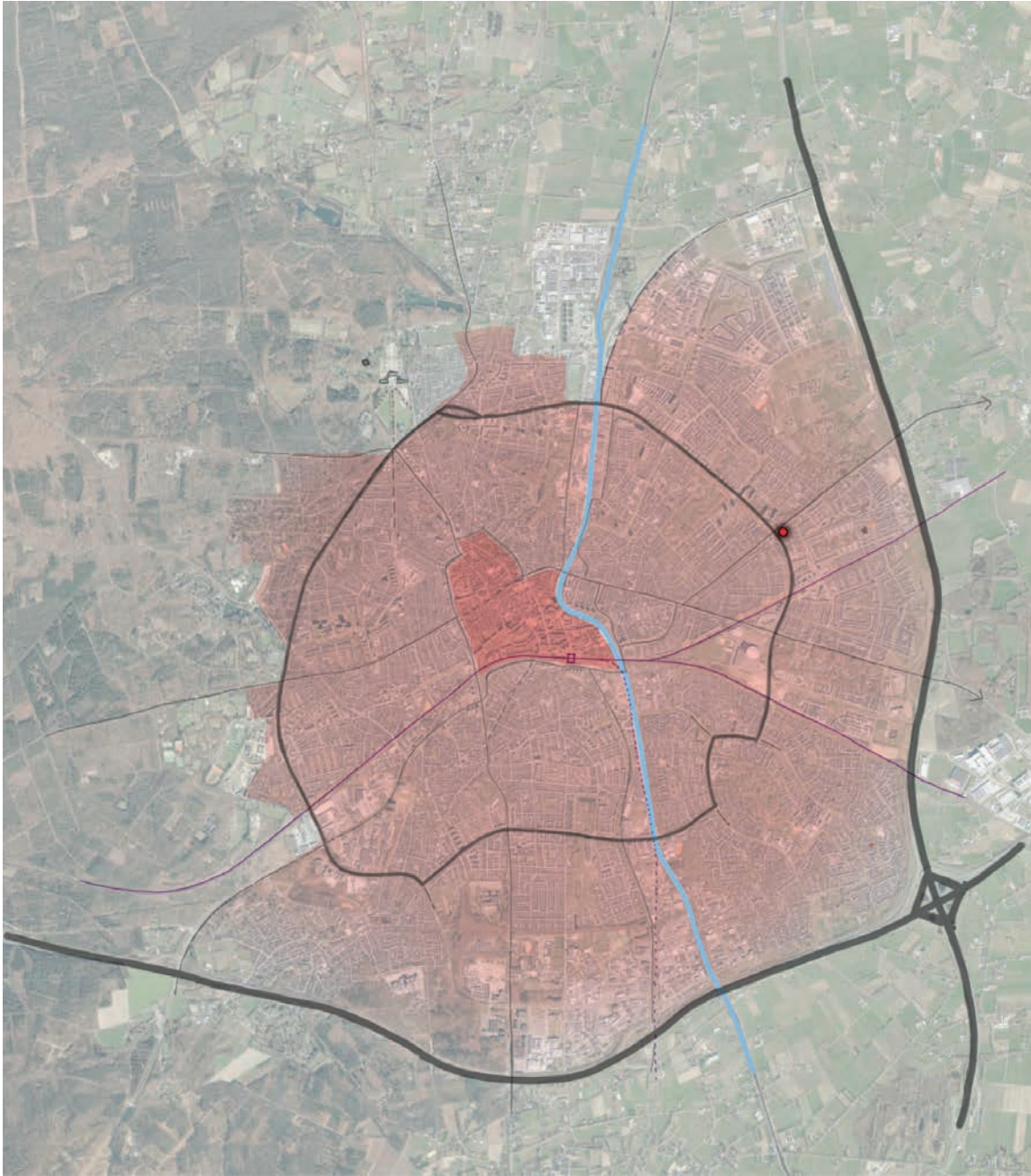


WOONGEBOUW HOEK DEVENTERSTRAAT - LAAN VAN OSSEVELD



Stedelijk gebied Apeldoorn (Rode stip = plangebied)

Inleiding

Voorliggend beeldkwaliteitplan gaat over de realisatie van een woongebouw op de hoek Deventerstraat - Laan van Osseveld. De in dit boekwerk opgenomen randvoorwaarden en handreikingen vormen de basis voor een ontwerp van het woongebouw, het perceel en de directe omgeving.

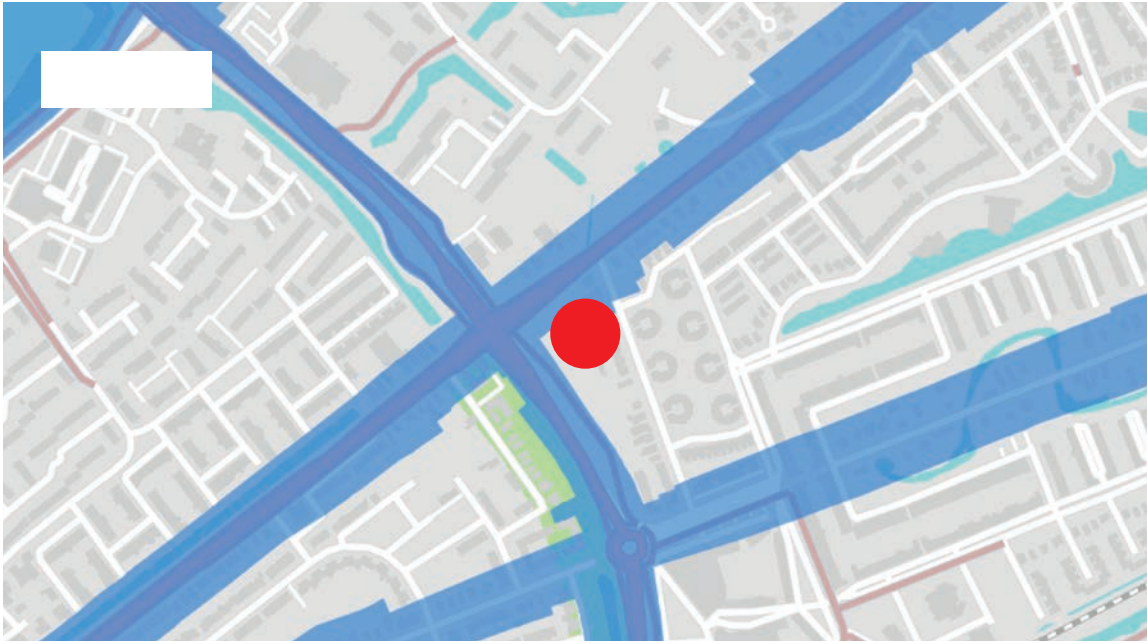
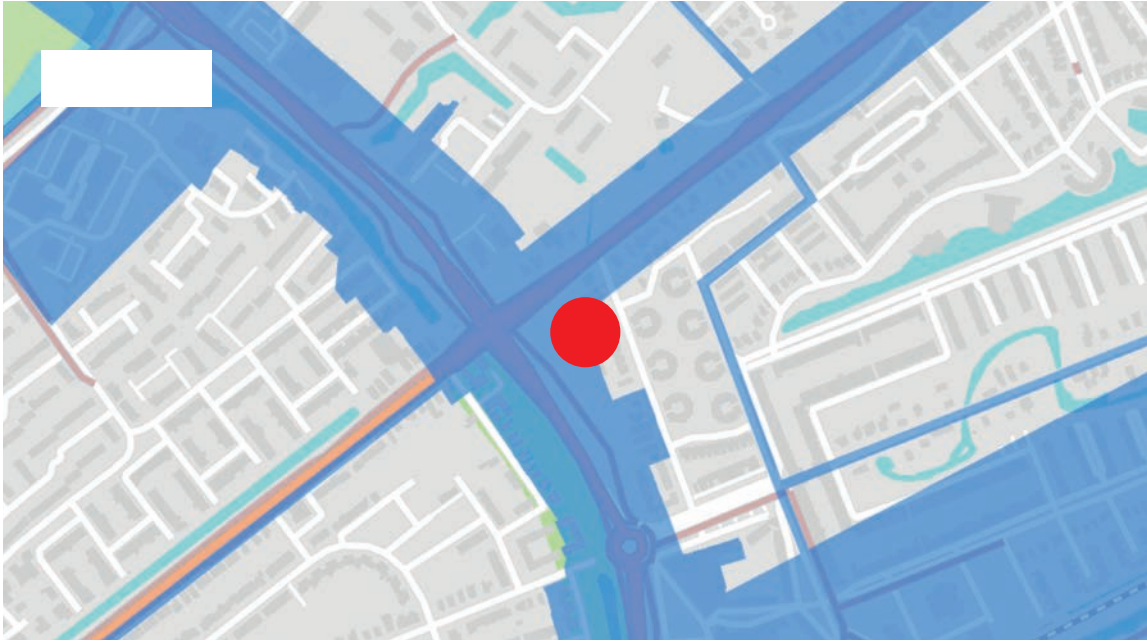
Dit boekwerk vormt tevens het toetsingskader voor de Gemeente Apeldoorn en de Commissie Omgevingskwaliteit (Cie O) voor de beoordeling van een bouwplan.

Aanleiding

In de gemeente Apeldoorn is een grote behoefte aan goedkope woningen in de huur en koop. Woningbouwvereniging De Goede Woning heeft het perceel op de hoek Deventerstraat - Laan van Osseveld in haar bezit en wil hier een woningbouwcomplex op ontwikkelen om aan deze vraag te voldoen. De locatie laat een hoog gebouw toe en biedt daarbij nog voldoende ruimte voor parkeergelegenheid. Met dit gegeven heeft architectenbureau MTB een architectonisch concept gemaakt in de vorm van een rechthoekig gebouw in 9 lagen. Dit concept zal nader worden uitgewerkt aan de hand van de in dit beeldkwaliteitplan genoemde randvoorwaarden en handreikingen.

