

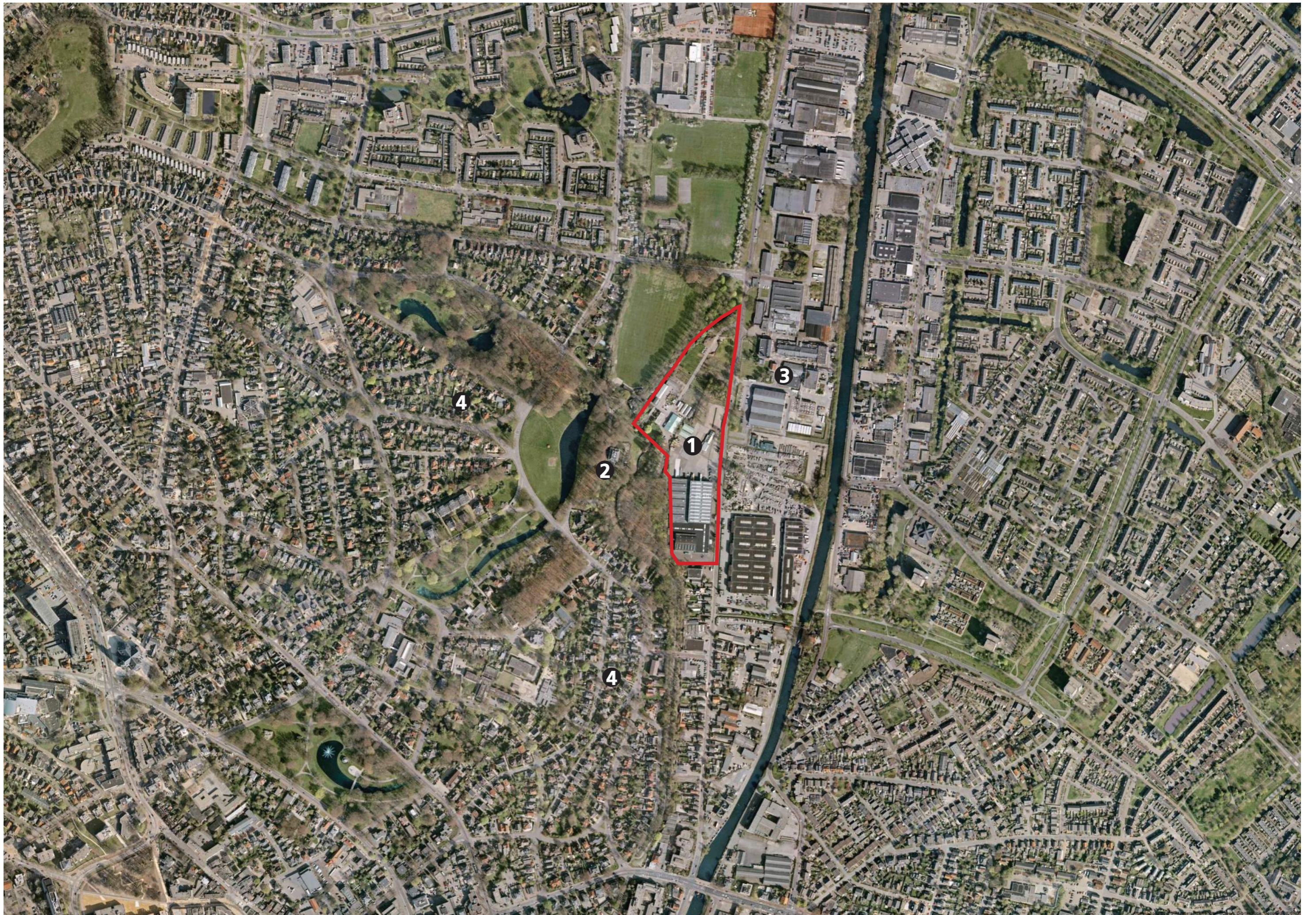
PARK **MARIALUST**
APELDOORN

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP
EN
RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT



INHOUD

INLEIDING	5
1 PARK MARIALUST STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	7
ONTSTAANSGESCHIEDENIS	10
TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	12
BODEMSANERING EN TERREINOPHOGING	18
2 PARK MARIALUST RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT	21
RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT	23
LOCATIE REMEHA	24
LOCATIE KWEKERIJ	26
BUITENRUIMTE	31
COLOFON	32



INLEIDING

De gemeente Apeldoorn zet zich al jarenlang in om de voormalige industriezone langs het Apeldoornskanaal-Noord te transformeren tot stedelijk gebied met een menging van wonen, werken, culturele- en maatschappelijke functies. In 2013 is het ontwikkelplan Vlijtsepark vastgesteld. Dit biedt een leidraad voor ontwikkelingen van deelgebieden. De eerste delen zijn gerealiseerd of zijn in ontwikkeling. In de gebouwen van de voormalige Zwitsalfabriek hebben zich diverse culturele, creatieve en innovatieve bedrijven gevestigd. Belangrijk element in het ontwikkelplan is het tot stand brengen van een parkachtige ruimte in oost west richting. Deze zogenoemde 'Groene Knoop' zal in de toekomst de schakel vormen tussen het gebied 'De Parken' en de groene ruimten aan de oostzijde van het Apeldoorns kanaal. Het deel van de Groene Knoop ten zuiden van het Zwitsalterrein is ingericht als evenemententerrein. Met deze ontwikkelingen is een belangrijke impuls gegeven aan de herontwikkeling van Kanaalzone Noord.

Een volgende stap is de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Remeha-fabriek en de locatie Kwekerij. De twee locaties liggen tussen de Parkenbuurt met de buitenplaats Marialust en de Vlijtseweg.

In opdracht van Loostad Vastgoedontwikkeling BV en in nauw overleg met de gemeente is door atelier Quadrat het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van deze locatie's opgesteld. De karakteristieke morfologische structuur van dit deel van Apeldoorn vormt boeiende aanknopingspunten om de ontwikkeling op het Remeha-terrein en op de Kwekerij in de bestaande structuur te verankeren en het geeft inspiratie voor het stedenbouwkundige plan.

Allereerst zal het in deze rapportage kort aandacht worden besteed aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Daarna zal het stedenbouwkundig plan uiteengezet worden. In het tweede deel van deze rapportage zijn richtlijnen voor beeldkwaliteit opgenomen.

atelier Quadrat

27 september 2019

1. plangebied
2. buitenplaats Marialust
3. voormalige Zwitsalfabriek
4. De Parken

PARK MARIALUST

1

STEDENBOUWKUNDIG PLAN





Marialust



het hek langs het Remeha-terrein



de historische kas op de Kwekerij



het Zwitsal-terrein



het beukenbos achter Marialust



de Grift ten westen van de Kwekerij



de Vlijtseweg ter plaatse van de Groene Knoop



het fietspad langs de Grift



de Grift met de, in 2009 aangelegde, afslag voor de Molenbeek



situatie 1910 de Vlijt aangedreven door waterkracht



situatie 1963 koperpleterij de Heus



situatie 1983 grootschalige fabriekshallen van Remeha

ONTSTAANSGESCHIEDENIS

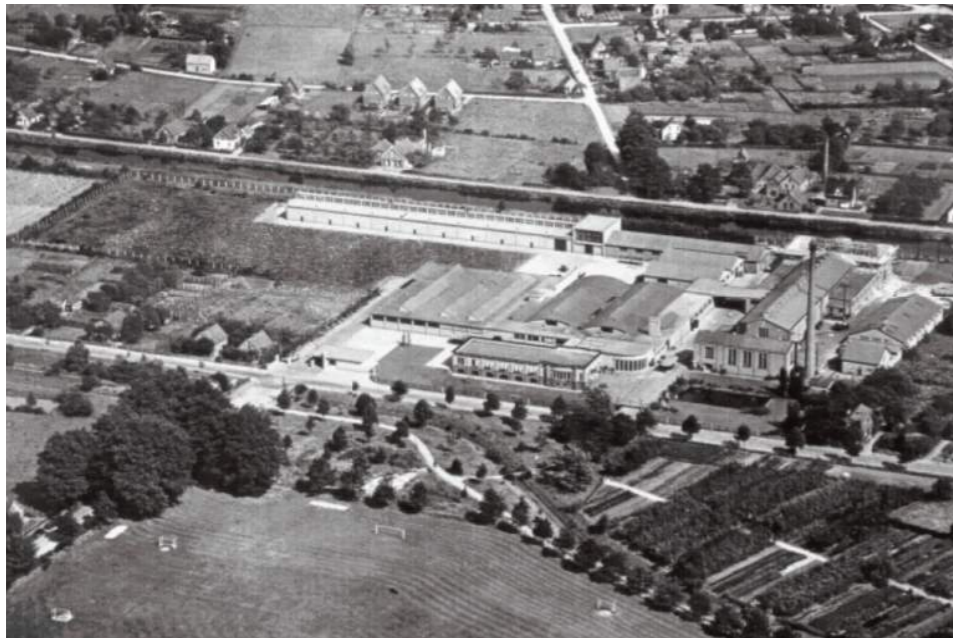
Binnen het plangebied zijn historisch gezien drie delen te onderscheiden: Remeha en Kwekerij en daartussen de Vlijtsewag, de latere koperpleterij.

Het oudste landschappelijke element in het plangebied is de Grift. De huidige beekloop is pas gegraven in 2009, deze is afgeleid van de originele Grift, die in de veertiende eeuw werd gegraven om het water van de Veluwe af te voeren naar de IJssel bij Hattem.

De economische ontwikkeling van Apeldoorn is voor een groot deel te danken aan de Grift en andere beken. De waterkracht van de beken werd gebruikt voor de aandrijving van molens. Een van de oudste in Apeldoorn was de Vlijtsewag. Deze heeft de geschiedenis van het plangebied voor een groot deel bepaald. Aanvankelijk had deze een functie als papiermolen en niet veel later werd er een kopermolen gebouwd. In het begin van de negentiende eeuw groeide de kopermolen uit tot een groter complex met meerdere gebouwen. Tot circa 1926 werd waterkracht nog gebruikt voor de aandrijving van de kopermolen, daarna werd overgeschakeld op aandrijving door dieselmotoren. De waterloop die zorgde voor de aandrijving van de kopermolen is daarna in westelijke richting verlegd en voedt nu de vijver achter Marialust.

