

**BSK**  
**BEEELD KWALITEIT**  
**ORANJERIE**

2024 05 21





**STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP**

Ontwerpteam Oranjerie: samenwerking ZZDP,  
vakgroep stedenbouw, gemeente Apeldoorn

**BEELD KWALITEIT**

BSK / vakgroep stedenbouw  
Gemeente Apeldoorn

# INLEIDING

Voor u ligt het beeld kwaliteitsplan (BKP) Oranjerie. Dit beeldkwaliteitsplan is geen klassiek of standaard BKP, dit document wil niet op een traditionele manier kleur en materiaal (de “look en feel” van het geheel) vastleggen : het BKP geeft eerst een indruk van de ambities en beeld kwaliteiten. In dit document worden deze in samenhang omschreven. Onderdelen hiervan kunnen anders uitgewerkt of ander gematerialiseerd worden zolang aan de samenhang en/of de kwaliteitsambitie geen afbreuk gedaan wordt.

De Oranjerie is een uniek project zowel in schaal, ambitie als het proces. Het uitgangspunt van het project is het omvormen van de locatie van de Oranjerie tot een betekenisvolle plek in de stad. Om dit mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing in zijn geheel gesloopt. Het project is weliswaar een ontwikkeling met woningen, winkels, voorzieningen, kantoor, horeca en een hotel maar is vooral een cadeau aan de stad: er komt een groot openbaar stadspark met gebruiksfuncties voor alle Apeldoorners. Daaraan gekoppeld komt een zogenaamde winkel piazza (=kleiner plein) dat dit stadspark direct met de Hoofdstraat verbindt.

De allure van de twee grote stedelijke ruimtes vormt enerzijds een eenduidige eenheid met de gevels en de architectuur. Anderzijds is ook de samenhang met de inrichting van de groene openbare ruimte van belang. Dit vooruitstrevende project heeft daarom ook een ambitieus beeldkwaliteit plan (BKP).

De ambities en beoogde kwaliteiten van de ontwikkelingen worden in dit document vastgelegd. Er is overeenstemming over de ruimtelijke hoofdopzet en dit BKP omschrijft de bijbehorende spelregels voor de architectuur, detaillering en de materialisatie. De ruimtelijke hoofdopzet is vertaald in de maquette waarvan de foto's in dit document zijn opgenomen (d.d. 2 februari 2023).

Ruimtelijk uitgangspunt is dat er een basis hoogte is van 4 lagen ( max 14 m tov aansluitend maaiveld met een terugleggende 5e laag) , hiermee voegt het plan zich qua de maat en schaal naar de hoogtes van de omliggende stad.

Er is stedenbouwkundig op twee plaatsen ruimte voor een hoogteaccent: beide plekken vragen om een zorgvuldige inpassing in de stedenbouwkundige hoofdopzet

Daarna volgt een set van ontwerpregels en thema's waarmee zowel de ruimtelijke eenheid, de rijkheid van het plan als de inpassing in de binnenstad van Apeldoorn worden geborgd.

Het doel is het creëren van samenhangende formele ruimtes met allure, waarbij de ruimtelijke rijkheid en een sterke scheiding tussen de plein-/parkwanden en hogere bouwdelen zichtbaar zijn. De architectuur is dienend aan de stedelijke ruimte en heeft een mate van functie neutrale uitstraling ( overstijgen van de standaard woningbouw). Er wordt nadrukkelijk naar een architectonisch unieke eenheid gezocht, waarbij standaard gridvormen of modernistische gevels niet gewenst zijn. De keuze voor een stenige arcade als ordent en verbindend element komt voor uit de schaal van de stedelijke ruimtes maar zorgt met de 3 meter terug liggende gevel ook voor veel variantie en diepte werking.

Er is voor gekozen om de ontwerp- en spelregels te illustreren aan de hand van klassieke voorbeelden. Op basis hiervan kan het uiteindelijke gevelontwerp gemaakt worden: de uitdaging voor de architect is het creëren van een eigentijdse vertaling van deze klassieke voorbeelden. Kern uitgangspunt is het ontwerp door een architect gemaakt wordt.





An aerial photograph of a dense urban area, likely in a European city. The image shows a large, prominent building with a blue roof and several domes, situated in the center-right. To its left is a large, dark courtyard or plaza with a complex, geometric pattern. The surrounding area is filled with numerous smaller buildings with red-tiled roofs. The text "KADERS EN INPASSING IN HET STEDELIJK WEEFSEL" is overlaid in white, bold, sans-serif font across the center of the image.

# KADERS EN INPASSING IN HET STEDELIJK WEEFSEL



# LOCATIE



DE HERONTWIKKELING VAN DE ORANJERIE BEVIND ZICH OP EEN CENTRAAL EN STRATEGISCHE LOCATIE IN DE BINNENSTAD VAN APeldoORN EN ONDERDEEL VAN HET PROGRAMMA BSK ( BINNENSTAD, SPOORZONE EN KANAALZONE)

# UITGANGSPUNT



## **Oranjerie Apeldoorn**

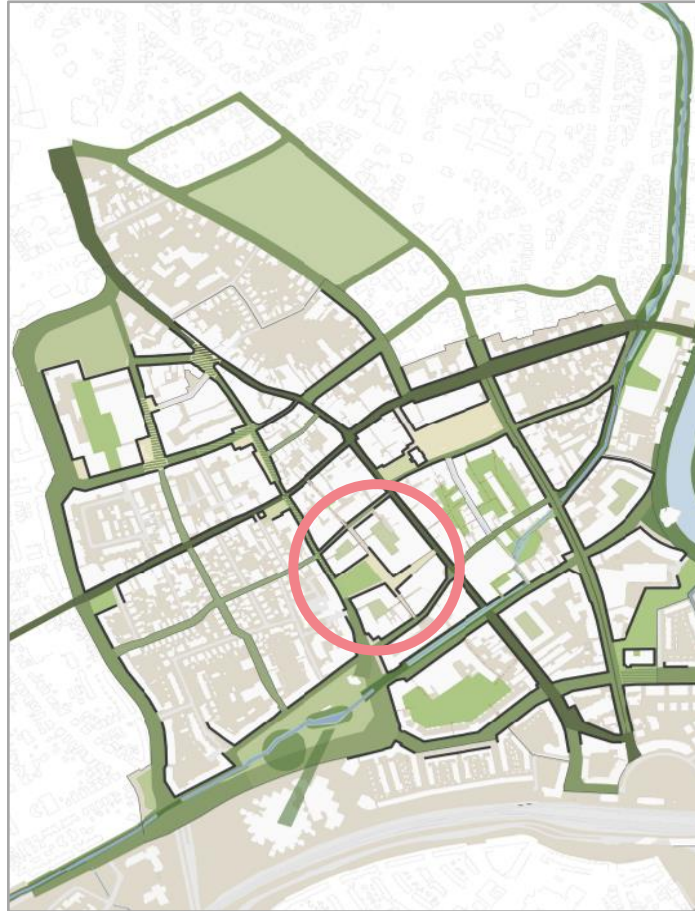
Ambitiedocument



UITGANGSPUNT VAN HET ONTWIKKELPROCES IS HET AMBITIE DOCUMENT VAN JULI 2022. EEN PRODUCT DAT IN OPDRACHT VAN BRIDGES REAL ESTATE IN SAMENWERKING MET GEMEENTE APELDOORN, IS GEMAAKT DOOR HET ONTWERPTEAM ORANJERIE, EEN SAMENWERKING ZZDP, ATELIER BSK/GEMEENTE APELDOORN EN POSADMAXWAN

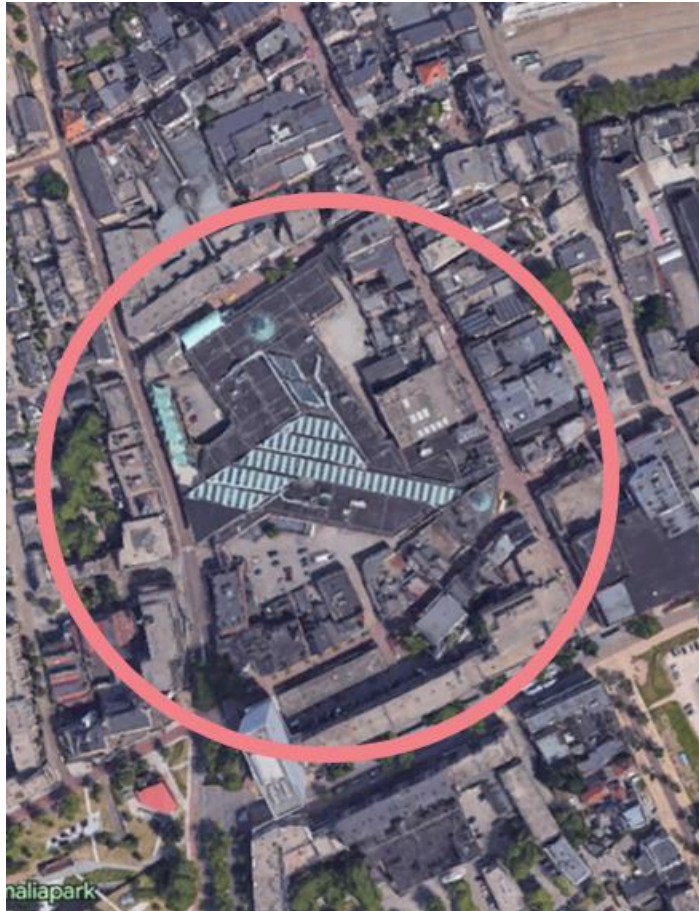


# INPASSING IN HET STEDELIJK WEEFSEL



SAMENHANG MET EN IN DE BINNENSTAD EN HET STEDELIJK WEEFSEL: HET STADSPARK VOEGT EEN NIEUWE SCHAKEL TOE AAN DE BESTAANDE STRUCTUUR VAN STRATEN, PLEINEN EN BINNENHOVEN

# INPASSING OP DE LOCATIE



DE HERONTWIKKELING VAN DE ORANJERIE HEEFT ALS DOEL EEN GEHEEL VERHARD EN VOLGEBOUWD KAVEL TE TRANSFORMEREN NAAR EEN GROENE PLEK MET EEN DIVERSITEIT AAN FUNCTIES, WAARONDER EEN GROOT AANTAL WONINGEN EN CENTRAAL IN HET PLANGEBIED EEN NIEUWE GROENE PUBLIEKE VERBLIJFSRUIMTE



A vibrant public square, likely in Paris, featuring a central stone fountain with multiple tiers and water spraying out. The square is surrounded by lush green trees and a well-maintained lawn. In the background, there are multi-story buildings with classic European architecture, including mansard roofs and dormer windows. Some buildings appear to be under renovation, with scaffolding visible. Numerous people are seen enjoying the space, some sitting on the grass, others standing and talking. The overall atmosphere is bright and lively under a clear blue sky.