Programma

Er zullen 63 appartementen worden ontwikkeld die over 8 lagen zijn verdeeld. Op maaiveldniveau is er een plint met entree en bergingen. De verticale ontsluiting bevindt zich in de kern van het gebouw en rondom liggen per verdieping acht appartementen.



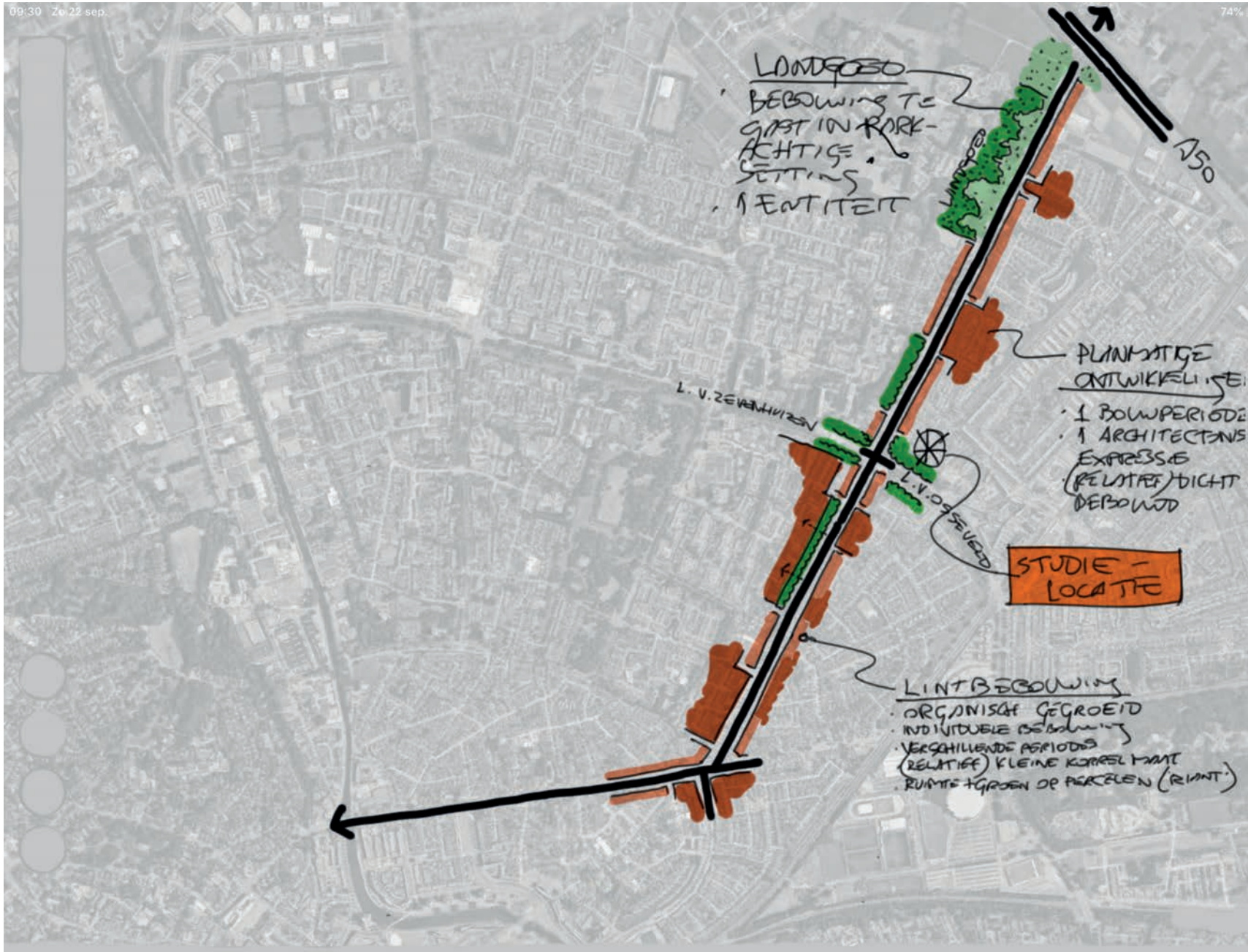
Prominente gebieden

Gemeente Apeldoorn wil dat er een goede omgevingskwaliteit is. Zo moet het veilig en leefbaar zijn. Sommige gebieden zijn hierbij extra belangrijk. In deze zogenaamde prominente gebieden streeft gemeente Apeldoorn naar een nog hogere omgevingskwaliteit. Er zijn daarbij drie soorten gebieden te onderscheiden.

- Apeldoornse identiteitsdragers: dit zijn gebieden die typisch zijn voor de gemeente Apeldoorn en die we moeten beschermen. Het zijn vaak al gebieden met een hoge kwaliteit en dat willen we graag zo houden. Denk hierbij aan de cultuurhistorische beschermde gebieden, de beken en sprengen en natuurgebieden en parken.
- Zichtbare locaties: dit zijn gebieden waar veel inwoners en bezoekers komen en die goed zichtbaar zijn. De kwaliteit kan op veel plekken beter. Denk hieraan aan de locaties zichtbaar langs de snelweg en langs de ring. Ook drukke voorzieningen, zoals het centrum en het theater, horen hierbij.
- Dynamische gebieden: dit zijn de gebieden waar veel ontwikkelingen worden verwacht. Kwaliteit toevoegen kan het makkelijkste op het moment dat gebieden zich ontwikkelen. Denk hierbij aan het centrum en de Kanaalzone.

Als een ontwikkellocatie in één van deze drie gebieden ligt en het bouwplan heeft veel invloed op de omgeving, dan wordt de aanvraag behandeld door de Commissie Omgevingskwaliteit.

Op de afbeeldingen op de pagina hiernaast is te zien dat het perceel (rode stip) in een prominent gebied ligt voor wat betreft 'Identiteit' en 'Zichtbaarheid'. Deze belangrijke ligging in de stad maakt dat een ontwikkeling in dit gebied aan hoge kwaliteitseisen moet voldoen die in dit voorliggende beeldkwaliteitsplan zijn verwoord.



LINDBOED
 • BEBOUWING TE
 GAST IN ROK-
 RECHTIGE
 SETTINGS
 • IDENTITEIT

PLANNINGSE
 ONTWIKKELINGE:
 • 1 BOUWPERIODE
 • 1 ARCHITECTONIS
 EXPRESSIE
 (RELATIEF) DICT
 DEBOUW

STUDIE-
 LOCATIE

LINTBEGROWING
 • ORGANISCH GEGROEID
 • INDIVIDUELE BEBOUWING
 • VERSCHILLENDE PERIODES
 (RELATIEF) KLEINE KORREL MAAT
 • RUIMTEGROEN OP PERCELEN (RIMT)