De Grift is in de jaren vijftig in grote delen van Apeldoorn overkluisd en functioneerde alleen al afvoerkanaal voor water. In 2009 is in het kader van het stedelijk Waterplan Apeldoorn de Grift weer zichtbaar gemaakt. Na het sluiten van de koperpleterij zijn de meeste gebouwen afgebroken. Rond 1960 vestigde cv-ketelfabriek Remeha zich op het terrein direct ten zuiden van de Vlijtsewag. In de loop der jaren zijn er op het terrein meerdere grote fabriekshallen bijgebouwd.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt de gemeentekwekerij. Hier werden in het verleden planten en bomen gekweekt in plantvakken die aan weerszijde van de Kwekerijweg lagen. Een oude kas, die gemeentelijk monument is, herinnert hier nog aan. Op het terrein staat tevens nog een oude woning met bedrijfsgedeelte, 'de boerderij', die bij het landgoed Marialust hoorde en er zijn nog twee loodsen te vinden die bij de koperpleterij hoorden. Twee molenstenen van de watermolen, bij de toegang aan de Vlijtsewag, herinneren aan de watermolen die hier gestaan heeft.



luchtfoto uit 1945 met op de voorgrond de Kwekerij met plantvakken haaks op de Kwekerijweg, op de achtergrond ligt langs het kanaal de Zwitsalfabriek



de werkplaats met woningen , de 'boerderij' op de Kwekerij



de historische kas met stookhuis

In het plangebied zijn nog de volgende historische rudimenten aanwezig:

- 1. de werkplaats en woningen op de Kwekerij, de 'boerderij'*
- 2. de historische kas*
- 3. de historische structuur van de Pletterijweg*
- 4. twee oude loodsen*
- 5. de historische structuur van de Kwekerijweg*

Uitgangspunt is deze historische rudimenten met uitzondering van de twee loodsen te bewaren als herinnering aan het verleden van deze plek.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In de huidige situatie vormen de grootschalige loodsen op het Remeha-terrein een barrière tussen Marialust en het toekomstige park ten zuiden van het Zwitsalterrein. Sloop van deze grootschalige bebouwing en de ligging van het plangebied nabij de Parkenbuurt biedt de mogelijkheid een groen woonmilieu te ontwikkelen in aansluiting op Marialust.

Van de aanwezige historische rudimenten worden de structuur van de Kwekerijweg en die van de Pletterijweg gehandhaafd. Deze vormen dragers voor respectievelijk de woonverkaveling en de oost-west route voor langzaam verkeer van het kanaal richting Marialust.

In het plan is aan de westzijde van het gebied, in aansluiting op de 'splitsing' die in 2009 bij de reconstructie van de Grift is aangelegd, rekening gehouden met het doortrekken van de Molenbeek. De Molenbeek wordt gesitueerd langs de westrand van het Remeha-terrein. Na de splitsing wordt de Molenbeek op dezelfde hoogte gebracht als het deel voor de splitsing. Het verval in de Molenbeek komt op de plek waar de historische Pletterijweg de Molenbeek kruist.

Bij de gehandhaafde boerderij zal de historische kas herbouwd worden in combinatie met een heemtuin. Voor de twee molenstenen die nu langs de Vlijtseweg liggen zal een nieuwe plek gezocht worden nabij de Pletterijweg. Hiermee kan deze plek een betekenis krijgen als ontmoeting- en verblijfsplek waar de geschiedenis van het terrein ervaarbaar is. De twee voormalige loodjes langs de Vlijtseweg zijn niet te hergebruiken. Deze worden gesloopt om plaats te maken voor een woongebouw.

In het stedenbouwkundige ontwerp is ervoor gekozen twee

onderscheidende woonclusters te realiseren met er tussen een oost-west georiënteerde parkruimte als deel van de Groene Knoop. Deze parkruimte ligt vrijwel op de plek van de voormalige Vlijtsemolen. Ten zuiden van de Groene Knoop ligt een woonpark met villa's langs een licht gebogen weg en slingerende wandelpaden die aansluiten op de padenstructuur achter Marialust. De stedenbouwkundige opzet van de locatie Remeha sluit hiermee in morfologisch opzicht aan bij het milieu van de westelijk ervan gelegen Parkenbuurt. Deze wordt gekenmerkt door zacht glooiende lijnen van waterpartijen, taluds, wegen en paden. Markante plekken in de wijk zijn de punten waar meerdere straten bijeenkomen. Hier zijn hoeken van kavels afgerond waardoor kleine pleinachtige ruimten gevormd.

De woonhuizen op de Remeha-locatie hebben hun adres aan de gebogen ontsluitingsweg met uitzondering van de woningen langs de Vlijtseweg. Een zestal kavels hebben een achtertuin die grenst aan de hoger gelegen Molenbeek. Deze achterzijde en de zijtuinen worden voorzien van hagen als erfafscheiding.

Ten zuiden van de doorgetrokken Pletterijweg komen twee kleinschalige appartementengebouwen. De gebouwen staan ten opzichte van elkaar verschoven en zijn vier bouwlagen hoog.

Parkeren voor de appartementen is voorzien in een ondergrondse garage die geïntegreerd wordt in het hoogteverloop van het terrein. Hierdoor is een parkachtige inrichting rondom de appartementengebouwen mogelijk. Bezoekers parkeren in een door hagen omgeven parkeerpocket langs de ontsluitingsweg. Door een stelsel van licht slingerende wandelpaden wordt het gebied verbonden met de Parkenbuurt. De Pletterijweg vormt de verbinding van Marialust naar het kanaal en vice versa.

Aan weerszijden van de Kwekerijweg komen vrijstaande en geschakelde eengezinswoningen. De percelen staan haaks op de Kwekerijweg en worden begrensd door brede hagen die herinneren aan de structuur van de voormalige kwekerij. De achterzijden van de percelen grenzen aan de Grift of aan de molenbeek. De erfafscheidingen worden ook hier met hoge en lage hagen vormgegeven. Uitgangspunt is het gebied als één architectonische eenheid met samenhang en verscheidenheid in architectuur uit te werken.

Een derde appartementengebouw van vier bouwlagen met op de vierde laag teruggelegen dakappartementen ligt aan de zijde van de Vlijtseweg. Ook onder dit gebouw komt een parkeergarage. De ontsluiting hiervan ligt aan de Vlijtseweg. Ten behoeve van bezoekers parkeren is een kleine parkeerpocket opgenomen.

In het gebied worden maximaal 92 woningen worden gerealiseerd, waarvan 46 grondgebonden woningen op kavels en 46 appartementen.

Indicatie te realiseren programma en inrichting

1. woongebouw 12 woningen van circa 130 m2 bvo, 4 dakappartementen
2. woongebouw 12 woningen van circa 130 m2 bvo, 4 dakappartementen
3. woongebouw 12 woningen van circa 130 m2 bvo, 2 dakappartementen
4. vrijstaande villa's en twee-onder- één-kap woningen
5. reconstructie Molenbeek
6. brug over de Molenbeek voor langzaamverkeer
7. verval Molenbeek met waterval
8. herbouw kas
9. behoud en herbestemming voormalige boerderij tot (atelier) woning
10. kokerduiker voor autoverkeer over de onderloop van de Molenbeek
11. vrijstaande, geschakelde en twee-onder-één-kap woningen

Totaal: 92 woningen

46 appartementen

46 vrijstaande woningen, geschakelde en twee-onder-één-kap woningen



in het plan is rekening gehouden met het doortrekken van de Molenbeek. Vanaf de in 2009 aangelegde afslag (zie foto) volgt het tracé de westrand van het Remeha-terrein, het verval ligt ter plaats van de kruising met de Pletterijweg en daarna voert de beek richting de Vlijtseweg waar hij weer uitkomt in de Grift.



VERKEERSSTRUCTUUR EN PARKEREN

Beide woonclusters Remeha en Kwekerij worden voor autoverkeer ontsloten vanaf de Vlijtseweg. De locatie Remeha wordt ontsloten door een rondlopende ontsluitingsweg en de Kwekerij via de doodlopende Kwekerijweg. Aan het einde van deze weg is een keermogelijkheid.

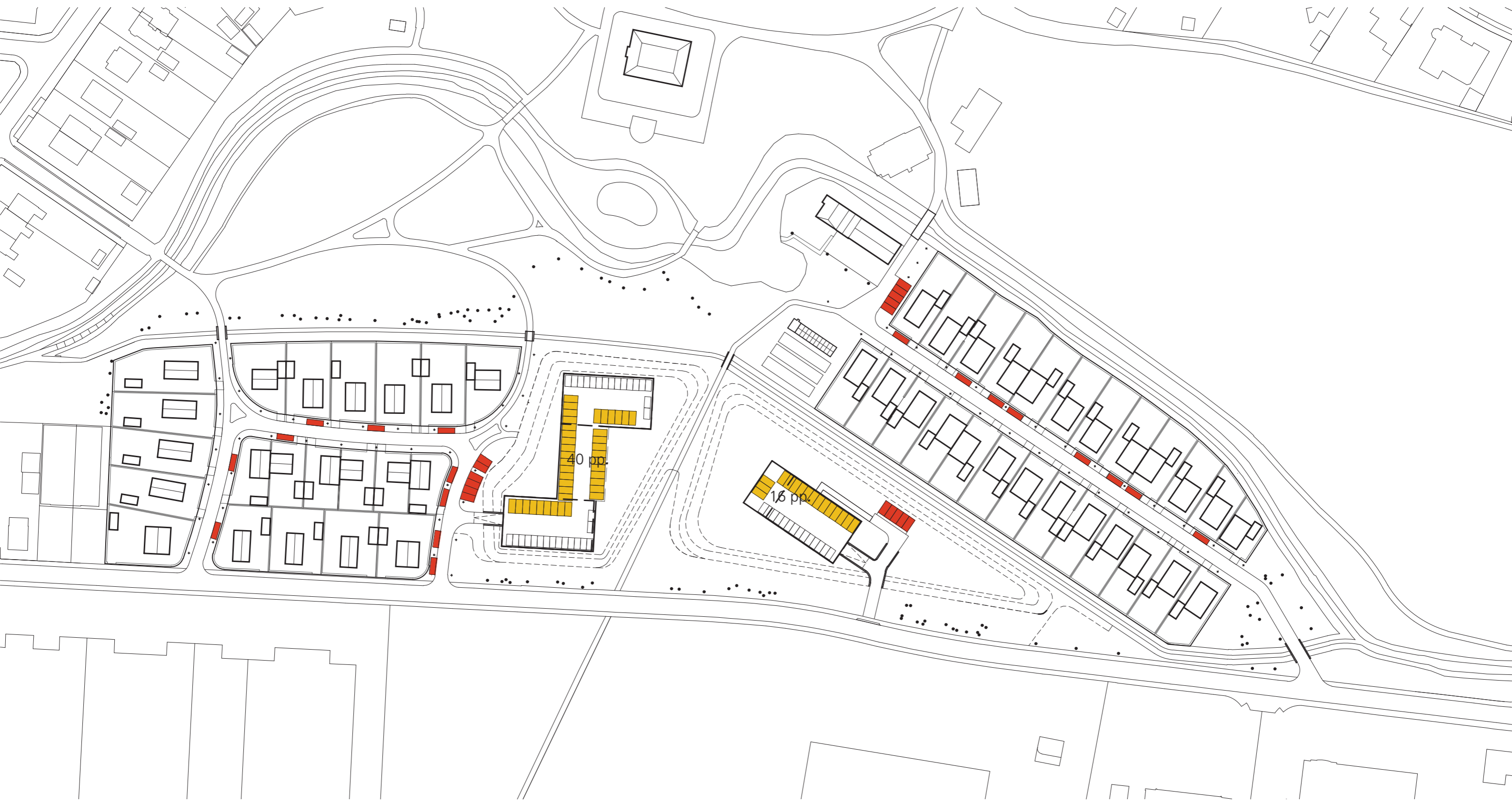
Voor het parkeren zijn de volgende parkeernormen gehanteerd:

