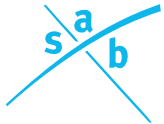




BEELDKWALITEITSPLAN
AUPING, DEVENTER



SAB

bezoekadres:

Frombergdwarstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

Postbus 479
6800 AL
Arnhem

T: 026-3576911

F: 026-3576611

E: info@sab.nl

I: www.sab.nl

Contactpersoon

Lotte van Veldhuizen

Opdrachtgever

Ter Steege Vastgoed Apeldoorn bv

Projectnummer

170339

Datum

13 mei 2019

Inhoud

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 1. Inleiding | 4 |
| 2. Stedenbouwkundig plan | 6 |
| 3. De deelgebieden | 13 |
| 4. De buitenrand | 14 |
| 5. Laan van Borgele | 22 |
| 6. De binnenruimte | 28 |
| 7. De parkeerhoven | 36 |
| 8. Entrees en overgangen | 38 |

1 Inleiding

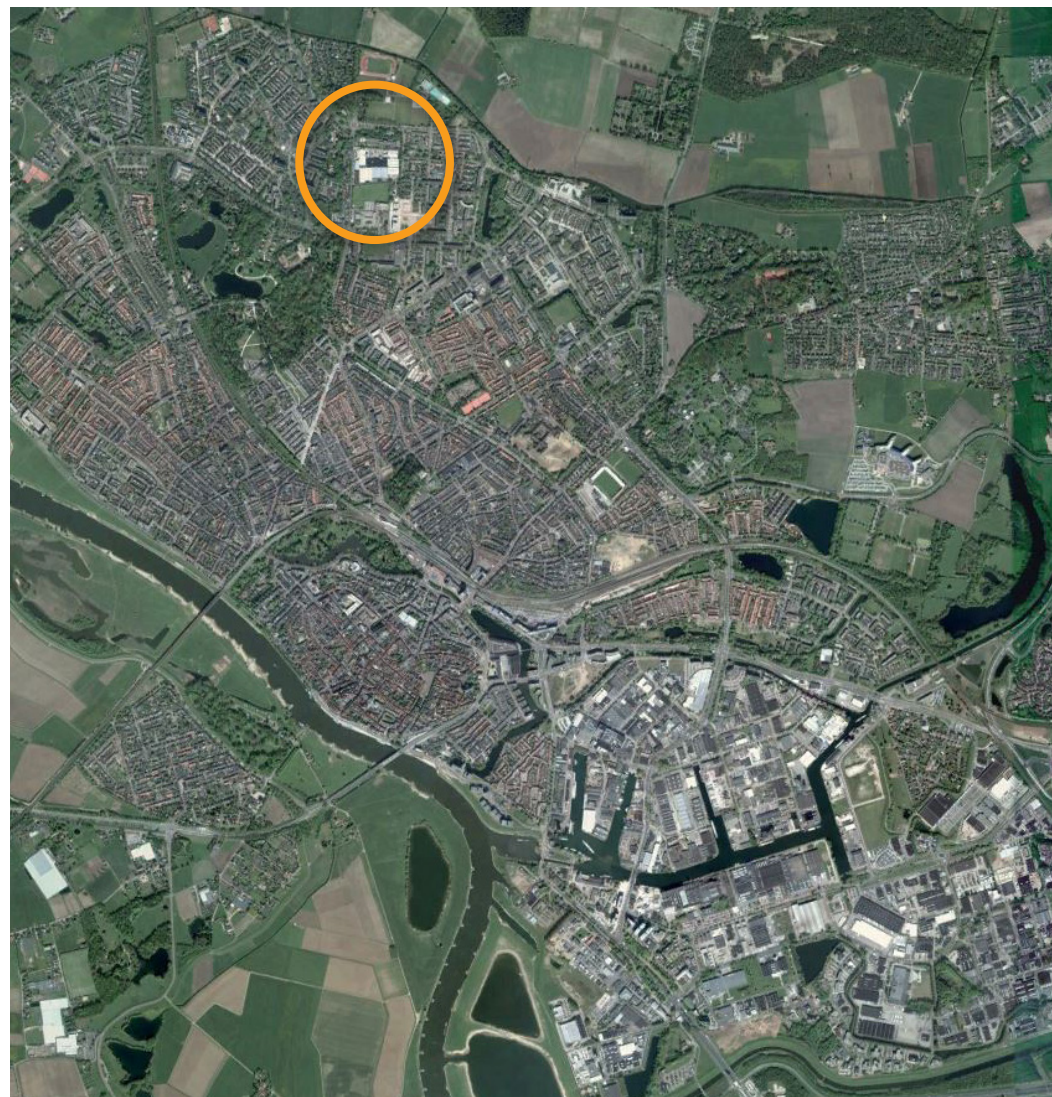
Aanleiding

De voormalige beddenfabriek van Auping aan de Laan van Borgele staat inmiddels al geruime tijd leeg. De fabriek van Auping is verhuisd naar een andere locatie in Deventer en heeft het terrein niet meer nodig voor eigen gebruik. Ter Steege heeft het terrein aangekocht met de intentie woningbouw te ontwikkelen. Hiervoor is door OOSTZEE een concept stedenbouwkundig plan opgesteld. Ter Steege heeft SAB gevraagd het beeldkwaliteitsplan op te stellen en het stedenbouwkundig plan verder uit te werken.

Doel & Ambitie

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor initiatieven op het Auping terrein. Het stedenbouwkundig plan vormt daarvoor het vertrekpunt en wordt verder uitgewerkt in concrete richtlijnen voor bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument en is bedoeld als een uitnodigend kader voor initiatiefnemers en leidraad voor de beoordeling van plannen door de gemeente Deventer. Zo is de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit vastgelegd om het Auping terrein te transformeren tot een aantrekkelijke en op het industriële verleden geïnspireerde woonlocatie.

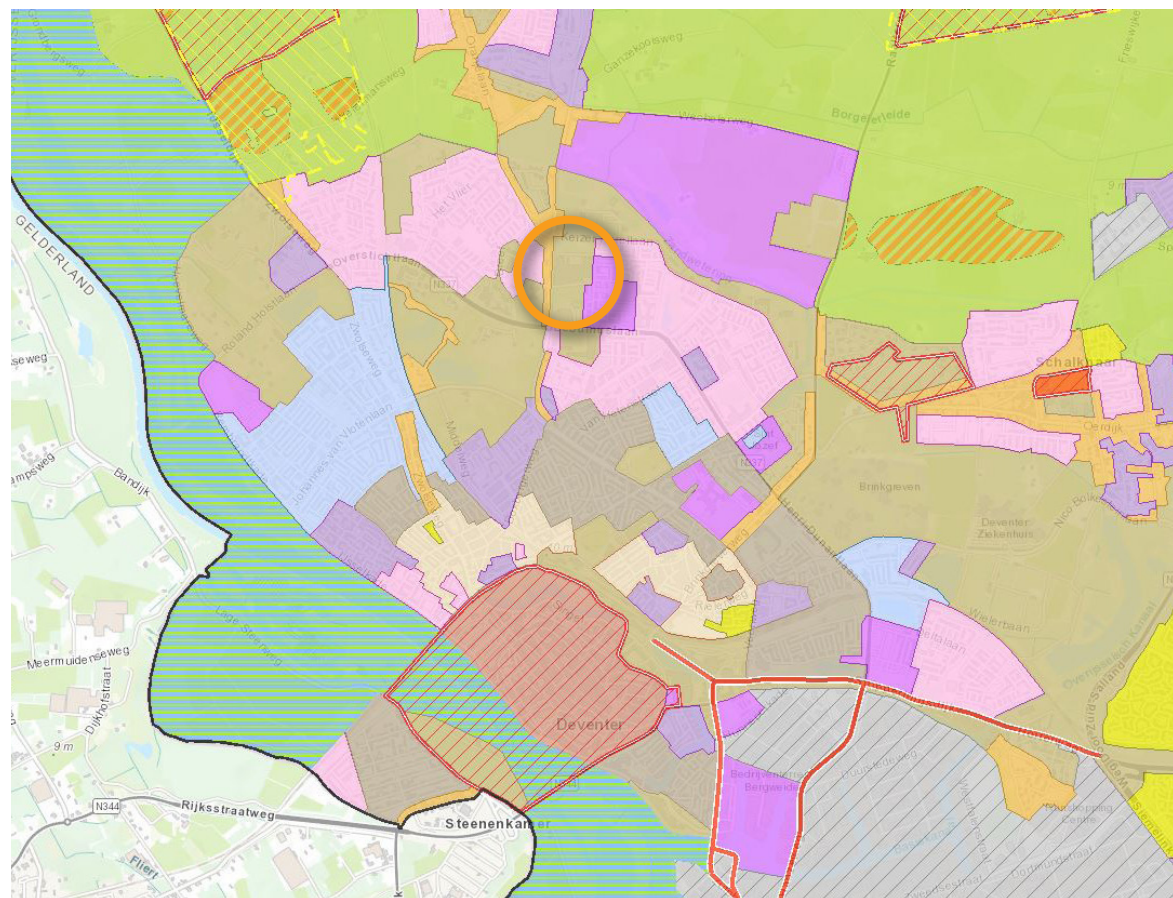


ligging Auping terrein binnen Deventer

Welstandsnota

De gemeente Deventer heeft in 2011 een welstandsnota opgesteld. Met de nota tracht de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar nodig te versterken. Binnen de welstandsnota zijn een aantal gebieden aangeduid. Het Auping terrein ligt in het gebied 'Solitaire bebouwing'. Kenmerkend voor deze gebieden is dat de bebouwing grotendeels individueel is vormgegeven. Ook hebben de gebouwen overwegend een grote massa. Kenmerkend voor de openbare ruimte is dat deze een robuuste groene eigenschap heeft.

