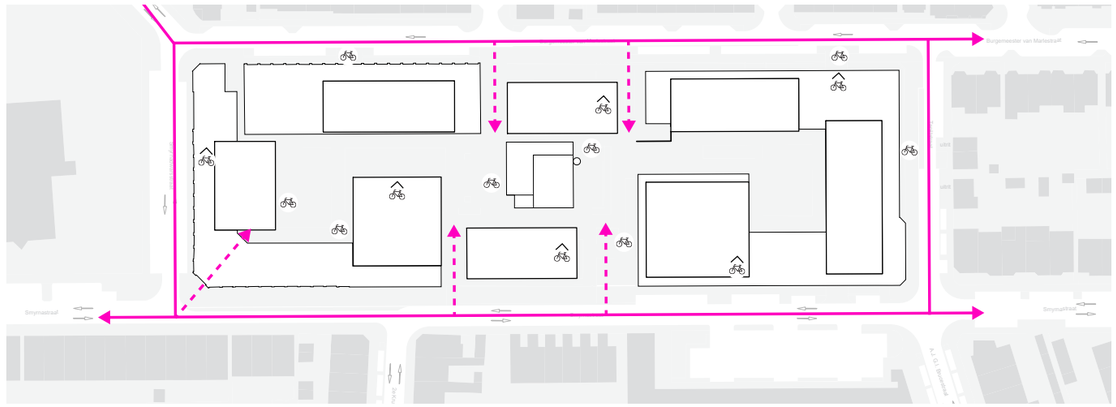
Openbaar vervoer:
voor de toekomstige gebruikers van het plan is het openbaar vervoer een logisch alternatief voor autogebruik. Door de ligging dicht bij het centraal station en bushaltes op een steenworp afstand is er hoogwaardig openbaar vervoer voor handen. Toekomstige bewoners worden gestimuleerd om hier gebruik van te maken.

Mobility as a Service (MaaS):
een derde mogelijkheid is de inzet van deelmobiliteit binnen het plan, eventueel gecombineerd met openbaar vervoer gebruik. In overleg met de Gemeente Deventer is besloten deze optie niet uit te werken in dit mobiliteitsplan. Bij het station is op korte loopafstand al deelmobiliteit beschikbaar in de vorm van OV-fietsen en een deelauto.

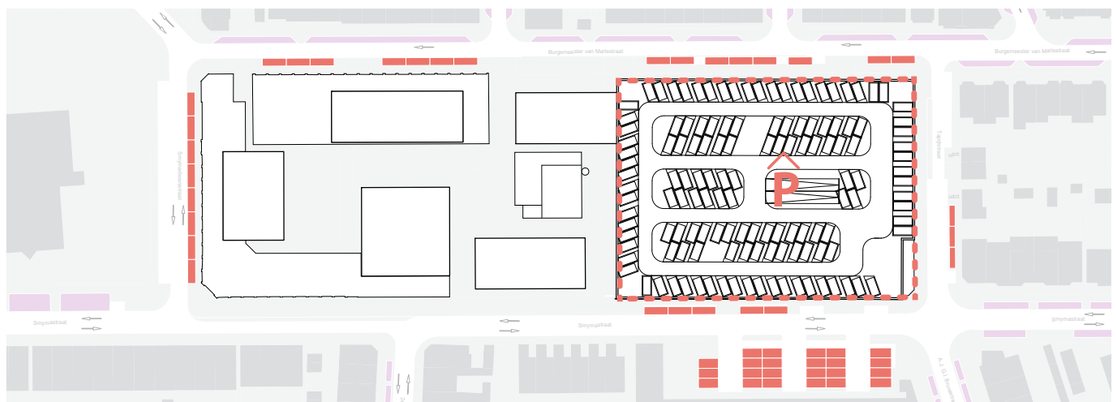
Autogebruik (Privéauto):
wanneer voorgaande mogelijkheden geen optie zijn voor de gebruikers, is er een mogelijkheid voor het gebruik van de auto. Aan deze optie wordt voldaan door te voldoen aan de parkeernormen van de Gemeente Deventer. Uitgangspunt is echter dat er geen overmaat aan parkeerplaatsen wordt gerealiseerd en dat het parkeren in een gebouwde (semi-openbare) parkeergarage wordt voorzien. In deze parkeergarage worden ook voorbereidingen (d.m.v. loze leidingen) getroffen voor het installeren van laadpunten voor elektrische auto's.



verkeersstromen



parkeerplaatsen voor de fiets in en rondom de Tapijtfabriek



parkeerplaatsen voor de auto in en rondom de Tapijtfabriek

Fietsparkeren

In het plan wordt in de fietsparkeerbehoefte voorzien door bergingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren. De stalling wordt ontworpen volgens de principes van de Amsterdamse Bouwbrief, wat bijvoorbeeld inhoudt dat de locatie van de fietsenstalling nabij entrees wordt voorzien, er minimaal deuren worden toegepast en er fietsparkeerplaatsen worden toegewezen aan de gebruikers. Hiermee wordt fietsgebruik gestimuleerd en een prettige oplossing geboden voor toekomstige gebruikers en bezoekers.

Door toepassing van de Amsterdamse Bouwbrief (ten opzichte van het Bouwbesluit) wordt een betere fietsvoorziening gerealiseerd, die goed aansluit bij het STOP-principe (prettige, kwalitatief hoogwaardige en voldoende fietsparkeerplaatsen) en zorgt voor een sociaal veilige parkeeroplossing.

Autoparkeren

- De parkeerbehoefte van de machinefabriek komt te vervallen. Dit zorgt voor extra openbare parkeerruimte op doordeweekse dagen.
- Conform gemeentelijk beleid zijn in het grootste planscenario maximaal 303 parkeerplaatsen* (ongewogen) nodig en minimaal 238 parkeerplaatsen* (wanneer dubbelgebruik toegepast wordt).
- Het aandeel bezoek in de parkeernorm kan onderbouwd naar beneden worden bijgesteld van 0,3 naar 0,2 parkeerplaats per woning. Wanneer dit toegepast wordt in de parkeerbalans is de parkeerbehoefte maximaal 285 parkeerplaatsen* (ongewogen) en minimaal 222 parkeerplaatsen* (wanneer dubbelgebruik toegepast wordt).
- De parkeerbehoefte van alle geplande functies en hun bezoek wordt opgelost in een drielaagse parkeergarage onder het plan. De ontwikkelaar stimuleert de toekomstige gebruikers om gebruik te maken van deze parkeerplaatsen.
- De opstelruimte voor de inrit van de parkeergarage is op de strook openbare ruimte naast de rijweg voor de entree van de parkeergarage

Verkeersgeneratie

- De verkeersgeneratie van de huidige functies (1.270 mvt / werkdagetmaal) komt te vervallen als gevolg van het plan
- De verkeersgeneratie van de toekomstige functies (1.570 mvt / werkdagetmaal) wordt toegevoegd als gevolg van het plan.
- De verkeerstoename van het plan bedraagt 300 motorvoertuigen op een gemiddeld werkdagetmaal. Het effect tijdens spitsperioden is gering

Verkeerseffecten

Om het verkeer te spreiden over de aanliggende wegvakken is ervoor gekozen om aan de Burgemeester van Marlestraat alleen een ingang van de parkeergarage te maken (geen uitgang) en aan de Smyrnastraat alleen een uitgang (geen ingang).

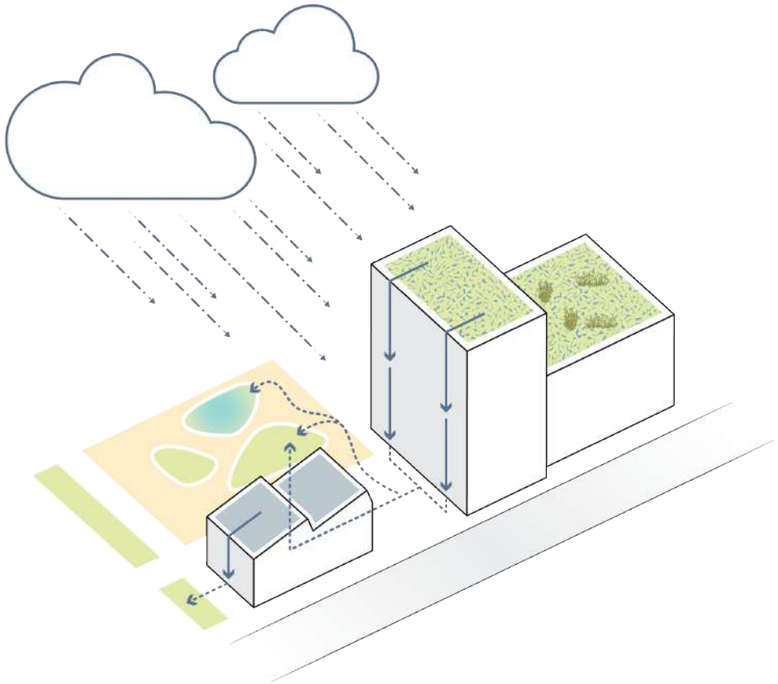
De verkeerseffecten op wegvakniveau verschillen per variant: variant 1 op basis van de huidige verkeersstructuur of variant 2 op basis van een éénrichtingstructuur op de Burgemeester van Marlestraat. In beide varianten
is de maximale verkeersintensiteit op een wegvak circa 1.650 motorvoertuigen tijdens een werkdagetmaal. Dat is ruimschoots binnen de maximaal wenselijke intensiteit van 2.000 motorvoertuigen per etmaal, waarbij sociale interactie op straat een uitgangspunt is.

Op basis van het uiteindelijke programma wordt in de uitwerking het exacte aantal parkeerplekken voor auto en fiets bepaald, waarbij er sprake moet zijn van een sluitende parkeerbalans.

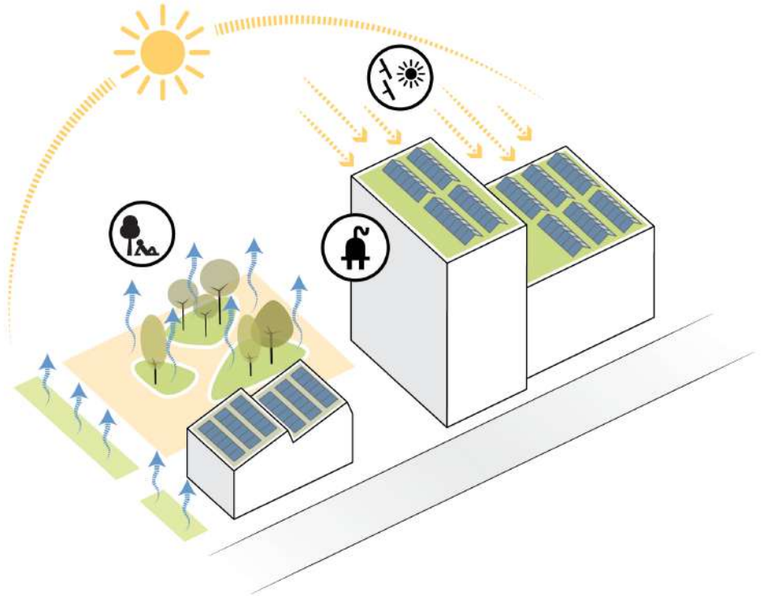
In de bijlagen is het volledige mobiliteitsplan en een voorbeelduitwerking van de garage opgenomen als toets voor het ruimtebeslag opgenomen.

** Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe functies*

9. DUURZAAMHEID EN KLIMAAT



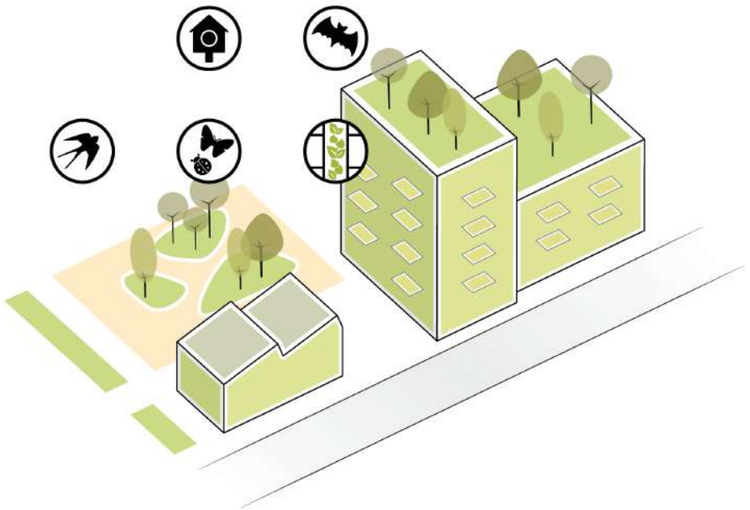
Waterretentie



Energie opwekken en opslaan tegengaan hitteeiland door groen



Groen handhaven en toevoegen



Ruimte voor mens en natuur

Naast technische ingrepen als een wtw of zonwering kunnen natuurlijke factoren als het strategisch plaatsen van bomen en groen ook positief helpen bij verdere beheersing van het klimaat en het hitte eiland effect.

Waterberging
Om te bufferen tussen warme droge en natte koudere periodes wordt er een integraal watersysteem ontworpen. De vertraagde afvoer van hemelwater wordt ingepast op een stedelijke en groene manier die zichtbaar mag zijn. Hierbij wordt er gekeken naar waterberging op de daken van 20mm om de initiële pieken op te vangen. Bij hogere pieken wordt er afgewaterd naar groene plekken waar het water kan infiltreren. Door het toepassen van wadi's en overstorten voor meer watermassa kan het water in het watersysteem worden gehouden om het groen te onderhouden in droge periodes. Er is een minimale waterbergingscapaciteit van ca. 200m^3 binnen het kavel van de Tapijtfabriek.

Circulariteit
De Tapijtfabriek is door zijn geschiedenis niet alleen een bron van inspiratie maar ook een bron van materialen. Om deze geschiedenis zichtbaar te houden in het Fabriekscomplex en de ziel van de fabriek niet alleen voor de bewoners maar ook de bezoekers van het gebied duidelijk zichtbaar te houden maken we veelvuldig gebruik van oude materialen en elementen. Een aantal gebouwen zal ten dele of geheel worden behouden, op een aantal plekken zal de bestaande bebouwing worden opengewerkt om onderdeel te worden van de buitenruimte. Waar gebouwdelen of gebouwen worden gesloopt zal vooraf worden gekeken welke elementen in de nieuwbouw of in de groene/ buitenruimtes binnen het gebied hergebruikt kunnen worden. Zo is het de ambitie om ook in de nieuwbouw de geschiedenis van de plek of een verwijzing hiernaar zichtbaar te maken. Zo besparen we op nieuw toe te passen materiaal en geven we het bestaande een nieuwe plek in de materiaalcyclus.

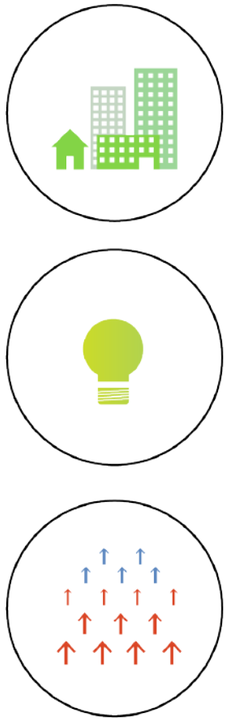
Wanneer de oude materialen niet binnen het project gebruikt kunnen worden zal eerst gekeken worden door een urban miner of deze materialen kunnen worden hergebruikt op een andere plek. De materialen die overblijven en gesloopt moeten worden zullen op een manier worden verwerkt zodat deze zo goed mogelijk gerecycled kunnen worden.

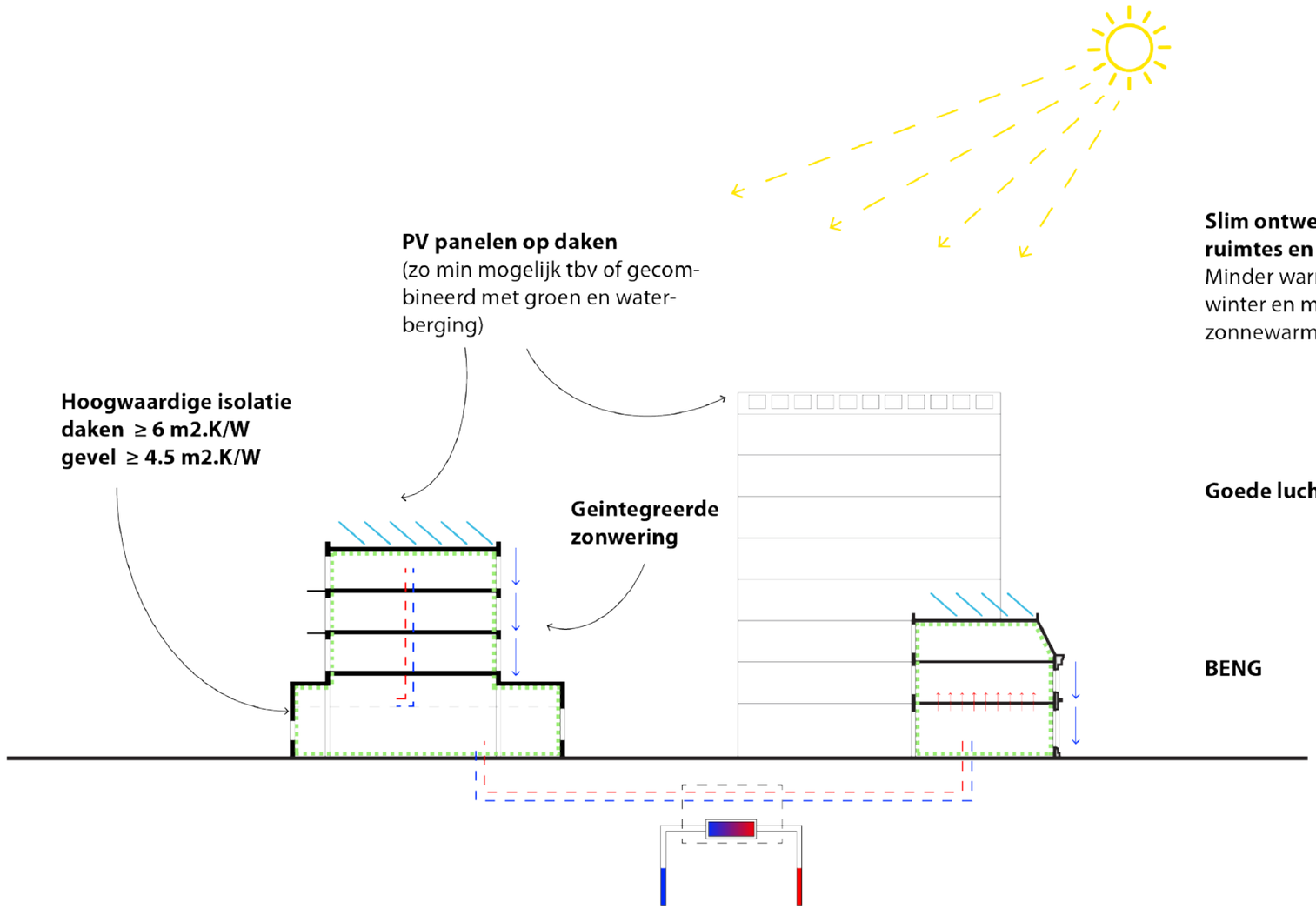
Bij de toepassing van nieuw materiaal wordt zorgvuldig onderzocht in combinatie met de gebouwfunctie hoe flexibel/de-remontabel en circulair er gebouwd kan worden. Waar mogelijk worden er bio-based en lokale materialen toegepast.

Duurzame energie leverren aan omgeving

100% LED verlichting

LT verwarming en mogelijk koeling





Slim ontwerp van buitenruimtes en loggia's
Minder warmteverlies in de winter en meer passieve zonnewarmte

Goede luchtdichtheid

BENG

Duurzaamheid
In de huidige tijd waarbij klimaatverandering en grote consumptie van energie ook in Nederland een grote invloed heeft is het belangrijk om meer ruimte te bieden aan het opvangen van grotere extremen. Zo worden zeer natte periodes afgewisseld met periodes van droogte en komen hete zomers en koude winters ieder jaar terug. Om deze excessen op een duurzame manier te ondervangen nemen we hiervoor maatregelen in het ontwerp van de Tapijtfabriek om zo een toekomstbestendig en duurzaam project te ontwikkelen. Dit komt tot uiting in de materialisatie en het ontwerp van de gebouwen evenals het groen en de invulling van de publieke en semi publieke ruimte. Bij het fabriekscomplex dat nu vooral bestraat is en van steenachtige materialen is gemaakt is valt veel winst te behalen. Waar het nu een groot hitte eiland is in de wijk is het onze ambitie om het door toevoegen van groen en bergen van water een koele, aangename en groene plek worden voor mens en natuur.

Klimaatadaptatie
De woongebouwen worden ontworpen met klimaatbestendigheid als een van de speerpunten. Er worden compacte volumes voorgesteld waarbij oriëntatie en gevelopeningen goed worden ontworpen. Hierdoor wordt in de opzet van het volume al gekeken naar energiebehoefte, op wat je niet gebruikt hoef je ook niet te besparen. Doormiddel van natuurlijke ventilatie en de mogelijkheid voor het openen van een raam in een verblijfsruimte in combinatie met zonwering is de klimaatbeheersing op een low tech manier te regelen. Aandacht is er voor het zorgvuldig plaatsen van balkons, gevelopeningen, te openen delen en het meeontwerpen van voorzieningen voor zonwering op de zuidgevels.
Door het goed isoleren en compact houden van de woningen wordt de energiebehoefte beperkt. Daken van woongebouwen worden uitgevoerd met een Rc waarde 6,3 en gevels in Rc 4,7 en vloeren in 3,7. Binnen het project wordt de nog benodigde energie opgewekt door middel van zonnepanelen en duurzame bronnen die geïntegreerd zijn in de architectuur. Zoals zonnepanelen op de schuine daken en installaties die achter de dakrand liggen of worden mee ontworpen in het gevelbeeld. Onderzocht wordt of/hoe de Tapijtfabriek van betekenis kan zijn voor de energie opgave in de buurt. Bijvoorbeeld als energie opwekker, opslag of buffer voor de buurt of dat er kan worden aangetakt op de stadsverwarming. Zo wordt minimaal voldaan aan de BENG norm.



Onderverdeling deelgebieden Gemeente Deventer voor klimaatadaptieve maatregelen

Nestgelegenheid voor vogels

Drie nestelgelegenheiden voor Huismussen per deelgebied (aan de noordoost zijde) op tenminste drie meter hoogte.
2 punten per deelgebied

Drie ingebouwde nestelgelegenheiden voor Gierzwaluwen per per deelgebied (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).
2 punten per deelgebied

Verblijfplaatsen realiseren onderin aangepaste dakgoot voor Huismussen en Gierzwaluw.
2 punten per deelgebied

Plaats een vogelvide bij de onderste rij schuine pannen in plaats van vogelschroot óf plaats het vogelschroot twee rijen dakpannen hoger.
2 punten per deelgebied

Eén nestplaats per deelgebied creëren voor Spreeuwen.
1 punt per deelgebied



Nestgelegenheid huismus



Nestgelegenheid gierzwaluw



Nestgelegenheid spreeuw

Nestgelegenheid voor vleermuizen

Eén inbouwkast plaatsen per deelgebied, voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm. De kast mag niet verlicht worden.
2 punten per deelgebied

Entreesteen voor vleermuizen toepassen in de gevel als toegang naar de spouw per deelgebied. De afmeting van de bereikbare spouw dient > 1,5 m2 te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw.
2 punten per deelgebied

Vleermuisverblijf achter gevelplaat of boeiboord realiseren. Eén verblijf per deelgebied. Deze locatie mag niet verlicht worden.
2 punten per deelgebied



Nestgelegenheid vleermuis

Tuin inrichting

Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m.
1 punt

Erfafscheiding maken die passeerbaar is voor kleine dieren (als egels) per tuin. Aan de zijde van elke aangrenzende tuin of gangpad een opening van 15x15 cm op maainiveau.
1 punt

Aanplant van streekeigen bomen en heesters.
3 punten

Aanplant van voornamelijk streekeigen hagen en kruidachtige planten.
3 punten



Insectenhotel XL



Faunapassage

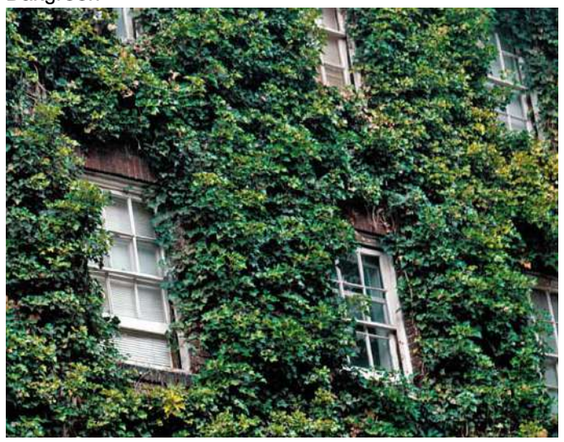
Dak- en gevelgroen

Groen dak (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) toepassen. Minimaal 30% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen.
5 punten

Groene gevel vanaf 10 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt.
5 punten



Dakgroen



Gevelgroen

TAPIJT FABRIEK

Nestgelegenheid huismus

Nestgelegenheid vleermuis

Streekeigen bomen en heesters

Dakgroen

Nestgelegenheid gierzwaluw

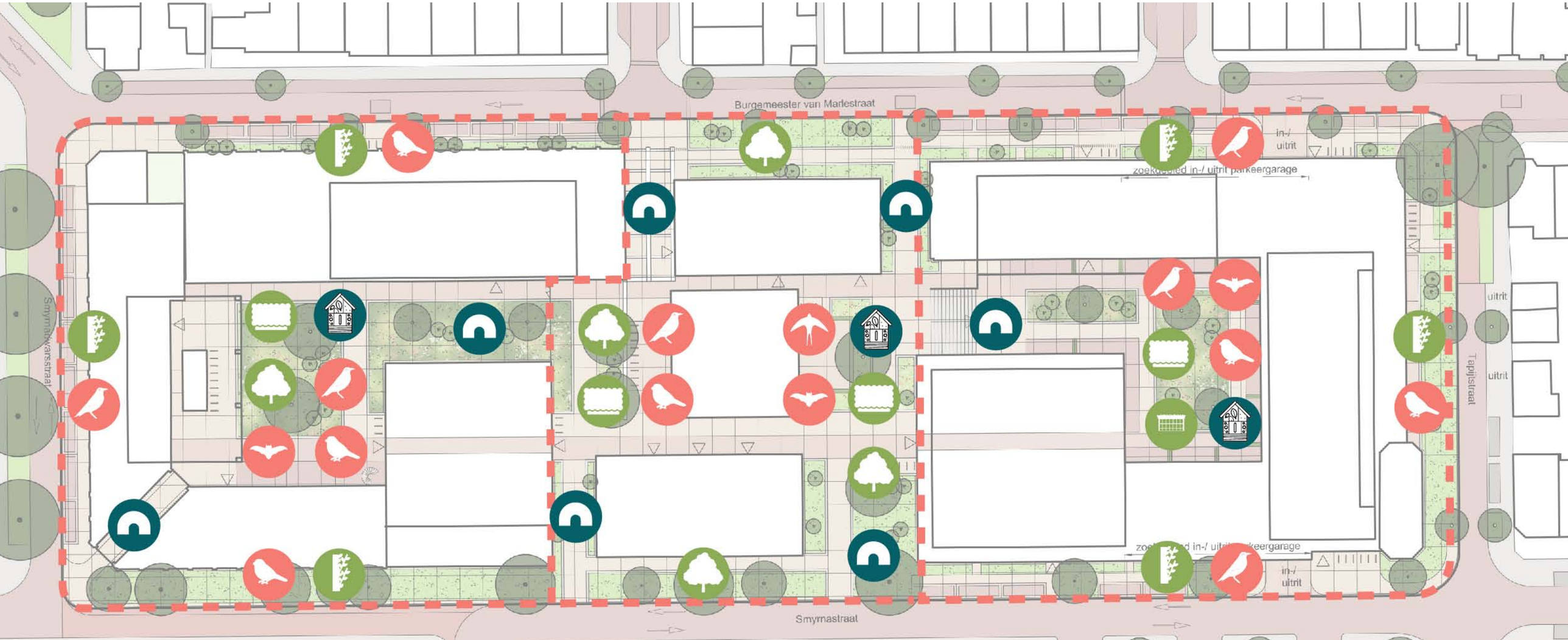
Insectenhotel

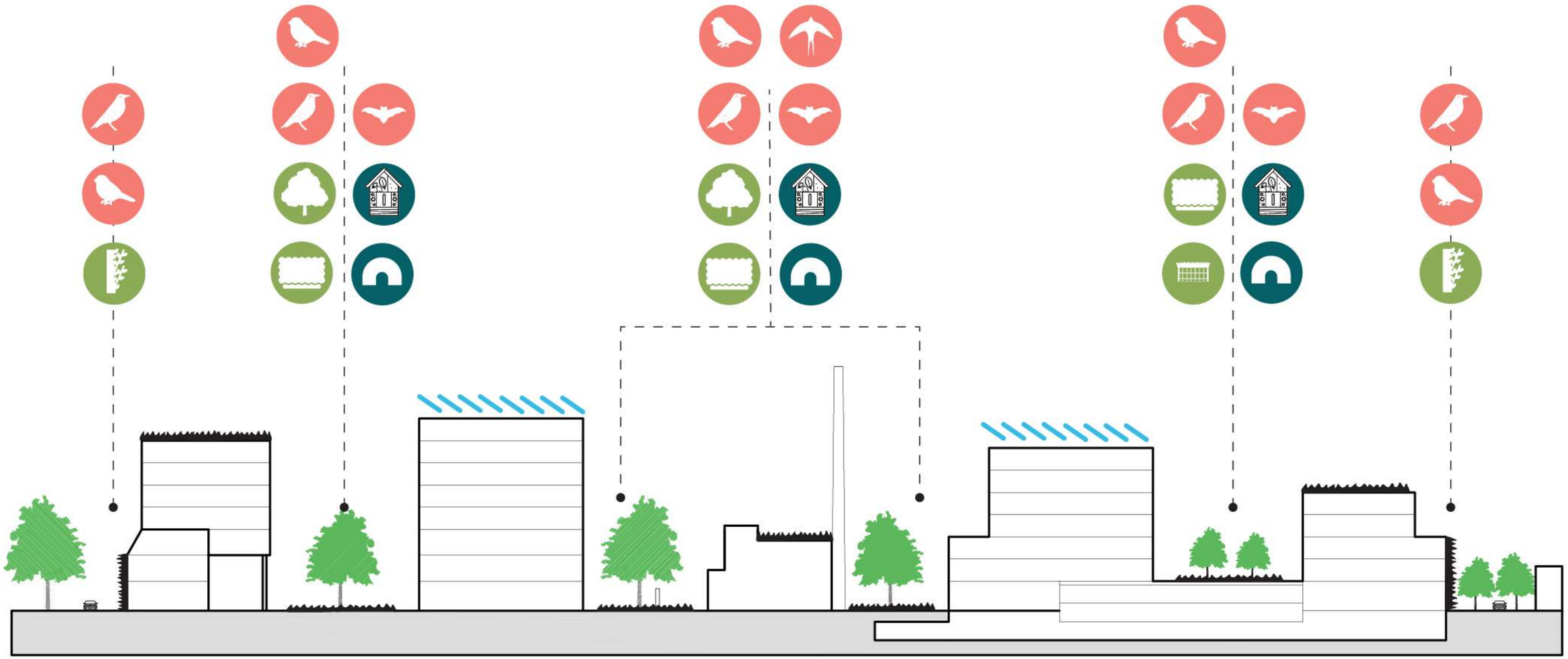
Streekeigen hagen en kruidachtige planten

Gevelgroen

Nestgelegenheid spreeuw

Faunapassage





10. DOELGROEPEN EN PROGRAMMA

Doelgroepen & programma

Het woningtekort in Deventer wordt steeds nijpender. Deventer heeft de ambitie uitgesproken haar woningaanbod tot 2035 te laten groeien met 7.000 woningen. En liever zelfs daar bovenop met nog eens 4.000 woningen. De redenen voor deze ambitie is de verwachte stijging in woningvraag als gevolg van de verwachte groei in huishoudens en inloop van het actuele woningtekort.

Mede door de uitstekende ligging dicht bij het centrum en het station, is de plek van de Tapijtfabriek heel gunstig voor de transformatie van een industriële naar een woon bestemming. In het handelingsperspectief heeft de Gemeente Deventer de ambitie uitgesproken om op de locatie van de Tapijtfabriek een stedelijk milieu te creëren. Om de potentiële doelgroepen voor het wonen op deze locatie in kaart te brengen, hebben we grondig onderzoek gedaan en vele bronnen geraadpleegd.

Naast de data van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) hebben we gekeken naar het woningmarktonderzoek Deventer (november 2021) en een locatie specifiek onderzoek, die we zelf hebben uitgevoerd, naar de potentiële doelgroepen en bijbehorende woonwensen.

Demografische kenmerken

In de bijlage is een uitgebreide analyse met tabellen te vinden die de demografische ontwikkelingen in Deventer en de Burgemeestersbuurt uitleggen. Het is belangrijk om de ontwikkelingen die de wijk laat zien mee ten nemen in onze visie over de invulling van de programmering. Daarom geven we in onderstaande analyse de opvallendste kenmerken aan en welke kansen er zijn om een optimaal woonmilieu te creëren in de Burgemeestersbuurt.

DEMOGRAFIE

BURGEMEESTERSBUURT

KENMERK BURGEMEESTERSBUURT	IMPACT OP DE TOEKOMST	INVULLING VOOR WONEN
Vergrijzing		
· Sterkere toename van inwoners in de leeftijdscategorie 45+	· Toename kleinere huishoudens	· Stijgende vraag naar kleinere woonheden
	· Ouderen willen langer zelfstandig wonen	· Levensbestendige woningen
	· Diverse inkomensgroepen	· Koop/Huur in de dure en betaalbare segmenten
Gezinssamenstelling		
· Groei 2-persoonshuishoudens	· Toename kleinere huishoudens	· Stijgende vraag naar kleinere woonheden
· Groei in groep eenpersoonshuishoudens	· Aantal ouderenhuishoudens (65+) neemt toe	· Stijgende vraag naar levensloopbestendige woningen
	· Aantal jongerenhuishoudens (35-) neemt af	· Vraag naar koop en huur vanuit de oudere doelgroep
Culturele achtergrond		
· In de Burgemeestersbuurt wonen relatief veel personen met een Turkse achtergrond.	· Vergrijzing Turkse gemeenschap	· Stijgende vraag naar woningen voor de ouderen en jongeren onder de Turkse gemeenschap
	· Doorstroming jongeren van Turkse afkomst in de wijk	· Betaalbare woningen
Inkomen		
· Relatief veel inwoners met een gemiddeld lager inkomen	· Vraag naar betaalbare woningen voor zowel huur als koop	· Wooneenheden die geschikt zijn voor betaalbare huur en koop
· Het aandeel hogere inkomens stijgt in de Burgemeestersbuurt harder dan gemiddeld in Deventer	· Er komen steeds meer mensen met een hoger gemiddeld inkomen wonen in de Burgemeestersbuurt	· Vraag naar duurder segment woningen aanbieden om deze vraag ook te kunnen invullen
Wonen		
· De Burgemeestersbuurt heeft in verhouding veel sociale woningen	· Behoefte aan doorstroming ouderen naar kleinere woningen	· Sociale huur voor de oudere doelgroep
· Aandeel koop in de wijk ligt lager dan gemiddeld in Deventer	· Behoefte aan koop voor diverse doelgroepen	· Betaalbare en dure koop woningen toevoegen in de wijk
· In verhouding heb je veel eengezinswoningen in de Burgemeestersbuurt	· Door vergrijzing in de buurt zal vraag naar kleinere etage woningen stijgen	· Toevoegen van etagewoningen is aanvulling voor het gebied

Wonen en doelgroepen
De Tapijtfabriek wordt een woonomgeving met circa 200 woningen voor verschillende doelgroepen. Van het totaal aantal woningen op de locatie de Tapijtfabriek is tenminste 25% bestemd voor sociale huur. De overige woningen worden gerealiseerd in verschillende segmenten vrije sector koop en huur.

Woningmarktonderzoek Deventer
In november 2021 heeft KAW (Koöperatieve Architekten Werkplaats) in opdracht van Deventer een woningmarktonderzoek verricht. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat in alle gebieden in Deventer er een woningvraag is.
De meeste vraag is er naar woningen in buurten rondom het stadscentrum (40%), waar ook de Burgemeestersbuurt onder valt. Naarmate het woonmilieu een meer stedelijk karakter heeft, is bij voorkeur ook het aandeel gestapelde bouw hoger. Binnen de stedelijke gebieden zal er goed gekeken moeten worden naar de mate van dichtheid, programmering en verhouding in woningsoorten. Voor het gebied BC (buiten centrum) wordt een verhouding gestapeld/ grondgebonden gehanteerd van 40/60. Voor de Burgemeestersbuurt betekent dat er binnen de programmering een inhaalslag gemaakt zou moeten worden in de gestapelde bouw. In het onderzoek wordt ook stilgestaan bij het aanbod aan eengezinswoningen.

Door de vergrijzing en wijzigingen in gezinssamenstellingen naar kleinere huishoudens zal er een overschot komen van het aanbod van eengezinswoningen en een tekort aan aanbod van woningen voor kleine huishoudens. De herontwikkeling in de Burgemeestersbuurt biedt een kans om de doorstroming van eengezinswoningen in de wijk naar kleinere woningen op de herontwikkellocatie. Hiermee komt de verhouding eensgezins- en meergezinswoningen meer in balans in deze buurt.
De ambitie om de woonbehoefte in Deventer in te vullen is door KAW vertaald naar de doelgroep-paspoorten, waarin de aard van de doelgroepen, de potentiële omvang en wat er nodig is om te binden/vinden preciezer is geschetst.

Voor de locatie aan de Smyrnastraat zijn er volgens de Gemeente Deventer kansen voor de volgende hoofdgroepen:

DOELGROEPENANALYSE

KANSRIJKE DOELGROEPEN BURGEMEESTERSBUURT

DOELGROEP	AANTAL HUISHOUDENS	KENMERK
SOCIALE HUURDERS	25%	Accent op oud, doorstroming van eengezinswoning naar kleiner appartement
JONGE TOESTROMERS	400 - 700 | 13%	Jong, budget gedreven, beperkt inkomen, bestaande voorraad kansrijk, alle woonmilieus, huurappartementen en rijkoop, ook Randstedelingen.
STEDELIJKE PIONIERS	400 – 500 | 11%	Jonge mensen, eerste baan, hoogopgeleid, nabij centrum, levendige omgeving, hoogbouw, herbestemming vastgoed.
OPSTROMENDE GEZINNEN	1.000 – 1.500 | 30%	Bovenmodaal, met kinderen, ruim, steeds vaker Randstedelingen, stadswoningen & ‘dorps in de stad’ & echt in dorpen
STEDELINGEN	750 – 1.000 | 21%	Bovenmodaal, 35+ meestal zonder kinderen, ook empty-nest, gebruiken het centrum intensief, authentieke of herbestemde omgeving, nadruk op hoogwaardige appartementen.
ONDERNEMERS MET POTENTIE		Plek om te ondernemen, innovatief, nabij centrum, levendige omgeving, broedplaatsen, herbestemming vastgoed.

Enquête onder potentiële bewoners
Vanaf eind april 2023 heeft projectontwikkelaar JOUW Wonen een enquête gehouden onder potentiële bewoners. Hiervoor zijn ruim 10.000 woningzoekenden in Deventer en aangrenzende gemeenten aangeschreven. Ruim 250 geïnteresseerden hebben de enquête ingevuld.

Voor de doelgroepenanalyse zijn de resultaten van de enquête verwerkt in de benoemde kansrijke doelgroepen voor de herontwikkellocatie van de Tapijtfabriek. Het doel van deze analyse is om beter in beeld te brengen welke doelgroepen de meeste potentie hebben en passend zijn voor deze binnenstedelijke ontwikkeling. De uitwerking van deze doelgroepenanalyse is te vinden in de bijlagen. Hier is per leeftijdscategorie en inkomensniveau uiteengezet waar de specifieke woonbehoefte ligt. Dus welke type woning, prijscategorie, eigendomsvorm etc. De resultaten van de enquête zijn vervolgens ingedeeld naar de doelgroepen die voor de Burgemeesterswijk kansrijk zijn. Hieronder is de verdeling van de wooneenheden te zien volgens het KAW Woningmarktonderzoek en de enquête.
De resultaten die uit het KAW Woningmarktonderzoek komen overeen met de uitkomst van de enquête. De enige afwijking is te vinden in de verdeling van de vraag naar woningen van de groep opstromende gezinnen en de groep stedelingen. Uit de enquête blijkt dat in de categorie stedelingen de vraag naar woningen hoger ligt dan de vraag vanuit de groep opstromende gezinnen. De reden kan zijn dat de Burgemeestersbuurt een sterkere daling laat zien in de jongere generatie waardoor ook de vraag vanuit gezinnen lager zal liggen.

VERDELING VOLGENS KAW WONINGMARKTONDERZOEK VS ENQUÊTE POTENTIËLE BEWONERS

DOELGROEP	VERDELING VOLGENS KAW WONINGMARKT ONDERZOEK	VERDELING VOLGENS ENQUÊTE POTENTIËLE BEWONERS	BANDBREEDTE AANTAL TE REALISEREN WOONEENHEDEN PER DOELGROEP (200 - 250)
SOCIALE HUURDERS	25%	25%	50 - 62
JONGE TOESTROMERS	400 - 700 HH | 13%	10%	20 - 25
STEDELIJKE PIONIERS	400 – 500 HH | 11%	10%	19 - 24
OPSTROMENDE GEZINNEN	1.000 – 1.500 HH | 30%	20%	40 - 50
STEDELINGEN	750 – 1.000 HH | 21%	35%	71 - 88
ONDERNEMERS MET POTENTIE			

Programma Wonen
De doelgroepenanalyse en de randvoorwaarden die in het Handelingsperspectief beschreven zijn, zijn de basis geweest voor het opstellen van het woonprogramma. Bij de verschillende doelgroepen horen verschillende woningtypes. Die verschillen in type en grootte, maar ook in de mate waarin voorzieningen gemeenschappelijk dan wel privé worden gebruikt. De verschillende woningtypen die in het Masterplan zijn opgenomen, zijn in de onderstaande tabel uitgewerkt. Doelstelling is om de circa 200 wooneenheden passend bij de gewenste verdichting in de schil rondom het centrum te realiseren. Op de categorie sociale en middeldure huur en sociale koop is de verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019 van toepassing.
Binnen het totaalprogramma is uitwisselbaarheid van types en maatvoeringen goed denkbaar, al moet daarbij wel de kanttekening worden geplaatst dat het concept voor de Tapijtfabriek gebaseerd is op de marktvraag en leefstijl die met de kennis van nu te verwachten is. Wanneer de markt daarom vraagt, is het denkbaar dat er bepaalde wijzigingen in grootte of categorie van de wooneenheden worden aangebracht.

Sociale huurwoningen
Sociale huurwoningen zijn speciaal bedoeld voor mensen met een lager inkomen. Deze woningen worden met name verhuurd door woningcorporaties, maar ook particulieren en commerciële bedrijven, verhuren woningen in de gereguleerde huursector. Het doel van sociale huur is om betaalbare huisvesting te bieden aan mensen die daar behoefte aan hebben. Een sociale huurwoning kent een begrensde huur. Voor het woonprogramma van de Tapijtfabriek is van het totale woningaanbod 25% bestemd voor sociale huurwoningen. Deze sociale huurappartementen worden bij voorkeur afgenomen door een lokale woningcorporatie, bijvoorbeeld Rentree.

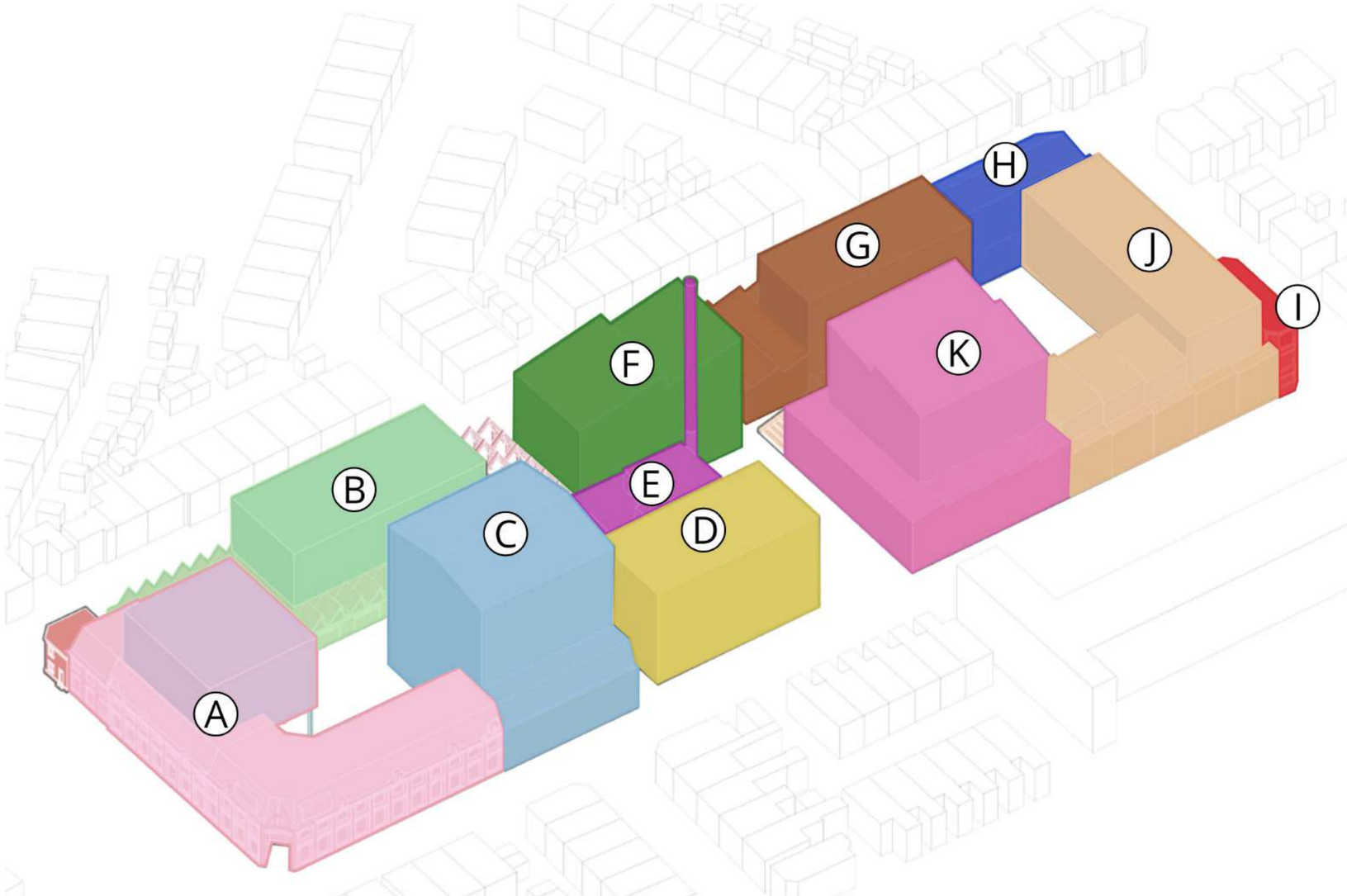
Levendige plint
De horecafunctie in het Ketelhuis, de diversiteit aan functies in de plinten van de Productiehallen, het Kantoor, de Opzichter, het Labkantoor en de Drogerij zorgen voor een levendige plint. Door in het omgevingsplan functies met een openbaar karakter (kantoor, sport, zorg, horeca, wonen-werken) vast te leggen wordt de levendigheid aan de openbare ruimte gewaarborgd.

Levensloopbestendige woningen
De locatie van de Tapijtfabriek is uitermate geschikt voor een woonprogramma die flexibel en levensloopbestendig is. Uit de demografische ontwikkelingen blijkt dat binnen de Burgemeestersbuurt sprake is van vergrijzing. Dit is de reden dat een fors deel van de woningbouw op deze locatie levensloopbestendig zal worden ingericht.
Dat houdt in de primaire functies (slaap- en woonkamer, keuken en badkamer) gelijkvloers liggen. De gebouwen met meerdere woonlagen zijn voorzien van een lift. Tevens zullen de woningen onder andere een rolstoeltoegankelijke maatvoering van vertrekken, gangen en portalen verkrijgen. Daarnaast zal gezocht worden naar mogelijkheden om de woningen op eenvoudige wijze aan te passen. Woningen voor starters moeten ook voor senioren en omgekeerd zijn in te zetten.

WONEN	BVO (circa)	Handelings-perspectief %	INDICATIEF PROGRAMMA	
Etage, sociaal	<53m2	25% sociaal	*MINIMAAL 25% sociaal*	51
Etage, sociaal	53-65m2			
Etage, goedkoop, koop/huur	<60m2	75% flexibel	*CIRCA 5%*	156
Etage, middelduur, koop/huur	60-75 m2		*CIRCA 20-35%*	
Etage, middelduur, koop/huur	75-90 m2			
Etage, duur, koop/huur	90-130		*CIRCA 15-20%*	
Woning 2-laags, duur, koop/huur	115-170 m2		*CIRCA 15-20%*	
				207

MOGELIJKE BESTEMMINGSFUNCTIES OVERIG

	Overige functies (#m2 circa)	PLINT (BEGANE GROND)	EERSTE ETAGE	TWEEDE ETAGE	OVERIGE ETAGES
A. KANTOOR	1.547	*Kantoor, Atelier, Commerciële dienstverlening, Sportschool, Wonen*	*Kantoor, Atelier, Commerciële dienstverlening, Sportschool, Wonen*	*Kantoor, Atelier, Commerciële dienstverlening, Wonen*	*Wonen*
B. PRODUCTIEHALLEN	1.340	*Sportschool, Wonen*	*Sportschool, Wonen*	*Wonen*	*Wonen*
C. OPZICHTER	213	*Commerciële dienstverlening, Wonen*	*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*
D. VERVERIJ		*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*
E. KETELHUIS	521	*Horeca, Kantoor, Commerciële dienstverlening*	*Horeca, Kantoor, Commerciële dienstverlening*		
F. WEVERIJ		*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*
G. MACHINEWERKPLAATS		*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*
H. PLAATWERKERIJ		*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*
I. LABKANTOOR	340	*Gezondheidscentrum, Bedrijfsverzamelgebouw, Wonen*	*Gezondheidscentrum, Bedrijfsverzamelgebouw, Wonen*	*Gezondheidscentrum, Bedrijfsverzamelgebouw, Wonen*	
J. NIEUWE LAB		*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*
K. DROGERIJ	170	*Commerciële dienstverlening, Wonen*	*Wonen*	*Wonen*	*Wonen*


A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K

11. PROCES EN PARTICIPATIE

Participatietraject
Het afgelopen jaar hebben we samen met buurtbewoners en diverse belanghebbenden een intensief participatietraject doorlopen. In dit hoofdstuk gaan we uitgebreider in op het participatieproces, wat we hebben opgehaald en wat op welke manier dit terugkomt in het Masterplan.

Participatie
In het participatietraject hebben we veel mensen gezien, gesproken en gehoord. Diverse belanghebbenden zoals omwonenden, woningcorporatie, de Moskee, erfgoedpartijen en gemeente hebben waardevolle input gegeven waarmee wij het Masterplan hebben kunnen verrijken. Naast de bijeenkomsten die zijn georganiseerd hebben we veelvuldig één op één gesprekken gevoerd met diverse stakeholders.

Wat hebben we opgehaald?
De gemeente heeft in het Handelingsperspectief 3 ambities meegegeven waarbinnen de herontwikkeling dient plaats te vinden.

1. Aansluiten en versterken van het gemengde woonmilieu
2. Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek
3. Duurzame en gezonde buurt

- Deze ambities hebben wij binnen het participatietraject vertaald in 4 thema's waarover wij de dialoog zijn aangegaan met de stakeholders. Deze thema's zijn:
- Bebouwing, Contouren en Uitvoering
- Parkeren, Verkeer, Buitenruimte en Groen
- Functies, Sociale Dragers en Duurzaamheid
- Historie en Stijl
- Hieronder wordt per thema teruggegeven wat er is gehoord tijdens de verschillende participatiemomenten.

THEMA
Bebouwing, contouren en uitvoering
Een merendeel van de mensen die we gesproken hebben, is positief over het ontwikkelen van een woongebied op de locatie waar nu machinefabriek Geurtsen is gevestigd. Echter, het aantal en de hoogte van de bebouwing roept zorgen op. Er worden zorgen geuit over wat de bouwhoogte doet met de inkijk, het schaduw effect in de straat en tuinen. Ook wordt benoemd dat deze mate van hoogbouw niet goed past bij het huidige karakter (laagbouw) van de wijk.
Vanuit de omwonenden wordt aangegeven of het terrein, dat nu heel gesloten is, toegankelijker kan worden voor de buurt. Verder vinden de bewoners duurzaamheid een belangrijk onderdeel.

THEMA

Parkeren, verkeer, Buitenruimte en groen
Verkeer en parkeren is een veelbesproken onderwerp. De meeste zorgen worden geuit over de toename van de verkeersdruk in de wijk. Ook wordt het parkeren genoemd als aandachtspunt binnen de herontwikkeling. Er zijn gemengde gevoelens over het eventuele betaald parkeren. De een ziet het wel zitten en begrijpt dat het parkeren door het instellen van een parkeerregime beter gereguleerd is, de ander is er fors op tegen en vindt het te duur. Ten aanzien van het parkeren op eigen terrein is de wens om dit ondergronds te realiseren.
Uit het participatieproces komt naar voren dat de wens om de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en de kwaliteit van het groen aan de randen fors te verbeteren. Ook op de locatie zelf is men positief over het toevoegen van groen. Er wordt aangegeven om de locatie zo toegankelijk mogelijk te maken door middel van toegangspunten en een ontmoetingsplek.

THEMA
Functies, sociale dragers en duurzaamheid
Er worden veel ideeën aangereikt voor eventuele functies die de locatie kunnen verrijken. Er zijn ook zorgen geuit, met name over een betaalbaar aanbod voor starters en sociale functies zoals horeca en ateliers. Tevens geeft men aan dat veiligheid in de wijk belangrijk is en dat de herontwikkeling geen aanleiding moet geven voor het aantrekken van hangjongeren.

THEMA
Historie en stijl
Door de bewoners worden veel vragen gesteld over welke gebouwen blijven bestaan en welke niet. De meeste bewoners geven aan dat het kantoorgebouw en de uitstraling hiervan moet blijven bestaan. Zorgen die spelen over het karakter van de locatie gaan over de balans tussen oud en nieuw.

Fase 1 - Aftrap

Het participatietraject voor het opstellen van het Masterplan startte met een open dialoog bijeenkomst waar belanghebbenden en buurtbewoners in de wijk Burgemeestersbuurt en de omliggende wijken voor zijn uitgenodigd. Een participatiewebsite is ingezet om de buurt en belanghebbenden te informeren en de mogelijkheid tot het stellen van vragen te bieden.

Datum	*Wat*	*Participatieniveau*	*Doel*
12 maart 2022	Open dialoog bijeenkomst	• Informeren • Belangen ophalen	Informeren over de plannen van de herontwikkeling, proces, planning en in gesprek over wat er speelt en leeft in de wijk.
Vanaf maart 2022	Particiaptiewebsite de Tapijtfabriek Deventer	• Informeren • Belangen ophalen	Informeren en meedenken over de herontwikkeling van de Tapijtfabriek.

Fase 2 - Informeren, belangen ophalen en meedenken

In de tweede fase hebben we een proces doorlopen waarbij we in een aantal focusgroepbijeenkomsten verschillende thema's hebben behandeld. Het doel van deze bijeenkomsten is het ophalen van informatie, elkaars belangen leren kennen en met elkaar de dialoog aangaan. Alle verslagen van de bijeenkomsten zijn te vinden op de participatiewebsite om een zo'n transparant mogelijk proces te realiseren.

Datum	*Wat*	*Participatieniveau*	*Doel*
28 maart 2022	1e Focusgroep bijeenkomst	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Door middel van een dialoog input ophalen over de thema's: 1. Bebouwing, contouren 2. Parkeren, verkeer, buitenruimte en groen 3. Sociale dragers, functies en duurzaamheid in de buurt 4. Architectuur, historie en stijl
11 april 2022	2e Focusgroep bijeenkomst	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Feedback ontvangen en dialoog aangaan over de ontwerpschetsen die zijn gemaakt (studiemodel) op basis van de input die tot nu toe is opgehaald.
9 mei 2022	3e Focusgroep bijeenkomst	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Input ophalen over de geschetste scenario's die architecten Cie. heeft ontworpen naar aanleiding van de feedback die in de tweede focusgroep is gegeven.
13 mei 2022	Locatiebezoek erfgoedpartijen	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Tijdens een locatiebezoek hebben wij de erfgoedpartijen een update gegeven over de ontwikkelingen binnen het proces. Tevens was er de gelegenheid om input te geven op de gepresenteerde ontwerpen.
16 mei 2022	Informatie-bijeenkomst	• Informeren • Belangen ophalen	Deze avond was bedoeld om omwonenden en belanghebbenden tussentijds te informeren en de resultaten vanuit de participatie tot nu toe te delen. Ook is er een gelegenheid geboden om te reageren op het conceptontwerp dat architecten Cie. naar aanleiding van de input uit de focusgroepbijeenkomsten en de kaders van het Handelingsperspectief heeft ontworpen. Verder was deze bijeenkomst ook bedoeld om reacties op te halen en na te gaan of er zaken waren/zijn waar JOUW Wonen rekening mee zou moeten houden bij het opstellen van het Masterplan.
3 november 2022	4e Focusgroep bijeenkomst	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Terugkoppeling geven op de ontvangen reacties naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 16 mei 2022. Er wordt een gewijzigd ontwerp gepresenteerd. Er wordt input opgevraagd op het thema groen, buitenruimte en parkeren.
7 december 2022	Raadsexcursie	• Informeren	De raad is door ons uitgenodigd op locatie om een uitleg en update te geven over het plan en het proces.

Fase 3 - Informeren, belangen ophalen en meedenken op wijkdeelniveau

In de derde fase hebben we drie wijkdeelbijeenkomsten georganiseerd om per wijkdeel specifiek uitleg te geven over het ontwerp tot nu toe, de belangen op te halen en de omwonenden mee te laten denken.

Datum	*Wat*	*Participatieniveau*	*Doel*
16 februari 2023	Wijkdeelbijeenkomst Burgemeester van Marlestraat	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Terugkoppeling geven over het proces tot nu toe en in de toekomst. Uitleg geven over het ontwerpproces tot nu toe en waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn. Inzoomen op het ontwerp van de Burgemeester van Marlestraat en hier feedback over ontvangen.
16 februari 2023 en 23 februari 2023	Wijkdeelbijeenkomst Smyrnastraat (+aanvulling)	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Terugkoppeling geven over het proces tot nu toe en in de toekomst. Uitleg geven over het ontwerpproces tot nu toe en waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn. Inzoomen op het ontwerp van Smyrnastraat en hier feedback over ontvangen.
23 februari 2023	Wijkdeelbijeenkomst Tapijtstraat	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Terugkoppeling geven over het proces tot nu toe en in de toekomst. Uitleg geven over het ontwerpproces tot nu toe en waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn. Inzoomen op het ontwerp van de Tapijtstraat en hier feedback over ontvangen.

Fase 4 - Informeren en belangen ophalen

In de vierde fase zoomen we in op het thema verkeer, parkeren en groen in de buitenruimte

Datum	*Wat*	*Participatieniveau*	*Doel*
16 februari 2023	Buurtbijeenkomst over verkeer en parkeren	• Informeren • Belangen ophalen	Informeren over het thema verkeer en parkeren. De gemeente geeft uitleg over het beleid en haar rol met betrekking tot het verkeer en parkeren. Er worden een tweetal scenario's van de verkeersinrichting gegeven waarop feedback wordt gevraagd.
20 april 2023	Bijeenkomst erfgoedpartijen	• Informeren • Belangen ophalen	Tijdens deze bijeenkomst op locatie is een uitleg en update gegeven over de zienswijze van het erfgoed binnen de herontwikkeling van de Tapijtfabriek.

Participatietraject
Vanuit de inbreng die is opgehaald is een vertaalslag gemaakt naar het Masterplan. Hieronder staan de punten per thema benoemd die zijn opgehaald en welke acties hierop zijn uitgevoerd of worden uitgevoerd.

Bebouwing, architectuur en historie

- Sfeer en rekening houden met historie oogt goed.
- Ontwerp is speels/open.
- Behoud industriële bouwstijl.

MAAR OOK:
- Aantal woningen buitensporig hoog.
- Blokken bovenop historische elementen vinden we zonde van het aangezicht.
- Hoogbouw is onacceptabel omdat dit
  - licht wegvangt in de buurt;
  - niet passend is in de buurt, verstoort karakter van de wijk;
  - de privacy vermindert;
  - historisch stadsbeeld Deventer verstoort.
- Maquette laat duidelijke toename in volume en aantal woningen zien.

Actiepunten

- ☼ Volume programma is verlaagd.
- ☼ Hoogte is op bepaalde onderdelen verlaagd.
- ☼ Beeldkwaliteit is beter in beeld gebracht.
- ☼ Rondom zijn setbacks getekend.
- ☼ Straatbeeld is beter in beeld gebracht waardoor beter te zien is welk beleving dit geeft op ooghoogte.
- ☼ Bezonningsstudie is uitgevoerd.
- ☼ In het masterplan zijn de eisen omtrent aanpak historische gebouwen duidelijk beschreven.

Parkeren en verkeer

- Focus niet op autoverkeer maar op voetgangers/fietsen/OV
- Advies betaald parkeren voor hele gebied

MAAR OOK:
- Meer woningen betekent meer verkeer
- Ontsluiting herontwikkellocatie via bestaande smalle straten lijkt problematisch
- 300 woningen vraagt veel parkeerplaatsen, nu is parkeren al een groot probleem.
- Waar gaat er geparkeerd worden?
- Hoe zien de aanrijroutes eruit?

- Welke consequenties hebben andere plannen in aanbouw op de verkeersdrukte en parkeren.

Actiepunten

- ☼ In- en uitritten parkeergarage beter in beeld brengen.
- ☼ Mobiliteitsonderzoek is door Goudappel uitgevoerd.
- ☼ Buurtbijeenkomst over verkeer en parkeren is georganiseerd waarbij de verschillende onderdelen over het verkeer en parkeren zijn uitgelegd waaronder het beleid met betrekking tot parkeerregime.

Buitenruimte , groen, functies, sociale dragers en duurzaamheid

- Fijn dat er een buurtfunctie komt
- Verbinding, openheid

MAAR OOK:
- Er is te weinig sprake van beplanting in de binnentuin (denk aan bomen)
- Wat is de impact op natuur, flora en fauna
- Blijven oude eiken bestaan?
- De buitenruimte is toegankelijk en makkelijk bereikbaar (niet een soort privétuin voor enkel de bewoners)
- Zonnepanelen (duurzaam)
- Plek creëren voor een leuke buurtfunctie (met koffie/thee)
- Extra voorzieningen die bijdragen aan het woongenot, naast woningen zijn gewenst zoals: basisschool, speeltuin, sportgelegenheid, klimhal, horeca, kleinschalige winkels
- Speeltuin

Actiepunten

- ☼ Landschapsarchitect Poelmans Reesink heft een groenplan ontworpen waarbij ook de buiten-ruimte is meegenomen.
- ☼ Een bomeneffecten analyse zal worden uitgevoerd.
- ☼ Poelmans Reesink heeft een scenario ingebracht waarbij de gehele Burgemeester van Marlestraat éénrichtingsverkeer wordt. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor groen en buitenruimte (zoals een stoep) in deze straat.

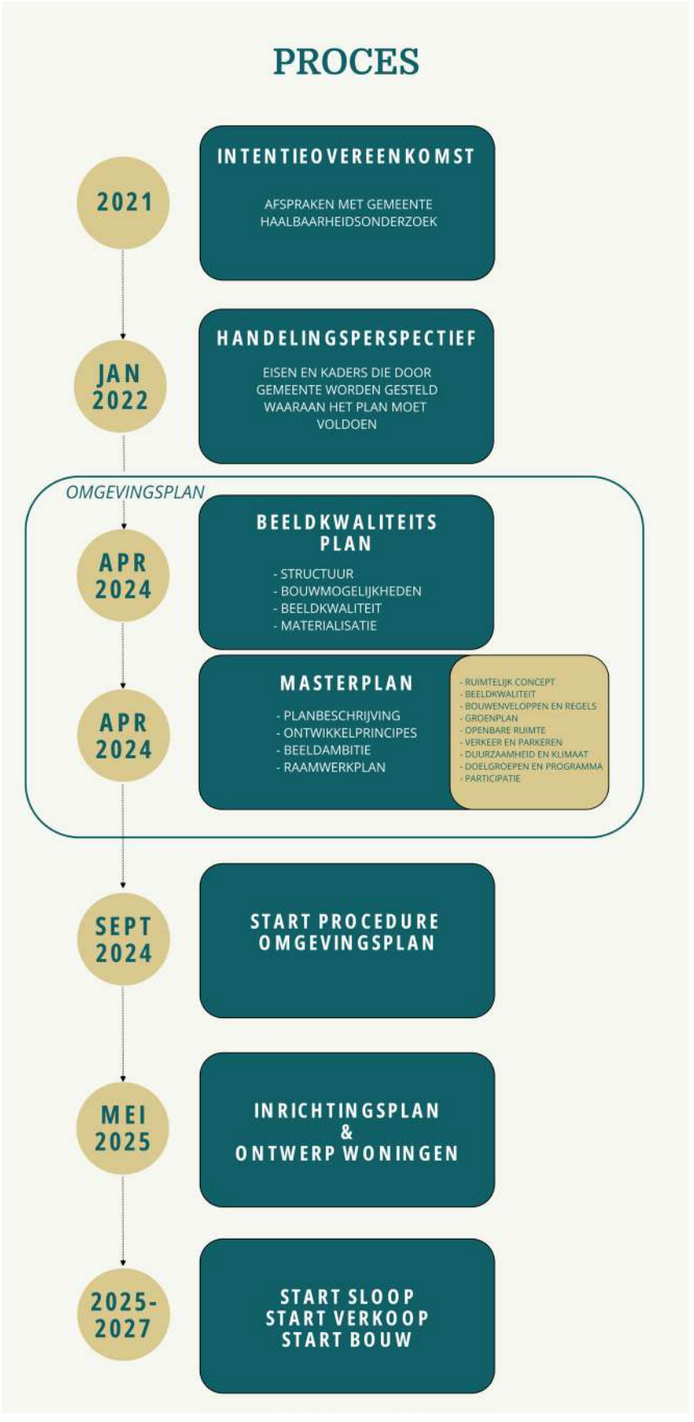
Het vervolg
De participatie heeft ervoor gezorgd dat het Masterplan aangescherpt en aangevuld is met inbreng uit de buurt. Samen met alle belanghebbenden hebben we het Masterplan gemaakt tot wat het nu is. We willen iedereen die input heeft geleverd heel hartelijk bedanken.

Informatiepunt

Nadat we het Masterplan aan de focusgroep en omwonenden hebben gepresenteerd openen we op bepaalde tijden ons informatiecentrum. Hier laten wij het plan in beelden zien en geven wij informatie over de herontwikkeling. Men kan terecht voor het stellen van vragen en het geven van opmerkingen. Via de website Tapijtfabriek-deventer informeren wij over de openingstijden van het informatiecentrum.

De volgende fase
Na vaststelling van het Masterplan breekt een volgende fase aan. Het stedenbouwkundige plan wordt verder uitgewerkt en verfijnd. Er wordt een vertaalslag gemaakt in de inrichting van de buitenruimte en het groenplan. In deze fase zullen we de buurt blijven informeren. De herontwikkeling zal in een verfijnder stedenbouwkundig en omgevingsplan duidelijker gaan maken hoe deze eruit komt te zien.

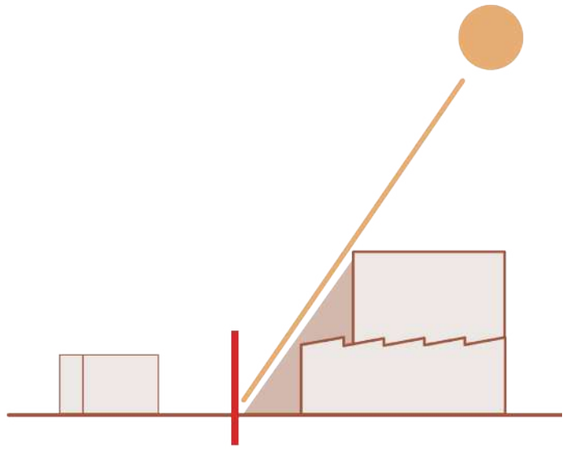
Participatie in de toekomst
Ook in de toekomst blijft participatie een rol spelen. Wij blijven de omwonenden en overige belanghebbenden informeren over de ontwikkelingen die spelen op de locatie de Tapijtfabriek. Via de website houden we iedereen op de hoogte over de herontwikkeling.



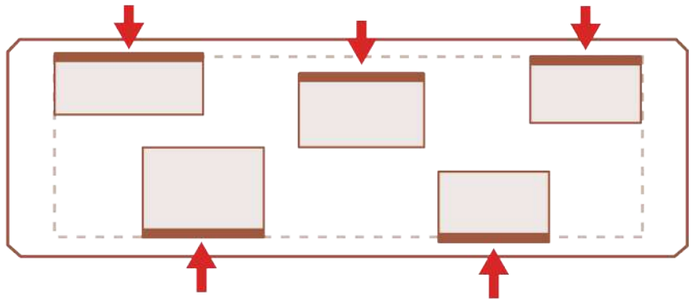
12. ANALYSE BEZONNING

Zoals eerder in dit document uitgelegd, bestaat de bebouwing uit een basislaag van 2/3 lagen met daarop de bovenbouw, die uit de rooilijn is geplaatst door middel van setbacks. Naast de stedenbouwkundige voordelen die dit met zich meebrengt, is dit ook een strategie om ervoor te zorgen dat het blok zo min mogelijk slagschaduw op de omgeving veroorzaakt.

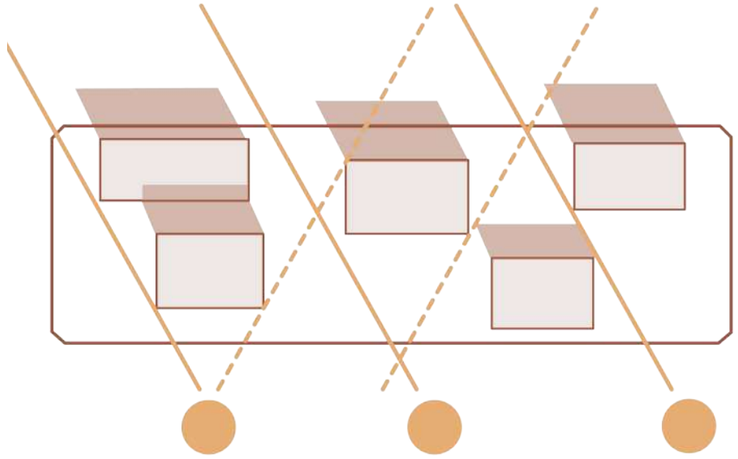
Zo is de bebouwing zo ontworpen, dat de slagschaduw zoveel mogelijk op het kavel zelf zal vallen en niet op de omliggende bebouwing. Daarnaast zijn de bovenbouw blokken zo gepositioneerd, dat er lucht en ruimte tussen de blokken ontstaat. Op die manier zal er door de hele dag zonlicht tussen de blokken door komen.



Slagschaduw valt zoveel mogelijk op het eigen kavel



De bovenbouw is uit de rand naar binnen geplaatst



De bovenbouw blokken zijn zo gepositioneerd dat er lucht en ruimte tussen de blokken zit

Burg. van Marlestraat

19 februari, 13.30



19 februari, 15.30



19 februari, 17.00



Tapijtstraat

19 februari, 10.30



19 februari, 12.30



19 februari, 13.00



TNO norm
Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Wel bestaan de normen van TNO: een 'lichte' norm, die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strenge' norm, die drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. In deze rapportage is alleen de lichte TNO norm onderzocht.

Lichte norm
De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'.

Conclusie Burg. van Marlestraat
In de nieuwe situatie zal er zeker minimaal twee uur zon op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam vallen. Tussen 13.30 en 15.30 is dat het geval. Om 16.30 begint er schaduw op de vensterbank te ontstaan.

Conclusie Tapijtstraat
In de nieuwe situatie zal er zeker minimaal twee uur zon op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam vallen. Tussen 10.30 en 12.30 is dat het geval. Om 12.30 begint er schaduw op de vensterbank te ontstaan.

1.1 Inventarisatie richtlijnen voor daglichttoetreding

In het bouwbesluit is een eis opgenomen omtrent het equivalent daglichtoppervlak (NEN, 1991; NEN, 1997). Er wordt een standaard belemmeringhoek gehanteerd van minimaal 25° en verder worden alleen belemmeringen op het eigen perceel in beschouwing genomen. In het bouwbesluit worden eisen gesteld aan de daglichtoppervlakte van een verblijfsgebied:
Artikel 3.133 Bouwbesluit (nieuwbouw): Daglichtoppervlak woonfunctie minimaal 10% vloeroppervlak en 0,5 m^2
Artikel 3.135 Bouwbesluit (bestaande bouw): Daglichtoppervlak woonfunctie 0,5 m^2
Het is beter uit te gaan van de oude norm V 1069 (NEN, 1953) die een eis stelt aan de hemelfactor in een punt midden tussen de zijwanden op een hoogte van 0,85 m en op een afstand van 2 m ten opzichte van het raamvlak in alle voorkomende vertrekken in een woning. Dit geeft de verhouding van de directe hemelbijdrage aan de verlichtingssterkte in dat punt ten opzichte van de verlichtingssterkte in het vrije veld. Deze hemelfactor is handmatig vrij eenvoudig met een zogenaamd stippendiagram te bepalen. Tegenwoordig is het ook mogelijk met behulp van computerberekeningen. Bovendien kan de daglichtfactor, werkelijke minimale daglichtbijdrage (inclusief interreflecties) met de computer direct worden bepaald. (De eis in het bouwbesluit is gebaseerd op het creëren van daglichtfactor van minimaal 3%.) Momenteel is de Normcommissie 351 004 "Dagverlichting van woningen" bezig met een update van de NEN 2057.