appartementen: 1,0 pp. per woning in ondergrondse garage
dakappartementen: 2,0 pp. per woning in ondergrondse garage
bezoekers parkeren: 0,3 pp. per woning op maaiveld

vrijstaande, geschakelde woningen en twee-onder-één-kap woningen
2 pp. per woning op eigen terrein,
bezoekers parkeren 0,3 pp. per woning

Onder de twee appartementengebouwen op de locatie Remeha komen in een circa 2 meter verdiept gelegen kelder 40 parkeerplaatsen in combinatie met bergingen. Bij het appartementengebouw bij de Kwekerij komt een kelder met 16 parkeerplaatsen in combinatie met bergingen. De garage's worden zorgvuldig geïntegreerd in het nieuwe reliëf van het terrein. Bezoekers voor de appartementen en de kavels op de locatie Remeha parkeren in een parkeerpocket en in parkeerplaatsen langs de ontsluitingsweg. Hiervoor zijn tenminste 17 plaatsen voorzien. Bij de grondgebonden woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Voor bezoekers op de Kwekerij liggen langs de weg parkeerplekken en achter het appartementengebouw bij de Kwekerij komt een parkeerpocket met tenminste 5 plaatsen.



BODEMSANERING EN OPHOGING

In het gehele plangebied is een hoogteverloop van circa 1.00 meter. Het terrein loopt af in noordoostelijke richting. Ter plaatse van Remeha is het terrein destijds ten behoeve van de bouw van grote loodsen geëgaliseerd door aan de westzijde het terrein af te graven. Hierdoor ligt het terrein circa 0,90 meter lager dan het aangrenzende beukenbos achter Marialust. Om het verloop van een nieuwe Molenbeek mogelijk te maken is een hogere ligging van de waterloop in aansluiting op de Grift noodzakelijk. Hiervoor wordt het Remeha-terrein aan de westelijke zijde over een smalle strook opgehoogd.

Aan de noordzijde van de Remeha-locatie, op de plek waar de voormalige kopermolen heeft gestaan, is bodemverontreiniging aangetroffen.

In het projectdeel rondom de huidige Remeha loods concentreert de verontreiniging zich in de laag van 0,0 – 0,7 meter minus maaiveld.

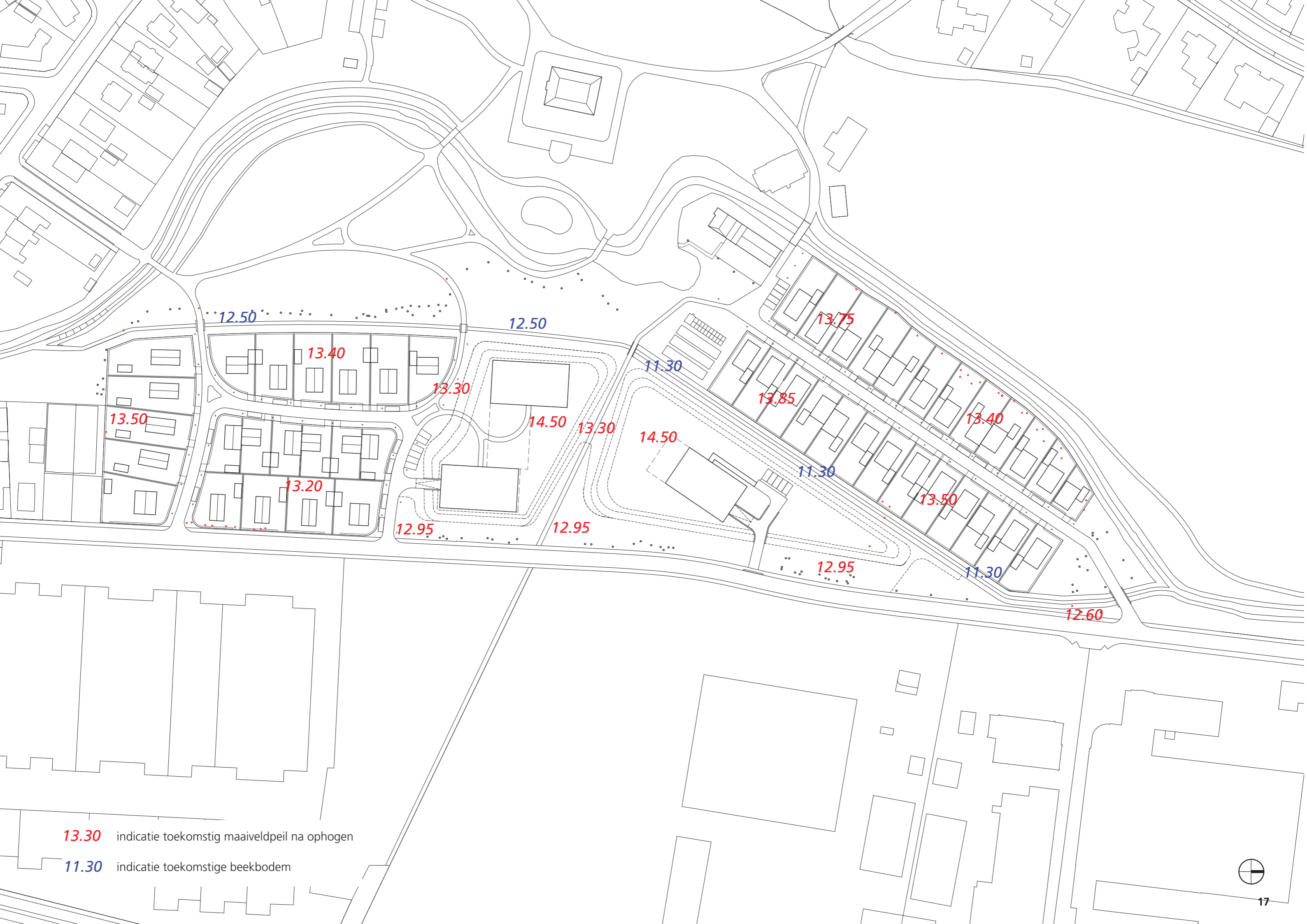
De beoogde saneringswijze is ontgraven van de verontreinigde laag, herschikken binnen het projectdeel Parkgebied en aanvullen met nieuwe schone grond. De ophoging bij de appartementengebouwen zal met flauwe glooiende taluds aansluiten het de hoogte van het huidige maaiveldpeil van de locatie Remeha en de Vlijtseweg.

In het projectdeel Kwekerij concentreert de verontreiniging zich in de laag van 0,5 – 1,0 meter minus maaiveld. De beoogde saneringswijze hier is ontgraven en in depot zetten van de 'schone' laag van 0 – 0,5 meter minus maaiveld. Extra zal worden ontgraven ter plaatse van kabel en leidingen tracé's en gespreid worden over het oppervlak van de Kwekerij en opgehoogd worden met een halve meter nieuw aan te leveren schone grond.

Ter plaatse van de toekomstige parkachtige ruimte aan weerszijde van het Pletterijpad concentreert de verontreiniging zich vanaf maaiveld tot dieptes van meer dan 3 m-mv. De beoogde saneringswijze betreft hier het herschikken van verontreinigde grond en het afdekken van de verontreiniging met een leeflaag. De ophoging zal aansluiten op het maaiveldpeil van het gebied ten oosten van de Vlijtseweg en langzaam oplopen richting Marialust. Aan weerszijden van de Pletterijweg wordt het terrein opgehoogd. Hierdoor ontstaat een wigvormige verdiepte ruimte, als het ware een 'dal' richting Marialust. Dit dal vormt een ruimtelijke begeleiding van de oost-west route over de Pletterijweg.

Ter plaatse van de gehandhaafde boerderij wordt het bestaande maaiveldpeil gehandhaafd waardoor de magnifieke bomen die hier staan behouden worden.