L.V. ZEVENHUIZEN

L.V. OEFVELD

1:50

Context

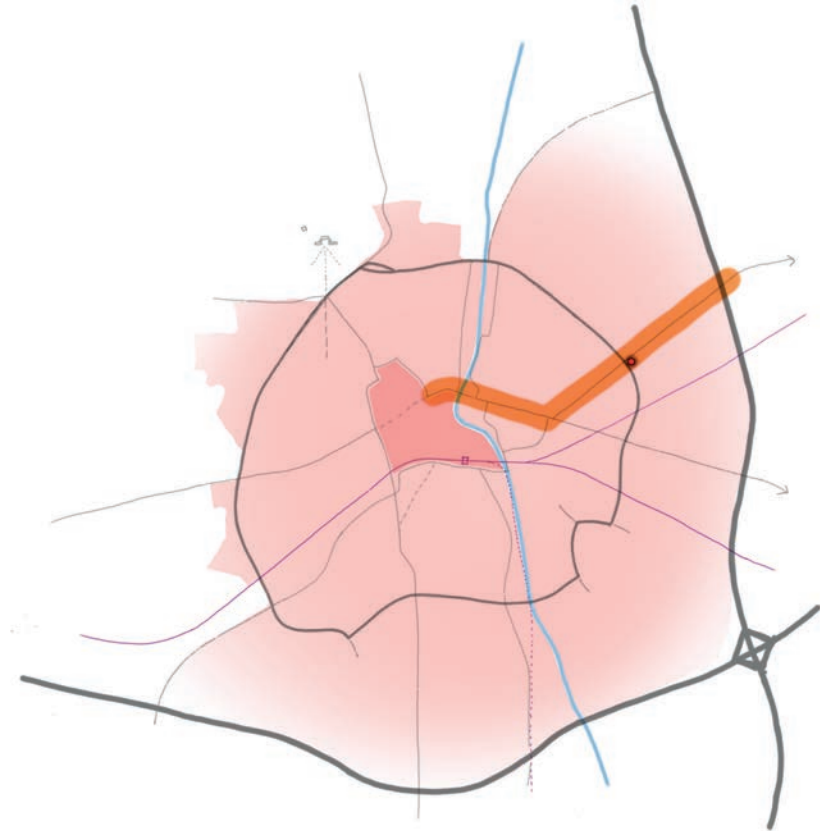
Deventerstraat

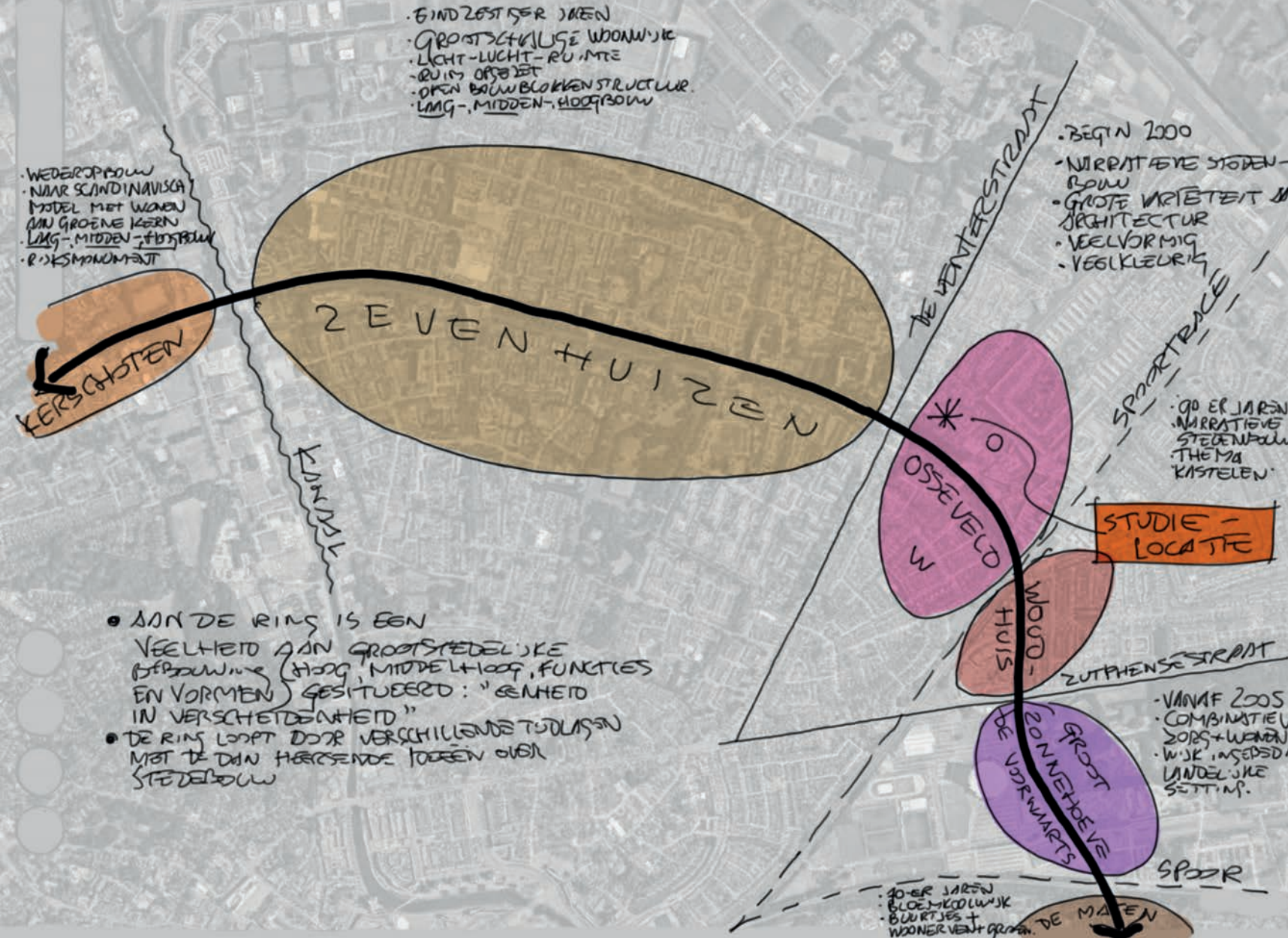
Apeldoorn kent een aantal belangrijke radialen die samenkomen in het centrum van de stad. Deze radialen bestaan uit wegen en uit spoorlijnen (naar Amersfoort, Deventer en Zutphen).

De Deventerstraat is van oorsprong een landweg die Apeldoorn verbond met Deventer. De straat kenmerkt zich als een lintstructuur met van oudsher bebouwing met een individuele uitstraling en expressie. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit woningen (vrijstaand) met incidenteel ook andersoortige functies.

Ook qua schaal is er sprake van een grote diversiteit, maar gemiddeld is de hoogte circa twee lagen met kap met uitschieters naar boven en beneden. Hogere bebouwing (met bijzondere functies) bevindt zich op de tweede lijn, zoals bijvoorbeeld de kerk aan de Deventerstraat 91.

De Deventerstraat is een ruimtelijke entiteit die loopt vanaf Teuge tot aan de Hoofdstraat in het centrum van Apeldoorn. Gaandeweg verkleurd de landweg door het buitengebied met extensieve bebouwing naar een lintstructuur met aaneengesloten rijen van individuele bebouwing. Het groene karakter gaat geleidelijk over in een steniger karakter waarbij overigens wel ruimte is rondom de bebouwing voor tuinen. In het algemeen staan de panden op riant kavels met relatief veel ruimte voor groenvulling rondom. Ook toevoegingen van later datum voegen zich in dit beeld, hoewel er hier vaak sprake is van een repetitieve, uniforme bebouwing.





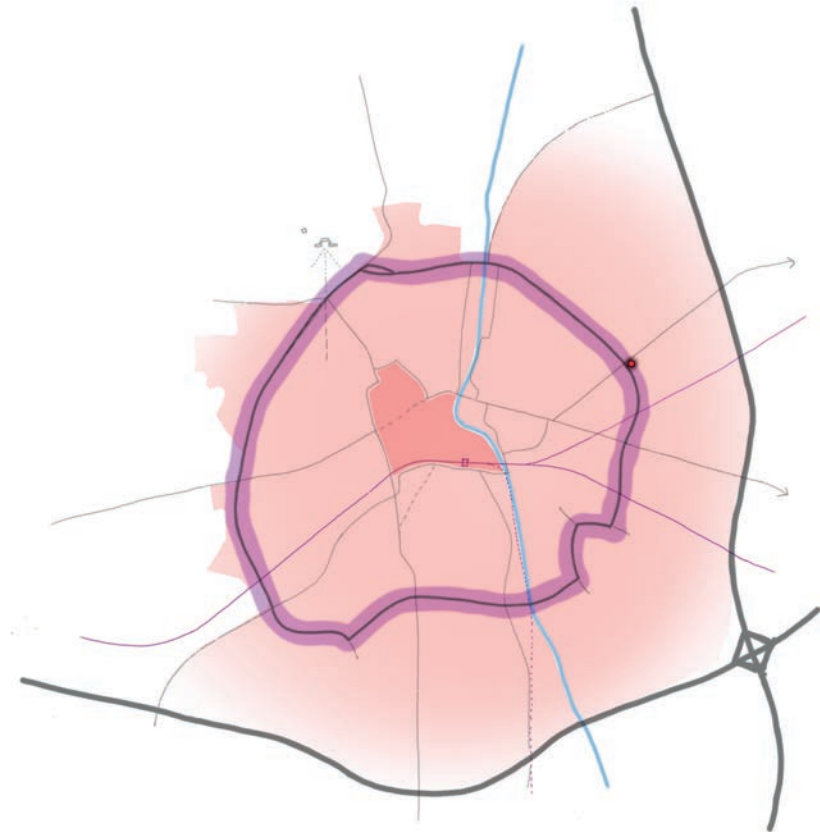
Laan van Osseveld

De Laan van Osseveld maakt deel uit van de Apeldoornse hoofdwegstructuur en van de ring die de radialen met elkaar verbindt en de omliggende wijken rondom het centrum ontsluit.

Elke wijk is gebouwd in een bepaalde periode en heeft een bepaalde karakteristiek passend bij de toenmalige visies op stedenbouw, landschap en architectuur. Dit maakt rijden over de ring een 'reis door de tijd'.

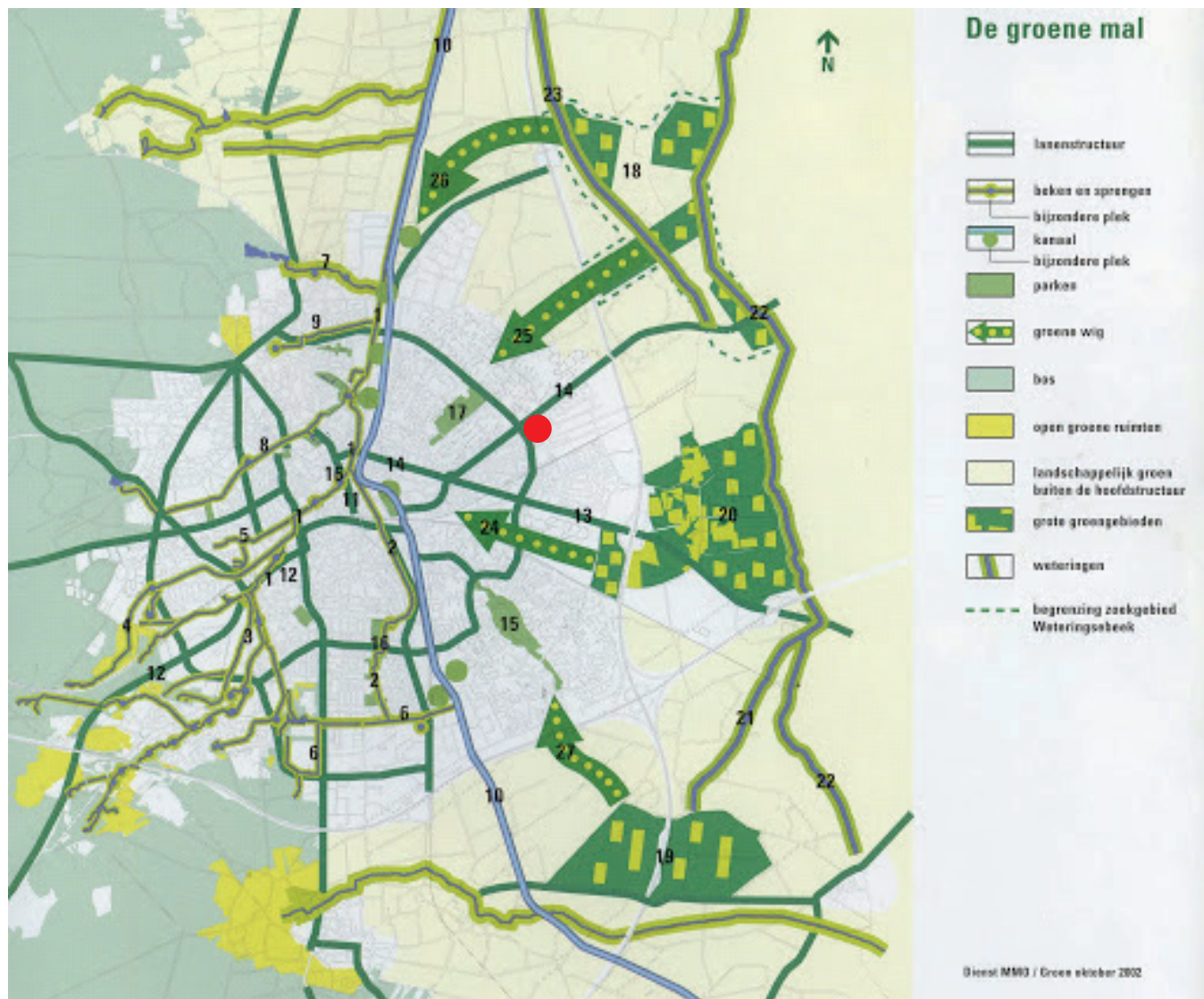
Ruimtelijk gezien maakt de ring enerzijds deel uit van de wijk die op dat moment wordt doorkruist en anderzijds is de ring op stedelijk niveau een op zichzelf staande ruimtelijke entiteit. Daarbij is het karakter ten westen van het Kanaal anders dan het deel van de ring ten oosten van het Kanaal: De ring doorkruist ten westen van het Apeldoorns kanaal het hoger gelegen bos in een hol wegprofiel en ten oosten van het kanaal heeft de ring een hoger gelegen en door gras en puntgroen gedomineerd profiel.