# RUIMTELIJKE AMBITIES EN BEELD

# MAQUETTE ORANJERIE



DE NIEUWE ORANJERIE GEEFT EEN CENTRAAL STADSPARK TERUG AAN DE STAD. ER KOMEN NIEUWE OPENBARE LANGZAAM VERKEERS VERBINDINGEN , VANAF DE HOOFDSTRAAT KUN JE VIA DE PIAZZETTA DIRECT NAAR HET STADSPARK EN DE NIEUWSTRAAT LOPEN, HIERMEE WORDT DE ORANJERIE EEN INTEGRAAL ONDERDEEL VAN DE BINNENSTAD



# RUIMTELIJKE THEMA'S EN AMBITIES



GENEREUZE STEDELIJKE GRANDEUR



AANGENAME EN UITNODIGENDE VERBLIJFSRUIMTEN

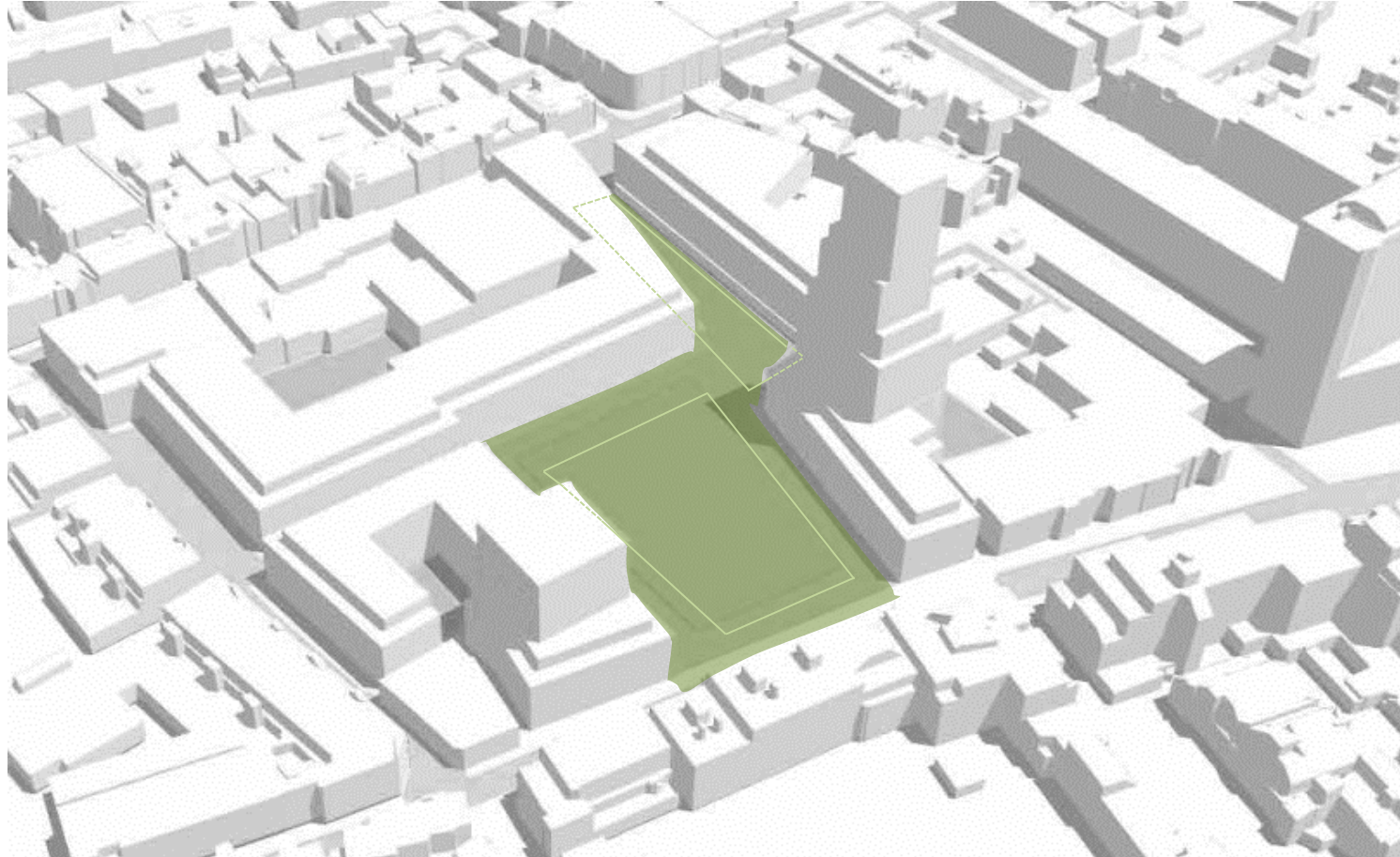


FORMEEL EN STEDELIJK WOONMILEU AAN HET GROEN



EENHEID IN OPENBARE RUIMTE EN ARCHITECTUUR

# HET HART VAN DE ORANJERIE: TWEE PLEINEN



SAMENHANG BINNENSTAD: HELDERE STRUCTUUR VAN STRATEN, PLEINEN EN BINNENHOVEN , “DE LAAG VAN DE STAD” ( TOT EN MET 4 LAGEN) EN DE LAAG VAN HOGERE LOSSE BOUWDELEN

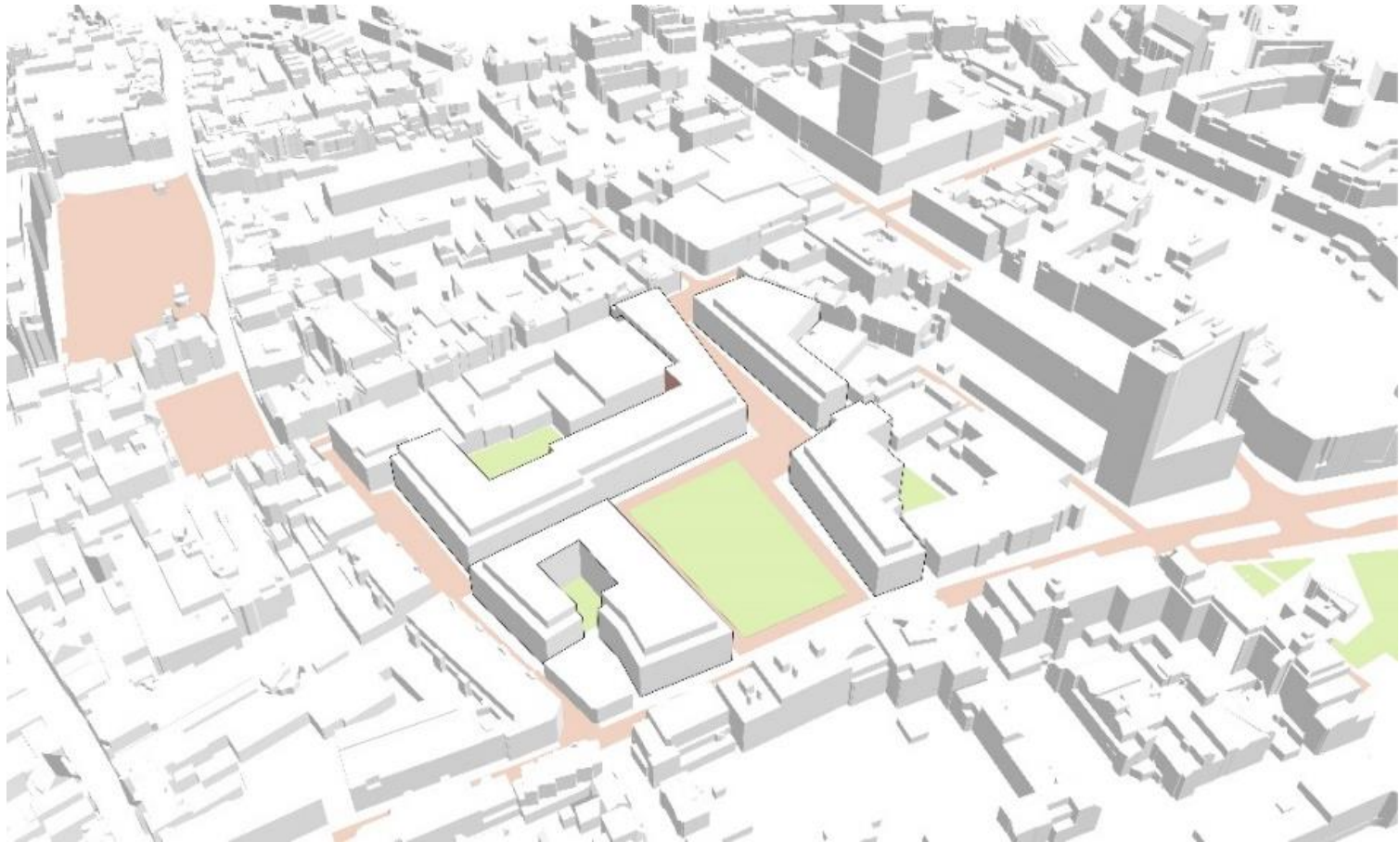


# PARK ALS CADEAU AAN DE STAD



HET HART VAN DE NIEUWE ORANJERIE IS HET NIEUWE STADPARK: DEZE NIEUWE PLEK WORDT EEN BETEKENISVOLLE GROENE VERBLIJFS RUIMTE VOOR DE STAD EN HAAR BEWONERS: EEN LEVENDIGE PLEK VOOR RECREATIE, VERBLIJF, SPEL, ONTMOETEN EN EVENEMENTEN.

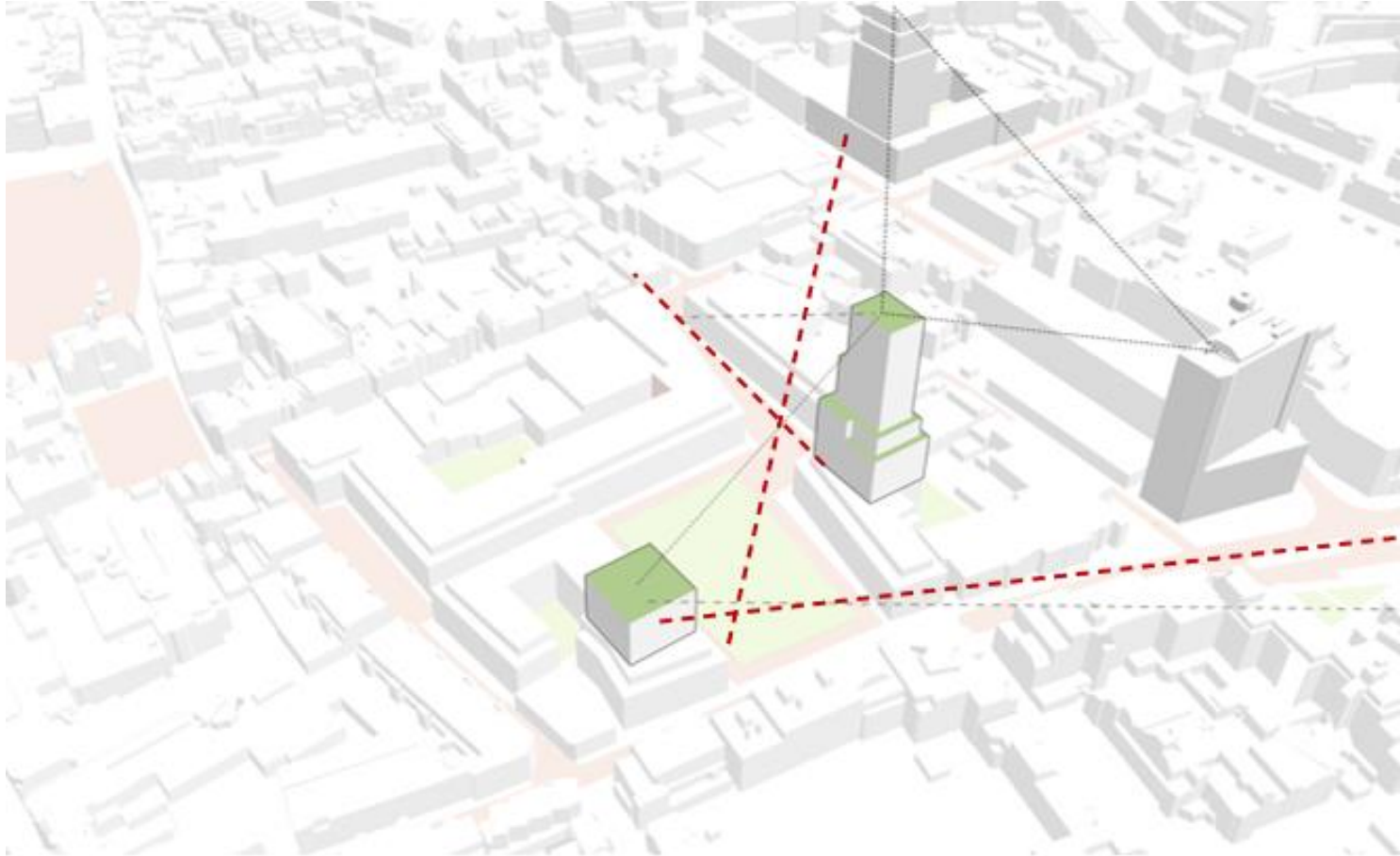
# LAAG VAN DE STAD



DE ORANJERIE KRIJGT EEN DUIDELIJKE BASIS HOOGTE. HET PROJECT VOET ZICH HIERDOOR IN DE SCHAAL EN MAAT VAN DE STAD APELDOORN. DE OPZET VOEGT ZICH NAADLOOS IN HET WEEFSEL VAN DE STAD. HET NIEUWE CENTRALE STADSPARK IS EEN NATUURLIJKE AANVULLING OP BESTAANDE STEDELIJKE RUIMTES ZOALS HET MARKTPLEIN EN HET AMALIAPARK