Wanneer een nieuwe ontwikkeling sterk afwijkt van het geldende gebiedstype, dan wordt er voor zo'n gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ook als de grootte van het te ontwikkelen gebied vraagt om een gedetailleerder toetsingskader wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is bij het Auping terrein het geval. Het beeldkwaliteitsplan vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, het toetsingskader voor de welstandscommissie.



welstandskart gemeente Deventer

2

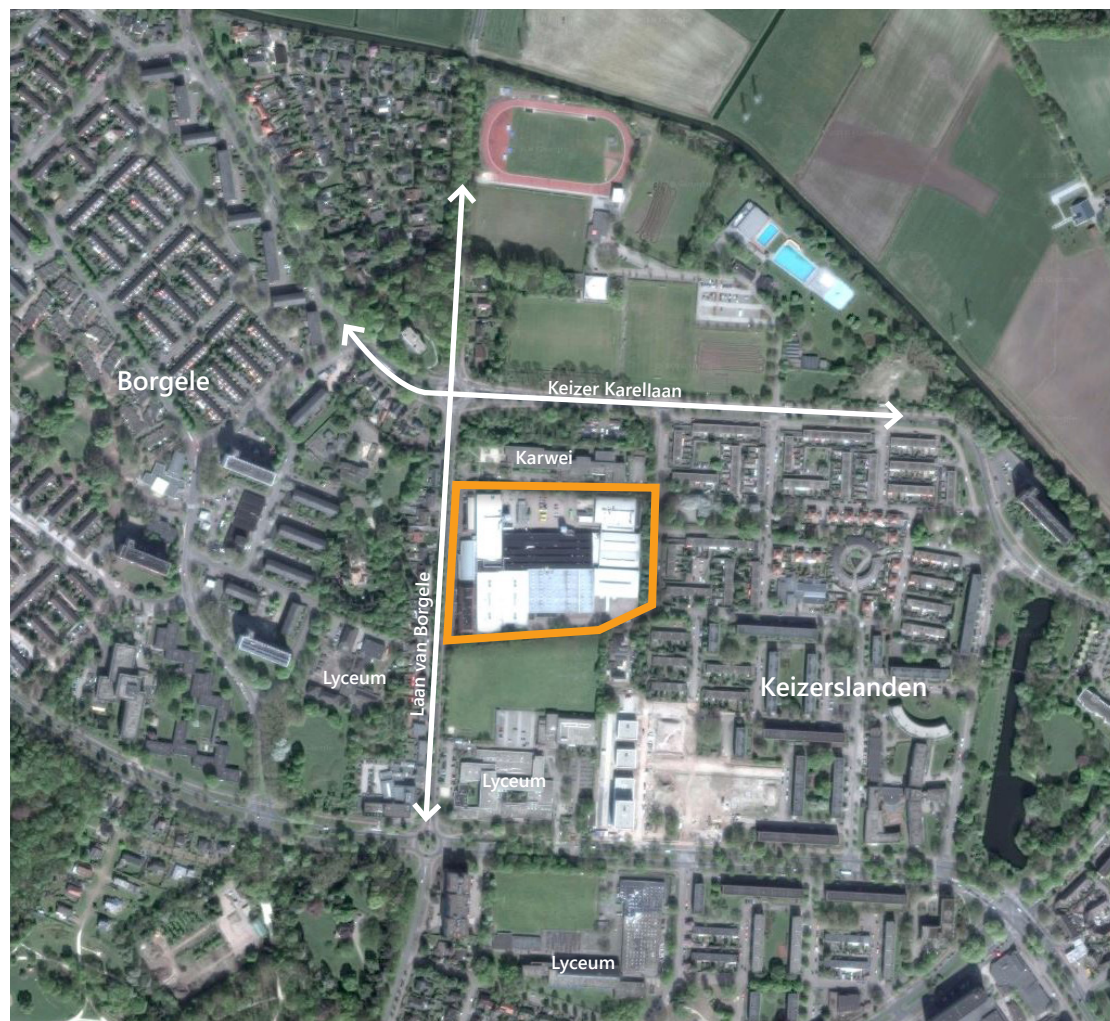
Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijke context

De locatie van Auping is gelegen in het noorden van Deventer in de wijk Keizerslanden. De fabriek van Auping was hier sinds 1912 gevestigd aan de Laan van Borgele. Borgele en Keizerslanden zijn beide ontwikkeld gedurende de jaren '60 en '70 en hebben een voor die tijd typerende stempelverkaveling. Gedurende de afgelopen jaren is er begonnen met de herstructurering van Keizerslanden en inmiddels is een gedeelte van deze herstructurering al gerealiseerd. Deze wijken bestaan voornamelijk uit grondgebonden woningen in een mix van vrijstaand, twee- onder-één-kapwoningen en rijwoningen.

Tussen de wijken Keizerslanden en Borgele ligt een groenzone met 'voorzieningen'. Het Aupingterrein vormt een dicht bebouwd samengesteld bebouwingscluster binnen deze groenzone. Ook het Eddy Hillesum Lyceum ten zuiden van de Auping fabriek maakt deel uit van deze groenzone. Deze middelbare school bestaat onder meer uit een schoolcomplex, een sporthal en een sportveld. Direct ten noorden van de locatie liggen een bouwmarkt en een braakliggende kavel waar een woningbouwplan wordt ontwikkeld. Ten noorden daarvan ligt een klein woonwagenveld.

De industriële gebouwen van Auping hebben een functioneel karakter en weinig tot geen cultuurhistorische waarde. Deze zullen plaats maken voor woningbouw. Het voormalige hoofdkantoor aan de Laan van Borgele zal worden herbouwd waarbij de intentie is zoveel mogelijk het oorspronkelijke ontwerp te benaderen.



ligging Auping terrein binnen Deventer



De laan van Borgele aan de westzijde van het plangebied met individuele bebouwing en doorlopende bomenstructuur



Landsherenlaan aan de oostzijde van het plangebied met vooral rijwoningen en robuuste groenstructuur langs Auping



Het Keizerspad aan de zuidzijde van het plangebied met volgroeide bomen aan weerszijden

Bebouwingsdetails Auping



Loading docks van de voormalige Aupingfabriek



Hallen van de voormalige Aupingfabriek



Gevelopbouw van de fabriek



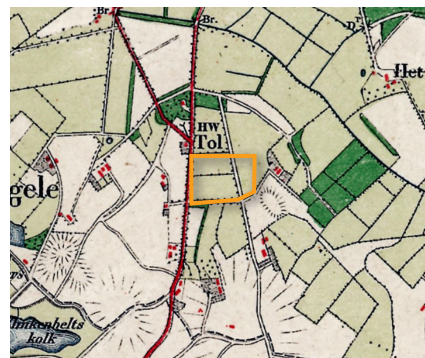
Hoofdkantoor Auping aan Laan van Borgele

Historische ontwikkeling

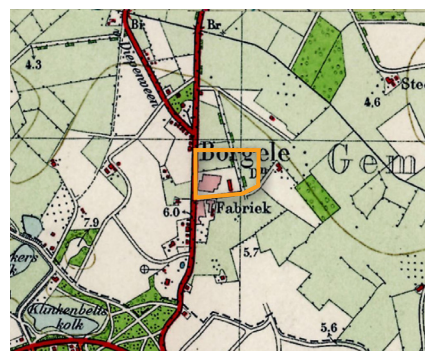
De locatie is gelegen aan de Laan van Borgele. Deze weg was vroeger een van de belangrijke uitvalswegen van Deventer in de richting van het noorden. Het was dan ook niet verrassend dat juist langs deze weg in 1912 Johannes Auping zijn fabriek vestigde. Destijds nog omringd door weilanden en een aantal andere kleine fabriekjes zoals de vleeswarenfabriek en de varkensslachterij.

Rond 1950 is de fabriek inmiddels uitgebreid en zijn de eerste hallen gebouwd. Nog steeds werd de Auping fabriek voornamelijk omringd door weiland en agrarisch gebied. Langzaam komt wel het bebouwd gebied dichterbij, Deventer is aan het uitbreiden ten noorden van de oorspronkelijke stad.

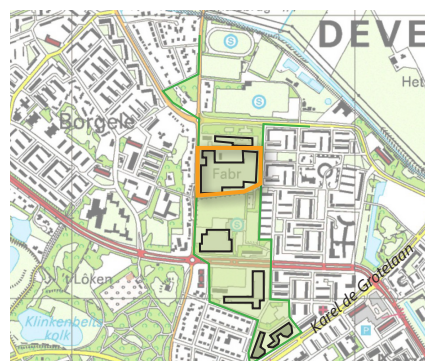
Inmiddels ligt de voormalige Auping fabriek binnen het stedelijke weefsel van de stad Deventer. De ooit kleine fabriekshal is uitgebreid tot een cluster van verschillende fabriekshallen uit verschillende periodes. De fabriek vormt samen met een aantal andere volumes (Etty Hillesum Lyceum en Etty Hillesum Lyceum Noord en de appartementen aan de Karel de Grotelaan) een schakel van grote blokken tussen de woongebieden.