1.2 Inventarisatie bezonningsrichtlijnen

Veel gemeenten hanteren voor bezonning een richtlijn die in 1962 door TNO is opgesteld:

De 'lichte' TNO-norm:
Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
De 'strenge' TNO-norm:
Ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

In Den Haag is in 1995 als aanvulling op de licht TNO norm in de bezonningsrichtlijn opgenomen dat alleen bezonningsuren bij zonnehoogten boven 10° meegenomen mogen worden (De Nijs & Van den Berg, 1997).

Nederland	
'Lichte' TNO-norm, (TNO, 1962)	Voor *voldoende* bezonning in de woonkamer : Tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 feb.- 21 okt. t.p.v. midden vensterbank binnenkant raam.
'Strenge' TNO-norm, (TNO, 1962)	Voor *goede* bezonning in de woonkamer : Tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 jan.- 22 nov. t.p.v. midden vensterbank binnenkant raam.
Haagse bezonningsregel, (Den Haag, 1995)	Tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in periode 19 feb. - 21 okt. met een zonshoogte van meer dan 10° t.p.v. midden vensterbank binnenkant raam.

Het doel van deze studie is om de slagschaduw van de Tapijtfabriek op de omgeving in kaart te brengen.
Om dat te doen, zijn twee situaties met elkaar vergeleken: de maximale hoogte die volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan, met het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp van de Tapijtfabriek die het nieuwe omgevingsplan zal informeren en vormen.

Uitgangspunt voor de studie is de stand van de zon om 12.00 uur, 16.00 uur en twee à anderhalf uur voor zonsondergang (tussen 17.30 uur en 20.00 uur) en op de 21ste van elke maand.

Omdat de slagschaduw en de impact hiervan anders zullen zijn voor elke straat rondom het plangebied (en het aan die straat grenzende gebied), zijn deze separaat geanalyseerd. Voor elk van de tijdstippen hierboven benoemd en elke maand van het jaar is het verschil geanalyseerd tussen de slagschaduw van het huidige bestemmingsplan en het nieuwe omgevingsplan. Daarnaast is bepaald wat de impact van de slagschaduw zal zijn. In andere woorden: of er daadwerkelijk veel verandert aan het aantal zonuren op de gevel en zon in de tuin.

Conclusie Burg. van Marlestraat

Voor de Burg. van Marlestraat is in de wintermaanden het effect van de slagschaduw het grootst. Echter, dit is tot het middaguur het geval. Daardoor is de impact hiervan op de leefbaarheid en ervaring van daglichttoettreding minder.
In de zomer is het effect van de slagschaduw hetzelfde.

Conclusie Tapijtstraat

Voor de Tapijtstraat is in de wintermaanden het effect van de slagschaduw het grootst en in de lente-en herfstmaanden gemiddeld. Dit is in alle maanden vooral het geval halverwege de middag. Echter, de zonsondergang wordt in de winter vroeg ingezet. Daarom zal de impact van de slagschaduw in de wintermaanden minder zijn.
In de lente en herfst is de impact van de slagschaduw gemiddeld, maar wel aanwezig. Twee à anderhalf uur voor zonsondergang is deze weer neutraal.
In de zomer is het effect van de slagschaduw hetzelfde.
Aangezien het verschil tussen het effect van de slagschaduw van het huidige bestemmingsplan en het nieuwe omgevingsplan van de Tapijtfabriek voor de Tapijtstraat de meeste impact lijkt te veroorzaken, hebben wij deze verder onderzocht. Zie: bijlage zonnestudies.

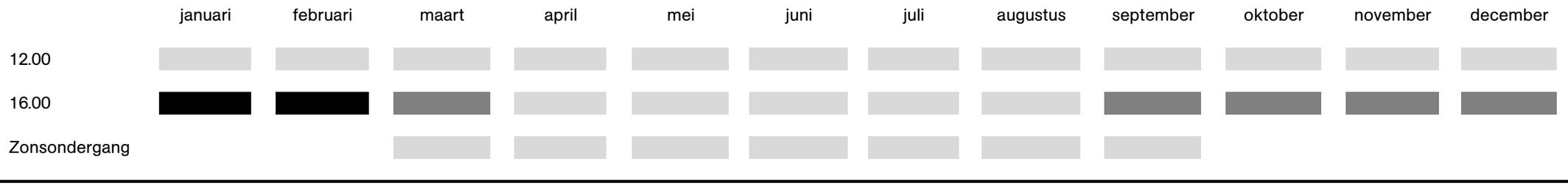
Conclusie Smyrnastraat

Voor de Smyrnastraat is in de zomermaanden het effect van de slagschaduw het grootst. Dit is vooral het geval bij zonsondergang.
In de winter is het effect van de slagschaduw hetzelfde.

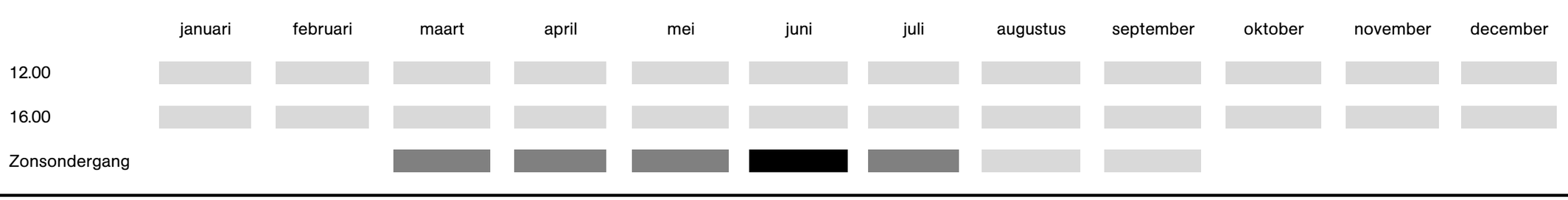
BURG. VAN MARLESTRAAT



TAPIJTSTRAAT



SMYRNASTRAAT



TAPIJTFABRIEK

Ontwikkel team:

Marko Hartmann
Henk Wiggers
Saskia Sanders

Design team:

Theo Reesink
Mike Kriek

Design team:

Pi de Bruijn
Erik Vrieling
Niels Mulder
Maarten van Zutphen
Felix Ahuis
Stefano Lombardi
Juliëtte Zegers

Advies team:

Laurens Ebers

In samenwerking met:

JOUW Wonen b.v.

Enschedesestraat 163
7574 AC Oldenzaal

+31 (0)541 570 440
+31 (0)6 204 167 84

info@jouwwonen.nl
www.jouwwonen.nl

JOUW WONEN
thuis in ontwikkeling

Buro Poelmans Reesink landschapsarchitectuur b.v.

Zijpendaalseweg 29
6814CC Arnhem

026 - 445 39 15

www.poelmansreesink.nl

BURO POELMANS REESINK
LANDSCHAPSARCHITECTUUR

de Architekten Cie. b.v.

Klaprozenweg 75A
NL - 1033 NN Amsterdam
The Netherlands

T +31 20 5309300
F +31 20 5309399

arch@cie.nl
www.cie.nl

Cie.

Goudappel b.v.

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
The Netherlands

+31(0) 570 666 222

info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Gemeente Deventer

Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570

gemeente@deventer.nl
www.deventer.nl

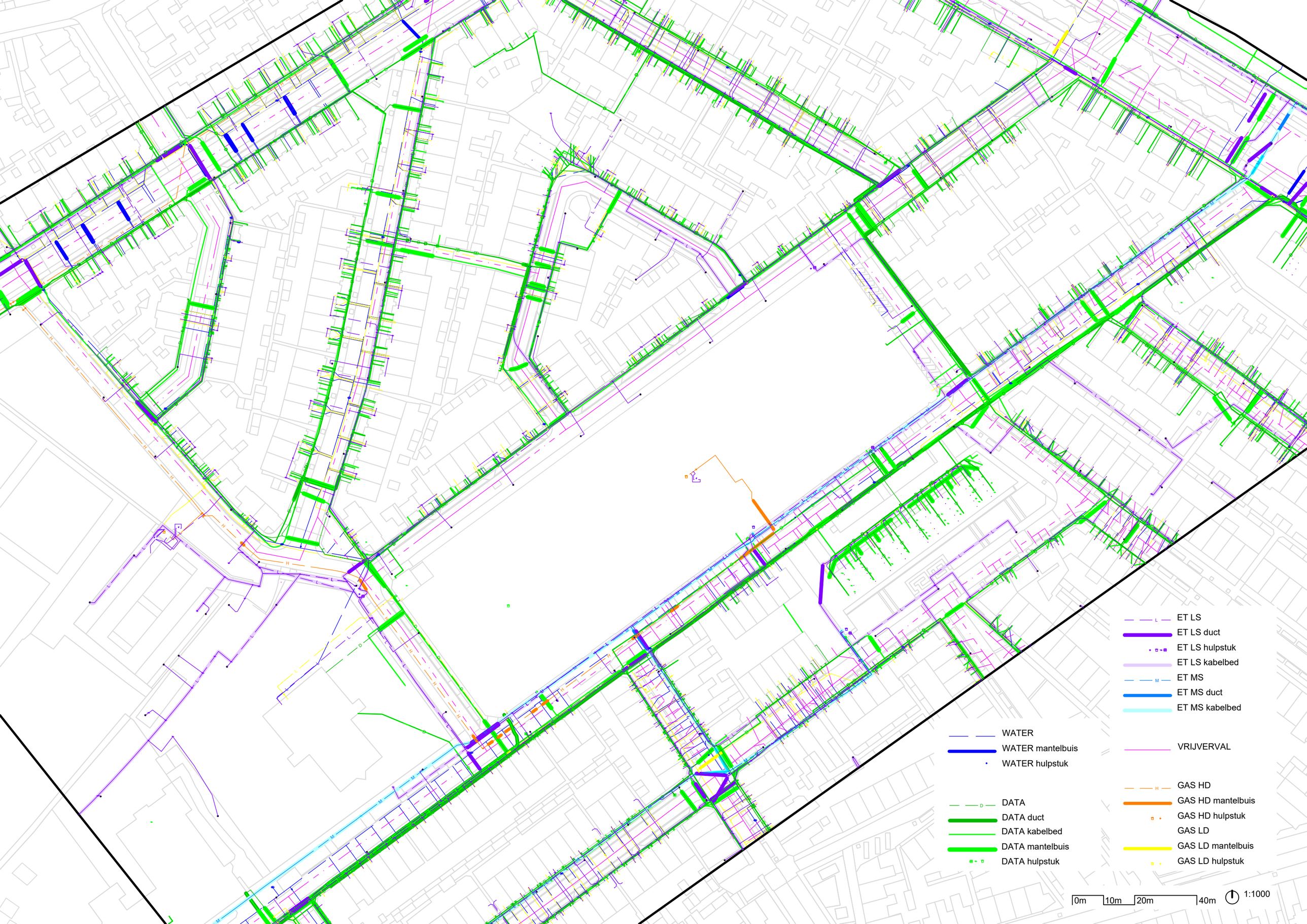
gemeente Deventer

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 KLIC - KABELS EN LEIDINGEN

KABELS EN LEIDINGEN

Voor de Tapijtfabrieklocatie is het kabel en leidingentrace op het kavel en in de openbare ruimte in kaart gebracht.


ET LS
ET LS duct
ET LS hulpstuk
ET LS kabelbed
ET MS
ET MS duct
ET MS kabelbed
WATER
WATER mantelbuis
WATER hulpstuk
VRIJVERVAL
DATA
DATA duct
DATA kabelbed
DATA mantelbuis
DATA hulpstuk
GAS HD
GAS HD mantelbuis
GAS HD hulpstuk
GAS LD
GAS LD mantelbuis
GAS LD hulpstuk
0m
10m
20m
40m
1:1000

DATA

DATA
DATA duct
DATA kabelbed
DATA mantelbuis
DATA hulpstuk

0m 10m 20m 40m 1:1000

ELEKTRA

ET LS
ET LS duct
ET LS hulpstuk
ET LS kabelbed
ET MS
ET MS duct
ET MS kabelbed

0m 10m 20m 40m 1:1000

GAS

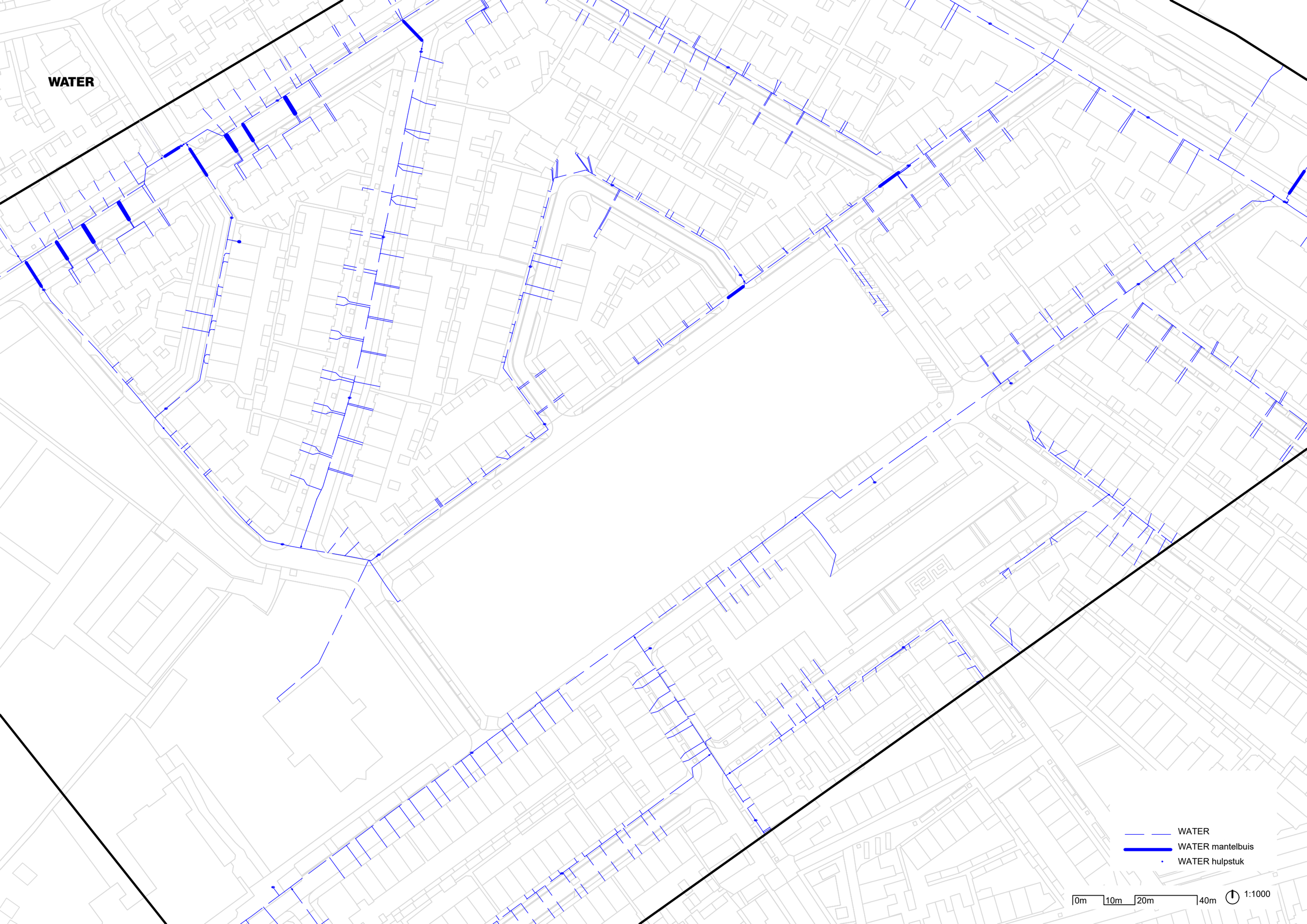
GAS HD
GAS HD mantelbuis
GAS HD hulpstuk
GAS LD
GAS LD mantelbuis
GAS LD hulpstuk

0m 10m 20m 40m 1:1000

RIOLERING

VRIJVERVAL

0m 10m 20m 40m 1:1000


WATER
WATER
WATER mantelbuis
WATER hulpstuk
0m
10m
20m
40m
1:1000

BIJLAGE 2 DEMOGRAFIE

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN BURGEMEESTERSBUURT

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen te zien van het aantal inwoners en huishoudens in Deventer en de Burgemeestersbuurt in 2010 en 2022. Ten opzichte van 2010 is de bevolking in Deventer met 3% gegroeid. De Burgemeestersbuurt laat een sterkere stijging zien van 16,3%. Deze sterkere stijging is vooral te verklaren door de toename van woningen in dit gebied. Ten opzichte van 2010 is het aantal woningen in de Burgemeestersbuurt in 2022 met ruim 26,5% gestegen, terwijl dit percentage in Deventer op 11% lag.

Vergrijzing

De ontwikkeling van leeftijdsgroepen in de Burgemeestersbuurt en Deventer laten eenzelfde beeld zien. In beide gevallen is het aandeel jongeren gedaald en het aandeel ouderen gestegen. In de Burgemeestersbuurt zie je een sterkere stijging in de leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar. In beide gebieden is ruim 45% van de inwoners 45 jaar en ouder. De verwachting is dat de vergrijzing zich verder doorzet. Het aandeel van de groep 65+ zal in 2050 volgens de prognose van het CBS met 44% stijgen ten opzichte van 2023.

BEVOLKINGSONTWIKKELING

DEVENTER INWONERS	2010	2022	*VERSCHIL*	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	*VERSCHIL*
0 - 15 JAAR	17.735	15.813	**-10,8%**	18,0%	15,6%	**-13,4%**
15 - 25 JAAR	11.823	12.405	**4,9%**	12,0%	12,2%	**1,9%**
25 - 45 JAAR	29.558	25.893	**-12,4%**	30,0%	25,5%	**-14,9%**
45 - 65 JAAR	25.617	28.274	**10,4%**	26,0%	27,9%	**7,2%**
65 JAAR EN OUDER	13.794	19.061	**38,2%**	14,0%	18,8%	**34,2%**
TOTAAL	**98.525**	**101.446**	**3,0%**	**100,0%**		

BURGEMEESTERSBUURT INWONERS	2010	2022	*VERSCHIL*	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	*VERSCHIL*
0 - 15 JAAR	221	185	**-16,3%**	20,0%	14,4%	**-28,0%**
15 - 25 JAAR	177	170	**-3,8%**	16,0%	13,2%	**-17,3%**
25 - 45 JAAR	332	340	**2,6%**	30,0%	26,5%	**-11,8%**
45 - 65 JAAR	265	415	**56,5%**	24,0%	32,3%	**34,6%**
65 JAAR EN OUDER	111	175	**58,4%**	10,0%	13,6%	**36,2%**
TOTAAL	**1.105**	**1.285**				

BRON: CBS

BEVOLKINGSONTWIKKELING 2050

DEVENTER INWONERS	2023	2050	*VERSCHIL*	AANDEEL IN 2023	AANDEEL IN 2050	*VERSCHIL*
0 - 19 JAAR	22.100	23.500	**6,3%**	21,5%	20,4%	**-5,4%**
20 - 64 JAAR	61.000	63.700	**4,4%**	59,5%	55,2%	**-7,1%**
65 JAAR EN OUDER	19.500	28.100	**44,1%**	19,0%	24,4%	**28,2%**
TOTAAL	**102.600**	**115.300**	**12,4%**			
AANTAL HUISHOUDENS	47.200	53.500	**13,3%**			
GEM. AANTAL PERSONEN PER HUISHOUDEN	2,17	2,16	**99,1%**			

BRON: CBS

Een andere ontwikkeling die duidelijk waar te nemen is, is de groei in het aantal huishoudens. Zowel in Deventer als in de Burgemeestersbuurt is de groei in aantal huishoudens sterker dan de groei van de bevolking. Dit betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte in beide gebieden is gedaald. Opvallend is de sterke groei in 2-persoons huishoudens in de Burgemeestersbuurt. Omdat er relatief veel ouderen in de Burgemeestersbuurt wonen, betekent dit zeer waarschijnlijk dat een groot deel van hen dus een tweepersoonshuishouden vormt. Daarnaast is te zien dat het aantal jongeren tot en met 25 jaar in de Burgemeestersbuurt is afgenomen. Het is aannemelijk dat veel jongeren uit deze buurt op zichzelf zijn gaan wonen elders en de ouders wel in de wijk zijn blijven wonen.

HUISHOUDENS ONTWIKKELING

DEVENTER INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	*VERSCHIL*
ALLEENSTAANDEN	17.005	18.775	**10,4%**	38%	40%	**4,4%**
PAREN	12.978	13.331	**2,7%**	29%	28%	**-2,9%**
GEZINNEN	14.768	15.222	**3,1%**	33%	32%	**-2,5%**
TOTAAL	**44.750**	**47.328**	**5,8%**			

BURGEMEESTERSBUURT INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	*VERSCHIL*
ALLEENSTAANDEN	185	240	**29,6%**	39%	40%	**2,6%**
PAREN	105	160	**53,1%**	22%	27%	**21,2%**
GEZINNEN	185	200	**8,0%**	39%	33%	**-14,5%**
TOTAAL	**475**	**600**	**26,3%**			

BRON: CBS

Culturele achtergrond

In de Burgemeestersbuurt wonen relatief veel personen met een Turkse achtergrond. De oorzaak hiervan is dat de Tapijtfabriek in de jaren zeventig werknemers uit Turkije liet overkomen om in de fabriek te werken. Aanvankelijk als tijdelijke krachten, maar later blijvend. Begin jaren negentig was er sprake van een sterke groei als gevolg van de gezinshereniging vanuit Turkije. In de wijk is de Moskee, die in oktober 2003 is geopend, een belangrijke plek waar de Turkse gemeenschap elkaar ontmoet.

ACHTERGROND INWONERS

DEVENTER INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2022
AUTOCHTOON	77.835	78.386	**0,7%**	**77,3%**
ALLOCHTOON	20.690	23.060	**11,5%**	**22,7%**
WESTERS	*8.867*	9.511	**7,3%**	**9,4%**
MAROKKO	*0*	*406*		**0,4%**
NED. ANTILLEN	*985*	*590*	**-40,1%**	**0,6%**
SURINAME	*985*	*653*	**-33,7%**	**0,6%**
TURKIJE	*6.897*	*6.819*	**-1,1%**	**6,7%**
OVERIG NIET WESTERS	*3.941*	*5.081*	**28,9%**	**5,0%**
TOTAAL	**98.525**	**101.446**		**100,0%**

BURGEMEESTERSBUURT INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2022
AUTOCHTOON	597	765	**28,2%**	**59,5%**
ALLOCHTOON	508	520	**2,3%**	**40,5%**
WESTERS	*66*	*120*	**81,0%**	**9,3%**
MAROKKO	*11*	*10*	**-9,5%**	**0,8%**
NED. ANTILLEN	*11*	*10*	**-9,5%**	**0,8%**
SURINAME	*11*	*5*	**-54,8%**	**0,4%**
TURKIJE	*365*	*295*	**-19,1%**	**23,0%**
OVERIG NIET WESTERS	*44*	*90*	**103,6%**	**7,0%**
TOTAAL	**1.105**	**1.285**		**100,0%**

BRON: CBS

Wonen

In de Burgemeestersbuurt zijn relatief meer woningen toegevoegd in de periode van 2010 tot en met 2022. Met name de vrije sector huur heeft hiervan geprofiteerd. Het aandeel sociale huur is van bijna 50% gedaald naar iets minder dan 40%. In verhouding met Deventer heeft de Burgemeestersbuurt nog steeds een hoog aandeel sociale huurwoningen en minder koopwoningen.
In soort woningen is te zien dat de Burgemeestersbuurt in verhouding minder etagewoningen heeft en meer eengezinswoningen.

WONINGEN NAAR EIGENDOM

DEVENTER

AANTAL WONINGEN	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	*VERSCHIL*
KOOP	23.941	25.558	**6,8%**	54%	55%	**2,8%**
VRIJE HUUR	5.594	6.970	**24,6%**	13%	15%	**20,0%**
SOCIALE HUUR	14.768	13.476	**-8,7%**	33%	29%	**-12,1%**
ONBEKEND	448	465	**3,8%**	1%	1%	**0,0%**
TOTAAL	**44.750**	**46.469**	**3,8%**			

BURGEMEESTERSBUURT

AANTAL WONINGEN	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	*VERSCHIL*
KOOP	228	277	**21,7%**	48%	51%	**6,3%**
VRIJE HUUR	24	65	**174,9%**	5%	12%	**140,0%**
SOCIALE HUUR	223	201	**-9,8%**	47%	37%	**-21,3%**
	0	0	**0,0%**	0%	0%	**0,0%**
TOTAAL	**475**	**544**	**14,5%**			

BRON: CBS

SOORT WONING	2022	AANDEEL
EENGEZINS	31.134	**67,0%**
ETAGE	15.335	**33,0%**
TOTAAL	**46.469**	

SOORT WONING	2022	AANDEEL
EENGEZINS	424	**78,0%**
ETAGE	120	**22,0%**
TOTAAL	**544**	

BRON: CBS

Inkomen

In de Burgemeestersbuurt wonen relatief veel lagere inkomensgroepen. De laatste jaren ontwikkelt de wijk zich wel en zie je een positieve verschuiving in het aandeel met de hogere inkomens. Ook het aantal uitkeringen in de wijk laat een daling zien.

INKOMEN

DEVENTER

INKOMENSNIVEAU	2015	2021	VERSCHIL	AANDEEL IN 2015	AANDEEL IN 2021	*VERSCHIL*
40% PERSONEN MET HOOGSTE INKOMEN	13.798	14.221	**3,1%**	18%	18%	**-3,8%**
20% PERSONEN MET LAAGSTE INKOMEN	29.934	32.320	**8,0%**	40%	40%	**0,8%**
UITKERINGEN	*27.450*	*26.690*	***-2,8%***	*36%*	*33%*	***-9,3%***
TOTAAL	**75.400**	**80.800**	**7,2%**			

BURGEMEESTERSBUURT

INKOMENSNIVEAU	2015	2021	VERSCHIL	AANDEEL IN 2015	AANDEEL IN 2021	*VERSCHIL*
HOOG INKOMEN	94	140	**49,6%**	10%	14%	**34,6%**
LAAG INKOMEN	467	494	**5,8%**	52%	49%	**-4,8%**
UITKERINGEN	*380*	*360*	***-5,3%***	*42%*	*36%*	***-14,7%***
TOTAAL	**900**	**1.000**	**11,1%**			

BRON: CBS

BIJLAGE 3 DOELGROEPENANALYSE

DOELGROEPENANALYSE DOELGROEP | ***< 40 JAAR***

	SOCIALE HUURDERS	JONGE TOESTROMERS	STEDELIJKE PIONIERS	OPSTROMENDE GEZINNEN
	6% | (12-15 WONINGEN)	**10% | (20-25 WONINGEN)**	**10% | (20-25 WONINGEN)**	**14% | (28 - 35 WONINGEN)**
€	**BENEDEN MODAAL**	**MODAAL**	**1,5X MODAAL**	**2X MODAAL**
	< 40 jaar	< 40 jaar	< 40 jaar	< 40 jaar
	alleenstaand (64%) samenwonend (29%)	alleenstaand (52%) samenwonend (16%) samenwonend met kind (12%)	alleenstaand (52%) samenwonend (16%) samenwonend met kind (12%)	alleenstaand (13%) samenwonend (50%) samenwonend met kind (33%)
	geen kinderen	geen kinderen of jonge kinderen	geen kinderen of jonge kinderen	geen kinderen of jonge kinderen
	lage tot middelbare opleiding	lage tot middelbare opleiding	middelbare tot hoge opleiding	middelbare tot hoge opleiding
KOOP	43% | < € 300.000	80% | < € 350.000	76% | < € 350.000	92% | < € 450.000
HUUR	86% | < € 800	72% | < € 900	41% | < € 1.000	17% | < € 1.200
	50 - 90 m2	70 - 90 m2	70 - 90 m2 (68%), 90-110 m2 (56%)	110 - 130 m2
	1 slaapkamer (29%) 2 slaapkamers (57%) 3 slaapkamers (14%)	2 slaapkamers (68%) 3 slaapkamers (28%)	2 slaapkamers (47%) 3 slaapkamers (38%)	2 slaapkamers (68%) 3 slaapkamers (28%)
	appartement	appartement	appartement (71%) duplex (53%)	appartement (29%) duplex (50%)
	geen auto (21%) 1 auto (71%)	geen auto (12%) 1 auto (64%) 2 auto's (24%)	geen auto (9%) 1 auto (74%) 2 auto's (18%)	geen auto (4%) 1 auto (42%) 2 auto's (50%)
	Fietsenstalling (57%)	Fietsenstalling (48%)	Fietsenstalling (35%)	Fietsenstalling (21%)
	Eigen berging (79%)	Eigen berging (76%)	Eigen berging (85%)	Eigen berging (83%)
	OV (29%)	OV (20%)	OV (35%)	OV (29%)
			Voorziening voor electrisch laden (41%)	Voorziening voor electrisch laden (42%)
				Speeltuintje (58%)

DOELGROEPENANALYSE DOELGROEP | ***40 - 55 JAAR***

	SOCIALE HUURDERS	OPSTROMENDE GEZINNEN		STEDELINGEN
	2% | (4-5 WONINGEN)	**6% | (12 - 15 WONINGEN)**		**8% | (16-20 WONINGEN)**
€	**BENEDEN MODAAL**	**MODAAL**	**1,5X MODAAL**	**2X MODAAL**
		40 - 55 jaar	40 - 55 jaar	40 - 55 jaar
		alleenstaand (43%) samenwonend (14%) samenwonend met kind (43%)	samenwonend (33%) samenwonend met kind (67%)	alleenstaand (5%) samenwonend (40%) samenwonend met kind (55%)
		geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen
		lage tot middelbare opleiding	middelbare tot hoge opleiding	middelbare tot hoge opleiding
KOOP		57% | < € 350.000	75% | < € 350.000	90% | < € 500.000
HUUR		71% | < € 900	42% | < € 1.000	20% | > € 1.200
		50 - 90 m2	70 - 90 m2 (25%) 90-110 m2 (92%)	110 - 130 m2
		2 slaapkamers (28%) 3 slaapkamers (71%)	2 slaapkamers (25%) 3 slaapkamers (67%)	2 slaapkamers (68%) 3 slaapkamers (28%)
		appartement (43%) duplex (43%)	appartement (58%) duplex (33%)	appartement (60%) penthouse (30%) woning met atelierruimte
		1 auto (100%)	geen auto (8%) 1 auto (42%) 2 auto's (50%)	geen auto (0%) 1 auto (50%) 2 auto's (45%)
			Fietsenstalling (17%)	Fietsenstalling (10%)
		Eigen berging (43%)	Eigen berging (67%)	Eigen berging (90%)
		OV (14%)	OV (25%)	OV (20%)
		Voorziening voor electrisch laden (14%)	Voorziening voor electrisch laden (25%)	Voorziening voor electrisch laden (65%)
		Speeltuintje (29%)		

DOELGROEPENANALYSE

DOELGROEP | ***55 - 70 JAAR***

	SOCIALE HUURDERS 13% | (26-33 WONINGEN)	STEDELINGEN 21% | (42 - 53 WONINGEN)		
€	**BENEDEN MODAAL**	**MODAAL**	**1,5X MODAAL**	**2X MODAAL**
	55 - 70 jaar	55 - 70 jaar	55 - 70 jaar	55 - 70 jaar
	alleenstaand (80%) samenwonend (10%) samenwonend met kind (10%)	alleenstaand (61%) samenwonend (35%) samenwonend met kind (4%)	alleenstaand (34%) samenwonend (56%) samenwonend met kind (6%)	alleenstaand (5%) samenwonend (40%) samenwonend met kind (55%)
	geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen
	lage tot middelbare opleiding	lage tot middelbare opleiding	middelbare tot hoge opleiding	middelbare tot hoge opleiding
KOOP	30% | < € 350.000	70% | < € 350.000	78% | < € 450.000	95% | € 350.000 - € 550.000 (79%), > € 550.000 (47%)
HUUR	90% | < € 800	52% | < € 900	38% | < € 1.100	15% | > € 1.200
	50 - 70 m2	70 - 90 m2	70 - 90 m2 (41%), 90-110 m2 (66%), 110 - 130 m2 (25%)	110 - 130 m2
	2 slaapkamers (70%) 3 slaapkamers (30%)	2 slaapkamers (91%) 3 slaapkamers (9%)	2 slaapkamers (69%) 3 slaapkamers (28%)	2 slaapkamers (60%) 3 slaapkamers (30%)
	appartement (100%) duplex (20%)	appartement (70%) duplex (17%) woning met atelierruimte	appartement (84%) duplex (31%) penthouse (25%) geen auto (6%)	appartement (75%) penthouse (40%) woning met atelierruimte geen auto (0%)
	geen auto (40%) 1 auto (60%)	geen auto (22%) 1 auto (65%)	1 auto (78%) 2 auto's (16%)	1 auto (80%) 2 auto's (20%)
	Fietsenstalling (50%)	Fietsenstalling (35%)	Fietsenstalling (13%)	Fietsenstalling (25%)
	Eigen berging (80%)	Eigen berging (91%)	Eigen berging (91%)	Eigen berging (85%)
	OV (50%)	OV (43%)	OV (53%)	OV (30%)
	Voorziening voor electrisch laden (10%)	Voorziening voor electrisch laden (17%)	Voorziening voor electrisch laden (28%)	Voorziening voor electrisch laden (65%)
	Speeltuintje (20%)	Speeltuintje (13%)		

DOELGROEPENANALYSE

DOELGROEP | ***> 70 JAAR***

	SOCIALE HUURDERS 4% | (8-10 WONINGEN)	STEDELINGEN 6% | (12-15 WONINGEN)		
€	**BENEDEN MODAAL**	**MODAAL**	**1,5X MODAAL**	**2X MODAAL**
	> 70 jaar	> 70 jaar	> 70 jaar	> 70 jaar
	alleenstaand (29%) samenwonend (71%)	alleenstaand (29%) samenwonend (71%)	alleenstaand (29%) samenwonend (71%)	samenwonend
	geen kinderen	geen kinderen	geen kinderen	geen kinderen
	lage tot middelbare opleiding	lage tot middelbare opleiding	middelbare tot hoge opleiding	middelbare tot hoge opleiding
KOOP	29% | < € 250.000	86% | < € 350.000	56% | < € 550.000	50% | > € 450.000
HUUR	71% | < € 800	29% | < € 900	67% | < € 1.100	15% | < € 1.000
	50 - 70 m2	70 - 90 m2 (57%) 90-110 m2 (71%)	70 - 90 m2 (33%) 90-110 m2 (44%) 110 - 130 m2 (33%)	110 - 130 m2
	2 slaapkamers	2 slaapkamers (85%) 3 slaapkamers (14%)	2 slaapkamers (78%) 3 slaapkamers (22%)	2 slaapkamers (50%) 3 slaapkamers (50%)
	appartement (71%) duplex (14%)	appartement (71%) duplex (29%) penthouse (29%)	appartement (67%) penthouse (22%) knarrenhof (33%)	(levensloopbestendig) appartement (100%)
	geen auto (29%) 1 auto (71%)	geen auto (0%) 1 auto (86%)	geen auto (11%) 1 auto (89%)	geen auto (0%) 1 auto (50%) 2 auto's (50%)
	Fietsenstalling (14%)	Fietsenstalling (29%)	Fietsenstalling (44%)	
	Eigen berging (86%)	Eigen berging (86%)	Eigen berging (100%)	Eigen berging (100%)
	OV (29%)	OV (100%)	OV (67%)	OV (50%)
		Voorziening voor electrisch laden (29%)	Voorziening voor electrisch laden (56%)	Voorziening voor electrisch laden (100%)

BIJLAGE 4 MOBILITEITSPLAN APART BIJGEVOEGD

BIJLAGE 5 TWEE RICHTINGSVARIANT

STRUCTUURONTWERP, VARIANT 2: BEHOUD VAN BESTAANDE VERKEERSSTRUCTUREN

- Behoud van huidige verkeersstructuren rondom de Tapijtfabriek, ruimte voor groen en parkeren blijft beperkt
- Bomenstructuur omliggende straten worden beperkt doorgevoerd langs de Tapijtfabriek
- Tapijtstraat en Burgemeester van Marlestraat krijgen entree parkeergarage Tapijtfabriek
- Autoknip in de Tapijtstraat wordt verder uitgebreid, Tapijtstraat wordt autoluwer
- Verplaatsen van bestaande parkeercapaciteit (herverdelen)
- Behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen
- ‘Stevige’ groene plint rondom de Tapijtfabriek
- Voormalig ketelhuis vormt het hart van de Tapijtfabriek

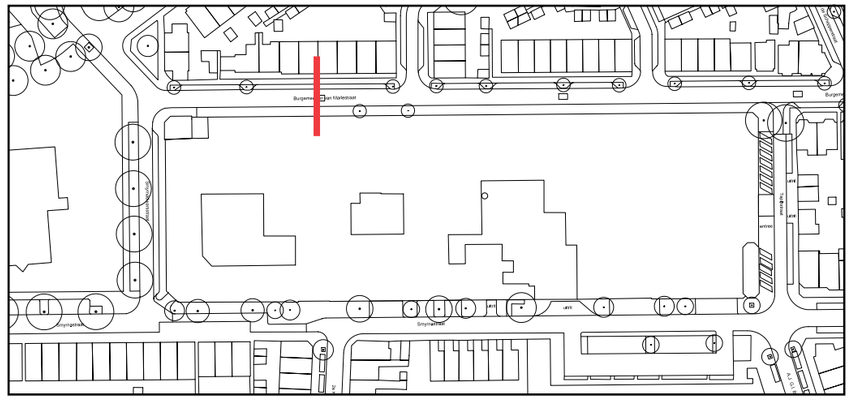


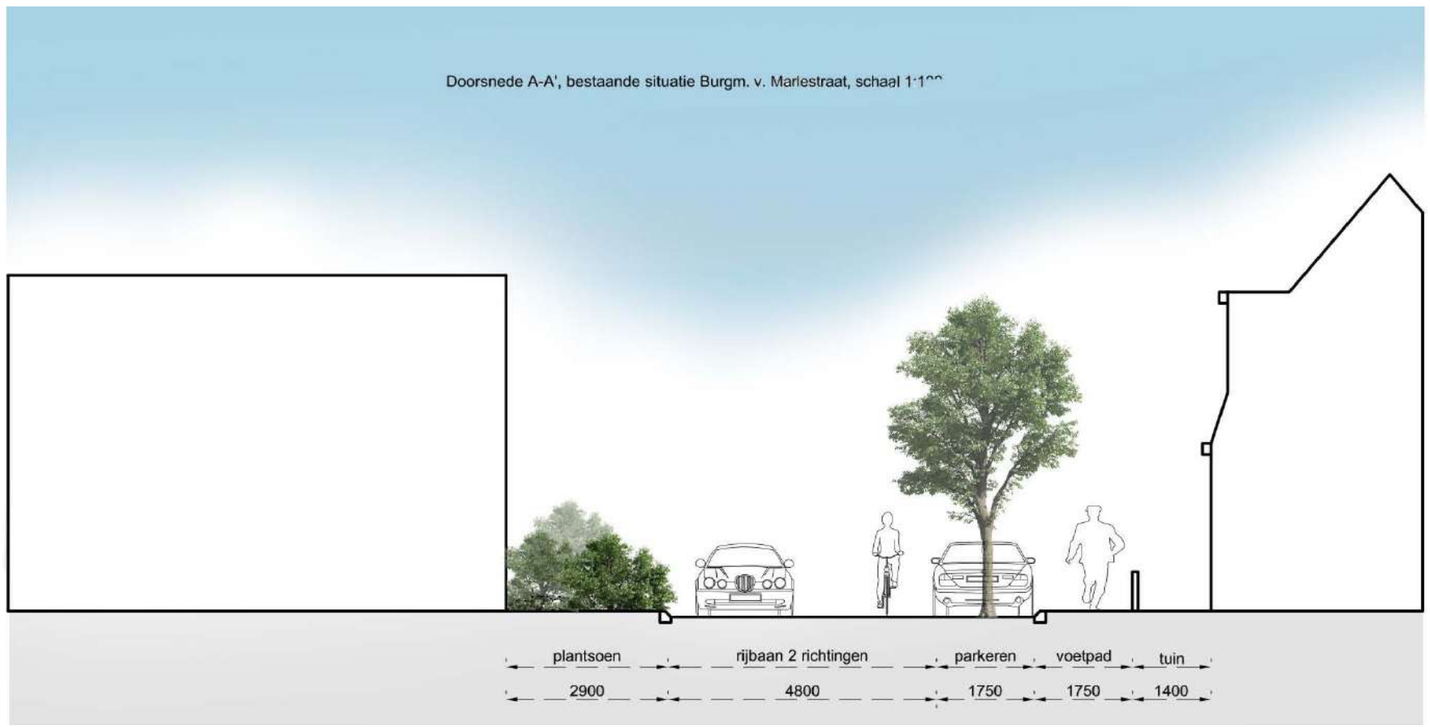
BESTAANDE SITUATIE

- Rijbaan en parkeren erg smal

- Rommelplantsoen

- Er wordt vaak erg snel gereden

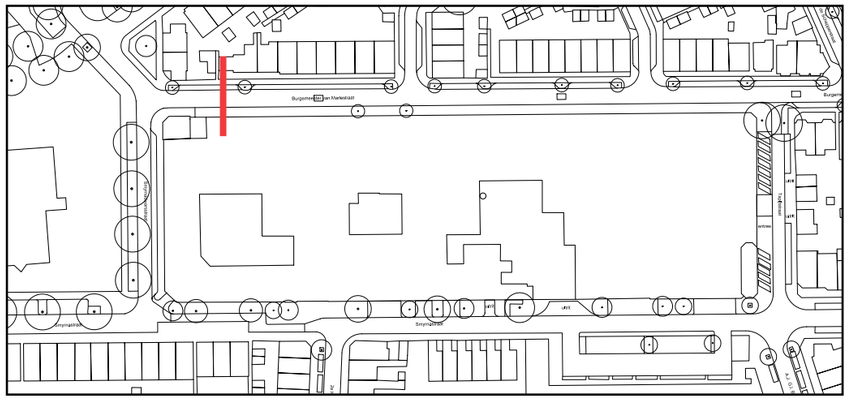


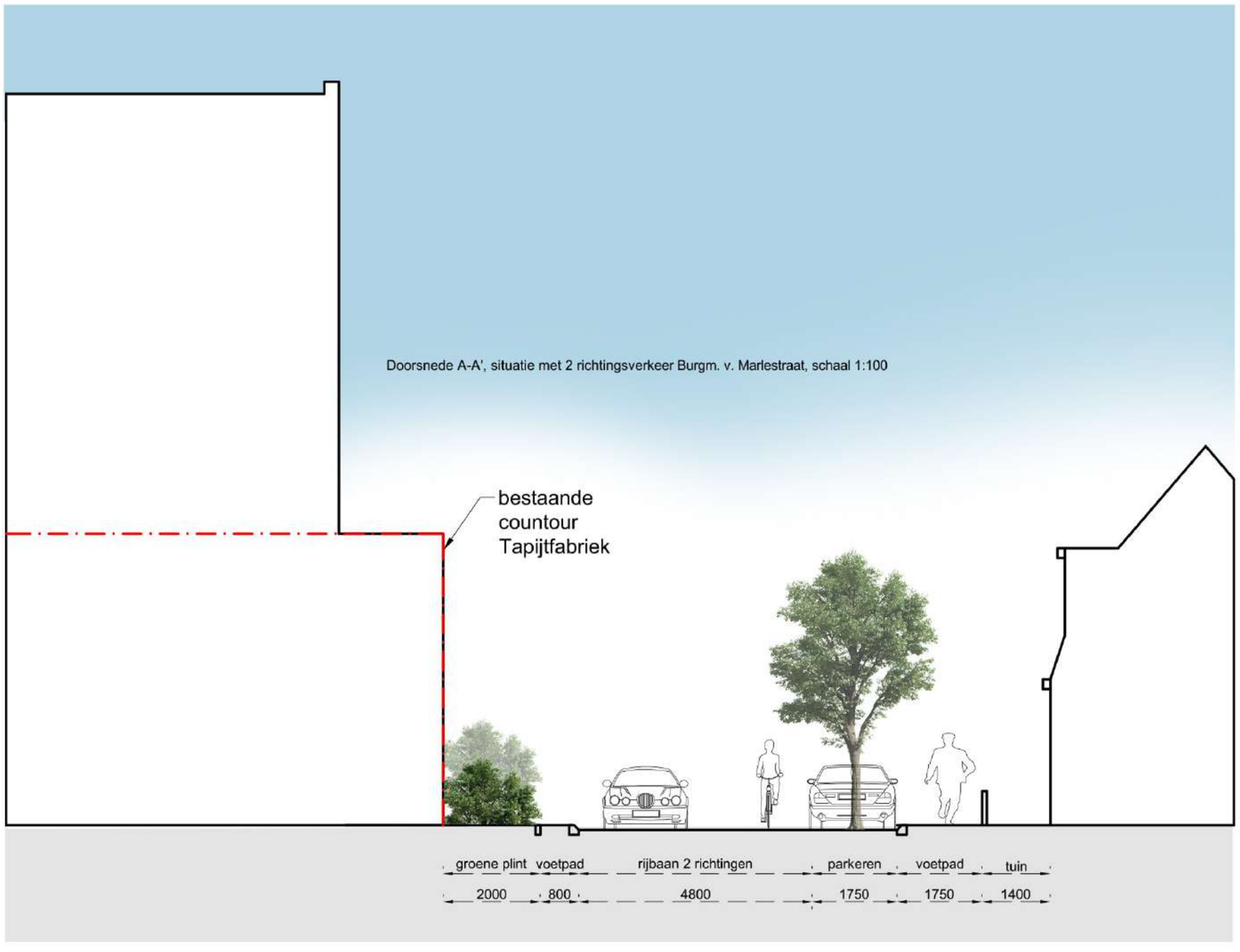




VARIANT MET 2 RICHTINGSVERKEER

- Ruimte voor smalle groenstrook/ voetpad tot gevel nieuwbouw



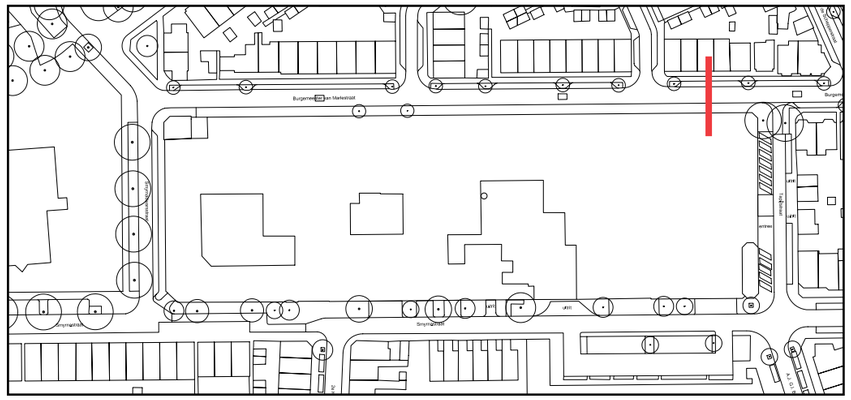


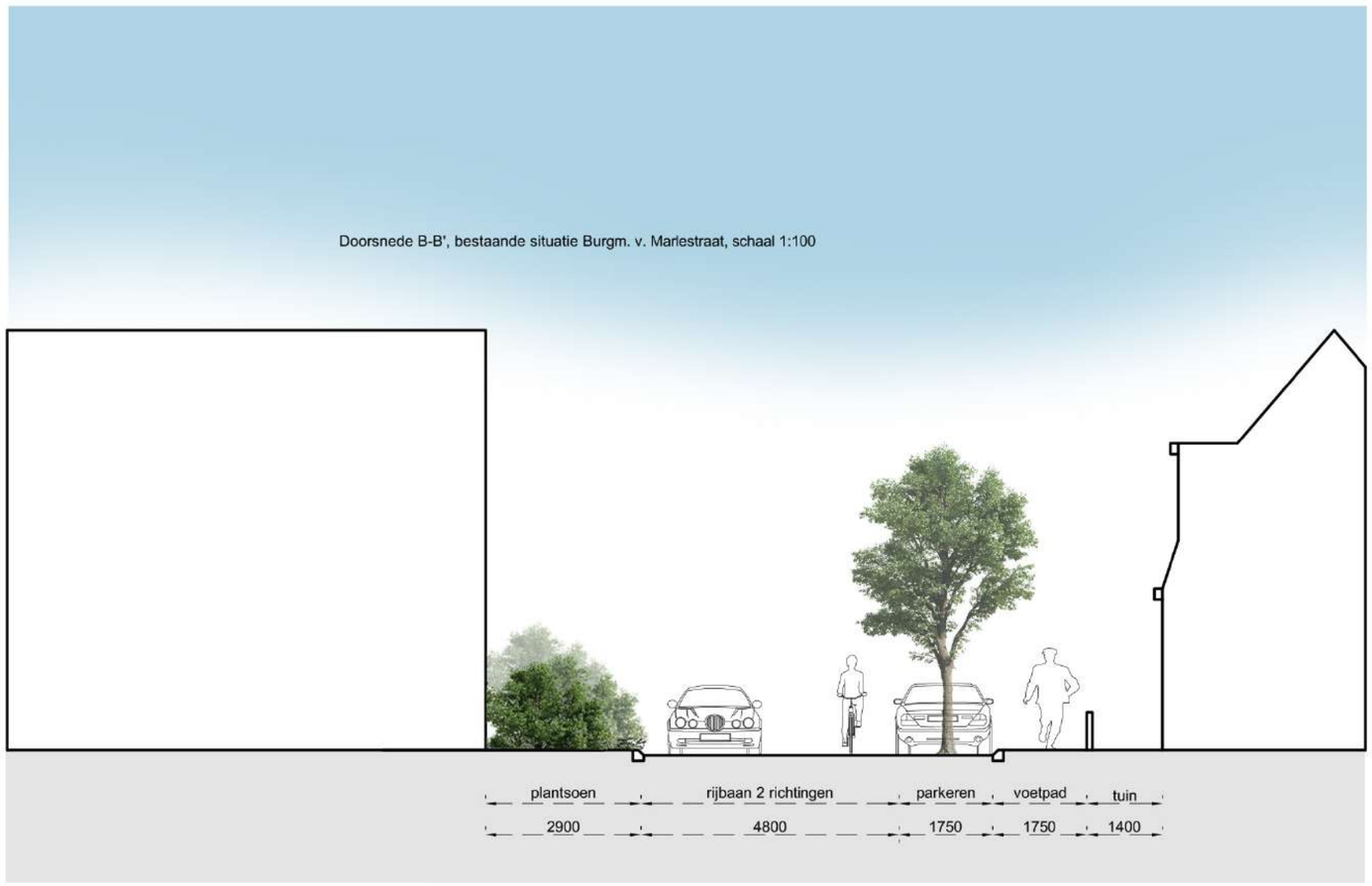
BESTAANDE SITUATIE

- Tweebaans rijbaan met langsparkeren

- Het straatprofiel is erg smal/ krap

- Rommelplantsoen met lage kwaliteit





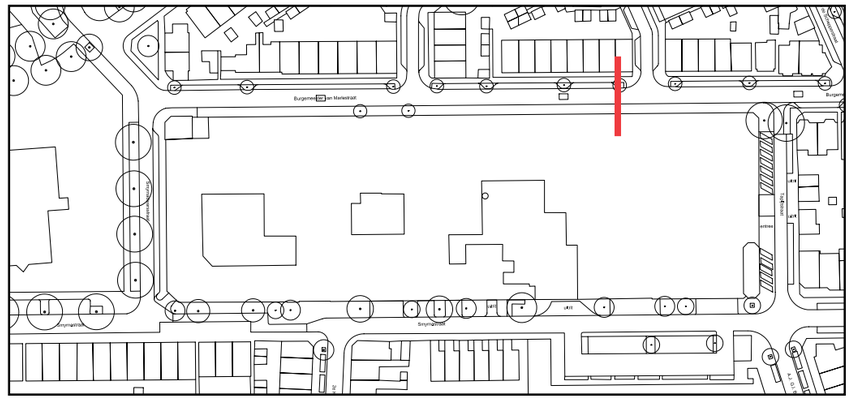


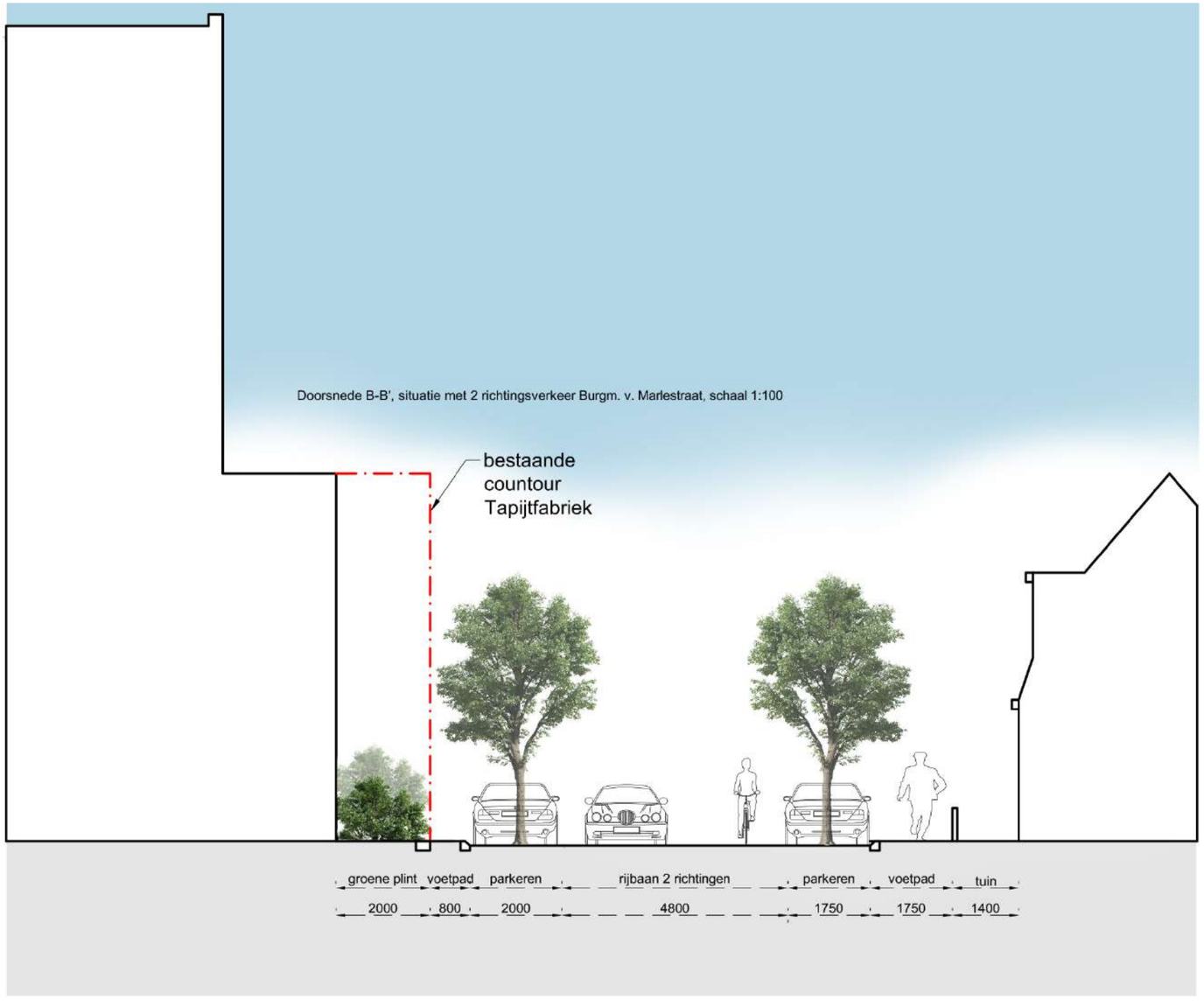
VARIANT MET 2 RICHTINGSVERKEER

- Meer ruimte in het profiel doordat de nieuwe gevel dieper op de kavel terugkomt

- Nieuw langsparkeren 2 meter breed

- Ruimte voor groenstrook en smal voetpad tot gevel nieuwbouw



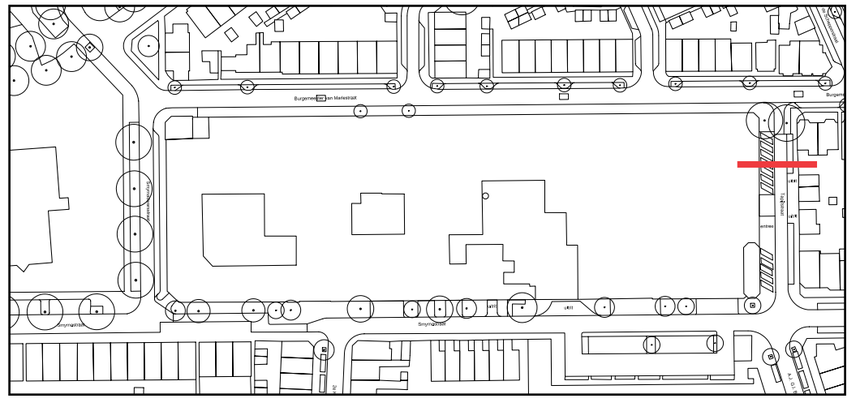


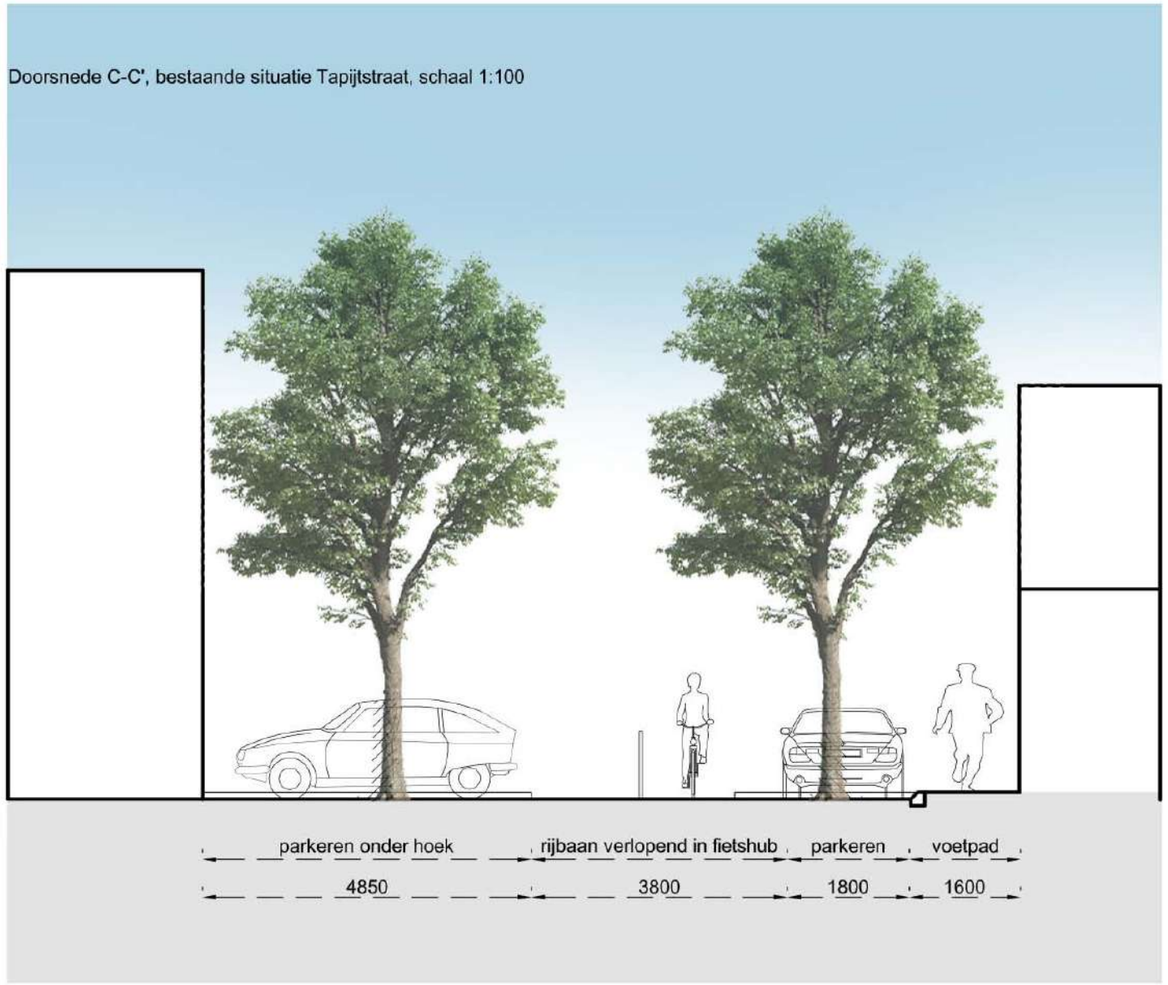
BESTAANDE SITUATIE

- Doodlopend voor autoverkeer met vervolg in autoknip

- Langsparkeren en parkeren onder hoek erg krap

- Vrijwel gehele buitenruimte is verhard







BESTAANDE SITUATIE VOOR SMYRNAFLAT

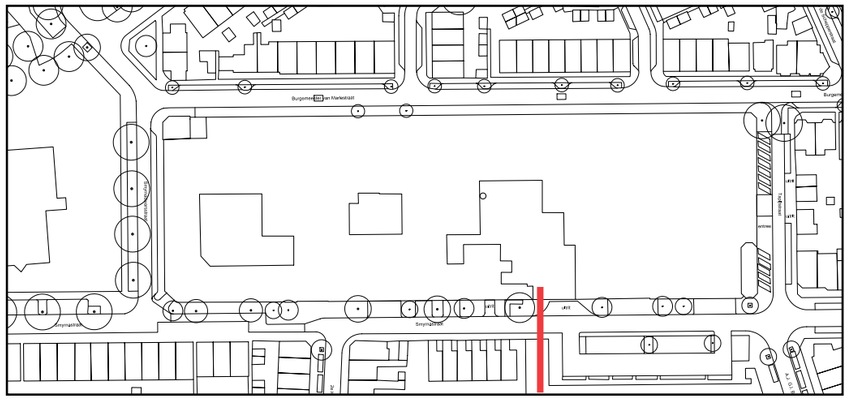
- 2 richtingsweg

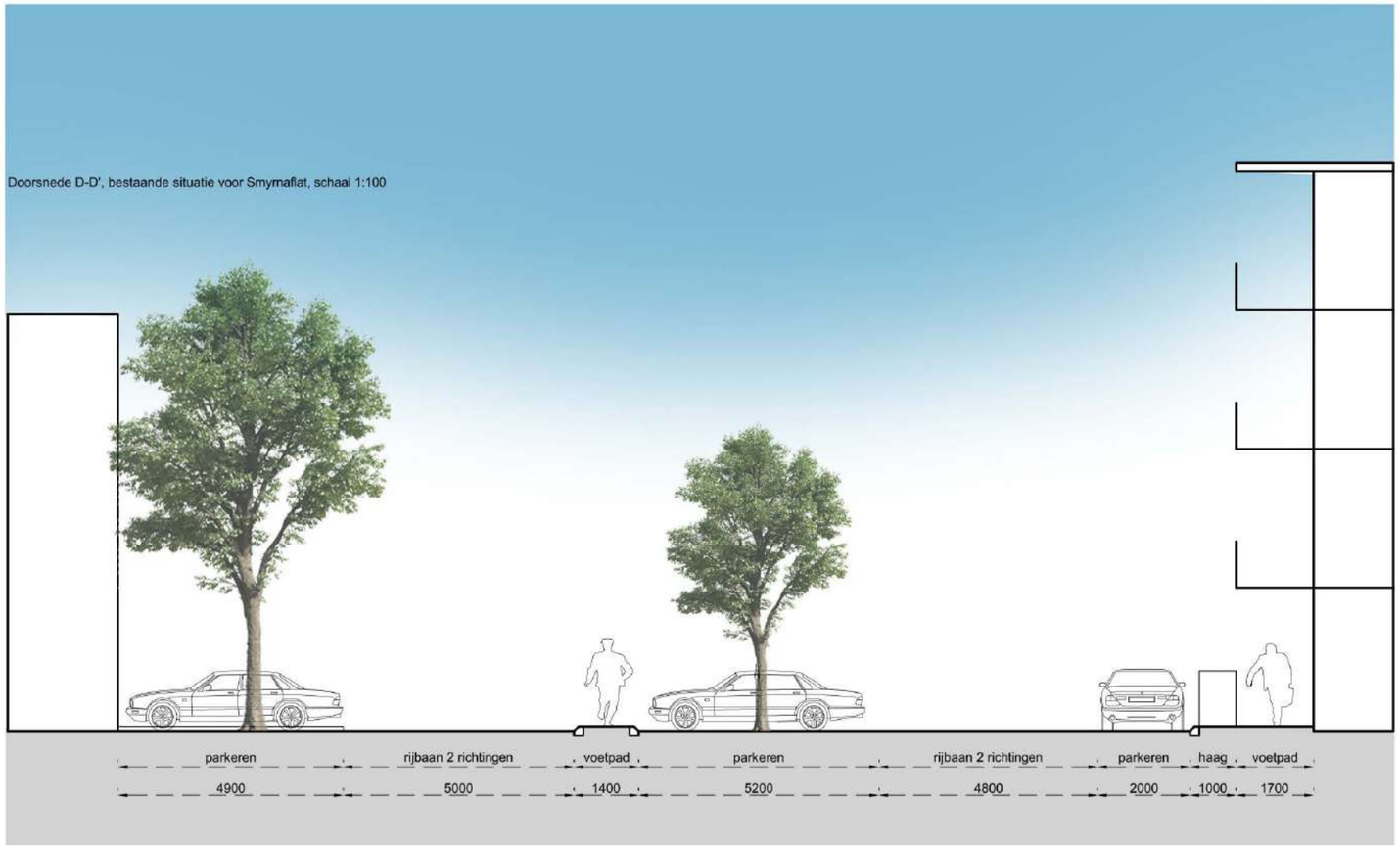
- Rijbaan eigenlijk te smal voor haaksparkeren

- Haaks parkeren langs de weg

- Erg veel verharding aanwezig, weinig ruimte voor groen (bomen in gedrang)

- Parkeerterrein voor Smyrnaflat oogt niet prettig (veel verharding)







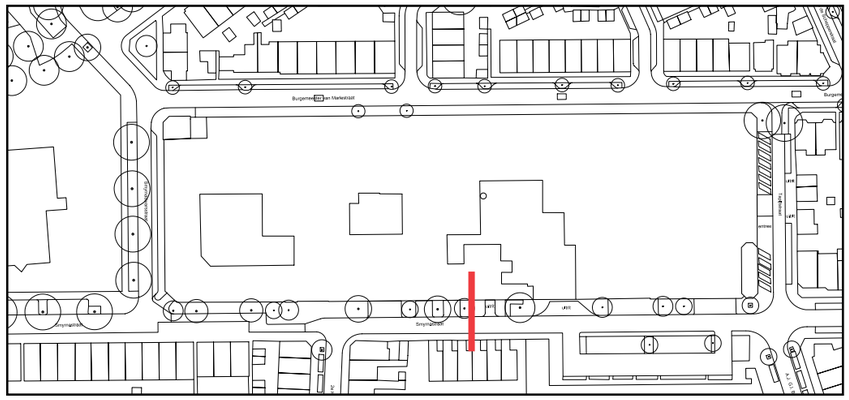
BESTAANDE SITUATIE

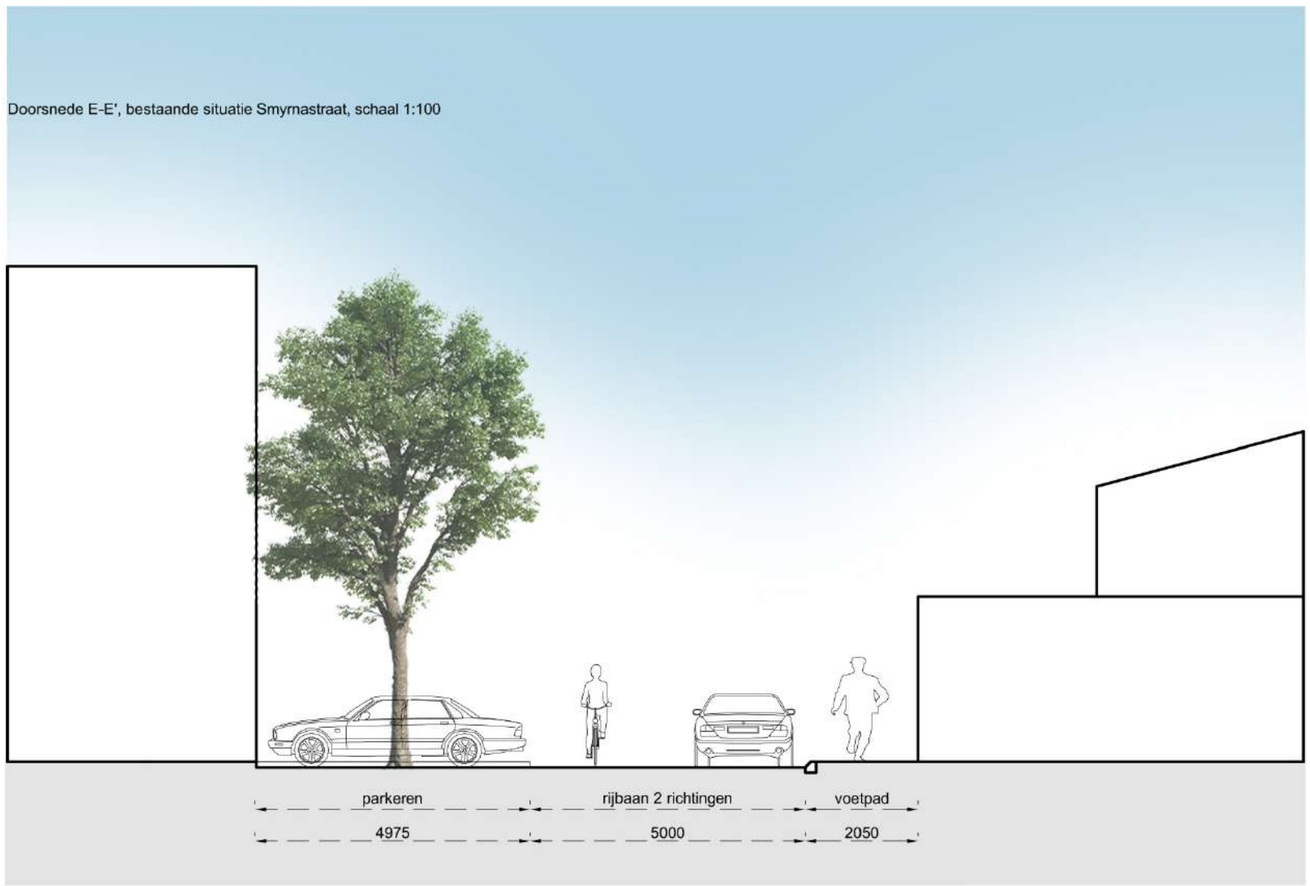
- 2 richtingsweg

- Rijbaan eigenlijk te smal voor haaksparkeren

- Haaks parkeren erg aanwezig

- Bestrating tot aan de gevel van de Tapijtfabriek



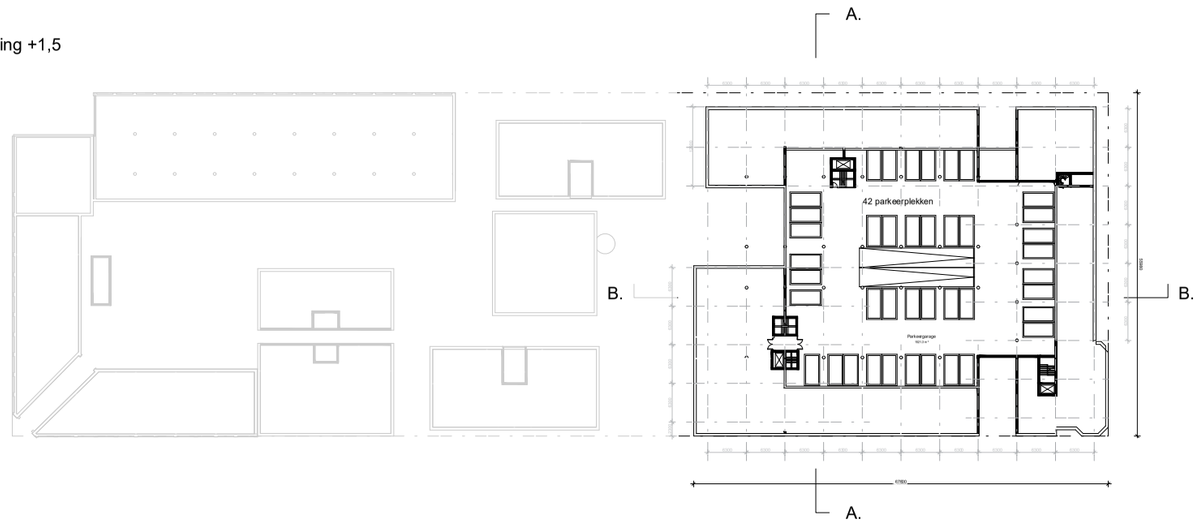




BIJLAGE 6 PARKEERSTUDIE

VOORBEELDUITWERKING PARKEERGARAGE 1:1000

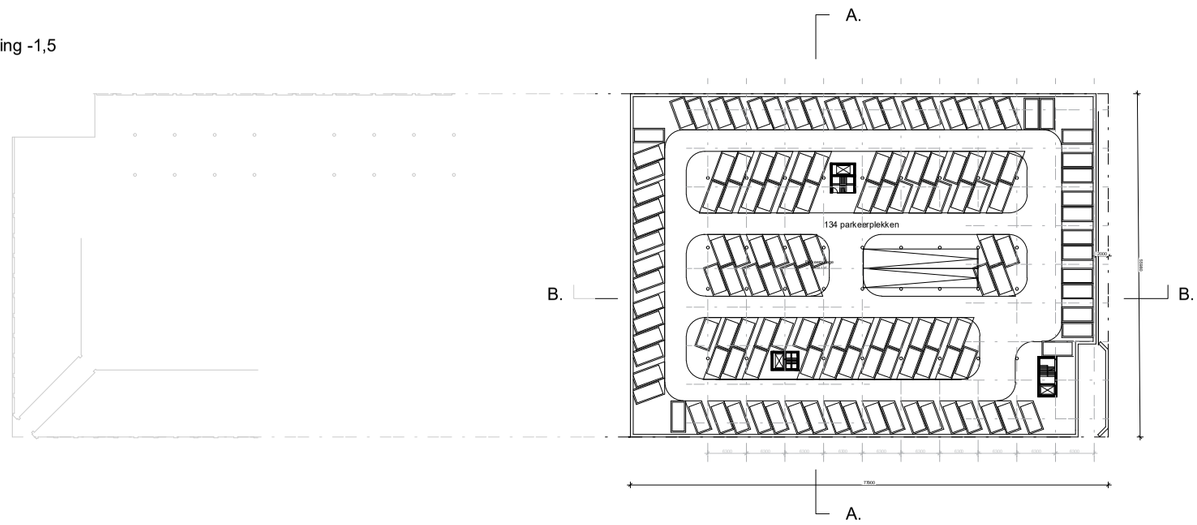
Verdieping +1,5



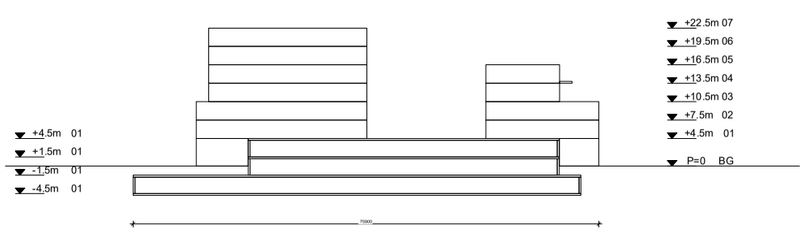
Verdieping -0,5



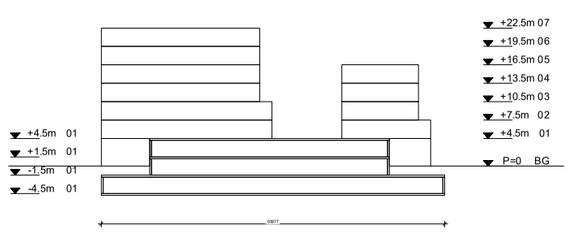
Verdieping -1,5



Doorsnede B.B.