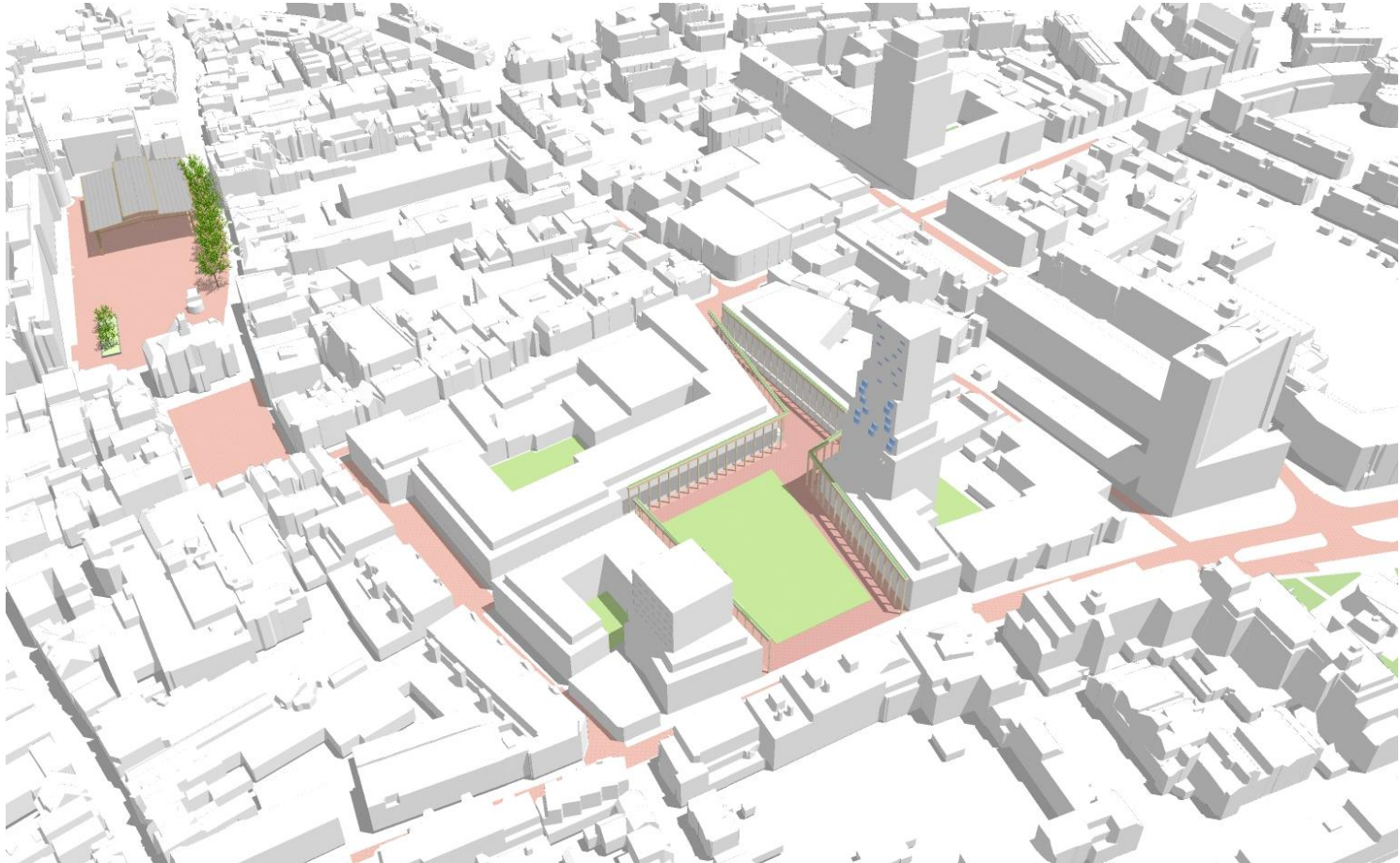


# HOOGTE ACCENTEN: RELATIE MET DE OMGEVING



BOVEN “DE LAAG VAN DE STAD “ HEEFT HET PROJECT TWEE HOGERE BOUWDELEN. POSITIE EN VORM VAN DEZE BOUWDELEN WORDT BEPAALD DOOR DE STEDELIJKE RUIMTE WAAR ZIJ ZICH TOE VERHOUDEN. DAARNAAST KRIJGEN DEZE BETEKENIS ALS STEDELIJKE ACCENTEN IN RELATIE MET ANDERE HOGERE ACCENTEN ELDERS IN DE BINNENSTAD.

# INPASSING IN HET STADSWEEFSEL:





# GROEN OPENBAAR STADSPARK



## Uitgangspunten:

De arcade is de ruimtelijke begrenzing van zowel stadspark als piazetta. Vloer van de openbare ruimte stopt bij de arcade.

De ruimte is openbaar, er zijn geen prive buitenruimtes aan de centrale open ruimte.

Opgetild maaiveld waarbij de materialen van het maaiveld doorlopen in (zit) rand.

Vloer lichte kleur, natuurlijk materiaal

In de grote centrale ruimte: ruimte voor rust en reuring.

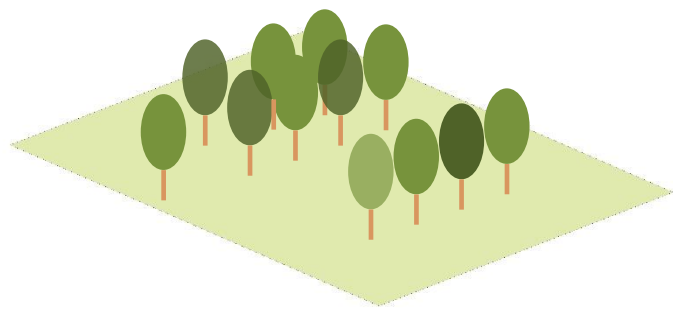
Waterelement (watertafel) als publiekstrekker en verwijzing naar de historische leigraaf.



STADSPERK EN PIAZETTA : GROENE VERBLIJFSKWALITEIT MET ALLURE EN GRANDEUR. PIAZETTA EN STADSPARK ZIJN EEN RUIMTELIJK GEHEEL: ZICHTLIJNEN ZORGEN VOOR OVERZICHT, NADRUK OP GEBRUIKSWAARDE EN VERBLIJVEN

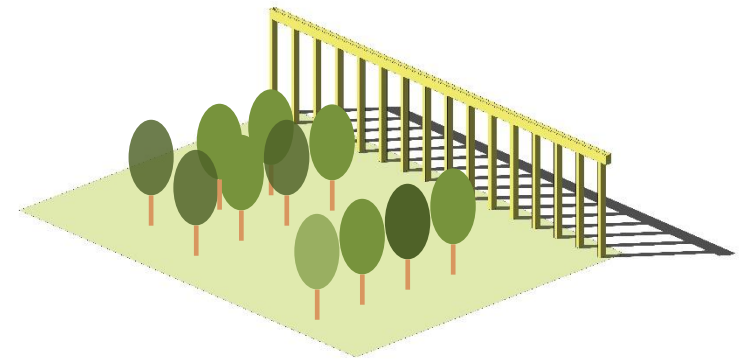
# OPBOUW GEVELWANDEN PIAZZA EN PIAZETTA

1.



Stedelijke ruimte: stadspark/piazza en piazzetta  
Twee samenhangende groene stedelijke ruimten  
de ruimtelijke eenheid wordt benadrukt door  
inrichtings van de openbare ruimte

2.

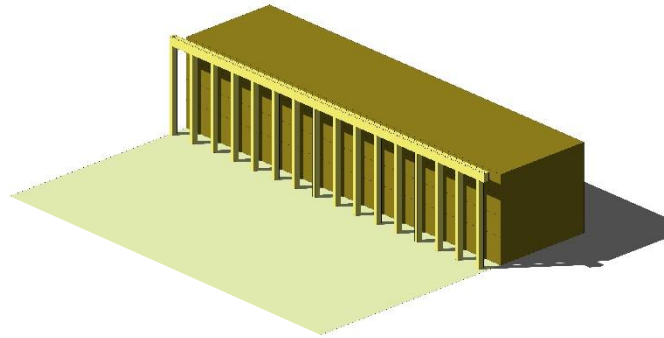


ruimtelijke begrenzing door arcade  
de pleinen worden begrensd door  
arcades . deze arcades benadrukken de  
de samenhang en perspectief:  
daarvoor ontstaat zo een  
samenhangend en veelzijdig beeld.



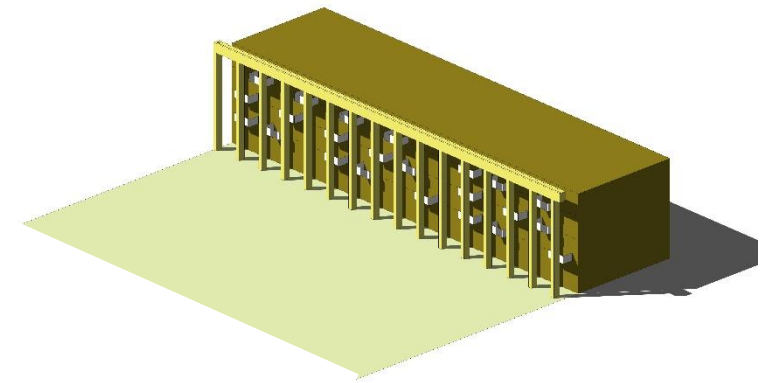
# OPBOUW GEVELWANDEN PIAZZA EN PIAZETTA

3.



3 METER ACHTER DE ARCADES STAAT DE BOUWMASSA BOUWMASSA. DOOR DEZE 3 METER ZONE VORMT EEN OVERGANGSGEBIED TUSSEN PUBLIEKE PLEINEN EN FUNCTIES IN DE GEBOUWEN

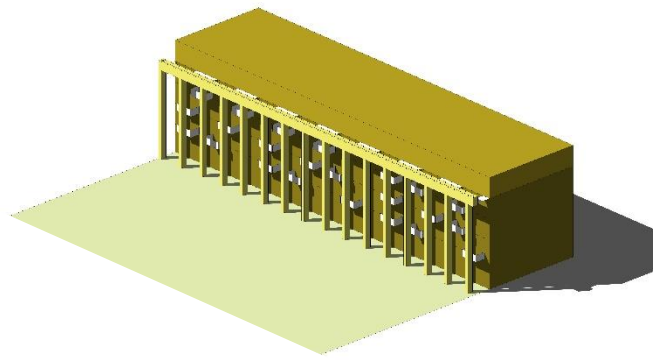
4.