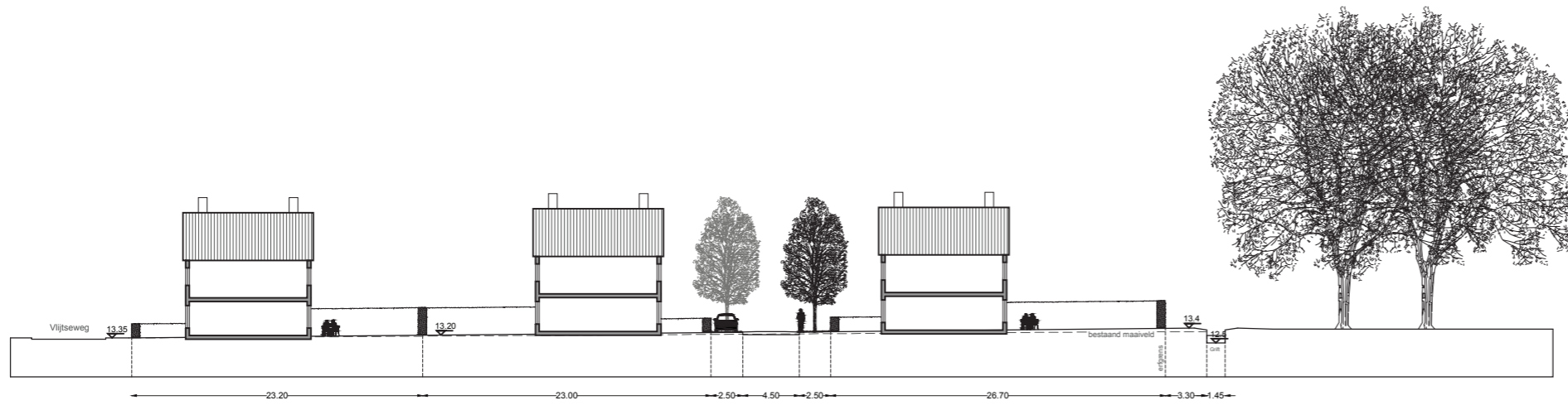
Langs de Vlijtseweg staan kastanjes en ten noorden van de locatie van de voormalige koperpletterij staat een groep eiken. Dit terrein is ernstig verontreinigd en zal ook opgehoogd worden. Getracht zal worden waardevolle bomen bij de ophoging te behouden.



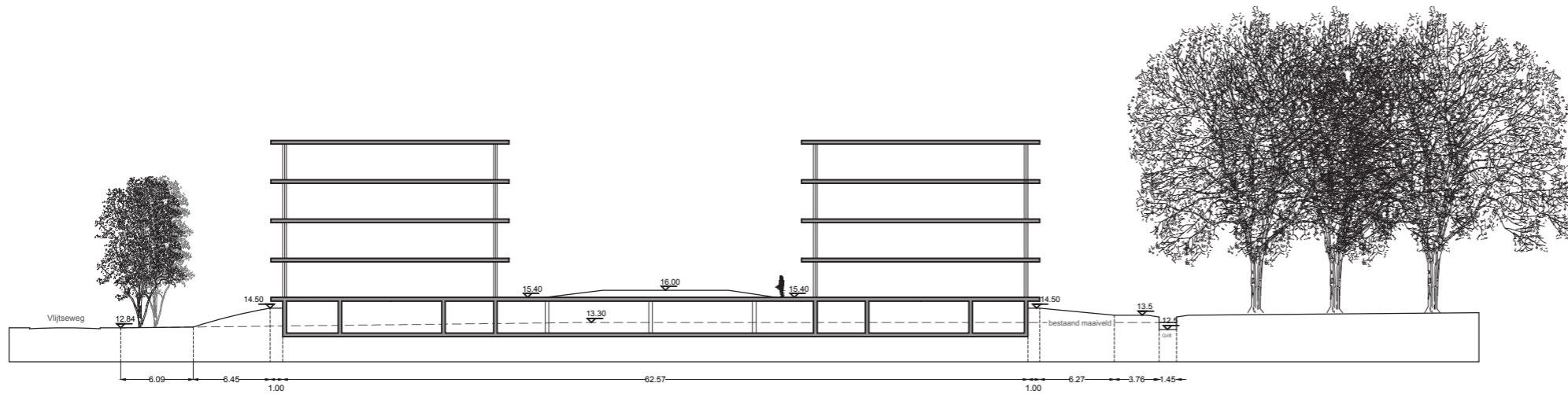
13.30 indicatie toekomstig maaiveldpeil na ophogen

11.30 indicatie toekomstige beekbodem

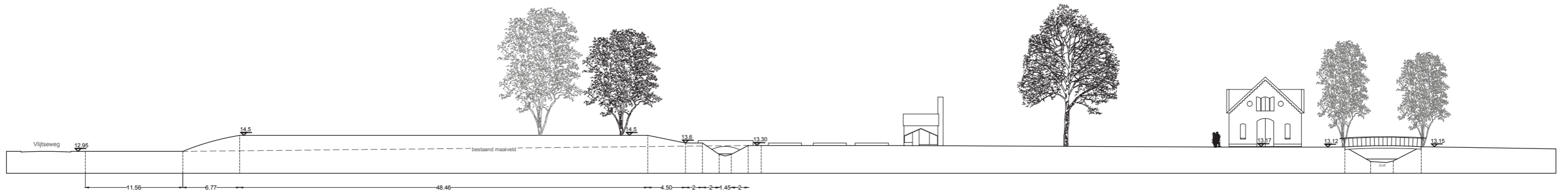




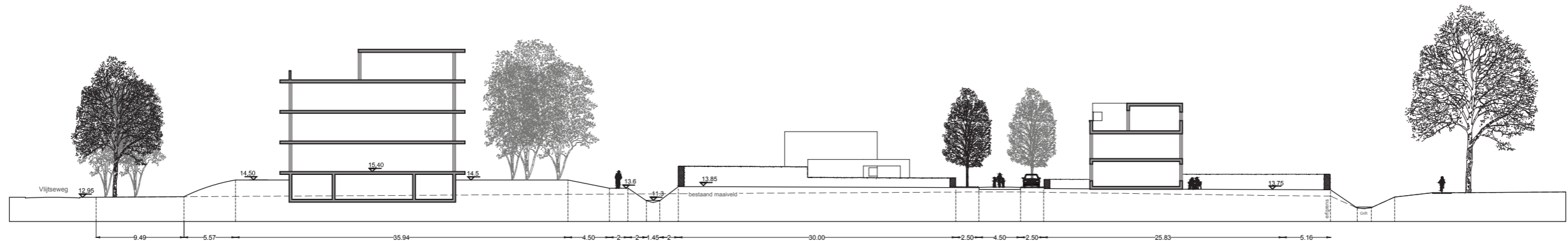
DRS 01



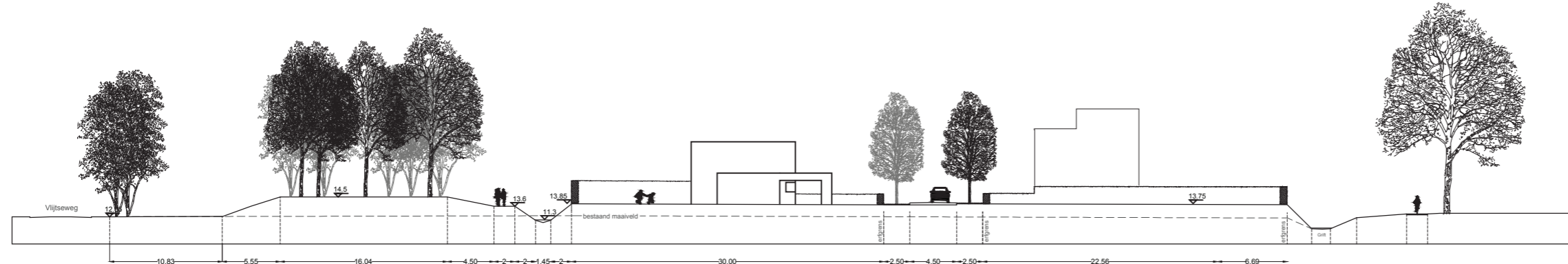
DRS 02



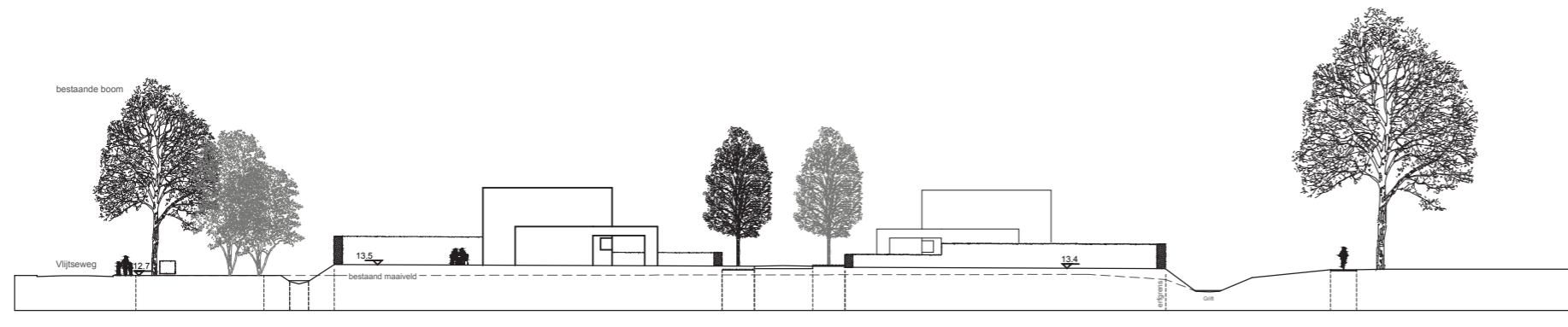
DRS 03



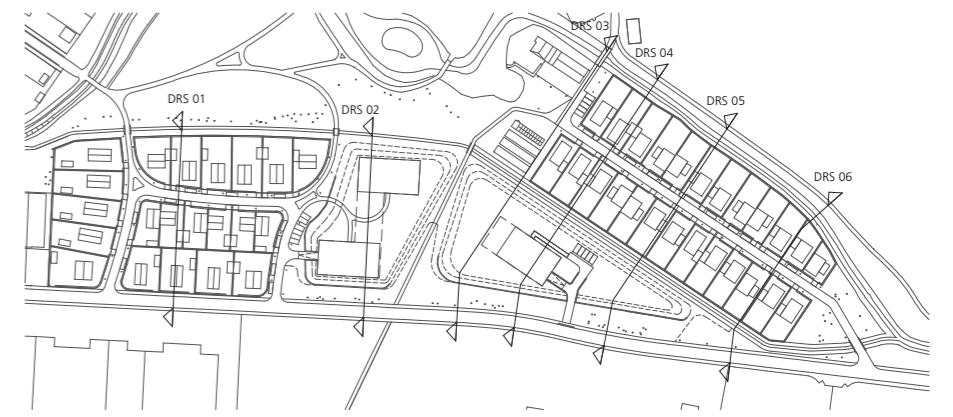
DRS 04



DRS 05



DRS 06



PARK MARIALUST

2 RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT



plattegrond van De Parken omstreeks 1898



woningen langs de Generaal Van Heuszlaan



licht gebogen wegen, glooienden taluds en driehoekige plantsoentjes

RICHTLIJNEN VOOR BEELDKWALITEIT

Voor het opstellen van de richtlijnen voor beeldkwaliteit is gebruik gemaakt van het door de gemeente Apeldoorn opgestelde 'Beeldkwaliteitplan De Parken' en het 'Dik Apeldoorns stadskookboek'.