Er worden op dit moment concrete plannen gemaakt voor de verdubbeling van het aantal rijstroken op de ring. Het eerstkomende project in dit kader is de aanpak van de Laan van Osseveld. Naast de verdubbeling van de rijstroken wordt er ook een ongelijkvloerse kruising met het spoor gemaakt waarbij de weg in een tunnelbak onder het spoor komt te lopen. De huidige spoorwegovergang zal hiermee verdwijnen.









Groene Mal (Rode stip = plangebied)

Landschappelijke context

De ring en de Deventerstaat zijn naast een verkeerskundige structuur ook een belangrijke drager voor de groenstructuur van de stad. Ze maken deel uit van de Groene Mal van Apeldoorn (zie afbeelding op de pagina hiernaast). In de Groene Mal is behoud en versterking van het groen in Apeldoorn van een hoge prioriteit.

In de stad en ook bij de ring is wat betreft het groen een duidelijke tweedeling aan te wijzen: de westkant gelegen in het Veluwebos en de oostkant gelegen in (voormalig) agrarisch gebied. In het westen verloopt de overgang van stad naar bos vrijwel zonder barrières. De oostkant daarentegen heeft de meeste versterking van het groen nodig, wat tot gevolg heeft dat de meeste projecten uit de Groene Mal op dit deel van de stad gericht zijn. Hierbij zijn de groene wiggen en de radialen van groot belang ook voor de verbinding met het omliggende landschap.

Ook vanuit het groenstructuurplan heeft de ring een belangrijk functie. Het is een grotere eenheid met doorgaande structuur. De ring heeft groen van formaat. Brede bermen, volwassen bomen, bosschages en aanliggende waterpartijen. Door de tangentiële structuur van de ring verbindt het de diverse groene radialen van de stad.



Groenstructuurplan (Grote rode stip = plangebied)



Het stedenbouwkundig plan als 'schilderij'. Een tekening in pen en krijt geeft de verschillende sferen en metaforen weer die in de ruimtelijke opzet van de wijk verwerkt zijn, zoals de grote rechthoek van de tuinmuur en de romantische tuin daar middenin.

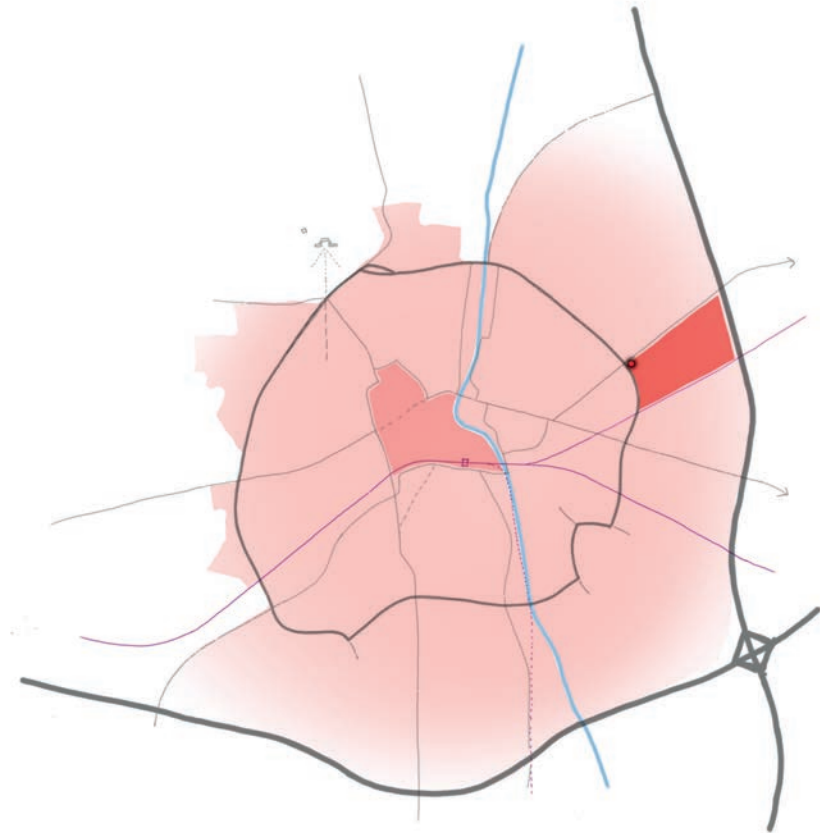
Osseveld-Oost; Een wijk ontworpen als een gedicht

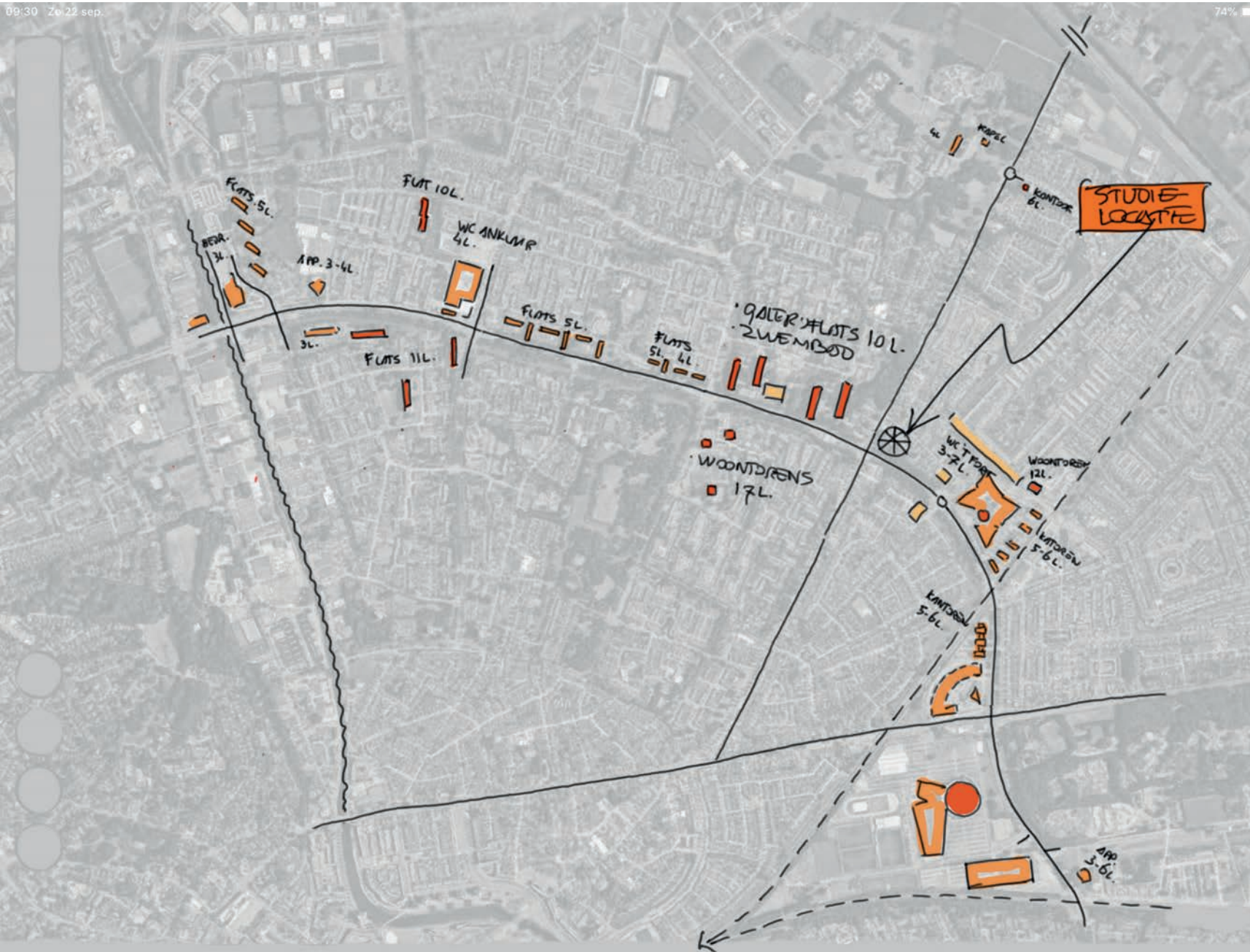
Osseveld en Woudhuis zijn gebouwd op het Apeldoornse Veld, tot in de negentiende eeuw een nat heidegebied waar vee werd geweid, plaggen werden gestoken en turf werd gewonnen. Beetje bij beetje werd het gebied ontgonnen. Deels als bos voor houtproductie en deels als akker- en grasland. Straatnamen als de Veenhuizerweg en het vele water in Osseveld-Oost verwijzen naar die lage ligging en het vochtige land.