Doorsnede A.A.



BIJLAGE 7 ZONNESTUDIE

Datum: 21 januari
Zonuren: 8u 31m
Zonsopgang: 08:31
Zonsondergang: 17:02

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

januari, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat	■	■
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

januari, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat	■	■
Smyrnastraat		

Datum: 21 februari
Zonuren: 10u 21m
Zonsopgang: 07:38
Zonsondergang: 18:00

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

februari, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

februari, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 maart
Zonuren: 12u 14m
Zonsopgang: 06:35
Zonsondergang: 18:50

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

maart, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

maart, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

maart, 17:30





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 april
Zonuren: 14u 19m
Zonsopgang: 06:26
Zonsondergang: 20.44

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

april, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

april, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

april, 19:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 mei
Zonuren: 15u 58m
Zonsopgang: 05:33
Zonsondergang: 21:31

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

mei, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

mei, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

mei, 19:30





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 juni
Zonuren: 16u 44m
Zonsopgang: 05:15
Zonsondergang: 21:59

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

juni, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

juni, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

juni, 20:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat	■	■

Datum: 21 juli
Zonuren: 16u 00m
Zonsopgang: 05:41
Zonsondergang: 21:41

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

juli, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

juli, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

juli, 19:30





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 augustus
Zonuren: 14u 16m
Zonsopgang: 06:29
Zonsondergang: 20:46

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

augustus, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

augustus, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

augustus, 19:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 september
Zonuren: 12u 14m
Zonsopgang: 07:20
Zonsondergang: 19:35

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

september, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

september, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

september, 17:30





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 oktober
Zonuren: 10u 16m
Zonsopgang: 08:11
Zonsondergang: 18:27

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

oktober, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat	■	■
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

oktober, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat	■	■
Smyrnastraat		

Datum: 21 novemeber
Zonuren: 8u 27m
Zonsopgang: 08:07
Zonsondergang: 16:34

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

november, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat	■	■
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

november, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat	■	■
Smyrnastraat		

Datum: 21 december
Zonuren: 7u 40m
Zonsopgang: 08:43
Zonsondergang: 16:23

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

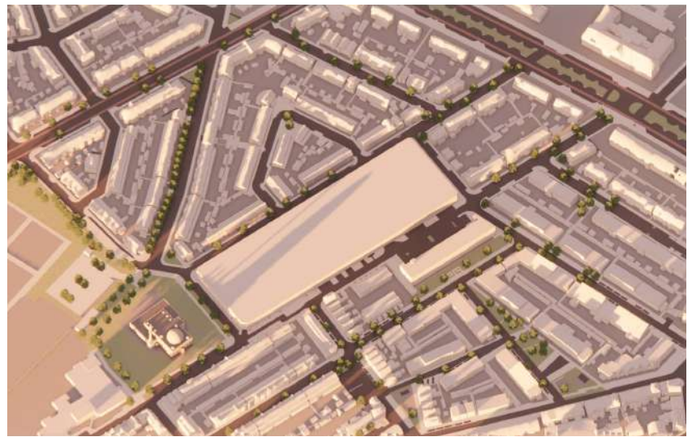
december, 12:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

december, 16:00





	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

We hebben de Tapijtstraat en het achterliggende gebied uitgebreider onderzocht. In de wintermaanden (januari en februari) om 16.00 uur is de impact van de slagschaduw het grootst.



januari, 16.00



februari, 16.00

TAPIJTSTRAAT



Datum: 21 januari
Zonuren: 8u 31m
Zonsopgang: 08:31
Zonsondergang: 17:02

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

januari, 15:00





januari, 16:00





januari, 16:30





Datum: 21 februari
Zonuren: 10u 21m
Zonsopgang: 07:38
Zonsondergang: 18:00

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

februari, 15:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

februari, 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

februari, 17:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

Datum: 21 maart
Zonuren: 12u 14m
Zonsopgang: 06:35
Zonsondergang: 18:50

maart. 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Datum: 21 april
Zonuren: 14u 19m
Zonsopgang: 06:26
Zonsondergang: 20.44

april. 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Datum: 21 mei
Zonuren: 15u 58m
Zonsopgang: 05:33
Zonsondergang: 21:31

mei, 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

Datum: 21 juni
Zonuren: 16u 44m
Zonsopgang: 05:15
Zonsondergang: 21:59

juni. 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Datum: 21 juli
Zonuren: 16u 00m
Zonsopgang: 05:41
Zonsondergang: 21:41

juli, 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Datum: 21 augustus
Zonuren: 14u 16m
Zonsopgang: 06:29
Zonsondergang: 20:46

augustus. 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

Datum: 21 september
Zonuren: 12u 14m
Zonsopgang: 07:20
Zonsondergang: 19:35

september. 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Datum: 21 oktober
Zonuren: 10u 16m
Zonsopgang: 08:11
Zonsondergang: 18:27

oktober, 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Datum: 21 novemeber
Zonuren: 8u 27m
Zonsopgang: 08:07
Zonsondergang: 16:34

november, 16:00





Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

Datum: 21 december
Zonuren: 7u 40m
Zonsopgang: 08:43
Zonsondergang: 16:23

december, 16:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



Verschil slagschaduw

Impact slagschaduw op gevel en tuin

gemeente Deventer

AANGENOMEN

VVD Deventer

MOTIE Parkeren voor iedereen

Agendapunt: Masterplan en beeldkwaliteitsplan De Tapijtfabriek

De gemeenteraad van Deventer, in vergadering bijeen op woensdag **27 november 2024**

De raad heeft gesproken over

- De hoge druk op de openbare parkeerplaatsen in rondom de Tapijtfabriek in Deventer.
- Het toenemen van extra woningen, waardoor de druk in de avond en nacht op de openbare plekken toeneemt.
- Er met de nieuwbouw huidige openbare parkeerplekken zullen verwijderen. Die niet meer beschikbaar komen als openbare parkeerplaatsen voor de huidige bewoners en bezoekers.

De raad vindt het volgende:

- Er is in de wijk Voorstad een tekort aan openbare parkeerplaatsen.
- Door het toenemen van vergund parkeren en parkeerplaatsen met een bestemming neemt het aantal openbare parkeerplaatsen af.
- De huidige parkeerplaatsen voor de huidige bewoners en bezoekers van de omgeving van de Tapijtfabriek moeten gelijk blijven.
- De mogelijkheden voor parkeren voor huidige als nieuwe bewoners van de Tapijtfabriek moet gelijkwaardig blijven.

De raad draagt het college van B&W op:

- Te inventariseren hoeveel openbare parkeerplaatsen er nu beschikbaar zijn rondom de tapijtfabriek en hoeveel parkeerplaatsen er (mogelijk) verloren gaan bij herontwikkeling van de Tapijtfabriek.
- Zorg te dagen dat een zo groot mogelijk aantal van deze huidige openbare parkeerplaatsen rondom de tapijtfabriek beschikbaar blijven.
- De uitkomsten mee te nemen in de uitwerking van het omgevingsplan medio Q4 2025.

Indieners:
Wendy Schol (VVD)

Mede-indiener(s):
Renske Zieverink (Deventer Belang)

Raadsvergadering d.d. 27 november 2024

BESLUIT: Aangenomen met 12 stemmen tegen van de fracties GroenLinks (6), PvdA (4), SP (1) en ChristenUnie (1) en 23 stemmen voor van de overige fracties.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Ecologie		
Mededelingennr	2020-000782	**Portef.houder**	Weth. De Geest
Team	DEV-BLD	**BenW-besluit d.d.:**	2 juni 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Op 10 juli 2019 is de motie Natuur Inclusief Bouwen (NIB) door de raad aangenomen. In deze motie draagt de raad het college van B&W op om:

- Bij (nieuw)bouw en renovatie natuurinclusief bouwen als uitgangspunt te hanteren en hiervoor met de woningbouwcorporaties en andere belanghebbenden partijen afspraken te maken.
- In het kader van natuurinclusief bouwen een instrument te ontwikkelen waarmee ontwikkelaars en architecten bij de ontwerpfase kunnen kiezen uit verschillende maatregelen en waarmee de natuurinclusiviteit op eenvoudige wijze kan worden getoetst.
- In het najaar van 2019 een plan van aanpak aan de raad voor te leggen, waarin wordt beschreven hoe we natuurinclusief bouwen in de praktijk brengen.

Over dit onderwerp is indertijd een raadsmededeling (2019-001807) verstrekt waarin de kaders staan aangegeven (puntensysteem toepassen). Inmiddels zijn we enkele maanden verder en is een tussenstand op zijn plaats.

2. Kader

Bestuursakkoord 2018-2022
In het bestuursakkoord 2018-2022 geeft het bestuur aan oog te hebben voor natuurinclusief bouwen.

Werkwijze ecologie
Het is de ambitie van de gemeente Deventer de hoge natuurwaarden in Deventer te beschermen en te versterken door ernaar te streven dat bij ieder project, of het nu gaat om ruimtelijke ordening, inrichting, beheer of onderhoud, natuur op een volwaardige manier in te brengen. Bij renovatie en/of nieuwbouw wordt standaard kunstmatige nestelgelegenheid voor huismus en gierzwaluw toegepast indien de nieuwbouw zich daarvoor leent.

Prestatieafspraken coöperatie
Op bestuurlijk niveau vastgelegde afspraken tussen gemeente en coöperaties, waarin de woningbouwcoöperaties aangeven welke bijdragen ze leveren aan het woonbeleid.

Visie wonen
In deze visie komt natuurinclusief bouwen aan de orde en richt zich onder andere op maatregelen voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

Klimaatadaptatieplan
Beleidskader om te komen tot een klimaatadaptief Deventer. Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie hebben vele raakvlakken met elkaar. Deelname Europees project BIO-BUILD van het Interreg North Sea programma. Deventer neemt deel aan het Europese project BIO-BUILD waarin een integrale aanpak voor klimaatadaptatie en biodiversiteit eenvoudig kan worden ingepast in nieuwbouw-, renovatie- en ontwikkelprojecten.

Omgevingsvisie
De omgevingsvisie benoemt ambities op het gebied van groen, biodiversiteit en klimaat. Van initiatiefnemers en projecten wordt verwacht dat ze een bijdrage leveren aan deze ambities. Natuurinclusief bouwen wordt diverse keren in de omgevingsvisie genoemd.

3. Kern van de boodschap

Geen enkel project is identiek en daarom is voor NIB maatwerk vereist. Per project wordt een lijst opgesteld met NIB-maatregelen die toegepast kunnen worden. Aan die maatregelen zijn punten toegekend. De initiatiefnemer kan kiezen welke maatregelen hij wil toepassen maar er moet wel een minimum aantal punten behaald worden. Het puntensysteem wordt inmiddels voor diverse projecten voorbereid en is uitvoerbaar.

4. Nadere toelichting

- Overleg met de woningcorporaties zit in de planning. Dit is ook van belang in verband met het gasloos maken van wijken en de daarmee ontstane kansen voor NIB. Vanwege de corona heeft dit overleg nog niet plaats gevonden. Wel hebben enkele coörporaties laten weten in principe uit de voeten te kunnen met het puntensysteem. Met diverse individuele initiatiefnemers is overleg geweest over het puntensysteem voor hun desbetreffende project.
- Ontwikkeling instrument en Plan van Aanpak. Met een projectontwikkelaar is overleg geweest over het puntensysteem in zijn algemeenheid waarbij een werkbaar systeem is ontwikkeld. Van belang is de borging van het puntensysteem. Dit kan in een bestemmingsplan opgenomen worden zoals nu wordt voorbereid voor De Tuinen van Zandweerd, Steenbrugge en het A1 Bedrijventerrein. Het puntensysteem van Zandweerd is als bijlage toegevoegd. Naast het bestemmingsplan wordt NIB bij het Sluiskwartier en het Oranjekwartier in de Nota van Uitgangspunten opgenomen. Er zijn ook nog particuliere projecten in voorbereiding en soms komt de initiatiefnemer zelf met een voorstel zoals bijvoorbeeld bij Geertruiden. Er is inmiddels een folder gemaakt over NIB waarmee zowel particulieren als grotere ontwikkelaars inspiratie kunnen opdoen. Ook deze folder is als bijlage toegevoegd. Het Plan van Aanpak behelst eigenlijk niet meer dan de hier weergegeven samenvatting en is daarmee afgekaart. De resultaten worden geëvalueerd en begin 2021 aan de raad voorgelegd.
- Her en der kan aangesloten worden bij andere processen. Zo wordt er bijvoorbeeld gewerkt aan het klimaatbestendig maken van de stad waarbij wadi's ontwikkeld worden. Vanuit de NIB-gedachte wordt daarbij aangehaakt om ervoor te zorgen dat de toegepaste beplanting streekeigen is; immers daar heeft de natuur ook wat aan.
- Bovenstaande is intern aan de orde geweest via de gebiedsontwikkelingsprocessen en wordt stapsgewijs in de organisatie uitgerold. Overleg met de collega's van Vergunningen hoe dit geïmplementeerd kan worden loopt.
- De subsidie voor het bij het Klimaatadaptatieplan genoemde BIO-BUILD project is door Brussel niet gehonoreerd waarmee het project niet door kon gaan. Voor het toepassen van NIB in Deventer heeft dat echter geen gevolgen.

BEELDKWALITEITSPLAN



TAPIJT FABRIEK

24 · april · 2024

BEELDKWALITEITSPLAN: DE TAPIJTFABRIEK

Dit is het Beeldkwaliteitsplan (BKP) van de Tapijtfabriekslocatie, opgesteld door JOUW wonen, de Architekten Cie. en Bureau Poelmans Reesink in nauwe samenwerking met de gemeente Deventer.

De kernambities van het Beeldkwaliteitsplan zijn;

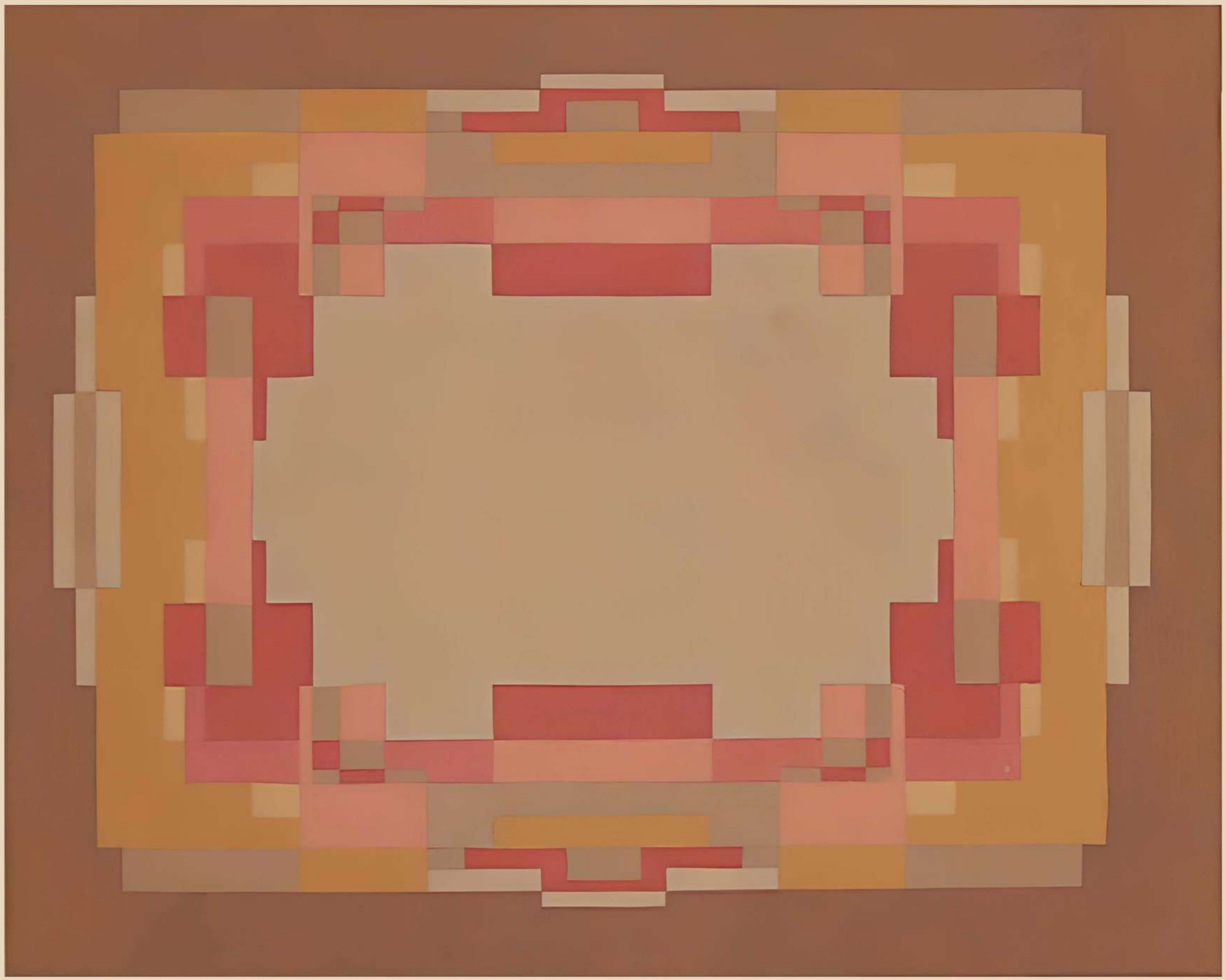
- **Het documenteren van de belangrijkste waarden van de fabriek**
- **De visie en filosofie van de sturende en gedeelde ambitie uitdragen**
- **Het borgen van bovenstaande, middels de belangrijkste regels**

Het Beeldkwaliteitsplan van de Tapijtfabriek is gebaseerd op het 'Handelingsperspectief herontwikkeling van de locatie Smyrnastraat 3'. Zoals in het Handelingsperspectief is vastgelegd, heeft het gebouwensemble van de Tapijtfabriek geen monumentale status. Desalniettemin is het gezien de historie en betekenis van de fabriek voor de stad Deventer en de buurt belangrijk de cultuurhistorische waarde van de fabriek te behouden als in dit document verder is uitgewerkt.

Dit document is een ambiitiedocument en leidraad. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de technische staat van de gebouwen het toelaat om deze op een haalbare manier te transformeren naar de ambities die gesteld zijn in dit document.

Dit BKP vormt samen met het Masterplan de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Het Masterplan gaat in op de ruimtelijke ordening inclusief bouwvlakken, de verkeerssituatie, parkeren, duurzaamheid, etc.

KONINKLIJKE VEREENIGDE TAPIJTFABRIEKEN N.V.



A · 506 · A · 8

LEESWIJZER

Het BKP is opgedeeld in vijf hoofdonderdelen:

1. Masterplan
Het eerste hoofdstuk is een korte toelichting op het Masterplan. Voor verdere, specifiekere informatie kan het Masterplan document geraadpleegd worden.

2. Bestaande fabrieksidentiteit
Een analyse van de bestaande fabriek en de waardering van het cultureel erfgoed.
- Om uitspraken te doen over het behouden van de fabrieksidentiteit van de locatie moet deze eerst geduid worden, dit wordt gedaan aan de hand van het analyseren van de bestaande fabriek.
- Daarnaast is dit gedeeltelijk een documentatie van het bestaande, een analyse op gebouwniveau, een duiding hoe dit de nieuwe situatie informeert en een waardestelling van de verschillende bestaande gebouwen.

3. Fabrieksidentiteit - Visie
Hierop volgt de visie voor het nieuwe fabrieksensemble.
- Hier wordt ingegaan op de totstandkoming van de essentiekaart en de nieuwe identiteit van de Tapijtfabriek
- Daarnaast is beschreven hoe de aspecten die de identiteit van de bestaande fabriekslocatie bepalen, die voortkomen uit de analyse, worden vertaald naar de nieuwe Tapijtfabriek. Zo wordt de herkenbaarheid en leesbaarheid van de bestaande fabriek en het cultuurhistorisch verleden zichtbaar, tastbaar en beleefbaar.

4. Fabrieksidentiteit - Beeldkwaliteit
Door middel van verscheidene beeldkwaliteitsthema's wordt de nieuwe fabrieksidentiteit verder ontleed, beschreven en specifiek gemaakt in verschillende thema's.
- Dit wordt gedaan op 3 verschillende schaalniveaus: op gebiedsniveau, op gebouwniveau en op materiaal/detail niveau.
- Dit hoofdstuk geeft de bandbreedte van de beeldkwaliteit en de filosofie erachter weer. Dit is de basis, de verantwoording, van de regels die zijn geformuleerd en het toetsingskader wat wordt gesteld.

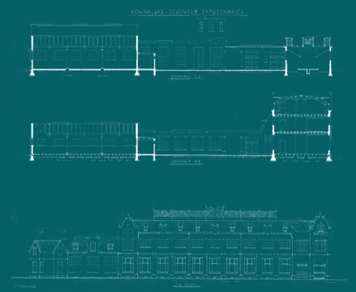
5. Tools en spelregels architectuur
In de tools en spelregels voor de architectuur en de buitenruimtes/openbare ruimtes worden per gebouw en gebied gespecificeerd hoe de beeldkwaliteitsthema's geïnterpreteerd en toegepast dienen te worden. Dit gebeurt in drie gebouwclusters/gebieden waarin het gebied kan worden opgedeeld.

1. MASTERPLAN



- Locatie Tapijtfabriek Deventer
- Masterplan

2. BESTAANDE FABRIEKSIDENTITEIT



HISTORIE VAN DE TAPIJTFABRIEK

- Historische gebeurtenissen
- De tapijten
- Het ontstaan van het fabriekscomplex

ENSEMBLE

- Kernwaarden fabrieksidentiteit

GEBOUW/STRAAT

- Analyse fabrieksarchitectuur
- Strategie bestaande bebouwing

MATERIAAL/DETAIL

- Materialisatie en kleur
- Ornamentiek

3. FABRIEKSIDENTITEIT VISIE



ESSENTIE BEELDKWALITEIT

- Visie en essentie
- Masterplan
- Kernwaarden fabrieksidentiteit

4. FABRIEKSIDENTITEIT BEELDKWALITEIT



ENSEMBLE

- Een fabrieksensemble
- Verankering met de wijk
- Binnenwereld

GEBOUW/STRAAT

- Architectonische verhoudingen
- Ritmiek en korrelgrootte
- Ruimtelijke kwaliteit
- Kappen
- Gebouwplinten
- Ruimtelijke kwaliteit

MATERIAAL/DETAIL

- Materialisatie, kleur en ornamentiek
- Details en elementen
- Overgangen en detaillering

5. TOOLS EN SPELREGELS ARCHITECTUUR



- De oude fabriek
- Het hart van de fabriek
- De nieuwe fabriek

1. MASTERPLANKAART





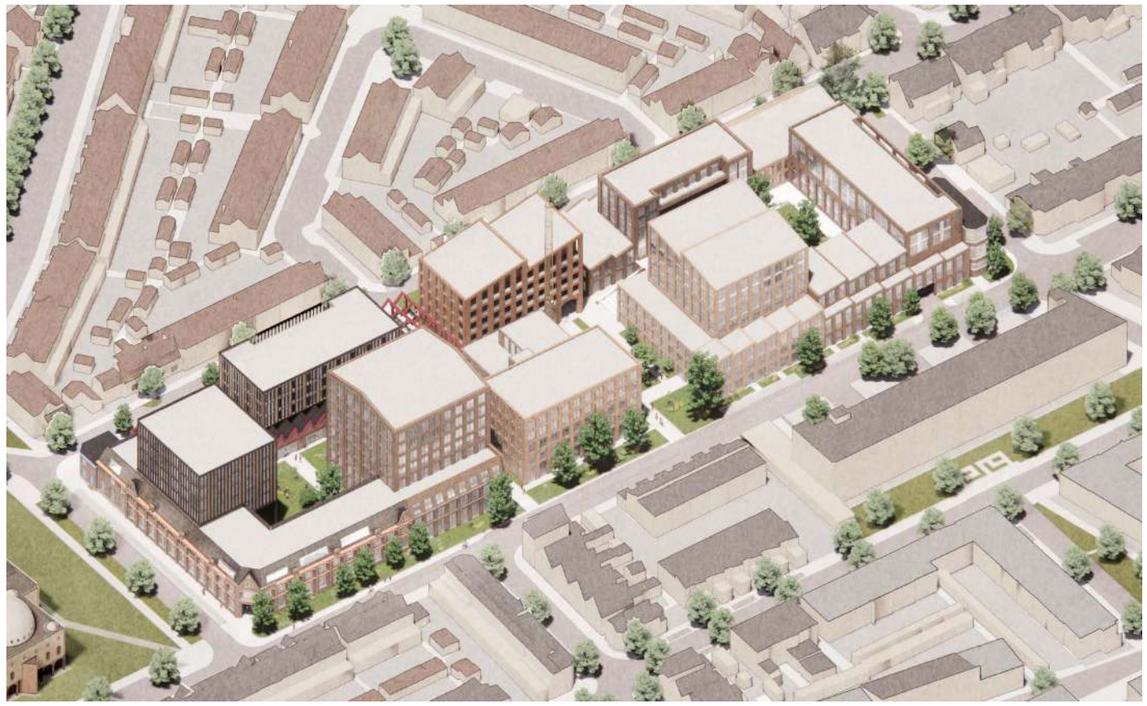


De Tapijtfabriek is gelegen in de wijk Voorstad-centrum in Deventer. De buurten in de Voorstad maken deel uit van de zogenoemde Oude Schil rond de binnenstad van Deventer. De bebouwing is heel divers, uiteenlopend van herenhuizen aan en rond de Brinkgreverweg tot aan arbeiderswoningen in het Rode Dorp. In verschillende delen van deze wijk heeft recentelijk herstructurering plaatsgevonden.
Voorstad-centrum bestaat uit de Burgemeestersbuurt en de Oosterstraat en omstreken. Een deel van de buurt Oosterstraat dateert van voor 1900. Hier hebben enkele jaren geleden flinke renovatiewerkzaamheden plaatsgevonden, zoals in het gebied nabij de Beestenmarkt. Aan de andere kant van deze buurt ligt de moskee aan de Smyrnastraat die in 2003 is opgeleverd.

De ontwikkeling van de Tapijtfabriek is onderdeel van de verdichtingsopgave van de stad Deventer, waar dringend behoefte is aan meer woonruimte. De locatie van de Tapijtfabriek is bij uitstek geschikt voor het toevoegen van woningen. Deze ligt namelijk in een woonbuurt met voorzieningen en met een intercity treinstation in de nabijheid. Daarnaast ligt het dichtbij het stadscentrum. Om deze redenen is deze locatie aangeduid als verdichting/verstedelijkingsgebied, met als doel een positieve impuls te geven aan de buurt en woonruimte. Dat wordt bereikt door verwante functies toe te voegen die aansluiten bij de behoefte van de omliggende wijk en Deventer als geheel.

Het transformeren van fabrieksgebieden en soortgelijke spraakmakende locaties is in Deventer welbekend. Zo is bijvoorbeeld in de laatste jaren het Havenkwartier getransformeerd tot woongebied en creatieve hotspot.

R.C. Nieuwenhuisstraat
Burgemeester van Heemstralaan
Burgemeester Jacobsemstraat
Burgemeester IJssel de Schepperstraat
Burgemeester van Marlestraat
Burgemeester van Marlestraat
Tapijtstraat
uitrit
uitrit
Schoolwarsstraat
Smyrnastraat
Smyrnastraat
Smyrnastraat
2e Kruisstraat
Manegestraat
Burgemeester Dumbarstraat
Burgemeester Dumbarstraat
A.J. G.I. Bruestraat
2
5
5
2-3
5
7
8
5
7
4
5
3
3





De twee documenten van het Beeldkwaliteitsplan en het Masterplan vormen een twee-eenheid. In het Masterplan zal daarom ook veelal verwezen worden naar het Beeldkwaliteitsplan en vice versa.

Het Beeldkwaliteitsplan geeft de kaders aan voor de beeldkwaliteit en daarmee de architectuur en ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Het Masterplan geeft de kaders en het raamwerk aan waar het ontwerp aan moet voldoen. Dit gaat in op aspecten als bouwhoogtes, bouwvolume, programma, duurzaamheid, verkeer, parkeren en de participatie.

De Masterplankaart
De Masterplankaart links geeft de stedenbouwkundige opzet van het kavel weer. Zo is te zien hoe de blokken zich tot het kavel en elkaar verhouden. Ook zijn de verschillende bouwhoogtes aangegeven.

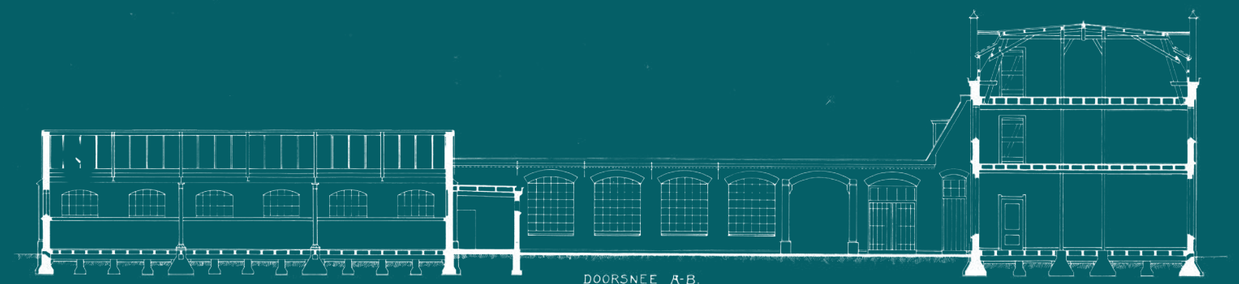
Voorbeelduitwerking
Rechts is een voorbeelduitwerking van het Masterplan te zien, bekeken vanuit twee perspectieven. Dit is een onderdeel van het Masterplan waarin een interpretatie van het Masterplan en Beeldkwaliteitsplan is verwerkt.

2. BESTAANDE FABRIEKSIDENTITEIT

KONINKLIJKE DEVENTER TAPIJTFABRIEK.



DOORSNEE C-D.



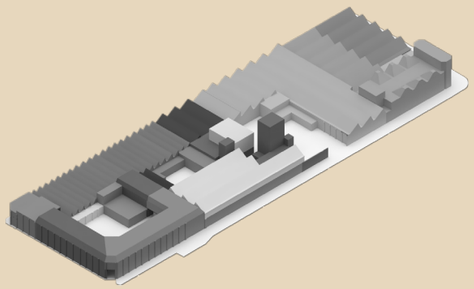
DOORSNEE A-B.



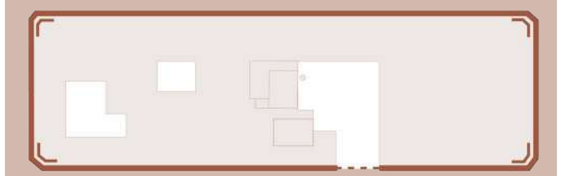
SCHAAL 1 : 100

Z-W^t GEVEL.

HISTORIE VAN DE TAPIJTFABRIEK



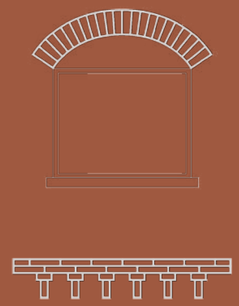
ENSEMBLE



GEBOUW/STRAAT



MATERIAAL/DETAIL



Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is de fabrieksidentiteit van de Tapijtfabriek. Om deze identiteit opnieuw vorm te geven binnen het nieuwe ensemble moet eerst inzichtelijk zijn hoe de huidige fabriek is ontstaan, wat de historie is en wat de betekenis en waarde van de fabriek is.

Historie van de Tapijtfabriek
In de ontstaansgeschiedenis van de smyrna Tapijtfabriek gaan we in op het ontstaan en het gebruik van de fabriek. Ook wordt omschreven hoe het originele ontwerp eruit heeft gezien, in welke faseringen de fabriek tot stand is gekomen en welke noemenswaardigheden over het gebruik (die de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de fabriek in zijn bestaan hebben beïnvloed) van belang zijn.

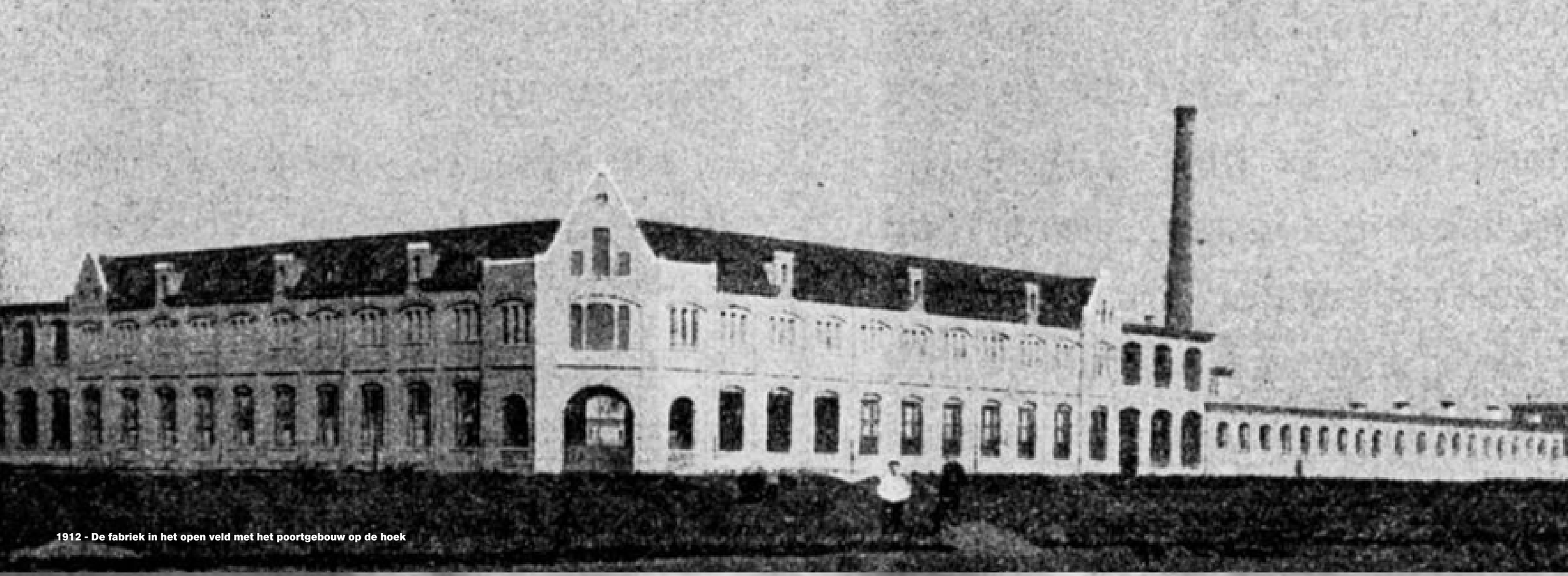
Ensemble
In de verdere analyse van het bestaande wordt het huidige fabrieksensemble, de ruimtelijke condities en het karakter van het ensemble geanalyseerd.

Gebouw/straat
Daarna worden de meest invloedrijke gebouwen onder de loep genomen en geanalyseerd. Zo wordt ieder gebouw gedocumenteerd en ontleed in zijn karakteristieke elementen.

Materiaal/detail
Tot slot wordt door middel van fotodocumentatie de details, materialisering en ornamentiek geanalyseerd en gecategoriseerd.

De cultuurhistorische categorisatie van de gebouwen vormt de basis voor bovenstaande. Hierin wordt aangegeven hoe de historie, bestaande ruimtelijke condities en het handelingsperspectief is vertaald naar een strategie voor de bestaande bebouwing.

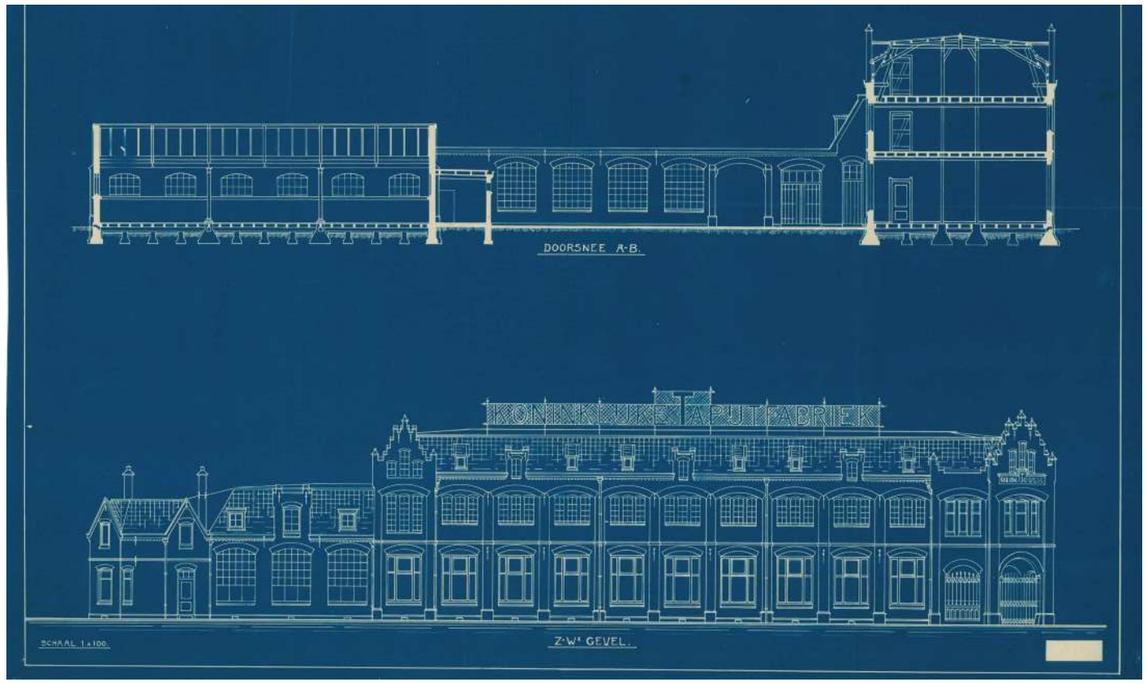
HISTORIE VAN DE TAPIJTFABRIEK



1912 - De fabriek in het open veld met het poortgebouw op de hoek



1922 - De fabriek na de eerste uitbreidingen met de watertoren en de schoorsteen



Het oorspronkelijke gevelontwerp van het kantoorgebouw



Het kantoorgebouw verscheen als een van de eerste gebouwen in de wijk

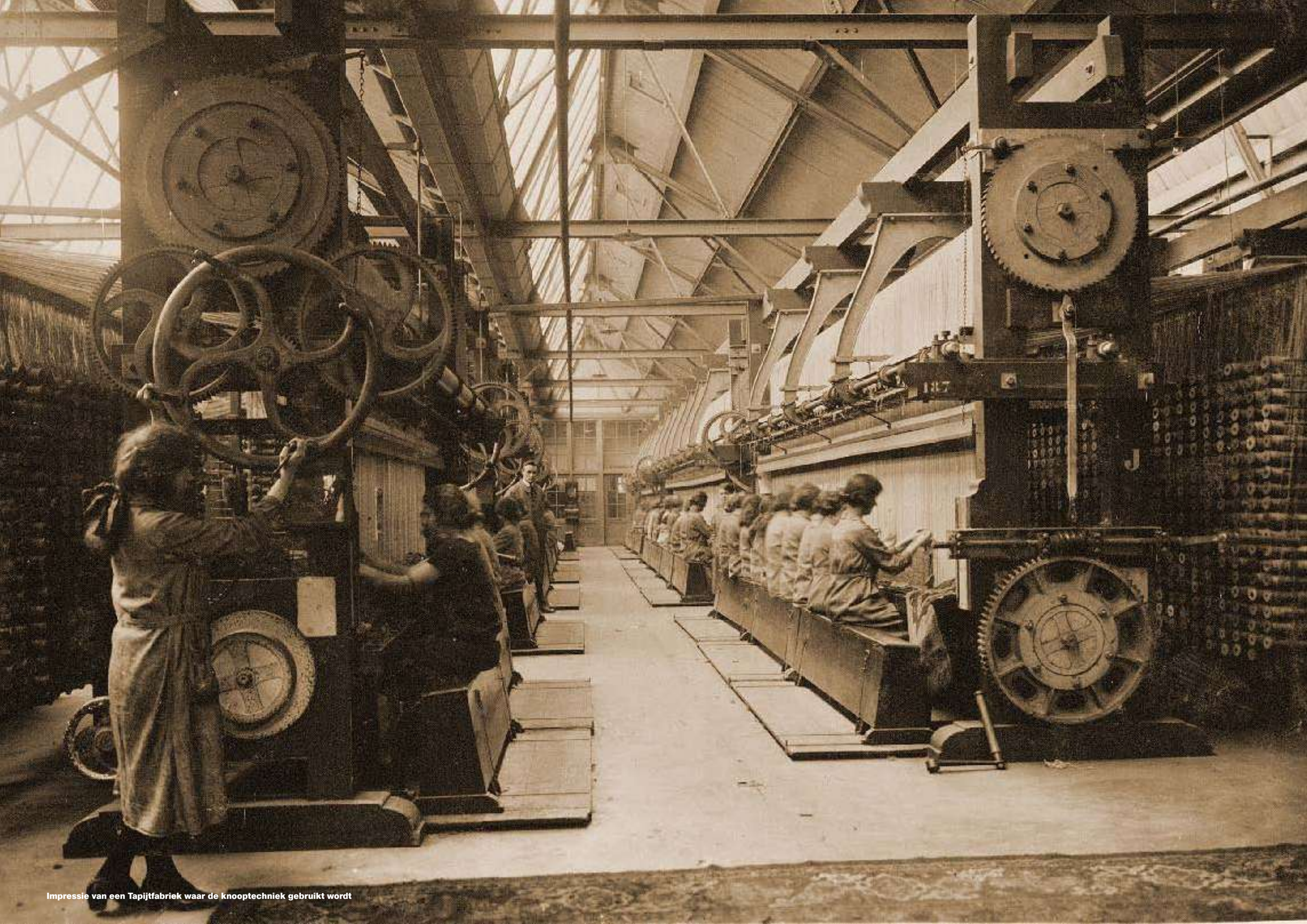
De geschiedenis van de Tapijtfabriek aan de Smyrnastraat begint aan het eind van de 18e eeuw. Aan het eind van de 18e eeuw heerste in het oosten van Nederland grote werkloosheid. In Deventer werd in samenwerking met het stadsbestuur door George Birnie en Philippus Sauret een textielfabriek ingericht. In de fabriek gingen vijftig armlastigen en hun kinderen werken. In 1816 werkten er ruim 150 arbeiders en in het midden van de 19e eeuw ongeveer 225. Het bedrijf aan de Nieuwstraat groeide uit tot een flinke fabriek.

In juli 1901 werd de heer J.G. Mouton directeur en fuseerde het bedrijf met de Amersfoortsche Tapijtfabriek, die verder ging onder de naam Koninklijke Vereenigde Tapijt- fabrieken (K.V.T.). Onder zijn leiding verhuisde de fabriek in november 1902 naar een nieuw gebouw aan de Smyrnastraat, dat hij, opgeleid als architect, zelf had ontworpen. De K.V.T. produceerde voornamelijk handgeknoopte smyrnatapijten, ook wel Deventer tapijten genoemd. In dit gebouw werden in 1903/1904 de tapijten geweven voor de Ridderzaal en het oude gebouw van de Tweede Kamer in Den Haag. Ook leverde de fabriek tapijt aan het Koninklijk Paleis in Amsterdam.

Nadat de K.V.T. uit Deventer vertrok is het oude fabrieksgebouw overgenomen door de firma Geurtsen. Tot op heden worden er in de fabriek speciaalmachines gemaakt voor allerhande markten. Hierbij is de hoofdopzet van de fabriek intact gebleven, maar zijn er allerlei aanpassingen gemaakt aan de bebouwing om productie van speciaalmachines mogelijk te maken.

Fabriekscomplex

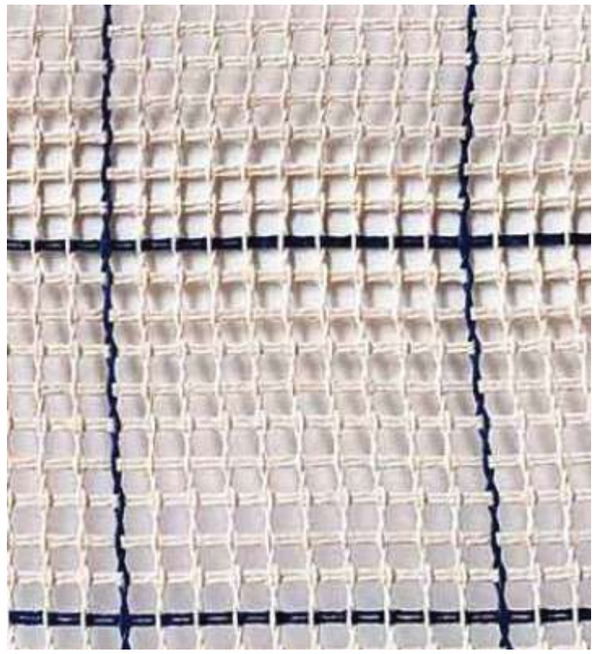
Het fabriekscomplex bevindt zich net ten noorden van de oude binnenstad van Deventer. Rondom het complex is in de jaren ‘20 een woonwijk verrezen. Het fabriekscomplex is een volledig bouwblok en heeft daardoor een gesloten karakter, wat kenmerkend is voor industriële gebieden in woonwijken. Het oudste gedeelte van het complex is een U-vormig kantoorgebouw uit 1902 met een productiehal. Later werden meer productiehallen toegevoegd, een portierswoning, een watertoren, een ketelhuis met schoorsteen en een sober kantoorgebouw. Dat laatste werd in 1940 ontworpen door J.D. Postma en is opgetrokken in een toen gangbare functionele stijl. In 1978 werd de fabricage van tapijten in de vestiging in Deventer gestopt en vestigde de machinefabriek zich in dit jaar in het pand van de voormalig Koninklijke Tapijtfabrieken Deventer aan de Smyrnastraat.



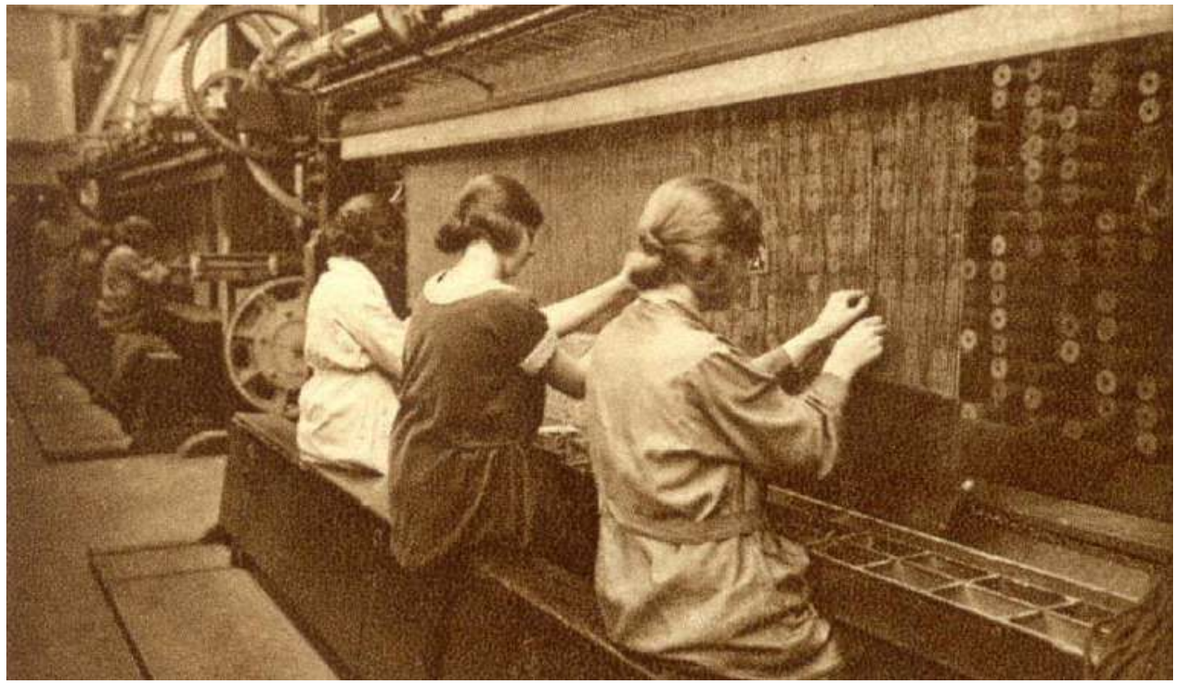
Impressie van een Tapijtfabriek waar de knooptechniek gebruikt wordt



Voorbeeld van een Smyrnatapijt



Basisraster voor de Smyrnaknooptechniek



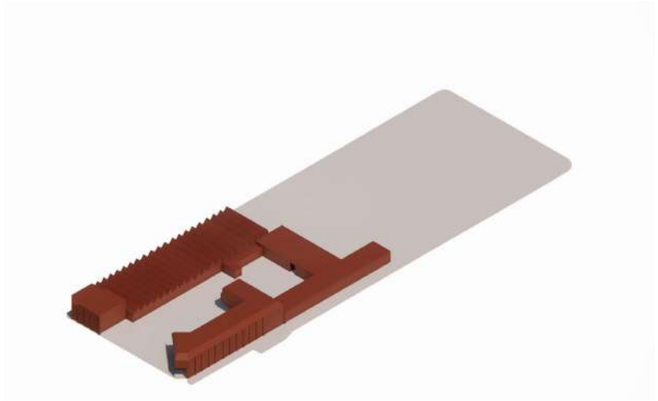
Knopende medewerkers van een Tapijtfabriek

Smyrnatapijten zijn tapijten die genoemd zijn naar de havenstad Smyrna (tegenwoordig Izmir) in Anatolië. Een belangrijk deel van de handel in oosterse tapijten naar Europa verliep via deze stad. Het hoogtepunt van de tapijthandel in die stad was in de negentiende eeuw.

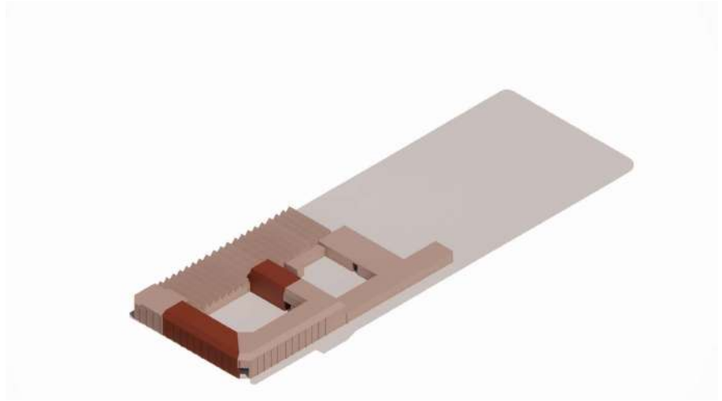
Naar het voorbeeld van oosterse tapijten werden in de Tapijtfabriek handgeknoopte tapijten, de zogenaamde smyrnatapijten gemaakt. Jaarlijks werd ongeveer 12.000 vierkante meter tapijt geknoopt.

Bij smyrnaknopen worden korte draden met behulp van een knooppen op een stramien geknoopt. De tapijten in verscheidene stijlen, waaronder veel in de stijl van de Amsterdamse school, die in de smyrnafabriek in Deventer geknoopt werden, waren onder andere van bekende ontwerpers als Hendrik Berlage en Theo Colenbrander.

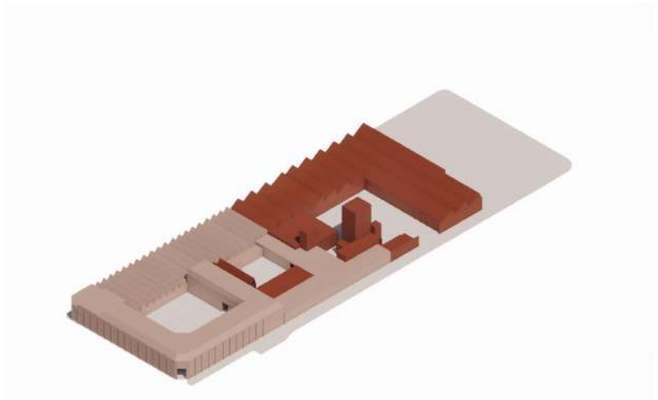

LABKANTOOR
PRODUCTIEHALLEN
MACHINALE VERVERIJ
PRODUCTIEHALLEN
KETELHUIS
WATERTOREN
PRODUCTIEHALLEN
MAGAZIJN, WERKPLAATS
KANTOORGEBOUW



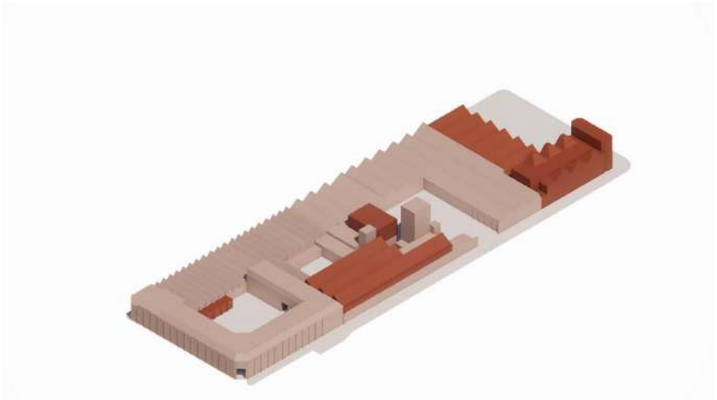
1900-1910



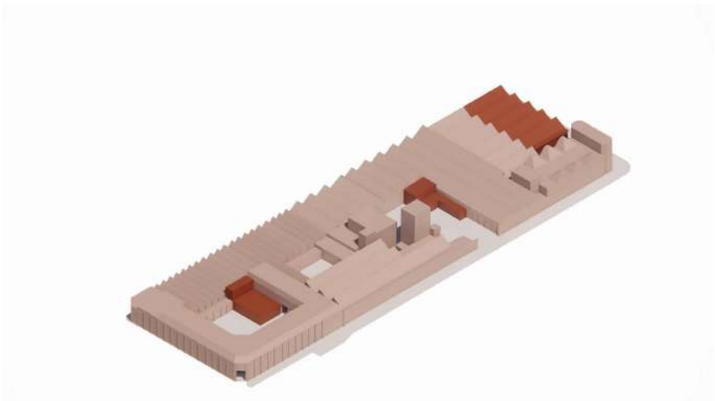
1910-1920



1920-1930



1930-1940



1940-1965

In de periode van 1903 tot 1961 is het fabrieks-complex vaak in verandering geweest. De groei van de fabriek betekende namelijk dat er steeds meer (productie)gebouwen bijgebouwd moesten worden. Het resultaat is een grillig fabriekscomplex waar bouwstijlen uit de verschillende perioden samenkomen. De dynamische ontstaanswijze van het complex is bepalend voor de fabrieksidentiteit en uitstraling die vandaag de dag nog te zien en te voelen is.

Bebouwing
In de loop der jaren is het complex van de Tapijtfabriek bijna volledig bebouwd.
Het complex bestaat uit kleine en grote gebouwen die met elkaar vergroeid en verbonden zijn. Met name in de jaren ‘20 en ‘30 zijn de fabriekshallen bijgebouwd om meer ruimte te creëren. De binnenwereld van dit complex laat zich niet direct lezen van buitenaf. Zo is één van de meest markante gebouwen, het Ketelhuis, nauwelijks zichtbaar vanaf de straat doordat het middenin de locatie is gebouwd.

De bebouwing heeft een dienende rol ten behoeve van de functies. De focus van de architectuur ligt op het functionele, niet zozeer op het architectonische.
Het fabriekscomplex is als geheel van waarde in het stedelijk weefsel, waar het een prominente en aanwezige plek inneemt. Daarnaast is het van waarde vanwege de plek die het fabrieks-complex in de geschiedenis van Deventer en in het geheugen van de inwoners van Deventer inneemt.

ENSEMBLE

FABRIEKSIDENTITEIT

BINNENKAMERS

De fabrieksopzet wordt gekenmerkt door een **drietal binnenkamers**. Deze vormen de centrale punten binnen het ensemble, waar ze in verbinding staan met **routes** en **entrees**. Deze **hovenstructuur** was onmisbaar voor de logistiek van de fabriek. De twee grootste binnenkamers zijn vanaf de straat niet direct bereikbaar, omdat deze worden begrenst door een poort en een hek.

EEN ‘HARDE’ BUITENKANT

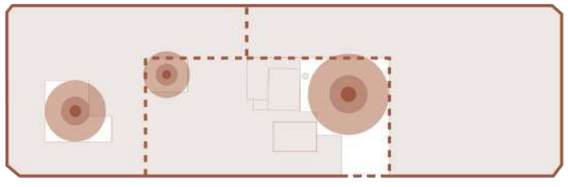
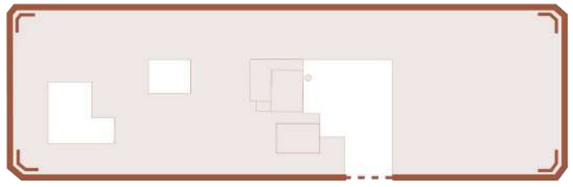
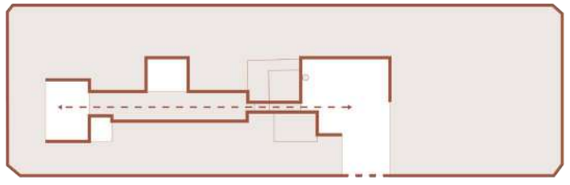
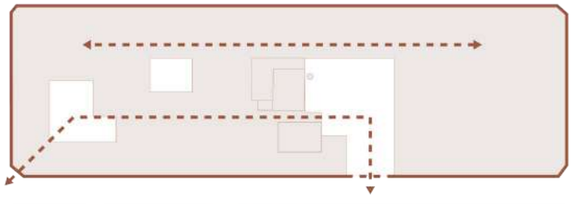
Het geheel oogt als een **gesloten** ensemble. Dit komt doordat het gehele complex als een **2/3 laags basisvolume** oogt vanuit de straat, door de gelijke gevelritmiek en door de eenduidige materialisering. Dit wordt versterkt door de **groene buffer** die de fabriek over flinke lengtes scheidt van de straat. Daarnaast zitten er buiten het kantoorgebouw op veel plekken nagenoeg geen ramen in de straatgevels. Er is een **schaalsprong** van de omgeving naar het fabrieksensemble merkbaar.

EEN ‘ZACHTE’ BINNENWERELD

Door de dynamische groei van de fabriek door de jaren heen, zijn er aan het ensemble telkens gebouwdelen toegevoegd, verbouwd en verwijderd. Er is een ensemble ontstaan waarin **weinig contrast** te merken is en de eenduidige sfeer in de bebouwing zorgt voor een **duidelijke ensemblewerking**. Het resultaat van het dynamisch ontstaan van het fabriekscomplex is een gefragmenteerde, gestapelde en **gelaagde ‘zachte’ binnenwereld**, die contrasteert met de strenge harde buitenkant van het ensemble.

DE PRODUCTIELIJNEN

De logistiek van de fabriek heeft een stempel gedrukt op de organisatie en functie van de verschillende gebouwdelen van het ensemble. De belangrijkste structurerende elementen hierin zijn dan dus ook de productielijnen. Eén daarvan is een interne productielijn die in het gedeelte met de sheddaken zit. De andere is een onderdoorgang die van binnenplaats naar binnenplaats loopt. De **structurerende assen** zijn door de jaren heen duidelijke elementen gebleven.



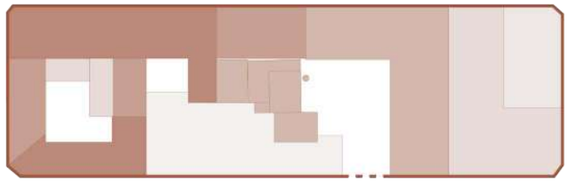






GELAAGDHEID

De **gelaagdheid** van de fabriek, die bestaat uit de verschillende volumes en bouwdelen uit verschillende periodes, is kenmerkend en zorgt voor een **stapeling van volumes en architecturen**. De verschillende **tijdslagen** zijn duidelijk zichtbaar binnen het ensemble. Dit is verzoorzaakt door het bijbouwen, uitbouwen, opbouwen en verbouwen wat in de loop der jaren veelvuldig is gebeurd om de fabriek **aan te passen aan zijn (nieuwe) functies.**







EEN TON-SUR-TON ENSEMBLE

Het beeld van het ensemble aan de Smyrnastraat zijde is **divers (binnen dezelfde fabrieksidentiteit)**, waar alle gebouwdelen een andere architectonische expressie en kapvorm hebben. De korrelgrootte varieert van wat groter (kantoorgebouw) naar wat kleiner (labkantoor). Desalniettemin is de algehele indruk een ton-sur-ton geheel, mede dankzij de **overeenkomende materialisatie**, gebouwhoogte en **basismassa**.
Belangrijke karakteristieken van deze zijde zijn de **toegangen**, de poort en de expeditie.



SMYRNASTRAAT





De indruk van het ensemble aan de Burg. van Marlestraat is eentonig. Dat komt door de aanwezigheid van de productiehallen met **eenzelfde kapstructuur** (sheddaken) aan deze zijde. Deze zijn qua **korrelgrootte en ritmiek gelijk**, maar waaieren qua kapstructuur uit van een kleinere beukmaat naar een bredere beukmaat. Dit resulteert in een sterk repetitief en herkenbaar straatbeeld.
De algehele indruk is een ton-sur-ton geheel, mede dankzij de **overeenkomende materialisatie** en **gebouwhoogte**.



BURG. VAN MARLESTRAAT





Fabrieksidentiteit

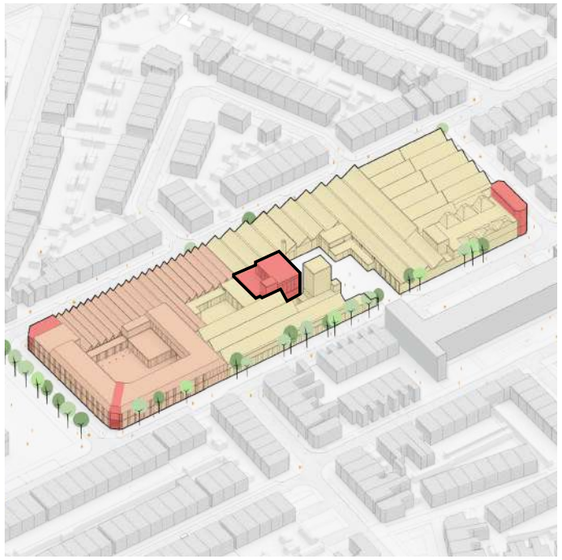
- Het fabrieksterrein drukt een duidelijke stempel op het stedelijk weefsel. Dit komt door het grote oppervlak van het gebied en het gesloten karakter van de gevelwanden.
- Er is een schaalcontrast merkbaar. Industriële volumes tegenover een veelal kleinschalig karakter van de woonwijk.
- Het ensemble is omsloten door een groene buffer, die als een lint eromheen ligt.
- Er is samenhang tussen de gebouwen.
- Er is een specifiek binnenkarakter ontstaan met open binnenkamers door de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar. Entrees liggen aan de binnenzijde.
- De kenmerkende structuur van doorzichten, ‘open binnenkamers’, onderdoorgangen en besloten wanden aan de buitenzijde draagt er aan bij dat de cultuurhistorische beleving vooral op ooghoogte erg karakteristiek is.
- Er is veel afwisseling tussen gesloten en open ruimtes, met gesloten buitenwanden en open binnenkamers.
- Er zijn interne zichtlijnen door het gebied heen, vanaf het poortgebouw naar het achterste deel van het terrein.

Kernwaarden voor de nieuwe fabrieksidentiteit

- Herinterpretatie van de ‘binnenkamers’: elk van deze heeft een eigen karakter en staat in verbinding met routes en entrees.
- De fabrieksidentiteit met duidelijke randcondities en de daarbij horende gebouwhoogtes moet behouden worden, maar de harde buitenkant mag incidenteel doorbroken worden om meer verbinding met de omgeving te creëren. Gebouwaccenten bevinden zich meer in het binnengebied.
- Het karakter van de ‘zachte’ binnenwereld wordt behouden. In het nieuwe fabrieksensemble is een zekere gelaagdheid zichtbaar.
- Productielijnen komen terug in de vorm van verbindingen en zichtlijnen.
- Het nieuwe fabrieksensemble wordt ton-sur-ton in korrelgrootte en kleurstelling.

GEBOUW

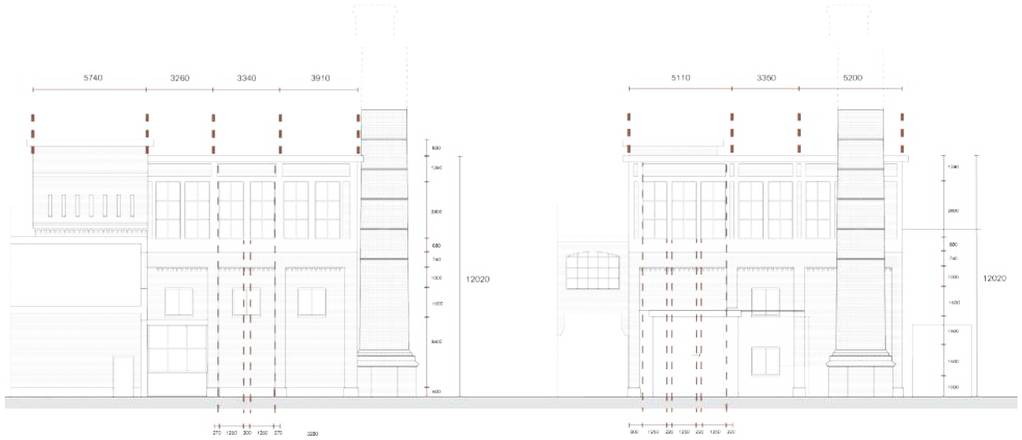
HET KETELHUIS



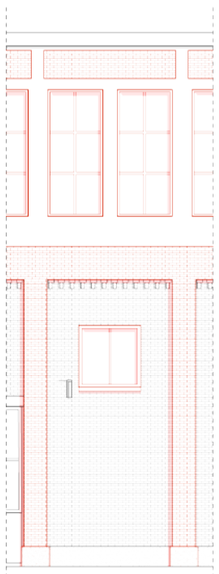


Het ketelhuis als verborgen parel in één van de binnenkamers. Een belangrijk expressief element van het ketelhuis is de (afgeknotte) schoorsteen.

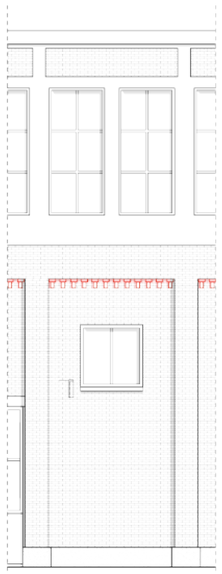
ARCHITECTONISCHE ANALYSE



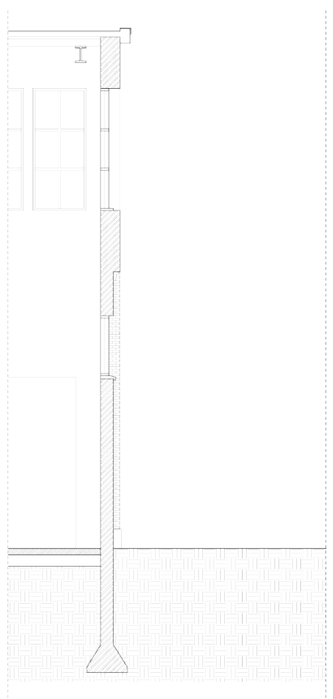
Ritmiek, korrelgrootte en maatsystematiek



Expressie

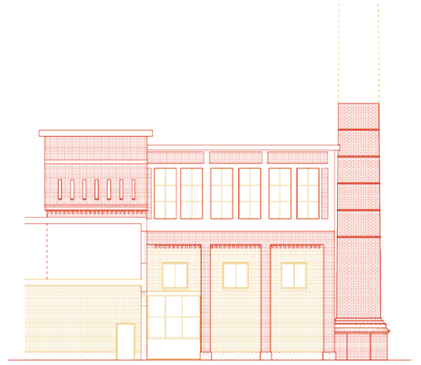


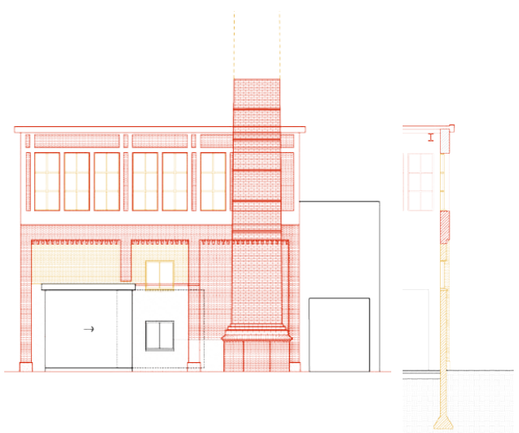
Ornamentiek



Tectoniek

WAARDESTELLING





Behouden en restaureren

Herstellen en aanpassen voor nieuw gebruik

Mogelijkheid tot weghalen of vervangen

ARCHITECTONISCHE ANALYSE

- Identiteit: iconisch
- Basishoogte: 14m, 3 bouwlagen
- Positie t.o.v. rooilijn: midden van het kavel
- Volume: rechthoekig, bijna vierkant blok
- Gevels: baksteen en opvallend
- Daken: plat dak
- Interieur: grote ruimte met vrije hoogte
- Korrelgrootte: relatief klein

Bouwstructuur/architectuur
De gevel heeft niet één duidelijk ritme, maar is verdeeld in drie verticale en twee horizontale gedeeltes. Het lagere gedeelte van de horizontale tweedeling wordt gedefinieerd door drie penanten en vierkante ramen daartussenin. Het hogere gedeelte wordt gedefinieerd door grote raampartijen die door wit gestucte banden worden omkaderd.

De architectuur wordt sterk bepaald door de afwisseling in materialisatie en kleuren in de gevel (geel baksteen en wit pleisterwerk), vooral in het bovenste gedeelte van het gebouwdeel.
Daarnaast zit er verfijning in de gevel in de vorm van lisenen.

Het ketelhuis en schoorsteen vormen uitzonderlijke elementen in het hart van het gebied. In de architectuur wijkt het ten dele af van de klassieke fabrieksuitstraling, maar is er tegelijk mee versmolten.

AANBEVELINGEN

- Het ketelhuis wordt behouden.

- De gelaagdheid en tijdslagen van opbouwen en aanbouwen en de karakteristieke architectuur van het hoofdvolume vormen de beeldbepalende elementen van het ensemble.

- Het ketelhuis wordt onderdeel en speerpunt in de opzet van het nieuwe hart van het gebied.

- De gevel wordt licht gereinigd (niet met hoge druk) en gerestaureerd.

- De architectuur van het bestaande ketelhuis (witte banden, lisenen, gele baksteen) blijft 100% beleefbaar, de gevels van de annexen (rode lijsten, rode steen donkere pan) kunnen worden doorbroken binnen de ritmiek of in sterk contrast met de huidige structuur.

- Door het doorbreken en ontmantelen van annexen en delen rond het ketelhuis, komt het vrij te staan en wordt de gelaagdheid beleefbaarder in het gebied.