Het gebied De Parken vormt door haar kenmerkende morfologie en typologie van de gebouwen een belangrijk beeldbepalend element van Apeldoorn.

De villabuurt De Parken is aangelegd in de tweede helft van de negentiende eeuw tussen het oude dorp Apeldoorn en het Koninklijk Paleis het Loo. De drie landgoederen De Pasch, Sophia's Hoeve en De Vlijt, het latere Marialust, werden in deze tijd opgedeeld in percelen ten behoeve van de bouw van landhuizen en later kleinere villa's.

De grotere en kleinere villa's zijn gebouwd langs licht gebogen lanen en lommerrijke parken. De licht gebogen lanen en driehoekige plantsoentjes op punten waar meerdere wegen elkaar kruisen vormen kenmerkende structuren in het gebied. De villa's zijn omringd door particuliere tuinen. Deze vormen een belangrijke bijdrage aan het lommerrijke karakter van het gebied. De architectuur kenmerkt zich door haakse kappen, ornamentiek, en een verticale ordening van de gevel. Er zijn traditionele bouwmaterialen toegepast met speklagen, overstekken, balustrades, serres en uitbouwen.

De locatie Remeha grenst aan het landgoed Marialust en zal in morfologie en typologie van bebouwing op een hedendaagse manier aansluiten op het woonmilieu van De Parken.

De morfologie van locatie Kwekerij is gebaseerd op de rechthoekige structuur van de voormalige kwekerij zal een apart ensemble worden van woningen met een plastische geleiding met platte daken en overstekken en een tactiele uitstraling.



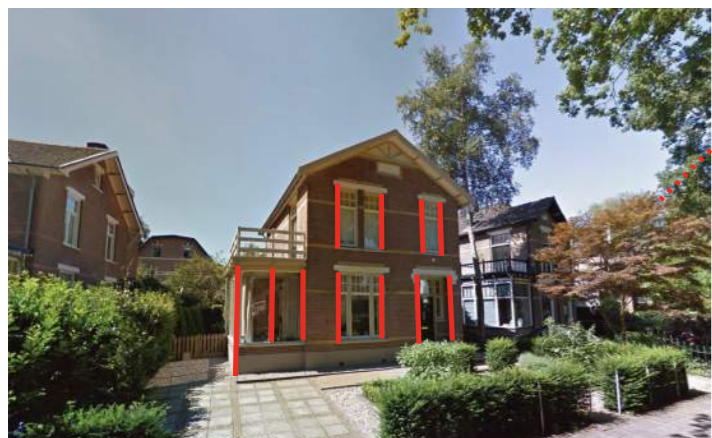
eenvoudige kapvorm; zadelkap met een overstek



compacte hoofdmassa met erkers en/of serres



de gevel is voorzien van subtiele ornamenten



de gevel heeft een verticale ordening

LOCATIE REMEHA

De stedenbouwkundige structuur op locatie Remeha bemiddelt tussen het rechte verloop van de Vlijtseweg en het gebogen paden- en wegen verloop met de glooiende taluds van De Parken.

De licht gebogen ontsluitingsweg en de gecurvde wandelpaden sluiten aan op de zwierige paden achter Marialust. Op de samenkomst van de gebogen wegen en de paden is een driehoekig perk aangebracht.

Langs deze wegen- en padenstructuur liggen kavels met villa's en aan de noordkant twee appartementen gebouwen. Uitgangspunt is de woningen op de locatie Remeha als een samenhangend ensemble vorm te geven met eenheid en verscheidenheid in architectuur.

Om de richtlijnen voor architectonische uitwerkingen te formuleren is aangesloten bij de in het 'Beeldkwaliteitplan De Parken' benoemde kenmerkende kwaliteiten van dit gebied.

Kenmerkend van De Parken is dat alle woningen allemaal verschillend zijn maar dat het architectonische idioom vrijwel identiek is. Hierdoor is een verscheidenheid in woningen ontstaan maar ook een grote samenhang in het totale ensemble.

In het architectonische idioom van de villa's in De Parken zijn de volgende kenmerkende elementen te onderscheiden:

- villa's hebben een eenvoudige kapvorm meestal een zadelkap met een overstek;
- de nokrichting staat in veel gevallen haaks op de straat;
- bijgebouwen zijn ontworpen en passen bij de hoofdbouw;
- villa's hebben een compacte hoofdmassa met aanbouwen in de vorm van erkers en/of serres;
- de gevel heeft een verticale ordening;
- villa's hebben witte kozijnen, en zijn opgetrokken uit baksteen en incidenteel stucwerk;
- de gevels zijn voorzien van subtiele ornamentiek;
- villa's hebben lommerrijke tuinen met hagen als erfafscheiding.

**UITGANGSPUNT VOOR DE NIEUWE WONINGEN
OP HET REMEHA TERREIN IS EEN EIGENTIJDSE
VERTALING VAN DE KENMERKEN VAN DE VILLA
BEBOUWING IN DE PARKEN**



eigentijdse ornamentiek



grote terrassen bij appartementen



eigentijdse zadelkap

WONINGEN OP KAVELS REMEHA

Voor de kavels op de locatie Remeha gelden de volgende richtlijnen:

kavel

- de afstand van het hoofdgebouw tot de belendende kavel bedraagt minimaal 3.00 meter;
- de diepte van de voortuin bedraagt bij voorkeur 4.00 meter;
- bij kavels die aan de Vlijtseweg liggen bedraagt deze afstand minimaal 2.00 m. inclusief een erker
- een garage staat vrij van het hoofdgebouw.

bouwwolume

- de woning heeft een compacte hoofdmassa met aanbouwen in de vorm van erkers en/of serres;
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

bouwhoogte

- de goothoogte bedraagt minimaal 7.00 meter, ter plaatse van zijaanbouwen kan de goothoogte 3.00 meter bedragen;
- de nokhoogte bedraagt maximaal 11.00 meter.

oriëntatie

- de individuele woning heeft een representatieve uitstraling naar de straat;
- woningen op hoekkavels hebben een representatieve uitstraling op de primaire straat en tevens op de zijstraat of het zijpad.

expressie

- er wordt een diversiteit aan woningtypes ontworpen;
- drie of meer identieke woningen naast elkaar zijn onwenselijk;
- door kleurgebruik en materialisatie vormen alle woningen gezamenlijk een samenhangend ensemble.

dakvorm van het hoofdgebouw

- elke woning is voorzien van een zadelpak;
- de hellingshoek is minimaal 30 en maximaal 60 graden;
- een dak heeft een royaal overstek van minimaal 50 cm.

dakkapellen

- dakkapellen zijn geen toegevoegde elementen op het dakvlak maar zijn mee ontworpen.

zonnepanelen

- zonnepanelen beïnvloeden het beeld zo min mogelijk.

gevel

- de gevel heeft een verticale ordening, dit komt tot uitdrukking in de proportie van de kozijnen;
- de gevel is voorzien van plastic en reliëf;
- de gevel is voorzien van een ornamentiek, deze is bescheiden en in harmonie met het ontwerp van de woning.

overgang privé-openbaar

- erfafscheidingen aan de voorzijde bestaat uit een 60 cm. brede beukenhaag met een hoogte van circa 0,90 meter, deze dienen bij oplevering van de woning aangeplant te zijn;
- achtertuinen en zijtuinen die grenzen aan openbaar gebied of aan de molenbeek dienen voorzien te worden van een 2.00 hoge beukenhaag, paden langs de achtertuinen zijn niet toegestaan;
- de hagen zijn in pot of container voorgekweekt en worden direct bij oplevering geplant in grondverbeterde sleuven. Handhaving en onderhoud van de hagen wordt opgenomen in het koopcontract of het huurcontract.

materialisering

- er wordt een toolbox opgesteld waarmee de verschillende woningen gerealiseerd worden, de toolbox garandeert de eenheid en de samenhang in het ensemble;
- alle toe te passen materialen moeten door middel van een complete bemonstering door de supervisor en gemeente worden getoetst;
- kozijnen dienen uitgevoerd te worden in hout in gebroken wit;
- de woningen dienen overwegend opgetrokken te worden uit baksteen, incidenteel is licht keimwerk, stucwerk of hout mogelijk;
- er worden uitsluitend handvormsteen of vormbakstenen toegepast;
- de kleur van de steen moet aansluiten op de toegepaste kleuren in De Parken en onderling op elkaar zijn afgestemd;

tuinen

- voortuinen, zijtuinen en achtertuinen spelen, naast de openbare groenstructuren, een belangrijke rol in de parkachtige beleving van het gebied. De voortuinen vormen met hun groene invulling de voorgrond van de villa's, en maken een vloeiende overgang naar de openbare ruimte. Door de groene zijtuinen, worden de villa's van elkaar gescheiden, zodat de illusie ontstaat van wonen in een park.

APPARTEMENTEN GEBOUWEN REMEHA

De twee woongebouwen op de locatie Remeha bestaan uit drie bouwlagen met op de vierde laag twee dakappartementen. Uitgangspunt is dat de gebouwen een plastische geleding krijgen met dakoverstekken en grote buitenruimten. De woongebouwen staan op een plint van maximaal 1.00 meter en de terrassen van de woningen op de begane grond worden als balkons vormgegeven.

Hierdoor ontstaat een zekere privacy voor de begane grond woningen en de ondergrondse parkeergarage kan natuurlijk geventileerd worden. Toegangen tot de parkeergarages worden zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw en de inrichting van de buitenruimte.