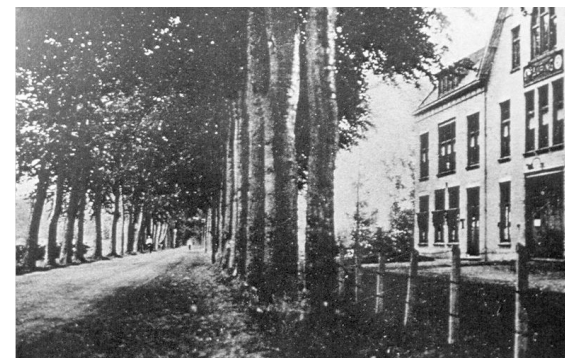
1900



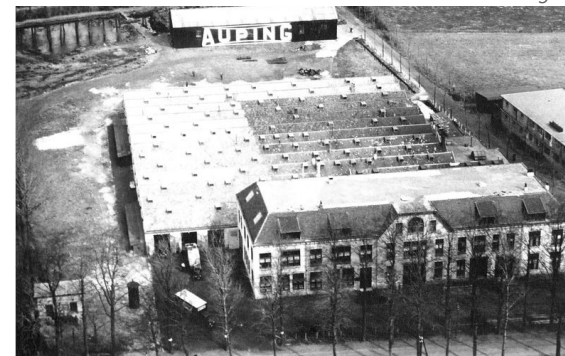
1950



2000



De laan van Borgele



Het Auping terrein in 1929



Het Auping hoofdkantoor in de jaren 70



Concept stedenbouwkundig plan door OOSTZEE: een drietal blokken maakt een stevige rand van het plangebied, die refereert aan het industriële verleden. Het binnengebied krijgt juist een zachtere uitstraling rondom een intieme, groene openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan is inmiddels verder verfijnd en uitgewerkt, maar het concept staat nog overeind. Posities van de daktypes zijn louter indicatief aangegeven.



Uitgewerkt stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig plan

Het door OOSTZEE opgestelde concept stedenbouwkundig plan vormt het vertrekpunt voor dit beeldkwaliteitsplan. Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen aan de hand van de drie kernwaarden van Auping: duurzaam, mensgericht en innovatief. Deze kernwaarden hebben in combinatie met de karakteristieken van de locatie en de programmatische uitgangspunten geleid tot de stedenbouwkundige visie.

In het stedenbouwkundig plan komt het gesloten karakter van het fabriekscomplex terug in een aantal robuuste clusters van woningen. Deze clusters refereren aan de fabriekshallen die ooit het beeld bepaalden. Het karakteristieke kantoor aan de Laan van Borgele behoudt zijn prominente plek. Hoewel het gebouw gesloopt wordt, zal het zoveel mogelijk naar het historische ontwerp nieuw gebouwd worden en plaats bieden aan zorgappartementen. De overige fabriekshallen zijn niet het behouden waard, maar de stevige rand van tegen elkaar geplaatste clusters refereert hier wel naar.

Het binnengebied is in tegenstelling tot de rand 'zachter' van aard. Hier is de openbare ruimte overwegend groen, autovrij en informeel. De bebouwing sluit aan bij dit intieme binnengebied en krijgt een lichtvoetig karakter.

DUURZAAM

Zorgvuldig (her)gebruik van materialen, water en energie en bijzondere aandacht voor klimaat adaptatie.



“ONZICHTBARE” TECHNIEK

- Waterberging, afkoppelen
- Dakvlak geoptimaliseerd op de zon voor zonnepanelen
- 2.5% Gasloos
- Van de grond gebonden woningen minimaal 50% energie neutraal

MENSCERICHT

Optimale privacy en collectiviteit maken een (be)leefbare omgeving voor jong en oud, waar groen en niet de auto het beeld bepaald.



LEEFOMGEVING

- Ruimte om samen te komen
- Sociale samenhang qua woning en doelgroepen
- De auto's dichtbij maar niet in het centrum van het plan
- Mix van koop, sociale huur en zorg

INNOVATIEF

Nieuwe aanvullende wooninvulling, waarbij ontmoeting, interactie, delen van het hof, ruimte en groen centraal staan.



WOONOMGEVING

- Woning Match: kiezen voor de woning die bij jou past
- Wonen aan gezamenlijk groen binnenhof

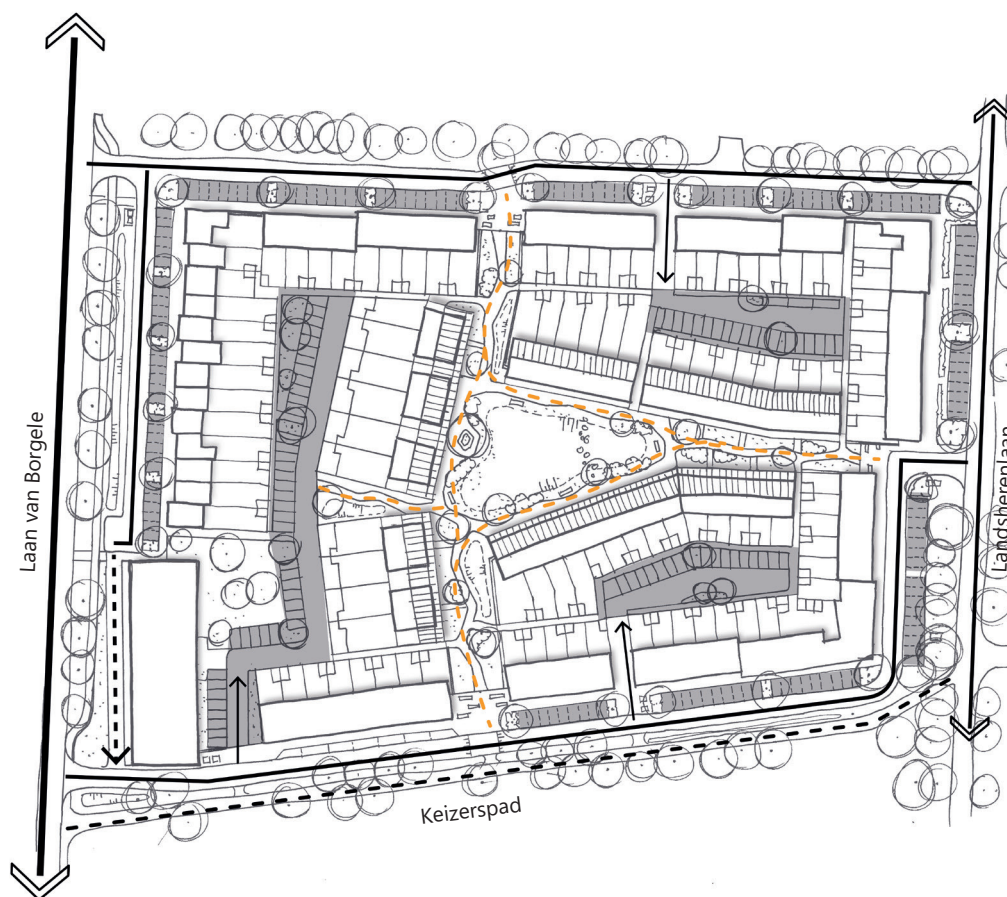
Kernwaarden Auping

De kernwaarden, duurzaam, mensgericht en innovatief komen alle drie terug in het stedenbouwkundig plan. Zo is er aandacht besteed aan een duurzaam plan waar minimaal 50 % van de woningen energie neutraal wordt opgeleverd. Daarnaast wordt het regenwater binnen het plangebied afgevoerd naar onder andere wadi's. Ook is het de intentie om materialen waar mogelijk her te gebruiken.

Door de verschillende karakteristieken van de buitenrand en het binnengebied is het plan gericht op verschillende wensen van verschillende toekomstige bewoners. Zo nodigt het binnengebied uit tot een collectieve levensstijl waar groen het beeld bepaalt in plaats van de auto. Er is hier ruimte gemaakt voor de bewoners en verschillende doelgroepen, een plan gericht op de mens.

De innovatie zit in het binnengebied waar het groen gedeeld wordt door de bewoners van het Auping terrein. Door de woningen direct aan de openbare ruimte te situeren worden bewoners aangemoedigd om de openbare ruimte te gebruiken en worden ontmoetingen tussen buurtgenoten gestimuleerd. Daarnaast is er aan de Laan van Borgele ruimte voor 'Woning Match' waar kopers kiezen voor de woning die bij hun past. Een aanvullende wooninvulling voor de gemeente Deventer.

De kernwaarden van Auping vormden het vertrekpunt voor de planvorming. Inmiddels zijn deze deels ingehaald door de tijd. Zo is gasloos bouwen inmiddels de norm. De kernwaarde om een duurzaam gebied te realiseren staat echter nog steeds overeind.



Principes ontsluiting en parkeren

De hoofdverkeersstructuur van het plan bestaat uit oost-west gerichte woonstraten die rondom het complex lopen en aansluiten op de Laan van Borgele en Landsherenlaan. Aan deze woonstraten wordt haaks geparkeerd. Langs deze straten is een groot deel van de parkeerplaatsen gesitueerd.

Vanaf de woonstraten zijn de parkeerhoven in de woonblokken ontsloten via inprikkers. Deze parkeerhoven zijn alleen voor bewoners. Een aantal van de woningen in het binnengebied krijgt een carport in de achtertuin. Ook deze worden via een parkeerhof ontsloten. Het binnengebied is totaal autovrij

Het Keizerspad wordt omgevormd tot fietspad.



Principes Openbare ruimte

Het gehele fabriekscomplex wordt in de bestaande situatie omkaderd door een stevige bomenrand die voor een groen karakter zorgt. Daarmee is het complex ingepast in de groenzone. Het is de intentie om deze groene rand te behouden.

Binnen dit kader krijgt de openbare ruimte van de buitenrand een stevig karakter. Hier is sprake van een doorlopende 'vloer' van verharding met ondergeschikte groenvakken.

De binnenruimte daarentegen krijgt een heel groen karakter. De verharding is hier juist ondergeschikt aan de groene, informele parkruimte.

Tot slot vormen de parkeerhoven een semi-openbare ruimte. Hier staat functioneel parkeren voorop.