- Toevoegingen, in-en aanbouwen worden duidelijk gescheiden en zijn duidelijk te onderscheiden van de bestaande hoofdstructuur van het ketelhuis.

- De schoorsteen kan opnieuw worden gemaakt tot icoon van het gebied, als hoog herkenningspunt in de wijde omgeving. Het basement behouden met een nieuwe kenmerkende opbouw.

- Nieuwe kozijnen en ramen bij voorkeur uitvoeren in staal of aluminium met een renovatieprofiel.

UIT HET HANDELINGSPERSPECTIEF

Motivering categorie 1:
Het ketelhuis was het hart van de fabriek, zowel ruimtelijk als functioneel. Schoorsteen heeft duidelijke landmarkfunctie. Functioneel dominant volume. Daarnaast heeft het ketelhuis veel architectonische samenhang met het poortgebouw (o.a. baksteen lisenen, rechthoekige spaarnissen). Opbouw in betonskelet, vullingen van baksteen en stalen zesruitsvensters. Uniek gebouw in Deventer met grote architectuurhistorische en algemeen cultuurhistorische waarde voor de stad.

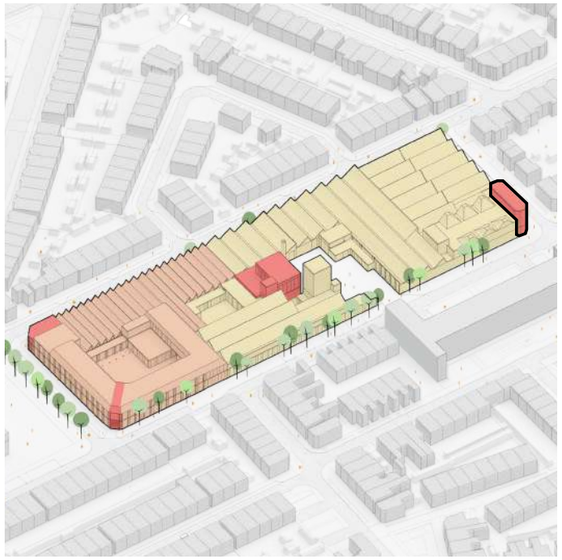
Kwaliteiten om mee te nemen
Herontwikkeling met behoud gedifferentieerd gevelbeeld. Schoorsteen is landmark voor het gehele gebied. Fraaie stalen kozijnen in opbouw. Hoogwaardige architectonische detaillering. Het gebouw is functioneel, architectuurhistorisch en historisch-stedenbouwkundig van grote waarde.

Concrete randvoorwaarden voor transformatie
Uitgangspunt is hier een restauratieve aanpak, bestaande uit:
1. Behoud gevels en volume. Karakteristiek zijn buitenmuren met metsel- en voegwerk, lijstwerk, vensteropeningen, vensterindelingen , stalen vensters en decoratieve elementen in het metselwerk;
2. Extra raamopeningen op de begane grond denkbaar onder de voorwaarde dat deze architectonisch goed worden ingepast met respect voor de gevelritmiek van het gebouw;
3. Pand dient herkenbaar te blijven wanneer hier nieuwbouw naast komt te staan.
4. Behoud schoorsteen als landmark en referentie naar industrieel verleden.

Cultuurhistorische beschrijving
Op de meest oostelijke binnenplaats staat het ketelhuis en de stomp van de fabrieksschoorsteen. Dit kan als het technische hart van het fabrieksterrein beschouwd worden. Het ketelhuis is meerdere malen vergoot doordat het is aangepast aan de eisen van het bedrijf. Het oudste deel van het ketelhuis is de eerste bouwlaag. Het een sober gedecoreerd baksteen gebouw op samengestelde plattegrond. Met een tussenlid is het ketelhuis verbonden met de watertoren. De gevels van het ketelhuis zijn voorzien van baksteen lisenen en rechthoekige spaarnissen. Aan de bovenzijde zijn de spaarnissen geaccentueerd met een baksteen tandlijst die overeenkomt met de tandlijst die voor de gevels van het kantoorgebouw zijn toegepast. Architectonisch heeft het ketelhuis veel samenhang met het kantoorgebouw. Het ketelhuis heeft een latere opbouw, opgetrokken als betonskelet met vullingen van baksteen en stalen zesruitsvensters. Het ketelhuis is voorzien van een plat dak met een uitkragende betonlijst. Aan de noordoostzijde bevindt zich de stomp van de fabrieksschoorsteen. deze heeft een geprofleerd baksteen basement en is opgetrokken uit oranje-rode baksteen. Het ketelhuis en de fabrieksschoorsteen zijn van hoge waarde voor het fabrieksterrein maar ook in relatie met het hoofdpand.



HET LABKANTOOR



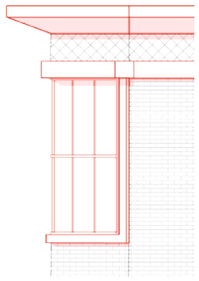


Het gebouw definieert de hoek en is een uitzondering op het geheel

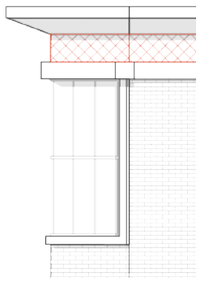
ARCHITECTONISCHE ANALYSE



Ritmiek, korrelgrootte en maatsystematiek



Expressie en tectoniek



Ornamentiek

WAARDESTELLING



Behouden en restaureren

Herstellen en aanpassen voor nieuw gebruik

Mogelijkheid tot weghalen of vervangen

ARCHITECTONISCHE ANALYSE

- Identiteit: iconisch
- Basishoogte: 13m, 3 bouwlagen
- Positie t.o.v. rooilijn: in rooilijn, hoekpunt
- Volume: langgerekt, zeshoekig
- Gevels: gevlamde baksteen, opvallend
- Daken: plat
- Interieur: kantoorstructuur
- Korrelgrootte: relatief klein

Bouwstructuur/architectuur
Dit is het enige gebouwdeel van het ensemble dat duidelijk horizontaal geleed is. Het ritme van de gevel wordt ingegeven door het volume: het is een symmetrisch gebouw die door een 45º afknotting op alle hoeken een zeshoekig gebouwtje wordt.
Het meest expressieve voor de architectuur zijn de horizontale raampartijen die zijn omkaderd met donkere grijze betonnen banden en die de gevel in drieën verdelen. Daarnaast wordt de horizontale geleding veroorzaakt door de horizontale basis van 650mm en de kroonlijst van 1000m, die ook nog eens benadrukt wordt door de uitkragende dakrand.
Aanwezige ornamentiek is zichtbaar in de kroonlijst, waar ruitvormige tegeltjes als band zijn aangebracht.

Het oude labkantoor gebouw vraagt om extra aandacht en is uniek binnen het ensemble. Dit is een in architectuur sterk afwijkend gebouw vergeleken met de rest van de fabriek. In de zestiger jaren is er tegen dit kantoor uit 1921 in de kavelgrens een nieuwe fabriekshal geplaatst. Hierdoor is de karakteristieke vorm en architectuur minder ervaarbaar.

AANBEVELINGEN

- De markante afgeknotte hoeken, de stevige betonnen lijsten als dakrand, sierlijsten en kaders rond de kozijnen en de overhoekse raampartijen vormen de beeldbepalende elementen van het gebouw.

- De gevel wordt licht gereinigd (niet met hoge druk) en gerestaureerd. Door het reinigen van alle gevels worden de kleurnuances die al plaatshebben binnen de fabriek meer expressief, hierdoor ontstaat meer controle op de nieuwe materialisatie van het geheel.

- Aanpassingen in de gevel zijn beperkt en passen binnen de hoofdstructuur van de gevel.

- Door de rooilijn van de andere gevels in de Tapijtstraat terug te leggen, wordt meer van het markante karakter, de volumeopbouw en architectuur van het labkantoor zichtbaar in de straat.

- Het labkantoor steekt minimaal een meter uit boven de direct aangrenzende bebouwing in de rooilijn. Hierdoor blijven de markante daklijsten en de volume expressie intact.

- De uitstraling van de stalen industriële kozijnprofileringen met onderverdelingen blijft gehandhaafd, dit kan door het gebruik van binnen-voorzetramen, het gebruik van isolatieglas of het gebruik van kozijnprofileringen met de uitstraling van staal.

- Indien gewenst vanwege de functie, dan kan de raampartij in de lange gevel binnen het aangegeven stramien worden veranderd naar een entree voor het gebouw. Een eventueel nieuw te plaatsen voordeur wordt architectonisch vormgegeven vanuit de cultuurhistorische context van het gebouw

UIT HET HANDELINGSPERSPECTIEF

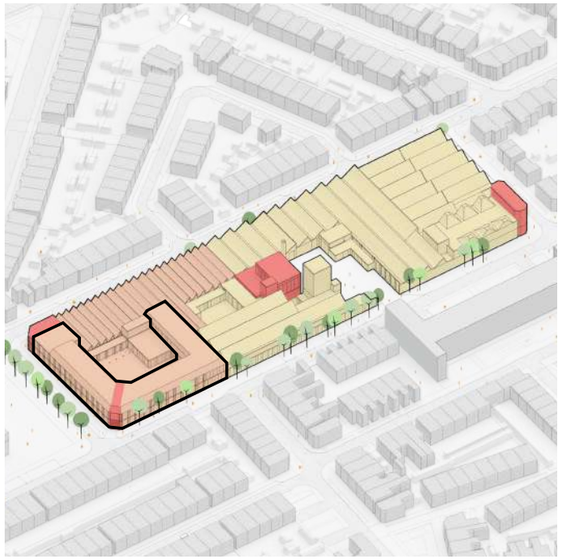
Motivering categorie 1:
Kenmerkend voor het oeuvre van J.D. Postma (1922-1999). Postma specialiseerde zich als Deventer architect in het ontwerpen van fabrieks- en kantoorgebouwen en ontwikkelde een grote kennis op het gebied van nieuwe constructiemethoden en materialen. Hij was architect van o.a. de voormalige Deventer Schouwburg en het kantoor van Thomassen & Drijver. Het kantoorgebouw is belangrijk functioneel kantoorgebouw van het complex. Het gebouw vormt een goede schaalsprong op een hoek ten opzichte van omliggende bebouwing en fungeert daarin als een duidelijk herkenningspunt van het fabrieksterrein aan deze zijde van het gebied. Draagt tevens bij aan de afleesbaarheid van de verschillende tijdslagen in het complex. Hoogwaardige detaillering met uitkragende betonnen daklijst, betonnen raamkozijnen en stalen ramen. De kenmerkende plattegrond met uitkragende erkers geeft het pandje een uniek karakter.

Kwaliteiten om mee te nemen
Verschijningsvorm, hoogte, geveluitstraling, lijstwerk, karakteristiek samenspel betonnen kozijnen met stalen ramen.

Concrete randvoorwaarden voor transformatie
Uitgangspunt is hier een restauratieve aanpak, bestaande uit:
1. Behoud gevels en kenmerkende uitkragende betonnen daklijst en hoogte;
2. Sloop van de daar achter gelegen doorgang naar de fitnessstudio komt de zichtbaarheid van het kantoorvolume ten goede;
3. Behoud betonnen kozijnen die in sterke samenhang staan met de smalle stalen ramen en de uitkragende betonnen daklijst;
4. Uitkragende erkers met veel glas erg karakteristiek voor het gevelbeeld
5. Slanke uitstraling van stalen ramen (vernieuwing met dezelfde detaillering denkbaar indien bestaande kozijnen niet voldoen).

Cultuurhistorische beschrijving
Op de hoek van de Smyrnastraat en de Tapijtstraat, gesitueerd op de kop van de machinale ververij, bevindt zich de kantoortoren van de architect Postma. Het gebouw heeft een opmerkelijke plattegrond met de langsgevel aan de Tapijtstraat. Het is een langgerekt gebouw waarvan de korte gevelzijden driezijdig worden afgesloten. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen onder een plat dak. Aan de achterzijde, aan de Tapijtstraat, is later een ingang aangebouwd die geen cultuurhistorische waarde heeft. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en voorzien van betonnen vensteromlijstingen, waarin stalen ramen gevat zijn. Het pand heeft een trasraam van iets donkere baksteen. de gevels zijn gemetseld in Vlaams verband. Het is een sober maar zorgvuldig vormgegeven gebouw dat door bijzondere detaillering, gevelindeling en plattegrond architectonische waarde heeft en markant is in het straatbeeld. De gevels aan de Smyrnastraat en aan de achterzijde hebben een open karakter door de overhoekse ‘erkerachtige’ vensterpuien op de verdiepingen. Deze worden niet door stijlen of muurdammen ondersteund wat mogelijk is door uitkragende betonvloeren toe te passen. De voor-, en achtergevel hebben op alle bouwlagen driezijdige vensterpuien, waarvan het venster op de begane grondaan de Smyrnastraat kleiner is dan op de verdiepingen. de zijgevel aan de Tapijtstraat heeft een meer gesloten karakter. de verdiepingen zijn elk voor zien van een liggend, driedelig venster. Alle vensters zijn van staal en gevat in betonnen kozijnen en omlijstingen. De omlijsting van de vensters in de bovenste verdieping valt samen met de uitkragende, geprofileerde, betonnen daklijst.

HET KANTOORGEBOUW



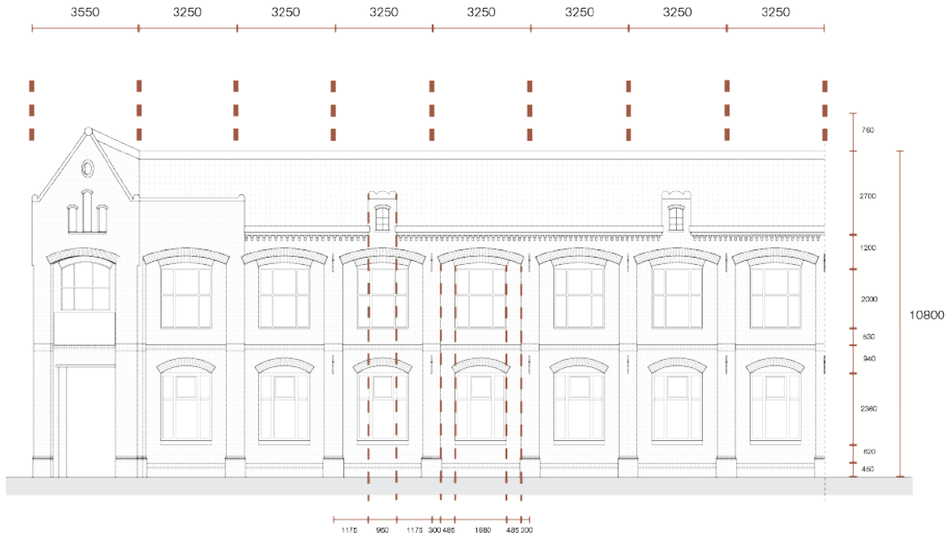


Het gebouw is dominant op de hoek

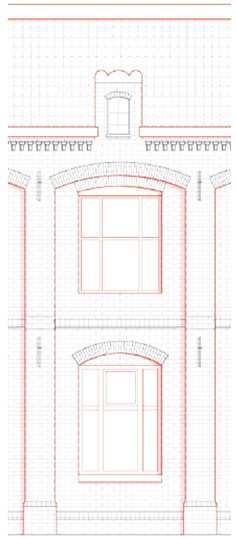


De binnenzijde heeft dezelfde architectonische expressie, maar toch zijn er verschillen

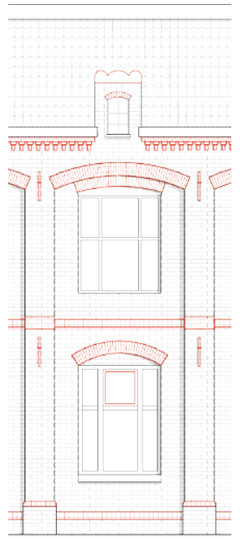
ARCHITECTONISCHE ANALYSE



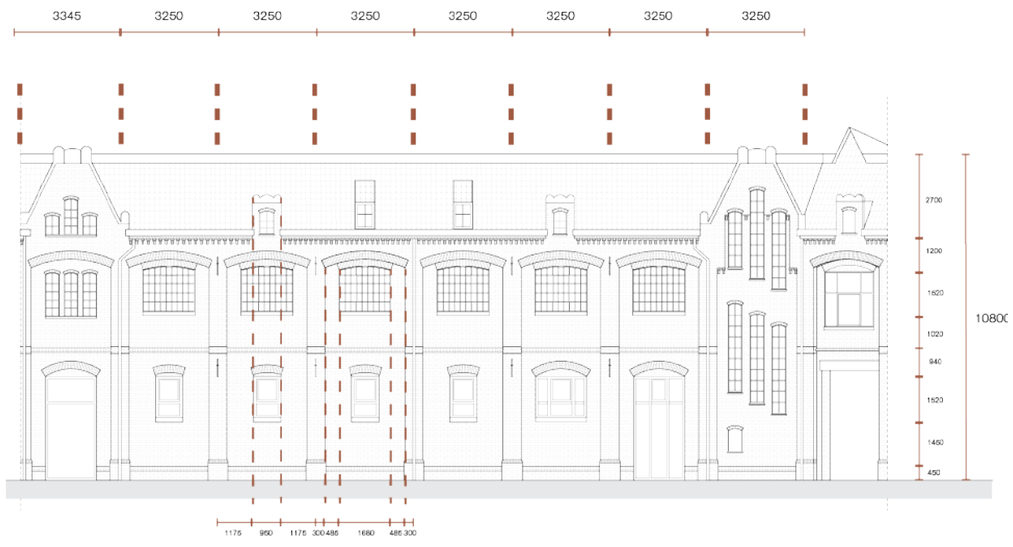
Ritmiek, korrelgrootte en maatsystematiek



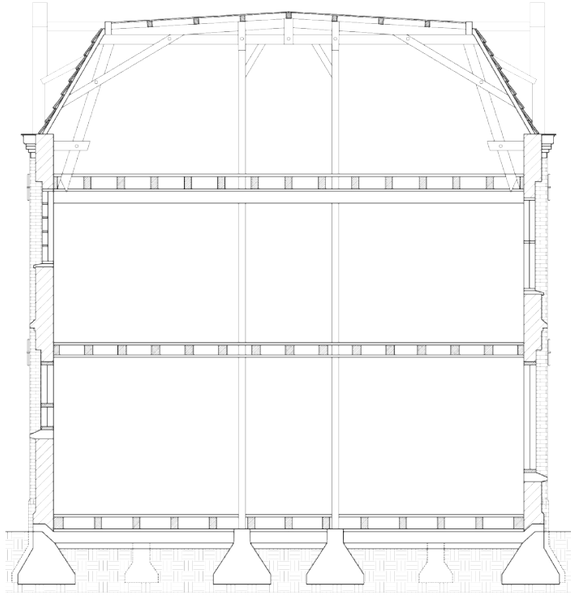
Expressie en ritmiek



Ornamentiek



Ritmiek, korrelgrootte en maatsystematiek



Tectoniek



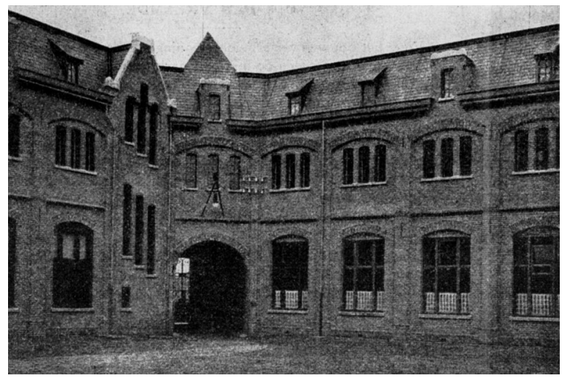
De poort geeft toegang tot het binnenhof





Een oude foto laat de originele raamconfiguratie zien.

De poort was vroeger een boogpoort



Een oude foto laat de originele raamconfiguratie zien.

De poort was vroeger een boogpoort.



De poort biedt toegang tot de entrees en trappenhuizen van het kantoor



De trappartij ligt achter een bijzonder geveldeel



Originele raamopeningen (links) versus aangepaste raamopeningen (rechts)

ARCHITECTONISCHE ANALYSE

- Identiteit: statig
- Basishoogte: 11m, 3 bouwlagen
- Positie t.o.v. rooilijn: in rooilijn, hoek
- Poorten en overkluizingen: toegangspoort
- Volume: langgerekte U-vorm
- Gevels: uniform, maar met veel verschillende aanpassen en invullingen. Roodachtig baksteen.
- Daken: zadeldak
- Interieur: kantoor
- Korrelgrootte: relatief groot

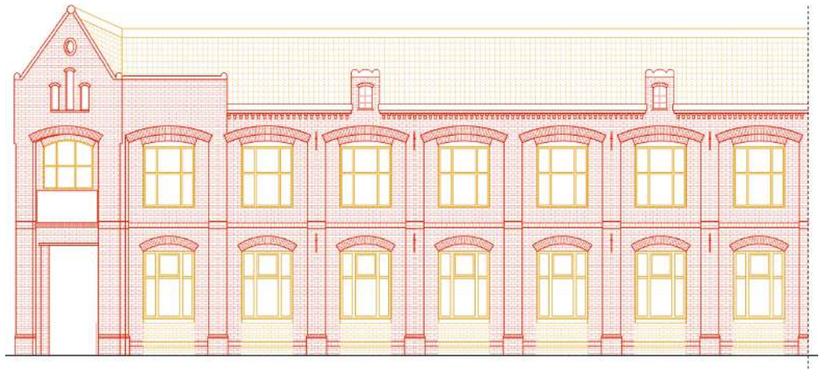
Bouwstructuur/architectuur
De gevel heeft een dominante, verticale ritmiek met een beukmaat van 3,25m welke wordt benadrukt door de penanten (600mm) en de ramen (1680mm). Elke derde beuk heeft een klein dakkapel. De uitzondering is de poort op de hoek, die ervoor zorgt dat het gebouw een dominante uitstraling naar de straat toe heeft.
Horizontaal is de gevel verdeeld in vieren: de basis, twee rijen ramen en het dak.
Er is veel ornamentiek aanwezig:
1. De expressieve rollagen
2. De dakkapellen
3. De vloerankers
4. De kroonlijst van lisenen onder de dakrand
5. De horizontale banden van metselwerk

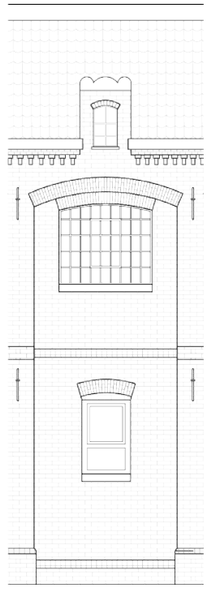
De hoofdopzet en architectuur van de gevel is nog duidelijk zichtbaar, maar het geheel oogt rommelig doordat meerdere ingrepen door de jaren heen zijn gedaan om het gebouw functioneel te laten voldoen.
De poort in het kantoorgebouw heeft als doorbraak in de verder gesloten fabriekswand en de markering op de hoek aan de Smyrnastraat een uitzonderlijke kwaliteit. Dit is nu te ervaren in het straatwerk onder de poort door en het bijna openbare karakter wat de doorgang heeft en de doorkijk naar de trappartij en entreéportaal van de oude fabriek.

WAARDESTELLING

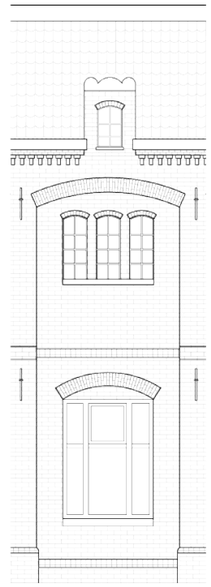


Straatgevel kantoorgebouw





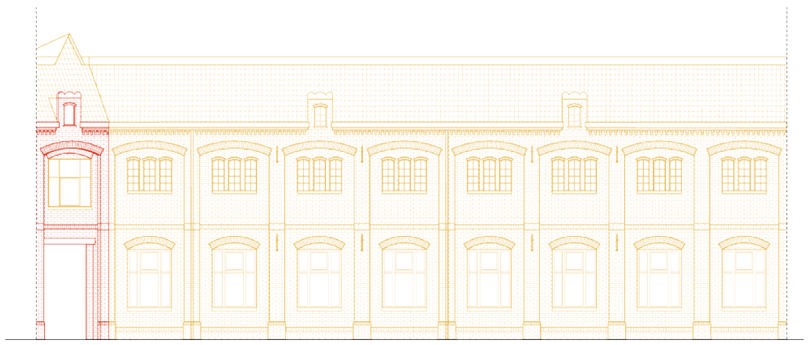
Aangepaste raamopeningen

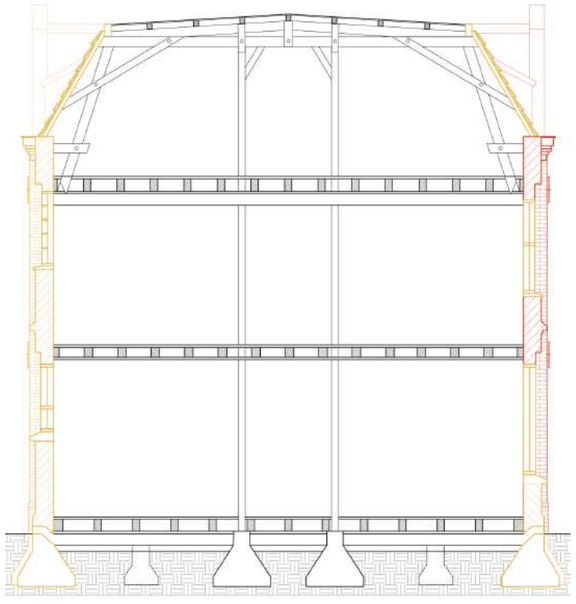


Originele raamopeningen



Binnengevel kantoorgebouw





Doorsnede kantoorgebouw

- Behouden en restaureren
- Herstellen en aanpassen voor nieuw gebruik
- Mogelijkheid tot weghalen of vervangen

AANBEVELINGEN

- Het bouwdeel is belangrijk voor de identiteit van de fabriek en moet in grote lijnen behouden en herkenbaar blijven.
- Keramische pannen in de kap herstellen, hellingshoek van de kap behouden, kap bewoonbaar/leefbaar maken.
- Voorgevel behouden in huidige opzet en restaureren, licht reinigen (niet met de hoge druk).
- Poort behouden in huidige expressie en opzet, gebruik hierop afstemmen.
- De trap van het entreeportaal. In de nieuwe situatie wordt deze uitzondering behouden en versterkt door een sterkere relatie tussen de buiten en binnenkant van de fabriek.
- Indien mogelijk entrees aan de binnenzijde van het hoofdgebouw positioneren. Wanneer een entree aan de straatzijde nodig is binnen de gevelstructuur en vanuit de cultuurhistorische context van het gebouw ontworpen
- De huidige binnengevel met het gedecoreerde metselwerk zoveel mogelijk in het zicht laten en restauratief behandelen. De transformatieruimte is het grootst ten aanzien van de gewijzigde raampartijen.
- Indien het uit een technische analyse niet haalbaar blijkt om de bestaande binnengevel te restaureren, kan dat aanleiding geven om de dakopbouw te funderen op een nieuw te maken binnengevel.
- De terrazzo-stoep onder de poort ook behouden blijft bij de inrichting van de toegang naar het binnengebied.
- Nieuwe kozijnen en ramen bij uitvoeren in staal of aluminium met een renovatieprofiel,

UIT HET HANDELINGSPERSPECTIEF

Motivering categorie 2:
Kenmerkend poortgebouw, entreé voor het terrein. Functioneel en ruimtelijk van groot belang voor de beleving van het industrieel DNA van de plek. Volume en korrelgrootte passend bij de wijk. Hoogwaardige materialisering
en detaillering.

Kwaliteiten om mee te nemen
Gevelcompositie en geveldetaillering. Karakteristieke onderdoorgang met hoofdingang draagt bij aan de cultuurhistorische beleving van het gebied. Het gevelbeeld kent ongelukkige verhoudingen en detaillering, maar draagt wel bij aan de omzooming van het gebied. De onderdoorgang is zeer karakteristiek en van hoge cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorische beschrijving
Het kantoorgebouw is gelegen aan de Smyrnastraat en Smyrnadwarsstraat en heeft aan beide zijvleugels parkeergelegenheid. Het volume dateert uit de begintijd, 1901-1904,en is ontworpen door de toenmalige directeur J.G. Mouton.

Het kantoorgebouw van het complex is een fors u-vormig volume, in twee bouwlagen met kap. de kap wordt onderbroken door dwars kappen waartussen kleine Vlaamse gevels. Tevens is de kap voorzien van kleine dakkapellen. Het opgaand metselwerk van de gevels is uitgevoerd in bruinrode baksteen gemetseld in kruisverband. De gevels aan de Smyrnadwarsstraat en de Smyrnastraat zijn voorzien van enkele topgevels waartussen de kleinere Vlaamse gevels gesitueerd zijn. Op de hoek bevindt zich een veel hoger en schuin geplaatste topgevel met daaronder een overhoeks geplaatste entreé, de fabriekspoort. De entreé is voorzien van een topgevel met steekkap en komt uit op de eerste binnenplaats. De topgevel is gedecoreerd met een rond licht in de top, voorzien van een oranjerode rollaag, daaronder drie smalle vensters onder oranjerode segmentbogen. daar weer onder een getoogd zesruitsvenster onder een oranjerode segmentboog. Hieronder bevindt zich de fabriekspoort die aan de bovenzijde wordt gemarkeerd door een plaquette met daarop de tekst ‘Koninklijke Vereenigde Tapijtfabrieken’. De gevels hebben een verticale geleding in spaarvlakken onder een segmentboog, gescheiden door gemetselde lisenen. De lisenen en spaarvlakken strekken zich over twee
bouwlagen waardoor de gevel een zekere rijzigheid krijgt. Ter hoogte van de verdiepingvloer zijn de spaarnissen voorzien van waterlijsten. de geveldelen tussen de topgevels zijn rijker gedecoreerd dan de overige geveldelen wat met name te zien is in de segmentbogen en de gemetselde gootlijsten. Hier wordt elk venster op de begane grond en iedere spaarnis op de verdieping aan de bovenzijden afgesloten door een segmentboog in oranjerode baksteen.
Voor de overige segmentbogen wordt dezelfde baksteen gebruikt als voor het opgaand metselwerk. In de spaarnissen zijn vensters geplaatst. De spaarnissen van de begane grond zijn voorzien van houten drielichtvensters met bovenlichten. Enkele vensters hebben een afwijkend formaat. De houten vensters zijn recentelijk aangebracht en hebben geen cultuurhistorische waarde. De vensters op de verdieping zijn eveneens drielichtvensters met bovenlichten maar dan van staal. deze zijn vermoedelijk niet origineel maar stammen gezien de proflering uit de periode 1930-1960. Ze zijn wat betreft vormgeving en maatvoering passend bij de gevel en daarom waardevol. Aan de Smyrnadwarsstraat zijn de segmentbogen op de verdieping voorzien van drie smalle strookvensters op een raamdorpel. De strookvensters zijn elk voorzien van segmentboogjes in oranjerode baksteen.

De gevels worden aan de bovenzijde afgesloten door goten. De gootlijst van de geveldelen tussen de topgevels is voorzien van een geprofileerde bakstenen gootlijst. Het dak is een met bitumen gedekt afgeknot schilddak. De dakkapellen zijn voorzien van houten vierruitsvensters. Door de opbouw van de gevels, het decoratieve metselwerk en de ligging van de entreé is dit duidelijk het representatieve kantoorgebouw van de fabriek.



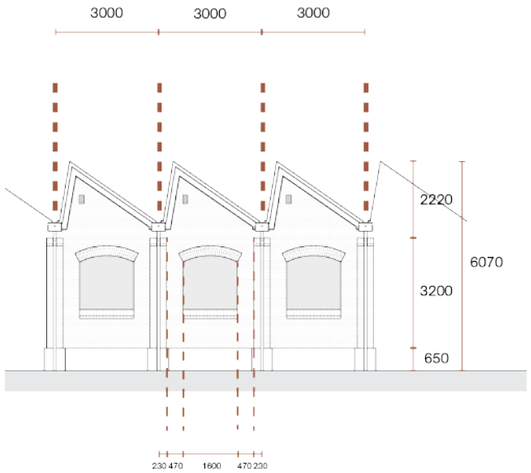
DE PRODUCTIEHALLEN

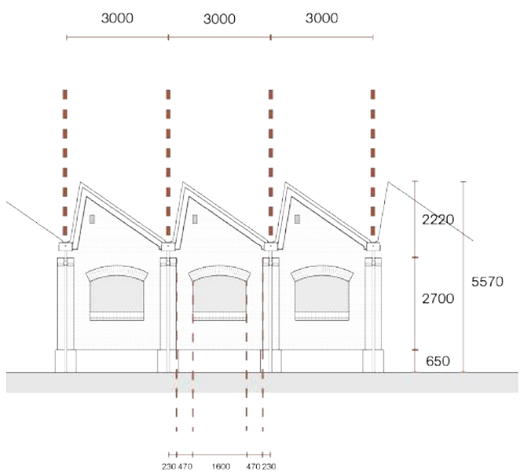




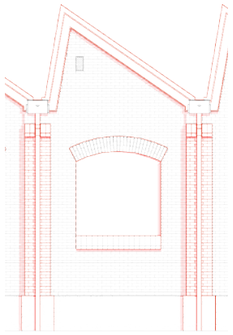
Het repeterende effect van de sheddaken zorgt voor een dominante expressie

ARCHITECTONISCHE ANALYSE

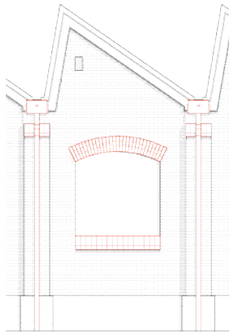




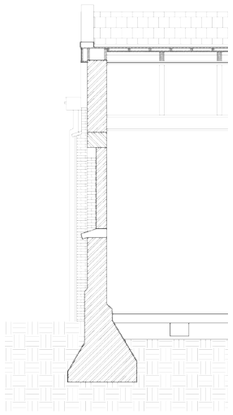
Ritmiek, korrelgrootte en maatsystematiek



Expressie

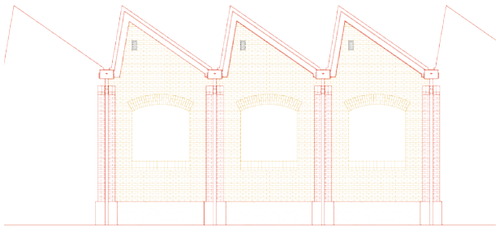


Ornamentiek

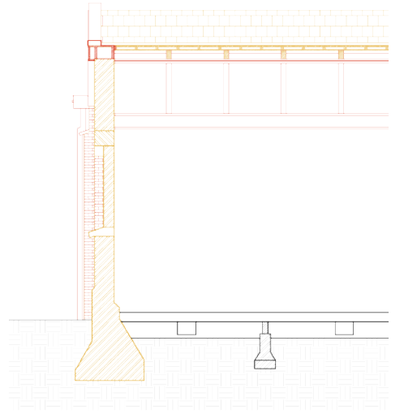


Tectoniek

WAARDESTELLING



Strategie bestaande bebouwing



Behouden en restaureren

Herstellen en aanpassen voor nieuw gebruik

Mogelijkheid tot weghalen of vervangen

ARCHITECTONISCHE ANALYSE

- Identiteit: repetitief en veel
- Basishoogte: 5,5m/6m, 1 bouwlaag
- Positie t.o.v. rooilijn: in rooilijn
- Productielijn: binnenin productiehallen, die alle hallen als het ware aan elkaar rijgt
- Volume: laag en langgerekt
- Gevels: repetitief en van roodachtig baksteen
- Daken: sheddak
- Interieur: grote open hal met expressieve constructie
- Korrelgrootte: gemiddeld

Bouwstructuur/architectuur
De beukmaat van de productiehallen is 3m en wordt gedefinieerd door steunberen (460mm), ramen (1600mm) en hemelwaterafvoer (regenpijpen). Een variatie op de basismodule van de sheddaken is een module die iets hoger is dan de basismodule.
Het geheel oogt horizontaal en expressief door de shedkappen. Het horizontale wordt benadrukt door de basis van 650mm die doorloopt over alle beuken en contrasteert met het rode baksteen.
Aanwezige ornamentiek:
1. Rollagen
2. Expressief hemelwaterafvoersysteem
3. Nok openingen, rechthoekig
4. Uitstekende dakrand

De productiehallen met sheddaken zijn kenmerkend voor het ensemble, maar in overdaad aanwezig. Niet alle beuken zijn exact in deze vorm nodig om deze herkenbaarheid en ritmiek te behouden. Wel is het belangrijk om (de gedachte van) de productielijnen in het plan te houden.

AANBEVELINGEN

- Kapstructuur en ritmiek zijn de meest beeldbepalende elementen in buitengevel (Burg. van Marlestraat) behouden.

- De gevel wordt licht gereinigd (niet met hoge druk) en gerestaureerd (aan de Burg. van Marlestraat).

- De binnenzijde wordt vrijgemaakt van annexen om de kapstructuur hier ook helder te ervaren. Er is een relatie tussen buiten-en binnenzijde.

- De gevel aan de binnenzijde is minder beleefbaar en heeft minder waarde. Deze mag vrij worden aangepast binnen de ritmiek van de kappenstructuur.

- Mogelijkheid voor integratie nieuwe gevelopeningen en openen blindnissen binnen structuur en ritmiek gevel.

- Opbouw wordt met een setback binnen de productiehal geplaatst, los van de randen. Kappenstructuur blijft beeldbepalend in eerste lijn.

- Opbouw wordt in contrasterende architectuur van de sheds vormgegeven. Afwijkend in kleurtoon, materiaal en ritmiek.

- Behoud, waar mogelijk, van de cultuurhistorisch waardevolle spantconstructie is uitgangspunt bij de transformatie

- Nieuwe kozijnen en ramen bij voorkeur uitvoeren in staal of aluminium met een renovatieprofiel, om zodoende aan te sluiten bij de gewenste slankheid en typologie van het gebouw.

UIT HET HANDELINGSPERSPECTIEF

Motivering categorie 2:
Kenmerkende sheddakconstructie, uniek voor Overijssel. Constructie daarmee van hoge bouwhistorische waarde. Gevelbeeld is beeldbepalend voor de Burgemeester van Marlestraat en omkadert op karakteristieke wijze het fabrieksterrein. Dergelijke historie is niet te reconstrueren en draagt in hoge mate bij aan de identiteit van het gebied. De kwaliteit zit hem niet zozeer in elk afzonderlijk bouwdeel, maar in het ensemble van de verschillende sheds die in hoge mate bijdragen aan de cultuurhistorische beleving van het gebied.

Kwaliteiten om mee te nemen
Uniek gevelbeeld. Ook de sheddakconstructies zelf hebben hoge cultuurhistorische waarde. De ruimtes zijn flexibel in te delen en hebben daarmee hoge herontwikkelingspotentie.

Concrete randvoorwaarden voor transformatie
1. Behoud gevelbeeld met kenmerkende gemetselde gevels. Bij de architectuur passende puien van glas denkbaar voor daglichttoetreding. Architectonische opgave met oog voor het gevelbeeld;
2. Behoud kenmerkende houten sheddakconstructies. Deze hebben hoge bouwhistorische waarde
3. Lengtewerking van de gesloten straatwand. Afwegen met hoeveel traveeën dit bewerkstelligd kan worden. Huidig aanzicht is 20 sheddaken, welke de langgerektheid van het volume benadrukt;
4. Transformatiepotentie aan de binnenzijde hoog. Samenvoeging van verschillende traveeën goed mogelijk.
5. Mogelijkheid tot optopping, meer naar de binnenzijde toe gericht, ter contrast van het bestaande erfgoed.

Van belang is dat de beleving op ooghoogte gewaarborgd blijft en dat daarmee de omkadering van het terrein intact blijft.

Cultuurhistorische beschrijving
De hal is het deel dat in het eerste stadium van het fabrieksterrein is gebouwd. Hij bestaat uit een op een hoofdzakelijk rechthoekige plattegrond opgetrokken hal van een bouwlaag. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen en het dak is voorzien van twintig sheddaken, of zaagkappen met lichtinval uit het oosten. Twee zaagkappen lopen door langs het kantoorgebouw over de binnenplaats. De gevels met zaagdaken staan haaks op de Burgemeester van Marlestraat waardoor deze zeer markant zijn voor het straatbeeld. de gevelindeling wordt bepaald door gemetselde lisenen die onder de zakgoten zijn geplaatst, zij dragen de spanten van de dakconstructie. Tussen de lisenen zijn blinde vensters of later dichtgezette vensters geplaatst onder segmentbogen. In de geveltop van enkele zaagkappen bevinden zich kleine ventilatieroosters. De gevels worden aan de bovenzijde afgesloten door houten boeidelen. de vensters van de zaagkappen bestaan uit een strook glas gezet in stalen stijlen. Het dak is gedekt met bitumen. De constructie bestaat uit een houten zaagspant constructie zonder trekbalk die wordt in de langsrichting ondersteund door houten balken. Deze constructie wordt ondersteund door een grid een van stalen I-balken in zowel de langs- en de dwarsrichting. dit grid rust vervolgens op kolommen. De overspanning bestaat hiermee uit een combinatie van constructies waarbij de overkapping in beide richtingen ondersteund wordt met behulp van kolommen.



DE PRODUCTIEHALLEN





Sheddaken met enkele beuk gaan over in sheddaken met dubbele beuk

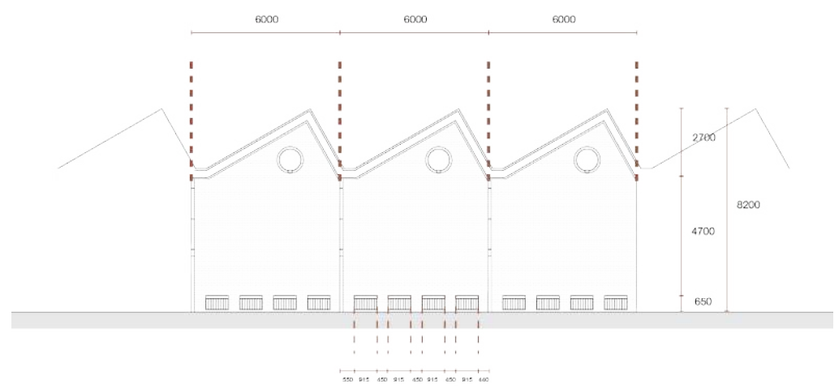


De hoek die gedefiniëerd wordt door sheddaken is direct ook de meest gesloten hoek van het ensemble

ARCHITECTONISCHE ANALYSE



Ritmiek, korrelgrootte en maatsystematiek



Ritmiek, korrelgrootte en maatsystematiek

ARCHITECTONISCHE ANALYSE

- Identiteit: repetitief en veel
- Basishoogte: 8m, 1 bouwlaag
- Positie t.o.v. rooilijn: in rooilijn
- Productielijn: binnenin productiehallen, die alle hallen als het ware aan elkaar rijgt
- Volume: laag en langgerekt
- Gevels: repetitief en van roodachtig baksteen
- Daken: sheddak
- Interieur: grote open hal met expressieve constructie
- Korrelgrootte: gemiddeld

Bouwstructuur/architectuur *(bovenste tekening)*
De ritmiek van de oudste sheddaken blijft in takt, maar de sheddaken zelf gaan over twee beuken. Ook hier benadrukken de steunberen (460mm), ramen (1600mm) en hemelwaterafvoer (regenpijpen) de ritmiek. Afmetingen zijn gelijk aan die van de oudste sheddaken.
Aanwezige ornamentiek:
1. Rollagen
2. Expressief hemelwaterafvoersysteem
3. Uitstekende dakrand

Bouwstructuur/architectuur *(onderste tekening)*
Deze productiehallen hebben minder architectonische expressie. Dit komt mede door de bredere beukmaat van 6m en het ontbreken van steunberen.
Aanwezige ornamentiek:
1. Nok openingen, rond
2. Uitstekende dakrand

AANBEVELINGEN

Deze productiehallen met sheddaken zijn kenmerkend voor het ensemble, maar deze twee typen productiehallen met sheddaken zijn minder expressief in de architectuur. De vervangende architectuur van de nieuwbouw borduurt voort op de architectuur van de oude Tapijtfabriek.

Motivering categorie 3 (bovenste tekening):
Mindere architectonische kwaliteit dan deel B. Architectuur minder fijnzinnig en uniek Sheddakconstructie is niet meer gaaf in tegenstelling tot bouwdeel B. Daarmee heeft dit deel ingeboet aan bouwhistorische waarde. Voornamelijk ensemblewaarde. De sheds dragen bij aan het straatbeeld, evenals de geslotenheid van de bouwwand.

Kwaliteiten om mee te nemen
Passende nieuwbouw met industriële uitstraling kan ook ensemblewaarde vertegenwoordigen. Kwaliteiten van de bestaande hallen zijn onder andere de sheddaken die een markant beeld opleveren aan de Burgemeester van Marlestraat. Dit zijn belangrijke uitgangspunten voor de herinterpretatie van het historisch karakter voor de nieuwbouw.

Cultuurhistorische beschrijving
Deze productiehal is van latere datum en is tegen productiehal B geplaatst. Hij bestaat uit een op een rechthoekige grondslag opgetrokken fabriekshal van een bouwlaag. de gevels zijn opgetrokken uit baksteen en de hal is voorzien van vier sheddaken. de zaagkappen staan haaks op de Burgemeester van Marlestraat waardoor deze zeer markant zijn voor het straatbeeld. Opmerkelijk zijn ook de verschillen in de hellinghoek en vorm van de sheddaken tussen productiehal B en C, die bouw- of verbouw fases verraden. De glasvlakken van beide hallen hebben aan de oostzijde ongeveer de zelfde helling. De westelijke dakvlakken verschillen: productiehal B heeft een kleinere en steile dakvlakhelling productiehal C heeft een langer en minder steil dakvlak. Voor productiehal C is gekozen voor bredere traveeën maar met de zelfde glashelling waardoor de lichtinval het zelfde is als in productiehal B. De gevel is voorzien lisenen die onder de zakgoot van de sheddaken geplaatst zijn, die de spanten van de sheddaken dragen. Ook zijn er lisenen die in het midden van de gevel zijn geplaatst, deze lijken geen draagfunctie te ondersteunen. Tussen de lisenen zijn de gevels voorzien van blinde of later dichtge-zette vensters onder een segmentboog. de geveltoppen zijn voorzien van een ventilatierooster. De constructie bestaat uit een variatie van een houten vakwerkspant. deze wordt ondersteund door houten balken in de langsrichting. deze constructie wordt ondersteund door een grid een van stalen I-balken in zowel de langs- als dwarsrichting. deze rust vervolgens op enkele kolommen. Het is een combinatie van constructies in hout en staal, waarbij de overkapping in beide richtingen ondersteun wordt.

Motivering categorie 3 (onderste tekening)
Mindere architectonische kwaliteit dan deel B. Aan de buitenzijde vooral sober vormgegeven, zonder al teveel architectonische detaillering. De kap bestaat uit een staalconstructie in plaats van uit houten sheddaken en heeft daarmee lagere bouwhistorische waarde. Diverse aanpassingen aan kap, boeidelen en glasinvulling hebben de gaafheid van het volume aangetast. Doorlopend volume dat de Burgemeester van Marlestraat met de Smyrnastraat verbindt doet afbreuk aan doorwaadbaarheid van het gebied. Kenmerkende structuur van het gebied met binnenkamers en buitenschil is hier niet beleefbaar. Heeft voornamelijk ensemblewaarde.

Kwaliteiten om mee te nemen
Passende nieuwbouw met industriële uitstraling kan ook ensemblewaarde vertegenwoordigen. Kansen om de doorwaadbaarheid en leefbaarheid c.q. verblijfskwaliteit van het gebied te verbeteren. Nieuwbouw kan hier kwaliteit toevoegen aan de identiteit van het gebied, passend bij de nieuwe functie.

Cultuurhistorische beschrijving
Deze productiehal bestaat uit een op een samengestelde grondslag opgetrokken fabriekshal van een bouwlaag. de gevels zijn opgetrokken uit baksteen en de hal is voorzien van zes sheddaken. de drie sheddaken naast productiehal B reiken tot aan de binnenplaats, de overige drie zijn langer en reiken tot de andere kant van het fabrieksterrein aan de Smyrnastraat. De zaagkappen staan haaks op de Burgemeester van Marlestraat en de Smyrnastraat waardoor deze herkenbaar zijn in het straatbeeld. De gevels zijn voorzien van lisenen die onder de nok van de sheddaken geplaatst zijn, die de sheddakconstructie dragen. Hier zijn spanten toegepast die in de zadelkappen zijn geplaatst. Tussen de lisenen zijn de gevels voorzien van blinde vensters of later dichtgezette vensters onder een segmentboog. De toppen van de gevels zijn voorzien van een ventilatierooster. De westgevel die vanaf de Smyrnastraat en de binnenplaats zichtbaar is heeft een geleding van lisenen en spaarvlakken. Bij enkele gevels zijn de oorspronkelijke gesmoorde gevelpannen te zien, maar veelal zijn deze vervangen door moderne boeidelen. De dakbedekking en de glasinvulling van de sheddaken zijn recentelijk vervangen. De constructie bestaat uit een geklonken stalen vakwerkspant dat in de langsrichting, onder de nok ondersteund wordt door een wederom geklonken stalen vakwerkligger. In de zakgoten wordt de constructie ondersteund door geklonken stalen I-balken. de vakwerkspant en vakwerkliggers en de I-balken worden in de dwarsrichting ondersteund door een smalle stalen trekbalk. Met deze constructie kan een grote ruimte overspannen worden zonder kolommen.



Categorie 3, de watertoren: weinig architectonische rijkdom, zonder orgineel dak niet gaaf, niet goed herkenbaar



Categorie 3, de machinale ververij: sober, weinig kenmerkend, grof



Categorie 3, het magazijn: niet uniek, niet gaaf



CATEGORIE 1
Conserveren en restaureren





CATEGORIE 2
Transformatie met behoudt van karaktersitieke elementen





CATEGORIE 3
Herinterpretatie historisch karakter





AANBEVELINGEN

- Een aantal gebouwen zijn van zulke uitzonderlijke kwaliteit en/of cultuurhistorische waarde, dat deze behouden dienen te worden in zijn geheel of op onderdelen die de karakteristiek waarborgen.
- Karakteristieke objecten in de vorm van het kantoorgebouw, het ketelhuis met fabrieksschoorsteen, het labkantoor en de kenmerkende gevels aan het begin van de Burgemeester van Marlestraat blijven zoveel mogelijk in takt.
- Voor een aantal gebouwen geldt dat passende nieuwbouw als volwaardig alternatief kan worden gezien.
- De nieuwbouw voegt zich duidelijk naar de specifieke gebiedsidentiteit. De ensemblewaarde blijft gewaarborgd en daarmee verliest het gebied geen objecten die vanuit zichzelf architectuurhistorische of cultuurhistorische waarde representeren.
- Hoofdopzet, gevelindeling, materialisatie en ornamentiek zoals op de pagina's hierboven geanalyseerd zullen de leidraad vormen voor de architectuur van de nieuw te bouwen gebouwdelen.

STRATEGIE BESTAANDE BEBOUWING

Op basis van een tweetal cultuurhistorische waardestellingen, te weten die van Vlaardingerbroek en Wevers (1999) en het Oversticht (2010), zijn drie categorieën geformuleerd waarbinnen de afzonderlijke gebouwdelen geplaatst kunnen worden als basis voor de herontwikkeling. Hoe de verschillende bestaande gebouwen passen binnen de verschillende categorieën is daarnaast ook gebaseerd op het Handelingsperspectief en op de analyse van de vorige pagina's.

Categorie 1:
Conserveren en restaureren

Categorie 2:
Transformatie met behoudt van karakteristieke elementen

Categorie 3:
Herinterpretatie historisch karakter

MATERIAAL EN DETAIL

	GEVELS	DAKEN	KOZIJNEN EN RAMEN	SCHRIJNWERK
KANTOORGEBOUW	 Het kantoorgebouw is opgetrokken uit roodbruine baksteen.	 Donkerblauw metaal/kunststof dakpannen, oorspronkelijk keramisch en gesmoord.	 Originele stalen boogramen (boven) en recentere stalen rechthoekige ramen (onder)	 Opvallend en dominant bij het kantoorgebouw is de rood geschilderde dakrand
KETELHUIS	 Het ketelhuis is gemaakt van gele baksteen en de schoorsteen van oranjerode baksteen.		 Rechthoekige ramen met wit geschilderde, houten kozijnen.	 Wit schrijnwerk van het ketelhuis, met op de voorgrond rood schrijnwerk van een ander deel
LABKANTOOR	 De vrij bijzondere roodachtige baksteen van het labkantoor is geel gevlamd.		 Rechthoekige ramen met stalen kozijnen en een kleine ruitverdeling.	 De betonnen kaders en dakbeëindiging zijn grijs (geschilderd).
PRODUCTIEHALLEN	 De productiehallen met sheddaken hebben een roodachtige gevelsteen.	 Donkerblauwe keramische dakpannen, gesmoord. Grote lichtstraten/dakramen.	 Oorspronkelijk bevatten de productiehallen boogramen.	 Rood geverfd schrijnwerk als dakrand van de productiehallen

Conclusies

- De hoofdmaterialisatie van de gevels is baksteen.
- De hoofdmaterialisatie heeft een kleurenspectrum dat van geel naar rood gaat.
- Door de jaren heen is er een soort patina ontstaan, waardoor de gevelkleuren van de verschillende gebouwdelen naar elkaar toe zijn gegaan.
- De dakbedekking is voornamelijk van donkerblauw (gesmoorde) dakpannen.
- Meest voorkomend zijn boogramen (kantoorgebouw en productiehallen), maar incidenteel zijn er ook rechthoekige ramen aanwezig.
- Het schrijnwerk is voornamelijk rood en incidenteel wit en grijs. Een restauratorische krabproef zal moeten uitwijzen wat de originele kleur van het schrijnwerk is geweest. Het advies is om dit zoveel mogelijk te herstellen naar origineel.

	ROLLAGEN	LISENEN	BLINDNISSEN	NOK OPENINGEN
KANTOORGEBOUW	 Dubbele boogrollagen in het kantoorgebouw steken af tegen het geheel.	 Het kantoorgebouw heeft de meest uitgesproken lisenen van oranje baksteen.	 Sommige van de originele raamopeningen zijn opgevuld met stucwerk of metselwerk.	
KETELHUIS	 De ramen van het ketelhuis worden omkaderd door een witte band.	 Het ketelhuis heeft lisenen, alhoewel deze subtieler en in een ander ritme uitgevoerd zijn.		
LABKANTOOR	 De ramen van het labkantoor worden omkaderd door een grijze band.	 De horizontale ornamentiek bij het labkantoor wordt niet veroorzaakt door lisenen.	 Sommige ramen van het labkantoor zijn dichtgeschilderd.	
PRODUCTIEHALLEN	 De productiehallen met sheddaken hebben allemaal boogrollagen.		 Alle oorspronkelijke ramen van de productie-hallen met sheddaken zijn dichtgestucd.	 Rechthoekige en ronde nokopeningen dien(d)en als roosters en ramen

Conclusies

- Rollagen zijn expressief aanwezig bij de meeste gebouwen van het ensemble.
- Incidenteel wordt er bij de meest iconische gebouwen gebruik gemaakt van een omkadering van de raampartijen.
- Bij de meest statige gebouwen worden lisenen ingezet die als een soort lint de horizontaliteit van de gebouwdelen benadrukken.
- Bij het labkantoor bestaat het hierboven genoemde lint uit een band van ruitvormige tegeltjes.
- Blindnissen zijn overal in het ensemble aanwezig en komen terug in drie verschillende vormen: dichtgestuct, dichtgemetseld, dichtgeschilderd.
- Bij de productiehallen zijn de nok openingen nog goed zichtbaar, waar ze al dan niet dicht (gemaakt) zijn.

3. FABRIEKSIDENTITEIT - VISIE

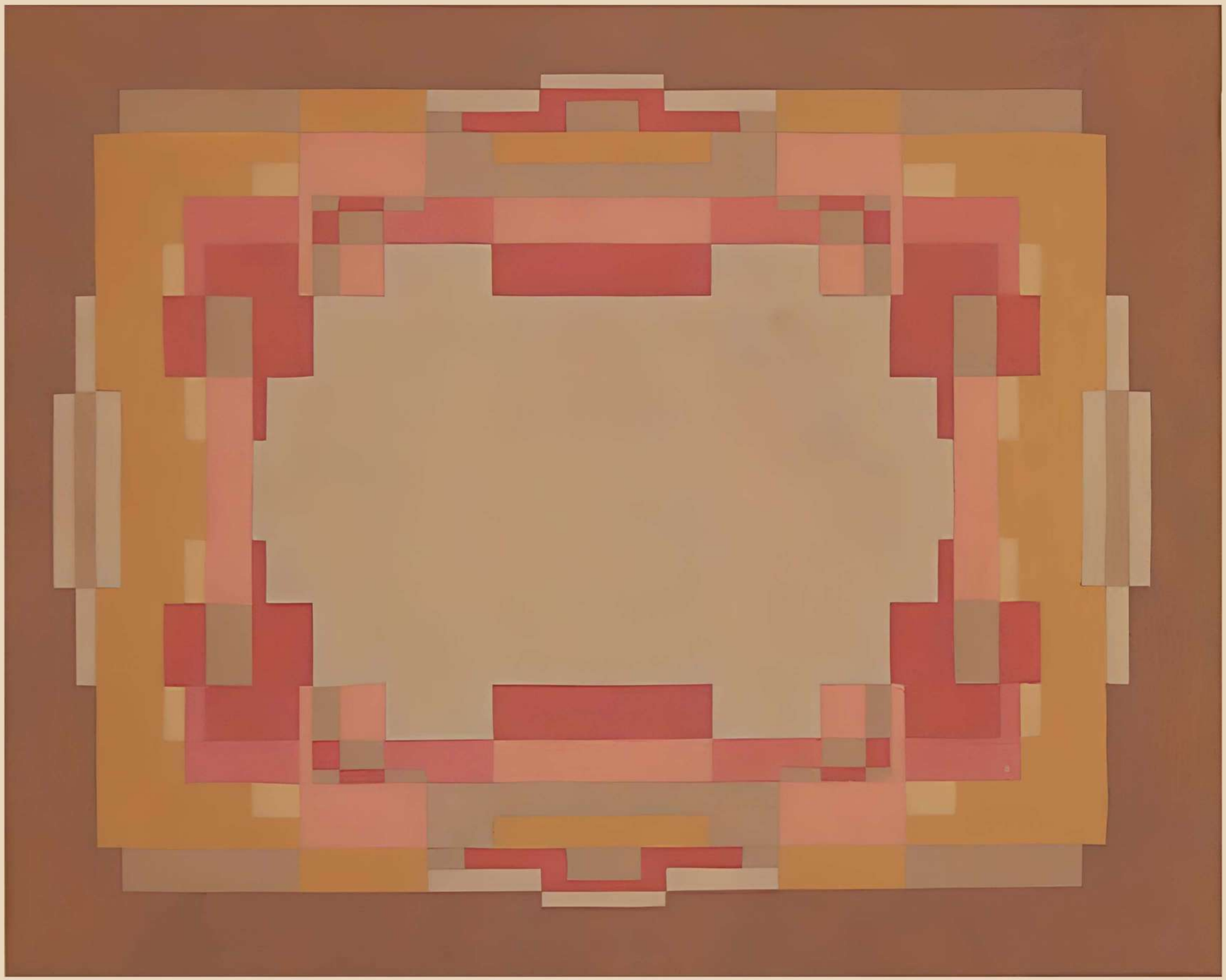


VISIE EN ESSENTIE

Zoals terug te zien in het ontwerp van het Deventer smyrnatapijt A.506:
De fabriek is gelaagd, heeft een harde/duidelijke begrenzing, een duidelijke buiten-en binnenzijde en een zone hiertussen.

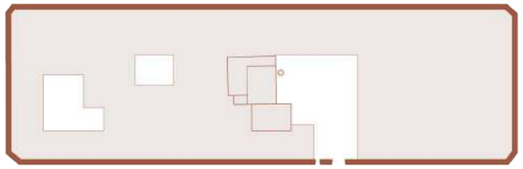
De fabriek bestaat uit een veelvoud van verschillende identiteiten en karakteristieken die overlappen, stapelen, zij aan zij staan. Al deze elementen zijn onderdeel van een overkoepelende gelaagde fabrieksidentiteit en structuur die ton-sur-ton op elkaar aansluit en als een smyrnatapijt aan elkaar zijn verknoopt.

KONINKLIJKE VEREENIGDE TAPIJTFABRIEKEN N.V.

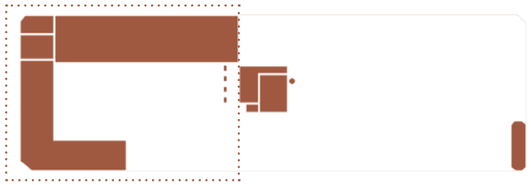


A · 506 · A · 8

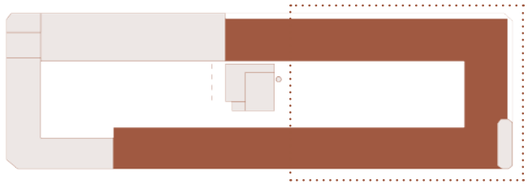
BESTAAND



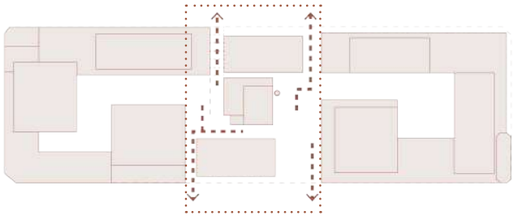
Het is belangrijk dat de bestaande **fabrieksidentiteit** gewaarborgd wordt.



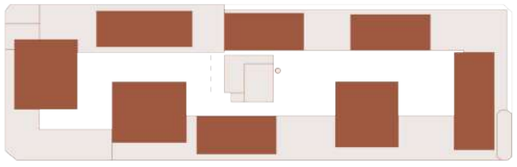
Waardevolle, te behouden elementen (2/3 bouwlagen), bevinden zich voornamelijk op het linker gedeelte van het kavel. Daarom wordt dit gedeelte in het nieuwe plan **‘de oude fabriek’** genoemd.



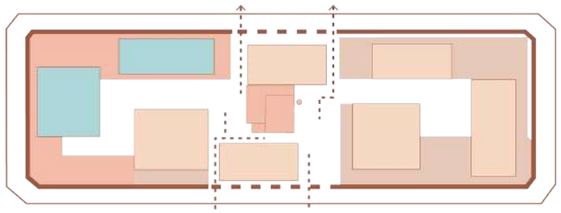
Nieuw te bouwen elementen (3 bouwlagen), bevinden zich vooral in het rechter gedeelte van het kavel. Daarom wordt dit gedeelte in het nieuwe plan **‘de nieuwe fabriek’** genoemd.



Een combinatie van oude elementen en nieuw te bouwen elementen bevindt zich in **‘het hart van de fabriek’,** waar het ketelhuis als een verborgen parel tussen twee nieuwe bouwblokken (5/6 bouwlagen) in staat. Met het doorbreken van de gebouwbasis (in de rooilijn) in het centrum van het gebied, wordt de fabriek **gehecht** aan de buurt en wordt deze meer toegankelijk. Doordat de basis overwegend in stand blijft en de hoekpunten duidelijk worden gemarkeerd blijft het ensemble leesbaar en beleefbaar.

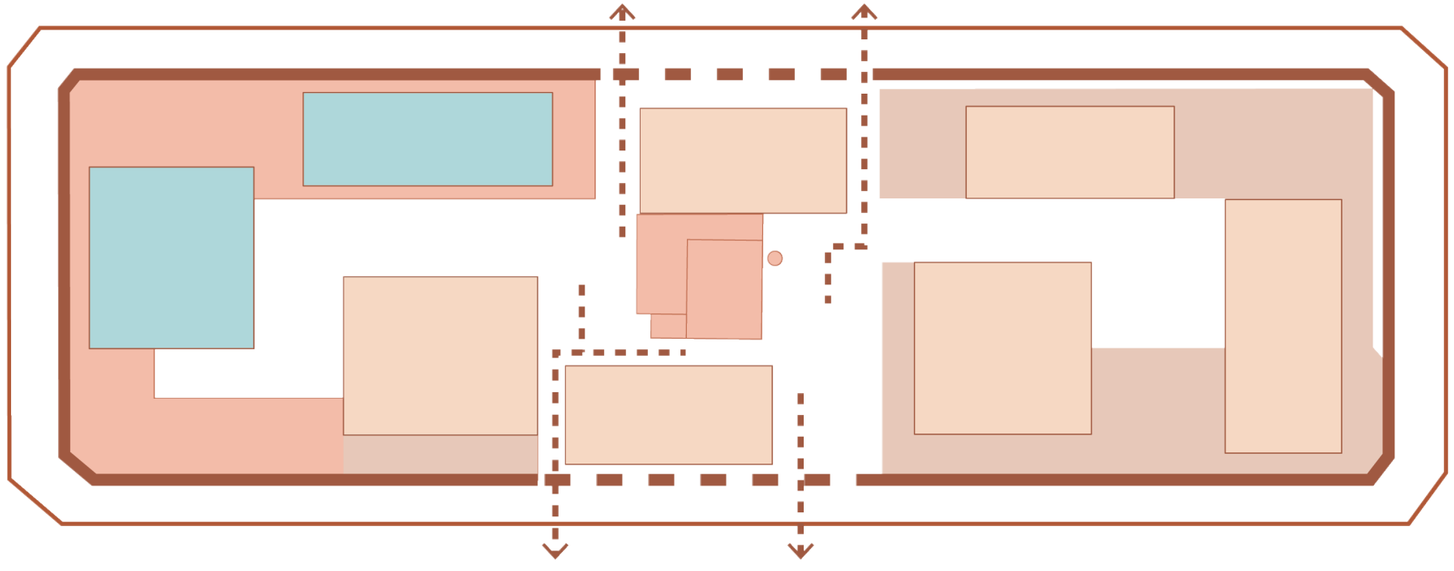


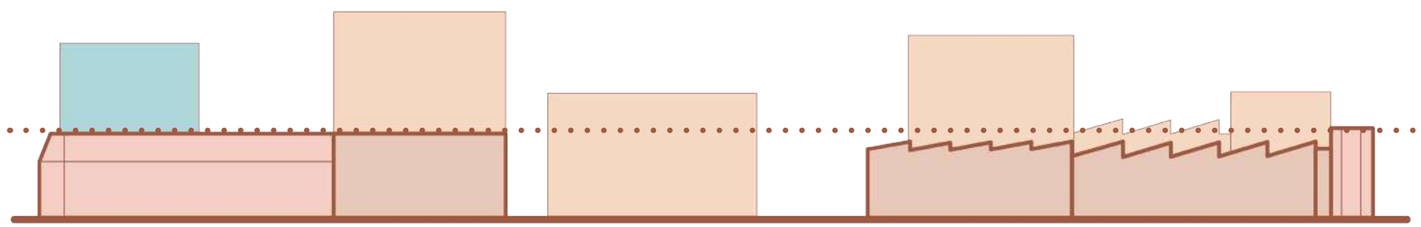
De basislaag van het ensemble vormt een buitenring van 2/3 bouwlagen hoog. **Bovenbouwen** worden hieraan toegevoegd met een minimale **setback** van 2 meter, zodat de basislaag duidelijk leesbaar blijft. Deze basislaag zorgt voor een menselijke maat aan de randen en een goede overgang naar de bebouwing in de omgeving.



Het gedeelte van **‘de oude fabriek’** behoudt de oude rooilijn en het **gesloten karakter** van het ensemble blijft hier in tact. De entreepartijen liggen in dit gedeelte aan de binnenzijde.
Het gedeelte van **‘de nieuwe fabriek’** heeft een **open karakter,** waar de entrees zich hier aan de straatzijde bevinden. Daarnaast is hier ruimte om de rooilijn iets terug te leggen, wat uiteindelijk zorgt voor meer kwaliteit op het maaiveld en voor de aanliggende straten.

MASTERPLAN





Bovenbouw met een setback

Basislaag in de rooilijn

Bestaande basislaag

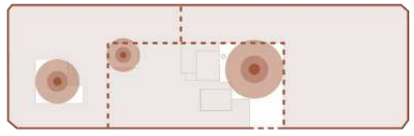
Nieuwe basislaag

Nieuwe bovenbouwen

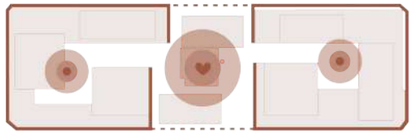
Contrasterende bovenbouw

FABRIEKSIDENTITEIT - ANALYSE

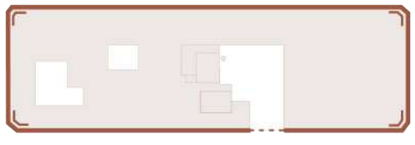
DE NIEUWE FABRIEKSIDENTITEIT



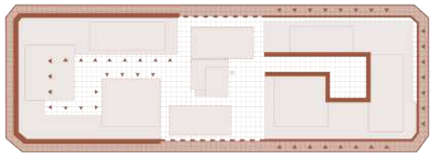
HOVEN



De **hovenstructuur** van de oude fabrieksopzet met het **drietal binnenkamers** wordt versterkt en opengewerkt, zodat de binnenkamers toegankelijk worden. De binnenkamers vormen de centrale punten binnen het ensemble, waar ze in verbinding staan met **routes** en **entrees**. Elke binnenkamer krijgt een eigen karakter, gebaseerd op de positie in het ensemble en de mate van toegankelijkheid van de binnenkamer.



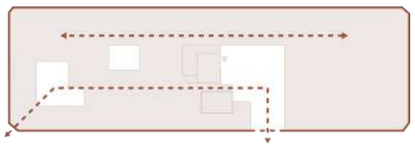
EEN ‘HARDE’ BUITENKANT



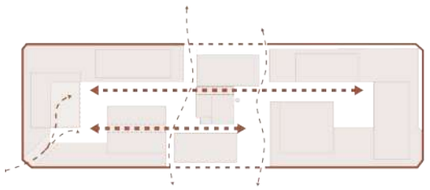
De grens van het fabrieksensemble blijft zichtbaar, maar wordt verzacht. De **groene buffer** wordt opgewaardeerd en ingericht. Het ensemble blijft er als één geheel uit zien, maar krijgt een **open en uitnodigende uitstraling**. In ‘de oude fabriek’ liggen de entrees aan de binnenzijde, waar de entrees in ‘de nieuwe fabriek’ aan de buitenzijde gepositioneerd zijn. De deelgebieden hebben zo ieder een eigen karakter.

EEN ‘ZACHTE’ BINNENWERELD

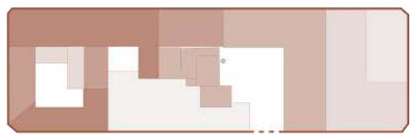
De gefragmenteerde, gestapelde en **gelaagde ‘zachte’ binnenwereld**, wordt behouden en versterkt. Het ‘hart van de fabriek’ zorgt ervoor dat het binnengebied open is en geeft ruimte voor meer differentiatie in de gevellijnen en een duidelijk speelser beeld dan de gevellijn aan de buitenkant.



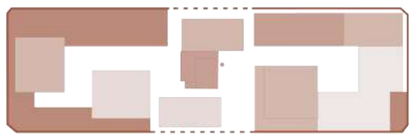
DE PRODUCTIELIJNEN



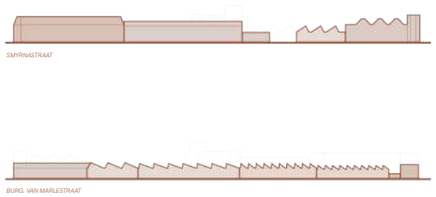
De **structurerende assen** van de productielijnen wordt geherinterpreteerd in de vorm van zichtlijnen en (onder)doorgangen. De duidelijke zichtassen in het binnengebied zorgen voor een gevoel van oriëntatie en ruimtelijkheid. Daarnaast zorgen ze voor de verbindingen door het gebied.



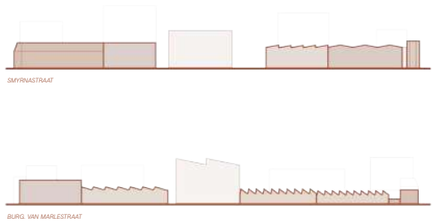
GELAAGDHEID



De **gelaagdheid** van de fabriek blijft behouden, doordat de nieuwe volumes op een speelse manier ten opzichte van elkaar aan de binnenzijde gepositioneerd zijn. Hierdoor ontstaat een **stapeling van volumes en architecturen**.



EEN TON-SUR-TON ENSEMBLE



Het **2/3 laags basisvolume** wordt aan de rand van het plangebied gehandhaafd, bovenbouwen zijn verder in het binnengebied gepositioneerd. De korrelgrootte van de nieuwe bebouwing is gebaseerd op de korrelgrootte van de bestaande gebouwdelen. Niet alleen in korrelgrootte, maar ook in materialisering hebben de gebouwdelen overeenkomsten. Hierdoor is de algehele indruk een **ton-sur-ton geheel**. Desalniettemin zijn de verschillende blokken van elkaar te onderscheiden door kapvorm, detaillering en lichte verschillen in kleur van materialisering.