IN DEZE 3 M DIEPE ZONE IS RUIMTE VOOR VOOR BIJVOORBEELD BALKONS EN ERKERS HIERDOOR ONTSTTAT EEN RIJK EN GEVARIEERD BEELD: ACHTER DE ARCADE BEVIND ZICH EEN LEVENDIGE EN GEVARIEERDE WERELD

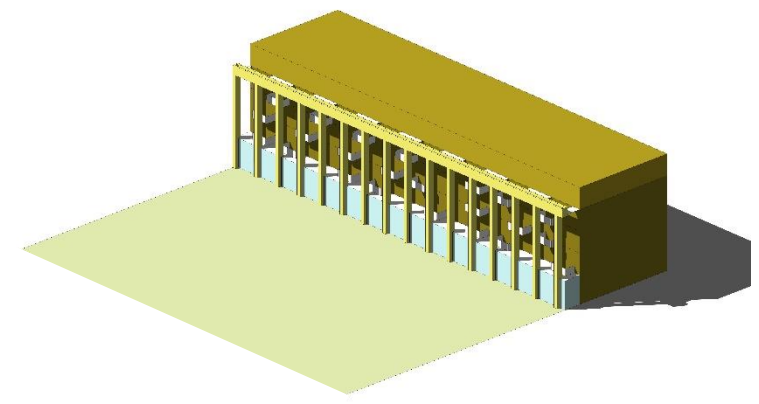
# OPBOUW GEVELWANDEN PIAZZA EN PIAZETTA

5.



OP HET VIER LAAGSE BOUWVOLUME KOMT EEN GROND TERUGLIGGENDE VIJFDE LAAG. DEZE HEEFT EEN AFWIJKENDE GEVELCOMPOSITIE EN MATERIALISERING.

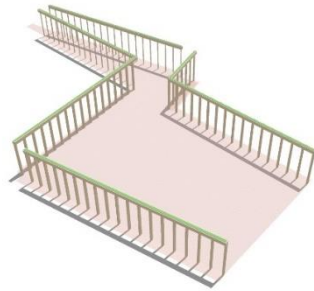
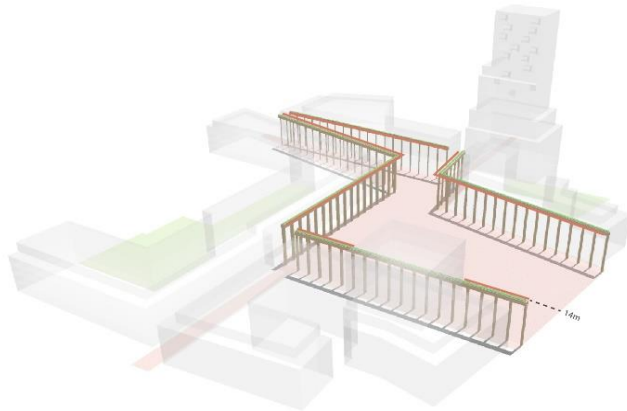
6.



BIJ DEGEVELS AAN DE PIAZZETTA KOMT DE BEGANE TOT DE ARCADE. HIERMEE KOMEN DE PUIEN VAN DE WINKELS GOED IN HET ZICHT EN KRIJGT DE PIAZZETTA OOK EEN ANDER KARAKTER DAN DE ARCADE VAN DE PIAZZA/STADSPARK



# ARCADE MET ALLURE EN DIEPTE



DE ARCADE IS RUIMTELIJK BEGREZNING VAN DE TWEE PLEINEN, PER GEVEL ZULLEN ER IN DE ACHTERLIGGENDE GEVELS EN DE PLINT INVULLINGEN VERSCHILLEN ZIJN. BALKONS, ERKERS, NAAR VOREN GESCHOVEN WINKELPUIEN EN ENTREE HALLEN GEVEN DIEPTE EN EEN RIJKE VARIANTIE. DOOR PLEK SPECIFIEKE OPLOSSINGEN ONTSTAAT EEN RIJK EN VOORAL GEVARIEERD BEELD.

An aerial photograph of a formal garden courtyard, likely the Cour des Carrières in Paris. The garden is highly symmetrical, with a central fountain and a large green lawn. The paths are lined with trees and hedges, and there are several benches and people sitting on them. The text 'ONTWERP RICHTLIJNEN' is overlaid in large white letters on the left side of the image.

# ONTWERP RICHTLIJNEN

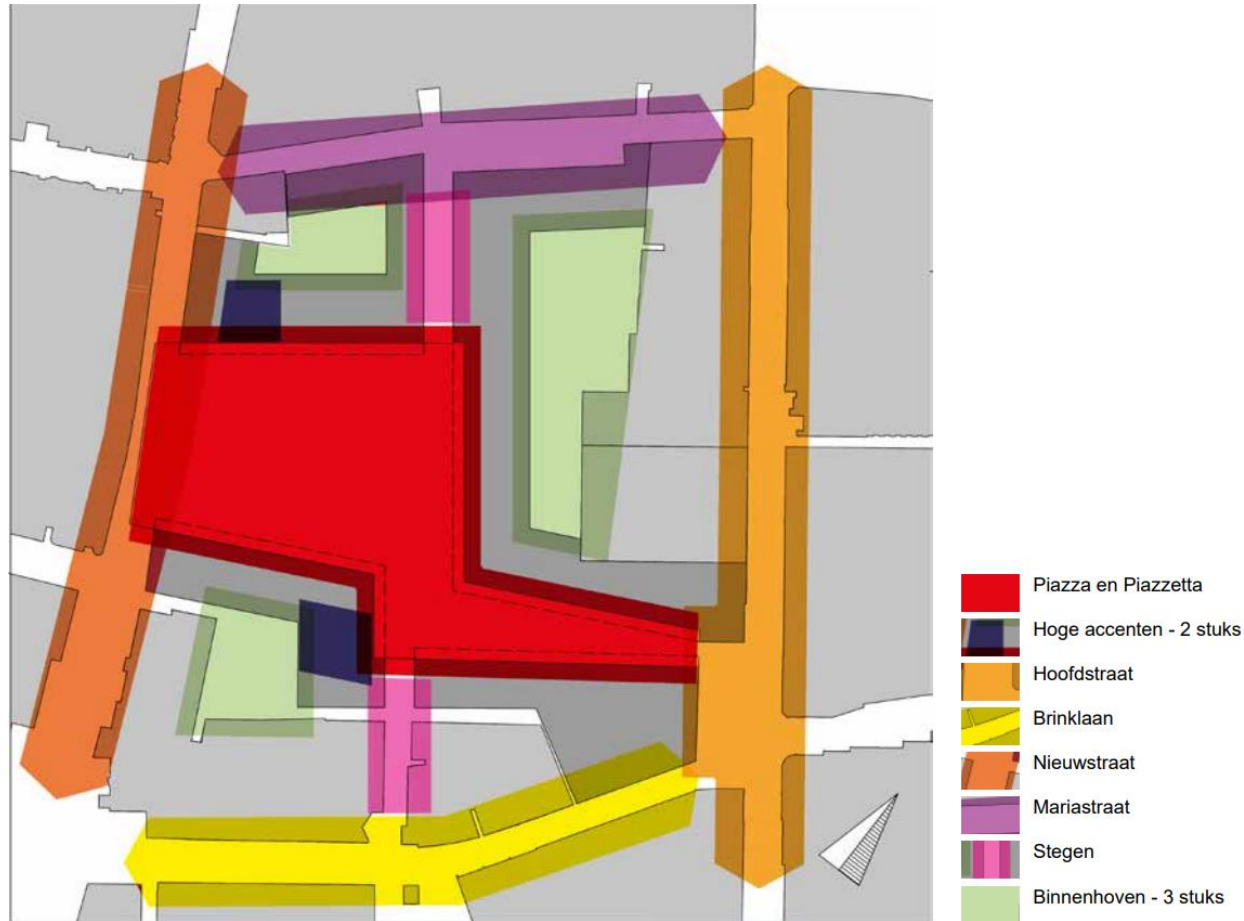


# BASIS KAART



AFSPRAKEN OVER DE STEDENBOUWKUNDIGE KADERS ZIJN VASTGELEGD IN EEN BASISKAART (D.D. 15 05 2023).  
 HIERIN ZIJN GEVELLIJNEN, ENTEES, LOGISITEK, BOUWHOOGTES EN DOORSNEDEN OPBOUW VASTGELEGD  
 ( ZIE BIJLAGE )

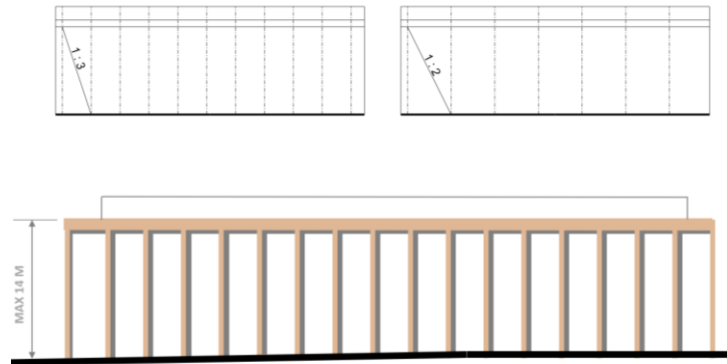
# ARCHITECTONISCHE EENHEDEN



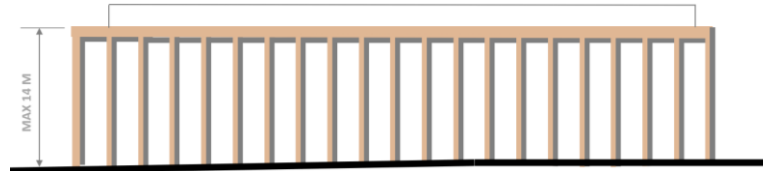
HET STADSPARK/ PIAZZA HEEFT EEN EIGEN ARCHITECTUUR, DEZE KOMT VOORT UIT DE OPENBARE RUIMTE DIE ZE OMKADERD. SPECIFIEK VOOR DEZE LOCATIE MAAR PASSEND IN DE STAD APeldoORN. DE OMGEVING HEEFT EEN AANTAL BESTAANDE BEELDKWALITEIT KARAKTERISTIEKEN, ER WORDT DUIDELIJK GEKOZEN DAT ALLE ANDERE EENHEDEN ZICH ZO VEEL MOGELIJK AAN DE OMLIGGENDE KARAKTERISTIEKEN AAN- EN IN PASSEN



# ARCADE



Voorbeeld uitwerking arcade indeling bij piazetta

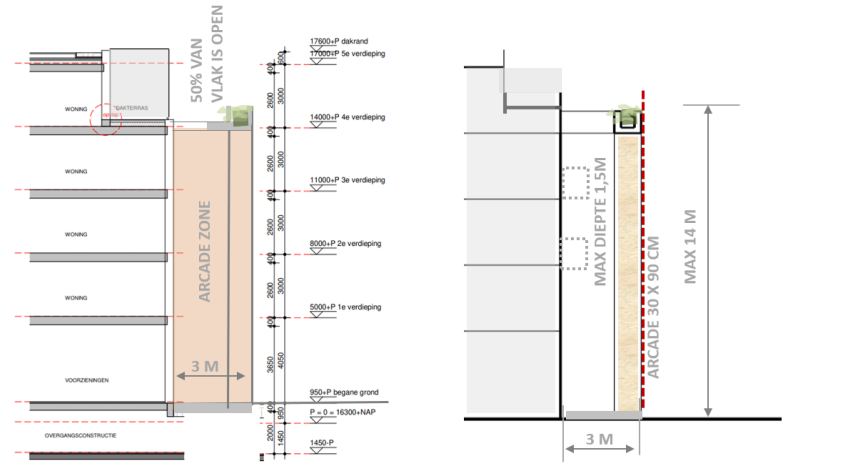
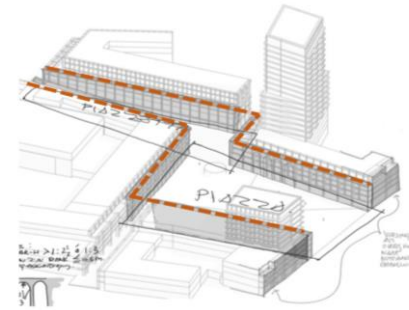
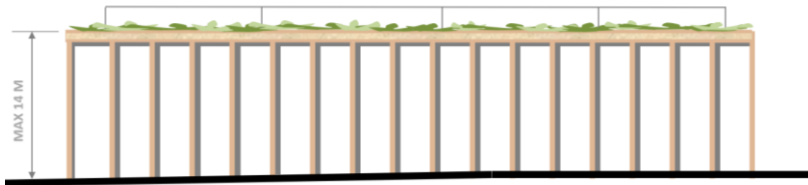