3

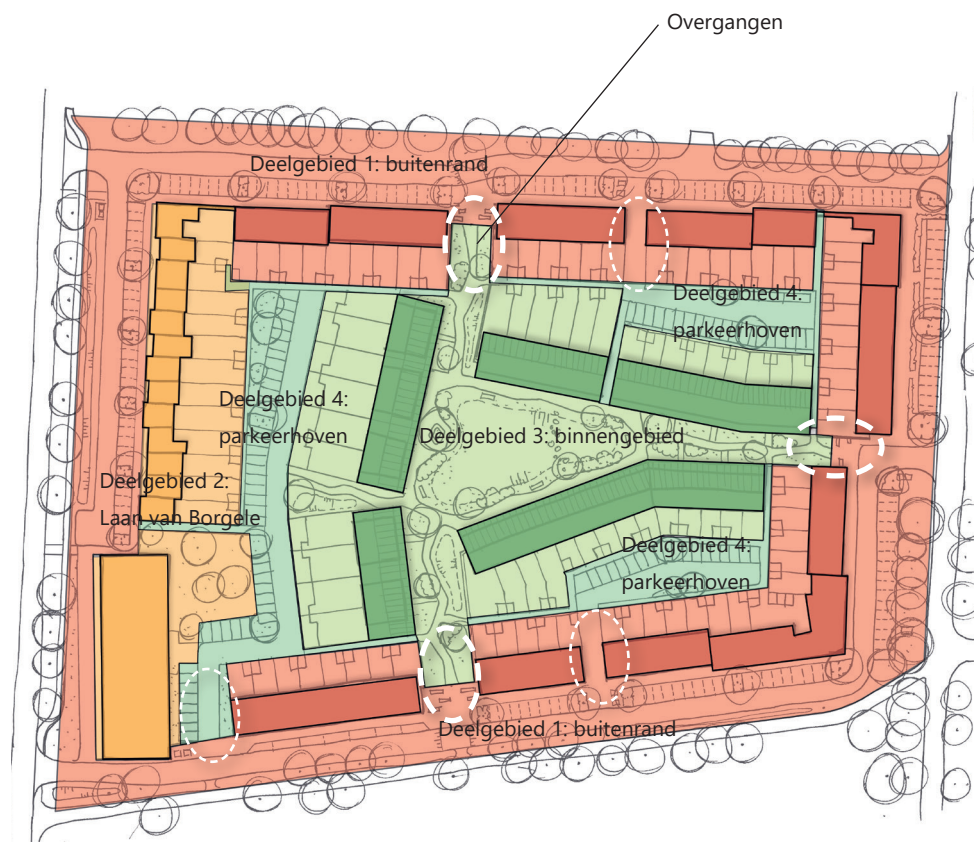
De deelgebieden

Deelgebieden

Uit het stedenbouwkundig plan volgt de indeling in twee deelgebieden die elk hun eigen karakter en sfeer krijgen. Ook zijn er enkele 'overgangszones' tussen de deelgebieden in. Het eerste gebied is de buitenrand, waar het gesloten, robuuste en industriële karakter voorop staat. De Laan van Borgele is een verbijzondering binnen deze rand vanwege de relatie met de meer individuele bebouwing aan de overzijde van de Laan. De bebouwing en erfinrichting aan de Laan van Borgele wordt als zelfstandig deelgebied omschreven (de inrichting van de openbare ruimte is hier hetzelfde als in de buitenrand en wordt dan ook niet apart benoemd).

Het 'zachte' intieme binnengebied krijgt een heel andere en eigen sfeer en komt in hoofdstuk 6 aan bod. De parkeerhoven liggen tussen verschillende deelgebieden en krijgen een eigen uitwerking (hoofdstuk 7).

De overgangen van de buitenrand naar het binnengebied vragen om een zorgvuldig ontwerp. Om de overgang goed te kunnen beleven zullen bebouwing, erfinrichting en openbare ruimte hier extra goed op elkaar moeten worden afgestemd. Deze overgangen worden in hoofdstuk 8 omschreven.



4

De buitenrand

sfeerbeeld

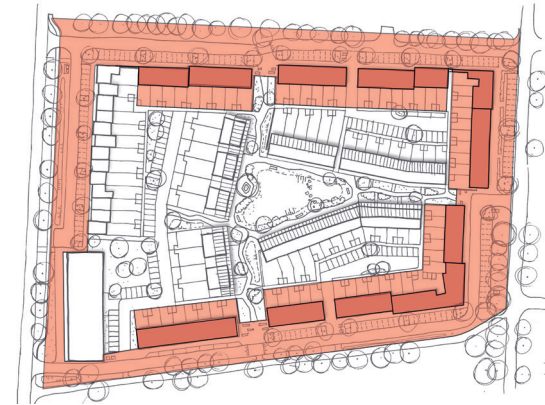
Het deelgebied 'de buitenrand' is sterk geïnspireerd op de ooit beeldbepalende fabriekshallen van Auping. De buitenrand heeft een stoer, industrieel karakter. Het deelgebied bestaat uit de noordelijke, oostelijke en zuidelijke rand van het plangebied.

Belangrijk is dat de buitenrand zich aan alle zijden en ook op de hoeken, als gesloten eenheid manifesteert zoals dat ook met de fabriekshallen het geval was. Om de maat en schaal van de hallen terug te laten komen is de herkenbaarheid van de individuele woning aan de buitenrand ondergeschikt. Clusters van een aantal woningen vormen samen een duidelijk, herkenbare eenheid die doet herinneren aan de voormalige fabriekshallen. Het stoere industriële beeld komt ook tot uitdrukking in de

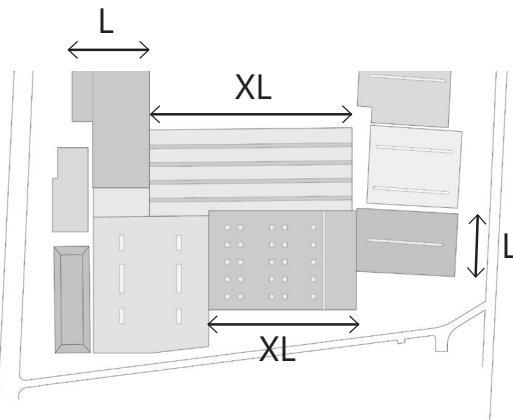
materialisatie; baksteen in verschillende tinten eventueel gecombineerd met andere industriële materialen, zoals metaal en glas, bepalen het beeld. De details en accenten versterken het stoere karakter.

uitgangspunten

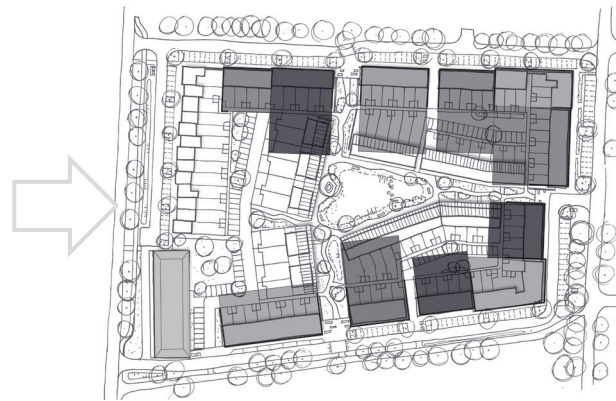
- » de buitenrand manifesteert zich als gesloten eenheid
- » harde overgang van omgeving naar Auping
- » de openbare ruimte en bebouwing hebben een industriële uitstraling
- » herkenbaarheid van individuele woning is ondergeschikt aan de referentie naar de "fabriekshallen"
- » platte daken of ondergeschikte kappen versterken de verwijzing naar "de fabriekshallen"
- » gebouwde hoeken



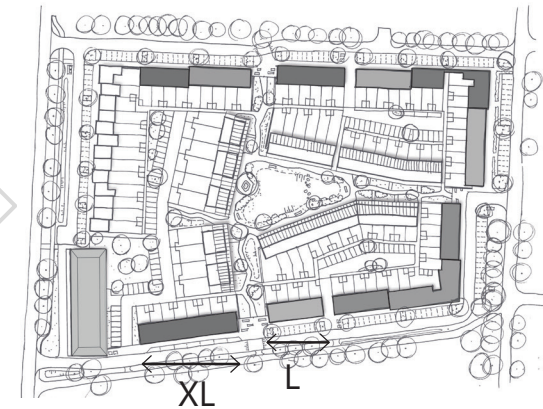
Deelgebied 1a 'de buitenrand'



Bestaande fabriekshallen variëren in maat en vormen de basis voor het concept



Nieuwe 'fabriekshallen' worden als het ware gevormd door clusters van tegen elkaar geplaatste woningen



Clusters van woningen variëren in maat. Elk cluster krijgt een samenhangende architectuur



stevige blokken door gebouwde hoeken



de woningclusters zijn geïnspireerd op de fabriekshallen



baksteen als basis materiaal en stoere details



een aantal woningen vormen samen een herkenbare eenheid



"simpele" overgang van gevel naar dak



ondergeschikte daken zorgen voor een stoere uitstraling



overgang privé openbaar versterkt industriële karakter.