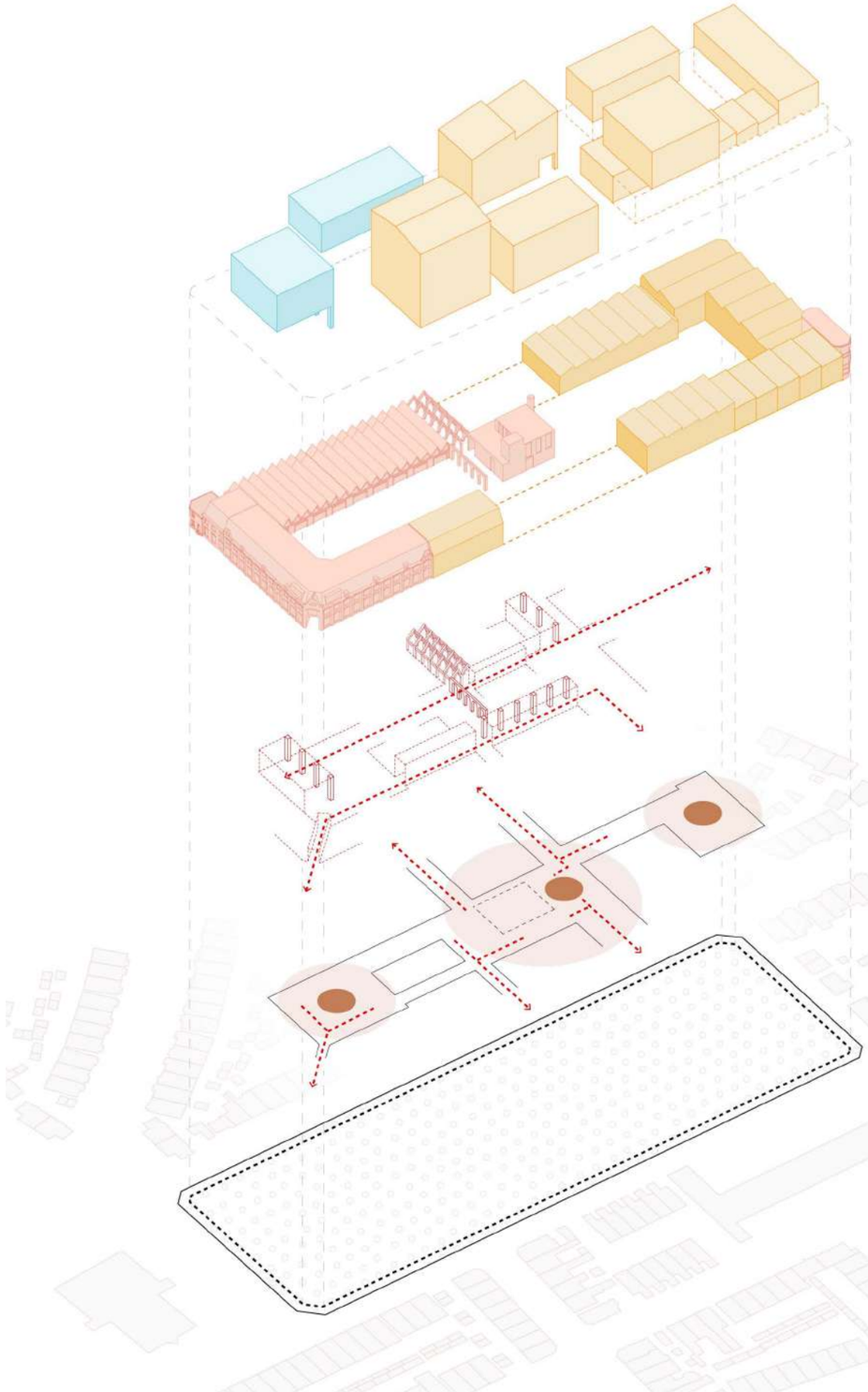
Dit zijn de uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling, die zich uit in:

- Een duidelijk basisvolume van 2-3 lagen in de rooilijn, accenten liggen in de tweede lijn. Balkons, erkers e.d. kragen hier niet over uit.
- Gebouwen die zeer duidelijk in vorm en articulatie onderdeel zijn van eenzelfde ensemble. De verschillende gebouwen zijn wel van elkaar te onderscheiden.
- Een groene buffer die een duidelijke demarcatie in de openbare ruimte bewerkstelligt.
- Eenheid in kleur en materiaalgebruik.
- De lange zichtlijnen en assen worden ingezet om de gelaagdheid en stapeling van elementen te ‘vangen’.

Een goede integratie met de buurt en het leefbaar en beleefbaar maken van de fabriek vraagt om een meer opengebroken en toegankelijk gebied. Dit staat op gespannen voet met de identiteit van een gesloten fabriek die als een eiland in de wijk ligt. In het gebied is er constant een zoektocht naar de balans van het gesloten fabriekskarakter en een open en prettig woonmilieu.

Het gebied is opgedeeld in drieën. De twee kopzijden zijn krachtige volumes in de rooilijn, bestaande uit het kantoorgebouw en de plint met de kenmerkende kappenstructuur. Hierdoor worden alle zijden en de fabrieksgrens duidelijk gedemarkeerd.

In het midden van het gebied wordt de connectie met de buurt gemaakt en wordt de structuur ten delen opengebroken. Het fabriekshart en de openbare ruimte wordt hier verweven met de buurt. Hier kunnen de gebouwen terugliggen vanuit de rooilijn om meer ruimte te geven in de straat en de hechting met de buurt.
Door het ontwerp van de openbare ruimte, het ontwerp van de gebouwen en de materialisatie die de gebiedsidentiteit duidelijk laten spreken, wordt in dit (open) tussenstuk de fabriek bijeengehouden.



bovenbouwen

bestaande +
nieuwe basislaag

poorten, onderdoorgangen
en overkluizingen

open binnenkamers

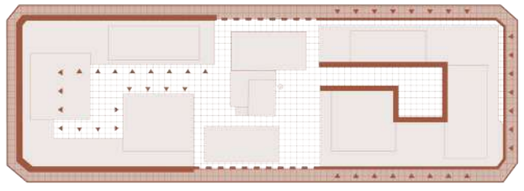
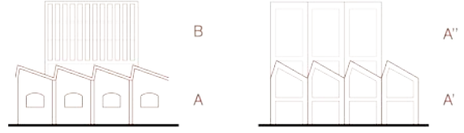
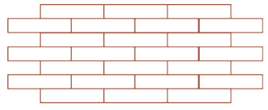
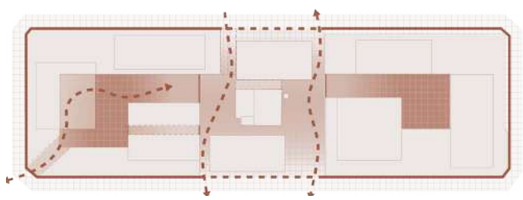
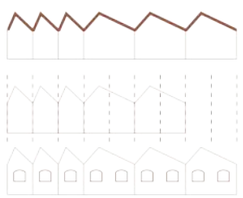
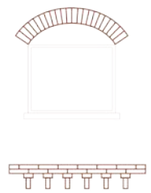
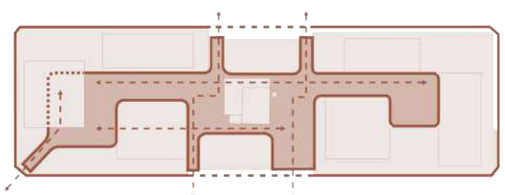
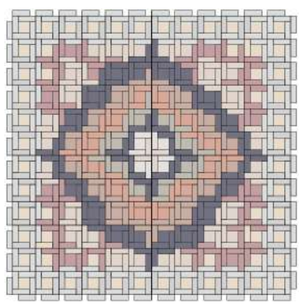
tapijt en bufferzone

4. FABRIEKSIDENTITEIT - BEELDKWALITEIT





DE NIEUWE FABRIEKSIDENTITEIT

ENSEMBLE	*GEBOUW/STRAAT*	*MATERIAAL/DETAIL*
1. EEN FABRIEKSENSEMBLE	**4. ARCHITECTONISCHE VERHOUDINGEN**	**9. MATERIALISATIE, KLEUR EN ORNAMENTIEK**
		
2. VERANKERING MET DE WIJK	**5. RITMIEK EN KORRELGROOTTE**	**10. DETAILS EN ELEMENTEN**
	**6. KAPPEN** 	
3. BINNENWERELD	**7. GEBOUWPLINTEN**	**11. OVERGANGEN EN DETAILLERING**
	**8. RUIMTELIJKE KWALITEIT** 	

De beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe Tapijtfabriek heeft als doel om het gebied een historische gelaagdheid te geven die past bij de uitdagingen van de 21ste eeuw.

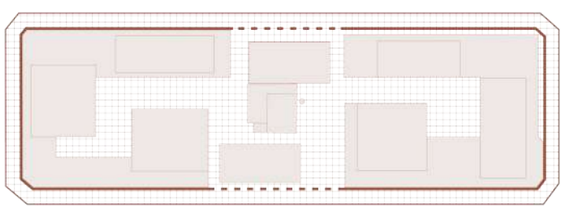
De ambitie hierbij is om het cultuurhistorisch verleden zichtbaar, tastbaar en beleefbaar te maken voor Deventer. Karakteristieke panden worden getransformeerd en hergebruikt. Kenmerken en kwaliteiten uit het verleden blijven zichtbaar en huidige stedenbouwkundige structuren blijven bestaan binnen de nieuwe opzet van de fabriek.

Het historisch karakter van het gebied is ook leidend voor de vormgeving van de nieuwbouw. Dat betekent dat er een symbiose ontstaat tussen enerzijds de te transformeren panden en anderzijds de nieuwbouw, die is geïnspireerd op de fabrieksidentiteit. Gezamenlijk dragen zij bij aan de ruimtelijke identiteit van het gebied.

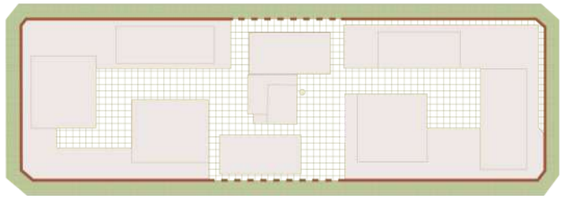
Om bovenstaande zorgvuldig vorm te geven, is er behoefte aan verschillende plaatselijke ingrepen en ontwerpen (accupunctuur methode). Er wordt constant een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de eenheid van de fabriek en de lokale condities. Hierbij zijn er een aantal thema's aanvullend op de thema's die vanuit de fabrieksidentiteit komen: de beeldkwaliteitsthema's. Op de linkerpagina is te zien dat deze thema's op de schaalniveaus ensemble, gebouw/straat en materiaal/detail ingedeeld zijn. Dit volgt dus dezelfde structuur als de analyse van de fabrieksidentiteit eerder in het Beeldkwaliteitsplan. Op de volgende pagina's worden de beeldkwaliteitsthema's verder toegelicht.

ENSEMBLE

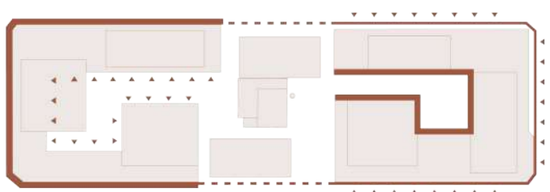
1. EEN FABRIEKSENSEMBLE



fabrieksgebied als tapijt onder het ensemble



groene buffer als lint rondom kavel



positionering van entrees

Het fabrieksgebied

- De fabrieksidentiteit is de basis, waar de structuur van de fabrieksopzet, kantoor, sheds etc. ook de basis vormen.
- Het geheel is van binnenuit georganiseerd.
- Het fabrieksgebied heeft een duidelijke andere functie dan de omliggende bebouwing.
- Er ontstaat eenheid door de schakeling van gebouwen, de basishoogte, de gebouwtypologie aan de buitenzijde en de overlappingen in de binnenwereld.
- De groene buffer en het tapijt vormen een extra lint rondom de fabriek.
- Om de 'harde buitenzijde' van de fabriek zoveel mogelijk in stand te houden, mogen balkons niet uitkragen over de rooilijn heen. De gevels die grenzen aan het binnengebied mogen wel uitkragende balkons hebben.
- Het fabrieksgebied is een eigen wereld binnen de wijk (ook aan de binnenzijde). Het karakter van onder een poort doorlopen en in een andere wereld terechtkomen, is een duidelijke kwaliteit van de locatie.

Groene buffer

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt de fabriek op een eigen voetstuk geplaatst. Het maaiveld vormt één tapijt als kader rond het voormalige fabriekscomplex met een eenduidige verharding en veel groen dat ook wordt doorgezet in de buitentuinen en hoven op het fabrieksterrein.

Entrees

De verschillende entrees vereisen een specifieke ontwerpaanpak: woningentrees, gebouwentrees, fietsentrees en parkeerentrees.
De inrichting van de openbare ruimte is afhankelijk van de invulling van de begane grond. Woningen in de bestaande shedgebouwen vragen om een andere overgang van privé naar publiek/openbare ruimte, dan een functie zoals een sportschool.



fabrieksidentiteit in nieuwe woonbuurt



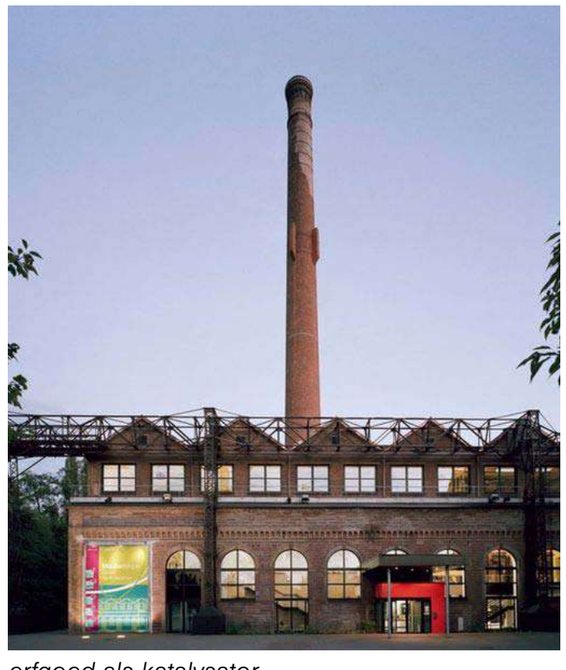
herinterpretatie fabrieksidentiteit



woonensemble met fabriekskarakter

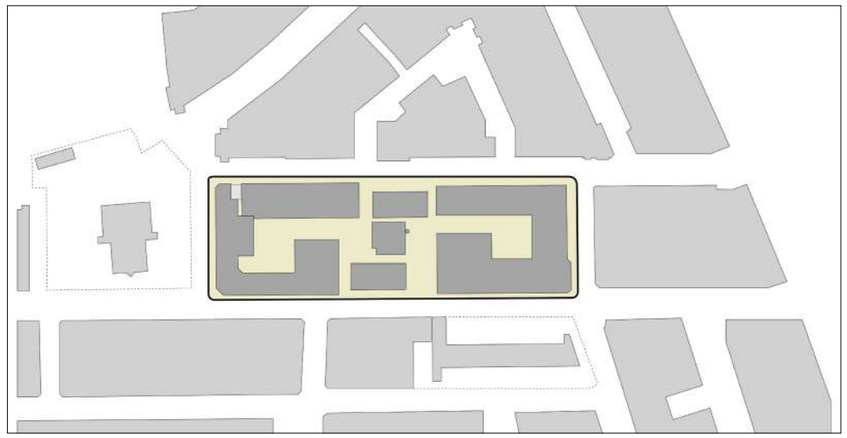


ensemble met fabriekskarakter



erfgoed als katalysator

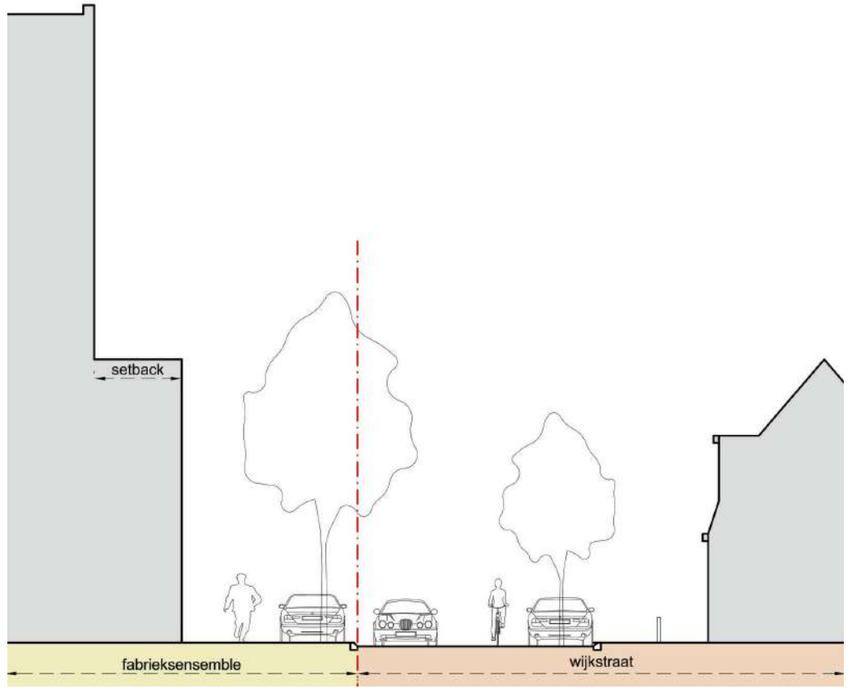
Duidelijke plint
Het totale oppervlakte van het fabrieksperceel bedraagt circa 12000 m2. Deze buitenruimte wordt ingericht als en groot smyrnatapijt. De grootte van dit tapijt komt overeen met de jaarlijkse productie van smyrna tapijten in de glorietijden van de fabriek. Rondom de fabriek vormt de rand van het tapijt een duidelijk kader rond het complex. De rand van het tapijt stopt bij de rand van de weg. Door de verschillen in inrichting op wijkniveau en op fabrieksniveau (inrichting tapijt) wordt het schaalverschil tussen de fabriek en de wijk enerzijds versterkt en bekrachtigd. Anderzijds worden maatverschillen in architectuur juist in deze strook opgevangen door bijvoorbeeld bredere trottoirs toe te passen, grotere bomen te introduceren en set backs in de architectuur.



fabriek als eiland in de wijk met een duidelijke plint



materialisatie openbare ruimte onderdeel van het fabriekstapijt: Mr. H.F. de Boerlaan Deventer



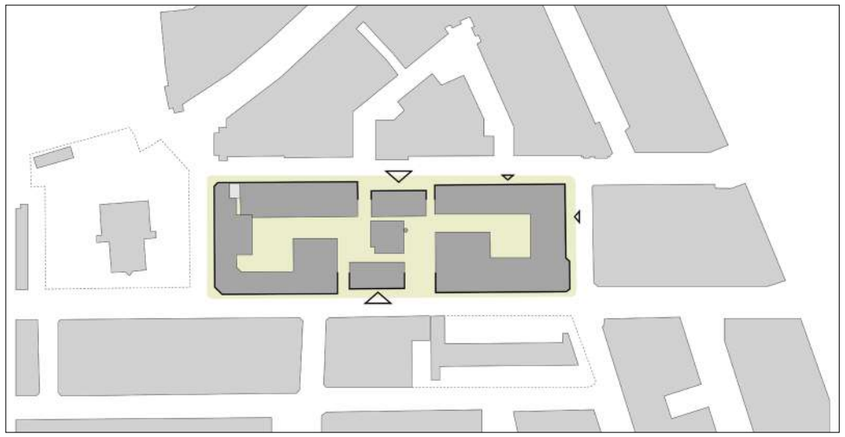
principedoorsnede beleefbare plint van fabriek t.o.v. omliggende wijkstraten

Van buitenplint tot binnenwereld
De buitenrand van het tapijt krijgt een zeer groen karakter waarbij het groen zo wordt toegepast (inzetstukken) dat het tapijt als geheel steeds herkenbaar blijft. De buitenrand kent verschillende verbijzonderingen:

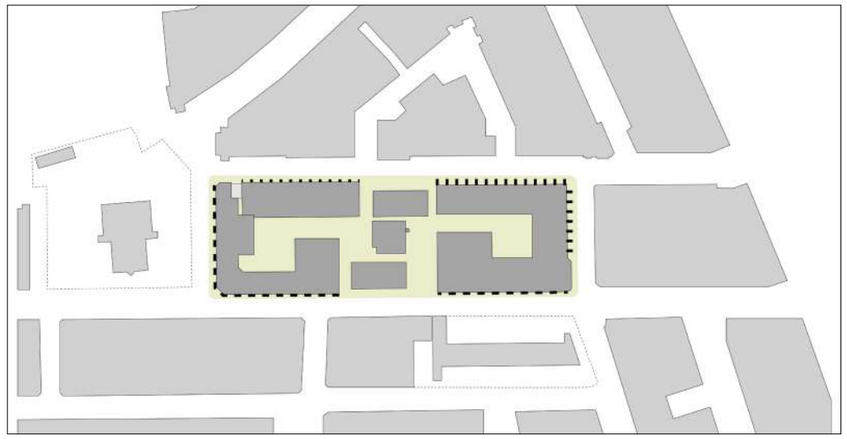
- Aan de zijde van de Burgemeester van Marlestraat en de Tapijtstraat krijgt de nieuwbouw een breder trottoir. Dit in verband met de krappe maat in het straatprofiel. Hierdoor wordt de overgang van de lage bebouwing van de wijk naar de nieuwbouw beter gemaakt.

- De gehele plint wordt voorzien van groen waarbij het groen in de Burgemeester van Marlestraat en de Tapijtstraat een meer verticaal accent krijgt in het ritme van de pilasters van het fabrieksgebouw dat overgaat in verticale elementen rondom de entrees van de nieuwbouw. Het groen in de Smyrnadwarsstraat en de Smyrnastraat heeft iets meer ruimte en krijgt een meer horizontaal accent in het ritme van de straat.

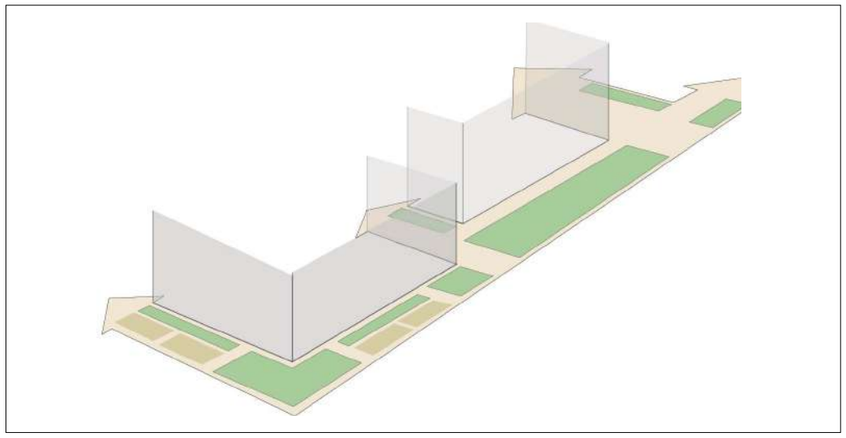
- De nieuwbouw krijgt voordeuren en entreepartijen (incl. een overgangszone) aan het trottoir. De entrees van de woningen in de oudbouw kunnen aan het binnenterrein of aan de buitenzijde gepositioneerd worden.



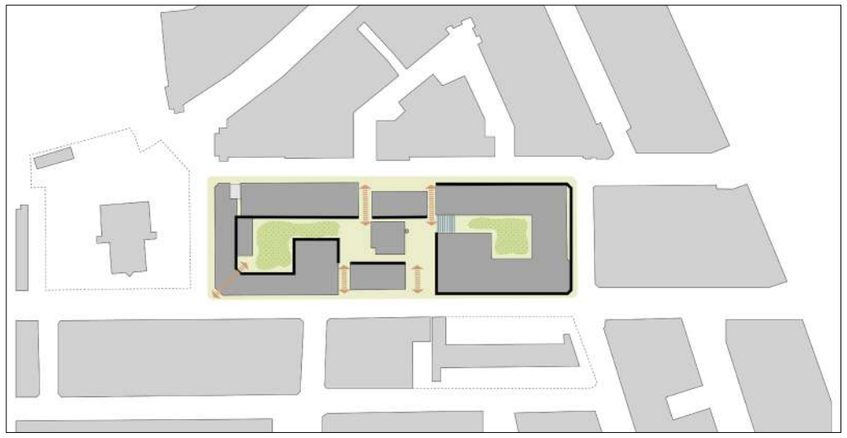
setbacks en terugliggende gevellijnen voor meer ruimte in de straat



continuering van kenmerkende ritmes

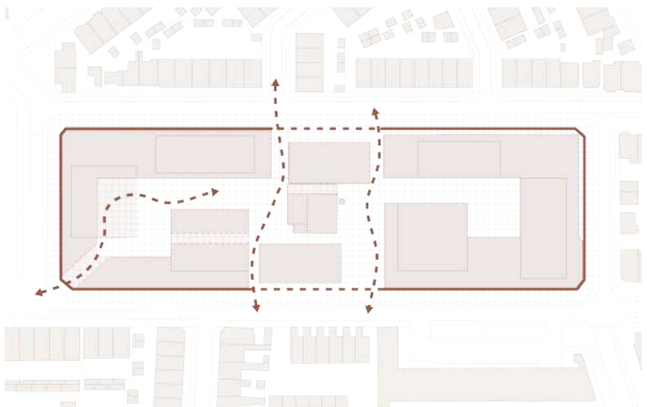


setbacks en terugliggende gevellijnen voor meer groen, licht en lucht

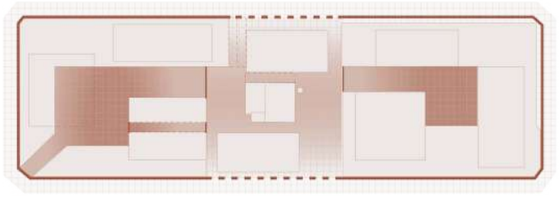


beleving van voordeuren

2. VERANKERING MET DE WIJK



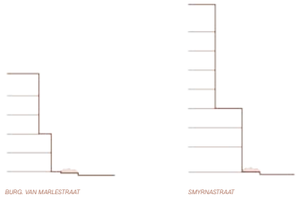
omsloten maar permeabel



openbaar / privé



setbacks



rooilijn, ruimte in de straat

Overgang binnen en buitenkant

- De binnenwereld is onderdeel van het groene tapijt.
- Het aaneenknopen van binnen- en buitenwereld met de openbare ruimte is belangrijk.
- De poorten als element, bewerkstellen de zichtrelatie tussen binnen- en buitenwereld.
- Zichtlijnen naar binnen worden gevangen door een plek, een bestemming.
- De doorbraken in het middengebied. Hier vindt de grootste interactie tussen binnen en buiten plaats. Door setbacks op het maaiveld (of het weglaten van de tweelaagse basis) wordt hier meer ruimte gecreëerd voor connectie tussen de binnen-en buitenzijde.

Openbaar, semi openbaar, privé

- De Tapijtfabriek kent een zeer gelaagd binnengebied waarin privé en openbaar in elkaar overlopen.
- Het gebied is grofweg te verdelen in drieën. 1. Het gedeelte rond het oude kantoorgebouw is een binnentuin/hof voor bewoners waardoor een openbaar toegankelijke route loopt (onder de poort naar het centrumgebied). De privétuinen die aan deze binnentuin liggen zijn duidelijk met beplanting gedemarkeerd. Er zijn geen schuttingen of opgaande constructies die private ruimte scheiden van de meer publieke route.
- 2. Het gedeelte rond het ketelhuis heeft een openbaar karakter en is dag en nacht publiek toegankelijk. Dit gebied takt aan met stegen en doorgangen op de omliggende straten en de publieke routing in het binnengebied. 3. Het dek op de parkeergarage is een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners met daaraan grenzende privétuinen. Omdat hier geen doorgaande route doorheen loopt heeft de tuin een privaat karakter en is deze afsluitbaar.

Setbacks

- De Tapijtfabriek heeft een duidelijke aaneengesloten basislaag die de fabriek als geheel demarkeert aan de straat. Deze basislaag is drie tot vier lagen hoog. Hogere bebouwing ligt terug met een setback van minimaal 2 meter uit de basislaag. Hierdoor ervaar je vanuit de straat op ooghoogte vooral de twee tot drie lagen wat ruimte licht en lucht geeft.

Poorten, onderdoorgangen en overkluizingen

- In de Tapijtfabriek zijn de onderdoorgangen en poorten een terugkerend thema. Dit is vooral rond de productielijnen en gebiedsentrees onderdeel van het DNA van het gebied. De poorten vormen de overgang tussen de woonwijk buiten de fabriek en het fabrieksinterieur.
- De poorten en onderdoorgangen zijn prettig en uitnodigend. Dit betekent dat ze ‘s avonds goed verlicht zijn en er goed doorzicht door de onderdoorgang is.



poorten en onderdoorgangen



overgang op straat



setbacks



zone tussen openbare ruimte en woningen

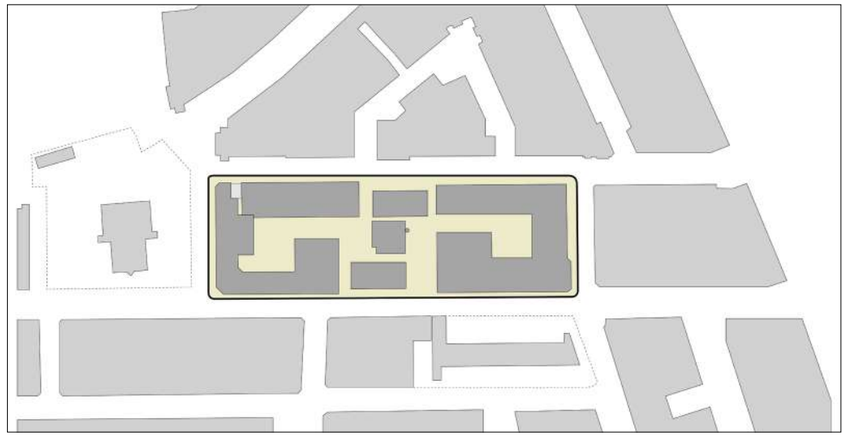


stegen en tussenruimten



fabriek met woningen

Aanhelen omliggende bomenstructuren
Om aan te sluiten op de omliggende straten en de woonwijk worden de bomenstructuren van deze straten doorgevoerd langs de Tapijtfabriek. Hierdoor wordt de kwaliteit van de buitenruimte vergroot en wordt de fabriek visueel verbonden met de omgeving. De nieuw aan te planten boomsoorten komen overeen met de bestaande bomen waardoor de eenheid wordt versterkt.



bestaande en nieuwe boomstructuren



lindebomen Smyrnastraat



parrotia's Burg. van Marlestraat



gleditsia's G.I. Brucestraat



huidige Smyrnastraat

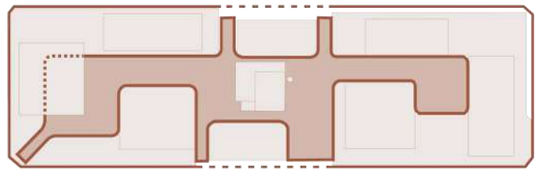


huidige Burg. van Marlestraat

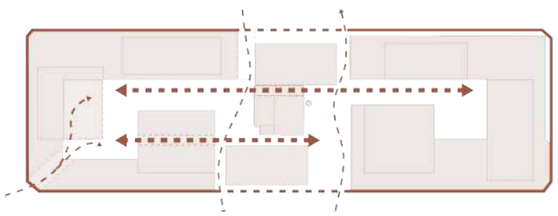


huidige G.I. Brucestraat

3. BINNENWERELD



een harde buitengrens en een zachte, gelaagde binnenwereld



zichtijnen, onderdoorgangen en overkluizingen



1. de binnenplaats
2. de expeditieplaats
3. het dek

Ruimtelijke structuur
De huidige binnenwereld van het fabriekscomplex is ontstaan door het aanbouwen van gebouwdelen, het inbreiden, het creëren van hoven voor parkeren en het creëren van (buiten)ruimtes voor productie/ uithangen tapijten. Hierdoor is de binnenwereld een samenstelling/stapeling van verschillende bouwdelen en open plekken. Deze open plekken (‘plaatsen’) hebben elk een eigen karakter dat wordt bepaald door de maat ervan, de inrichting en het karakter van de omliggende bebouwing. Dit zijn basisuitgangspunten geworden voor het ontwerp van de drie ‘plaatsen’ in de nieuwe Tapijtfabriek.

Productielijnen
De productielijnen van de fabriek zorgden voor een duidelijke ordening in de ruimtelijke structuur van de binnenwereld. Deze lijnen zijn als zichtas en als doorgaande route nog steeds beleefbaar in het plan. De assen zorgen voor het bijeenknopen van de verschillende plekken en gebouwen in het gebied. In de zichtlijnen worden letterlijk de tijdslagen, de stapeling en gelaagdheid beleefbaar gemaakt in een beeld. De ‘plaatsen’ zoals in de alinea hierboven besproken, worden ook in het nieuwe ontwerp door zichtlijnen en doorgangen aan elkaar geregen.

Plaatsen
Binnenin de fabriekslocatie bestaat de ruimtelijke structuur uit een opeenvolging van binnenplaatsen die worden gekoppeld door productielijnen, onderdoorgangen en stegen. Hierdoor wordt licht en lucht in de gebouwen en structuur gebracht en ontstaat er ruimte voor activiteit. De binnenwereld is de plek voor verschillende activiteiten die passen bij de verschillende karakteristieken van deze plekken.

Er zijn drie ‘plaatsen’ in het gebied gedefinieerd.



de binnenplaats



de binnenplaats



de expeditieplaats



het dek



de expeditieplaats

- de binnenplaats

De binnenplaats is toegankelijk vanuit de poort onder het kantoorgebouw. De plek is omsloten door het kantoorgebouw en nieuwe opgaande volumes waarin gewoond wordt. Het omsloten woonkarakter maakt deze plek tot een rustige binnentuin waar bewoners gebruik van kunnen maken. Door de cultuurhistorische importantie en als onderdeel van de sequentie aan open ruimtes en lange lijnen in het gebied is deze plek publiek toegankelijk. Het publiek is te gast in een gezamenlijke binnentuin met een meer publieke routing hierdoorheen die naar het hart van het gebied en de gebouwentrees leidt.

De binnenplaats is een groene openbare ruimte waar een aantal verharde paden doorheen voeren. De overgangen van publiek naar privé worden gemarkeerd door verharde privézones grenzend aan de woningen. Ook daar waar de entrees van de woningen zitten, vormt bestrating een constrast met het groen van de binnenplaats.

- de expeditieplaats

De expeditieplaats is het hart van het gebied. Deze ruimte om het oude ketelhuis heen heeft een openbaar karakter. Deze ruimte vormt een koppeling met de buurt en is het knooppunt van alle zichtassen en binnenruimtes. De expeditieplaats is zowel sterk gebonden aan de doorgangen naar de buurt als de interne assen en plekken. Met de invulling van de ruimte wordt hier gebruik van gemaakt. Met het decomponeren en openwerken van de constructies om het ketelhuis heen wordt de fabrieksidentiteit beleefbaar gemaakt. De gelaagdheid van de ruimte, de zichtbaarheid van de tijdslagen en het openbare karakter vormen de hoofdthema's van deze plek. Dit betekent dat de ruimte om het ketelhuis vrij doorwaadbaar en beleefbaar is en dat vanuit de ooghoogtebeleving de karakteristiek van onderdoorgangen, assenstructuur, en de connectie met de buurt is te ervaren. Dit past bij de dynamische positie als hart van het plan en de schoorsteen die dit als speldenprik nog extra markeert.

Over het algemeen is de hoofdinrichting van de expeditieplaats steenachtig met groene accenten. De verdere inrichting is afhankelijk van de aanliggende (openbare) ruimte. Aan weerszijden van het ketelhuis zijn namelijk verschillende condities van toepassing. De ruimte ten westen van het ketelhuis grenst aan 'de binnenplaats' en is de overgang naar een plek met een woonkarakter. Hier dient de invulling van de plek bij aan te sluiten, in gebruik en uitstraling. Er is hier bijvoorbeeld ruimte voor speelelementen.

De ruimte ten oosten van het ketelhuis vormt de hoofdverbinding met de buurt, de expeditie.

Door de positie van de plek als aantakking met de buurt is het gebruik als openbare ruimte en gebruiksruimte voor de buurt en het plangebied passend. De uitwerking en gebruik sluit hierbij aan. Er is hier bijvoorbeeld ruimte voor een terras, of een pocketpark.

- het dek

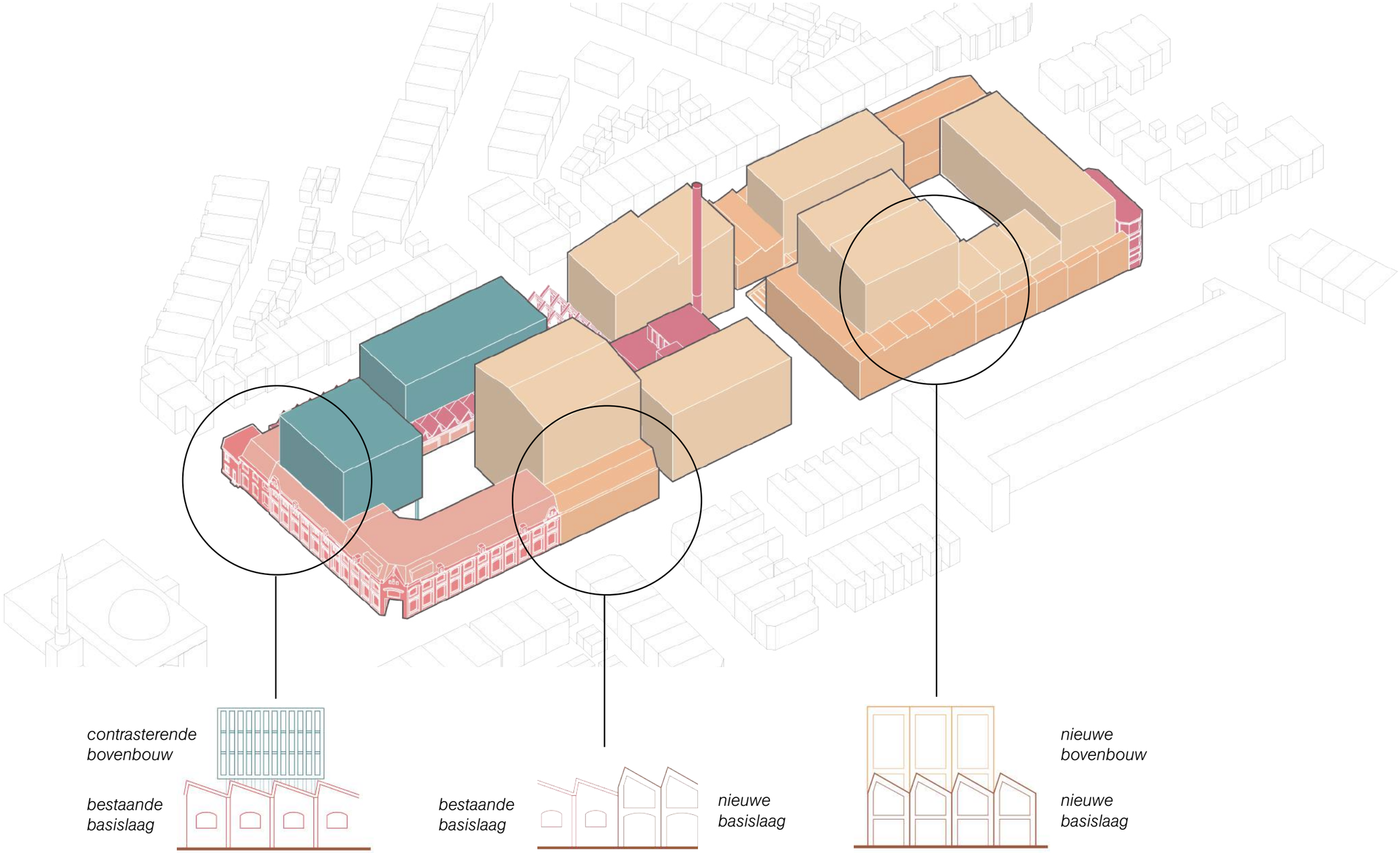
Het dek is een omsloten gebied met een toegang. De aanliggende functies bestaan uit wonen, dit is de hoofdkarakteristiek van deze plek. Het dek is mogelijk opgetild t.b.v. parkeren onder het dek en toegankelijk met een (semi)- openbare trap vanuit de expeditiezone. Deze trap kan als het ware een tribune vormen aan de expeditiezone. Het dek zelf is een gebied met een meer privaat karakter en zal gebruikt worden door de omwonenenden. Hier sluit het ontwerp en het gebruik bij aan, denk aan een tuin, moestuin en buitenruimtes ten behoeve van de woningen. Kwalitatief en voldoende groen is zeer belangrijk voor een prettige beleving van deze plek.

Het dek oogt als een groene oase en heeft een private uitstraling.

Concluderend, kan er gesteld worden dat er drie plaatsen ontstaan met verschillende functies en karakters: 'de groene oase', 'steenachtig met groene accenten' en 'half groen / half steenachtig'. Samenhang wordt gecreëerd door het tapijt van bestrating, materialisatie, meubilair en detaillering.

GEBOUW

4. ARCHITECTONISCHE VERHOUDINGEN



contrasterende bovenbouw

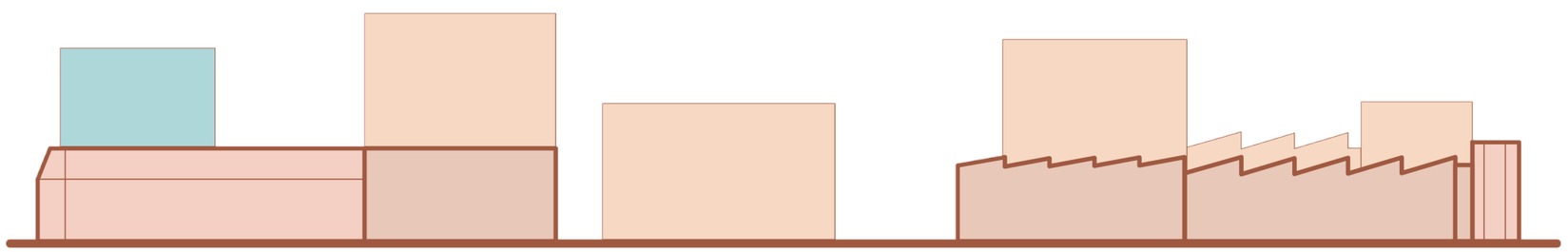
bestaande basislaag

bestaande basislaag

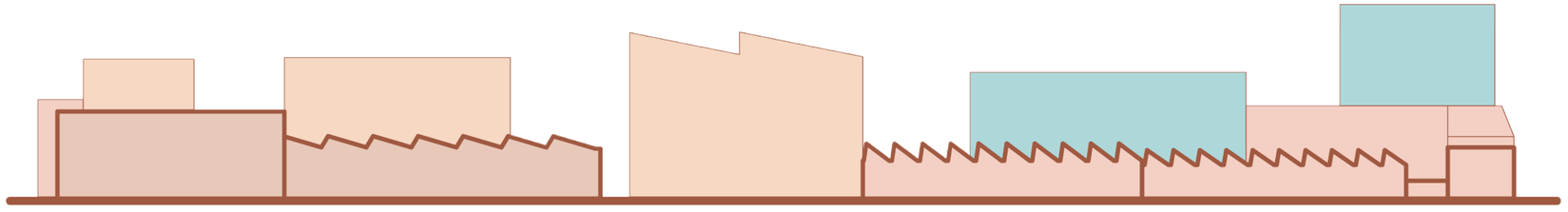
nieuwe basislaag

nieuwe bovenbouw

nieuwe basislaag



SMYRNASTRAAT



BURG. VAN MARLESTRAAT

- bestaande basislaag
- nieuwe basislaag
- nieuwe bovenbouw
- contrasterende bovenbouw

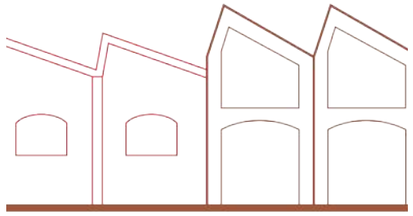
Het historisch karakter van het gebied is leidend voor de vormgeving van de nieuwbouw. Dat betekent dat er een symbiose ontstaat tussen enerzijds de te transformeren panden en anderzijds de nieuwbouw, die is geïnspireerd op de fabriekssidentiteit van het gebied. Gezamenlijk dragen zij bij aan de ruimtelijke identiteit van het gebied. Deze symbiose komt terug op een aantal niveaus;

- De overgang tussen bestaand en nieuw.
- Gelaagdheid in de architectuur.
- Overgang naar straat en openbare ruimte.

De overgang tussen bestaand en nieuw

De fabriek en de identiteit van de fabriek zijn goed herkenbaar door de ritmiek, beeldtaal en stedenbouwkundige opzet van het geheel. De relatie tussen het bestaande en de nieuwe toevoegingen is in verschillende delen van het plan door de randcondities op verschillende wijzen beleefbaar. Er is onderscheid te maken in de overgang tussen nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing en de beeldkwaliteit van nieuwbouw binnen de cultuurhistorische gedachte.

bestaande basislaag



nieuwe basislaag

Aanbouw van nieuwe elementen naast bestaande karakteristieke bebouwing
Het plaatsen van bebouwing direct naast bestaande karakteristieken gebouwen vraagt om een zorgvuldige aanpak. De herkenbaarheid en leesbaarheid van het bestaande en de herkenbaarheid van het fabrieksensemle zijn leidend. De nieuwbouw voegt zich duidelijk naar het bestaande in zijn hoofdopzet en karakter; de verdiepingshoogte, goothoogte, nokhoogte en ritmiek worden overgenomen en zijn duidelijk leesbaar. Er wordt duidelijk geen immitatie gemaakt van het reeds bestaande, het oude en nieuwe zijn duidelijk te onderscheiden. Er is echter ook geen sprake van een contrast. De nieuwe toevoeging is onderdeel van de nieuwe basislaag van het ensemble en past hier in materialisatie, kleurtoon en architectuur bij.



aansluiting op het bestaande



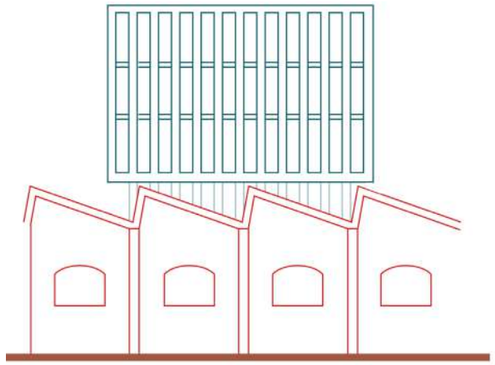
aansluiten gedachte cultuurhistorie



een ensemble, oud en nieuw



aansluiten gedachte cultuurhistorie



Opbouw van nieuwe accenten op bestaande karakteristieke bebouwing

Wanneer er nieuwe bebouwing boven bestaande bebouwing wordt geplaatst, moet de nieuwe toevoeging goed te onderscheiden zijn van het bestaande. De toevoeging mag het bestaande niet overstemmen: de bestaande karakteristieken blijven beleefbaar, leesbaar en passend bij de hoofdidentiteit van het ensemble.

Om dit te bereiken wordt er bij een opbouw gewerkt met een setback van de rooilijn waarbij de bestaande dakrand en kappenstructuur leesbaar blijven. De nieuwe toevoeging wordt in contrasterende materialisatie, kleurstelling en architectuur uitgevoerd.

- Ensemble: de verschillende opbouwen behoren tot eenzelfde architectonische uitstraling.
- Balans tussen oud en nieuw: het niet overstemmen is belangrijk. De cultuurhistorische belevingswaarde en/of historische kwaliteiten worden niet teniet gedaan en door het contrast wordt de karakteristieke bebouwing explicieter gemaakt. Optopping leidt tot het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- De nieuwe bebouwing leest als volume/object: dit is dus een abstract volume, en leest niet als gaten in een vlak of als een gridgevel.



opbouw in contrast - harde ontmoeting



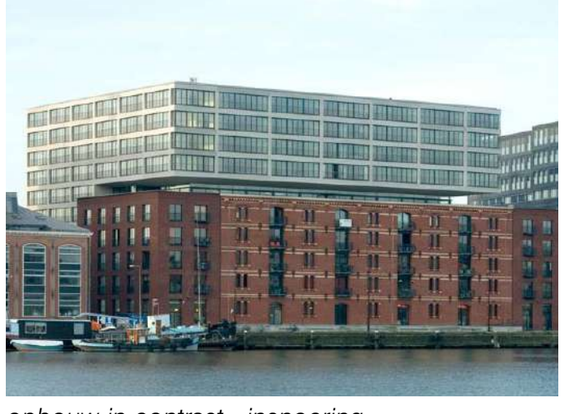
opbouw in contrast - insnoering



opbouw in contrast

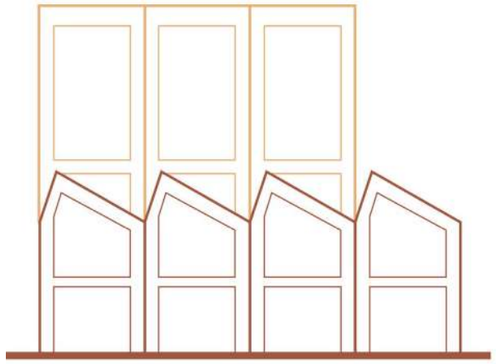


opbouw in contrast



opbouw in contrast - insnoering

nieuwe bovenbouw



nieuwe basislaag

Gelaagdheid in de architectuur

De gelaagdheid van bebouwing en architecturen binnen dezelfde beeldtaal is een duidelijk thema in de opzet van het fabrieksensemble. Dit komt duidelijk terug in de opzet van de nieuwe toevoegingen. In de basislaag is de architectuur een afgeleide van de reeds bestaande en behouden bebouwing. Dit is zichtbaar in de maatsystematiek, korrelgrootte, materialisatie, kleur en kapvormen. De opgaande bebouwing in de tweede lijn is onderdeel van de nieuwe invulling op de basislaag. Het is een gebouw dat staat op de grond. Hierdoor is er een duidelijke relatie tussen de opgaande accenten en de basislaag, ze zijn onderdeel van hetzelfde gebouw. De basislaag vormt de nieuwe straatwand en is duidelijk af te lezen in het straatbeeld. Om deze te 'ontkoppelen' van de accenten zit er in het accent een nuancering van de architectuur wat basis en opbouw onderscheid. Deze architectonische verschillen zitten in de hoofdopzet/geleding van de gevel maar komen nog steeds voort uit de ritmiek van de basislaag.

Op deze wijze ontstaat er een symbiose van bestaande bebouwing, nieuwbouw in de basislaag, opbouwen en accenten die allen onderdeel zijn van eenzelfde ensemble en een aaneenschakeling zijn van te onderscheiden gebouwen.

De setback moet duidelijk beleefbaar zijn. Geen balkons aan de buitenzijde maar een vlakke gevel met her en der een loggia als dat nodig is.
De bovenbouwen landen aan de binnenzijde en sluiten hier aan op maaiveld met nuances in de architectuur en een menselijke maat.



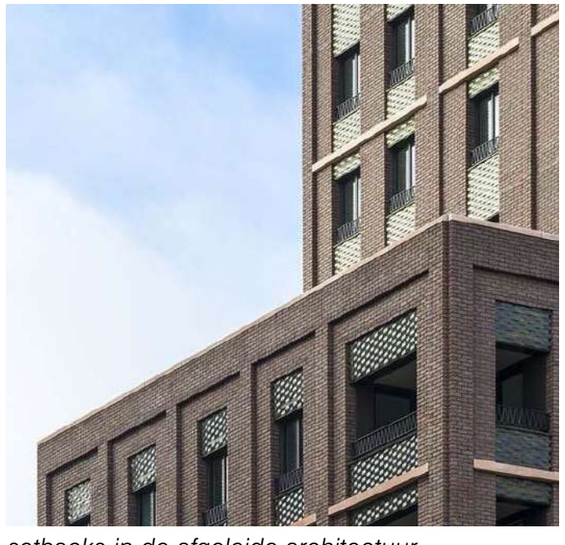
differentiatie onder-en bovenbouw



differentiatie onder-en bovenbouw



gelaagde opbouw van straat naar gevel



setbacks in de afgeleide architectuur



setbacks in de afgeleide architectuur

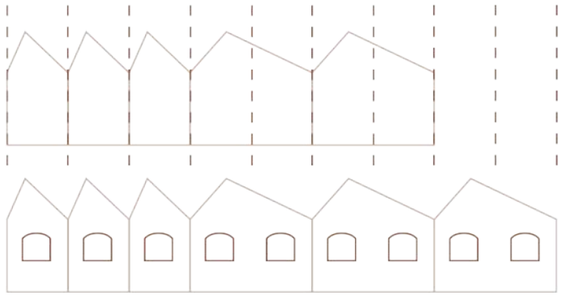
5. RITMIEK EN KORRELGROOTTE



SMYRNASTRAAT



BURG. VAN MARLESTRAAT



De architectuur van de Tapijtfabriek bestaat uit verschillende schalen en korrels. Dit is een belangrijk onderdeel in het maken van een coherent en leesbaar ensemble.

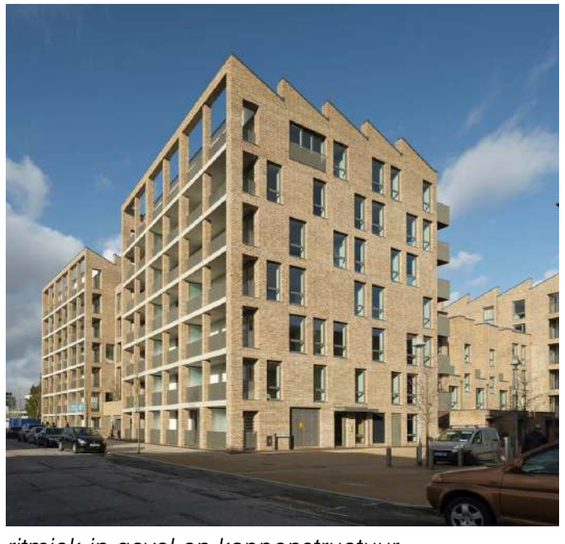
De verschillende schalen -ensemble, gebouw, beuk- zijn duidelijk af te lezen in de architectuur van de nieuwe bebouwing. Hierbij is de balans tussen de eigen identiteit van het gebouw als onderdeel van het grotere ensemble belangrijk.

Ieder bestaand gebouw binnen de Tapijtfabriek heeft een duidelijk af te lezen orde en ritmiek in de gevel. In het kantoorgebouw is het maatsysteem af te lezen in penanten, dakkapellen en de raamverdelingen. De ritmiek in de bestaande fabrieksloodsen wordt geduid door de repeterende sheddaken, raamopeningen en penanten. Deze thematiek wordt doorgevoerd in de nieuwbouw.

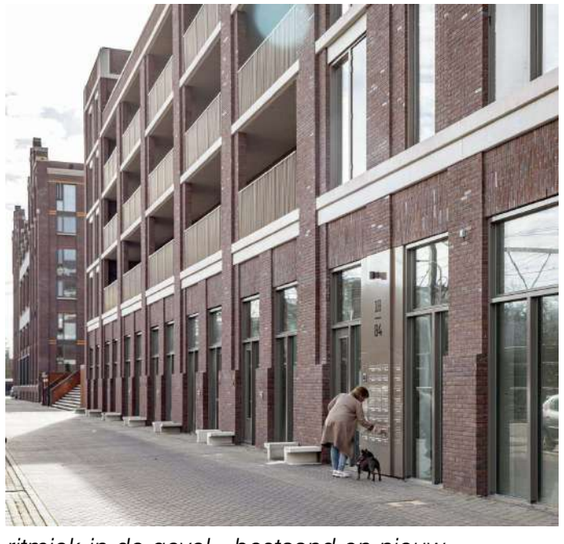
De verschillende gebouwen vallen binnen hetzelfde thema van verticale repeterende elementen en een duidelijk afleesbaar maatsysteem. Door het gebruik van dieptewerking, materiaalbewerking en type kan onderscheid gemaakt worden tussen een duidelijke hoofdstructuur en een vlakinvulling of substructuur.



ritmiek in de gevel

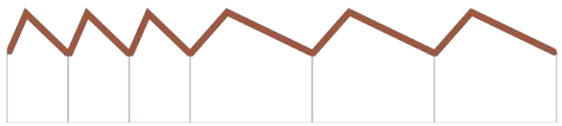


ritmiek in gevel en kappenstructuur



ritmiek in de gevel - bestaand en nieuw

6. KAPPEN



Een van de beeldkenmerken van de Tapijtfabriek zijn de straatwanden met daarop de sheddaken in de Burgemeester van Marlestraat. Dit zorgt voor een herkenbare fabrieksidentiteit in de straat. De straatwanden van de nieuwbouw worden in analogie met deze herkenbare beeldtaal ontworpen. Hierbij volgen de sheddaken de ritmiek van de gevel. Een sheddak kan één, twee of drie beuken breed zijn.

Accenten van de hogere bebouwing worden gekenmerkt door een markante dakbeëindiging. In het verleden gebeurde dit met het puntdak van de watertoren en de knalrode schoorsteen. Deze geven vanaf afstand een herkenbaar oriëntatiepunt van de Tapijtfabriek.



op sheddak geïnspireerde kapbeëindiging



op sheddak geïnspireerde kap en architectuur



sheddak interpretatie



asymmetrische dakbeëindiging



zaagtand dakbeëindiging



zadeldak interpretatie

7. GEBOUWPLINTEN

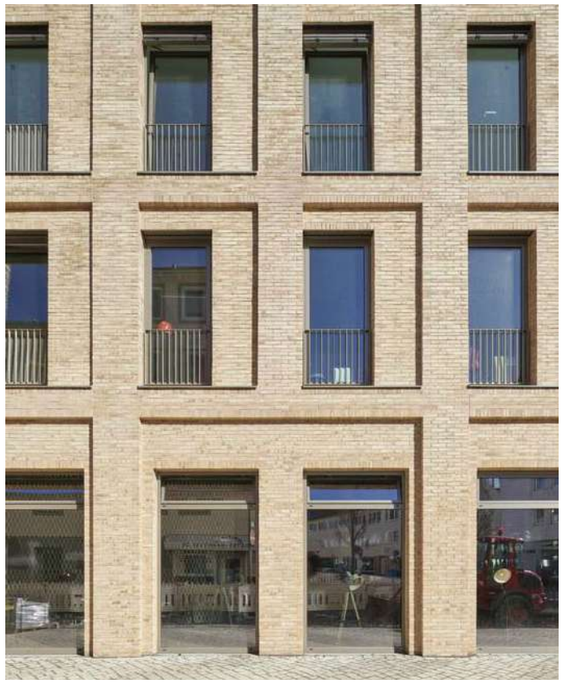
De begane grond van de nieuwe bebouwing sluit aan op het maaiveld. Dit gebeurt ruimtelijk door een overgangszone, een Delftse stoep etc. Ook in de architectuur zit er een nuance in de begane grond. De begane grond is 3,5-4m hoog en is hiermee hoger dan de andere bouwlagen. Dit is een schaalsprong die verder uitgewerkt kan worden in de architectuur van de begane grond. De eerste bebouwingslaag heeft bij gedeelde functies een meer open karakter. Dichte gevels aan de straatzijde t.b.v. nutsruimte worden zo veel mogelijk beperkt.

Voordeuren en entrees aan de straatzijde van de verschillende woningen zijn ondergeschikt aan de architectuur en de ritmiek van de doorgaande straatwanden.

Door het toepassen van een trasraam of lichte sokkel wordt er aangesloten op maaiveld. Door dit horizontale element in alle bebouwing ontstaat er een horizontaal ‘lint’ dat de bebouwing met elkaar verbindt.



ritmiek, repetitie in de straat



plint vs. bovenbouw, nuance



basis vs. bovenbouw, nuance



ritmiek, repetitie in de straat



Doorgaande horizontale gebouwsokkel

8. RUIMTELIJKE KWALITEIT

De basis voor het nieuwe karakter van het fabrieksgebied en daarmee ook de basis voor de ruimtelijke kwaliteit, is de bestaande fabriek en fabrieksidentiteit. Het is daarbij belangrijk dat karakteristieke elementen gerespecteerd en (deels) behouden blijven. Er wordt aangemoedigd om bepaalde fabriekselementen te laten staan. Zo kunnen oude constructieve elementen worden blootgelegd om doorbraken in de bestaande structuur te maken, en kunnen oude puien weggehaald worden om openingen te maken.

Doorgangen, passages, poorten en overkluizingen kenmerken de huidige fabriek en zullen ook belangrijke elementen zijn in het nieuwe fabrieksgebied. De huidige elementen zullen de basis en inspiratie vormen voor het ontwerp van de nieuwe elementen. Bij het ontwerpen van deze elementen is het belangrijk ervoor te zorgen dat de maat van de elementen in verhouding is met de bouwdelen. Daarnaast is de materialisatie van de binnenzijde en plafonds van doorgangen, passages, poorten en overkluizingen belangrijk, zodat de ruimtes aantrekkelijk en uitnodigend aan zullen voelen. Goede verlichting speelt hierin ook een rol.
Waar nodig geacht, kunnen hekwerken worden toegevoegd. Deze zijn transparant van karakter zodat de zichtlijnen behouden blijven en er wordt aandacht besteed aan de detaillering van deze hekwerken. De hekwerken passen goed bij de inrichting van de openbare ruimte en andere landschappelijke elementen en meubilair.



fabriekselementen laten staan



fabriekselementen zichtbaar maken



ingrepen om doorgangen te maken



fabriekselementen als leidraad



fabriekselementen laten staan



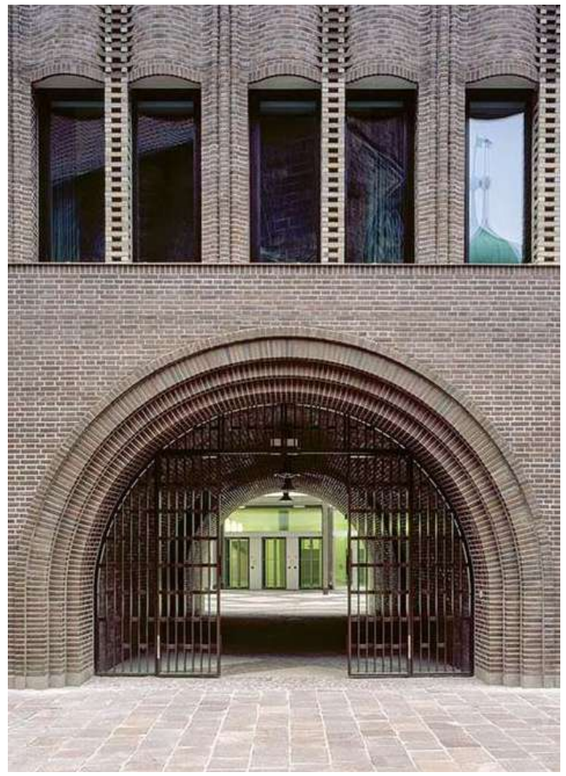
passages



geïnspireerd op het bestaande



poorten



poorten gecombineerd met hekwerken



overkluizingen



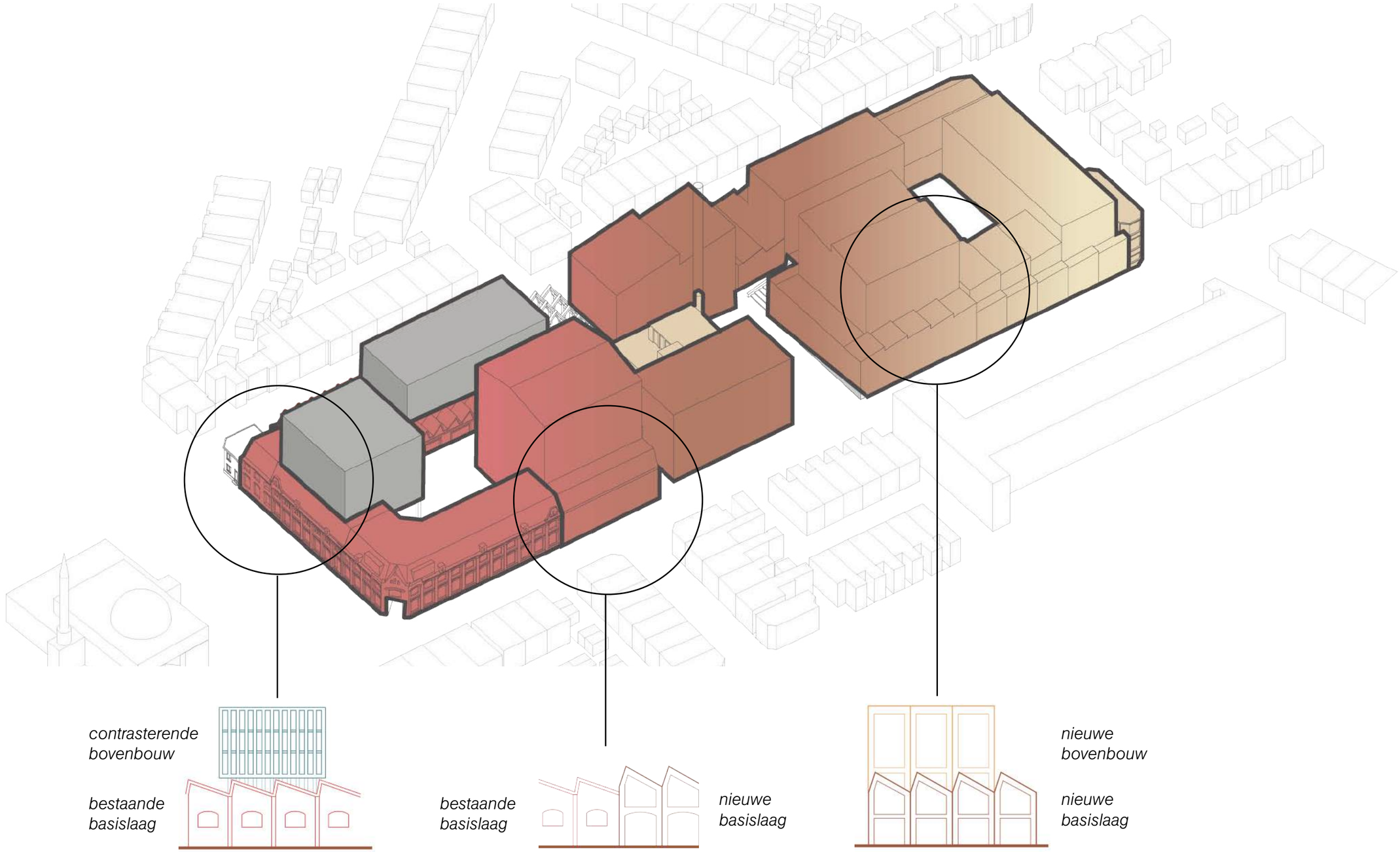
poorten

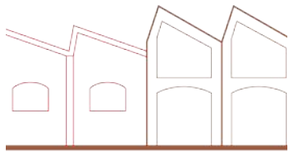


doorkijkjes en lange lijnen

MATERIAAL EN DETAIL

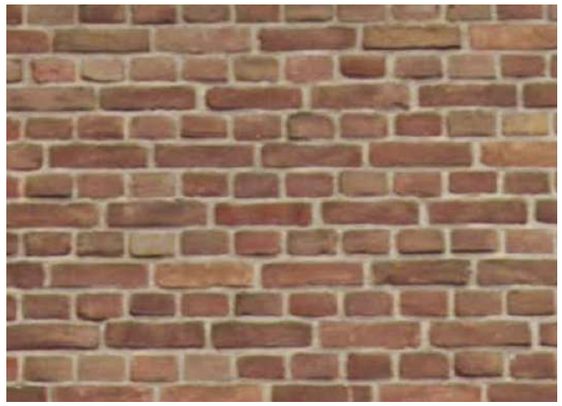
9. MATERIALISATIE, KLEUR EN ORNAMENTIEK



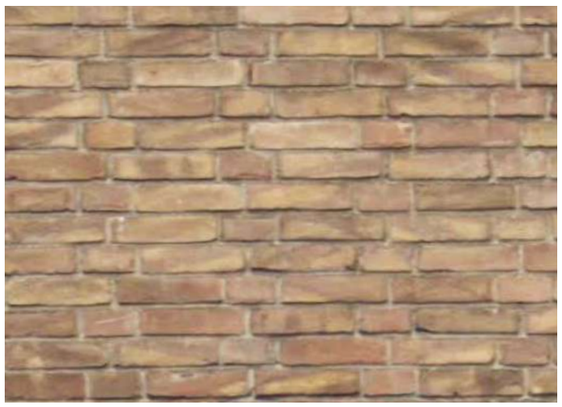


De gebouwdelen die (deels) behouden blijven, worden gerestaureerd en schoongemaakt. Daarnaast is het belangrijk om te bepalen wat de originele materialen en kleuren van de gebouwdelen zijn geweest. De bestaande baksteen wordt licht schoongemaakt, met middendruk, zodat het voegwerk en de steen zo veel mogelijk intact blijft. Op die manier is er meer controle, zodat beoordeeld kan worden of de nieuwe toevoegingen bij het bestaande passen.

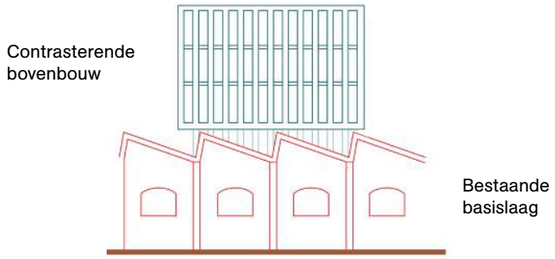
Daarnaast zal er onderzocht moeten worden welke kleur het schrijnwerk oorspronkelijk had. Hiervoor moet een krabproef door een specialist en/of renovatiedeskundige worden uitgevoerd.



benadering van de rode baksteen van het kantoorgebouw na het schoonmaken van de gevel



benadering van de rood met geel gevlamde baksteen van het labkantoor na het schoonmaken van de gevel



Het kantoorgebouw en de productiehallen met sheddaken zijn van grote waarde en deze moeten dominant blijven in de architectonische expressie van de gevels. Het is daarom belangrijk dat de bovenbouwen van deze gebouwdelen met de bestaande gebouwdelen contrasteren, waardoor de bovenbouwen een ondergeschikte rol vervullen in het ensemble. Hiervoor kunnen materialen gebruikt worden die de abstracte architectuur ondersteunen en die contrasteren met de bakstenen gevels van de onderbouw. Desalniettemin moeten deze gebouwdelen een solide geheel vormen met de andere gebouwdelen.
Qua kleurstelling contrasteert de bovenbouw met de onderbouw en doet deze dus niet mee in het rood/bruin/geel kleurspectrum. Echter, wordt het afgeraden om kleurstellingen te gebruiken die heel ver van dit spectrum vandaan liggen, zoals bijvoorbeeld felle en primaire kleuren.



abstracte toevoeging van metaal (en glas)

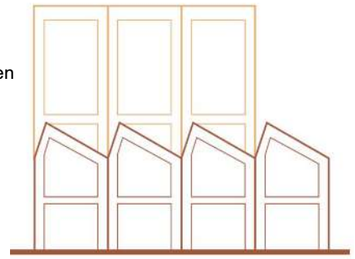


abstracte toevoeging van glas (en metaal)



abstracte toevoeging van beton (en glas)

Nieuwe bovenbouwen



Nieuwe basislaag











lichte voegen

roodoranje stenen voor details en accenten



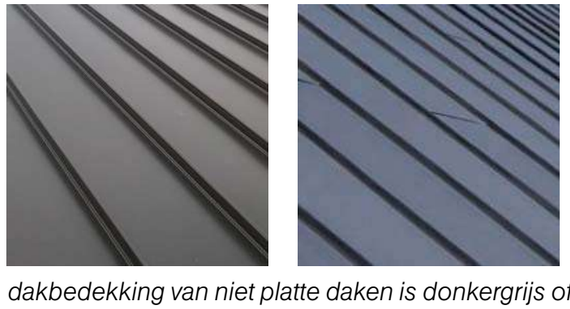
baksteentinten



beton, gehydrofobeerd of gepolijst



dakpannen, blauw geëngobeerd of gesmoord



dakbedekking van niet platte daken is donkergrijs of donkerzwart - GEEN bitumen



schrijnwerk in een naturel kleurenpalet, ton-sur-ton uitgevoerd



nestkasten en neststenen integreren in gevel

MATERIAALISATIE

De hoofdmaterialisatie van de nieuwe basislaag en de nieuwe bovenbouwen is baksteen in een kleurenspectrum van rood naar geel. Verder sluiten deze uitgekozen materialen en kleuren aan bij de bestaande bebouwing, zodat een ton-sur-ton kleurenpalet ontstaat.
Beton (als accentmateriaal) wordt warmgrijs toegepast, of op zo'n manier dat deze aansluit bij de kleuren van het metselwerk. Het beton is gehydrofobeerd of gepolijst om ongewenste vervuiling tegen te gaan.

ZONWERING EN INSTALLATIES

Zonwering en zonnepanelen worden zo geïntegreerd en ontworpen, dat deze van het zicht onttrokken zijn. In eerste instantie worden installaties inpandig opgelost, alleen waar strikt noodzakelijk worden installatie op het dak buiten het zicht van de openbare ruimte geplaatst

GEVELRITMIEK & ARCHITECTONISCHE EXPRESSIE

De expressie van de gevels is vooral verticaal. De tectoniek wordt gezocht in meerdere vlakken.

Elk bouwdeel kan zich op een subtiele wijze van de andere bouwdelen onderscheiden, door een ander spel van penanten, horizontale banden en invulvlakken.







BAKSTEENDETAILS & ORNAMENTIEK

Ornamentiek in de horizontale geleding, geïnspireerd op de horizontale banden van lisenen en de rollagen in de bestaande bebouwing.
De horizontale ornamentiek blijft qua kleurstelling dichtbij de kleur van de baksteen van het bouwdeel, en valt vooral op door de tectoniek en schaduwwerking ervan.

Een andere manier om ornamentiek en baksteendetail te verwerken in het ontwerp, is door het toepassen van weefpatronen in het metselwerk, geïnspireerd op de geweven tapijten van de Tapijtfabriek.













MATERIAALEXPRESSIE & GELAAGDHEID

Gelaagdheid in diepte en door te variëren met vlakinvulling, bijvoorbeeld door het metselverband te wisselen.

Metselwerkverbanden

- Binnen een vlak hetzelfde verband (alle penanten hetzelfde, alle muurdammen hetzelfde etc.)

- Tussen verschillende vlakken in de gevel is variatie mogelijk maar wel op een manier dat er een coherente gevel ontstaat, de verschillende vlakken vormen geen contrast.