Voorbeeld uitwerking arcade indeling bij stadspark/piazza



DE ARCADE IS DE VOORGEVEL LIJN: VERTICALE GELEDING, PIAZETTA EN STADSPARK HEBBEN VERSCHILLENDE MAATVOERING. MATERIAAL: STENIG, NATUURSTEEN OF BETON MET LICHT GELE EN WARME TOON. PLANTEN BAK BEËINDIGD BOVENZIJDE. VERRIJKING EN RIJKE DETAILING MET VEEL DETAIL UITWERKINGEN ZIJN VEREIST

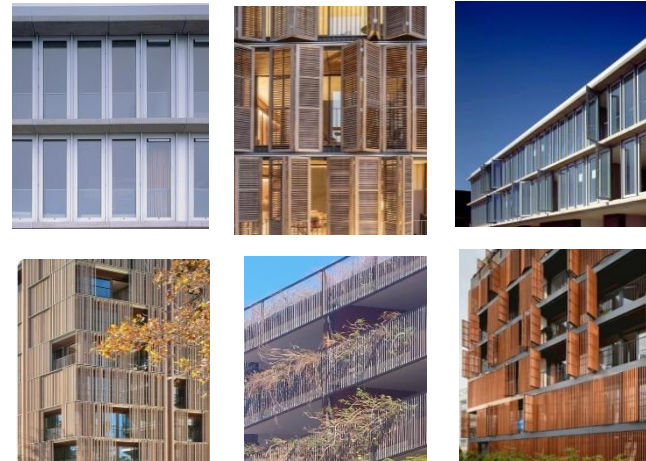
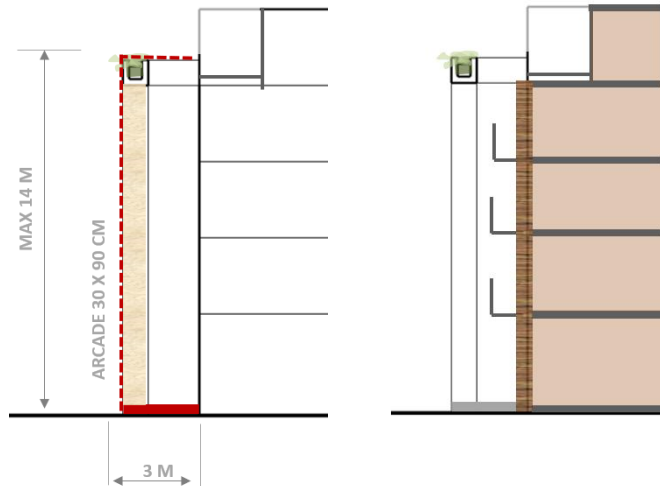
# ARCADE



DE AFSTAND VAN DE VOORZIJDEN VAN DE ARCADE TOT BEBOUWINGSWAND IS 3M, DE 5E LAAG LIGT TERUG OF IS ANDERS VORMGEGEVEN MET AFWIJKENDE MATERIALEN. DE ARCADE IS VAN STENIG MATERIAAL EN GEPROFILEERD MET EEN RIJKE BEWERKING: IN BASIS WIT VAN KLEUR, VERFIJNING, VERBIJZONDERING EN AFWIJKENDE PROFILERING IN DE BOVEN BEËINDIGING

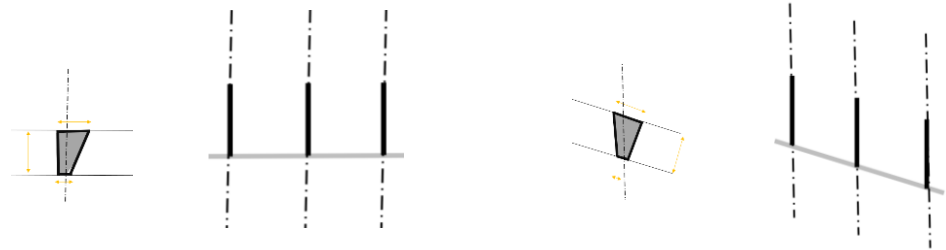
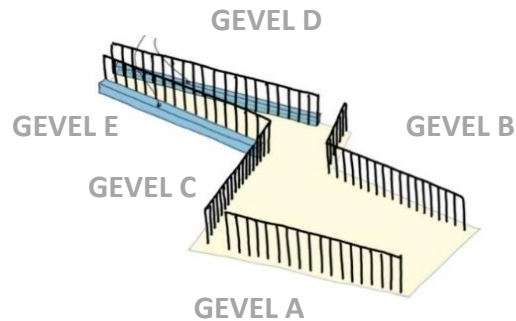


# 3M TERUGLIGGENDE BINNENGEVEL



GEBOUWGEVEL: METALIGE OG HOUTEN GEVEL MET GLAZEN OPENINGEN, 3 M TERUG LIGGEND VAN VOORGEVELROOILIJN, INFORMEEL EN RUIMTELIJK, DIEPTE WERKING, DONKER VAN TOON, BUITENRUIMTES/BALKONS UIT TE VOEREN MET FIJNMAZIG STALEN SPIJLEN HEKWERK EN BEKLEDING ONDER- EN ZIJKANTEN, VORM VAN ARCADE VRAAGT VERBIJZONDERING  
KLEUR : DONKER KLEUR IN CONTRAST MET LICHT KLEUR ARCADE OM DIEPTE WERKING TE VERSTERKEN

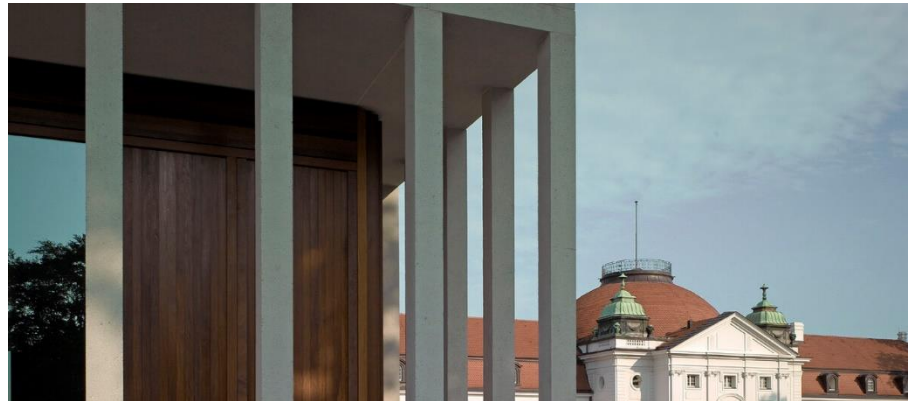
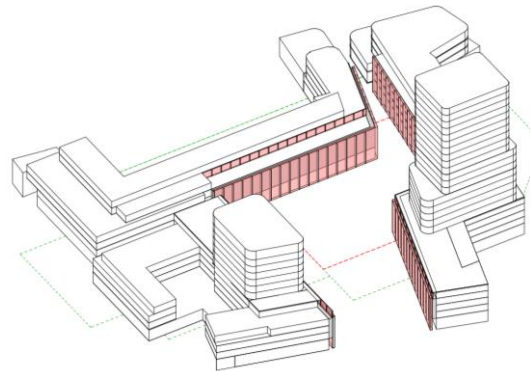
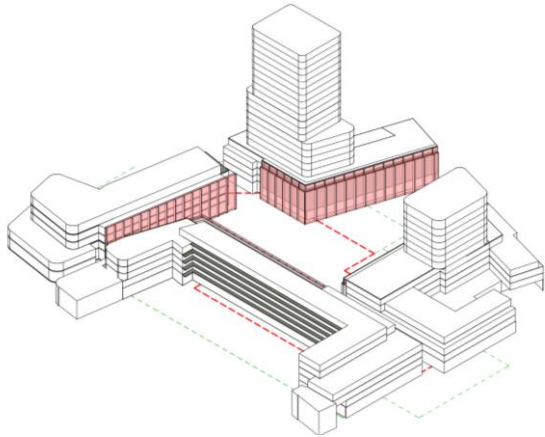
# ARCADE PER GEVELDEEL VERSCHILLEND



PER GEVEL EEN ANDERE SPECIFIEKE VARIANTIE EN OPBOUW VANUIT DE BASIS ELEMENTEN VAN DE ARCADE, WISSELING IN DIEPTE, POSITIE BEGANE GROND PUI, POSITIE 5<sup>E</sup> LAAG EN DE VORM ENZ. DE KOLOMME VAN DE ARCADE WORDEN PER GEVEL GEVORMD DOOR DE VERSCHILLEND IN SYSTEEM RICHTING VAN DE CONSTRUCTIE EN GEVELLIJN: HIERMEE ONTSTAAT ZOWEL SAMENHANG ALS DYNAMISCHE AFWISSELING. ARCADE IS VAN STENIG MATERIAAL

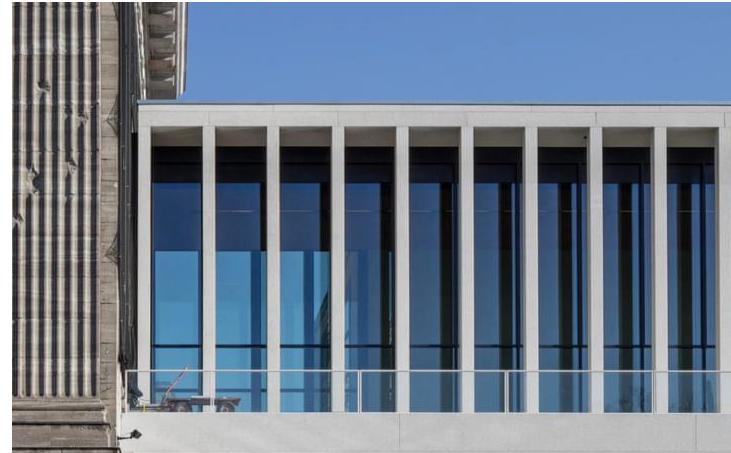
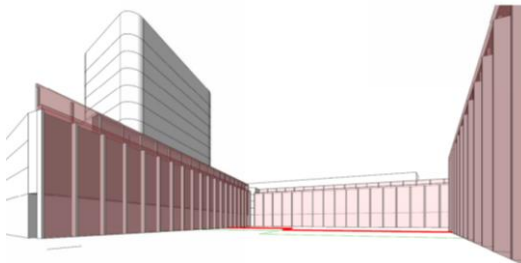
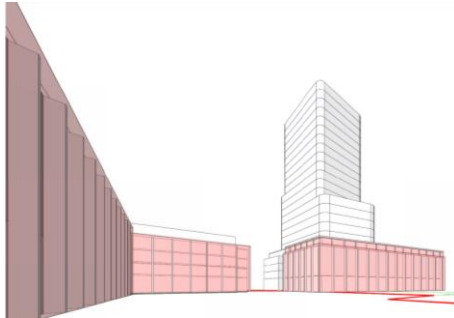
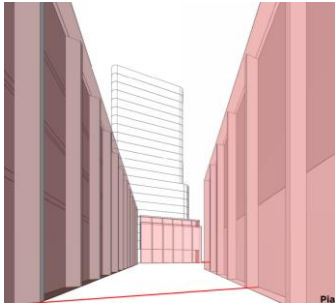