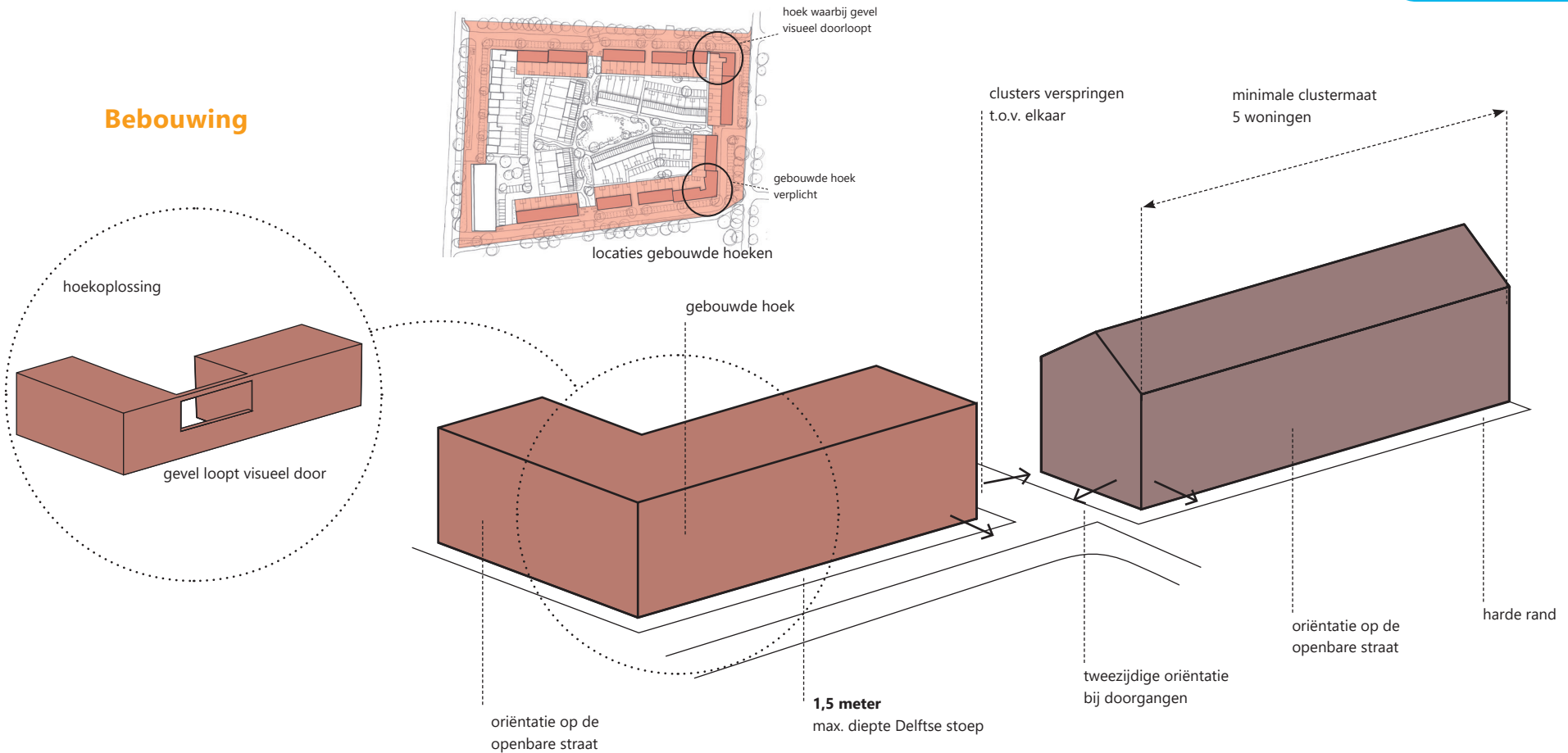


stoere architectuur refereert aan voormalige fabriekshallen



ook andere materialen, bijvoorbeeld bij kozijnen, zijn mogelijk

Bebouwing



Compositie

- » woningen zijn geclusterd zodat zij refereren aan de schaal en maat van de voormalige fabriekshallen
- » de woningen zorgen voor een stevige rand van het plangebied
- » elk cluster bestaat uit minimaal 5 woningen.
- » bij voorkeur variëren de clusters in grootte van elkaar
- » de verschillende clusters kunnen ten opzichte van elkaar verspringen
- » er staan nooit twee identieke clusters naast elkaar

Positie & oriëntatie

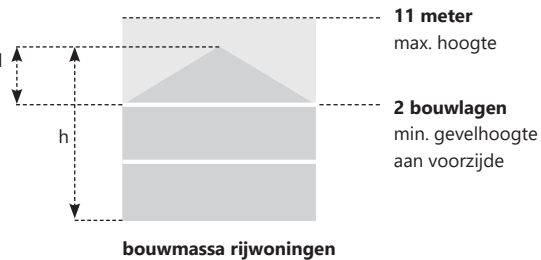
- » de woningen binnen één cluster staan in dezelfde rooilijn
- » de woningen staan direct aan de openbare ruimte of hebben een Delftse stoep van maximaal 1,5m
- » Gebouwde hoeken versterken de rand. In elk geval loopt de gevel visueel door om het cluster te benadrukken.
- » de bebouwing van de buitenrand is altijd georiënteerd op de openbare straat en niet op de binnenhoven
- » woningen die met twee zijdes aan de openbare ruimte grenzen kennen een tweezijdige oriëntatie
- » woningen aan de overgangen naar het binnengebied hebben een zijtuin van maximaal 2m breed

Typologie

- » grondgebonden woningen: rijwoningen
- » appartementen zijn toegestaan op de hoeken (hier zijn ook grondgebonden woningen mogelijk)

Bebouwing

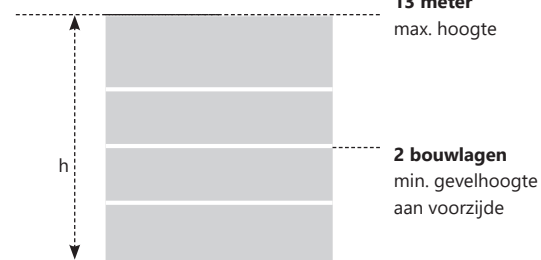
ca. 1/3 h
max. zichtbare deel
van dak



bouwmasa rijwoningen

11 meter
max. hoogte

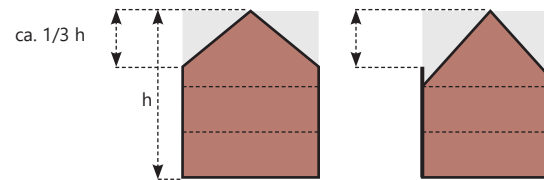
2 bouwlagen
min. gevelhoogte
aan voorzijde



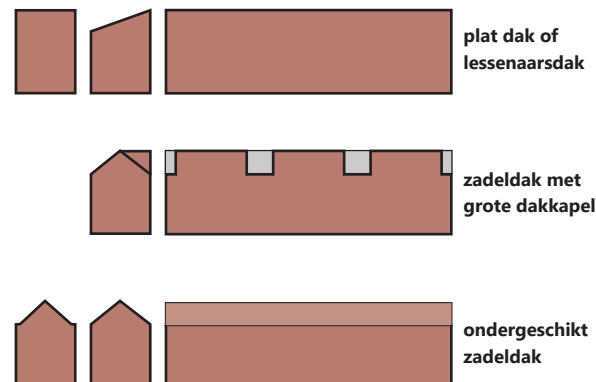
bouwmasa appartementen

13 meter
max. hoogte

2 bouwlagen
min. gevelhoogte
aan voorzijde



**mogelijkheden voor programma in de kap met
behoud van dominante gevel aan de voorzijde**



stijlelementen als inspiratie voor details

Bouwmasa

- » elk cluster heeft een herkenbare hoofdmasa met één dominante goot- en nokhoogte
- » voor de voorzijde van de bebouwing in de buitenrand geldt een minimale gevelhoogte van 2 bouwlagen, zodat de schaal en maat refereert aan de fabriekshallen
- » om te zorgen voor een dominante gevel en een ondergeschikt dak bestaat het zichtbare dak uit 1/3e van de totale hoogte bij rijwoningen.
- » voor rijwoningen geldt een maximale bouwhoogte van 11 m, voor appartementen is dit 13 meter, mits deze onderdeel zijn van een cluster

Dakvorm

- » toegestane kapvormen: plat dak, lessenaarsdak, sheddak of ondergeschikt zadeldak
- » onder een ondergeschikt dak wordt verstaan dat de gevel het beeld bepaalt en het dak daaraan ondergeschikt is
- » bij appartementen zijn alleen platte daken toegestaan.

Stijl en vormgeving

- » stoere, robuuste, industriële vormgeving
- » elk cluster heeft een eigen materialisatie en detaillering
- » gevelmaterialen bestaan uit baksteen, metaal, glas of beton
- » kappen zijn duidelijk ondergeschikt aan de gevel, ook in materialisatie en detaillering (egaal van kleur)
- » geen overstekende daken, maar simpele overgang gevel - dak
- » kozijnen zijn uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en versterken het industriële karakter

Bebouwing



Overgang privé - publiek



Duurzaamheid

- » breng voorzieningen aan voor vogels, vleermuizen en insecten
- » zonnepanelen worden op of in het dakvlak geplaatst en mogen niet verstorend zijn aan het totale beeld. Op schuine daken liggen zonnepanelen binnen het dakvlak conform hellingshoek van het dakvlak, zo plat en lijnvormig mogelijk. Op platte daken liggen zonnepanelen minimaal 1m achter de dakrand (die zichtbaar is vanuit de openbare ruimte). Hier kan gekozen worden voor de optimale hellingshoek.