- Enkel voor het maken van ornamentiek is hier variatie in mogelijk (rollagen, lisenen, banden, lijsten).

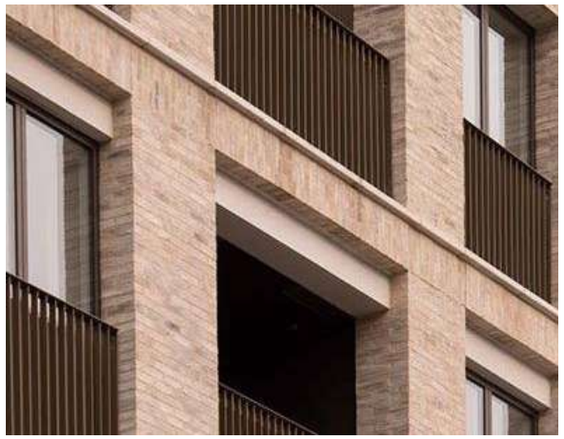






MATERIAALEXPRESSIE & DIVERSITEIT

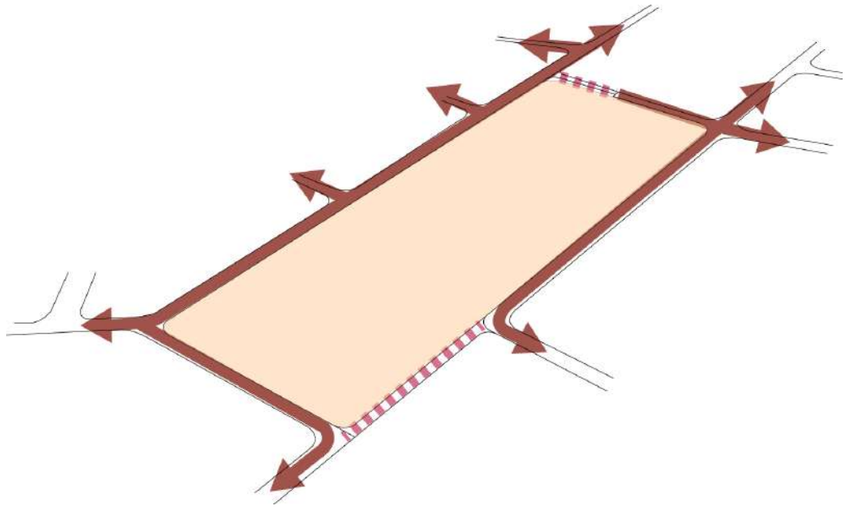
Het hoofdmateriaal van de bouwdelen is, zoals eerder in dit document vermeld, baksteen. Beton is het secundaire materiaal en kan worden toegepast om extra detail of geleding in de gevel te creëeren. Zo kunnen bijvoorbeeld lateien en banden in de gevel uitgevoerd worden in beton. Deze betonelementen passen in hetzelfde kleurenpalet als de kleur van het hoofdmateriaal van het bouwdeel.







Herontwikkeling bestaande straten
Bij de herontwikkeling van de omliggende straten wordt aangesloten op het huidig materiaalgebruik van de woonwijk. Deze materialen worden aan de zijde van de Tapijtfabriek duidelijk begrenst waardoor de overgang naar het voormalig fabrieksterrein wordt benadrukt.





betonstraatsteen Smyrnastraat



klinker Burg. van Marlestraat



betontegels omliggende straten



huidige Smyrnastraat



huidige Burg. van Marlestraat

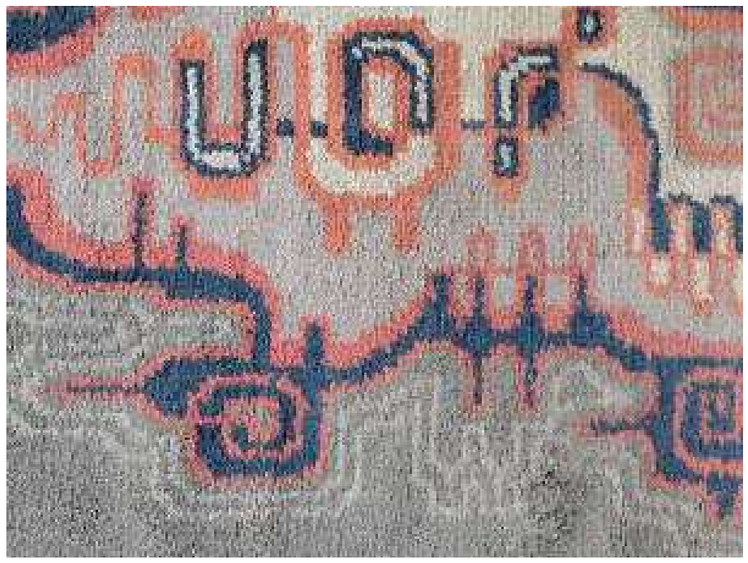


huidige G.l. Brucestraat

Buitenruimtes
De buitenruimte van de Tapijtfabriek wordt gekarakteriseerd door het verleden van de locatie. Door verschillende subtiele verwijzingen in materialisatie, vorm en uitstraling wordt de rijkdom en historie van de plek vastgelegd. De sierlijke patronen van het smyrnatapijt worden terug gebracht in de vorm van afwisselende bestratingen en wordt gecombineerd met een rijke groene invulling.

Op de overgangen tussen de omliggende wijkstraten en de Tapijtfabriek wordt een duidelijk onderscheid gecreëerd waardoor de Tapijtfabriek met haar eigen karakter verheven ligt op een eigen tapijt.

Naast de contrasten worden er zowel op grootschalig als detailniveau overeenkomsten gezocht waardoor er een samenspel tussen de Tapijtfabriek en de omliggende wijk ontstaat.


een Smyrnatapijt

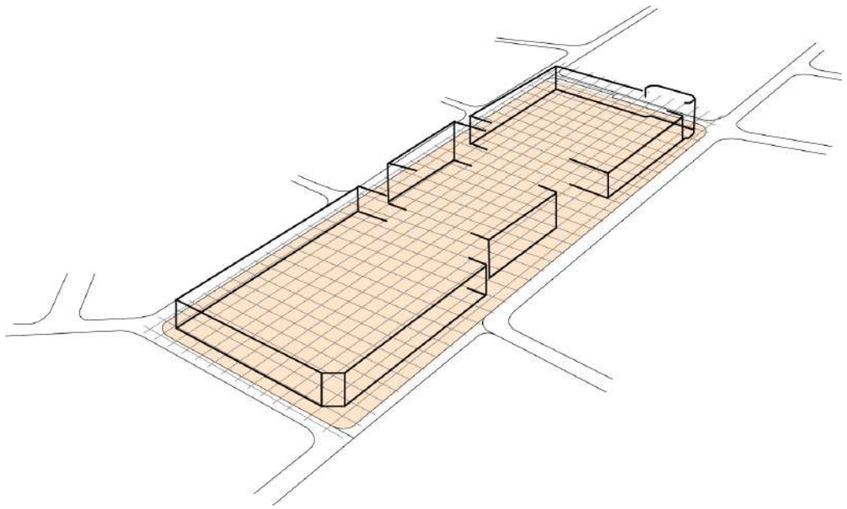

vertalen tapijt naar verhardingsmateriaal

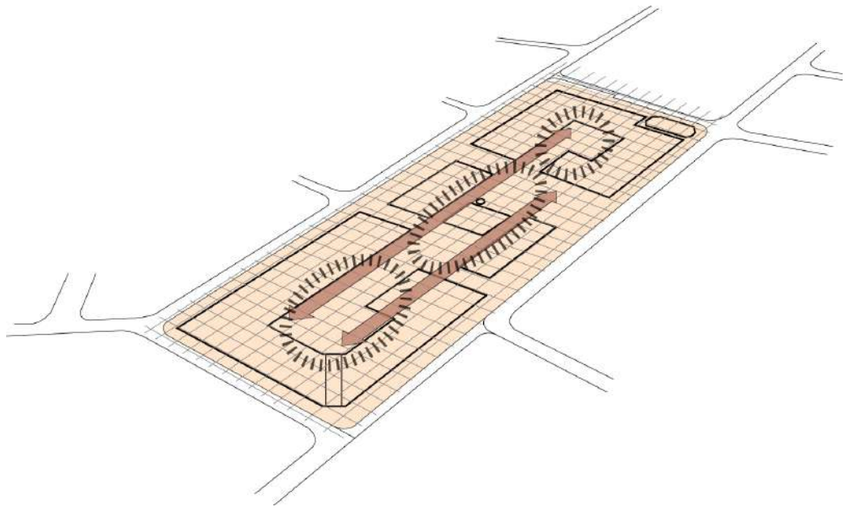

vertalen tapijt naar beplantingsmateriaal

Het tapijt onder de fabriek
De Tapijtfabriek onderscheidt zich van de buurt door een eigen type verharding dat zich als een tapijt onder het fabrieksensemble uit rolt.

De basis van het tapijt wordt gevormd door een lichte zandkleurige straatsteen die in een rastervorm over het terrein wordt doorgevoerd. De basis van het raster is afkomstig uit de knooptechniek van de smyrnatapijten.
De straatsteen sluit aan bij de omliggende architectuur van de Tapijtfabriek.

Binnen de fabriek worden bijzonderheden zoals de voormalige productielijnen extra geaccentueerd door binnen het basisraster extra diversiteit in kleur en afmeting aan te brengen.



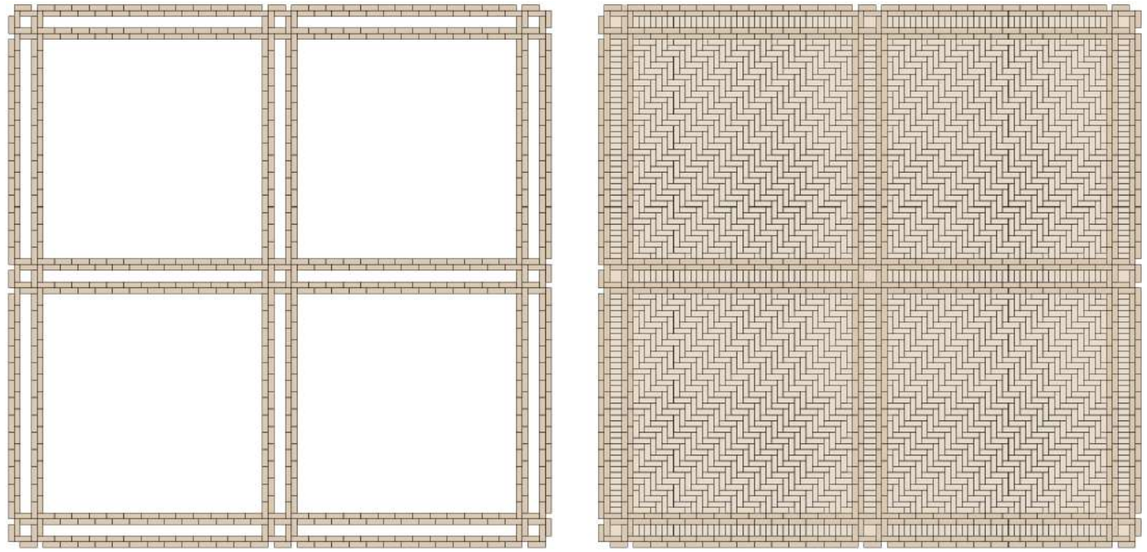




baksteen voor het tapijt



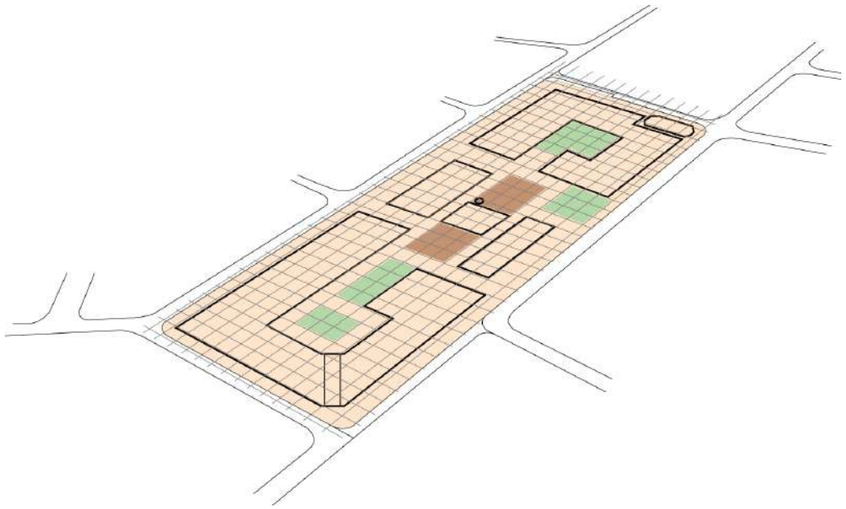
extra nuance in kleur bij bijzondere elementen

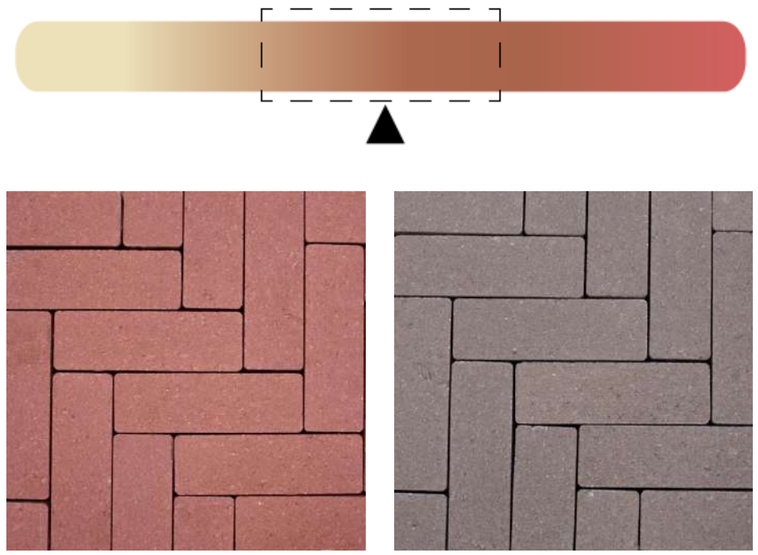


principe uitwerking basisraster gebaseerd op de Smyrna knooptechniek

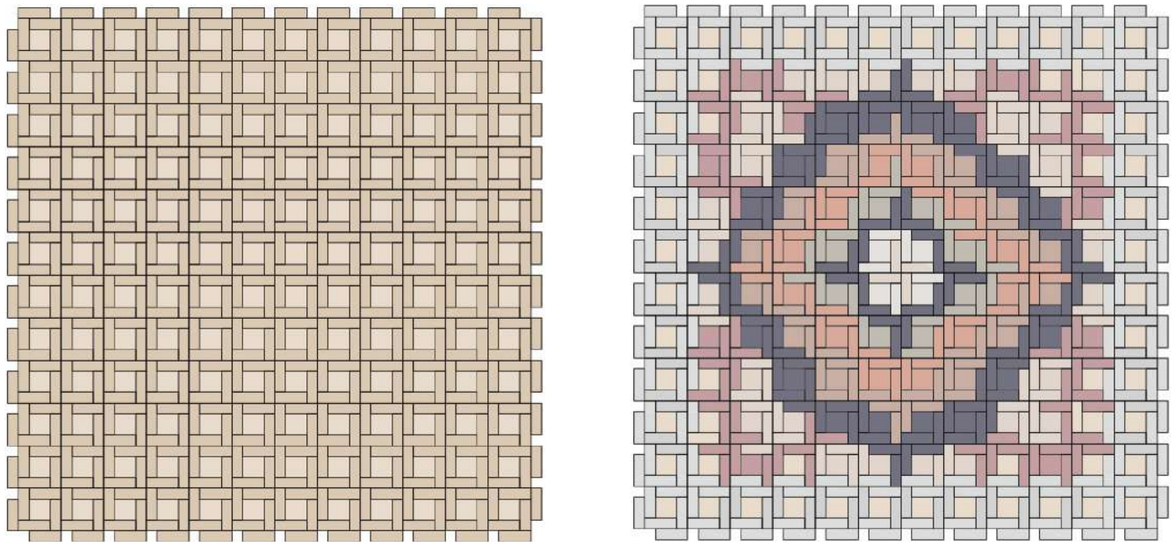
Tapijtpatronen op bijzondere plekken
Op diverse (verblijfs)plekken binnen de Tapijtfabriek worden in de bestrating verbijzonderingen aangebracht. Hierbij te denken aan het hart van de fabriek dat zich rond het ketelhuis bevindt, of de verschillende binnenhoven.

De verbijzondering krijgt vorm door een combinatie van patronen, kleuren en groen die verwijzen naar de smyrnatapijten. Het kleurgebruik binnen de verbijzondering sluit aan bij de kleurtonen van de architectuur waardoor de samenhang wordt gewaarborgd.





extra nuance in kleur bij bijzondere elementen



principe uitwerking verbijzondering invulling bestratingsraster

10. DETAILS EN ELEMENTEN

GEVELOPENINGEN

Gevelopeningen zijn binnen de verticale structuur van de gevel geplaatst en hebben een verticale geleding. Bogen zijn alleen toegestaan bij grote glasvlakken.







COLLECTIEVE ENTREES

Collectieve entrees zijn duidelijk herkenbaar. Er is direct zicht vanuit de entreézone op straat. Brievenbussen, bellentableaus, drogeblusleidingen en sleutelkluizen zijn mee ontworpen in het entreégebied. Entrees zijn veilig en goed verlicht.







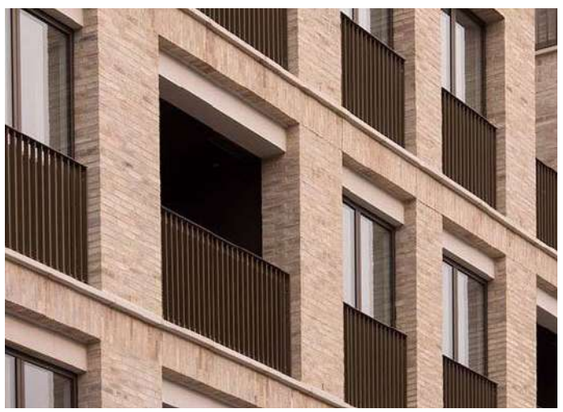
BUITENRUIMTES AAN STRAATZIJDE

Het ensemble oogt aan de straatzijde rustig en beheerst. De basisvolumes en de setbacks voeren de boventoon in het totaalbeeld. Om die reden zullen de buitenruimtes aan de straatzijde moeten worden vormgegeven als loggia's, inpandige balkons of half-inpandige balkons (max.ca. 0,5m uitstekend buiten het hoofdvolume). De openingen doen mee in het gevelritme en zijn ondergeschikt aan het totaalbeeld. Belangrijk is dat de bovenbouwen een alzijdig karakter hebben en de buitenruimtes hier onderdeel van uitmaken.

Hekwerken zijn uitgevoerd in de toon van het kozijn of aansluitend bij het metselwerk.







BUITENRUIMTES AAN BINNENTUIN

Aan de binnenzijde van het ensemble is er meer ruimte voor speelsheid in de gevel. Buitenruimtes zoals balkons mogen hier hangen aan de gevel, ook loggia's zijn niet uitgesloten. Ze zijn niet onderdeel van de hoofdstructuur van de gevel en in materialisatie zijn ze onderscheidend. Dit betekent dat ze bijvoorbeeld niet onderdeel zijn van de horizontale gevelbanden.
Desalniettemin mogen de balkons de architectuur van het gebouw niet overheersen. Balkons zijn licht in uitvoering en hebben een hekwerk.
Belangrijk is dat de bovenbouwen een alzijdig karakter hebben en de buitenruimtes hier onderdeel van uitmaken.

Hekwerken zijn uitgevoerd in de toon van het kozijn of aansluitend bij het metselwerk.







PRIVÉ ENTREES STRAATZIJDE

De verschillende adressen worden benadrukt door het ritme van de gevel en de voordeuren, maar ook door het gebruik van opgaand gevelgroen in een bepaalde ritmiek.

Er is aandacht voor detaillering. Een voorbeeld hiervan zijn de zorgvuldig gekozen huisnummers.

Aan de straatzijde hebben de entrees geen luifels en is er een kantzone tussen entree en openbare ruimte.







PRIVÉ ENTREES BINNENTUIN

Aan de binnentuin kunnen entrees van woningen terugliggen of een luifel hebben. Zo ontstaat een geleidelijke overgang tussen gezamenlijke buitenruimte, privé buitenruimte en entrees.

Er is aandacht voor detaillering. Een voorbeeld hiervan zijn de zorgvuldig gekozen huisnummers.











KOZIJNEN

Geïnspireerd op de kozijnen van het huidige fabriekscomplex, zijn de kozijnen uitgevoerd in slanke of houten detaillering, wat zorgt voor een industrieel karakter. De kozijnen worden gecoat of geanodiseerd in wit, grijs-en bruintinten.

De markante hoeken in het plan kunnen worden benadrukt door het toevoegen van speciale raampartijen. Zo kunnen op deze hoeken in het plan kozijnen overhoeks worden geplaatst.







DAKKAPELLEN

Dakkapellen zijn mogelijk bij hellende dakvormen. De dakkapellen zijn ondergeschikt aan het gebouwvolume en het dakvlak en gaan op in de stijl en sfeer van het gebouw.



HWA'S

Hemelwaterafvoeren zijn uit het zicht, of als integraal onderdeel van de gevel ontworpen. Stadsuitlopen en noodoverstorten zijn hierin meeontworpen.







GEVELPLINT

Gebouwen hebben een lichtgrijze hardstenen gevelplint van 50cm hoog. Deze sluit aan bij de kleurtoon van de straat. De gevelplint functioneert als een lint die de verschillende gebouwen en de straat bij elkaar bindt.







DE SCHOORSTEEN

De schoorsteen in huidige vorm blijft behouden en kan gerestaureerd worden. We bevelen aan om op deze bestaande basis de iconische vorm en hoogte van de oorspronkelijke schoorsteen te herinterpreteren. Het onderscheid tussen bestaand en nieuw is duidelijk te lezen.

De nieuwe schoorsteen weerspiegelt de fabrieksidentiteit en dient als icoon van het gebied.







GEVELGROEN

De grondgebonden woningen met eigen voortuin zullen voorzieningen voor gevelgroen krijgen. Dit betekent dat groeiconstructies voor klimplanten mee ontworpen moeten worden die qua kleur en materialisering aansluiten op de architectuur.





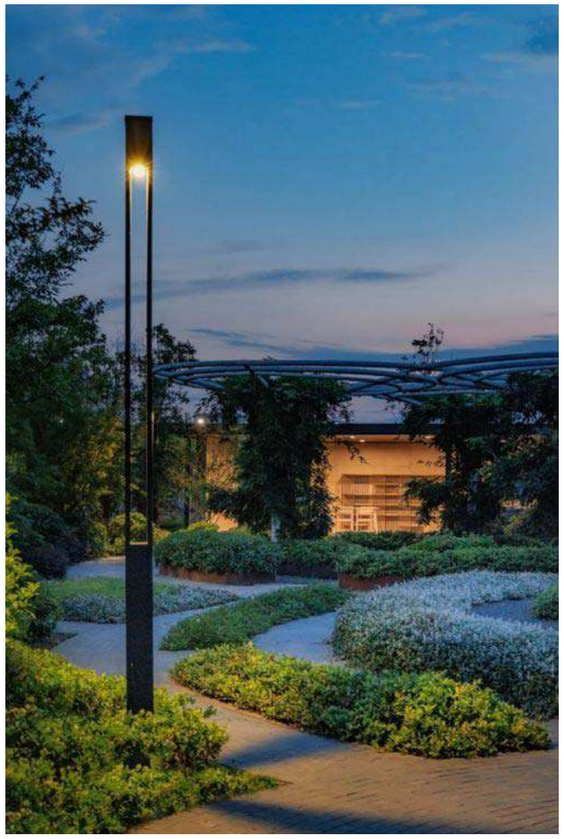


BUITENVERLICHTING

Om zowel overdag als ‘s nachts een sociaal veilige woonomgeving te kunnen bieden dient er voldoende buitenverlichting worden aangebracht. In de straten rond de fabriek worden de bestaande lichtmasten van de gemeente gehandhaafd of terug geplaatst. Op het terrein van de fabriek worden nieuwe lichtobjecten aangebracht. De exacte uitvoering van de te plaatsen elementen moet in de nadere uitwerking van het project nog worden bepaald maar deze zal passen bij de industriële uitstraling van de fabriek.

De te behouden elementen van de oude fabriek, zoals de schoorsteen, het ketelhuis en het poortgebouw krijgen extra aandacht door middel van de juiste verlichting.







TERREINMEUBILAIR

Op het terrein van de tapijtfabriek worden verschillende soorten terreinmeubilair toegepast. Hierbij te denken aan verlichting, fietsenstallingen voor bezoekers, zitelementen, hekwerken en tuinpoorten. De kwaliteit en uitstraling van de inrichtingselementen dient passend te zijn bij de gewenste hoogwaardige uitstraling van het voormalig fabrieksterrein. De exacte vormgeving en locaties van de elementen worden in de nadere uitwerking van het project bepaald.



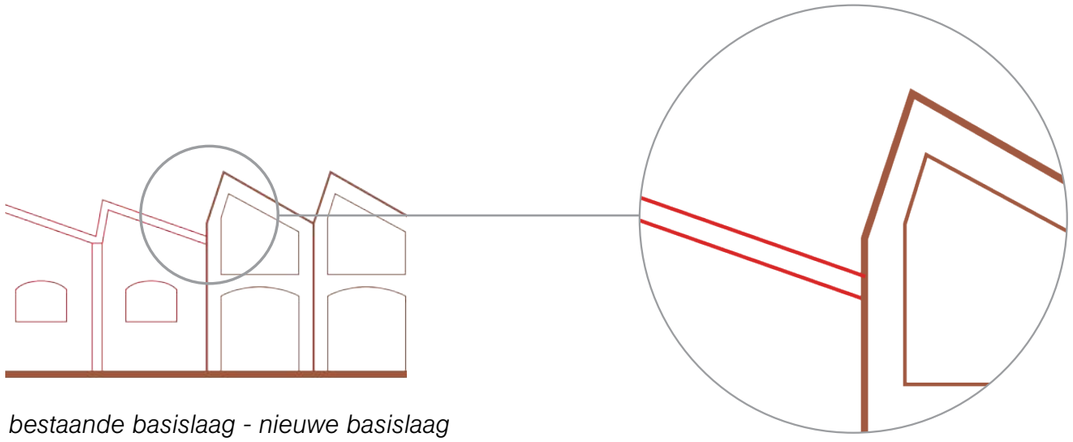




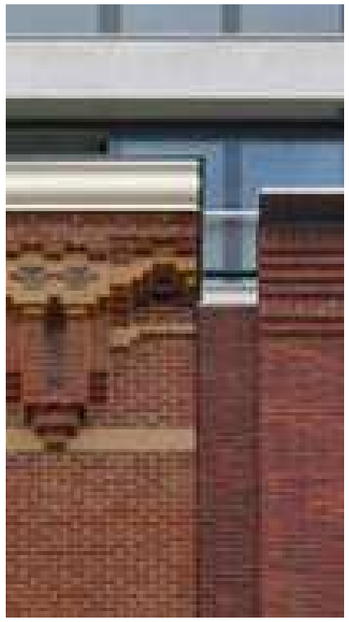




11. OVERGANGEN EN DETAILLERING



bestaande basislaag - nieuwe basislaag

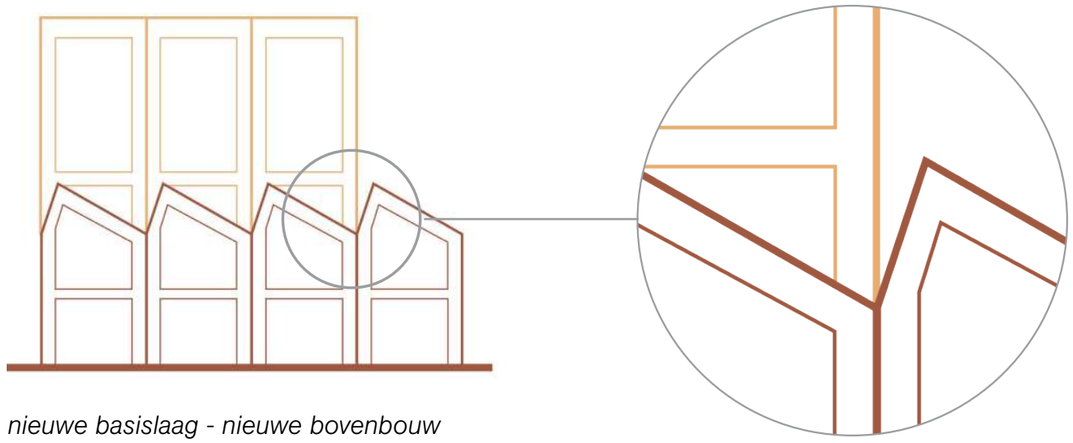


overgang door insnoering

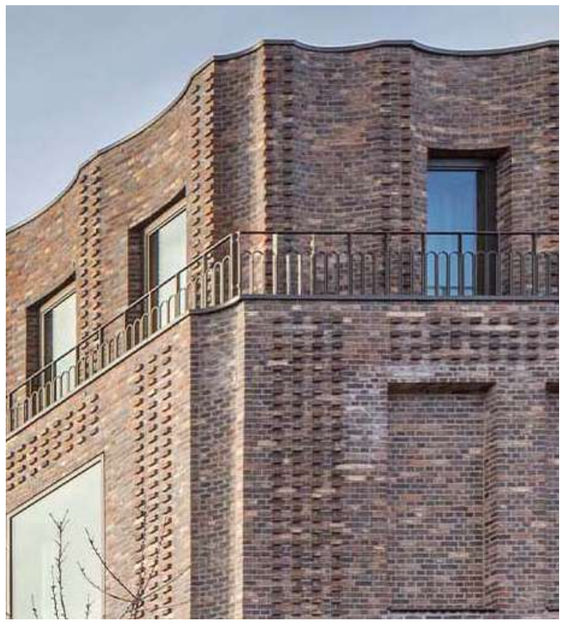


overgang door schaduwvoeg

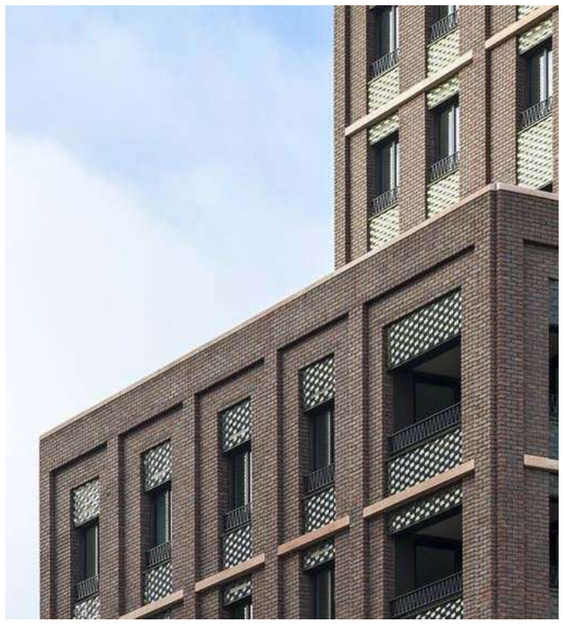




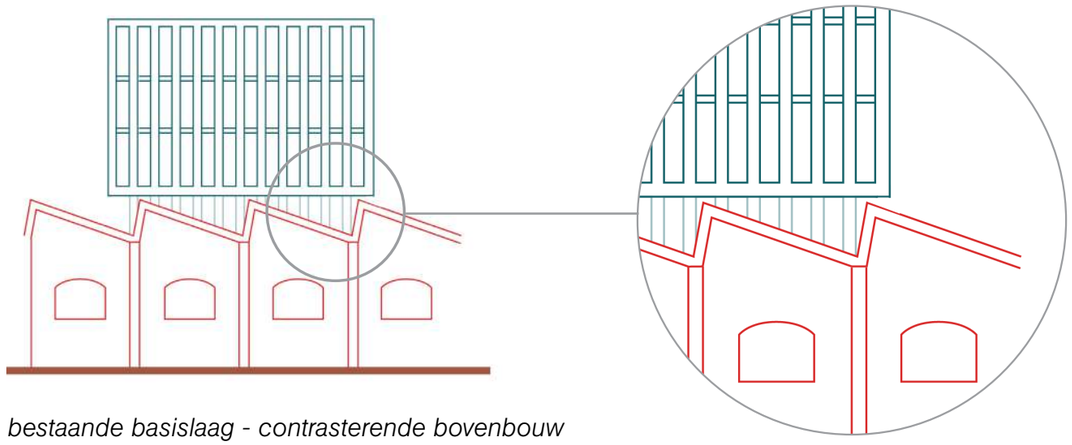
nieuwe basislaag - nieuwe bovenbouw



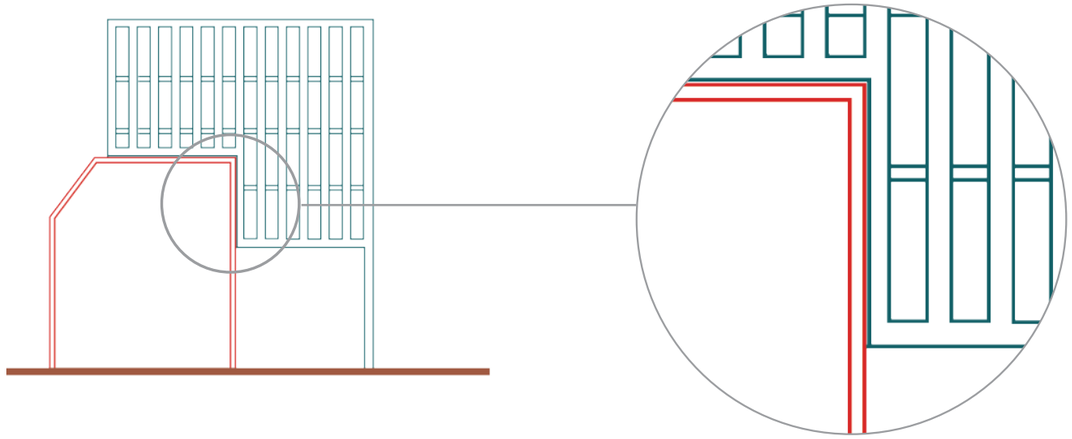
afgeleide architectuur in bovenbouw



differentiatie onder en bovenbouw



bestaande basislaag - contrasterende bovenbouw





overgang dmv insnoering



overgang dmv insnoering



harde knip oud en nieuw volume



harde knip oud en nieuw volume



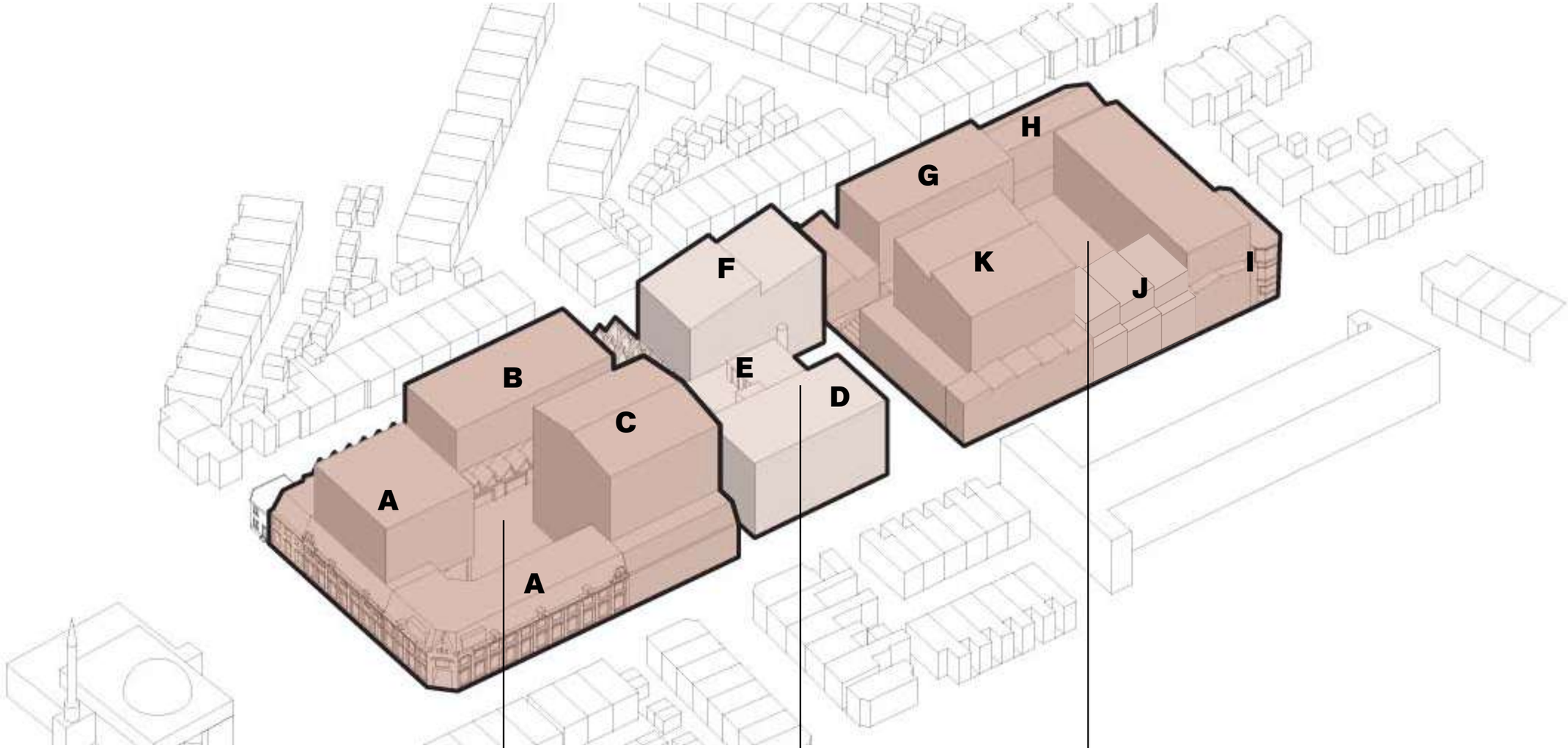




harde knip oud en nieuw volume

5. TOOLS EN SPELREGELS BEELDKWALITEIT





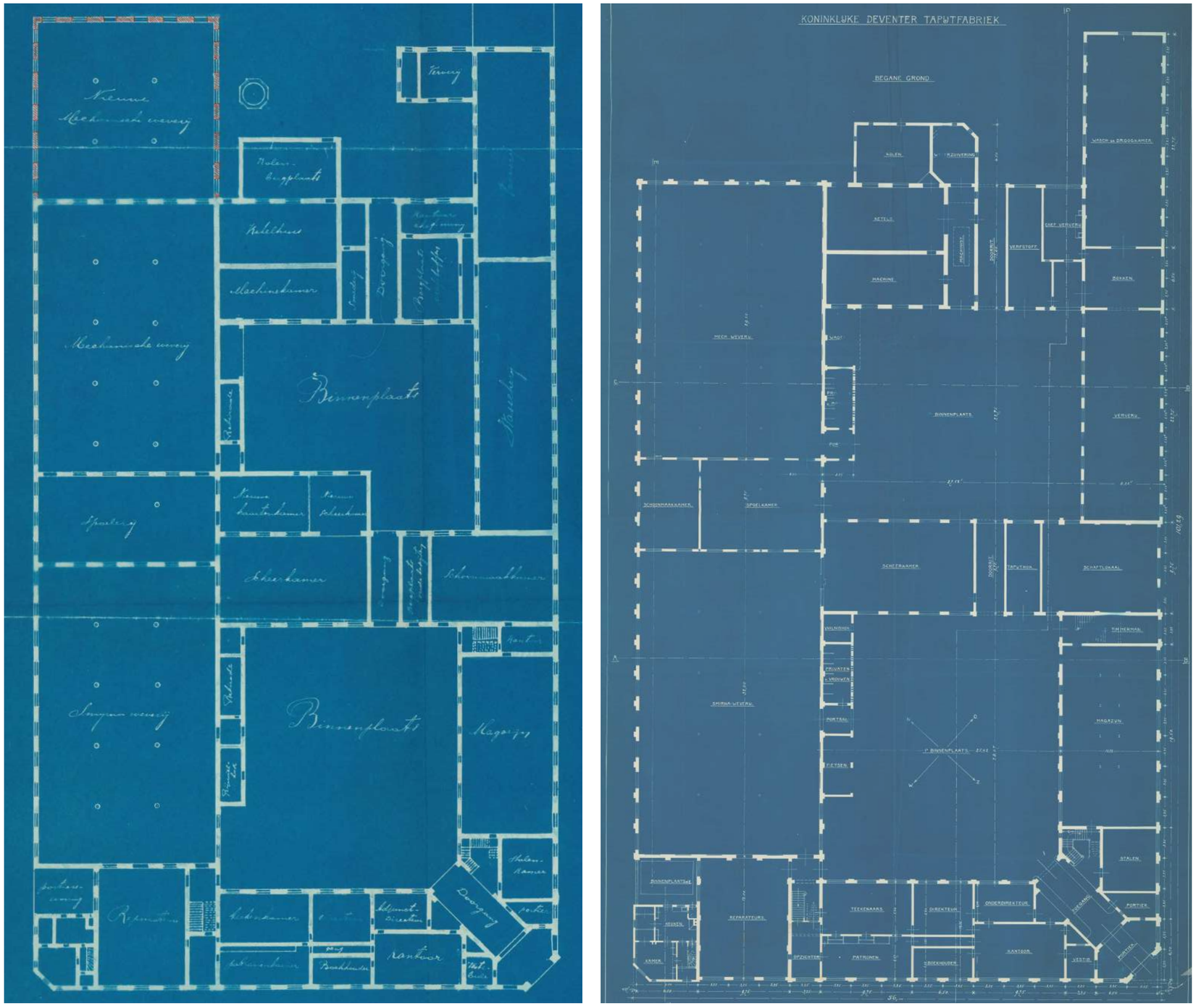
de oude fabriek *het hart van de fabriek* *de nieuwe fabriek*

Het fabrieksensemble is op te delen in drie clusters waarbij in ieder cluster de identiteit wordt bepaald door een bestaand gebouw.

In ‘de oude fabriek’ staat het bestaande kantoorgebouw centraal. Samen met de bestaande sheddaken steunt de identiteit van dit cluster overwegend op bestaande bebouwing en dus de bestaande fabrieksidentiteit.

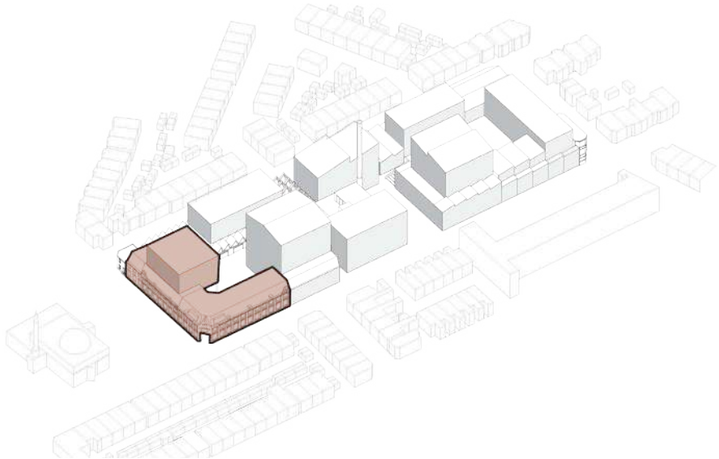
In ‘het hart van de fabriek’ wordt de fabriek opengebroken. Dit gedeelte krijgt een toegankelijk en open karakter, waar de nieuwe functie van het Ketelhuis een belangrijke rol in gaat spelen.

In ‘de nieuwe fabriek’ is het grootste gedeelte van de bebouwing nieuw. Het cluster heeft een woonidentiteit met fabriekskarakteristieken. Het is nadrukkelijk onderdeel van het fabrieksensemble en is geïnspireerd op de structuren en de bebouwing die is vervangen. Echter, heeft het vanwege het overwegende woonkarakter een meer open uitstraling en woonkwaliteit aan de straat. Het bestaande labkantoor wordt verweven met deze nieuwe ruimtelijke condities.

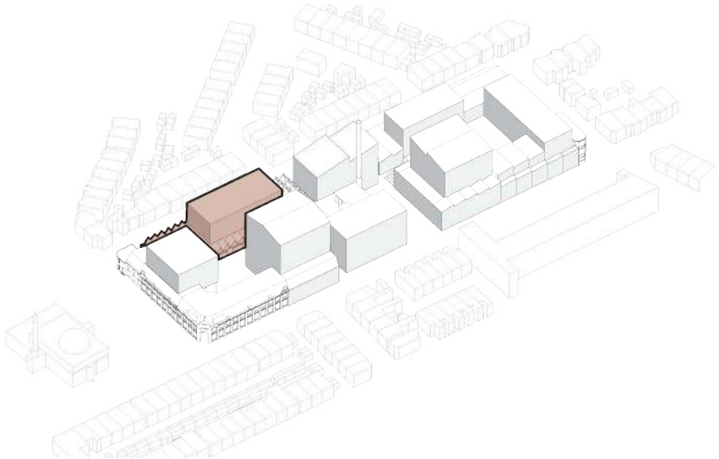


blauwdrukken waarop de verscheidene functies van de Tapijtfabriek te zien zijn, waarop de nieuwe benamingen van de gebouwdelen zijn geïnspireerd

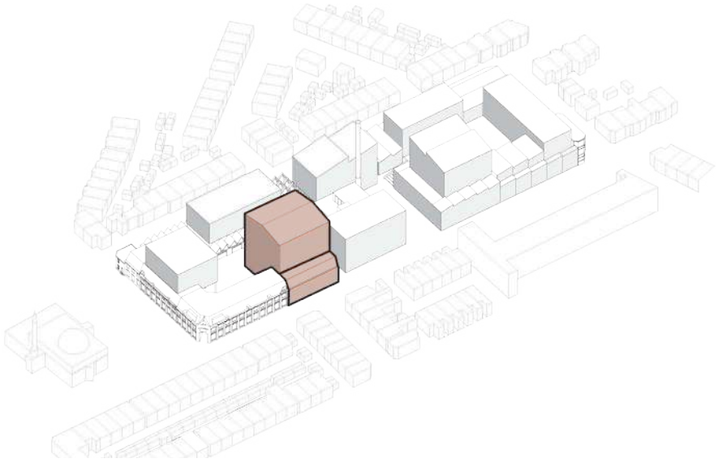
DE OUDE FABRIEK



A: HET KANTOOR

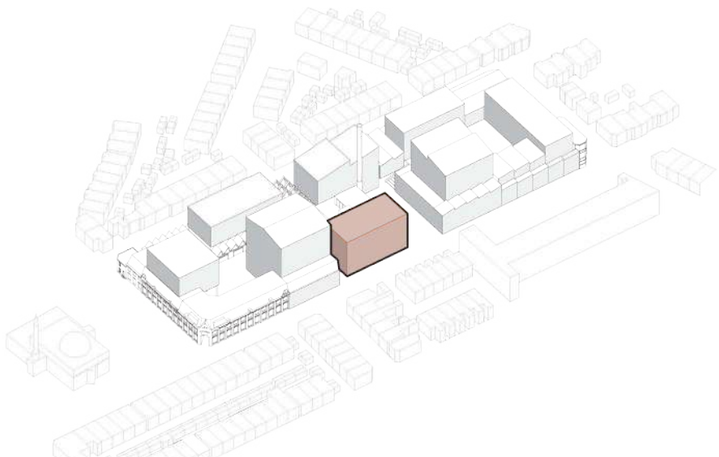


B: PRODUCTIEHALLEN

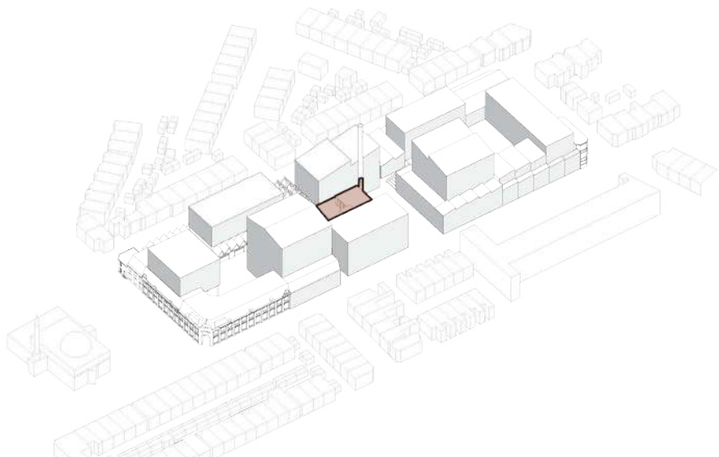


C: DE OPZICHTER

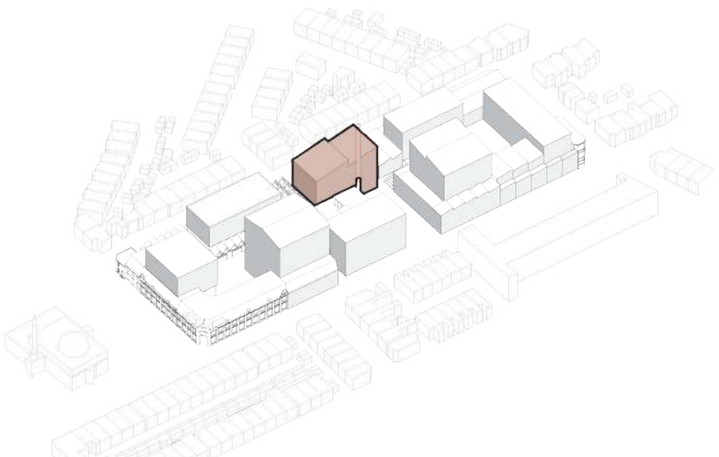
HET HART VAN DE FABRIEK



D: DE VERVERIJ

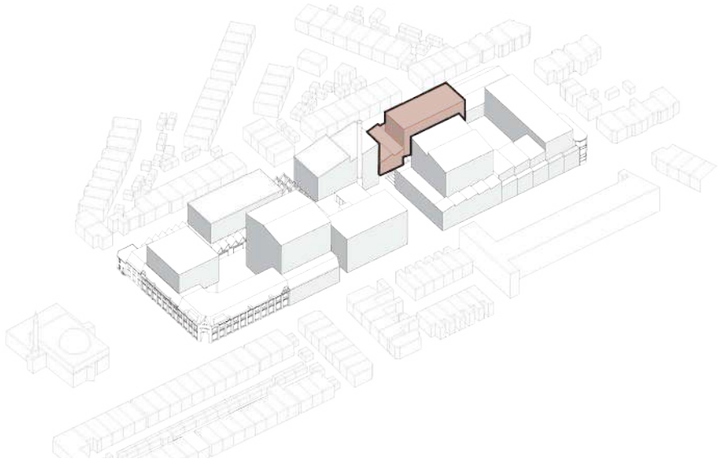


E: HET KETELHUIS

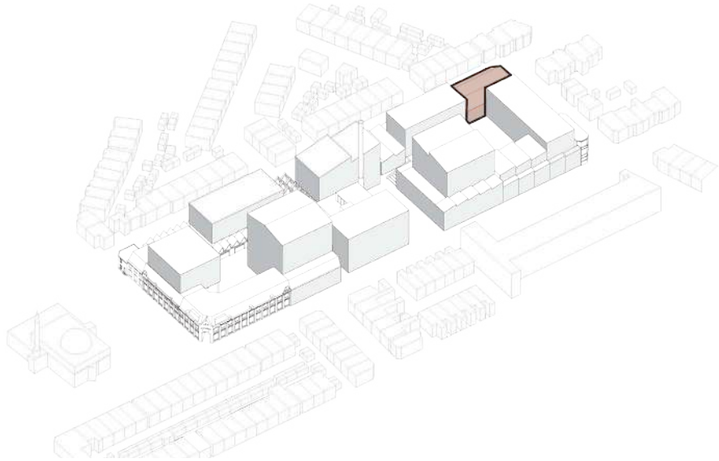


F: DE WEVERIJ

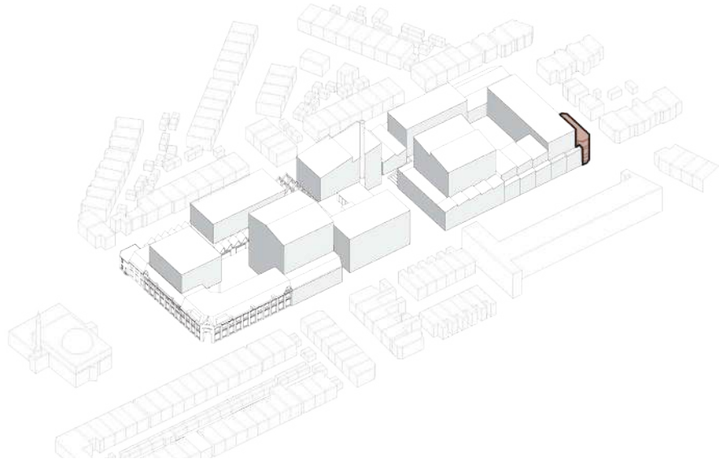
DE NIEUWE FABRIEK



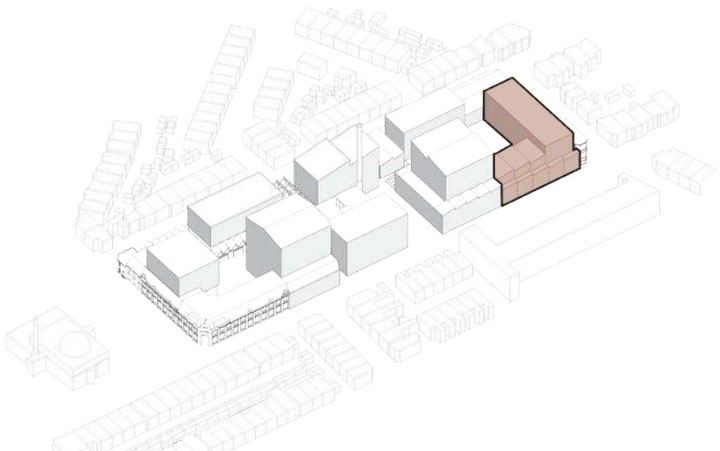
G: DE MACHINEWERKPLAATS



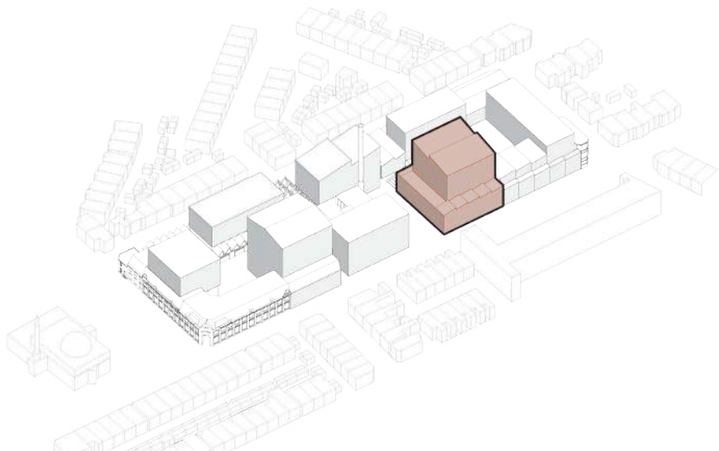
H: DE PLAATWERKERIJ



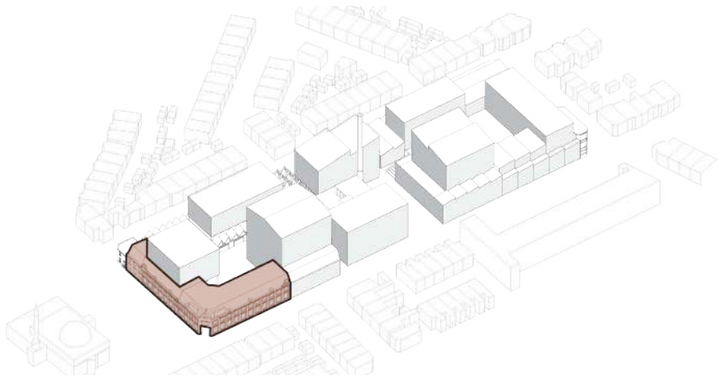
I: HET LABKANTOOR

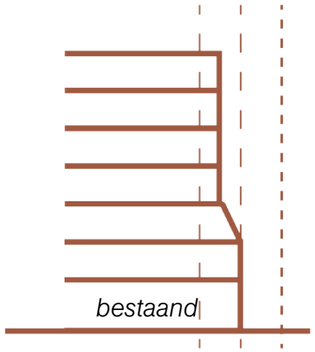


J: HET NIEUWE LAB



K: DE DROGERIJ







A: HET KANTOOR

Het Kantoor:

- Identiteit:
Fabrieksidentiteit, gesloten karakter naar straat met entrees aan binnenzijde. Het gebouw vormt één van de hoekpunten van het ensemble.

- Basishoogte:
3 lagen - ca. 11m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
Staat in de rooilijn, geen overstekende delen.

- Poorten en overkluizingen:
De hoofdpoort geeft vrij doorzicht naar het binnengebied en is als gebiedsentree gemarkeerd.

- Productielijnen:
De hoofdrouting gaat door de poort en is duidelijk leesbaar in de openbare ruimte.

- Bestaand volume:
Volume blijft behouden en leesbaar aan straatzijde. Aan de binnenplaatszijde is er mogelijkheid om volume toe te voegen voor buitenruimtes en verkeersruimte. Het oorspronkelijke volume blijft hier leesbaar.

- Bestaande gevels:
Gevels worden licht gereinigd, gerenoveerd en behouden aan de straatzijde. Waar nodig voor de woonfunctie kunnen aanpassingen binnen de structuur worden gedaan (kozijnverdeling, vernieuwen kozijnen, toevoegen zonwering). Gevels aan de binnenplaatszijde worden gerenoveerd en het is mogelijk hier aanpassingen (deuren, vensters, etc.) te doen in de structuur voor het bewoonbaar maken van het pand. De verticale raampartijen behorende bij het trappenhuis vormen een architectonische special en moeten worden behouden.

- Bestaande daken:
Het dak is niet in originele staat en wordt vervangen. De nieuwe dakopzet sluit aan bij de originele dakafwerking en opzet. Aanpassingen ten behoeve van de woonfunctie zijn mogelijk binnen de structuur/ritmiek van de gevel en het dak (dakkapellen etc.) De originele dakvorm blijft leesbaar vanaf de straatzijde.

- Bestaande bouwstructuur:
Nader constructief onderzoek moet uitwijzen wat de staat van het huidige casco is. Op basis daarvan wordt gekeken wat de draagkracht is van de bestaande constructie, ten aanzien van de beoogde ingrepen. Waar nodig zullen nieuwe ingrepen moeten worden gedaan.

- Bestaand interieur:
Het bestaande interieur hoeft niet te worden behouden. Uitzondering is de hoofdtrap die toegankelijk is vanuit de entree in de poort. De doorkijk vanuit de poort naar dit trappenhuis blijft behouden en komt terug.

- Architectuur bestaande bebouwing:
Het Kantoor heeft een duidelijke verticale geleding en een heldere repeterende maatsystematiek. Kleur en ornamentiek doen in de ritmiek mee en benadrukken de plastiek.

- Architectuur nieuwe bebouwing:
Bebouwing die direct naast Het Kantoor staat of komt te staan doet mee in de systematiek en opzet van Het Kantoor. Het Kantoor heeft een duidelijke markering van het begin en het einde van het volume.

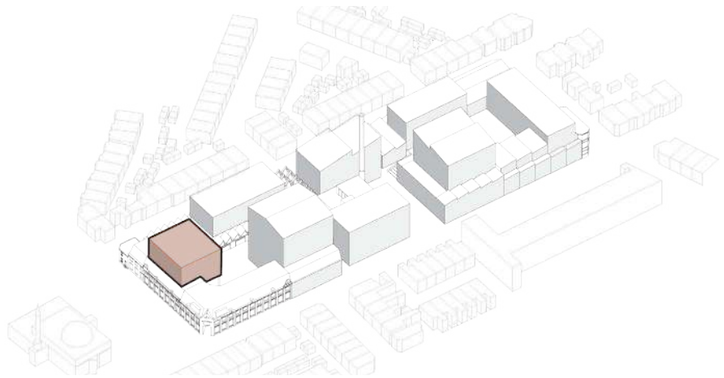
- Korrelgrootte:
Het Kantoor is een duidelijk op zichzelf staand pand binnen de structuur van het fabrieksconplex. Dit blijft gehandhaafd binnen het plan, de naastgelegen bebouwing is geen continuering of herinterpretatie van Het Kantoor maar een nieuwe korrel die zich verhoudt tot het oude en past binnen de fabrieksidentiteit.

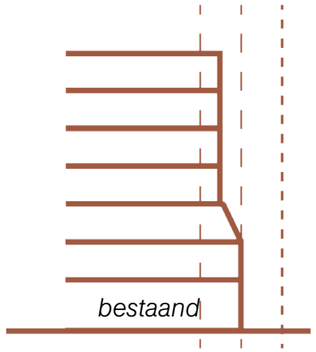
- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik in Het Kantoor bestaat uit rode basis baksteen, ornamenten in helder rode baksteen en donker geëngobeerde pannen. Knipvoegen zijn middengrijs en raamdorpels uitgevoerd in hardsteen.

- Materiaal en kleur daken:
Zadeldak met dakpannen, donker gesmoord.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
Kozijnen zijn licht van kleur/wit. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten). Schrijnwerk wordt hersteld in de oorspronkelijke kleur.

- Balkons en buitenruimtes:
Wanneer balkons en verkeersruimten worden toegevoegd aan het volume is daar ruimte voor aan de binnenplaats zijde. Kleurstelling en materialisering zijn hoogwaardig en sluiten aan bij het industriële karakter van het gebied. Denk hierbij aan staal, beton, steen, en stalen balustrades (strippen of spijlenhekken) met een hoogwaardig detailleringsniveau.





A: BOVENBOUW

De bovenbouw:

- Identiteit:
De optopping van Het Kantoor en de optopping van De Productiehallen zijn onderdeel van eenzelfde beeldtaal en uitstraling. Het zijn alzijdige gebouwen. Het draait in de beeldkwaliteit bij deze gebouwen om de afleesbaarheid van het volume als object, het contrast wat dit heeft ten opzichte van de bestaande bebouwing en verhouding tussen bestaand en nieuw.

- Massa:
De optopping is in massaopbouw duidelijk af te lezen ten opzichte van Het Kantoor en heeft een alzijdig karakter. Het gebouw bestaat uit vier lagen vanaf de straatzijde gezien.

- Positie t.o.v. rooilijn:
De optopping ligt minimaal ca. 2m terug vanaf de rooilijn tot achter de noklijn van het kantoorgebouw. De optopping maakt geen inbreuk op de leesbaarheid en de beleefbaarheid van het bestaande vanaf maaiveld.

- Overkluizingen:
Het gebouw landt niet op maaiveld maar is een object wat op Het Kantoor gestapeld is. Waar het gebouw de binnenplaats insteekt staat het dus op poten.

- Architectuur bestaand vs. nieuw:
Het gebouw vormt in architectuur een contrast met Het Kantoor. Het gebouw leest als een volume, een gestapeld object. Dit kan zowel met een verticale als richtingsloze architectuur worden bereikt.
De toevoeging mag het bestaande niet overstemmen, de bestaande karakteristieken en hoofdidentiteit blijven beleefbaar en leesbaar (zonder dat daarbij de cultuurhistorische belevingswaarde en/of historische kwaliteiten teniet worden gedaan).
Door het contrast wordt de karakteristieke bebouwing explicieter gemaakt. De optopping leidt tot het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

- Gelaagdheid in architectuur:
De lagen van het gevel dakvlak (van het kantoorgebouw) en de stapeling van de bovenbouw zijn duidelijk te lezen.

- Gevelritmiek:
Een ritmiek die een relatie aangaat of die de ritmiek van het kantoorgebouw stoort moet worden voorkomen.

- Dakbeëindiging:
De opbouw heeft geen specifieke kapvorm of daklijsten die aansluiten bij het fabriekskarakter maar vormt juist een contrast met de gebouwen in het ensemble die dit wel hebben.

- Karakteristiek, plastiek en ornamentiek:
De plastiek en karakteristieke fabrieksmaterialisatie, zoals deze in de basislaag van essentieel belang zijn om de cohesie van de fabriek te waarborgen, is bij de opbouw minder te ervaren. Door afwezigheid of een andere toepassing hiervan kan het contrast worden versterkt.

- Aansluiting oud op nieuw:
De overgang van het nieuwe en het bestaande moet zeer helder leesbaar zijn. Dit kan door een harde aansluiting, of groot contrast in kleur en materiaal of door een dilatatie/dieptesprong.
De bovenbouw heeft zijn eigen draagconstructie die door het bestaande volume heen door wordt gezet.

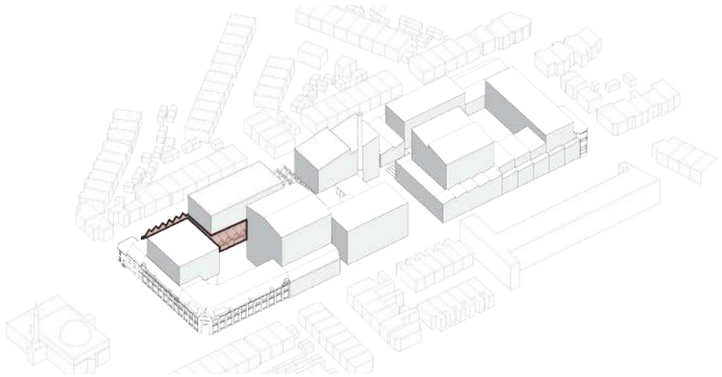
- Buitenruimtes:
Buitenruimtes worden als onderdeel van de architectuur van het volume uitgevoerd. Dit kan door loggia's of deels uitkragende balkons. Aan de straatzijde ter plaatse van de setback zijn geen uitkragende buitenruimtes mogelijk.

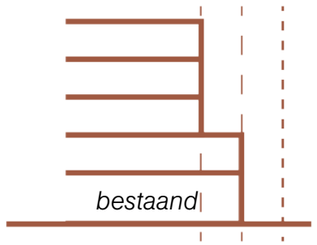
- Materialisatie:
De nieuwe toevoeging wordt in contrasterende materialisatie uitgevoerd. De afwerking is hoogwaardig. Denk aan keramische materialen, staal/aluminium, natuursteen, glas en dergelijke.

- Kleurgebruik:
De nieuwe toevoeging wordt in contrasterende kleur uitgevoerd. Dit betekent geen rood en of bruintinten. Ook is voldoende contrast met het dakvlak van belang. Een kleur/afwerking die bij de gesmoorde dakpan in de buurt komt is niet wenselijk.

- Kozijnen en schrijnwerk:
Waar in de bestaande bebouwing de kozijnen duidelijk afleesbaar zijn door kleurcontrast is dit niet het geval bij de bovenbouw. De kozijnkleur doet mee met de glasvlakken of de gevelafwerking. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter.

- Zonwering:
Zonweringkasten worden meegenomen in detaillering en kleur van het kozijn. Kasten zijn meegenomen in het gevelontwerp en steken niet uit de gevel. De kleur van het doek doet mee met de glasvlakken of de gevelafwerking.







B: DE PRODUCTIEHALLEN

De Productiehallen:

- Identiteit:
Fabrieksidentiteit, gesloten karakter naar straat en entrees aan de binnenzijde. Onderdeel van het ensemble van sheds en De Productiehallen.

- Basishoogte:
1 laag met kap - ca. 6m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
Staat in de rooilijn, geen overstekende delen.

- Poorten en overkluizingen:
Met het openbreken van de kappenstructuur ontstaat een nieuwe entree naar het binnengebied. Door de bestaande structuur zichtbaar te houden vormt dit een overgang tussen het binnengebied, de bestaande bebouwing en de nieuwe toevoegingen.
Het moment van doorbreken van de fabriek wordt zichtbaar gemaakt met behoud van de vakwerkconstructie als bijzonder cultuurhistorisch en architectonisch element.

- Productielijnen:
Een van de belangrijkste productielijnen loopt door dit volume. Deze lange zichtas blijft beleefbaar in de nieuwe situatie.

- Bestaand volume:
Volume blijft behouden en leesbaar aan straatzijde. Aan de binnenplaatszijde is er mogelijkheid om volume toe te voegen voor buitenruimtes en verkeersruimte en om volume weg te halen voor een ruimere binnenplaats. Het oorspronkelijke volume blijft hier leesbaar.

- Bestaande gevels:
Gevels worden licht gereinigd, gerenoveerd en behouden aan de straatzijde. Waar nodig voor de woonfunctie kunnen aanpassingen binnen de structuur worden gedaan (kozijnverdeling, vernieuwen kozijnen, toevoegen zonwering) en kunnen gevels verder binnen deze structuur worden opengewerkt.
De nieuw in te vullen gevel die vrijkomt bij de sloop van de aanbouwen en annexen past binnen de structuur en ritmiek van het bestaande.

- Bestaande daken:
Dakbedekking is niet in originele staat en wordt vervangen. De nieuwe dakopzet sluit aan bij de originele dakafwerking en opzet. De originele dakvorm blijft leesbaar vanaf de straatzijde.

- Bestaande gebouwstructuur:
De bestaande constructie van de kapstructuur wordt waar mogelijk behouden.

- Bestaand interieur:
Het bestaande interieur hoeft niet te worden behouden. Het betreft hier ruime, open hallen die flexibel zijn in te delen. De cultuurhistorische waarde manifesteert zich in het ensemble, het repeterende beeld vanuit de straat en de kenmerkende sheddakconstructies..

- Architectuur bestaande bebouwing:
De productiehallen hebben een duidelijke verticale geleding, een heldere repeterende maatsystematiek, kleur en ornamentiek die in deze ritmiek meedoen en de plastiek in de gevel benadrukken.

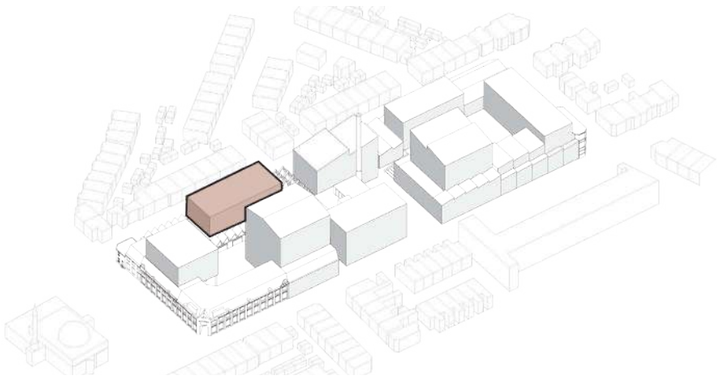
- Architectuur nieuwe bebouwing:
Bebouwing die direct naast De Productiehallen staat of komt te staan doet mee in de systematiek en opzet van het bestaande.

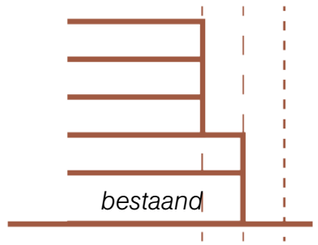
- Korrelgrootte:
De Productiehallen zijn onderdeel van de fabrieksbasis. De Productiehallen zijn in verschillende korrels naast elkaar en aan elkaar gebouwd in eenzelfde materialisatie en ritmiek. Hierdoor is een ensemble ontstaan van korrels die in de nuance te onderscheiden zijn. Dit blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd.

- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik van De Productiehallen is opgebouwd uit een rode basis baksteen en een cementraam. Knipvoegen zijn middengrijs en raamdorpels van de blindnissen uitgevoerd in baksteen.

- Materiaal en kleur daken:
Sheddak met dakpannen, donker gesmoord.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
Kozijnen zijn licht van kleur/wit. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).
Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Schrijnwerk wordt hersteld in de oorspronkelijke kleur.





BOVENBOUW

De bovenbouw:

- Identiteit:
De optopping van Het Kantoor en de optopping van De Productiehallen zijn onderdeel van eenzelfde beeldtaal en uitstraling. Het zijn alzijdige gebouwen. Het draait in de beeldkwaliteit bij deze gebouwen om de afleesbaarheid van het volume als object, het contrast wat dit heeft ten opzichte van de bestaande bebouwing en verhouding tussen bestaand en nieuw.

- Massa:
De optopping is in massaopbouw duidelijk af te lezen ten opzichte van De Productiehallen en heeft een alzijdig karakter. Het gebouw bestaat uit drie lagen vanaf de straatzijde gezien.
Het is een langgerekt volume wat aan zowel de buitenzijde als de binnenzijde terugligt ten opzichte van de basis.

- Positie t.o.v. rooilijn:
De optopping ligt minimaal ca. 2m terug vanaf de rooilijn zodat de bestaande kapstructuur leesbaar blijft vanaf de Burg. van Marlestraat. De optopping maakt geen inbreuk op de leesbaarheid en de beleefbaarheid van het bestaande vanaf maaiveld.

- Architectuur bestaand vs. nieuw:
Het gebouw vormt in architectuur een contrast met De Productiehallen. Het gebouw leest als een volume, een gestapeld object. Dit kan zowel met een verticale als richtingsloze architectuur worden bereikt.
De toevoeging mag het bestaande niet overstemmen, de bestaande karakteristieken en hoofdidentiteit blijven beleefbaar en leesbaar (zonder dat daarbij de cultuurhistorische belevingswaarde en/of historische kwaliteiten teniet worden gedaan).
Door het contrast wordt de karakteristieke bebouwing explicieter gemaakt. De optopping leidt tot het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

- Gelaagdheid in architectuur:
De lagen van het gevel dakvlak (van het kantoorgebouw) en de stapeling van de bovenbouw zijn duidelijk te lezen.

- Gevelritmiek:
Een ritmiek die een relatie aangaat of die de ritmiek van het kantoorgebouw stoort moet worden voorkomen.