De volgende richtlijnen gelden voor het appartementengebouw op locatie Kwekerij

bouwwolume

- het woongebouw heeft een compacte vorm met een geleding in hoogte met deels uitkragende deels inpandige balkons.

expressie

- de expressie refereert aan de architectuur in de Parken.

bouwhoogte

- de hoogte bedraagt drie lagen met dakappartementen op de vierde bouwlaag.

oriëntatie

- de woningen hebben eenzijdige oriëntatie.

gevel

- de gevel is voorzien van plastic en reliëf;
- de gevel is voorzien van een decoratie, deze is bescheiden en in harmonie met het ontwerp van het gebouw.

overgang privé-openbaar

- de begane grond ligt circa 1.00 meter verhoogd ten opzichte van het omringende maaiveld;
- ter plaatse van de ingang wordt het maaiveld aangesloten op de begane grond vloer, hoogteverschillen worden vormgegeven met behulp van keermuurtjes die in materialisering aansluiten bij het appartementen woongebouw;
- de inrit van de parkeergarage is zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte.

materialisering

- alle toe te passen materialen moeten door middel van een complete bemonstering door de supervisor en gemeente worden getoetst;
- voor de appartementen gebouwen dienen vergelijkbare materialen toegepast te worden als bij de villa's, hierdoor wordt het ensemble versterkt;
- de woongebouwen dienen overwegend opgetrokken te worden uit baksteen, incidenteel is licht keimwerk, stucwerk of hout mogelijk;
- de toegepaste materialen zijn tactiel, hebben een warme uitstraling en verouderen mooi.

LOCATIE KWEKERIJ

De Kwekerij staat voor een functionele geleding en daarmee een meer rechtlijnig en strak ritme. Voor de architectonische uitwerking van de woningen op de Kwekerij is uitgangspunt dat er een grote mate van samenhang en verscheidenheid tussen de individuele woningen ontstaat. Dit wordt bereikt wanneer de woningen door één architect ontworpen wordt met een verscheidenheid in woningtypologie.

De woningen op de Kwekerij hebben een overwegend kubistische massaopbouw. De plasticiteit en geleding in de gevel dragen bij aan de individuele beleving. Brede beukenhagen vormen de erfafscheiding naar het openbaar gebied en naar de Grift en Molenbeek.

De materialisering en het architectonisch idioom van het appartementengebouw is afgestemd op die van de laagbouwwoningen.



begane grond vloer bij appartementen ligt circa 1.00 m. verhoogd



de woningen vormen een samenhangend geheel



er worden tactiele warme materialen toegepast



de woningen hebben een gelede bouwmassa



gebouwen hebben ruime dakoverstekken

WONINGEN OP KAVELS KWEKERIJ

Voor de kavels op de locatie Remeha gelden de volgende richtlijnen:

bouwwolume

- de woningen hebben een gelede hoofdmassa;
- aanbouwen mogen deel uitmaken van de hoofdmassa maar zijn hieraan ondergeschikt;
- carport of overkappingen zijn mogelijk mits deze zijn opgenomen in de architectuur.

bouwhoogte

- de hoogte bedraagt maximaal 11,00 meter.

oriëntatie

- de woning heeft een representatieve uitstraling naar de straat;
- woningen op hoekkavels hebben een representatieve uitstraling op de primaire straat en tevens op de zijstraat of het zijpad.

expressie

- er wordt een reeks verschillende woningtypen ontworpen.

dakvorm

- de woningen hebben een plat dak.

zonnepanelen

- zonnepanelen beïnvloeden het beeld zo min mogelijk.

gevel

- de gevel heeft overwegend een horizontale ordening, dit komt ondermeer tot uitdrukking in de proportie van de kozijnen, incidenteel zijn verticale elementen mogelijk;
- de gevel is voorzien van plastic en reliëf;
- aan de detaillering van de woningen dient bijzondere aandacht besteed te worden.

overgang privé-openbaar

- erfafscheidingen aan de voorzijde bestaat uit een 0,60 meter brede beukenhaag met een hoogte van circa 0,90 meter, deze dienen bij oplevering van de woning aangeplant te zijn;
- achtertuinen en zijtuinen die grenzen aan de Grift of aan de Molenbeek dienen voorzien te worden van een 2,00 hoge beukenhaag, paden langs de achtertuinen van de woningen zijn niet toegestaan;
- de hagen zijn in pot of container voorgekweekt en worden direct bij oplevering geplant in grondverbeterde sleuven. Handhaving en onderhoud van de hagen wordt opgenomen in het koopcontract of het huurcontract.

materialisering

- er wordt een toolbox opgesteld waarmee de verschillende woningen gerealiseerd worden, de toolbox garandeert de samenhang in het ensemble;
- de woningen dienen overwegend opgetrokken te worden uit baksteen, mogelijk in combinatie met licht keimwerk, stucwerk of hout;
- alle toe te passen materialen moeten door middel van een complete bemonstering door de supervisor en gemeente worden getoetst;
- de toegepaste materialen zijn tactiel, hebben een warme uitstraling en verouderen mooi.

APPARTEMENTEN GEBOUW KWEKERIJ

Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met op de vierde laag teruggelegen dakappartementen. Uitgangspunt is dat het gebouw een plastische geleiding krijgen met dakoverstekken, grote buitenruimten van deels inpandige loggia's en deels uitsteken balkons. Het woongebouw staan op een plint. De buitenruimten van de woningen op de begane grond worden als balkons vormgegeven. Hierdoor ontstaat een zekere privacy voor de begane grond woningen en de ondergrondse parkeergarage kan natuurlijk geventileerd worden. De toegang tot de ondergrondse parkeergarages worden zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw en de inrichting van de buitenruimte.

De volgende richtlijnen gelden voor het appartementengebouw op locatie Kwekerij

bouwwolume

- het woongebouw heeft een compacte vorm met een geleiding in hoogte met deels uitkragende en mogelijk deels inpandige balkons.

expressie

- de expressie is hedendaags met een platte afdekking met dakoverstek;
- het appartementengebouw heeft een plastische geleiding waarbij het volume in kleinere eenheden opgedeeld is.

bouwhoogte

- de hoogte bedraagt drie lagen met teruggelegen dakappartementen op de vierde bouwlaag.

oriëntatie

- het gebouw heeft eenzijdige oriëntatie met grote balkons.

gevel

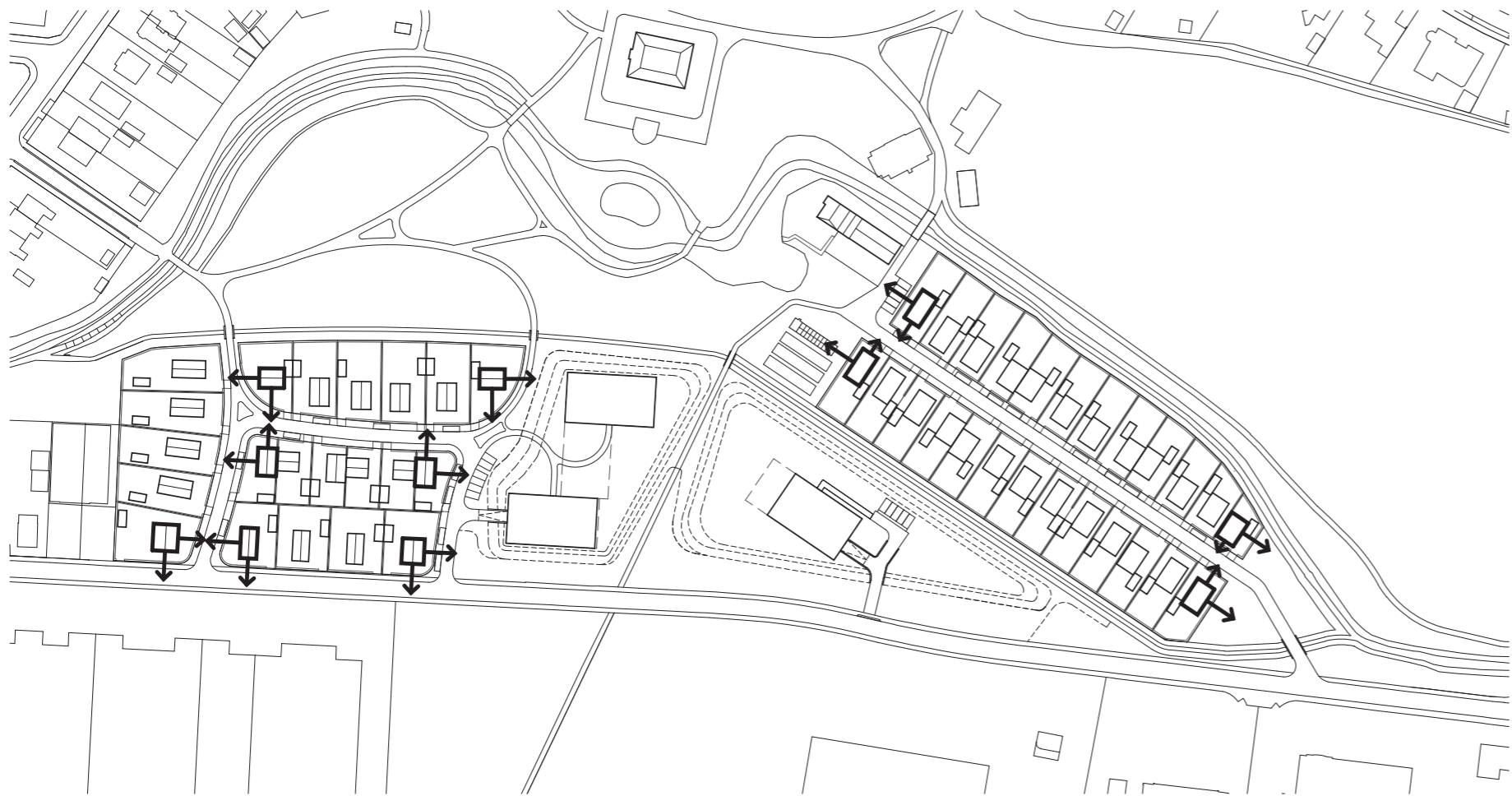
- de gevel heeft een overwegend horizontale ordening, dit komt tot uitdrukking in de proportie van de kozijnen;
- de gevel is voorzien van plastic en reliëf.