In lijn met de stedenbouwkundige opvattingen van de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw is Osseveld Oost net als Woudhuis vanaf de tekentafel ontworpen vanuit een thematisch bedacht concept. Voor Osseveld Oost luidde dat thema: 'De zeven tuinen van oost'. In elke buurt is dat thema op een eigen manier uitgewerkt vanuit associaties als de romantische tuin, het fort, de bron of de stille tuin. Net als Woudhuis is Osseveld-Oost een ontwerp van het Rotterdamse bureau Kuiper Compagnons, die in die jaren furore maakte met thematische stedenbouw. Omdat het bureau ook de openbare ruimte heeft ontworpen, ervaar je in Osseveld Oost het meest hoe stedenbouw, architectuur en openbare ruimte onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

Centraal in Osseveld Oost ligt de Veenhuizerweg met kleine boerderijen en oudere burgerwoningen. Deze oude ontginningsas is opgenomen in de compositie van de wijk en nog herkenbaar als historisch lint met een afwisselend bebouwingsbeeld, dat sterk afwijkt van de uniforme bebouwing in de rest van de wijk. Deze weg kruist de Laan van Osseveld en loopt door tot in Osseveld-West.

(Uit 'Dik Apeldoorns Stadskookboek, oktober 2014)

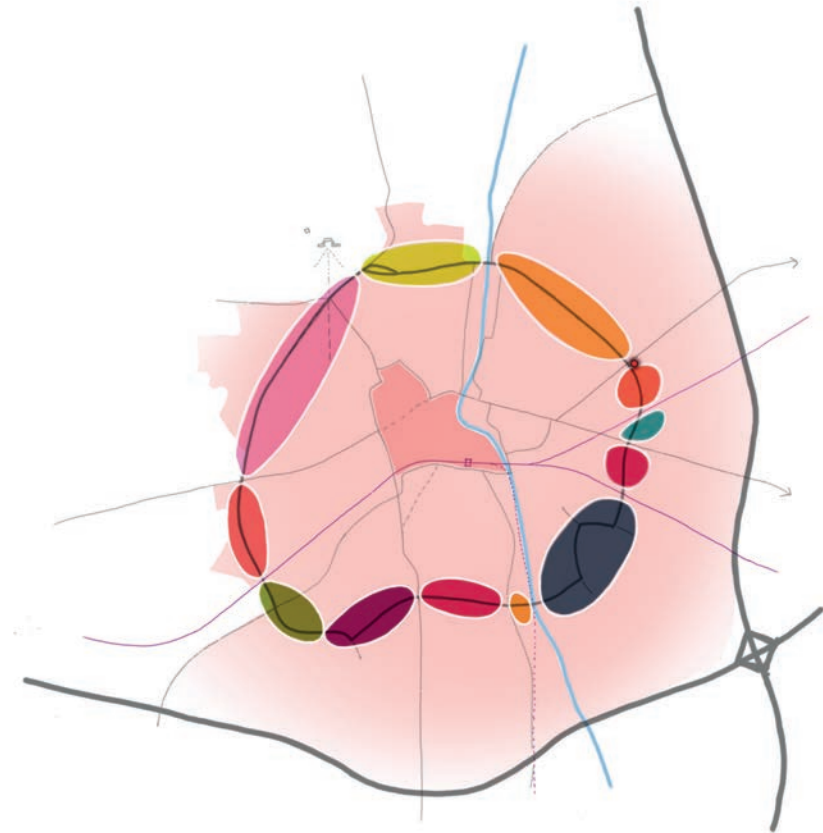




Bijzondere bebouwing

Aan de ring bevindt zich een grote variëteit aan bijzondere bebouwing en functies: middelhoge en hoge portiekflats en torenflats in Zevenhuizen, gecombineerde woon- en winkel bebouwing in 't Fort in Osseveld-Oost en Winkelcentrum Anklaar en kantoorgebouwen in Het Rietveld. Verder zijn er markante objecten te vinden langs het oostelijk deel van de ring zoals Omnisport en zwembad de Sprenkelaar.

Er is tussen al deze bijzondere gebouwen geen ruimtelijke of architectonische samenhang. Feitelijk zijn het allemaal unieke kralen die door de ring aan elkaar worden geregen.





Luchtfoto van het plangebied (rode vlak)



Plangebied gezien vanaf de Deventerstraat



Plangebied gezien vanaf de Vosweide



Plangebied gezien vanaf het kruispunt Deventerstraat - Laan van Osseveld

Plangebied

Begrenzingsen

Het plangebied wordt begrenst door de Vosweide, de Deventerstraat en de Laan van Osseveld. Tussen de Vosweide en de Deventerstraat is een perceel gelegen (Deventerstraat 386 - 390) met een woning en bedrijfsruimte. De achterzijde van dit perceel grenst aan het plangebied. Ook aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan zij- en achtertuinen van woningen (Vosweide 8a t/m 18).

In de huidige situatie is er vanaf de Vosweide zicht op het perceel. Aan de zijde van de Deventerstraat en de Laan van Osseveld is er op het perceel hoge opgaande begroeiing dat het beeld bepaald. Ook is er een begroeide grondwal parallel aan de laan van Osseveld. Het groen en de wal ontnemen het zicht op het achter liggende deel van het perceel.