- Dakbeëindiging:
De opbouw heeft geen specifieke kapvorm of daklijsten die aansluiten bij het fabriekskarakter maar vormt juist een contrast met de gebouwen in het ensemble die dit wel hebben.

- Karakteristiek en plastiek en ornamentiek:
De plastiek en karakteristieke fabrieksmaterialisatie, zoals deze in de basislaag van essentieel belang zijn om de cohesie vvan de fabriek te waarborgen, is bij de opbouw minder te ervaren. Door afwezigheid of een andere toepassing hiervan kan het contrast worden versterkt.

- Aansluiting oud op nieuw:
De overgang van het nieuwe en het bestaande moet zeer helder leesbaar zijn. Dit kan door een harde aansluiting groot contrast in kleur en materiaal of door een dilatatie/dieptesprong.
De bovenbouw heeft zijn eigen draagconstructie die door het bestaande volume heen door wordt gezet.

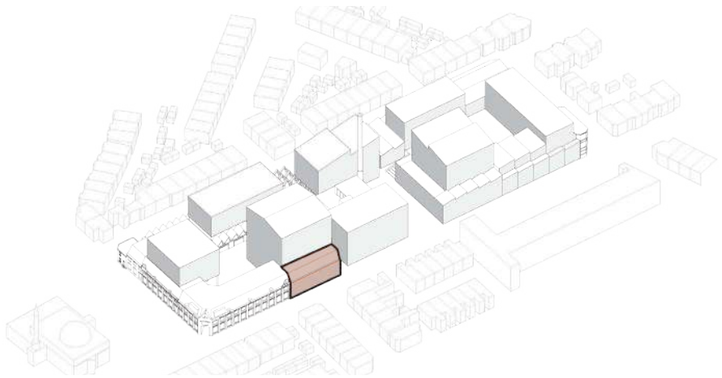
- Buitenruimtes:
Buitenruimtes worden als onderdeel van de architectuur van het volume uitgevoerd. Dit kan door loggia's of deels uitkragende balkons. Aan de straatzijde ter plaatse van de setback zijn geen uitkragende buitenruimtes mogelijk.

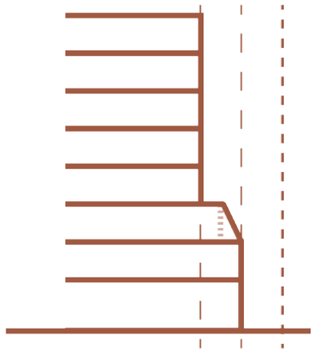
- Materialisatie:
De nieuwe toevoeging wordt in contrasterende materialisatie uitgevoerd. Dit betekent dat er geen gebruik gemaakt wordt van baksteen. De afwerking is hoogwaardig. Denk aan keramische materialen, staal/aluminium, natuursteen, glas en dergelijke.

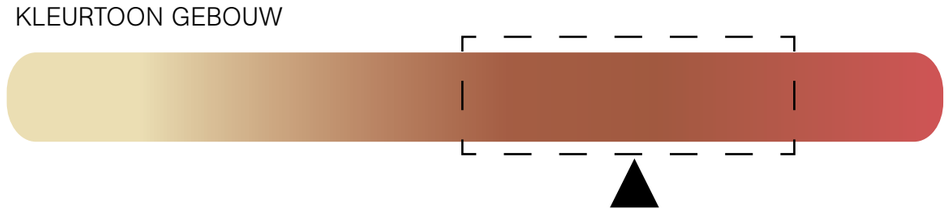
- Kleurgebruik:
De nieuwe toevoeging wordt in contrasterende kleur uitgevoerd. Dit betekent geen rood en of bruintinten. Ook is voldoende contrast met het dakvlak van belang. Een kleur/afwerking die bij de gesmoorde dakpan in de buurt komt is niet wenselijk.

- Kozijnen en schrijnwerk:
Waar in de bestaande bebouwing de kozijnen duidelijk afleesbaar zijn door kleurcontrast is dit niet het geval bij de bevenbouw. De kozijnkleur doet mee met of de glasvlakken of de gevelafwerking.

- Zonwering:
Zonweringkasten worden meegenomen in detaillering en kleur van het kozijn. Kasten zijn meegenomen in het gevelontwerp en steken niet uit de gevel. Kleur van het screendoek doet mee met of de glasvlakken of de gevelafwerking.







C: DE OPZICHTER

De Opzichter:

- Identiteit:
Fabrieksidentiteit, woonidentiteit, gesloten karakter naar straat entrees aan binnenzijde. De basis is als verlengde van Het Kantoor onderdeel van de meer gesloten fabrieksidentiteit. Het gebouw begeleid de overgang van de buurt naar het binnengebied.

- Basishoogte:
3 lagen - ca. 11m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
Staat in de rooilijn.

- Productielijnen:
Een van de belangrijkste onderdoorgangen/ productielijnen loopt door dit gebouw. Deze wordt niet bebouwd en de zichtlijn over de productielijn wordt behouden.

- Architectuur nieuwe bebouwing:
Bebouwing die direct naast Het Kantoor staat of komt te staan doet mee in deze systematiek en opzet. Het Kantoor heeft een duidelijke markering van het begin en het einde van het volume.

- Gelaagdheid architectuur:
In de basislaag is de architectuur een afgeleide van de reeds bestaande en behouden bebouwing. Dit komt terug in de maatsystematiek, korrelgrootte, materialisatie, kleur en kapvormen. De basislaag vormt de nieuwe straatwand en is duidelijk af te lezen in het straatbeeld. De basislaag vormt samen met het accent een gebouw. De twee gebouwdelen zijn duidelijk te onderscheiden door nuances in de geleding en gevelritmiek. De basislaag vormt de overgang tussen het bestaande kantoor en het terugliggende accent.

- Korrelgrootte:
Samen met het accent vormt de basis een van de koppen van het eerste cluster. Het is te lezen als een extensie van de korrel van Het Kantoor.

- Gevelritmiek:
De gevelritmiek/structuur en verdiepingshoogten van Het Kantoor zijn terug te zien in de maatsystematiek van de basis. De gevel is verticaal geleed. De gevelritmiek volgt de alom aanwezige beukmaat van de fabriek op 3,5m of een afgeleide hiervan.

- Dakbeëindiging:
De goothoogte van 8m van Het Kantoor wordt overgenomen en is duidelijk leesbaar. Het vlakke gedeelte van het dak ligt 1,5m terug vanuit de rooilijn. Dit kan door een schuine kap of een setback worden gerealiseerd.

- Dieptewerking gevel:
Met het gebruik van negges en sprongen in de plastiek van de gevel worden er verschillende lagen en ritmiek zichtbaar gemaakt. Er wordt door middel van plastiek onderscheid gemaakt in penanten, vlakinvulling en raamopeningen.

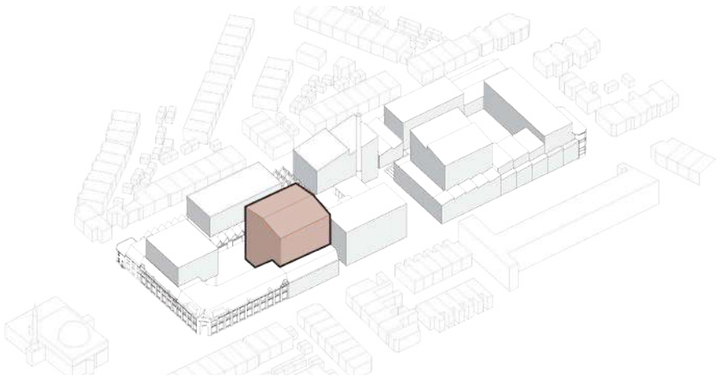
- Raamverdeling
De raamverdeling is verticaal geleed. Een raamvlak kan in 1, 2 of 3 delen worden onderverdeeld.

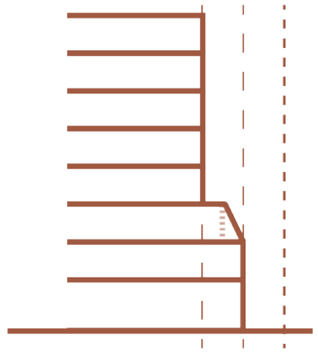
- Ornamentiek
Er is vrijheid om ornamentiek die reeds in de bestaande fabriek bestaat te introduceren in het gebouw. Het gebouw voegt zich naar zijn situatie en de bestaande bebouwing en overstemt deze niet met bonte architectuur.

- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur en materiaalgebruik van de basis bestaat uit een rode baksteen met een middengrijze voeg.
De selectie is binnen eenzelfde toon (geen bont metselwerk)
Een uitzondering hierop kan het gebruik van en helderrode steen zijn.

- Materiaal en kleur daken:
De tweede laag wordt of in een donkere dakpan, donker gesmoord uitgevoerd of in hetzelfde materiaal als de gevel.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
Kozijnen zijn licht van kleur/wit of de kozijnkleur doet mee met de glasvlakken. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).





De bovenbouw:

- Identiteit:
Fabrieksidentiteit, woonidentiteit.
De opzichter landt in het binnengebied. Dit gebied heeft een meer zacht woonkarakter. De bovenbouw van de opzichter heeft hier meer een woonidentiteit.

- Massa:
De bovenbouw is samen met de basis onderdeel van hetzelfde volume. Dit accent vormt een stedenbouwkundige markering van de fabriek langs de 2e Kruisstraat en is 5 lagen hoog op de basislaag.

- Positie t.o.v. rooilijn:
De bovenbouw ligt minimaal ca. 2m terug vanaf de rooilijn zodat de bestaande basislaag leesbaar blijft vanaf Smyrnastraat.

- Gelaagdheid architectuur:
De opgaande bebouwing in de tweede lijn is onderdeel van de nieuwe invulling op de basislaag. Er is een duidelijke relatie tussen de opgaande accenten en de basislaag, ze zijn onderdeel van hetzelfde gebouw. De twee gebouwdelen zijn duidelijk te onderscheiden door nuances in de geleding en gevelritmiek.

- Korrelgrootte:
Samen met het accent vormt de basis een van de koppen van het eerste cluster. Het is te lezen als een extensie van de korrel van Het Kantoor.

- Gevelritmiek:
De gevelritmiek/structuur en verdiepingshoogten van de basis zijn terug te zien en de maatsystematiek van de basis. Waar De Opzichter landt op maaiveld wordt dit door een nuancering in de gevelritmiek begeleid (menselijke maat geïntroduceerd). De gevelritmiek volgt de alom aanwezige beukmaat van de fabriek op 3,5m of een afgeleide hiervan.

- Dakbeëindiging:
Als hoogste markante accent binnen het fabrieksensemble heeft De Opzichter een bijzondere kapvorm. Zoals vroeger de watertoren met puntdak als hoogste accent de fabriek markeerde doet De Opzichter dit nu.

- Dieptewerking gevel:
Met het gebruik van negges en sprongen in de plastiek van de gevel worden er verschillende lagen en ritmiek zichtbaar gemaakt. Er wordt door middel van plastiek onderscheid gemaakt in penanten, vlakinvulling en raamopeningen.

- Raamverdeling
De raamverdeling is verticaal geleed. Een raamvlak kan in 1, 2 of 3 delen worden onderverdeeld.

- Ornamentiek
Er is vrijheid om ornamentiek die reeds in de bestaande fabriek bestaat te introduceren in het gebouw. Het gebouw voegt zich naar zijn situatie en de bestaande bebouwing en overstemt deze niet met bonte architectuur.

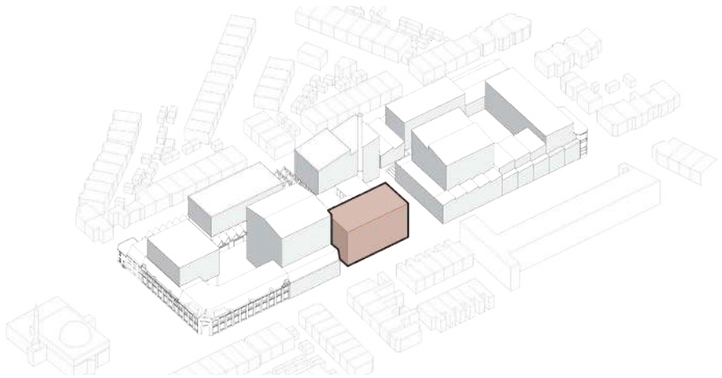
- Buitenruimtes:
Buitenruimtes worden als onderdeel van de architectuur van het volume uitgevoerd. Dit kan door loggia's of deels uitkragende balkons. Aan de straatzijde ter plaatse van de setback zijn geen uitkragende buitenruimtes mogelijk (dichter dan 2m vanuit de rooilijn).

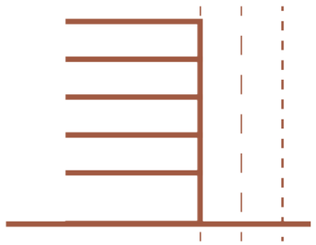
- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik van de basis bestaat uit een rode baksteen met een middengrijze voeg.

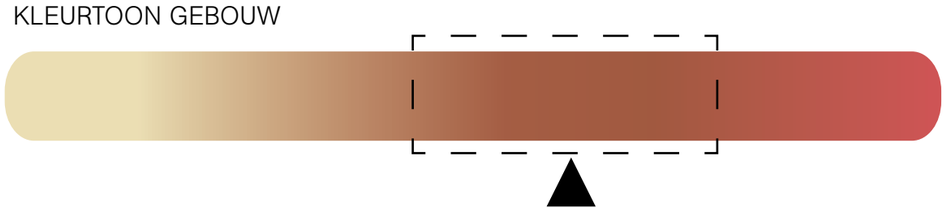
De selectie is binnen eenzelfde toon (geen bont metselwerk).
Een uitzondering hierop kan het gebruik van en helderrode steen zijn.

- Materiaal en kleur daken:
De tweede laag wordt of in een donkere dakpan, donker gesmoord uitgevoerd of in hetzelfde materiaal als de gevel.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
Kozijnen zijn licht van kleur/wit of de kozijnkleur doet mee met de glasvlakken. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).







D: DE VERVERIJ

- Identiteit:
De Ververij heeft een alzijdig en open karakter. Het is één van de gebouwen die in het doorwaadbare, opengebroken gebied van het fabrieksensemble staat.

- Massa:
De Ververij staat op maaiveld, de basis van de fabriek is hier weggebroken. Het volume is 5 lagen hoog. De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte van minimaal 3,5m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
De Ververij ligt minimaal ca. 2m terug vanaf de rooilijn. Hierdoor ontstaat meer ruimte op maaiveld voor een goede aansluiting van het cluster op de buurt.

- Productielijnen:
Een van de belangrijkste productielijnen loopt door dit volume. Het volume is opgetild om deze lijn vrij te houden. Deze lange zichtas blijft beleefbaar in de nieuwe situatie.

- Architectuur nieuwe bebouwing:
De Ververij heeft een alzijdig en open karakter. Dit is terug te zien in de architectuur.
Omdat dit gebouw terug staat vanuit de rooilijn en onderdeel vormt van het opengebroken ‘hart van de fabriek’ is er meer vrijheid in de opzet van de architectuur.

- Gevelritmiek:
De gevelritmiek volgt de alom aanwezige beukmaat van de fabriek op ca. 3,5m of een afgeleide hiervan.

- Dieptewerking gevel:
Met het gebruik van negges en sprongen in de plastiek van de gevel worden er verschillende lagen en ritmiek zichtbaar gemaakt. Er wordt door middel van plastiek onderscheid gemaakt in penanten, vlakinvulling en raamopeningen.

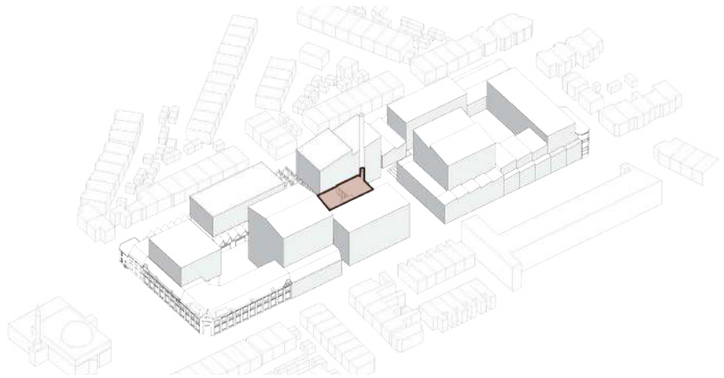
- Raamverdeling:
De raamverdeling is afgeleid uit de gevelritmiek en is in evenredige gedeeltes opgedeeld.

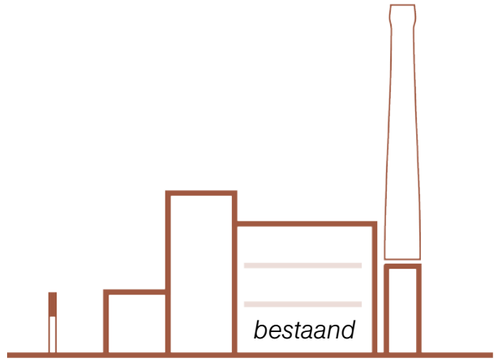
- Ornamentiek:
Er is vrijheid om ornamentiek die reeds in de bestaande fabriek bestaat te introduceren of te herintepreteren in het gebouw.

- Buitenruimtes:
Buitenruimtes worden als onderdeel van de architectuur van het volume uitgevoerd. Dit kan door loggia’s of deels uitkragende balkons. Aan de straatzijde ter plaatse van de setback zijn geen uitkragende buitenruimtes mogelijk (dichter dan 2m vanuit de rooilijn).

- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik van de gevel bestaat uit een leerkleur-rood genuanceerde baksteen. De gevelsteen wordt afgestemd met de steen die in De Opzichter wordt gebruikt zodat deze geen contrast zijn maar ton-sur-ton.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
De kozijnkleur is in dezelfde kleurtoon als de glasvlakken of als de gevelafwerking. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter.
Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit, de kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).







E: HET KETELHUIS

- Identiteit:
Het Ketelhuis vormt het hart van het binnengebied. De stapeling van tijdslagen, op-en aanbouwen en verschillende architecturen laten in één oogopslag de identiteit en historie van de fabriek zien. Samen met de annexen en de oude schoorsteen vormt Het Ketelhuis een ensemble. Het gebied rond het ketelhuis heeft een openbaar karakter.

- Basishoogte:
1-2 lagen - ca. 6-12m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
Het Ketelhuis staat middenin het binnengebied en raakt nergens de rooilijn.

- Poorten en overkluizingen:
Door een gedeelte van de aanbouw van Het Ketelhuis open te breken en de bestaande buitenmuur te laten staan, ontstaat in het verlengde van de opengewerkte sheds een nieuwe buitenruimte die gedeeltelijk is omsloten door de oude gevels.

- Productielijnen:
De productielijn achter Het Ketelhuis langs wordt behouden als zichtlijn in het gebied.

- Bestaand volume:
Volume blijft behouden en leesbaar. Door de ruimtes om Het Ketelhuis (gedeeltelijk) open te werken komt het ensemble los te staan en is het rondom te ervaren.

- Bestaande gevels:
Gevels worden licht gereinigd, gerenoveerd en behouden. Waar nodig voor de functie kunnen aanpassingen binnen de structuur worden gedaan (kozijnverdeling, vernieuwen kozijnen, toevoegen zonwering).
De bestaande garagedeur heeft geen waarde, wel is de grote sparing voor deze deur kenmerkend voor Het Ketelhuis en de tijdslagen.

- Bestaande daken:
Het dak is niet in originele staat en mag worden vervangen. Opmerkelijk aan de dakconstructie zijn de dichtgelegde daklichten, bij transformatie/renovatie zouden deze weer hersteld kunnen worden.

- Bestaande bouwstructuur:
De bestaande constructie van vloeren en daken hoeven niet te worden behouden.

- Bestaand interieur:
Het bestaande interieur hoeft niet te worden behouden. Het behoud van of terug laten komen van machineonderdelen en installaties kan bijdragen aan de fabrieksidentiteit van het ensemble.

- Architectuur bestaande bebouwing:
Het Ketelhuis heeft een duidelijke opbouw van een bakstenen onderbouw en een bovenbouw met witte banden en kaders. Het Ketelhuis heeft een heldere repeterende maatsystematiek, kleur en ornamentiek die in deze ritmiek meedoen en de plastiek in de gevel benadrukken.
De basis van de schoorsteen heeft een horizontale opbouw met verschillende horizontale accenten en banden.

- Architectuur nieuwe bebouwing:
Een aanbeveling is om de schoorsteen weer in zijn oorspronkelijke hoogte terug te brengen, als kenmerkend icoon dat de fabriek markeert in de buurt. Hierbij is er een duidelijk onderscheid te herkennen in de oorspronkelijke basis en de nieuwe opbouw. De schoorsteen kan een functie hebben als signing, kunstwerk of dergelijke.

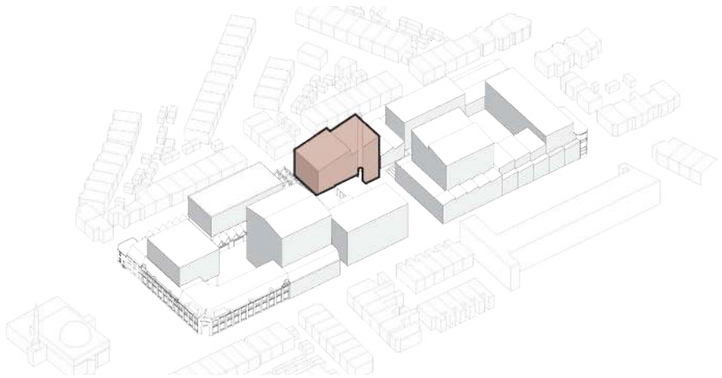
- Korrelgrootte:
Het Ketelhuis bestaat uit meerdere samengesmolten volumes. Deze gelaagdheid en stapeling past binnen de karakteristiek van het binnengebied en blijft gehandhaafd.

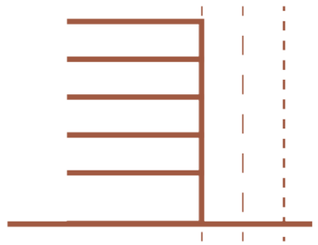
- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik in Het Ketelhuis is opgebouwd uit gele basis baksteen, ornamenten in gele baksteen en witte banden rondom de raampartijen. De annexen en aanbouwen bestaan uit rode baksteen. Voegen zijn middengrijs en raamdorpels uitgevoerd in hardsteen. Gevels worden licht gereinigd.

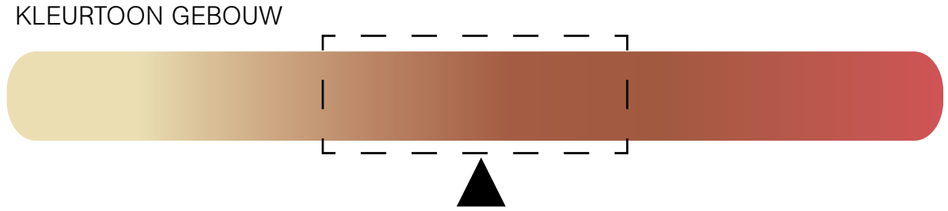
- Materiaal en kleur daken:
Plat dak bitumen/epdm.

- Materiaal en kleur schoorsteen:
De basis blijft behouden. De opbouw is contrasterend. Denk hier aan een lichte opbouw in staal, kunststof, transparant/ semi transparant. De kleur van de opbouw contrasteert, maar past binnen de identiteit van de fabriek als geheel.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
De kozijnkleur is in dezelfde kleurtoon als de glasvlakken of als de gevelafwerking. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit, de kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).







F: DE WEVERIJ

- Identiteit:
De Weverij heeft een woonkarakter.
Het is één van de gebouwen die in het doorwaadbare, opengebroken gebied van het fabrieksensemble staat.

- Massa:
De Weverij staat op maaiveld, de basis van de fabriek is hier weggebroken. Het volume is 5 lagen hoog met een kap. De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte van minimaal 3,5m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
De Weverij ligt minimaal 4m terug vanaf de rooilijn. Hierdoor ontstaat meer ruimte op maaiveld voor een goede aansluiting van het cluster op de buurt.

- Poorten en overkluizingen:
De Weverij staat vrij in de fabriekswand. Aan twee zijden ligt een voetgangerstoegang naar het binnengebied. Aan één zijde wordt deze toegang vormgegeven als een opengewerkt deel van de sheds, aan de andere zijde door een steeg met een poort/overkluizing van De Weverij.
Waar De Weverij aan Het Ketelhuis grenst is het oude ketelhuis opengewerkt en ontstaat een steeg.

- Architectuur nieuwe bebouwing:
De Weverij heeft een woonkarakter. Dit is terug te zien in de architectuur.
Omdat dit gebouw terug staat vanuit de rooilijn en onderdeel vormt van het opengebroken ‘het hart van de fabriek’, is er meer vrijheid in de opzet van de architectuur.

- Gevelritmiek:
De gevelritmiek volgt de alom aanwezige beukmaat van de fabriek op ca. 3,5m of een afgeleide hiervan.

- Dakbeëindiging:
De Weverij staat in de fabriekswand aan de Burg. van Marlestraat en landt hier op de grond. De markante dakbeëindiging van de kappen in deze straat dient te worden gecontinueerd. De kap wordt uitgevoerd als sheddak, waarbij de maat van de sheds past in de ritmiek van het gebouw.

- Dieptewerking gevel:
Met het gebruik van negges en sprongen in de plastiek van de gevel worden er verschillende lagen en ritmiek zichtbaar gemaakt. Er wordt door middel van plastiek onderscheid gemaakt in penanten, vlakinvulling en raamopeningen.

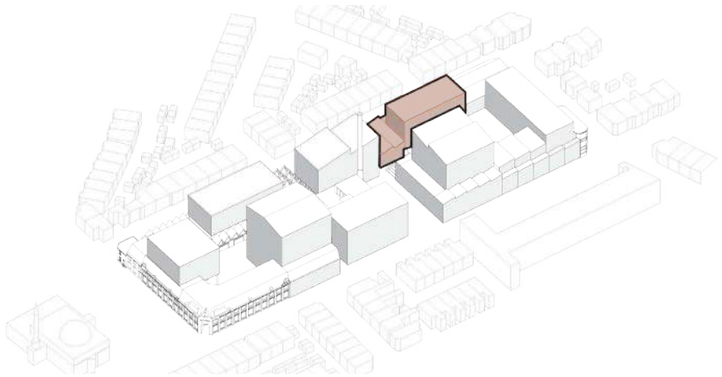
- Raamverdeling:
De raamverdeling is afgeleid uit de gevelritmiek en is in even gedeeltes opgedeeld.

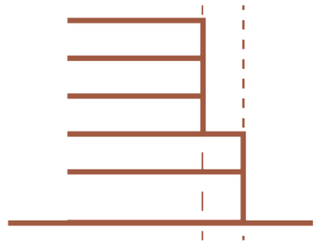
- Ornamentiek:
Er is vrijheid om ornamentiek die reeds in de bestaande fabriek bestaat te introduceren of te herintepreteren in het gebouw.

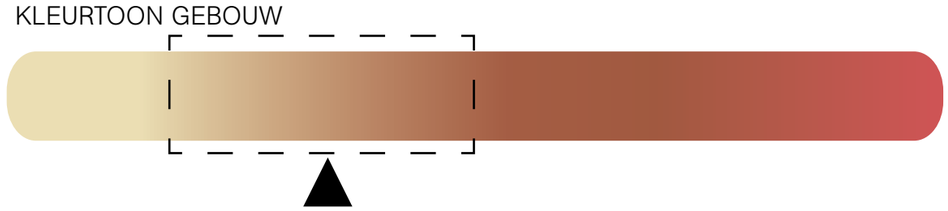
- Buitenruimtes:
Buitenruimtes worden als onderdeel van de architectuur van het volume uitgevoerd. Dit kan door loggia’s of deels uitkragende balkons. Aan de straatzijde ter plaatse van de setback zijn geen uitkragende buitenruimtes mogelijk (dichter dan 2m vanuit de rooilijn).

- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik van de gevel bestaat uit een leerkleur-rood genuanceerde baksteen. De gevelsteen wordt afgestemd met de steen die in De Opzichter wordt gebruikt zodat deze geen contrast zijn, maar ton-sur-ton.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
De kozijnkleur is in dezelfde kleurtoon als de glasvlakken of als de gevelafwerking. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).







G: DE MACHINEWERKPLAATS

- Identiteit:
De Machinewerkplaats heeft een woonidentiteit en een open karakter met entrees aan de straatzijde. De binnenzijde heeft een privaat karakter. Het gebouw is in zijn architectuur, kleur en materiaal onderdeel van het fabrieksensemble.

- Basishoogte:
3 lagen - ca. 11m met een kap. De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte van minimaal 3,5m.

- Accent:
In de tweede lijn met een setback van minimaal 2m van de basislaag staat een accent van maximaal 5 lagen totaal ca. 16m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
De basislaag ligt minimaal 2m terug vanuit de rooilijn.

- Productielijnen:
Aan de achterzijde van de Machinewerkplaats ligt een zichtas over de bestaande productielijn, deze moet vrijgehouden worden en beleefbaar zijn.

- Architectuur nieuwe bebouwing:
De Machinewerkplaats heeft een woonkarakter. Dit is terug te zien in de architectuur. De architectuur in de basis is gebaseerd op het fabriekskarakter.

- Gelaagdheid architectuur
In de basislaag is de architectuur een herinterpretatie van de reeds bestaande sheddaken. Dit komt terug in de maatsystematiek, korrelgrootte, materialisatie, kleur en kapvormen. De basislaag vormt de nieuwe straatwand en is duidelijk af te lezen in het straatbeeld. De basislaag vormt samen met het accent een gebouw. De twee gebouwdelen zijn duidelijk te onderscheiden door nuances in de geleding en gevelritmiek.

- Korrelgrootte:
De Machinewerkplaats heeft een korrelgrootte die is geïnspireerd op de schaal en maat van de bestaande fabriek. De korrel is duidelijk af te lezen in de straat en 30-40m lang. Door nuances in kleur, materiaal en ritmiek is het gebouw in architectuur te onderscheiden van de andere korrels maar is het duidelijk onderdeel van het fabrieksensemble.

- Gevelritmiek
De gevelritmiek volgt de alom aanwezige beukmaat van de fabriek op ca. 3,5m of een afgeleide hiervan.

- Dakbeëindiging
De Machinewerkplaats staat in de fabriekswand aan de Burg. van Marlestraat en landt hier op de grond. De markante dakbeëindiging van de kappen in deze straat dient te worden gecontinueerd. De kap wordt uitgevoerd als sheddak, de maat van de sheds past in de ritmiek van het gebouw.

- Dieptewerking gevel
Met het gebruik van negges en sprongen in de plastiek van de gevel worden er verschillende lagen en ritmiek zichtbaar gemaakt. Er wordt door middel van plastiek onderscheid gemaakt in penanten, vlakinvulling en raamopeningen.

- Raamverdeling
De raamverdeling is afgeleid uit de gevelritmiek en is binnen een evenredig ritme uitgevoerd.

- Ornamentiek
Er is vrijheid om ornamentiek die reeds in de bestaande fabriek bestaat te introduceren of te herintepreteren in het gebouw.

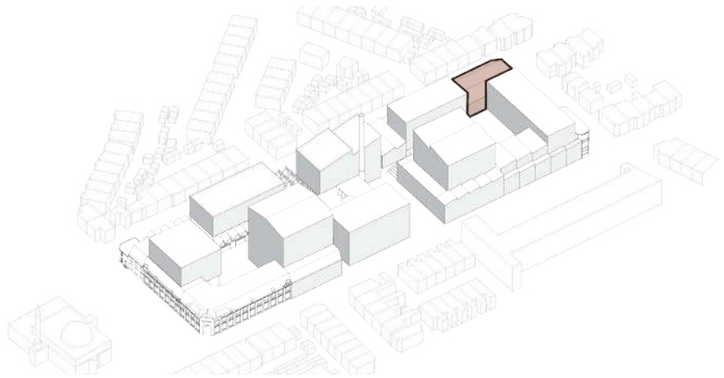
- Buitenruimtes:
Buitenruimtes worden als onderdeel van de architectuur van het volume uitgevoerd. Dit kan door loggia's of deels uitkragende balkons.

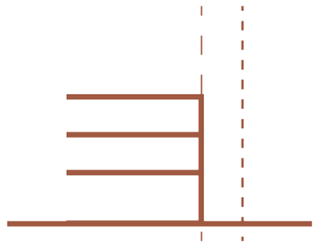
Aan de straatzijde ter plaatse van de setback zijn geen uitkragende buitenruimtes mogelijk (dichter dan 2m vanuit de rooilijn).

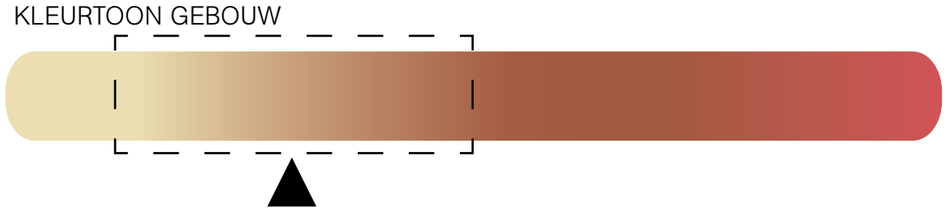
- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik van de gevel bestaat uit een leerkleur-geel genuanceerde baksteen. De gevelsteen wordt afgestemd met de steen die in het Labkantoor en de Weverij wordt gebruikt zodat deze geen contrast zijn maar ton-sur-ton.

- Materiaal en kleur daken:
Daken worden in een donkere antraciet kleur en niet reflecterend materiaal uitgevoerd. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak op schuine daken. Op platte daken liggen zonnepanelen op het dak. Deze zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
De kozijnkleur is in dezelfde kleurtoon als de glasvlakken of als de gevelafwerking. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).







H: DE PLAATWERKERIJ

- Identiteit:
De Plaatwerkerij heeft een woonidentiteit en een open karakter met entrees aan de straatzijde. De binnenzijde heeft een privaat karakter. Het gebouw is in zijn architectuur, kleur en materiaal onderdeel van het fabrieksensemble.

- Basishoogte:
3 lagen - ca. 11m met een kap. De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte van minimaal 3,5m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
De basislaag ligt minimaal 2m terug vanuit de rooilijn.
De Plaatwerkerij staat op één van de buitenhoeken van het fabrieksensemble.
Al deze hoeken zijn gemarkeerd met een afgeknotte hoek.

- Productielijnen:
Aan de achterzijde van de Plaatwerkerij ligt een zichtas over de bestaande productielijn, deze moet vrijgehouden worden en beleefbaar zijn.

- Architectuur nieuwe bebouwing:
De Plaatwerkerij heeft een woonkarakter. Dit is terug te zien in de architectuur. De architectuur in de basis is gebaseerd op het fabrieks-karakter van de Tapijtfabriek.

- Gelaagdheid architectuur
In de basislaag is de architectuur een herinterpretatie van de reeds bestaande en sheddakken. Dit komt terug in de maatsystematiek, korrelgrootte, materialisatie, kleur en kapvormen. De basislaag vormt de nieuwe straatwand en is duidelijk af te lezen in het straatbeeld.

- Korrelgrootte:
De Plaatwerkerij heeft een korrelgrootte die is geïnspireerd op de schaal en maat van de bestaande fabriek. De korrel is duidelijk af te lezen in de straat en 30-40m lang.
Door nuances in kleur, materiaal en ritmiek is het gebouw in architectuur te onderscheiden van de andere korrels maar is het duidelijk onderdeel van het fabrieksensemble.

- Gevelritmiek
De gevelritmiek volgt de alom aanwezige beukmaat van de fabriek op ca. 3,5m of een afgeleide hiervan.

- Dakbeëindiging
De Plaatwerkerij staat in de fabriekswand aan de Burg. van Marlestraat en landt hier op de grond. De markante dakbeëindiging van de kappen in deze straat dient te worden gecontinueerd. De kap wordt uitgevoerd als sheddak. De maat van de sheds past in de ritmiek van het gebouw.

- Dieptewerking gevel
Met het gebruik van negges en sprongen in de plastiek van de gevel worden er verschillende lagen en ritmiek zichtbaar gemaakt. Er wordt door middel van plastiek onderscheid gemaakt in penanten, vlakinvulling en raamopeningen.

- Raamverdeling
De raamverdeling is afgeleid uit de gevelritmiek en is binnen een evenredig ritme uitgevoerd.

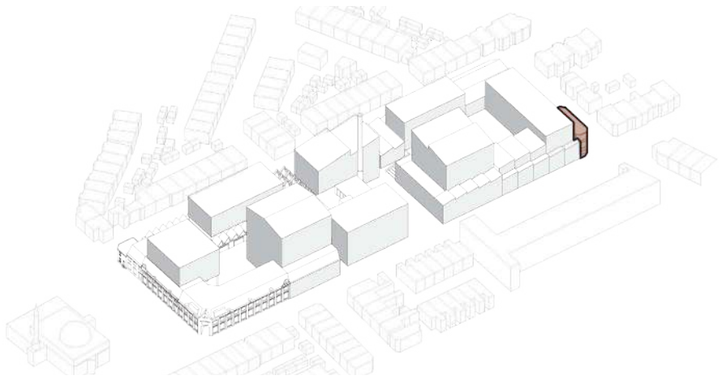
- Ornamentiek
Er is vrijheid om ornamentiek die reeds in de bestaande fabriek bestaat te introduceren of te herintepreteren in het gebouw.

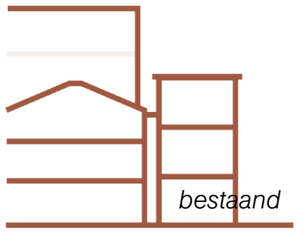
- Buitenruimtes:
Buitenruimtes worden als onderdeel van de architectuur van het volume uitgevoerd. Dit kan door loggia's of deels uitkragende balkons. Aan de straatzijde ter plaatse van de setback zijn geen uitkragende buitenruimtes mogelijk (dichter dan 2m vanuit de rooilijn).

- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik van de gevel bestaat uit een leerkleur-geel genuanceerde baksteen. De gevelsteen wordt afgestemd met de steen die in het Labkantoor en de Machinewerkplaats wordt gebruikt zodat deze geen contrast zijn maar ton-sur-ton.

- Materiaal en kleur daken:
Daken worden in een donkere antraciet kleur en niet refecterend materiaal uitgevoerd. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak op schuine daken. Op platte daken liggen zonnepanelen op het dak en deze zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
De kozijnkleur is in dezelfde kleurtoon als de glasvlakken of als de gevelafwerking. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).







I: HET LABKANTOOR

- Identiteit:
Het Labkantoor is een van de hoekpunten van de fabriek. Doordat het geen productielocatie was en een bijzondere functie vervulde binnen de fabriek heeft het een afwijkende bouwtypologie en architectuur. Net zoals bij de andere hoekgebouwen, is de hoek van het gebouw onder 45 graden afgeknot. Deze hoekverdraaiing is in het gehele gebouw als thema terug te lezen. Door zijn markante vorm, typologie en architectuur vormt het een uitzondering op de rest van de fabriek.

- Basishoogte:
3 lagen - ca.12m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
Het Labkantoor staat in de rooilijn.

- Bestaand volume:
Het volume van Het Labkantoor blijft behouden en leesbaar. Door de aanliggende gebouwen in de Tapijtstraat terug te leggen wordt Het Labkantoor als hoekpunt nog beter leesbaar en beleefbaar. Waar het volume uitstijgt boven de basislaag staat het los van de aanliggende nieuw toe te voegen bovenbouwen.

- Bestaande gevels:
Gevels worden licht gereinigd, gerenoveerd en behouden. Waar nodig voor de functie kunnen aanpassingen binnen de structuur worden gedaan (kozijnverdeling, vernieuwen kozijnen, toevoegen zonwering, toevoegen entree/deuropening). Ten behoeve van de bruikbaarheid van het gebouw kunnen de ramen aan de lange zijgevel in de hoogte worden verruimd tot aan de hoogte van de overige ramen op dezelfde verdieping.

- Bestaande daken:
Wanneer nodig voor het toekomstige gebruik mag het dak worden vervangen. De daklijst, dakvorm en dakhoogte wordt behouden.

- Bestaande bouwstructuur:
De bestaande constructie van vloeren en daken hoeven niet worden behouden.

- Bestaand interieur:
Het bestaande interieur hoeft niet te worden behouden.

- Architectuur bestaande bebouwing:
Het Labkantoor heeft een duidelijke opbouw van bakstenen vlakken met horizontale betonnen banden en betonnen raamkaders. Deze blijven behouden en indien sparingen worden aangepast worden deze kaders teruggebracht.
Markant zijn de raamkaders en ramen die op de kopse kanten overhoeks gaan, dit blijft behouden.

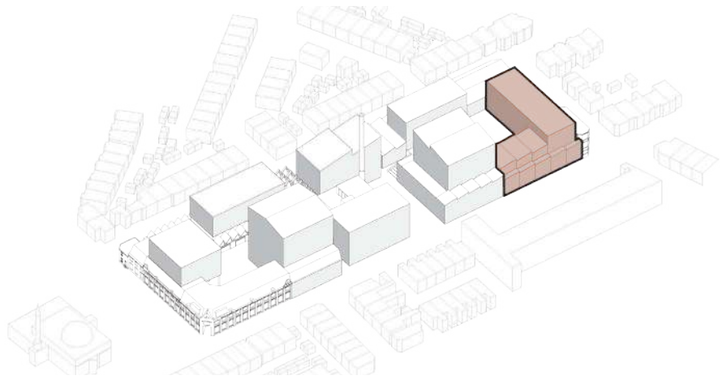
- Architectuur nieuwe bebouwing:
Aangrenzende nieuwe bebouwing aan de Smyrnastraat en Tapijtstraat sluit niet hard aan op het labkantoor, door een verkenning, tussenzone, schaduwvoeg of dergelijke kan een passende overgang worden ontworpen.

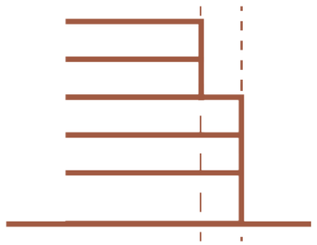
- Korrelgrootte:
Het Labkantoor bestaat uit een relatief kleine uitzonderlijke korrel. Deze kleine korrel blijft leesbaar en gehandhaafd.

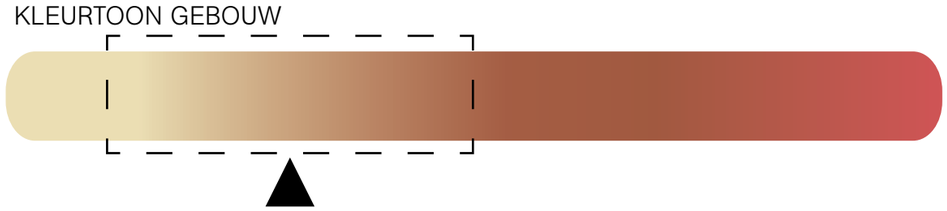
- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik in Het Labkantoor is opgebouwd uit gele baksteen met rode vlam. Op maaiveld is door een trasraam een accentuering in het metselwerk. Het dak wordt door middel van een uitkragende betonnen dakrand geaccentueerd. Er wordt gebruik gemaakt van horizontale betonnen banden en betonnen kaders rond de raamopeningen.

- Materiaal en kleur daken:
Plat dak bitumen/epdm.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
Kozijnen zijn licht van kleur/wit. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten). Schrijnwerk wordt hersteld in de oorspronkelijke kleur.







J: HET NIEUWE LAB

- Identiteit:
Het Nieuwe Lab heeft een woonidentiteit en een open karakter met entrees aan de straatzijde. De binnenzijde heeft een privaat karakter. Het gebouw is in zijn architectuur, kleur en materiaal onderdeel van het fabrieksensemble.

- Basishoogte:
3 lagen - ca. 11m met een kap. De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte van minimaal 3,5m.

- Accent:
In de tweede lijn met een setback van minimaal 2m van de basislaag staat een accent van maximaal 5 lagen totaal ca. 16m.

- Positie t.o.v. rooilijn:
Staat in de rooilijn.

- Architectuur nieuwe bebouwing:
Het Nieuwe Lab heeft een woonkarakter. Dit is terug te zien in de architectuur. De architectuur in de basis is gebaseerd op het fabrieks-karakter van de Tapijtfabriek.

- Gelaagdheid architectuur
In de basislaag is de architectuur een herinterpretatie van de reeds bestaande en sheddakken. Dit komt terug in de maatsystematiek, korrelgrootte, materialisatie, kleur en kapvormen. De basislaag vormt de nieuwe straatwand en is duidelijk af te lezen in het straatbeeld.

- Korrelgrootte:
Het Nieuwe Lab heeft een korrelgrootte die is geïnspireerd op de schaal en maat van de bestaande fabriek. De korrel is duidelijk af te lezen in de straat en 30-40m lang.
Door nuances in kleur, materiaal en ritmiek is het gebouw in architectuur te onderscheiden van de andere korrels maar is het duidelijk onderdeel van het fabrieksensemble.

- Gevelritmiek
De gevelritmiek volgt de alom aanwezige beukmaat van de fabriek op ca. 3,5m of een afgeleide hiervan.

- Dakbeëindiging
Het Nieuwe Lab staat in de fabriekswand aan de Smyrnastraat en land hier op de grond. De kapbeeindiging refereert naar het fabriekskarakter van het ensemble en naar de bestaande bebouwing op deze plek.

- Dieptewerking gevel
Met het gebruik van negges en sprongen in de plastiek van de gevel worden er verschillende lagen en ritmiek zichtbaar gemaakt. Er wordt door middel van plastiek onderscheid gemaakt in penanten, vlakinvulling en raamopeningen.

- Raamverdeling
De raamverdeling is afgeleid uit de gevelritmiek en is binnen een evenredig ritme uitgevoerd.

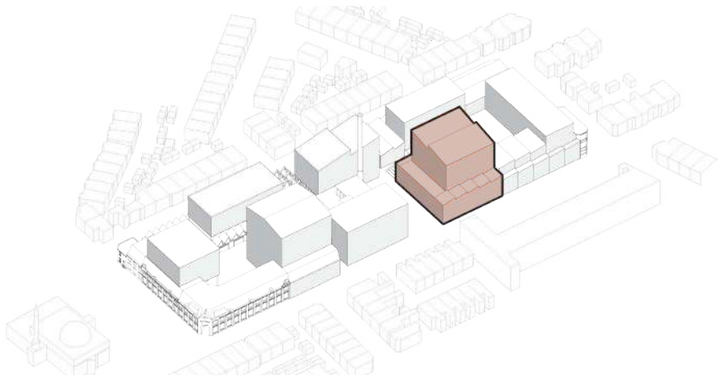
- Ornamentiek
Er is vrijheid om ornamentiek die reeds in de bestaande fabriek bestaat te introduceren of te herintepreteren in het gebouw.

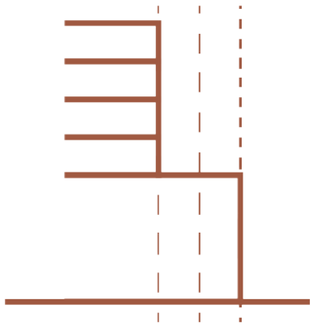
- Buitenruimtes:
Buitenruimtes worden als onderdeel van de architectuur van het volume uitgevoerd. Dit kan door loggia's of deels uitkragende balkons. Aan de straatzijde ter plaatse van de setback zijn geen uitkragende buitenruimtes mogelijk (dichter dan 2m vanuit de rooilijn).

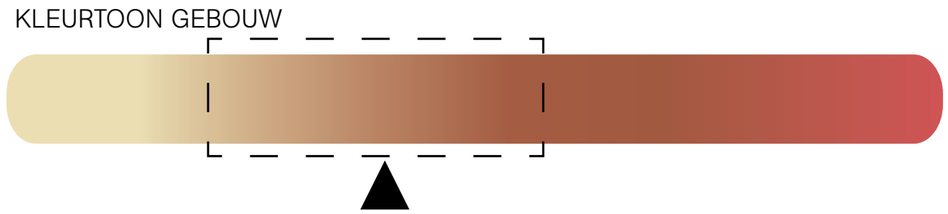
- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik van de gevel bestaat uit een leerkleur-geel genuanceerde baksteen. De gevelsteen wordt afgestemd met de steen die in Het Labkantoor en de Drogerij wordt gebruikt zodat deze geen contrast zijn maar ton-sur-ton.

- Materiaal en kleur daken:
Daken worden in een donkere antraciet kleur en niet reflecterend materiaal uitgevoerd. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak op schuine daken. Op platte daken liggen zonnepanelen op het dak en deze zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
De kozijnkleur is in dezelfde kleurtoon als de glasvlakken of als de gevelafwerking. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).







K: DE DROGERIJ

- Identiteit:
De Drogerij heeft een woonidentiteit en een open karakter met entrees aan de straatzijde. De binnenzijde heeft een privaat karakter. Het gebouw is in zijn architectuur, kleur en materiaal onderdeel van het fabrieksensemble. Als kopgebouw van ‘de nieuwe fabriek’ begeleidt De Drogerij de overgang van de buurt naar het binnengebied.

- Basishoogte:
3 lagen - ca. 11m met een kap. De begane grond heeft een hogere verdiepingshoogte van minimaal 3,5m.

- Accent:
In de tweede lijn met een setback van minimaal 2m van de basislaag staat een accent van maximaal 8 lagen totaal ca. 25m met een kap.

- Positie t.o.v. rooilijn:
Staat in de rooilijn.

- Architectuur nieuwe bebouwing:
De Drogerij heeft een woonkarakter. Dit is terug te zien in de architectuur. De architectuur in de basis is gebaseerd op het fabrieks-karakter van de Tapijtfabriek.

- Gelaagdheid architectuur
In de basislaag is de architectuur een herinterpretatie van de reeds bestaande en shed-dakken. Dit komt terug in de maatsystematiek, korrelgrootte, materialisatie, kleur en kapvormen. De basislaag vormt de nieuwe straatwand en is duidelijk af te lezen in het straatbeeld.

- Korrelgrootte:
De Drogerij heeft een korrelgrootte die is geïnspireerd op de schaal en maat van de bestaande fabriek. De korrel is duidelijk af te lezen in de straat en 30-40m lang.
Door nuances in kleur, materiaal en ritmiek is het gebouw in architectuur te onderscheiden van de andere korrels maar is het duidelijk onderdeel van het fabrieksensemble.

- Gevelritmiek
De gevelritmiek volgt de alom aanwezige beukmaat van de fabriek op ca. 3,5m of een afgeleide hiervan.

- Dakbeëindiging
De Drogerij staat in de fabriekswand aan de Smyrnastraat en land hier op de grond. De kapbeëindiging refereert naar het fabriekskarakter van het ensemble en naar de bestaande bebouwing op deze plek.

- Dieptewerking gevel
Met het gebruik van negges en sprongen in de plastiek van de gevel worden er verschillende lagen en ritmiek zichtbaar gemaakt. Er wordt door middel van plastiek onderscheid gemaakt in penanten, vlakinvulling en raamopeningen.

- Raamverdeling
De raamverdeling is afgeleid uit de gevelritmiek en is binnen een evenredig ritme uitgevoerd.

- Ornamentiek
Er is vrijheid om ornamentiek die reeds in de bestaande fabriek bestaat te introduceren of te herintepreteren in het gebouw.

- Buitenruimtes:
Buitenruimtes worden als onderdeel van de architectuur van het volume uitgevoerd. Dit kan door loggia’s of deels uitkragende balkons. Aan de straatzijde ter plaatse van de setback zijn geen uitkragende buitenruimtes mogelijk (dichter dan 2m vanuit de rooilijn).

- Materiaal en kleur gevel:
Het kleur-en materiaalgebruik van de gevel bestaat uit een leerkleur-geel genuanceerde baksteen. De gevelsteen wordt afgestemd met de steen die in Het Labkantoor en De Ververij wordt gebruikt zodat deze geen contrast zijn maar ton-sur-ton.

- Materiaal en kleur daken:
Daken worden in een donkere antraciet kleur en niet reflecterend materiaal uitgevoerd. Zonnepanelen worden geïntegreerd in het dakvlak op schuine daken. Op platte daken liggen zonnepanelen op het dak en deze zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld.

- Kozijnen, schrijnwerk en zonwering:
De kozijnkleur is in dezelfde kleurtoon als de glasvlakken of als de gevelafwerking. Kozijnen hebben een slanke profilering, detaillering en materialisatie die aansluit bij het fabriekskarakter. Indien buitenzonwering wordt toegepast is deze integraal onderdeel van het kozijn en steekt deze niet voor de negge uit. De kleur van het doek past binnen het kleurenpalet van de fabriek (beige, grijs en bruin tinten).

DE TAPIJTFABRIEK

Ontwikkel team:

Marko Hartmann
Henk Wiggers
Saskia Sanders

JOUW wonen b.v.

Enschedesestraat 163
7574 AC Oldenzaal

+31 (0)541 570 440
+31 (0)6 204 167 84

info@jouwwonen.nl
www.jouwwonen.nl

Design team:

Theo Reesink
Mike Kriek

Buro Poelmans Reesink landschapsarchitectuur b.v.

Zijpendaalseweg 29
6814CC Arnhem

026 - 445 39 15

www.poelmansreesink.nl

Design team:

Pi de Bruijn
Erik Vrieling
Niels Mulder
Maarten van Zutphen
Felix Ahuis
Stefano Lombardi
Juliëtte Zegers

de Architekten Cie. b.v.

Klaprozenweg 75A
NL - 1033 NN Amsterdam
The Netherlands

T +31 20 5309300
F +31 20 5309399

arch@cie.nl
www.cie.nl

JOUW WONEN
thuis in ontwikkeling

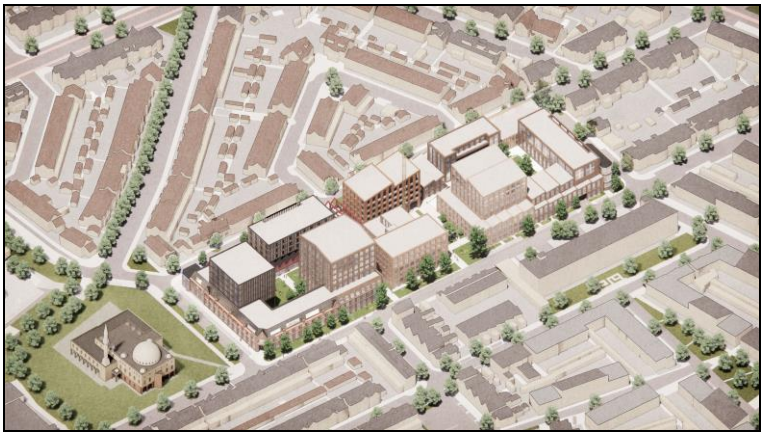
BURO POELMANS REESINK
LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Cie.

Nomis Advies
Planschade-advisering

RISICO ANALYSE - NADEELCOMPENSATIE ARTIKEL 15.1 Omgevingswet

Herontwikkelingsplan Tapijtfabriek gelegen aan de Smyrnastraat 3 te Deventer



Uitgebracht aan:
JOUW Wonen Tapijtfabriek B.V., gevestigd te Oldenzaal

Uitgebracht door:
mr. S.A.G.H. Butink, register-taxateur
nadeelcompensatie- en onteigeningsdeskundige

(telefoon 06 4850 4802 / 0572 – 395305)

Betreft:
Inventarisatie van mogelijk verschuldigde nadeelcompensatie ex artikel 15.1 Omgevingswet ten gevolge van het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de voormalige Tapijtfabriek in Deventer.

Heino, 22 september 2025

1. Opdrachtgever

   Opdrachtgever is JOUW Wonen Tapijtfabriek B.V., Enschedesestraat 163 te 7574 AC Oldenzaal. Contactpersoon is de heer M. Hartmann, directeur.

2. Verantwoording

   Ondergetekende aanvaardt voor de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en/of voor een ander doel dan waarvoor de taxatie is uitgebracht.

3. Adviseur/taxateur

   Mr. S.A.G.H. Butink RMT, beëdigd rentmeester NVR, beëdigd taxateur, nadeelcompensatie- en onteigeningsdeskundige, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoedtaxateurs (NRVT) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder nummer RT 529759070, tevens ingeschreven in het DOBS-register.

4. Correspondentieadres

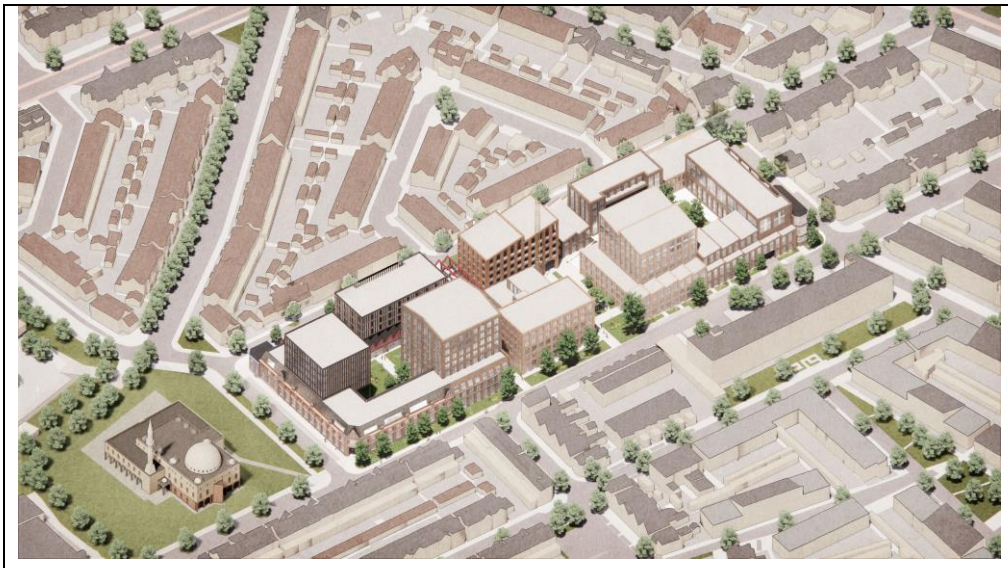
   Nomis Advies Rentmeesterskantoor
   Raalterstraat 26
   8141 RM Heino

5. Kenmerk

   PSRA / 07082025

6. Taxatieopdracht en - doel

   De analyse heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige tapijtfabriek te Deventer. Op deze locatie zullen circa 200 woningen worden ontwikkeld en gebouwd, naast circa 3.000 m^2 aan commerciële ruimte. Parkeren kan straks in een parkeergarage op eigen terrein. De locatie is kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 14350.



Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende ‘Omgevingsplan gemeente Deventer.’ De gemeente Deventer zal worden verzocht om de voorgenomen ontwikkeling via de afgifte van een Omgevingsvergunning mogelijk te maken. Langs deze weg kan er schade als bedoeld in artikel 15 lid 1 Omgevingswet juncto artikel 4.126 Algemene wet bestuursrecht ontstaan (nadeel-compensatie). JOUW Wonen Tapijt fabriek heeft op 14 juli 2025 aan Nomis Advies per e-mail opdracht gegeven om een risicoanalyse uit te voeren om op deze wijze een indicatie te krijgen van de omvang van de eventueel te vergoeden nadeelcompensatie. De heer M. Hartmann van JOUW Wonen Tapijtfabriek treedt op als contactpersoon.

7. Peildatum

De peildatum is de datum van de opname ter plaatse te weten 19 augustus 2025.

8. Eerdere versies

Op 22 augustus 2025 is het rapport in concept uitgebracht. Naar aanleiding van de reactie van opdrachtgever d.d. 27 augustus 2025 zijn in de voorliggende definitieve versie enkele tekstuele wijzigingen aangebracht. De conclusie is ongewijzigd gebleven.

9. Wettelijk kader

Schade ten gevolge van een planologische verandering werd tot 1 januari 2024 ‘planschade’ genoemd. Van toepassing was artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Bij deze gelegenheid zijn de Wro en diverse andere wetten komen te vervallen.
In artikel 15.1 van de Ow is bepaald dat op vergoeding van schade veroorzaakte door een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid afdeling 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is.

In artikel 4:126 van die afdeling van de Awb is opgenomen dat een belanghebbende die schade lijdt als gevolg van (een wijziging van) de bepalingen van een omgevingsvergunning, dan wel als gevolg van één van de in artikel 15.1 genoemde besluiten, welke schade boven het normaal maatschappelijk risico uitgaat en die benadeelde in vergelijking met andere onevenredig zwaar treft, op zijn verzoek een vergoeding toekent, welke nadeelcompensatie wordt genoemd

Voor indirecte nadeelcompensatie bepaalt artikel 15.3 het volgende.

Als voor een activiteit een omgevingsvergunning is vereist, wordt de schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak bepaald aan de hand van een vergelijking van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en na het tijdstip waarop het bevoegde gezag heef kennisgegeven van het besluit tot het verlenen of wijzigen van de omgevingsvergunning.

Op grond van wetgeving en jurisprudentie komt niet in alle gevallen de geleden schade voor vergoeding in aanmerking. Genoemd worden de volgende omstandigheden:

1. Bij indirecte schade geldt een **normaal maatschappelijk risico** van 4% van de waarde van het benadeelde onroerende zaak;

2. Schade die bij aankoop van het benadeelde object **voorzienbaar** was wordt niet vergoed;
3. De schade is **anderszins verzekerd**. Als voorbeeld geldt de situatie waarin de ontwikkelende partij afspraken omtrent de vergoeding van de schade heeft gemaakt met de benadeelde.

10. Aanduiding van de objecten die mogelijk schade lijden

De volgende objecten kunnen mogelijkerwijs schade ondervinden ten gevolge van de bestemmingswijziging:

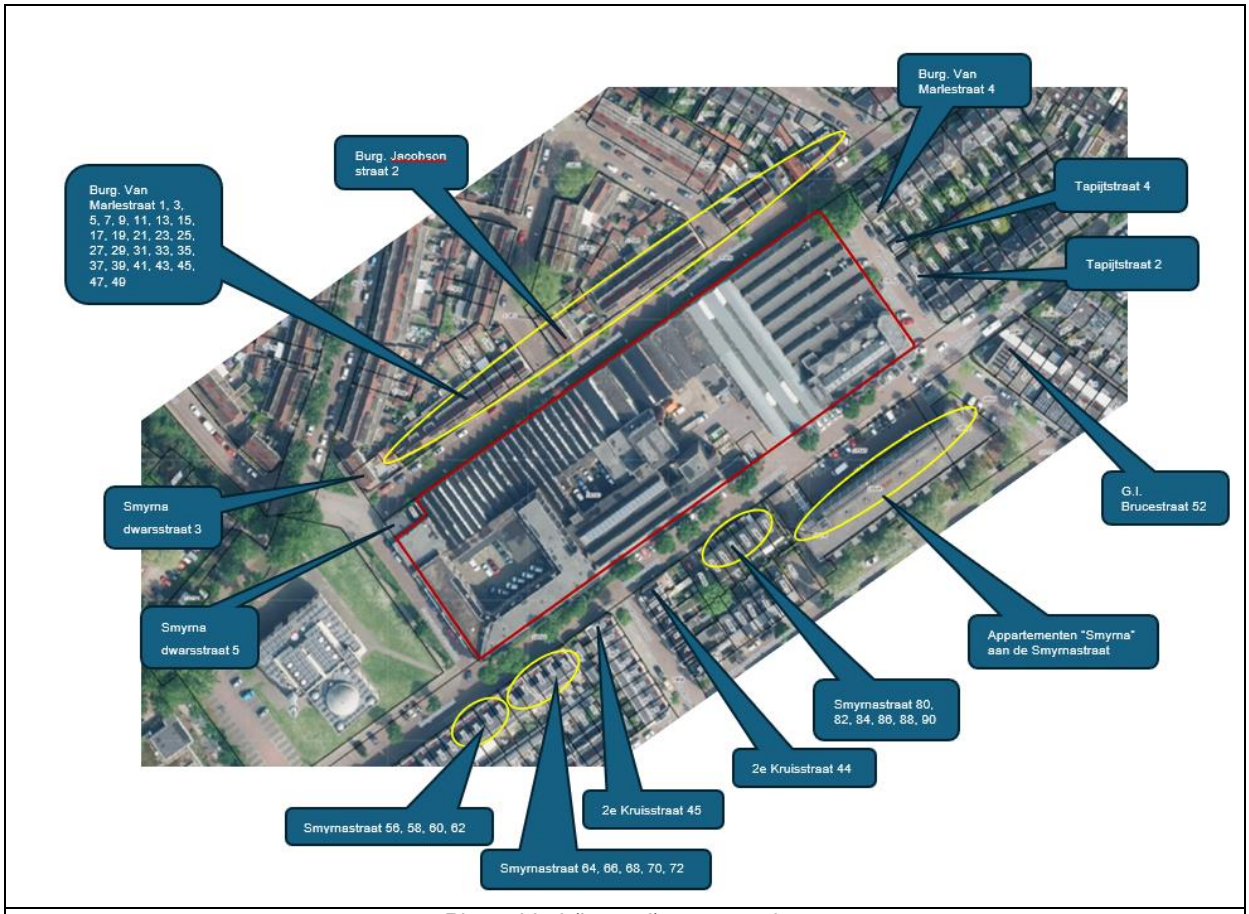
- Smyrnadwarsstraat 3
- Burg. Van Marlestraat 11, 15 en 35 t/m 47
- Burg. Van Marlestraat 4
- Tapijtstraat 2 en 4
- G.I. Brucestraat 52
- Smyrnastraat 80 t/m 90
- 2e Kruisstraat 44 en 45
- Smyrnastraat 56 t/m 72

De volgende woningen en appartementen zijn eigendom van Woningstichting Rentree Wonen te Deventer.

- Burg. Van Marlestraat 1 t/m 9, 13, 17 t/m 33;
- Appartementen “Smyrna” aan de Smyrnastraat

Deze objecten zijn buiten deze analyse gelaten omdat het hier om sociale huurwoningen/-appartementen gaat. Op de eerste plaats heeft alleen een *eigenaar* recht op nadeelcompensatie, als dat aan de orde is, en niet de huurder. Verder zijn sociale huurwoningen in de regel niet gevoelig voor planologische mutaties, immers, vanwege een tekort van dergelijke woningen de verhuurbaarheid komt niet onder druk te staan dus ook de huurwaarde niet.

Daarnaast is ook de moskee aan de Smyrnadwarsstraat 2/4 buiten beschouwing gelaten. Het betreft hier immers een niet commercieel object.



Plangebied (in rood) en omgeving

11. <u>Beschikbare stukken</u>

a. Relevante wettekst Omgevingswet
b. Handreiking nadeelcompensatie Omgevingswet (ministerie)
c. Jurisprudentie aangaande artikel 6.1. Wro, voor zover nog van toepassing
d. Relevante planologische gegevens betreffende het “Omgevingsplan gemeente Deventer”;
e. Verordening Nadeelcompensatie Deventer 2025, vastgesteld op 16 april 2025;
f. E-mail-bericht d.d. 30 juni 2025 met de globale uitgangspunten van het nieuwbouwplan;
g. Kadastrale informatie;
h. Andere relevante informatie.

12. <u>Vergelijking bestaande situatie en nieuwe bouw- en gebruikssituatie</u>

Voor de beoordeling van een verzoek om nadeelcompensatie op grond van artikel 15.1 Omgevingswet dient te worden bezien of sprake is van een

wijziging van een planologisch regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de huidige en nieuw situatie qua bouw en gebruik te worden vergeleken.
Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime de feitelijke situatie de basis en wat de nieuwe situatie betreft de realisatie van het gehele bouwplan waarvoor de gemeentelijke planologische medewerking is gevraagd.

A. “Omgevingsplan gemeente Deventer”: bebouwing en huidig gebruik

Op 1 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Deventer het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is per 1 januari 2024, ten gevolge van het op deze datum in werking getreden Omgevingswet opgenomen in het “Omgevingsplan gemeente Deventer”.

Het betreffende perceel heeft op basis van dit bestemming de volgende enkelbestemmingen:

- Bedrijf-categorie 2
- Bouwregel-07
- Sport
- Horeca – 3b
- Maatschappelijk

Het betreffende perceel heeft op basis van dit bestemming de volgende dubbelbestemming:

- Waarde- Archeologie - 3

Het perceel behoort tot de volgende gebiedsaanduidingen:

- Overige zone – Overgangs en slotregels
- Overige zone – Algemene regels

Maatvoeringen
Maximum bouwhoogte 9 meter (= drie bouwlagen)



Bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B" https://omgevingswet.overheid.nl

- Gronden met de bestemming 'Bedrijf-categorie 2' zijn bestemd voor
  a. Bedrijven van milieu-categorie 1 of 2, met de daarbij behorende voorzieningen.

  Niet toegestaan zijn:
  a. Detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven
  b. Bevi inrichtingen, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande functie Risicobron

- Ter plaatse van 'Bouwregel-07' gelden specifieke regels voor de volgende bouwwerken:
  a. Gebouwen
  b. Onderdoorgang
  c. Kiosken
  d. Bouwwerken, geen gebouw zijnde

e. Overkapping
f. Muur
g. Schoorsteen

- Gronden met de bestemming ‘Sport’ zijn bestemd voor
  a. sportvoorzieningen

- Gronden met de bestemming ‘Horeca - 3b zijn bestemd voor
  a. Horeca in de categorie 3b
     -de horecavloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies;
     - er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte;
     - het exploiteren van een terras is niet toegelaten.

  Met de daarbij behorende voorzieningen.

- Gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn bestemd voor
  a. Welzijn;
  b. Gezondheidszorg;
  c. Religie, levensbeschouwelijke voorzieningen;
  d. Openbare dienstverlening;
  e. Onderwijs, educatieve voorzieningen;
  f. Jeugd-/kinderopvang;
  g. Openbare speelterreinen/speelplaatsen;
  h. Verenigingsleven;
  i. Sociaal-culturele voorzieningen;

  Met de daarbij behorende voorzieningen.

- De voor ‘Waarde- Archeologie – 3’, aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

  Voor de voorschriften wordt verwezen naar bijlage 2.

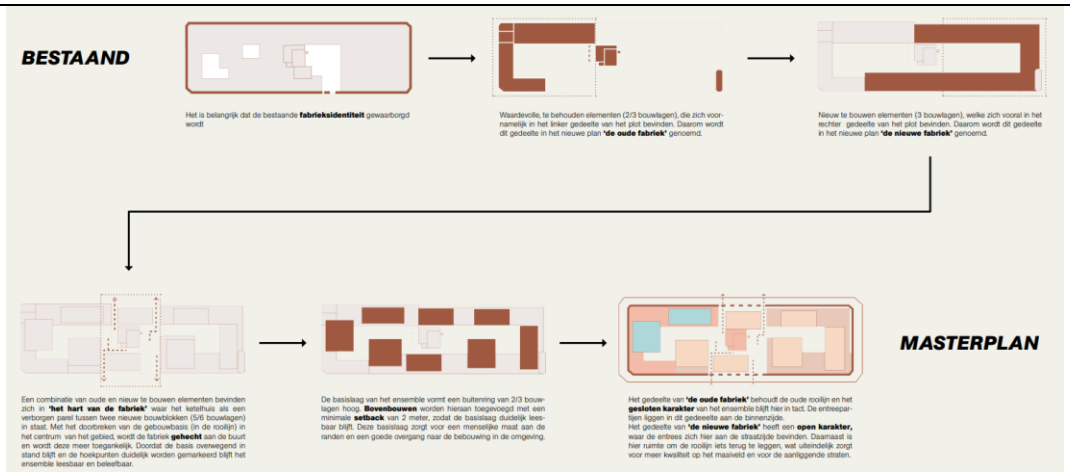
Voor zover ondergetekende kon nagaan is het huidige gebruik gedeeltelijk conform de geldende bestemmingen: in het object zijn meerderen bedrijven, waaronder een sportbedrijf, en bureaus gevestigd.

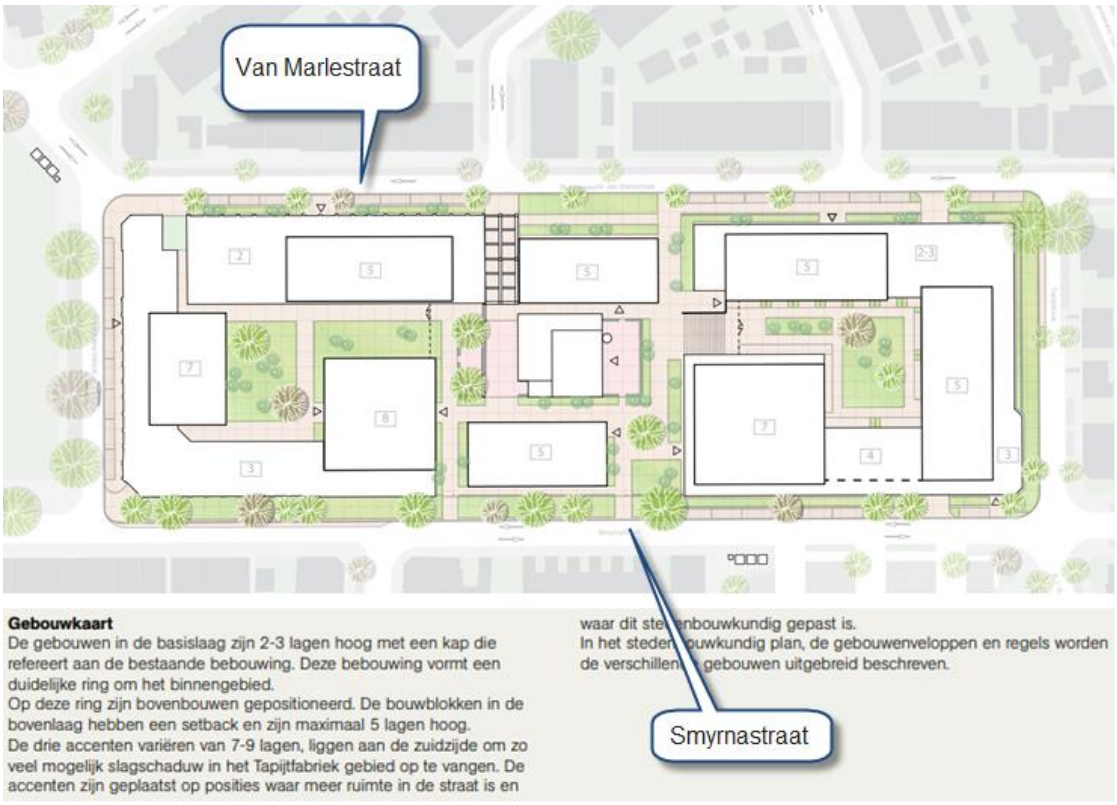
B. Nieuw planologisch regiem: bebouwing en het toekomstige gebruik

Burgemeester en Wethouders van Deventer zal worden verzocht om de realisatie van het voorliggende bouwplan via de afgifte van een Omgevingsvergunning mogelijk te maken.