overgang privé-openbaar

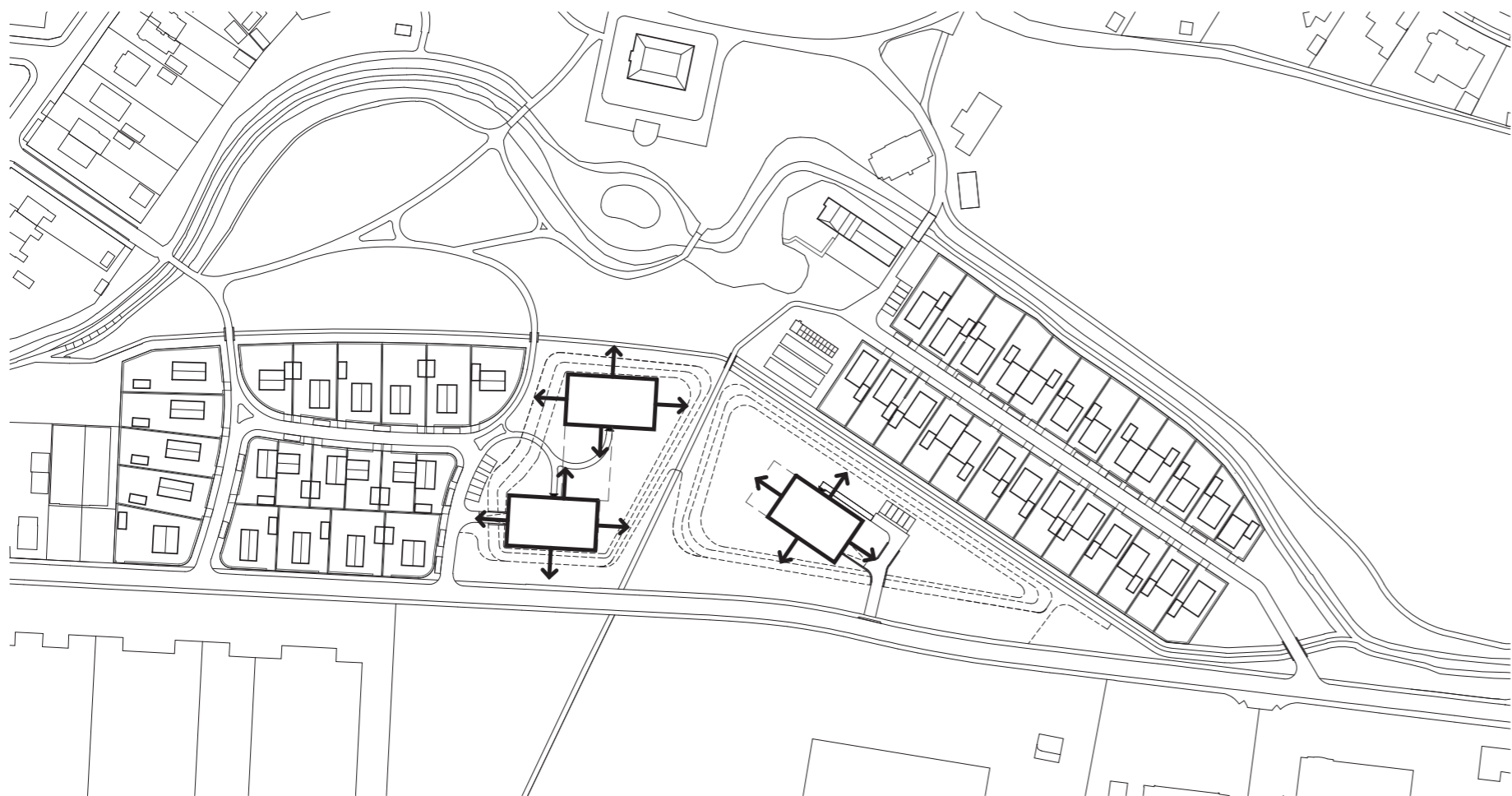
- de begane grond ligt circa 1,00 meter verhoogd ten opzichte van het omringende maaiveld;
- ter plaatse van de ingang wordt het maaiveld aangesloten op de begane grond vloer, hoogteverschillen worden vormgegeven met behulp van keermuurtjes die in materialisering aansluiten bij het appartementen woongebouw;

materialisering

- alle toe te passen materialen moeten door middel van een complete bemonstering door de supervisor en gemeente worden getoetst;
- voor de appartementen gebouwen dienen dezelfde materialen toegepast te worden als bij de villa's, hierdoor wordt het ensemble versterkt;
- de woningen dienen overwegend opgetrokken te worden uit baksteen, incidenteel is licht keimwerk, stucwerk of hout mogelijk;
- de toegepaste materialen zijn tactiel, hebben een warme uitstraling en verouderen mooi.