# ARCADE



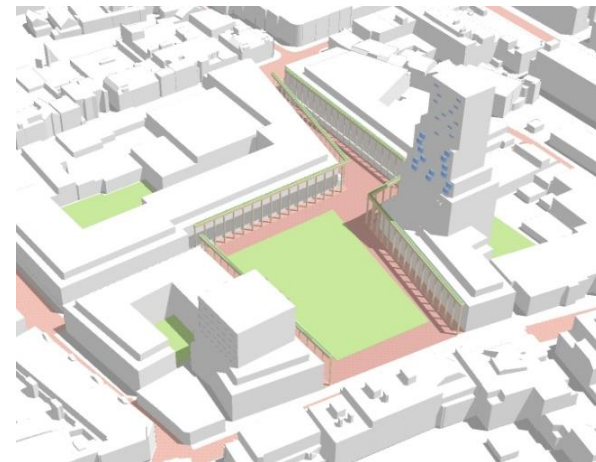
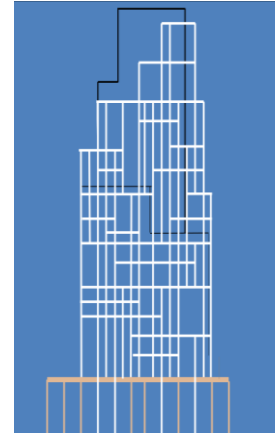
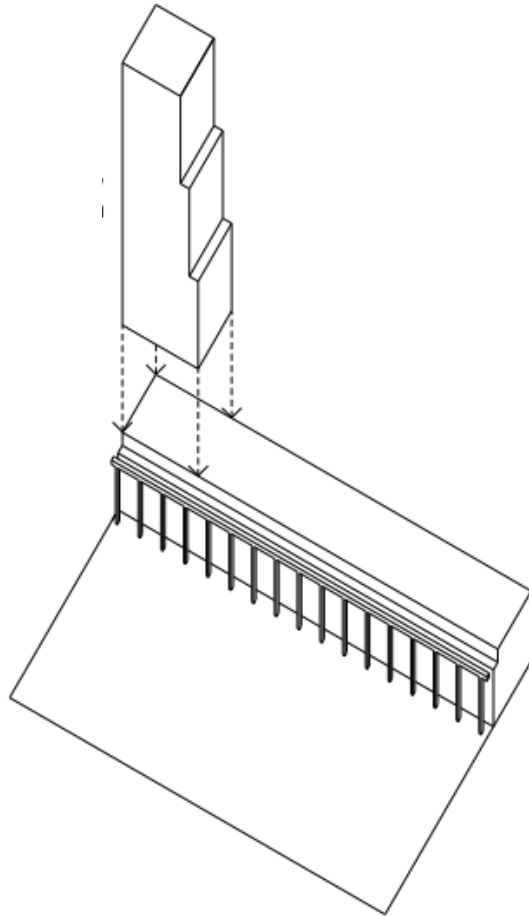
ARCADE IS ALS ONTWERPEN VANUIT DE SYSTEELIJNEN VAN DE CONSTRUCTIEVE STRUCTUUR MAAT KOMT OP PERFECTE MANIER SAMEN IN DE HOEKPUNTEN EN BEËINDIGING BIJ DE NIEUWSTRAAT: ER ZIJN GEEN AFWIJKINGEN IN DE ARCADE KOLOM AFSTANDEN, DE MAATSTRUCTUUR IS ZONDER UITZINDERINGEN OF AFWIJKINGEN

# ARCADE



PIAZZA EN PIAZZETTA WORDEN GEKENMERKT DOOR EEN GROTE VERScheidenHEID AAN DOORKIJKEN EN EEN BREED SCALA ZICHTLIJNEN. DE MAATVOERING VAN DE ARCADE KENT GEEN UITZONDERINGEN EN DOOR DE HOEK VERDRAAIINGEN IN DE KOLOMMEN ONTSTAAT EEN DYNAMISCH EN AFWISSELEND BEELD PER GEVELVLAK

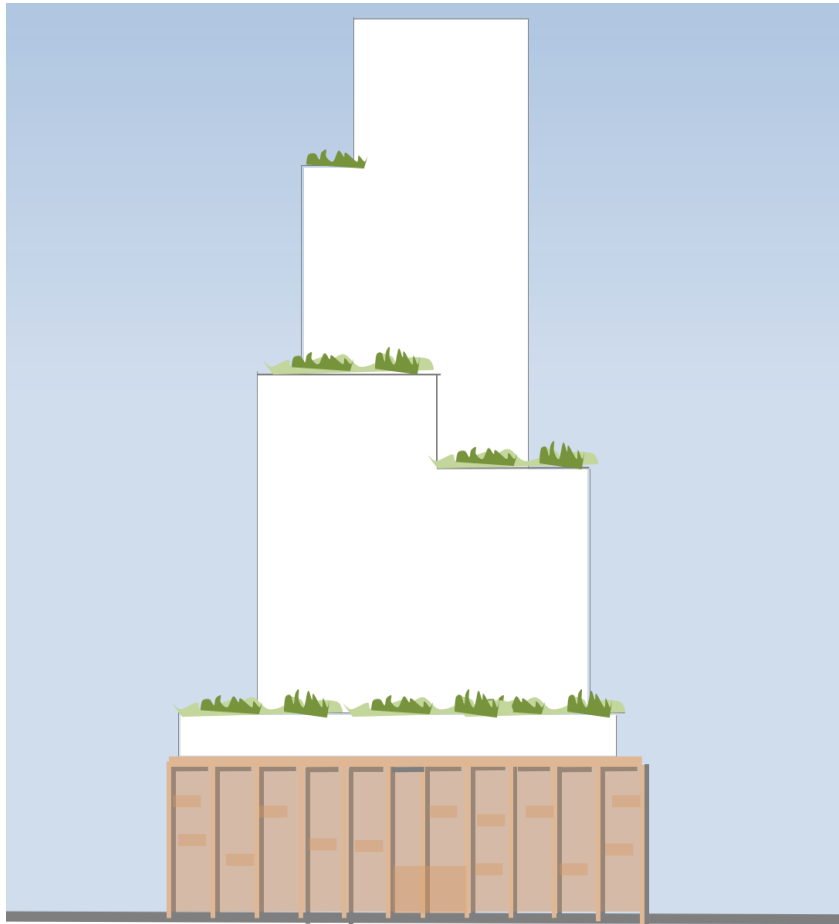
# HOOGBOUW ACCENTEN



HOOGBOUW: CENTRALE TOREN: SAMENGESTELD BOUWVOLUME MET MINIMAAL 2 SPRONGEN/SETBACKS, NAAR ALLE ZIJDE ZIJN SETBACKS ZICHTBAAR EN ZORGEN ZE VOOR GELEDING IN HET VOLUME.  
CONCEPT: OM HET VOLUME VAN DE TORENS KOMT EEN 3 DIMENSIONAAL FRAMEWORK VAN STAAL ( KLEUR WIT) WAARMEE DE DIEPTE WERKING EN DE PLASTIEK VAN DE TORENS VERSTERKT WORDT.



# SETBACK



HOOGBOUW: CENTRALE TOREN: SAMENGESTELD ALZIJDIG BOUWVOLUME MET MINIMAAL 3 SPRONGEN/SETBACKS, NAAR ALLE ZIJDE ZIJN SETBACKS ZICHTBAAR. SPRONGEN/SETBACKS ALS DAKTUINEN

# BEELD EN MATERIALISERING



HOEK VERDRAAIING VAN DE PLATTEGROND  
GEEFT DYNAMIEK AAN HET VOLUME  
MATERIAAL: ALUMINIUM  
KLEUR: ZAND-BRONS KLEURIG



VERBIJZONDERING  
VAN DE KROON (   
MINIMAAL BOVENSTE  
2 LAGEN)



SETBACK MET RONDE  
HOEKEN



BUITENRUIMTES: LOGGIA DIE OPGENOMEN  
ZIJN IN DE MASSA EN ONDERDEEL ZIJN VAN DE  
COMPOSITIE VAN DE GEVEL

# AANSLUITINGEN AAN DE BESTAANDE STAD



Het nieuwbouwplan grenst aan vier zijden aan op de bestaande stratenstructuur van de binnenstad: de hoofdstraat, de brinklaan, de nieuwstraat en de mariastraat aan respectievelijk de oost-, zuid, west- en noordzijde.

Het is de bedoeling dat de overgang tussen bestaand en nieuw zo naadloos mogelijk gebeurt, dat wil zeggen dat de bestaande stratenstructuur wordt aangeheeld. Dus hier niet zoeken naar contrast als architectonisch middel maar juist naar samenhang en harmonie.

BEELDKWALITEITSEISEN AAN TE HELEN STRATEN; HOOFDSTRAAT, MARIASTRAAT, NIEUWSTRAAT EN BRINKLAAN  
22. Binnenstad (hoofdstuk 22 uit bijlage 'welstandsnota 2017')

## Doelstellingen

De ontwikkeling van de binnenstad heeft plaatsgevonden langs een aantal langgerekte wegen, die nu nog steeds de structuur bepalen..



# AANSLUITINGEN AAN DE BESTAANDE STAD

In de binnenstad heeft de geschiedenis vanaf de eerste bebouwing tot nu sporen achtergelaten

Dit heeft geresulteerd in een binnenstad met bebouwing uit verschillende perioden, waardoor de binnenstad soms wat gefragmenteerd over komt. De binnenstad wordt gekenmerkt door een relatief losse opzet, met vaak verspringende rooilijnen en ruimten tussen gebouwen. Soms zijn de fragmenten stevig genoeg om op zichzelf te staan, zoals het historische winkelgebied. Daar is behoud en versterking het uitgangspunt.

Bij initiatieven in dit gebied is het belangrijk aan te sluiten op het bestaande: in de hoogte, geleding en in materiaalgebruik. De samenhangende verticale opdeling in plint, middendeel en dak is kenmerkend voor de bebouwing.

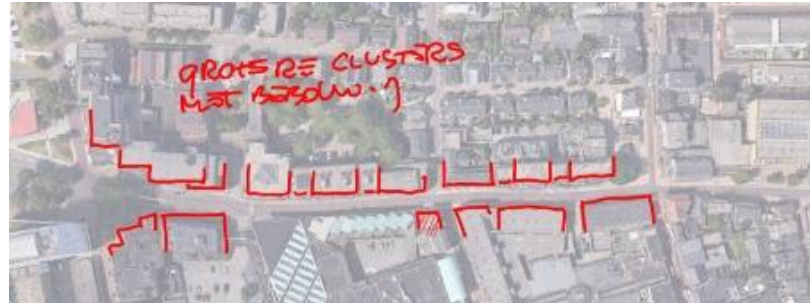
# AANSLUITINGEN AAN DE BESTAANDE STAD

## Verbeelding doelstellingen

Deze details dragen in hoge mate bij aan de aantrekkelijkheid.