Op de locatie worden circa 200 woningen ontwikkeld en gebouwd, naast circa 3.000 m² aan commerciële ruimte. Parkeren kan straks in een parkeergarage aan te leggen op eigen terrein. De locatie is kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie B, nummer 14350.

Het plan behoudt de bestaande fabrieksidentiteit. Aan de linkerkant van het gebouw bevinden zich waardevolle te behouden elementen over 2/3 bouwlagen. De nieuw te bouwen elementen (3 bouwlagen) bevinden zich voornamelijk in het rechterdeel. Een combinatie van oude en nieuw te bouwen elementen bevindt zich in het hart van de fabriek, waar het ketelhuis tussen twee nieuwe bouwblokken (5/6 bouwlagen) in staat.
In het ketelhuis kunnen bewoners en omwonenden elkaar ontmoeten. Door een mix in woningen en programmafuncties ontstaat er meer levendigheid in het gebied. De combinatie van deze levendigheid met meer groen, voldoende waterberging, duurzame bouw, het behoud van de karakteristieke historische gebouwen aangevuld met nieuwe architectuur zorgen voor een forse kwaliteitsimpuls van de wijk.





Gebouwkaart met bouwlagen



Opbouw herontwikkeling

C. Planvergelijking

Of de hier aan de orde zijnde veranderingen in gebruik en bebouwing leiden tot een verslechtering en of deze verslechtering leidt tot voor vergoeding in aanmerking komende planschade, wordt hierna onder punt 14 beoordeeld. In concreto is te beoordelen of een redelijk denkend en handelend (aspirant-) koper objectief gezien voor een woning of bedrijfsobject gelegen nabij het plangebied in de nieuwe situatie minder wil betalen dan in de oude situatie.

Een verslechtering met nadeelcompensatie als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de wijziging in gebruik en bebouwing leidt tot:

1. een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inkijk;
2. het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht;

3. onevenredige verslechtering van milieu-omstandigheden (geluid, geur, aantasting van de luchtkwaliteit, trilling, verkeer of andere overlast, verlies lichtinval, schaduwwerking;
4. een verminderde bereikbaarheid;
5. een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerend goed;
6. een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingmogelijkheden.

13. Uitgangspunten en overwegingen aangaande de taxatie en analyse

a. Het betreffen hier indicatieve taxaties. In overleg met opdrachtgever zijn de objecten die mogelijk planschade ondergaan enkel vanaf de openbare weg bezichtigd. De opname heeft plaatsgevonden op 19 augustus 2025.
b. Indien er een aanvraag om nadeelcompensatie wordt ingediend, zal een door het gemeente benoemde commissie, bestaande uit externe deskundigen op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoedingen, omtrent deze aanvraag een advies uitbrengen. Deze commissie heeft een eigen verantwoordelijkheid en kan daarom bijvoorbeeld de schade-oorzaken anders wegen. **Mede om deze redenen kunnen aan deze analyse geen rechten worden ontleend**.
c. Er is van uitgegaan dat die objecten niet verontreinigd zijn; zou dat wel het geval zijn dan is daarmee de marktwaarde van de benadeelde objecten en dus ook de waardevermindering lager.
d. Als peildatum geldt ‘heden’. Bedacht moet worden dat de schade geacht wordt pas te ontstaan op de datum van mededeling van de afgifte van het Projectbesluit c.q. de datum van verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning (zie artikel 15.3 Omgevingswet).
e. Getaxeerd is enkel de schade ten gevolge van de activiteit waarvoor het Omgevingsplan zal worden afgegeven, te weten de herontwikkeling van de oude Tapijtfabriek.
f. Bij de planvergelijking is wat de bestaande situatie (het oude regime) betreft uitgegaan van de feitelijke situatie, te weten dat gedeelten van het object conform de huidige bestemmingen in gebruik is en aangaande de nieuwe situatie (nieuwe regime) van de maximale feitelijke benutting van het plan waarvoor de omgevingsvergunning zal worden vastgesteld. Er is

dus uit te gaan van de aanwezige bebouwing en feitelijk gebruik per peildatum, dit kan anders zijn per schade-peildatum.

g. De omliggende objecten zijn getaxeerd zonder rekening te houden met eventueel aanwezige (waardedrukkende) publiek- of privaatrechtelijke beperkingen.

h. Getaxeerd is enkel de hoogte van de schadevergoeding. Aangaande de aspecten voorzienbaarheid (‘lijn der verwachting’/normaal maatschappelijk risico’), risico-aanvaarding, voordeel-toerekening of het "anderszins verzekerd" zijn van de schade, is geen nader onderzoek gedaan. Ook is geen onderzoek gedaan naar de eigendomssituaties. Bedacht moet worden dat de datum van eigendomsverkrijging een rol speelt bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van voorzienbaarheid en/of risicoaanvaarding. Globaal aangegeven is van voorzienbaarheid respectievelijk risico-aanvaarding sprake wanneer een bepaalde planologische mutatie was te verwachten, respectievelijk wanneer belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn/haar bouwperceel/woning wist c.q. kon weten dat de onderhavige wijziging in gebruik en bebouwing zou plaatsvinden. Er is dan geen recht op nadeelcompensatie. In het bijzonder wordt nog het volgende opgemerkt: om voorzienbaarheid/actieve risico-aanvaarding aan te mogen nemen (waardoor er dus geen recht is op een tegemoetkoming in de planschade) is vereist dat er ten tijde van de aankoop van een woning door de benadeelde (= ondertekening koopovereenkomst) er een concreet beleidsvoornemen van de gemeente was om het nu voorliggende of een min of meer vergelijkbaar bouwplan goed te keuren. Dit voornemen moet dan ook formeel openbaar zijn gemaakt door de gemeente. Ondergetekende is in de onderhavige zaak niet op de hoogte van die omstandigheden. Volledigheidshalve wordt vermeld dat in de Omgevingswet is bepaald dat kopers van een woning geen voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen wanneer het omgevingsplan al in werking is getreden (Zie artikel 15.5 Ow en Handreiking paragraaf 5.2 e.v).

i. In artikel 15.7 van de Omgevingswet is opgenomen dat, wanneer er sprake is van indirecte schade, een **bedrag ad 4%** van de waarde van de benadeelde woning voor eigen rekening van de eigenaar van deze woning

blijft (het zogenaamde normaal maatschappelijk risico). Dit eigen risico geldt niet wanneer de planologische mutatie het eigendom van de benadeelde zelf treft (directe planschade).

j. Uit de jurisprudentie blijkt verder het volgende: bij een planologische mutatie die als "licht" wordt aangemerkt, is de omvang van de waardevermindering beperkt tot maximaal 3% van de waarde van het benadeelde object vóór de planologische ingreep. Indien de inbreuk als "middelzwaar" is te kwalificeren, ligt de waardedaling tussen de 4% en 7% en bij ‘zwaar’ tussen de 8% en 10%. Eerst indien de planologische verzwaring als ‘bovenmatig’ is aan te merken, hetgeen vrij uitzonderlijk is, komen waardeverminderingen van meer dan 10% in beeld;

k. Ondergetekende is van oordeel dat de huidige krapte op de koopwoning-markt enig dempend effect heeft op de mate waarin een potentieel koper de gevolgen van de verslechtering meeweegt bij het bepalen van zijn biedprijs;

l. De rechtspraak op het gebied van nadeelcompensatie gaat ten gevolge van de Omgevingswet een nieuwe fase in. Geoordeeld is naar de huidige stand van de rechtspraak, waarvan niet is te voorzien hoe die zich verder ontwikkelt.

m. In het geval ondergetekende van mening is dat er sprake is van een planologische verslechtering die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, geldt het volgende: de mogelijk benadeelde woningen zijn niet inpandig bezichtigd, zodat de woningen niet kunnen worden getaxeerd volgens de eisen van de NRVT. Ondergetekende heeft zich om deze reden gebaseerd op de WOZ-waarden van deze woningen. Hij is van oordeel dat deze waarden een goede indicatie geven voor de marktwaarde van de woningen. Deze waarden zijn met een gemiddelde waardestijging per WOZ-peildatum verhoogd.

n. Er geldt een verjaringstermijn van 5 jaren vanaf het moment dat de nadeelcompensatie kan worden geclaimd.

o. Het voorliggende rapport betreft een taxatieopdracht conform de voorgeschreven wettelijke bepalingen en bijbehorende jurisprudentie waarop de NRVT-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn. de taxateur acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen

zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

14. ANALYSE:

Met in achtneming van het vorenstaande wordt aangaande de omliggende objecten de volgende analyse gedaan.

Algemeen

In algemene zin wordt het volgende opgemerkt. Het gehele plangebied is op dit moment bebouwd met een fabriekscomplex met een gemiddelde hoogte van circa 9 meter. Een deel van deze bebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van vervangende nieuwbouw (‘de nieuwe basis-laag’ genoemd) met min of meer dezelfde uitstraling. Daarnaast zal er op meerderen plekken een zogenaamde ‘opbouw’ plaatsvinden, dus bebouwing óp de bestaande bebouwing.

De omliggende woningen staan op korte afstand van het huidige complex, waardoor er nu al geen sprake is van een vrij uitzicht en er (op bepaalde adressen) rekening moet worden met inkijk. Daarnaast is uit te gaan van een bedrijfsmatig gebruik van het object.

Voor de eigenaren/bewoners van de omliggende woningen verandert er qua *zichtbare* bebouwing niet veel: het blijft een forse bouwmassa. Het verschil is echter wel de nieuwe uitstraling. Een aspirant-koper zal immers veel liever naast/nabij een ‘woongebouw met kenmerken van een voormalige fabriek’ willen wonen dan naast een deels leegstaande fabriek. Daarnaast moet ook de nieuwe hoofdfunctie van de locatie, te weten ‘wonen’ als gunstig worden aangemerkt, immers de ‘bedrijfsmatige nadelen’ zoals transport-bewegingen en geluidoverlast, komen te vervallen. Wel zal er meer ‘woontraffic’ plaats vinden, maar dergelijk verkeer van mensen en auto’s is naar het oordeel van de adviseur minder bezwaarlijk dan bedrijfsmatig verkeer.

De opbouw is voor zover ondergetekende zich kan voorstellen grotendeels niet zichtbaar vanuit de woningen direct rond het plangebied en wordt er straks vanuit de nieuwe appartementen over de bestaande woningen heen gekeken, dus niet ín de bestaande woningen. Het is dan verder de vraag of de opbouw zal leiden tot meer schaduwwerking. Ondergetekende is van mening dat de direct omliggende bebouwing niet met meer schaduwwerking c.q.

verminderde daglicht toetreding zal worden geconfronteerd. De panden staan immers op korte afstand van het voormalige fabriekspand.

Alles overziende en beschouwende is ondergetekende van mening dat het voorliggende bouwplan, mede gelet op de commerciële functies in de plint, is aan te merken als een verbetering van de buurt en omgeving. Desondanks en volledigheidshalve wordt hierna nog ingegaan op de concrete adressen/ woningen.

Van Marlestraat 11 en 15
Het betreft hier 2 voormalige huurwoningen. De afstand tussen deze woningen en de (voormalige) fabriek is circa 12 meter, dus erg kort. De woningen worden dus al 'gedomineerd' door de huidige bedrijfsbebouwing. Naar de opvatting van ondergetekende kan de nieuwe situatie alleen maar als een verbetering worden aangemerkt. Alleen aangaande de inkijk vanuit de tegenovergelegen woningen is een nadeel aan te nemen. Te verwachten is dat deze inkijk groter is dan in de huidige situatie, met enige privacy-verlies als vervolg. Dit nadeel blijft echter binnen het normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van de benadeelde woningen.

Van Marlestraat 35 t/m 45
Ook voor deze woningen blijft het nadeel beperkt tot een toename van inkijk-mogelijkheden. Het nadeel blijft dus binnen de 4%.

Van Marlestraat 4
De hoekwoning bevindt zich ten noorden van het plangebied en is met name op de Van Marlestraat gericht en niet op het plangebied. Wel is vanuit de nieuwbouw straks zicht op dakterras van nummer 4, waardoor een vermindering van de privacy plaats vindt. Echter, bedacht moet worden er vanuit omliggende woningen er ook al inkijk is op het bedoelde terras. Ook hier blijft het nadeel binnen de 4%.

Tapijtstraat 2
Voor deze hoekwoning geldt min of meer hetgeen aangaande de Van Marlestraat 4 is opgemerkt.

G.I. Brucestraat 52
Deze hoekwoning is niet direct op het plangebied gericht. Als er al een nadeel is aan te nemen (zoals extra inkijk) dan blijft dat nadeel binnen en normaal maatschappelijk risico.

Smyrnastraat 60 – 72
Voor deze rijtjeswoningen wordt verwezen naar de overwegingen aangaande de woningen aan de Van Marlestraat 11 en 15.

2e Kruisstraat 44 en 45
Deze twee tegenover elkaar staande hoekwoningen zijn op elkaar georiënteerd en niet zo zeer op het plangebied. Ook hier blijft het nadeel binnen de 4%.

Smyrnastraat 80 – 90
Voor deze rijtjeswoningen wordt verwezen naar de overwegingen aangaande de woningen aan de Van Marlestraat 11 en 15.

Overige objecten
Er zijn ondergetekende geen andere objecten bekend die mogelijkerwijs een planologische verslechtering ondergaan.

Samenvatting/conclusie:
Ondergetekende is van oordeel van de aan de orde zijnde planologische mutatie aangaande enkele woonobjecten zal leiden tot een planologische verslechtering, deze is echter dusdanig beperkt dat die binnen het normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van de benadeelde woning zal blijven.

15. Indicatie te vergoeden nadeelcompensatie:
De hoogte van de te vergoeden nadeelcompensatie wordt per heden **indicatief** als volgt geschat:

NIHIL

de adviseur,



(mr. S.A.G.H. Butink RT)

Edities: 22 augustus 2025 (concept)
22 september 2025 (definitief)

Bijlagen:

1. Kader nadeelcompensatie
2. Kadastrale informatie
3. Planologische informatie
4. Luchtfoto
5. Bouwplan
6. Foto’s

BIJLAGE 1: Omgevingswet / nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. Het gaat om schade die uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven.[1] Dit soort schade hoeft een burger of bedrijf niet of niet geheel te dragen, maar moet de overheid geheel of gedeeltelijk vergoeden.

Het gaat bij nadeelcompensatie om schade die de overheid veroorzaakt hoewel ze rechtmatig een besluit neemt. Schade die de overheid veroorzaakt door te handelen in strijd met de wet - onrechtmatige schade - valt niet onder de Omgevingswet.

De basisregeling voor nadeelcompensatie staat in titel 4.5 van de Awb. In deze titel staan grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

De regeling in de Awb gaat over allerlei manieren waarop schade kan ontstaan. Het bleek dat deze regeling niet zonder meer kan worden toegepast op besluiten uit de Omgevingswet. Bij voornemens voor nieuwe ontwikkelingen zou onduidelijk zijn wat de schadeoorzaken zouden zijn en op welk moment de schade geclaimd zou kunnen worden. Er zijn in het omgevingsrecht ook speciale regels nodig over de schadefactoren en de risico-aanvaarding. Daarom voorziet de Omgevingswet in regels over nadeelcompensatie. Als de schade veroorzaakt wordt door een in de Omgevingswet aangewezen besluit of maatregel geldt voor de schade de regeling in de Omgevingswet en gelden de regels van de Awb aanvullend.

De Omgevingswet is de opvolger van een groot aantal bestaande wetten. In veel van die wetten was een regeling voor schadevergoeding opgenomen. In de Omgevingswet worden deze samengevoegd tot een geheel nieuwe regeling. De Omgevingswet bevat een regeling voor nadeelcompensatie in de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk 15.

Bron: Handreiking nadeelcompensatie Omgevingswet (Ministerie van BZK)

BIJLAGE 2: Kadastrale informatie



kadaster

BETREFT
Deventer B 14350
UW REFERENTIE
Butink, rentmeester
GELEVERD OP
22-08-2025 - 11:52
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11213193063
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-08-2025 - 09:02
VOLLEDIG BEGEWERKT T/M
22-08-2025 - 09:02
BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Deventer B 14350 Kadastrale objectidentificatie: 06413435870000
Locatie	Smyrnastraat 3 7413 BA Deventer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0150010000008290
Locatie	Smyrnastraat 5 7413 BA Deventer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0150010000008919
Locatie	Tapijtstraat 3 7413 BZ Deventer Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0150010000008613
Kadastrale grootte	9.838 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	207915 - 475047
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3352/48 Zwolle
Naam gerechtigde	Geertsen Beheer B.V.

kadaster

BETREFT
Deventer B 14350

UW REFERENTIE
Butink, rentmeester

GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
22-08-2025 - 11:52	S11213193063
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-08-2025 - 09:02	22-08-2025 - 09:02

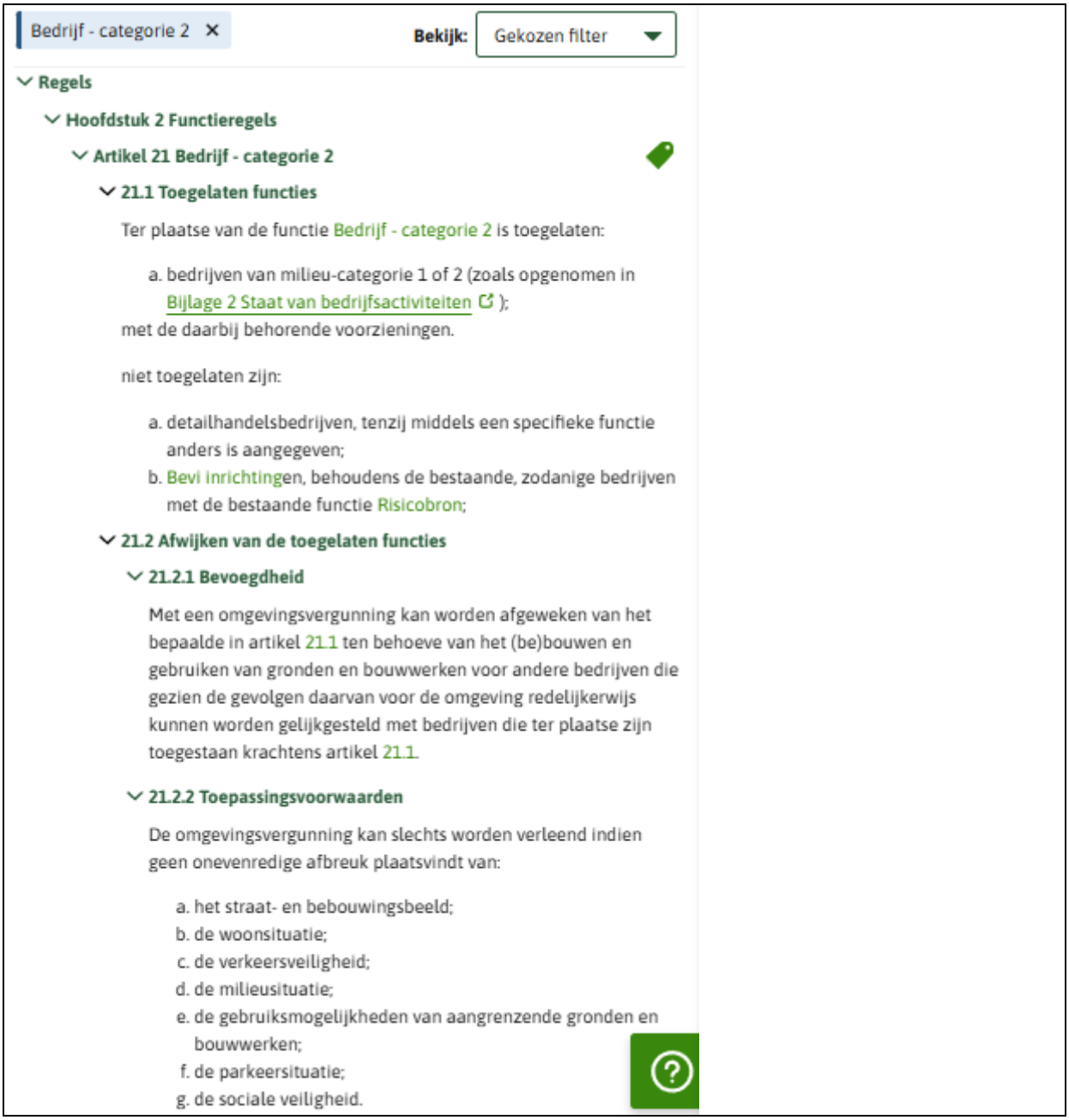
BLAD
2 van 2

Adres	Smyrnastraat 3 7413 BA DEVENTER
Postadres	Postbus 600 7400 AP DEVENTER
Statutaire zetel	DEVENTER
KvK-nummer	38013236 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze Klantenservice.

BIJLAGE 3: Planologische informatie:





Bedrijf - categorie 2 ×

Bekijk: Gekozen filter

Regels

Hoofdstuk 2 Functieregels

Artikel 21 Bedrijf - categorie 2

21.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Bedrijf - categorie 2 is toegelaten:

a. bedrijven van milieu-categorie 1 of 2 (zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten);

met de daarbij behorende voorzieningen.

niet toegelaten zijn:

a. detailhandelsbedrijven, tenzij middels een specifieke functie anders is aangegeven;
b. Bevi inrichtingen, behoudens de bestaande, zodanige bedrijven met de bestaande functie Risicobron;

21.2 Afwijken van de toegelaten functies

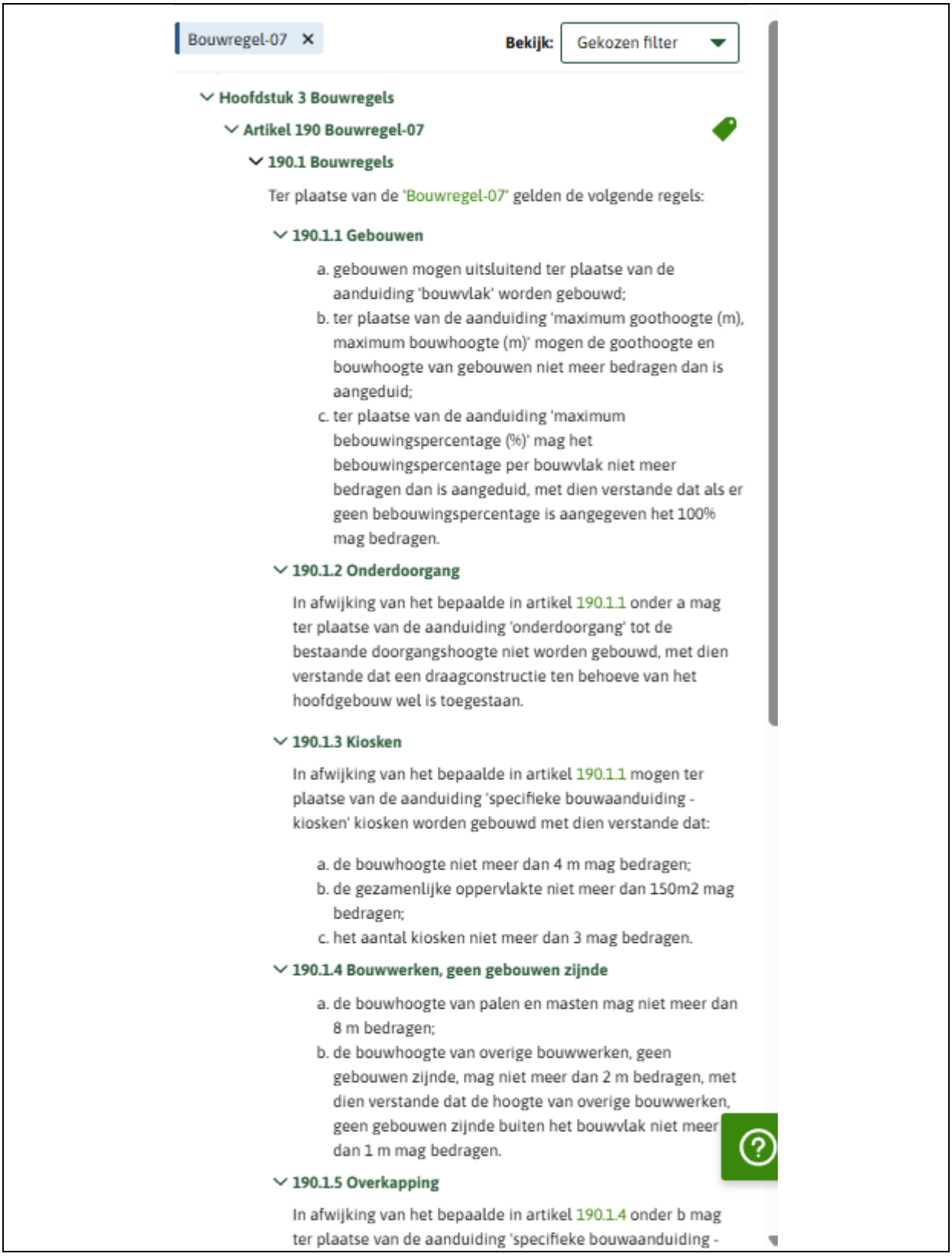
21.2.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.1 ten behoeve van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor andere bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan krachtens artikel 21.1.

21.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. de parkeersituatie;
g. de sociale veiligheid.



Bouwregel-07 ×

Bekijk: Gekozen filter

Hoofdstuk 3 Bouwregels

Artikel 190 Bouwregel-07

190.1 Bouwregels

Ter plaatse van de 'Bouwregel-07' gelden de volgende regels:

190.1.1 Gebouwen

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangeduid, met dien verstande dat als er geen bebouwingspercentage is aangegeven het 100% mag bedragen.

190.1.2 Onderdoorgang

In afwijking van het bepaalde in artikel 190.1.1 onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tot de bestaande doorgangshoogte niet worden gebouwd, met dien verstande dat een draagconstructie ten behoeve van het hoofdgebouw wel is toegestaan.

190.1.3 Kiosken

In afwijking van het bepaalde in artikel 190.1.1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kiosken' kiosken worden gebouwd met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 150m2 mag bedragen;
c. het aantal kiosken niet meer dan 3 mag bedragen.

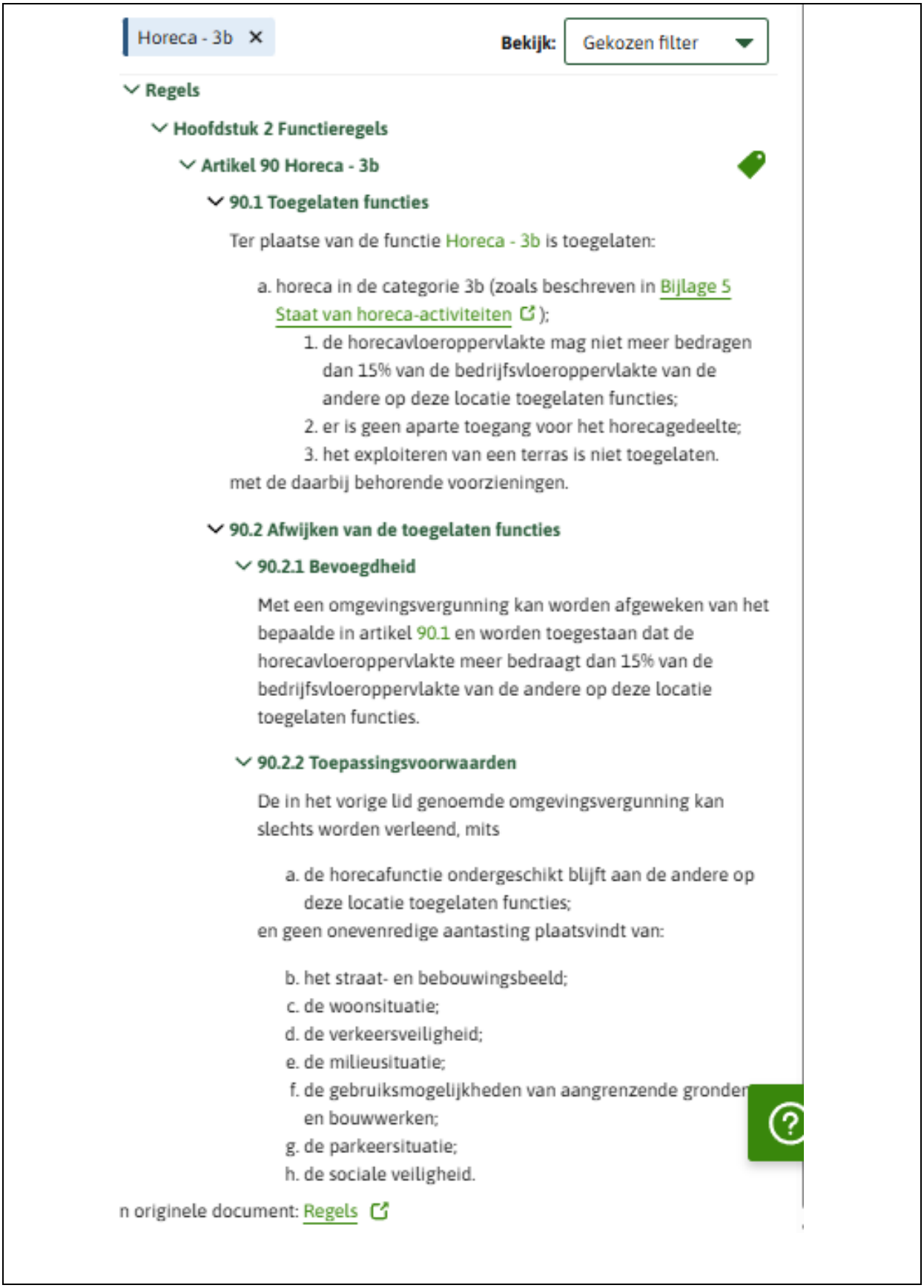
190.1.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m mag bedragen.

190.1.5 Overkapping

In afwijking van het bepaalde in artikel 190.1.4 onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -


Sport ×
Bekijk:
Gekozen filter
Regels
Hoofdstuk 2 Functieregels
Artikel 147 Sport
147.1 Toegelaten functies
Ter plaatse van de functie Sport is toegelaten:
a. sportvoorzieningen;
met de daarbij behorende voorzieningen.
In originele document: Regels



Horeca - 3b ×

Bekijk: Gekozen filter

Regels

Hoofdstuk 2 Functieregels

Artikel 90 Horeca - 3b

90.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Horeca - 3b is toegelaten:

a. horeca in de categorie 3b (zoals beschreven in Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten);
   1. de horecavloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies;
   2. er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte;
   3. het exploiteren van een terras is niet toegelaten.

met de daarbij behorende voorzieningen.

90.2 Afwijken van de toegelaten functies

90.2.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 90.1 en worden toegestaan dat de horecavloeroppervlakte meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies.

90.2.2 Toepassingsvoorwaarden

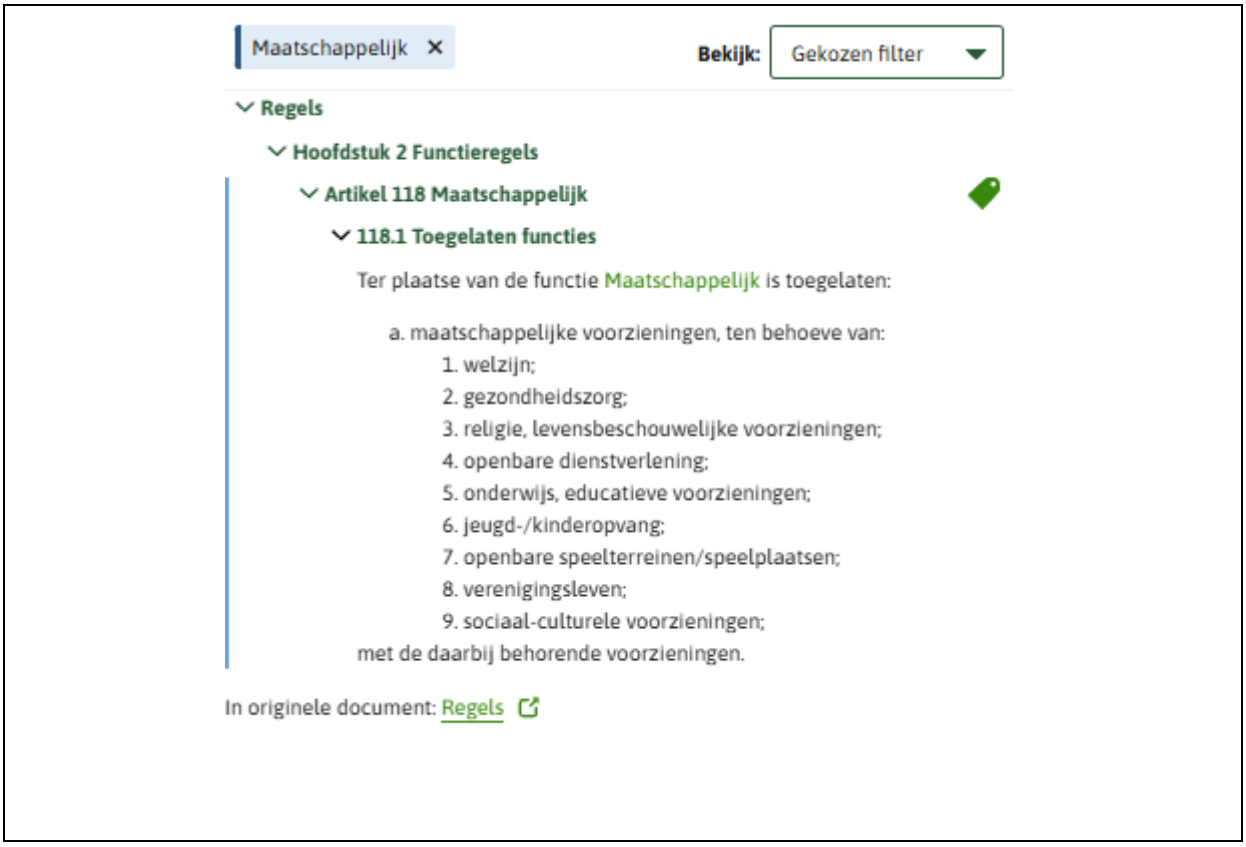
De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits

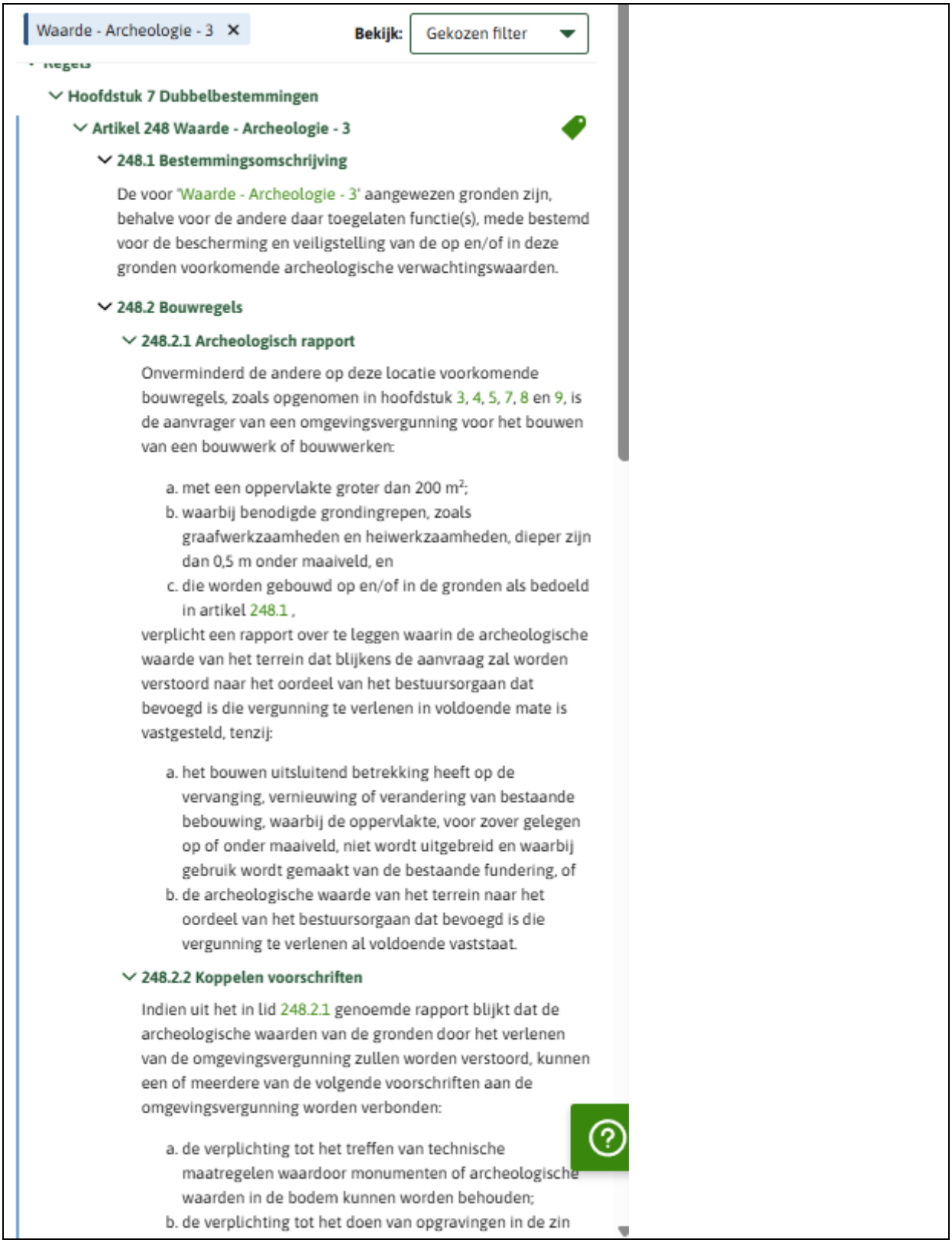
a. de horecafunctie ondergeschikt blijft aan de andere op deze locatie toegelaten functies;

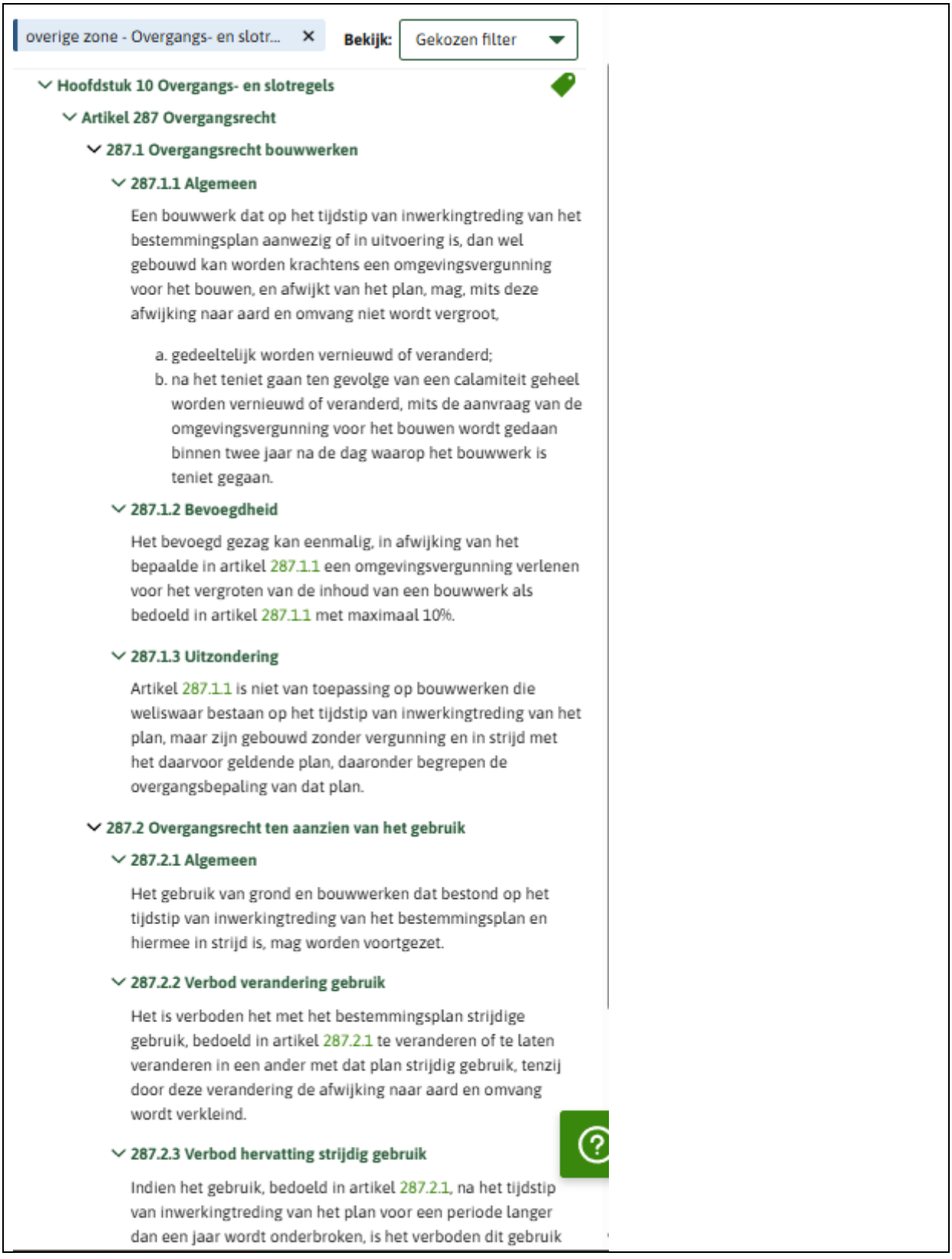
en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
g. de parkeersituatie;
h. de sociale veiligheid.

n originele document: Regels


Maatschappelijk ×
Bekijk: Gekozen filter
Regels
Hoofdstuk 2 Functieregels
Artikel 118 Maatschappelijk
118.1 Toegelaten functies
Ter plaatse van de functie Maatschappelijk is toegelaten:
a. maatschappelijke voorzieningen, ten behoeve van:
1. welzijn;
2. gezondheidszorg;
3. religie, levensbeschouwelijke voorzieningen;
4. openbare dienstverlening;
5. onderwijs, educatieve voorzieningen;
6. jeugd-/kinderopvang;
7. openbare speelterreinen/speelplaatsen;
8. verenigingsleven;
9. sociaal-culturele voorzieningen;
met de daarbij behorende voorzieningen.
In originele document: Regels


Waarde - Archeologie - 3
Bekijk:
Gekozen filter
Hoofdstuk 7 Dubbelbestemmingen
Artikel 248 Waarde - Archeologie - 3
248.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.
248.2 Bouwregels
248.2.1 Archeologisch rapport
Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4, 5, 7, 8 en 9, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:
a. met een oppervlakte groter dan 200 m²;
b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 248.1 ,
verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.
248.2.2 Koppelen voorschriften
Indien uit het in lid 248.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin



overige zone - Overgangs- en slotr... ✕ **Bekijk:** Gekozen filter

Hoofdstuk 10 Overgangs- en slotregels

Artikel 287 Overgangsrecht

287.1 Overgangsrecht bouwwerken

287.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

287.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 287.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 287.1.1 met maximaal 10%.

287.1.3 Uitzondering

Artikel 287.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

287.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

287.2.1 Algemeen

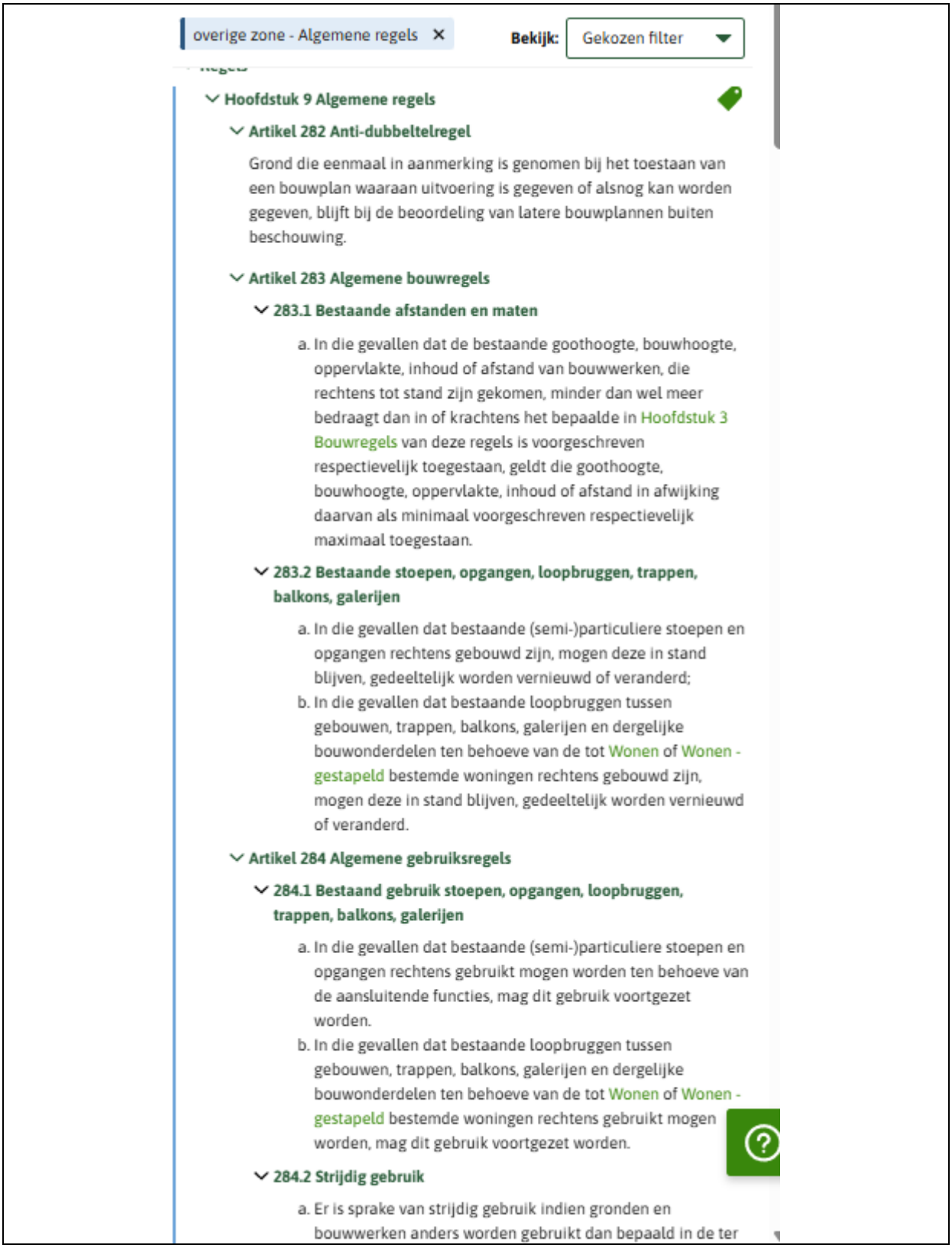
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

287.2.2 Verbod verandering gebruik

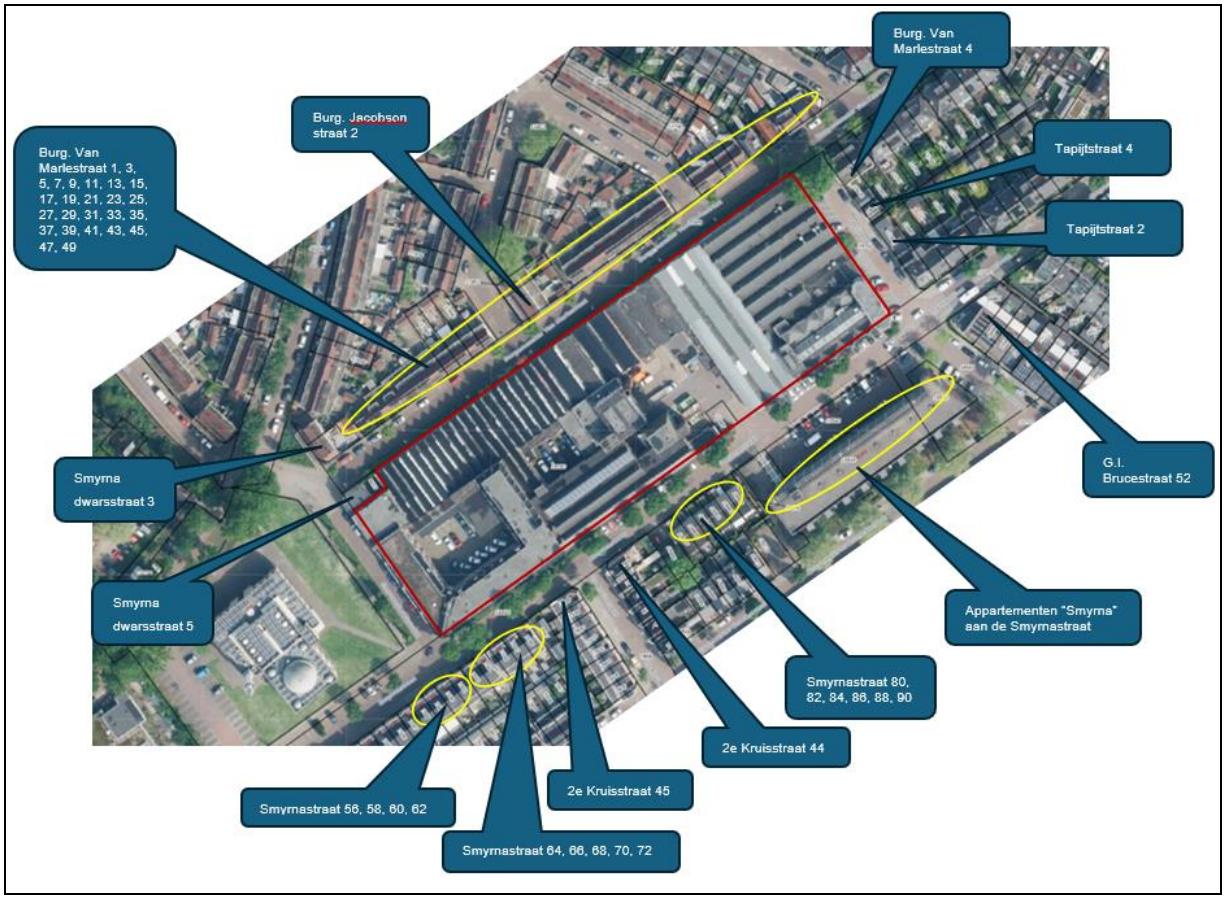
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 287.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

287.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

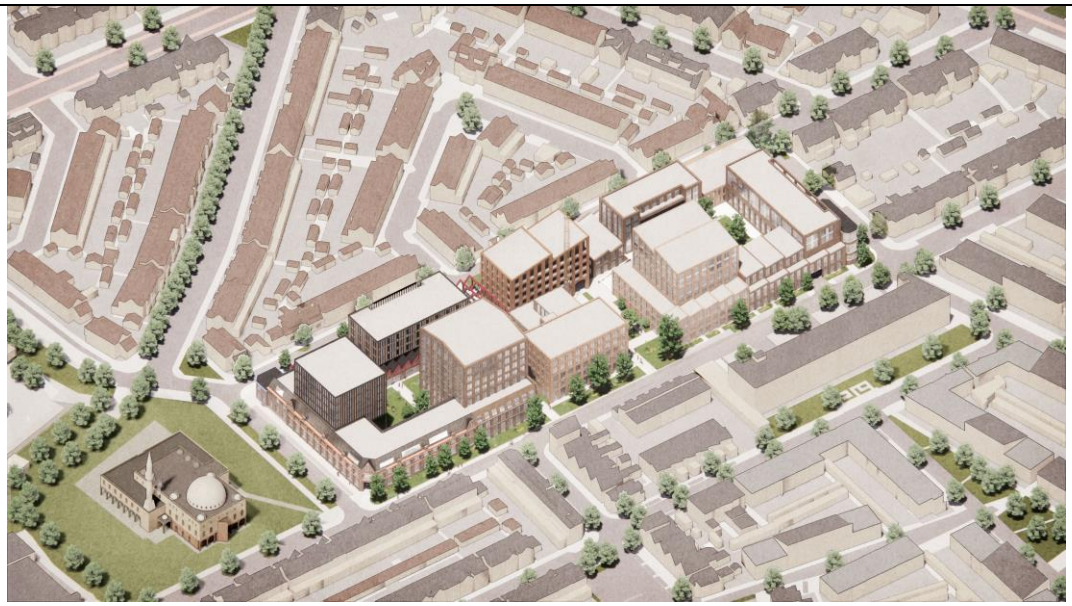
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 287.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik

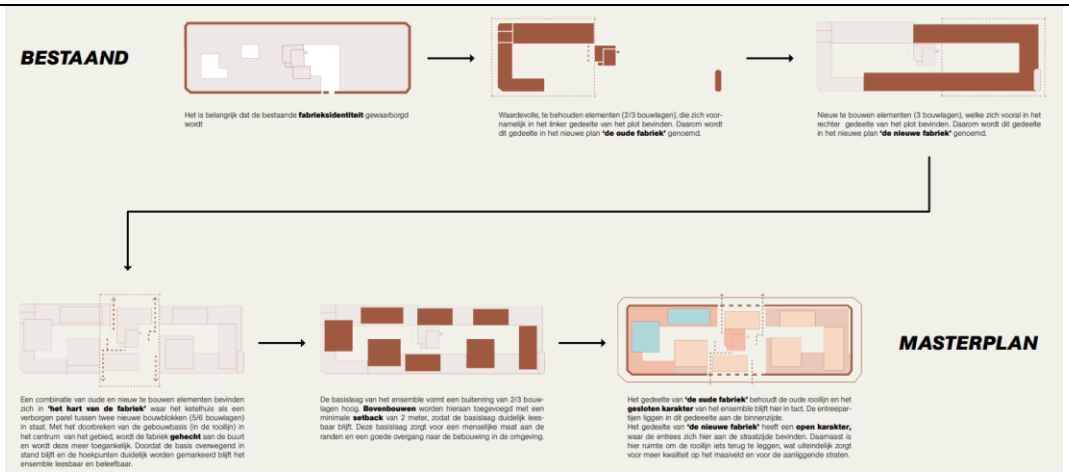

overige zone - Algemene regels
Bekijk:
Gekozen filter
Hoofdstuk 9 Algemene regels
Artikel 282 Anti-dubbeltelregel
Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
Artikel 283 Algemene bouwregels
283.1 Bestaande afstanden en maten
a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in Hoofdstuk 3 Bouwregels van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.
283.2 Bestaande stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen
a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. In die gevallen dat bestaande loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwonderdelen ten behoeve van de tot Wonen of Wonen - gestapeld bestemde woningen rechtens gebouwd zijn, mogen deze in stand blijven, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.
Artikel 284 Algemene gebruiksregels
284.1 Bestaand gebruik stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen
a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebruikt mogen worden ten behoeve van de aansluitende functies, mag dit gebruik voortgezet worden.
b. In die gevallen dat bestaande loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwonderdelen ten behoeve van de tot Wonen of Wonen - gestapeld bestemde woningen rechtens gebruikt mogen worden, mag dit gebruik voortgezet worden.
284.2 Strijdig gebruik
a. Er is sprake van strijdig gebruik indien gronden en bouwwerken anders worden gebruikt dan bepaald in de ter

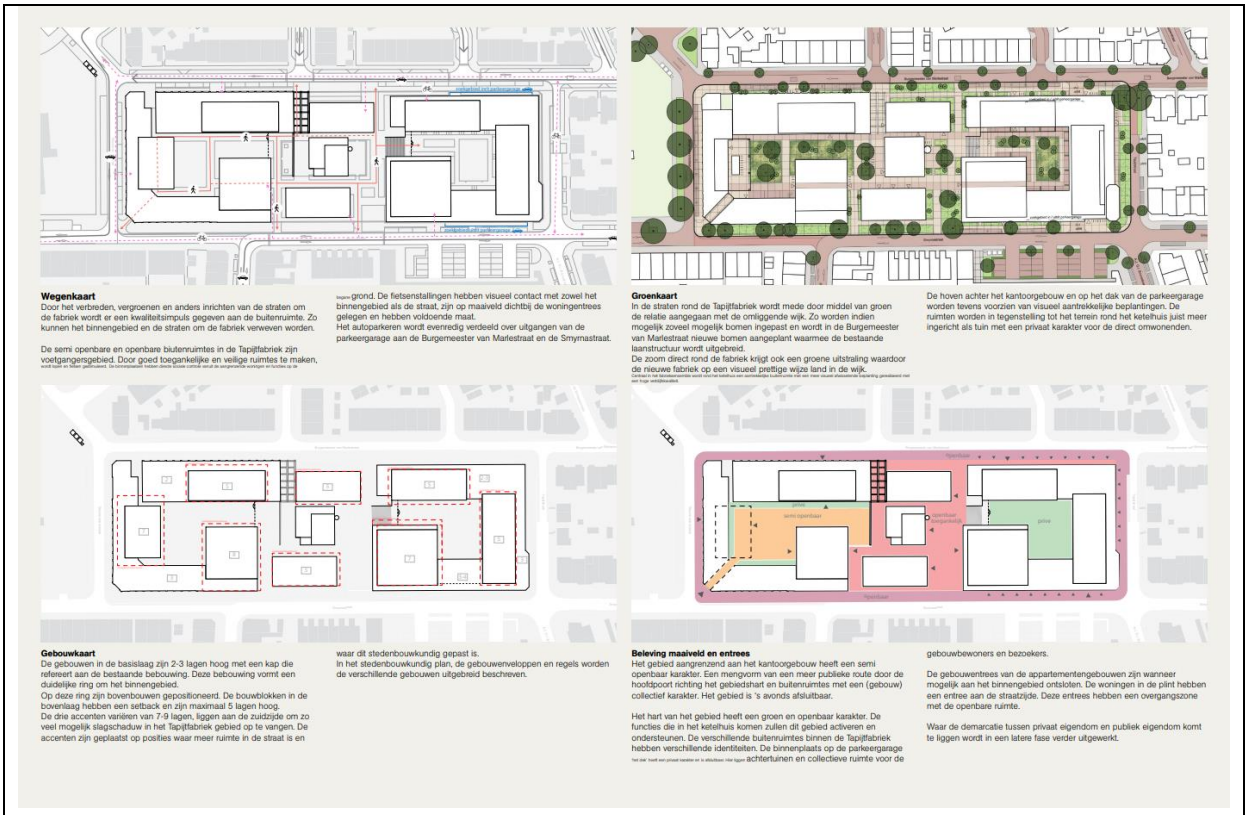
BIJLAGE 4: Luchtfoto met plangebied en omgeving



BIJLAGE 5: Bouwplan







Wegenkaart
Door het verbreden, vergroenen en anders inrichten van de straten om de fabriek wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de buitenruimte. Zo kunnen het binnengebied en de straten om de fabriek verweven worden.

De semi openbare en openbare buitenruimtes in de Tapijtfabriek zijn voetgangersgebied. Door goed toegankelijke en veilige ruimtes te maken,

ingang grond. De fietsenstallingen hebben visueel contact met zowel het binnengebied als de straat, zijn op maaiveld dichtbij de woningentrees gelegen en hebben voldoende maat.
Het autoparkeren wordt evenredig verdeeld over uitgangen van de parkeergarage aan de Burgemeester van Marlestraat en de Smyrnastraat.

Groenkaart
In de straten rond de Tapijtfabriek wordt mede door middel van groen de relatie aangegaan met de omliggende wijk. Zo worden indien mogelijk zoveel mogelijk bomen ingepast en wordt in de Burgemeester van Marlestraat nieuwe bomen aangeplant waarmee de bestaande laanstructuur wordt uitgebreid.
De zoom direct rond de fabriek krijgt ook een groene uitstraling waardoor de nieuwe fabriek op een visueel prettige wijze land in de wijk.

De hoven achter het kantoorgebouw en op het dak van de parkeergarage worden tevens voorzien van visueel aantrekkelijke beplantingen. De ruimten worden in tegenstelling tot het terrein rond het ketelhuis juist meer ingericht als tuin met een privaat karakter voor de direct omwonenden.

Gebouwkaart
De gebouwen in de basislaag zijn 2-3 lagen hoog met een kap die refereert aan de bestaande bebouwing. Deze bebouwing vormt een duidelijke ring om het binnengebied.
Op deze ring zijn bovenbouwen gepositioneerd. De bouwblokken in de bovenlaag hebben een setback en zijn maximaal 5 lagen hoog.
De drie accenten variëren van 7-9 lagen, liggen aan de zuidzijde om zo veel mogelijk slagschaduw in het Tapijtfabriek gebied op te vangen. De accenten zijn geplaatst op posities waar meer ruimte in de straat is en

waar dit stedenbouwkundig gepast is.
In het stedenbouwkundig plan, de gebouwenvelop en regels worden de verschillende gebouwen uitgebreid beschreven.

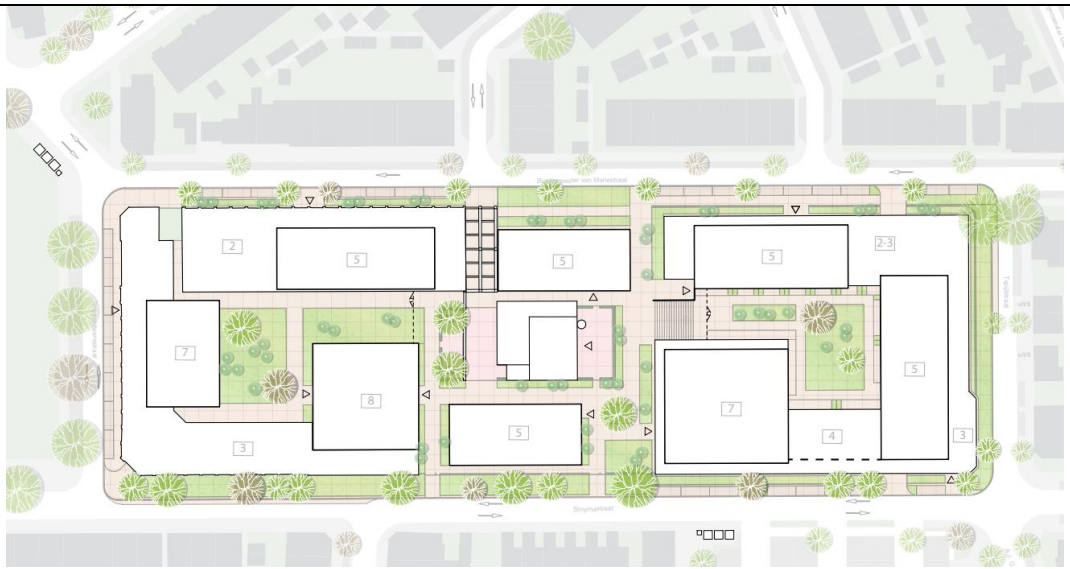
Beleving maaiveld en entrees
Het gebied aangrenzend aan het kantoorgebouw heeft een semi openbaar karakter. Een mengvorm van een meer publieke route door de hoofdpoort richting het gebiedshart en buitenruimtes met een (gebouw) collectief karakter. Het gebied is 's avonds afsluitbaar.

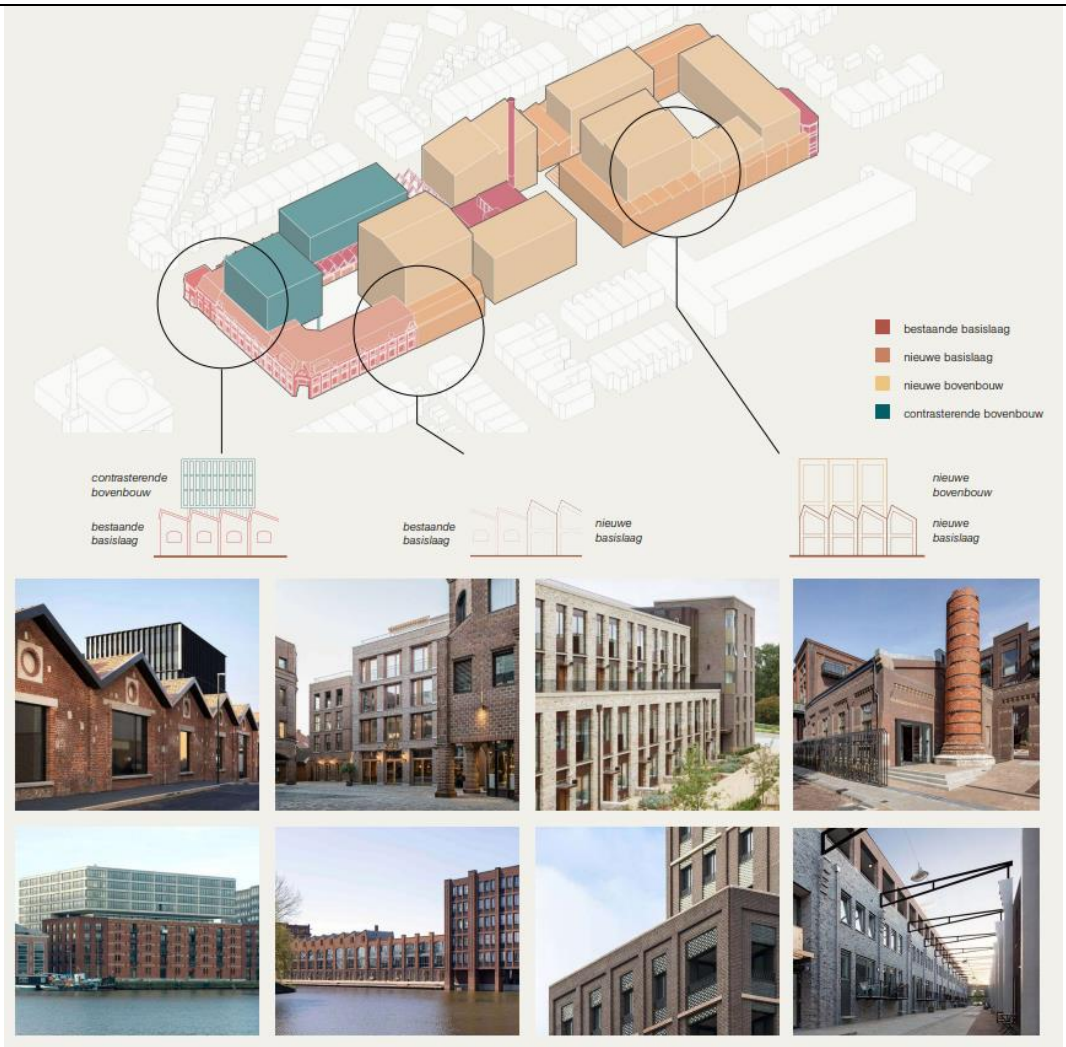
Het hart van het gebied heeft een groen en openbaar karakter. De functies die in het ketelhuis komen zullen dit gebied activeren en ondersteunen. De verschillende buitenruimtes binnen de Tapijtfabriek hebben verschillende identiteiten. De binnenplaats op de parkeergarage

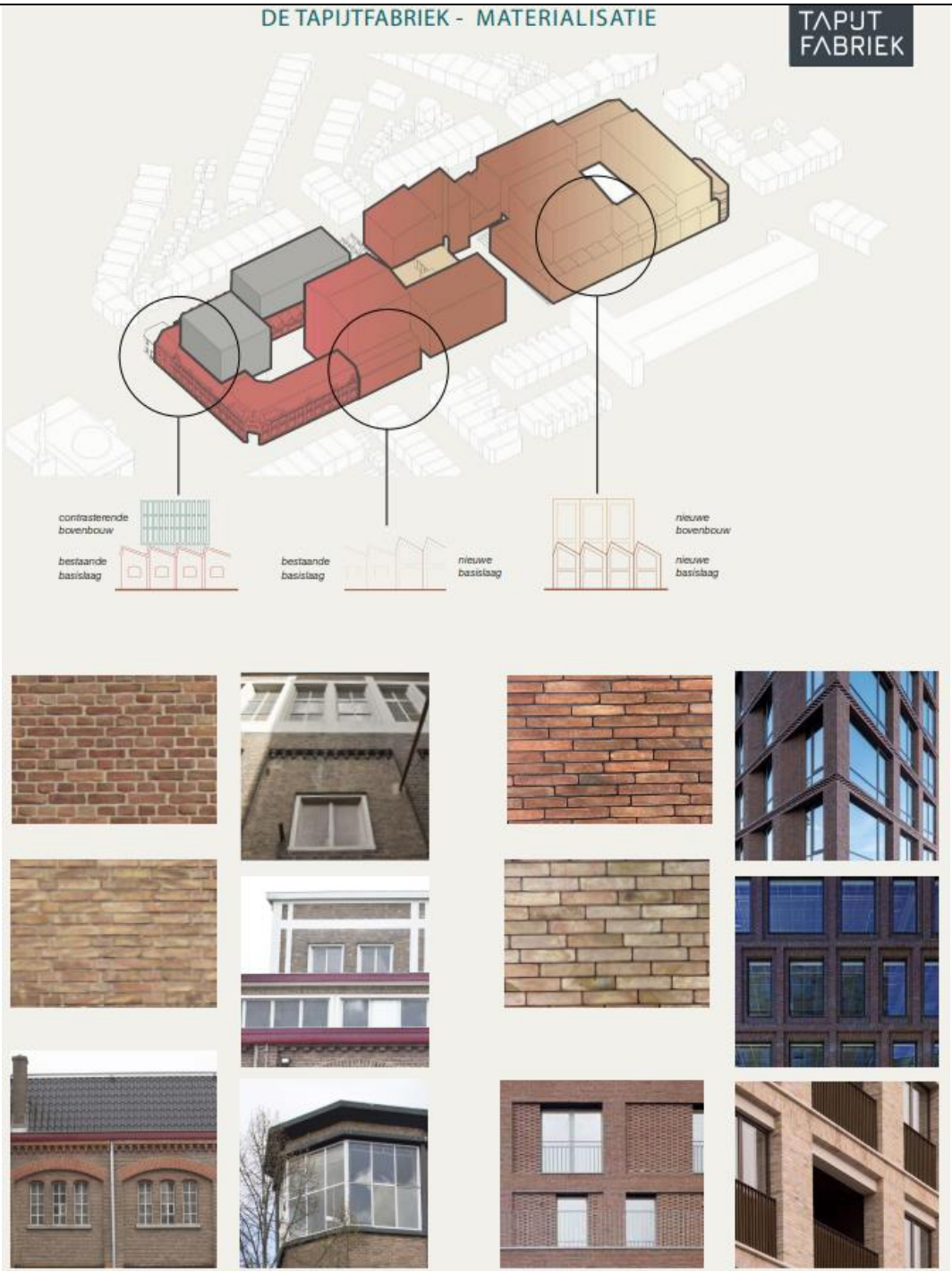
achtertuinen en collectieve ruimte voor de gebouwbewoners en bezoekers.

De gebouwentrees van de appartementengebouwen zijn wanneer mogelijk aan het binnengebied ontsloten. De woningen in de plint hebben een entree aan de straatzijde. Deze entrees hebben een overgangszone met de openbare ruimte.

Waar de demarcatie tussen privaat eigendom en publiek eigendom komt te liggen wordt in een latere fase verder uitgewerkt.

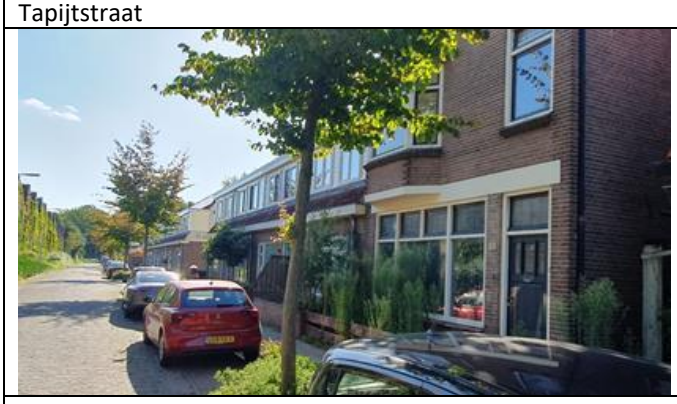



bestaande basislaag
nieuwe basislaag
nieuwe bovenbouw
contrasterende bovenbouw
contrasterende bovenbouw
bestaande basislaag
bestaande basislaag
nieuwe basislaag
nieuwe bovenbouw
nieuwe basislaag


DE TAPIJTFABRIEK - MATERIALISATIE
TAPIJT FABRIEK
contrasterende bovenbouw
bestaande basislaag
bestaande basislaag
nieuwe basislaag
nieuwe bovenbouw
nieuwe basislaag

BIJLAGE 6: Foto-reportage

	
Smyrnastraat, rechts vml Tapijtfabriek	Hoek Smyrnastraat – Tapijtstraat / vml Tapijtfabriek
	
Tapijtstraat, links vml tapijt fabriek	idem
	
Tapijtstraat, rechts vml tapijt fabriek	Tapijtfabriek
	
Zicht op woningen Van Marlestraat vanuit Tapijtstraat	idem

	
Tapijtstraat	Van Marlestraat
	
Van Marlestraat	Van Marlestraat
	
Van Marlestraat	Van Marlestraat
	
Van Marlestraat	Van Marlestraat

	
Van Marlestraat	Van Marlestraat
	
Van Marlestraat	Smyrnadwarsstraat 2/4
	
	Vml Tapijtfabriek
	
Links vml Tapijtfabriek, rechts Smyrnastraat	Vml Tapijtfabriek

	
binnenterrein	idem
	
Smyrnastraat	idem
	
idem	idem
	
idem	

	
Smyrnastraat	Appartementencomplex Smyrnastraat
	
idem	binnenterrein
	
Appartementencomplex Smyrnastraat	Appartementencomplex Smyrnastraat, links vml fabriek
	
G.I. Brucestraat 52	

	
Tapijtstraat 2	