Voortuinzone

- » de woningen staan direct aan de openbare ruimte of hebben een Delftse stoep van max. 1,5 meter breed
- » Bij de delftse stoep loopt de "vloer" van verharding van openbare ruimte door op hetzelfde niveau
- » de materialisatie van Delftse stoep mag afwijken van de aangrenzende openbare ruimte, mits de toegepaste materialen aansluiten bij de gewenste industriële sfeer.
- » eventuele elementen op de delftse stoep (bijv. plantenbak, industrieel paaltje) zijn meeontworpen, hebben een industrieel karakter en versterken subtiel het onderscheid tussen privé en openbaar

Hoekoplossingen

- » hoeken worden vormgegeven met grondgebonden woningen en/of appartementen.
- » woningen aan weerszijden van de hoek zijn onderdeel van één cluster. De gevel loopt visueel door om de massa van het cluster te benadrukken. Zo is het gesloten karakter van de buitenrand gewaarborgd.
- » eventuele toegangen tot achterpaden zijn meeontworpen
- » variatie in metselwerk en/of gevelopeningen zorgen voor een gevarieerd beeld

Openbare ruimte



Verharding & parkeren

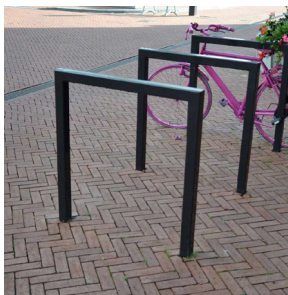
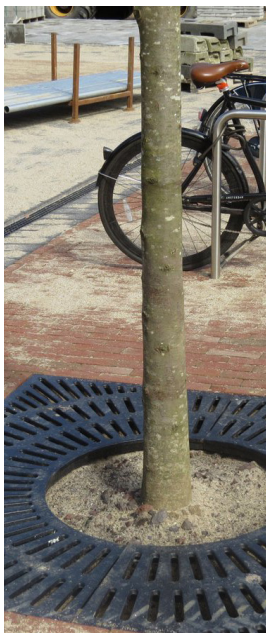
- » de verharding vormt zoveel mogelijk één vloer, het verschil tussen stoep en parkeren (en rijbaan) wordt gemaakt door een simpele band
- » de verharding bestaat uit goede betonklinkers in een rood/bruine tint
- » als verharding voor het parkeren worden (indien in voldoende mate aanwezig) de stelconplaten van Auping hergebruikt, de randen langs de stelconplaten zijn van betonklinkers
- » de stoep langs de Laan van Borgele heeft een verharding van betontegels

Groen

- » rondom het blok is een groen kader aanwezig van bestaande bomen. Deze kwaliteit blijft behouden.
- » groen binnen dit bomenkader is ondergeschikt aan de verharding en staat als bakken of plantvakken 'op de vloer'
- » de groenvakken tussen de parkeerplaatsen krijgen een robuuste uitstraling met bijvoorbeeld blokhaagen van Veldesdoorn, een inheemse soort. De bloemen zijn een goede bron van nectar en pollen, en worden druk bezocht door bijen en insecten. De vruchten worden gegeten door vogels.
- » bomen in de buitenrand, tussen de parkeervakken, zijn van vergelijkbaar van vorm en hoogte om de laanwerking

- te versterken. Noorse esdoorn (*Acer platanoides*) in combinatie met plataan (*Platanus x hispanica* 'Huissen') zijn bijvoorbeeld passende soorten
- » langs een deel van de wegen in de buitenrand ligt een wadi waarin het regenwater tijdelijk wordt opgeslagen
- » de wadi's staan los van het stenige karakter van de buitenrand en horen bij de aangelegen groene omgeving
- » langs de randen kan een bollenmengsel ingezaaid worden voor een kleurrijk beeld in de lente en zomer
- » extensief beheer van de bermen en wadi's en het realiseren van hagen als broed- en schuilplaats voor vogels zijn faunavriendelijke maatregelen

Openbare ruimte



Straatmeubilair

- » het straatmeubilair aan de buitenrand heeft een industrieel en 'stoer' karakter, cortenstaal en zwart meubilair hebben hier de voorkeur
- » de verlichting heeft een industriële en stoere uitstraling



Afvalinzameling

- » De locaties voor afvalinzameling zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan de entrees naar de parkeerhoven. Langs de Landsherenlaan en Laan van Borgele bevindt zich indien nodig een aanvullend inzamelpunt.
- » Indien gekozen wordt voor ondergrondse inzameling dan zijn de containers in de buitenrand achter elkaar gepositioneerd en gecombineerd met een blokhaag.
- » Indien gekozen wordt voor kliko's dan worden de inzamelpunten subtiel gemarkeerd in de openbare ruimte

5 Laan van Borgele

sfeerbeeld

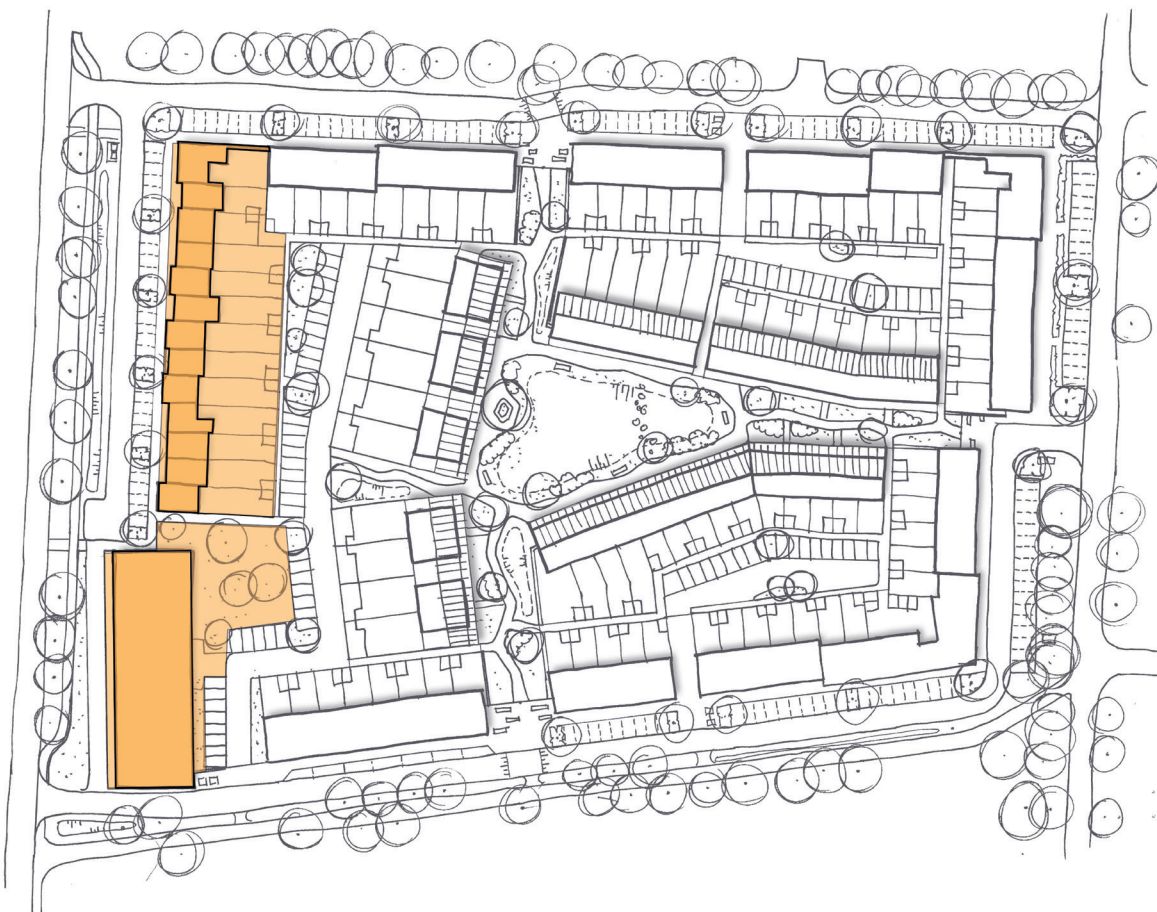
Het deelgebied 'Laan van Borgele' is een verbijzondering binnen de buitenrand van het Auping terrein. De naam en uitstraling van het gebied refereren aan de Laan van Borgele waar aan de overzijde van de weg losse bebouwing staat. De locatie van het voormalige hoofdkantoor van Auping maakt onderdeel uit van dit deelgebied.

Aan de Laan van Borgele dient op de individualiteit van de lintbebouwing gereageerd te worden. De nieuwe woningen in dit deelgebied zullen dan ook gemaakt worden met variatie in de bebouwing en bieden toekomstige bewoners de mogelijkheid om een woning op hun woonwensen aan te passen.

De bebouwing vormt met de individuele uitstraling een knipoog naar het lint aan de overzijde, maar is qua uitwerking en materialisatie passend bij de stevige buitenrand.

uitgangspunten

- » Op de locatie van het Auping kantoor komt een gebouw met zorgappartementen dat refereert aan het oorspronkelijke hoofdgebouw van Auping op deze plek
- » de individuele woning is herkenbaar doordat deze anders is dan de direct naastgelegen woningen. De variatie vindt plaats binnen een door de ontwikkelaar aangeboden bandbreedte.
- » materialisatie passend bij de 'buitenrand'



De getoonde verkaveling is louter indicatief

Deelgebied 1b 'Laan van Borgele'