- **Rijwoningen:** De rijen hebben een verticale opdeling zodat de individuele woningen zichtbaar zijn. Sluit aan op de samenhang binnen het blok. Daarbinnen mogelijkheid tot benadrukken van de afzonderlijke woning. Maak aan de voorkant een overgangszone van openbaar naar privéterrein, Voor de rest zorgen voor een duidelijke afbakening. Nieuwe eigentijdse invullingen zijn mogelijk mits ze een individueel karakter kennen.
- **Lintbebouwing:** Diversiteit in kapvorm, rooilijn en gevelindeling. Van in de binnenstad dicht op of tegen elkaar en naar de randen van de binnenstad met meer tussenruimte. De pandbreedte varieert tussen 4 en 8 m. Bij grotere panden is de gevel verticaal opgedeeld, De indeling van de gevel is voornamelijk verticaal gericht. Nieuwe eigentijdse invullingen zijn mogelijk mits ze een individueel karakter kennen.
- **Wandbebouwing:** Grote blokken met veelal appartementen of kantoren en een begane grond met vaak commerciële functies die in een rechte rooilijn en geschakeld staan. Door de min of meer gelijke hoogte, korte afstand tot de weg en hoogte van minimaal drie verdiepingen vormen ze een stedelijke wand en een duidelijke afbakening van de openbare ruimte. Ieder blok heeft zijn eigen vormgeving. Elk wooncomplex heeft een tuin of binnenterrein.
- **Grootschalige bebouwing:** Stedelijke bebouwing die veelal samengesteld is uit meerdere volumes. De gebouwen maken stedelijke wanden aan de straatzijde met openingen naar binnenterreinen. Ieder gebouw heeft zijn eigen uitstraling ten opzichte van omgeving. Bijzondere aandacht nodig voor de entree en de aansluiting van het gebouw op de straat, in het bijzonder op de hoeken. Vermijd bergingen en gesloten gevels op ooghoogte. Zorg aan alle zijden voor een aantrekkelijk beeld. Clusters van gebouwen hebben een eigen interne samenhang.

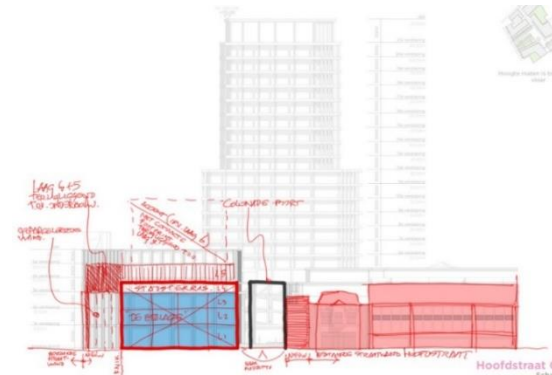
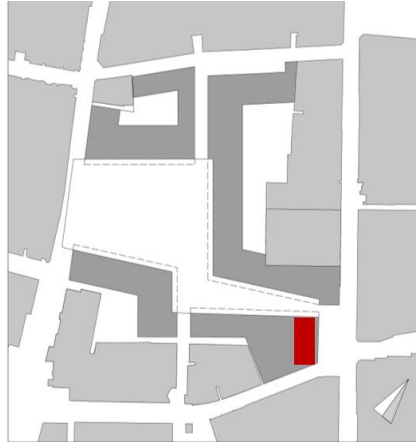
# AANSLUITINGEN AAN DE BESTAANDE STAD



- Planaspecten
- Massaopbouw
- Geleding
- Gelaagdheid
- Oriëntatie
- Gevels
- Daken
- Materialisatie en kleur
- Groentoeeping in architectuur
- Overgang openbaar - privé (van straat tot in gebouw)
- Entrees / ontsluiting
- Hoeken (als verbijzondering)
- (Functies?)
- Reclame / signing op het gebouw
- Technische aspecten(?) Bijv. voldoende teelaarde voor groen dak
- Bepaalde maatvoeringen / verhoudingen(?) bijv. kolomafstand versus hoogte
- Aansluiting-ontmoeting van twee entiteiten



# KOP HOOFDSTRAAT



HET KOPBLOK AAN HOOFDSTRAAT KRIJGT EEN EENDUIDIGE VOORGEVEL AAN HET NIEUWE PLEINTJE AAN DE HOOFDSTRAAT. DE VOORGEVEL WORDT EEN GROOT GEBAAU VAN EEN STERK KADER AAN HET NIEUW PLEIN GEPOSITIONEERD. EEN GLAZEN GEVEL GEEFT ZICHT OP DE FUNCTIES BINNEN. HET GROTE PUBLIEK TOEGANKELIJK STAD/DAKTERRAS KRIJGT NADRUKKELIJK BEELDBEPALENDE VERGROENING

# RECLAME UITINGEN

## ALGEMENE DOELSTELLINGEN RECLAME

De volgende algemene doelstellingen zijn bij alle reclames van toepassing om te komen tot een hoogwaardige uiting:

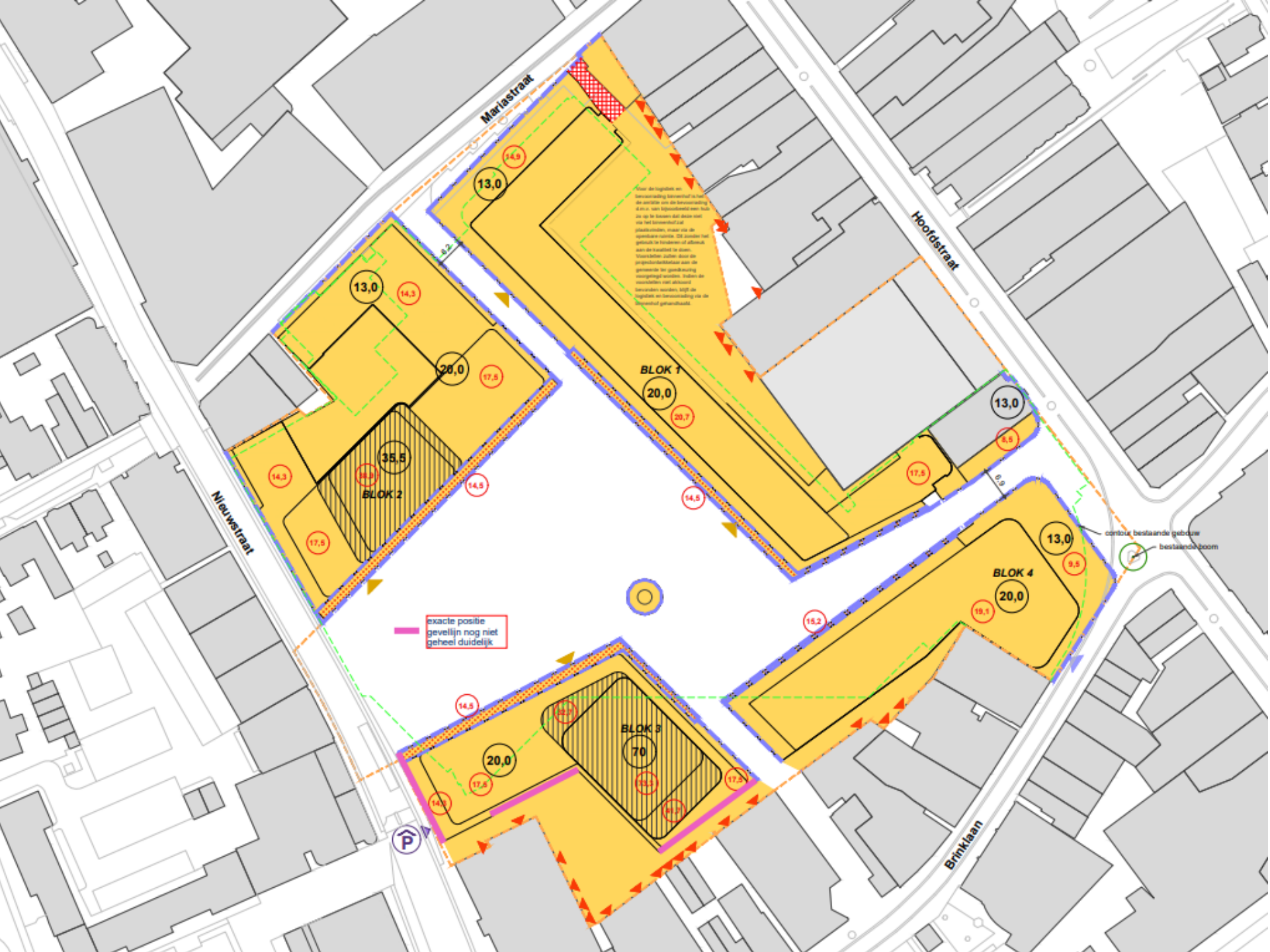
- **Ondergeschikt karakter** - Reclame-uitingen mogen niet de ruimtelijke kwaliteit van gebieden overschreeuwen. Losse belettering heeft de voorkeur, hier is in beginsel meer mogelijk dan bij lichtbakken of reclameplaten.
- **Verband met activiteit perceel en pand** - De reclame heeft een rechtstreeks verband met de activiteiten op het perceel en/of in het pand op het perceel. Een uitzondering hierop betreft aankondigingen / verwijzingen van evenementen.
- **Respecteren van de cultuurhistorische waarden** - Reclame is een ondergeschikt onderdeel van het gevelbeeld. Gevels domineren en blijven intact. De samenhang en structuur van gevels dienen bovendien behouden te worden. De reclame is zoveel mogelijk geïntegreerd in de architectuur.
- **Passend in context** - De reclame is in aantal, vormgeving, afmeting en kleur afgestemd op de directe gevel en de omgeving.
- **Kwaliteit en duurzaamheid** - De reclame straalt kwaliteit uit in duurzame materialisering en grafisch resultaat.
- **Terughoudend met uitstallingen**. In de openbare ruimte wordt terughoudend omgesprongen met reclame, uitstallingen, verkooppunten en verwijsborden. Ze mogen het overzicht op de verkeerssituatie niet verstoren, zijn passend in de context en mogen elkaar onderling niet concurreren (geen wildgroei).

Voor specifieke eisen zie [www.apeldoorn.nl/welstand](http://www.apeldoorn.nl/welstand)