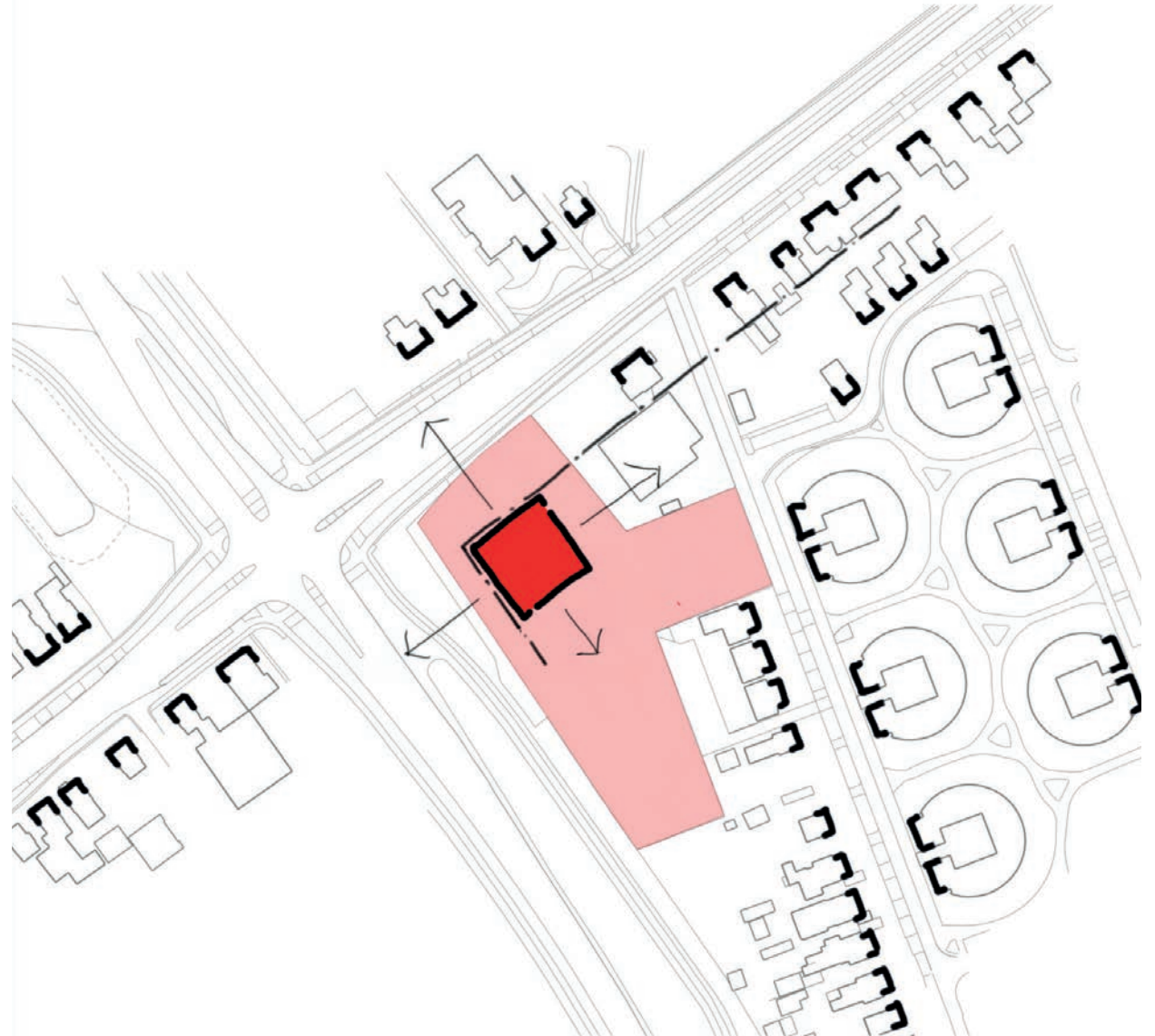
Bebouwingsstructuur

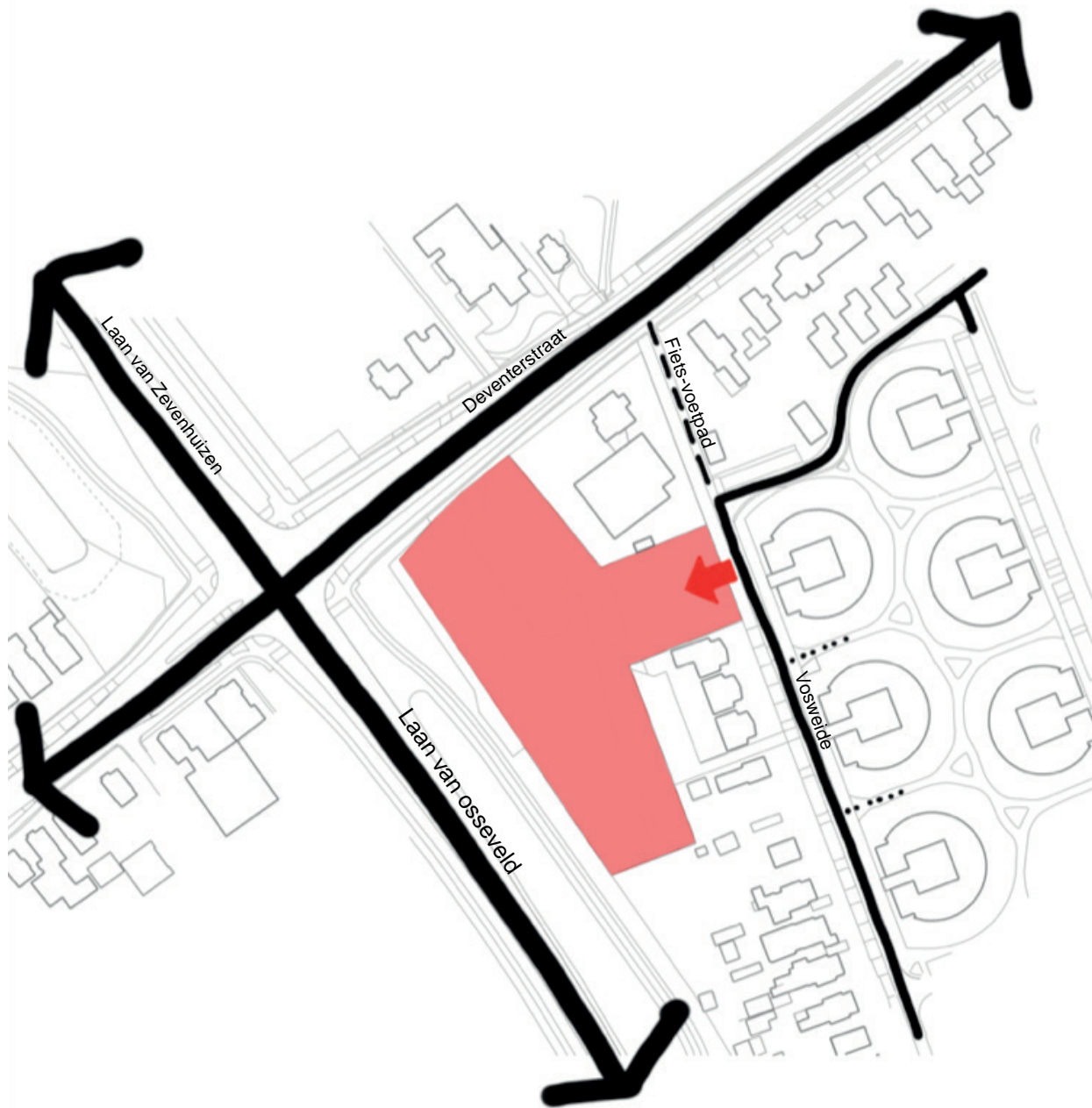
De bebouwing aan de Deventerstraat kenmerkt zich door een duidelijke zonering in hoofd- en bijbouwen. De hoofdbouwen staan min of meer in een rij aan de straat. De bijgebouwen, zoals schuren en bergingen, staan op het terrein achter deze hoofdbebouwing. Hiermee is op een natuurlijke wijze de hiërarchie tussen deze verschillende bebouwingsstructuren bepaald.

De woningen aan de Vosweide grenzen met de achterzijde aan de Laan van Osseveld. Ook hier is er sprake van een zonering vanuit de Vosweide gezien. Vanuit de Laan van Osseveld worden deze bijgebouwen aan het oog onttrokken door een begroeide wal.

Oriëntatie

Het woongebouw dient een alzijdige oriëntatie op de directe omgeving te krijgen. Dat betekent dat alle vier de zijden als een evenwaardige 'voorkant' worden vormgegeven.





Ontsluiting

Hoewel het plangebied direct is gelegen aan de Deventerstraat en de Laan van Osseveld is een directe aantakking op één van deze wegen onmogelijk gezien de ligging aan het drukke kruispunt. Het plangebied wordt dan ook ontsloten vanaf de Vosweide. Deze straat takt via de Veenhuizerweg aan op de Laan van Osseveld.

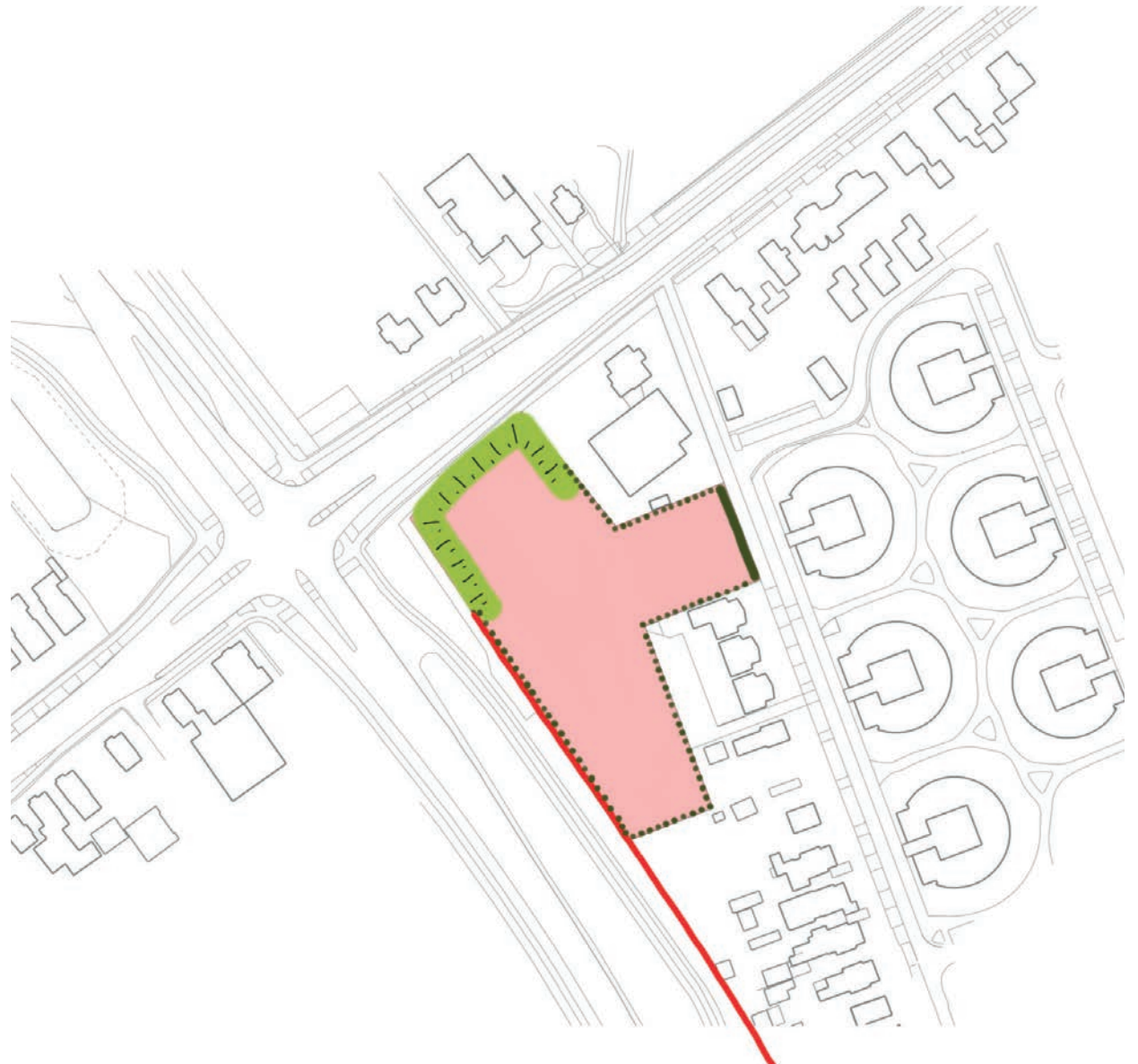
Door de verwachte toename van het verkeersaanbod in de toekomst zal de Laan van Osseveld worden verdubbeld naar 2 x 2 rijbanen (Zie afbeelding op pagina 8 en 9). De weg en het fiets- en voetpad zullen daardoor meer richting het plangebied komen te liggen.

Overgangen openbaar - privé

Het plangebied is gesitueerd aan de Vosweide. Vanaf de straat is er zicht op het perceel. De begrenzing tussen openbaar gebied en perceel wordt gevormd door een lage haag (ca. 1 meter hoog). Dit sluit aan op de bestaande hagen die aan de Vosweide voorkomen.