de individuele woning is herkenbaar



baksteen en metaal als basismaterialen



verschillende gevelindelingen zorgen voor variatie



de woningen verspringen qua hoogte



direct naast elkaar gelegen woningen zijn nooit exact hetzelfde



gevarieerde maar samenhangende bebouwingwand

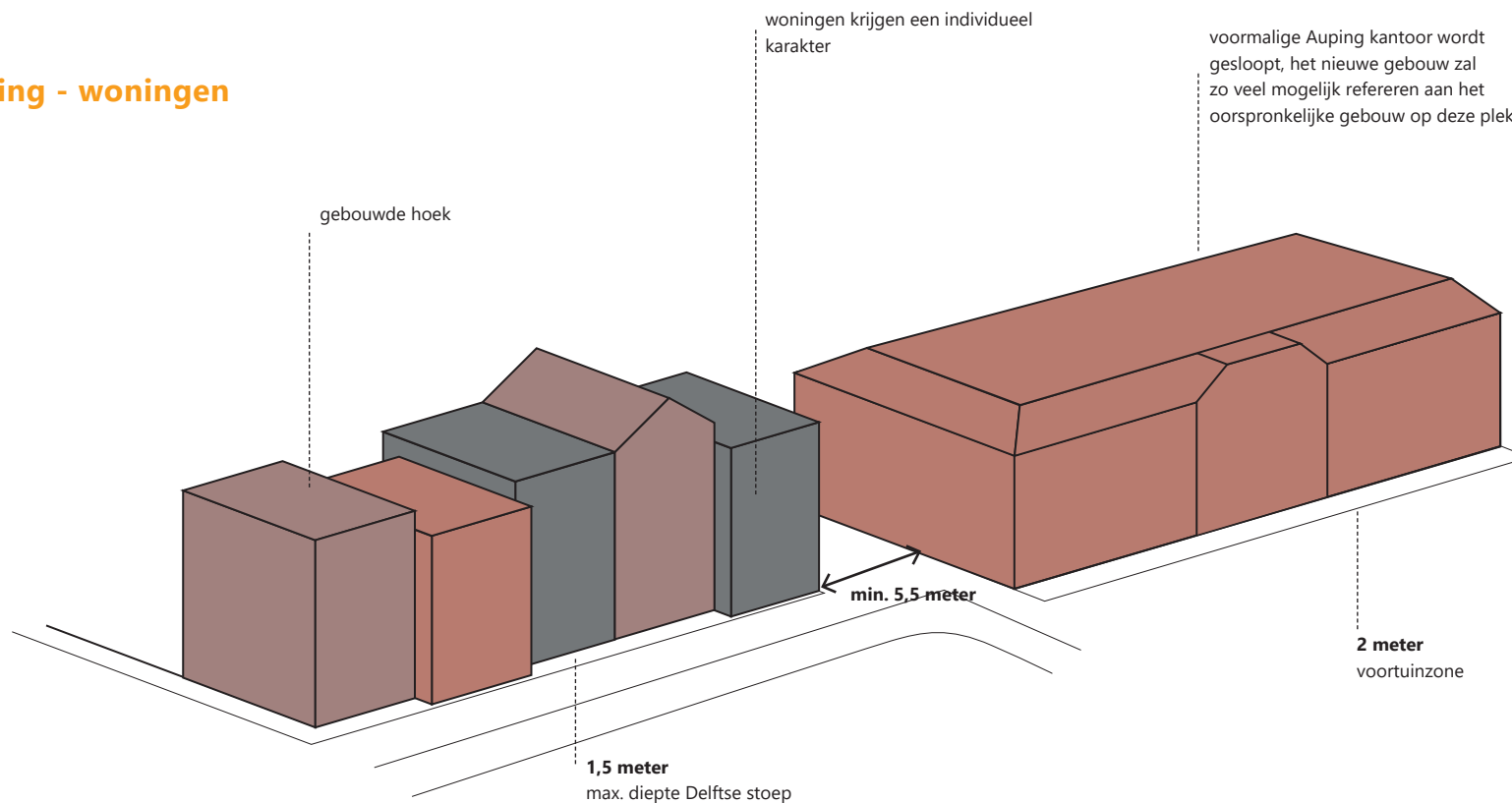
Hoofdkantoor Auping

Het hoofdkantoor van de voormalige Auping fabriek neemt een prominente plek in langs de Laan van Borgele. Ondanks het feit dat het gebouw geen monument is, heeft het gebouw cultuurhistorische waarde. Vanwege de slechte technische staat en vele verbouwingen in het verleden zal het worden gesloopt. Er zal echter een nieuw gebouw terugkomen dat refereert aan het oorspronkelijke ontwerp en plaats biedt aan zorgappartementen. Zo blijft de historie van Auping voelbaar aan de Laan van Borgele.



impressie van het Auping kantoor

Bebouwing - woningen



Compositie

- » Auping kantoor behoudt zijn huidige positie
- » de woningen krijgen een individueel karakter. Er staan nooit twee identieke woningen naast elkaar. Hierbij bestaat de volgende gereedschapskist voor "variatie":
 1. lichte verspringing rooilijn, 2. beukmaat, 3. aantal bouwlagen, 4. kapvorm, 5. materialisatie gevel, 6. gevelindeling
- » De nadere uitwerking van de variatie is op de volgende bladzijde beschreven

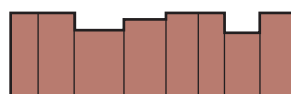
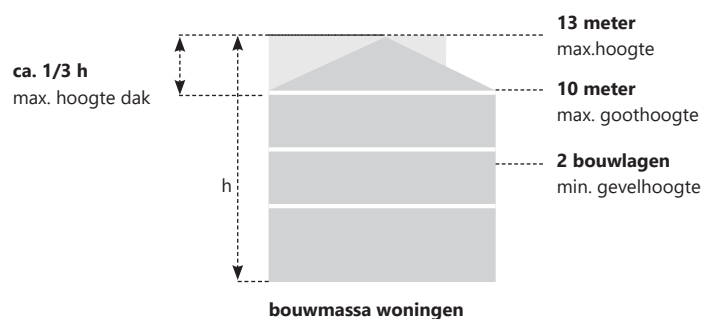
Positie & oriëntatie

- » de bebouwing is georiënteerd op de Laan van Borgele
- » de afstand tussen het Auping kantoor en de individuele woningen bedraagt minimaal 5,5m.
- » rooilijn ligt op maximaal 1,5 meter vanaf de erfrens en mag onderling verspringen
- » de breedte van de woningen (beukmaat) kan variëren

Typologie

- » grondgebonden woningen: geschakelde herenhuizen
- » het Auping kantoor bestaat uit zorgappartementen

Bebouwing - woningen



platte daken

platte daken,
zadeldaken en/of
schilddaken

stijlelementen als inspiratie voor de details

Bouwmassa

- » maximale goothoogte 10 meter (minimale gevelhoogte aan de voorzijde is 2 bouwlagen)
- » maximale nokhoogte 13 meter
- » de woning bestaat uit 2, 3 of 4 bouwlagen
- » bij 4 bouwlagen heeft de bovenste laag een setback of kapvorm
- » binnen het blok met individuele woningen komen minimaal drie onderscheidende "dakbeëindigingen" in variatie terug (de ontwikkelaar regisseert deze variatie).

Dakvorm

- » toegestane kapvormen: plat dak, zadeldak of schilddak
- » variatie in kapvorm is één van de middelen in de gereedschapskist
- » de gevel is dominant en een eventuele kap ondergeschikt.
- » binnen het blok met individuele woningen komen minimaal drie onderscheidende "dakbeëindigingen" in variatie terug (de ontwikkelaar regisseert deze variatie). Een onderscheidende dakbeëindiging ontstaat door bijvoorbeeld een verschil in goothoogte of daklijst. Ook het toepassen van verschil in aantal bouwlagen of kapvorm zorgt voor een andere dakbeëindiging.

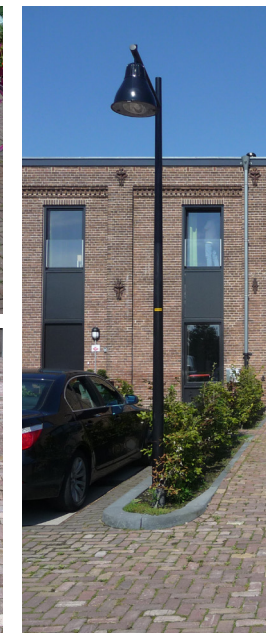
Stijl en vormgeving

- » de individuele woning is herkenbaar en verschilt van de direct naastgelegen woning.
- » de woningen hebben een stoer, eigentijds karakter
- » kleuren en materialisatie is het zelfde als de buitenrand, maar daarnaast is wit ook toegestaan als accentkleur.
- » de detaillering van kozijnen en geveldetails verwijst naar het industriële verleden
- » binnen het blok met individuele woningen komen minimaal drie gevelmaterialen in variatie terug (een verschil in de kleur van het materiaal geldt ook als onderscheidend materiaal). De ontwikkelaar regisseert deze variatie.

Overgang privé - publiek



Openbare ruimte



Duurzaamheid

- » breng voorzieningen aan voor vogels, vleermuizen en insecten
- » zonnepanelen worden op of in het dakvlak geplaatst en mogen niet verstorend zijn aan het totale beeld. Op schuine daken liggen zonnepanelen binnen het dakvlak conform hellingshoek van het dakvlak, zo plat en lijnvormig mogelijk. Op platte daken liggen zonnepanelen minimaal 1m achter de dakrand (die zichtbaar is vanuit de openbare ruimte). Hier kan gekozen worden voor de optimale hellingshoek.

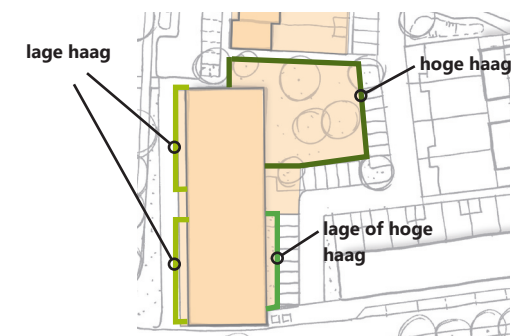
Voortuinzone

- » de woningen staan direct aan de openbare ruimte of hebben een Delftse stoep van max. 1,5 meter breed
- » Bij de delftse stoep loopt de "vloer" van verharding van openbare ruimte door op hetzelfde niveau
- » De delftse stoep heeft bij alle woningen dezelfde materialisatie (zie ook beschrijving op pagina 18)

Openbare ruimte

- » voor richtlijnen over de inrichting van de openbare ruimte zie bladzijde 19 en 20
- » de Laan van Borgele is herinrichtingsopgave voor de gemeente

Kantoor Auping



Bebouwing

- ontwerp een goed gebouw dat passend is voor de doelgroep (zorgappartementen) en waarbij de hoofdvorm en het ontwerp refereren naar het voormalige Auping kantoor.
- het nieuwe gebouw wordt geen exacte kopie van het oorspronkelijke gebouw, maar karakteristieke schaalverhoudingen en stijkenmerken moeten herkenbaar blijven.
- het gebouw behoudt de voornaamse positie aan en oriëntatie op de Laan van Borgele. Door de vooruitgeschoven positie heeft het gebouw een oriëntatie naar drie zijden.