# BIJLAGE BASIS KAART





Mariastraat

Hoofdstraat

Nieuwstraat

Binnleaan

BLOK 1

BLOK 2

BLOK 3

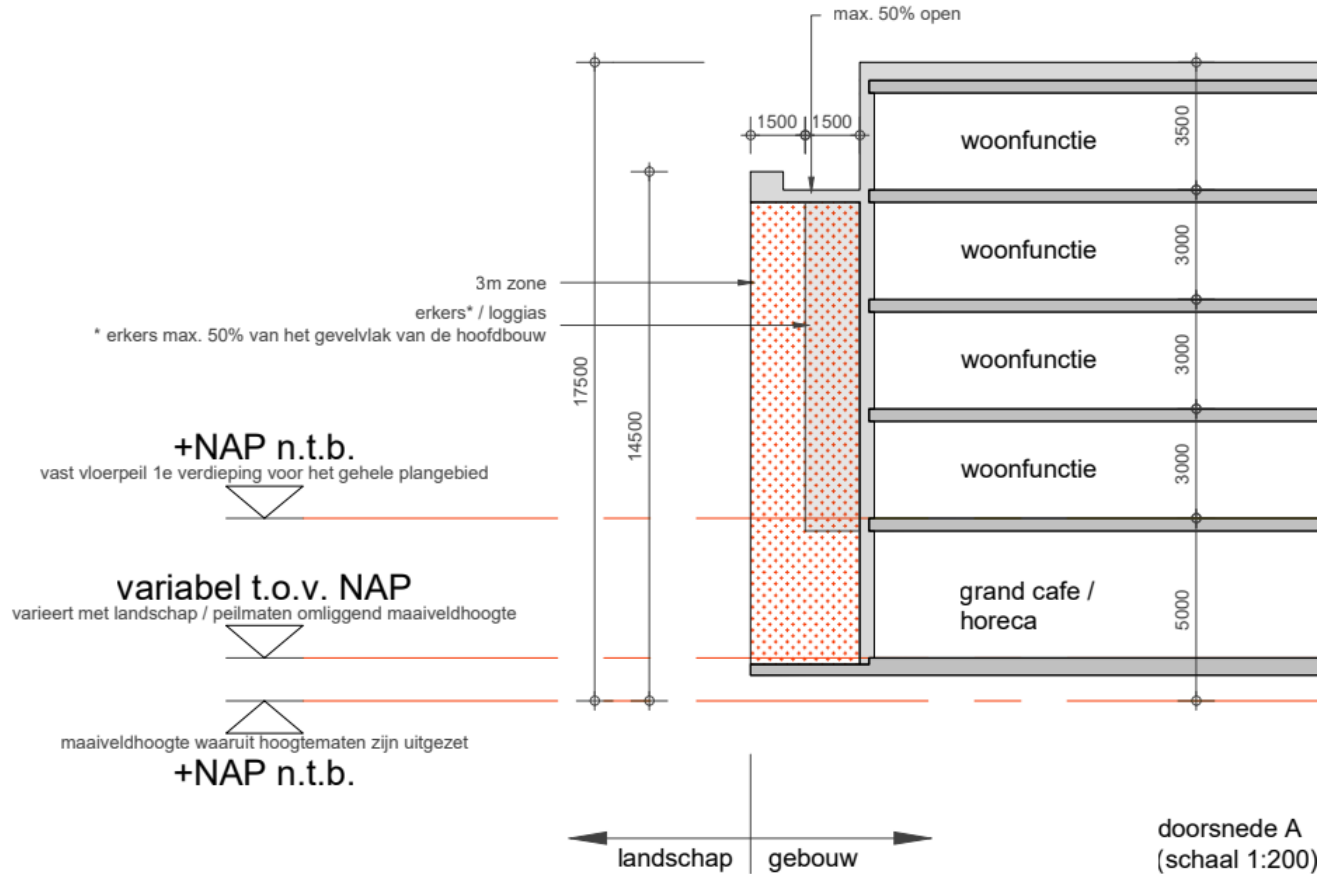
BLOK 4

exacte positie  
gevelijn nog niet  
geheel duidelijk

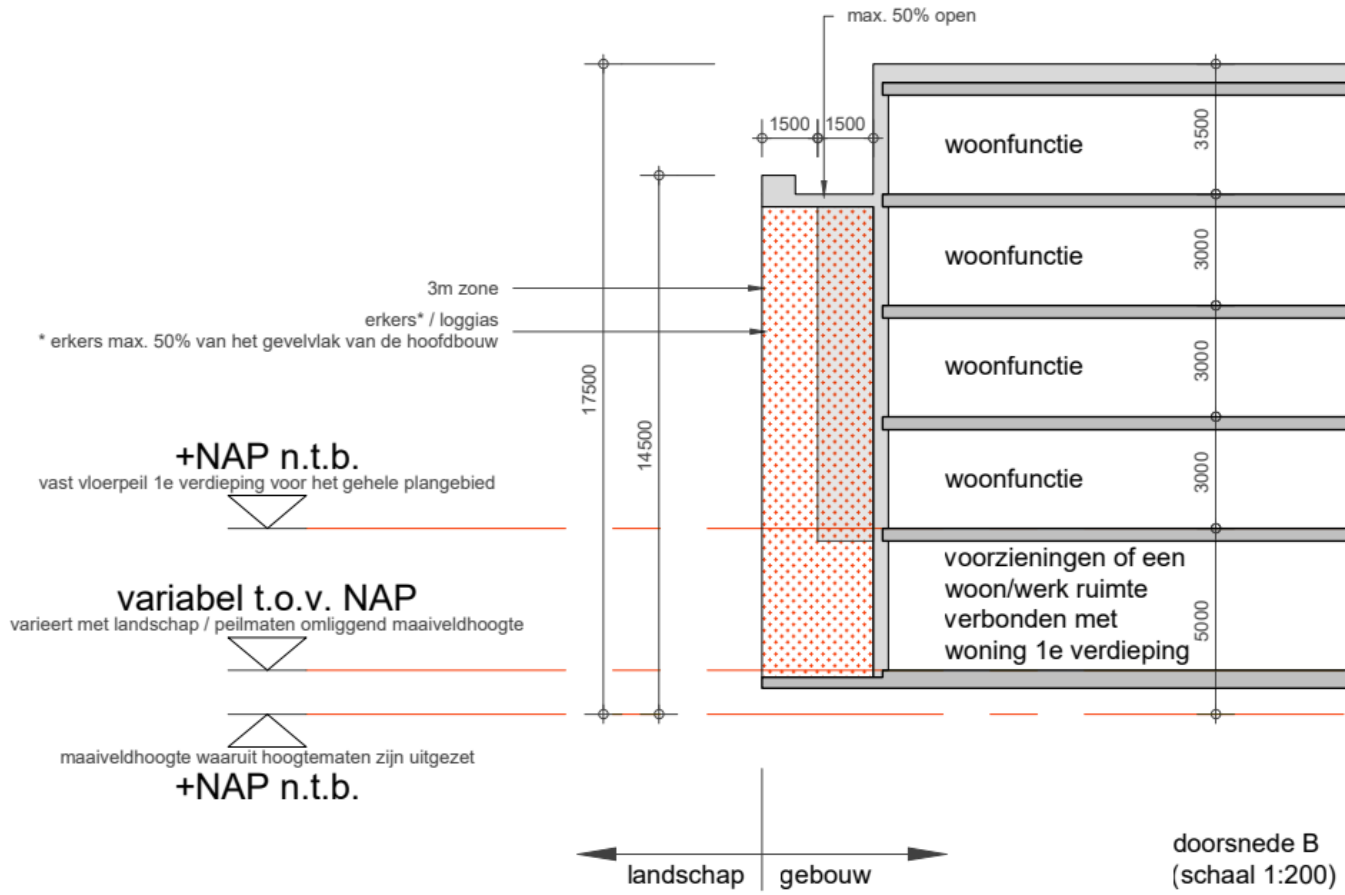
contour bestaande gebouw  
bestaande boom

Naast de huidige plan is er een voorstudie gemaakt van de bestemming van de percelen die aan de bestemming 4.1.1.1 zijn toegekend. Het is de bedoeling dat deze plan van bestemming wordt aangepast, zodat ook de percelen van de bestemming 4.1.1.1 kunnen worden toegevoegd aan de bestemming 4.1.1.2. Voorzeker zullen daar de gemeenteraden aan de gemeenteraad worden voorgesteld. Indien de gemeenteraad het akkoord verleent, wordt de bestemming van de percelen van de bestemming 4.1.1.1 aangepast naar de bestemming 4.1.1.2.

# BASIS KAART

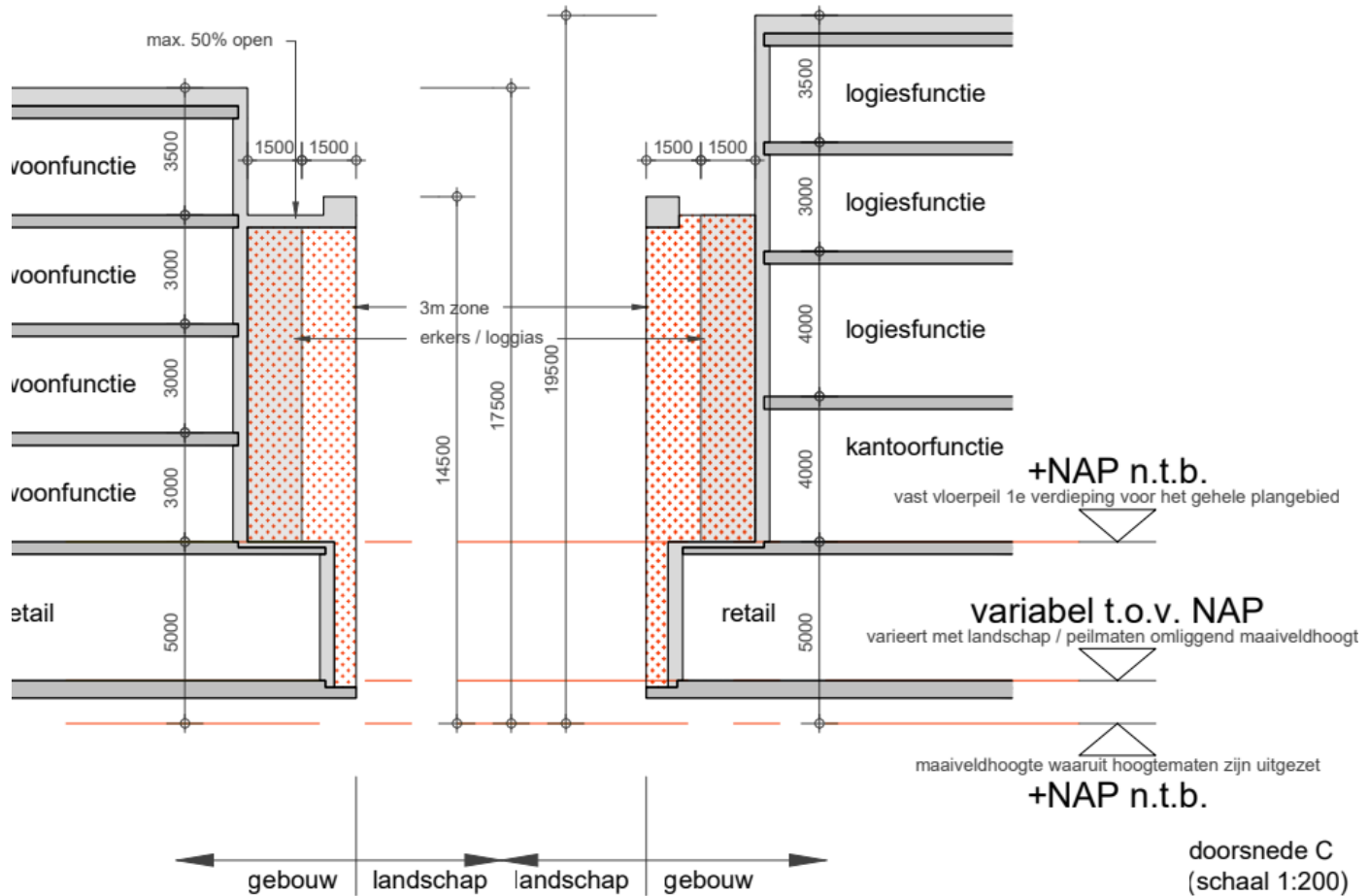


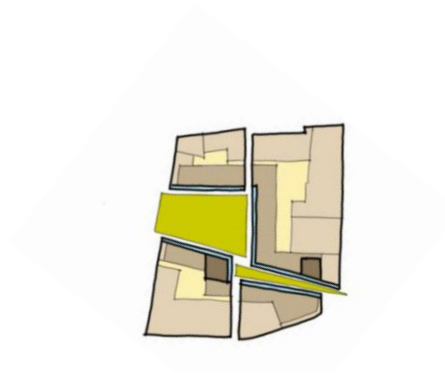
# BASIS KAART





# BASIS KAART





## **COLOFON**

Ontwerp, concept en stedenbouwkundige opzet  
Ontwerptram Oranjerie: samenwerking ZZDP, Atelier  
BSK/samenwerking vakgroep stedenbouw en  
landschap/gemeente Apeldoorn (Mirjam Koevoet, Marc  
Polman en Jaap Graber) en POSAD

### **Beeldkwaliteit:**

Vakgroep stedenbouw, gemeente Apeldoorn  
Team: Amanda Diepenmaat, Marc Polman en Jaap Graber

Gemeente Apeldoorn 2024