De begrenzing aan de zijde van de Laan van Osseveld wordt gevormd door een twee meter hoog geluidsscherm die het geluid tot een aanvaardbaar niveau reduceert voor de bestaande woningen aan de Vosweide. Naarmate de muur dichterbij het kruispunt met de Deventerstraat komt gaat deze langzaam op in een grastalud welke om de woontoren is gelegen. Ook aan de zijde van de Deventerstraat loopt dit talud. Door de muur en de wal is er vanaf het maaiveld van het plangebied geen zicht op de omliggende wegen en vice versa.

Op twee plekken grenst het plangebied aan particuliere percelen. Hier zal een hoge, groene erfafscheiding worden gemaakt zodat het parkeerterrein aan het zicht van de bewoners van de bestaande woningen wordt onttrokken.





Kerk aan de Deventerstraat 91 - hoek Bloemheuvellaan



Kantoor met woningen aan de Deventerstraat 67 t.p.v. de aansluiting van de Burgermeester Jhr. Quarles van Uffordlaan



Kantoorgebouw op de hoek Deventerstraat - Tussen de Eiken 109



Kantoorgebouw UWV aan de Deventerstraat 43 - hoek Vlijtseweg / Kanaal

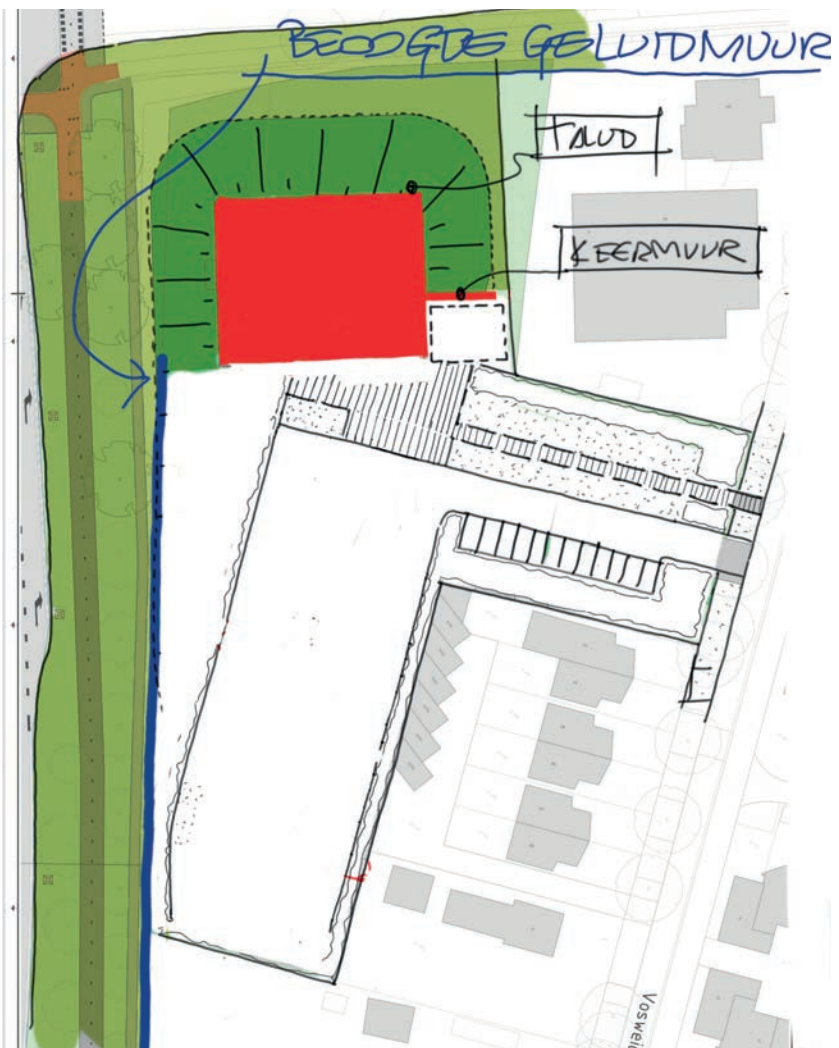
Positie woongebouw

Het woongebouw heeft een oriëntatie naar alle vier zijden. Maar vooral de ligging aan de Deventerstraat is precair; hier maakt het woongebouw deel uit van de fijnmazige lintstructuur met bebouwing in een kleine korrelmaat en lage bouwhoogte. Het grootschalige woongebouw wijkt af van deze maat, schaal en structuur. Er zijn aan de Deventerstraat meer voorbeelden te zien van grootschalige, beeldbepalende bebouwing (zie afbeeldingen op de pagina hiernaast). Vaak vormt deze bebouwing een ruimtelijk accent op een stedenbouwkundig prominente plek, zoals een kruispunt van straten. Om het schaalverschil tussen de kleine korrel en het grootschalige woongebouw te overbruggen liggen de grote objecten op de 'tweede lijn', met een (groene) overgangsruimte tussen straat en gebouw.

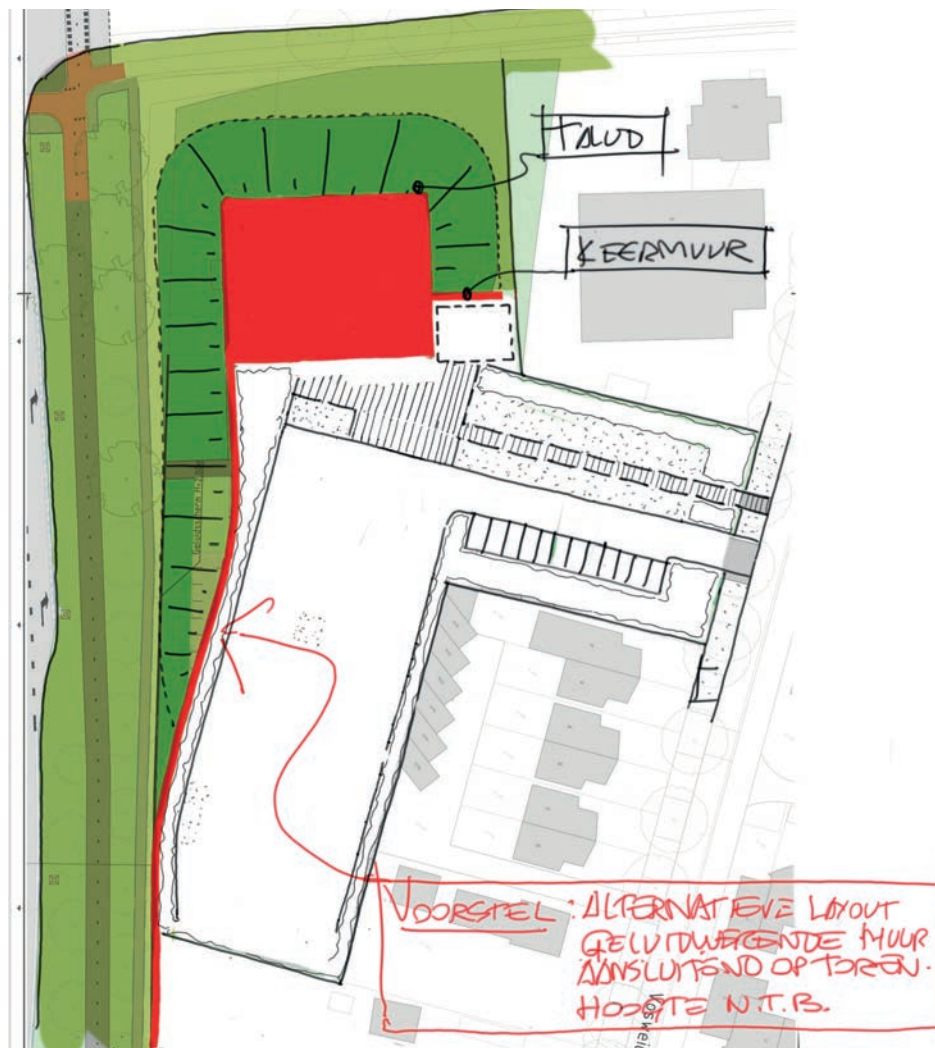
Geleding

Het gebouw wijkt qua maat en schaal af van de kleine korrelmaat in het bebouwingslint aan de Deventerstraat. Door de gevel ruimtelijk 'op te delen' en te geleden wordt de breedte visueel verkleind. Hiermee wordt tevens de verticaliteit van het gebouw versterkt. De geleding bestaat uit een duidelijke verspringing/vertrapping in de gevel.