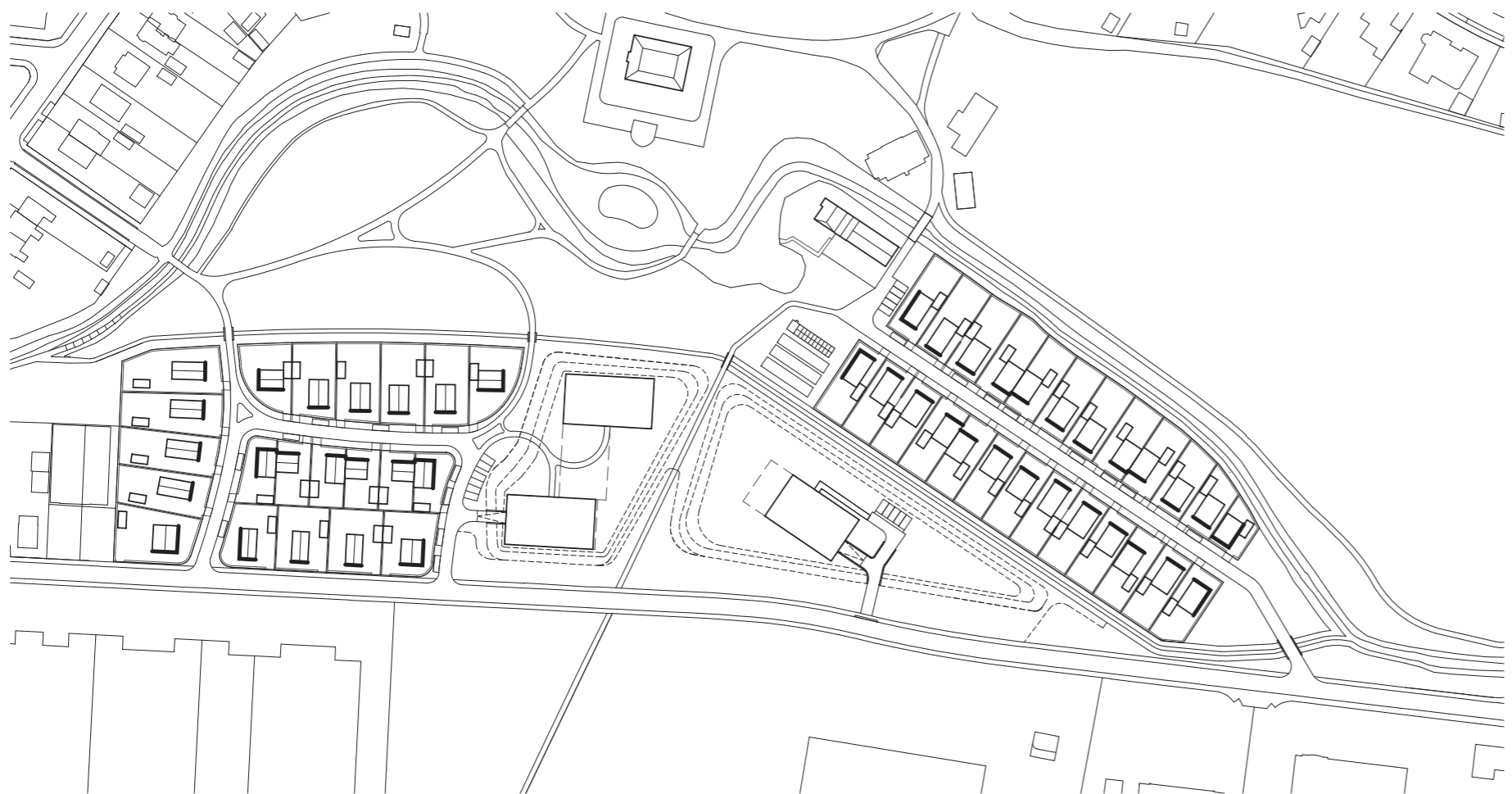


hoekpanden hebben een dubbele oriëntatie

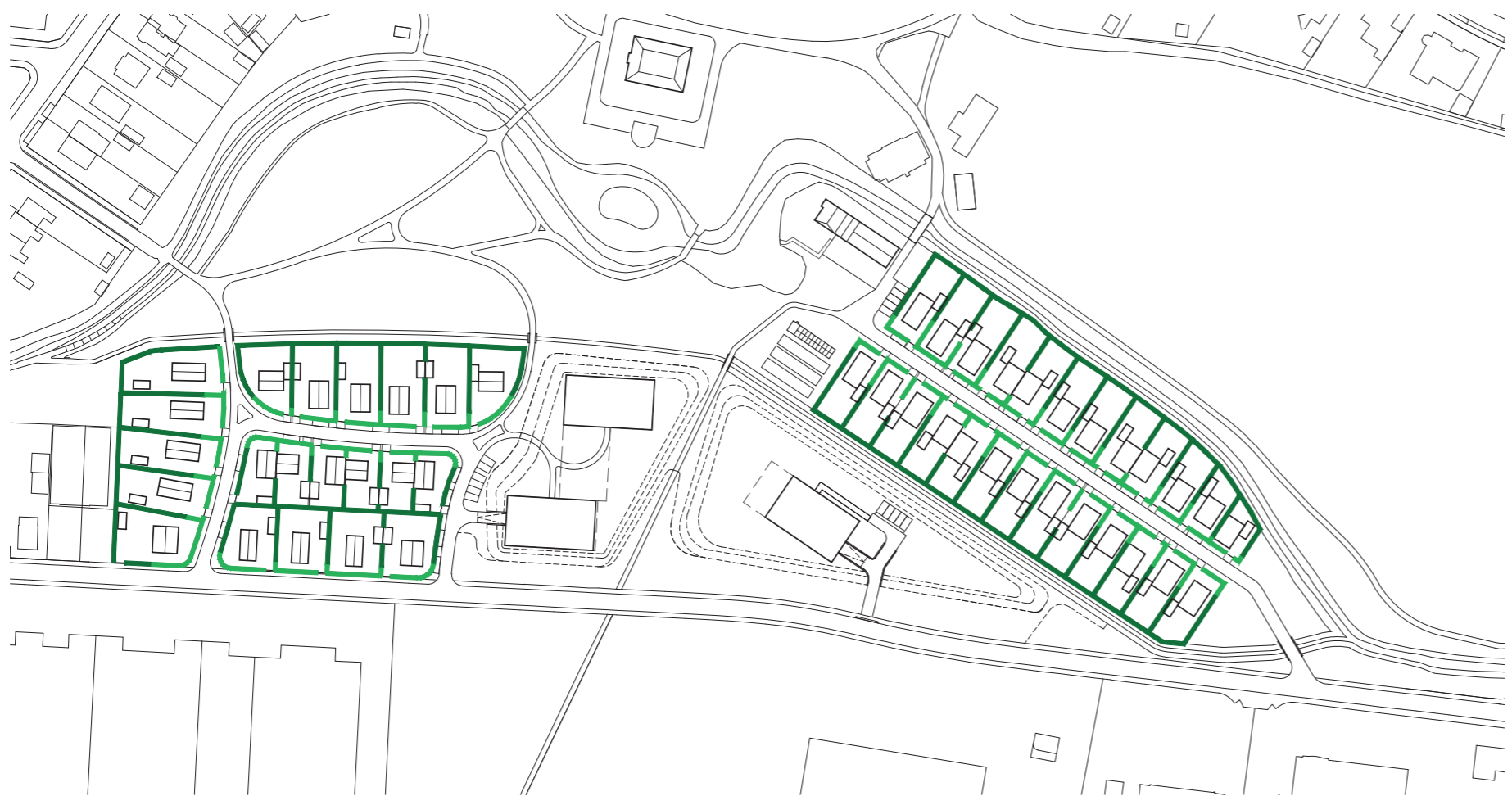


appartementengebouwen hebben een alzijdige oriëntatie







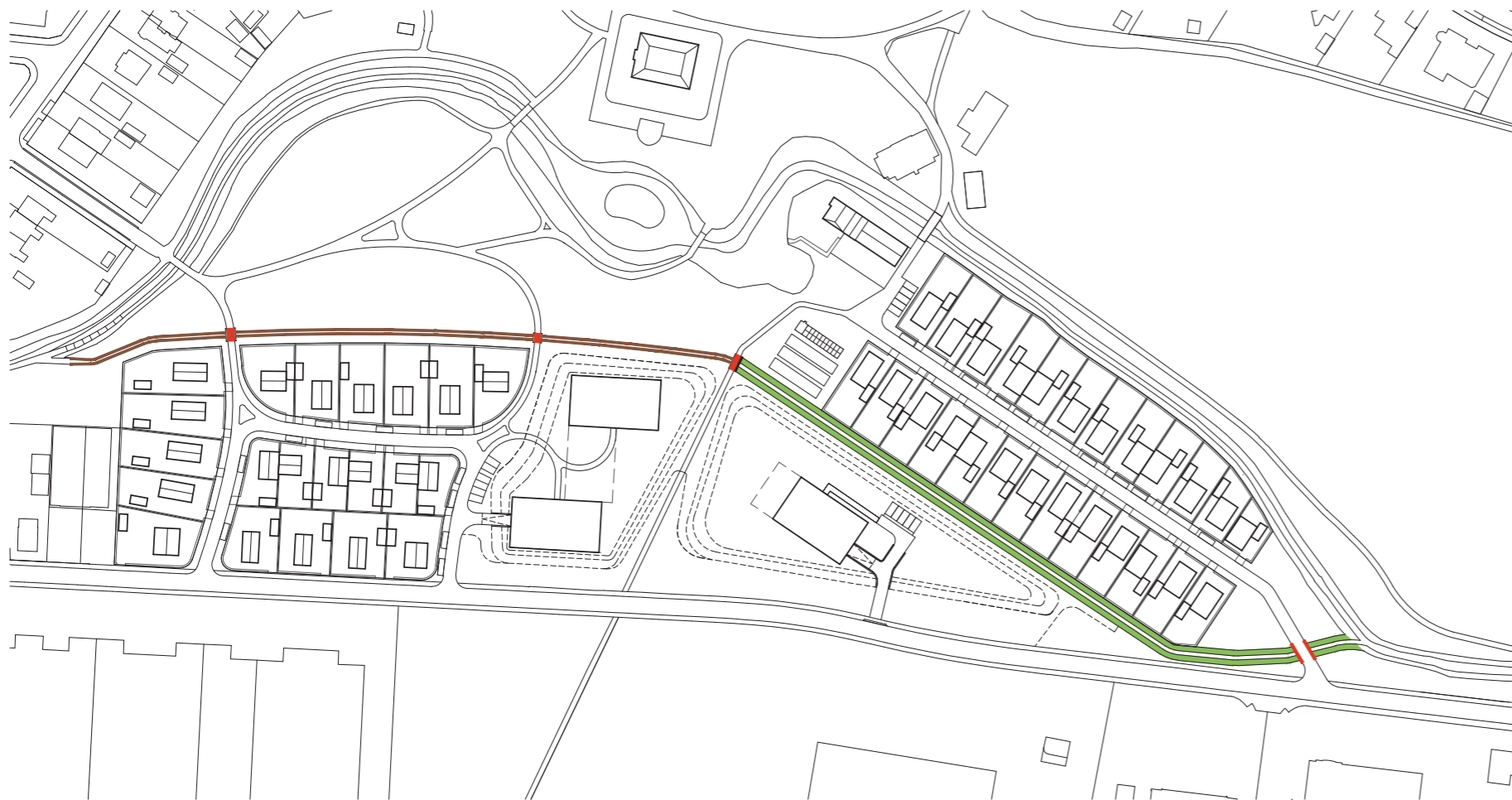
woningen hebben wisselende rooilijnen



erfafscheidngn bestaan uit hoge en lage beukenhagen



-  verplichte beukenhaag bij achtertuin hoogte 2.00 meter
-  verplichte beukenhaag bij voortuin en zijtuin



-  natuurlijke talud
-  beschoeiing
-  waterval
-  kokerduiker voor autoverkeer
-  brug voor langzaamverkeer

indicatie beschoeiing Molenbeek



-  te handhaven boom
-  te kappen boom
-  nader onderzoek naar mogelijkheid handhaven boom, of herplant
-  nieuwe straatboom
-  nieuwe boomgroep

indicatie te handhaven en nieuw te planten bomen



BUITENRUIMTE

De Pletterijweg vormt een belangrijke verbinding van het Apeldoorns Kanaal naar Marialust. De route naar De Parken loopt via de brug over de Grift. Deze sluit met een bajonetstructuur aan op de Pletterijweg. Dit is tevens de plek waar de waterval in de nieuwe molenbeek geplaatst is. Samen met de gereconstrueerde kas en kweektuinen of een heemtuin wordt hier een betekenisvolle plek gevormd waar de historie van het gebied nog leesbaar is. De huidige bomenopstand ten noorden van het appartementengebouw vormt een mooie buffer ten opzichte van het Zwitsalterrein en door de volheid van beplanting op de plek wordt de openheid van de Groene Knoop benadrukt. Bij de inrichting van de buitenruimte zal getracht worden de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden. Wanneer deze bomen vanwege sanering en grondophoging niet te handhaven zijn zullen op de plek nieuwe aangeplant worden.

Door de gemeente Apeldoorn wordt een Programma van Eisen (PvE) voor de inrichting van de buitenruimte opgesteld. Dit PvE zal als leidraad voor de inrichting van de buitenruimte worden aangehouden en is aanvullend op de navolgende richtlijnen voor beeldkwaliteit.

bestrating

- om bij de locatie Remeha aansluiting te maken met Marialust en De Parken krijgen wegen en paden een licht gebogen verloop en ophogingen worden licht glooiend aangebracht;
- wegen worden bestraat met gebakken klinkers;
- wandelpaden worden in halfverharding uitgevoerd.

bruggen en beschoeiing

- bruggen voor autoverkeer zijn gemetselde duikerbruggen en sluiten hiermee aan bij de brug over de Grift ter plaatse van de Laan van Kerschoten;
- voetgangersbruggen worden uitgevoerd als voorgespannen betonbruggen, waarmee deze verwant worden met de bruggen die bij de reconstructie van de Grift toegepast zijn;
- de plek waar de overstort in de Molenbeek geplaatst is wordt op bijzonder wijze vormgegeven, inspiratie hiervoor vormt het verleden van het terrein met de door waterkracht aangedreven molens;
- de bovenloop van de Molenbeek wordt in aansluiting op het zuidelijk gelegen deel van de Grift uitgevoerd met een houten beschoeiing, na het verval punt worden in de benedenloop natuurlijke oevers toegepast.

beplanting

- met de beplanting zal zoveel mogelijk aangesloten worden op het assortiment dat in De Parken is toegepast, ondermeer rododendron, beuk, eik, acacia en esdoorn zijn hiervoor passend.



beeldreferentie voor de beschroeiing van de molenbeek en bruggen; kokerduikers voor autowegen die aansluiten bij de bruggen in de Parken en lichte stalen bruggen bij voetgangersverbindingen.

beeldreferentie voor een hedendaagse molengoot met overstort van de molenbeek en waterspeelplaats, herbouw en hergebruik van de historische kas

COLOFON

In opdracht van

Loostad Vastgoedontwikkeling BV

atelier Quadrat:

Roy Bijhouwer

Paul Achterberg

Stefan Gall

Ernst de Jong

Naomi van den Hooven

Bo Floren

Alex van Putten

Reinier Knip

Giselle Scoop

27 september juli 2019



p. achterberg
r. bijhouwer
s. gall
-maatschap

QUADRAT



atelier voor stedenbouw, landschap en architectuur
schiedamsedijk 85-d 3011 en rotterdam
telefoon 010 413 30 88 email atelier@quadrat.nl
website www.quadrat.nl