Recht geluidsscherm, parallel aan de Laan van Osseveld



Geluidsscherm met een S-vormige layout, verbonden aan het woongebouw

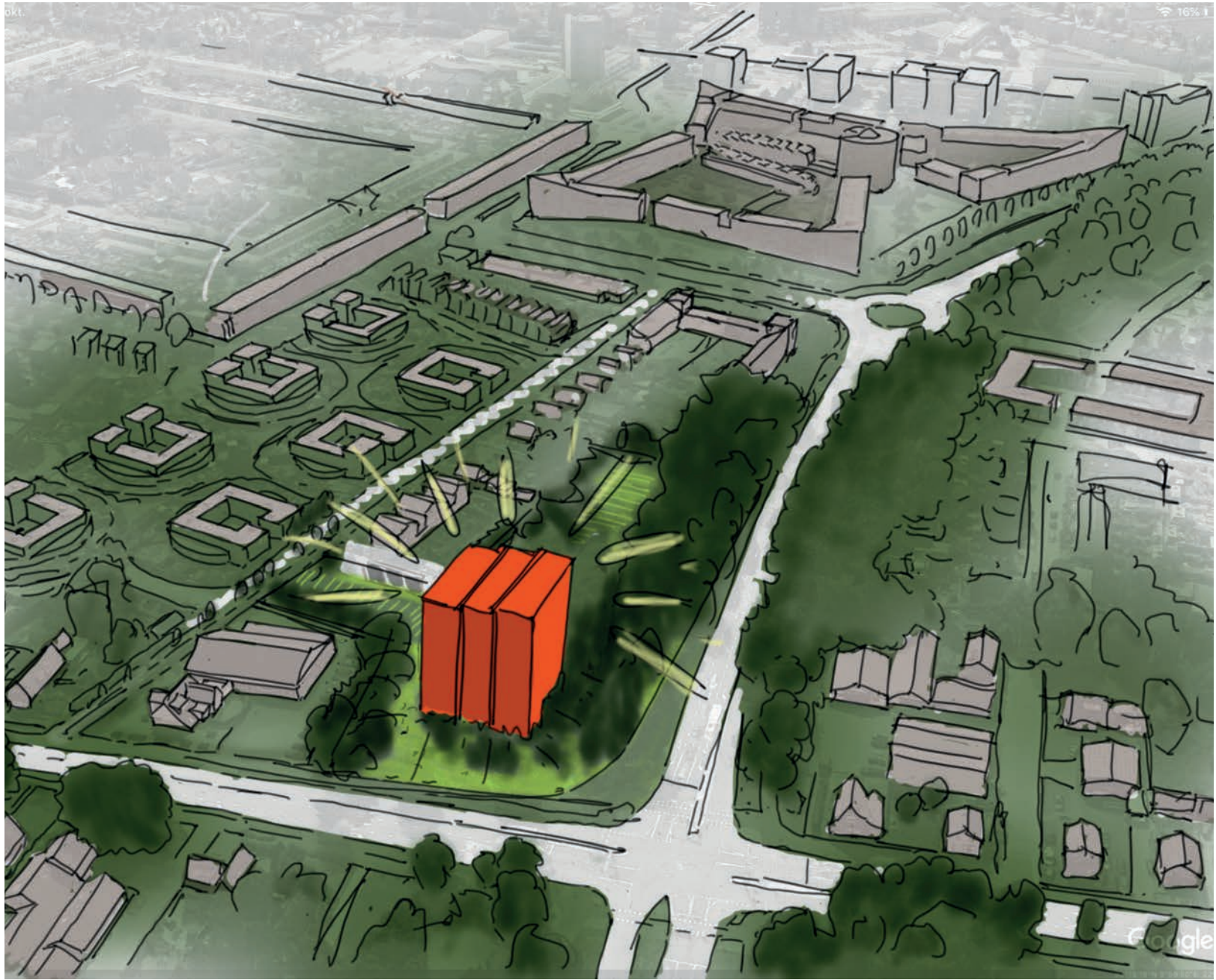
Geluidwering langs Laan van Osseveld

Door de verbreding van de Laan van Osseveld zullen er naar verwachting maatregelen moeten worden genomen om het verkeersgeluid te reduceren voor de woningen aan de Vosweide. Het doel daarbij is om de toekomstige geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Daarbij wordt het eerst gekeken naar maatregelen bij de bron (stiller wegdek) en vervolgens naar maatregelen in de overdracht (geluidsschermen of -wallen). Op de afbeelding hiernaast zijn twee mogelijke varianten geschetst. De variant waarbij scherm en gebouw met elkaar zijn verbonden heeft vooralsnog de voorkeur omdat hiermee een bredere groene zoom langs de weg overblijft dat recht doet aan het beoogde beeld van de Ring als 'Parklane'.

Er is op dit moment nog geen keuze gemaakt voor een van de varianten (mogelijk komen er nog andere varianten bij). De uiteindelijke vormgeving en aankleding van het geluidsscherm staat los van de ontwikkeling van het woongebouw en zal pas over enige tijd worden opgepakt.



Laan van Osseveld; huidige situatie



Beeldkwaliteit

In de matrix hieronder en op de volgende pagina staan de ruimtelijke randvoorwaarden en handreikingen voor de architectonische uitwerking van het woongebouw en het ontwerp voor de openbare ruimte opgesomd. Deze randvoorwaarden vormen tevens het toetsingskader voor de gemeente en de Commissie Omgevingskwaliteit ('Cie O').

Typologie en programma	<ul style="list-style-type: none"> • Markant alzijdig woongebouw met appartementen
Positie op het kavel	<ul style="list-style-type: none"> • Zijde Deventerstraat: Ver terug liggend t.o.v. de straat en de belendende woningen in het lint ('2e lijn'). Tussen straat en gebouw een brede begroeide groene zoom. De beganegrondlaag wordt aan het oog onttrokken door een talud. • Laan van Osseveld: Ver terug liggend t.o.v. de straat. Tussen straat en gebouw een brede begroeide groene zoom en een geluidwerende voorziening (uitvoering en plaats n.t.b.). De beganegrondlaag wordt aan het oog onttrokken door een talud. • Zijde Vosweide: Vanaf deze straat wordt het perceel ontsloten. Gebouw ligt ver terug vanaf de straat gezien. De ruimte tussen straat en gebouw groen inrichten.
Massa-opbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Acht woonlagen boven een beganegrondlaag (waarin de bergingen zijn opgenomen) • Verticale geleding door een substantiële verspringing in de gevel aan i.i.g. de zijde van de Deventerstraat. Hierdoor ontstaan er drie gevelvlakken die zich elk manifesteren als een autonoom volume, die samen met de andere volumes een dynamische ruimtelijke compositie vormt. • Dakvorm: geprononceerde vormen als beëindiging van de onderliggende volumes. De daken maken deel uit van de ruimtelijke compositie.
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • In de gevelcompositie dient te worden gestreefd naar een goed evenwicht tussen 'repetitie' en 'verbijzondering' waarbij er op gebouwniveau gestreefd moet worden naar een krachtige ruimtelijke compositie. Het gebouw dient meer te zijn dan een stapeling van uniforme verdiepingen. • Er wordt een uitgesproken en beeldbepalende architectuur gevraagd op deze belangrijke plek aan de radiaal en de ring. • De locatie is gelegen aan de rand van Osseveld-Oost. Het gebouw dient aan te sluiten bij de thematiek van de wijk 'De zeven tuinen van oost'. De wijze waarop dit thema wordt opgepakt is vrij. • De hoofdentree heeft een monumentaal en uitnodigend karakter en bevindt zich aan de zuidzijde van het gebouw • Ondergeschikte elementen (bijvoorbeeld noodtrappenhuizen en balkons) zijn onlosmakelijk onderdeel van de architectonische totaalcompositie van het gebouw. • Kleuren / materialen: robuuste, 'sprekende' materialen toepassen (Plaatmateriaal zo beperkt mogelijk toepassen). Materiaal en kleur dienen de architectuur te versterken en ook onderling in overeenstemming te zijn. <p><i>Handreikingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het dak is bij uitstek geschikt voor het plaatsen van PV-panelen.</i> • <i>Toepassen van gevelgroen. Bijvoorbeeld niet hechtende klimplanten (zie afbeelding hiernaast)</i>





Bloemrijk grasland op helling
Boomgroep



Bloemrijk grasland
Geluidsscherm met klimplanten



<p>Terreininrichting</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De terreininrichting en de architectuur van het woongebouw zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Qua ontwerp voor de buitenruimte kan inspiratie worden geput 'De zeven tuinen van oost'; het thema van de visie voor Osseveld-Oost van Kuiper Compagnons. • Het benodigde parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. Het uiteindelijke bouwplan wordt getoetst aan de geldende parkeernorm. • Een opstelplaats voor fietsen dient integraal onderdeel te zijn van het terreininrichtingsplan. • Vuilcontainers dienen op een goede manier te worden geïntegreerd op het terrein zodat deze niet als storend worden ervaren (zicht en geur) maar wel goed bereikbaar zijn voor de bewoners en de ophaaldienst. • Eventuele bijgebouwen worden geïntegreerd in het hoofdvolume. Geen losse bijgebouwen op het perceel. • De overgang tussen gebouw en de Deventerstraat en de Laan van Osseveld dient een groene invulling te krijgen met een talud waarmee de beganegrond met bergingen aan het zicht wordt onttrokken. De inrichting van deze taluds bestaat uit een combinatie van bloemrijk gras, opgaand groen en bomen. • De buitenruimte zo groen mogelijk inrichten. Geen overbodige verharding. • Waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden en inpassen in de terreininrichting. • Nieuwe bomen een standplaats geven van voldoende formaat (zie PvE-O.R.).
<p>Overgangen perceel - openbare ruimte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vosweide: De entree tot het terrein vanaf de Vosweide dient uitnodigend te zijn waarbij de overgang van openbare ruimte naar het terrein naadloos in elkaar overloopt. Belangrijk is dat de ruimte zo groen mogelijk wordt ingericht. • De geluidwerende muur (*) parallel aan de Laan van Osseveld dient op een goede wijze te worden ingepast aan de rand van het binnenhof. Ook de aansluiting tussen muur en woongebouw dient zorgvuldig te gebeuren. De muur zelf dient een groene, 'natuurlijke' uitstraling te krijgen aan beide zijden zodat het zich op voegt in de groene berm annex aan de Laan van Osseveld. Eventueel kan er een doorgang in de geluidwerende muur worden gemaakt ten behoeve van een LV-verbinding tussen de Laan van Osseveld en het perceel. • Belendende percelen: het perceel grenst op twee plekken aan particuliere percelen. Hier zal een hoge, groene erfafscheiding worden gemaakt zodat het parkeerterrein aan het zicht van de bewoners van de bestaande woningen wordt onttrokken.

**) Deze geluidwerende muur maakt geen deel van de opgave van het woongebouw maar zal in een later stadium ten tijde van de uitwerking van de verbreding van de Laan van Osseveld worden opgepakt. Zie pagina 25.*