- het gebouw is opgebouwd uit twee bouwlagen met een schilddak. Het gebouw kent een symmetrische opbouw met een herkenbare hoofdentree in het midden.
- buitenruimtes zoals balkons of loggia's zijn meeontworpen in het totaal ontwerp.
- bij dakkapellen of dakramen dient de hoofdvorm van het dak herkenbaar te blijven.
- materialisatie gevel: baksteen, dakvlak dakpannen.
- zonnepanelen op het platte dak liggen uit het zicht van de openbare ruimte
- bergingen zijn opgenomen in de bouwmassa of zijn opgenomen in de tuin aan de zijde van het parkeerhof.

Overgang privé - publiek

- aan de voorzijde biedt een voortuinzone van maximaal 2m breed ruimte voor buitenruimtes op de begane grond. De erfafscheiding bestaat uit een lage haag (max. 0,8m hoog). Als haag is een groenblijvende soort, bijvoorbeeld haagliguster (*Ligustrum ovalifolium*) of laurier (*Prunus laurocerasus*) geschikt
- erfafscheidingen die de collectieve tuin begrenzen bestaan uit een hoge haag (min. 1,80m hoog) met een groen blijvende soort (bijv. hierboven genoemde soorten). Aan de zuidzijde aan de achterkant kan een lage of hoge haag geplaatst worden
- de inrichting van de buitenruimte is zodanig dat een taxi direct voor de hoofdentree van het gebouw kan stoppen

6

De binnenruimte

sfeerbeeld

Kenmerkend voor het binnengebied is de groene en rustige uitstraling. Hier wonen de mensen rondom een groen binnenhof waar geen autoverkeer komt. Ontmoeten en spelen staan voorop. In tegenstelling tot de buitenrand zijn de woningen hier lichter en zachter van karakter. De binnenruimte is duidelijk afwijkend van de buitenrand. Dit komt tot uitdrukking in de massa, materialisatie en kleurgebruik van de woningen. Lichte en natuurlijke materialen bepalen het beeld.

De architectuur van de woningen is in samenhang ontworpen met de centrale groene ruimte. De centrale groene ruimte krijgt een parkachtige, informele uitstraling waarin paden ondergeschikt zijn aan het groen.

uitgangspunten

- » het binnengebied heeft een overwegend groen karakter
- » de openbare ruimte en bebouwing hebben een zachte uitstraling
- » overgangen van bebouwing naar openbare ruimte zijn nadrukkelijk ontworpen door het toepassen van een veranda aan het binnengebied
- » alle woningen aan het binnengebied (wadi) hebben een kap met royale overstekken.



Deelgebied 2 'Het Binnengebied'



bewoners maken goed gebruik van de gedeelde binnentuin



overhellende dakvlakken



Woningen met veranda's aan de binnentuin



aangename verblijfruimte aan de binnentuin



natuurlijke spelaanleidingen in de binnentuin



Veranda om aan de binnentuin te zitten



kappen met royale overstekken bepalen het beeld

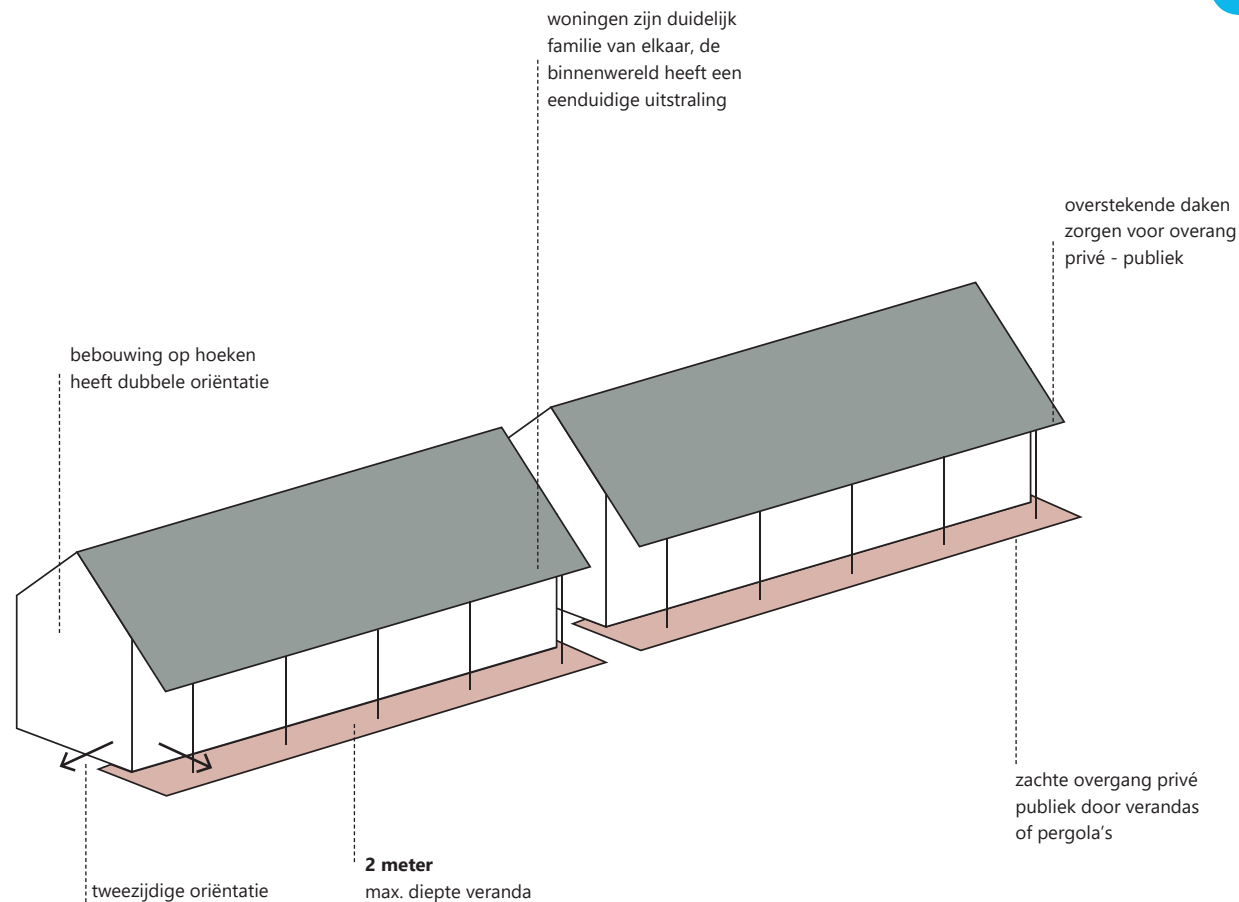


wadi's worden beplant t.b.v. de biodiversiteit



overwegend groen met ondergeschikte paden naar de woning

Principe bebouwing



Compositie

- » de woningen aan de binnenruimte vormen één samenhangende familie
- » elke woning maakt contact met de binnenruimte door een mee ontworpen overgang tussen bebouwing en openbare ruimte

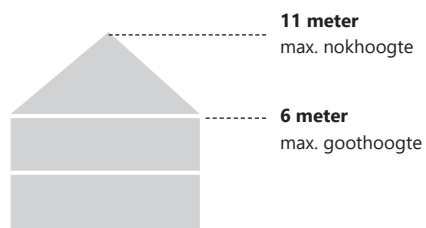
Positie & oriëntatie

- » de rooilijn van de bebouwing staat op 2 meter van de erfgrans.
- » bebouwing is georiënteerd op het groene binnengebied
- » de bebouwing op de hoeken, die aan twee zijden grenst aan de openbare ruimte, heeft een dubbele oriëntatie, geen gesloten kopgevels naar openbare ruimte
- » de 2 meter voorruimte de woningen wordt ingevuld met een met de bebouwing mee ontworpen veranda

Typologie

- » grondgebonden woningen: rijwoningen en twee-onder-éénkapwoningen

Bebouwing



Bouwmassa

- » maximale goothoogte 6 meter
- » maximale nokhoogte 11 meter
- » kappen zijn verplicht
- » geen minimale goothoogte, dit zorgt voor een intiemere en kleinschaligere sfeer dan de buitenrand

Dakvorm

- » toegestane kapvormen: zadeldak, lessenaarsdak, samengestelde kappen
- » dakoverstekken zijn verplicht
- » dakkappen zijn meeontworpen en geïntegreerd in het dakvlak

Stijl en vormgeving

- » lichte, natuurlijke materialen zoals baksteen of hout
- » aardse, neutrale, lichte kleuren of wit
- » kozijnen en details in lichte kleuren, wit of materiaal eigen kleuren (hout)
- » kappen zijn uitgevoerd in antraciet grijze dakpannen (met eventueel zonnepanelen)
- » de veranda is een meeontworpen en doorlopend element per blok dat de intimiteit van het binnengebied versterkt. In de overkapping kunnen openingen zitten ten behoeve van daglichttoetreding.

Bebouwing



Duurzaamheid

- » breng voorzieningen aan voor vogels, vleermuizen en insecten
- » voer het regenwater zichtbaar af
- » zonnepanelen worden op of in het dakvlak geplaatst en mogen niet verstorend zijn aan het totale beeld. Op schuine daken liggen zonnepanelen binnen het dakvlak conform hellingshoek van het dakvlak, zo plat en lijnvormig mogelijk. Op platte daken liggen zonnepanelen minimaal 1m achter de dakrand (die zichtbaar is vanuit de openbare ruimte). Hier kan gekozen worden voor de optimale hellingshoek.

Overgang privé - publiek



- » gevel loopt visueel door
- » stalen hekwerk
- » begroeid hekwerk
- » zachte overgang privé-publiek bijvoorbeeld pergola of veranda

- » hoge haag
- » lage haag
- » lage of hoge haag
- » tuinmuur

Voortuinzone

- » de woningen hebben een meeontworpen veranda die de overgang naar de openbare ruimte markeert
- » de constructie is bij voorkeur uitgevoerd in hout om het natuurlijke karakter van de binnenruimte te versterken
- » Geen of beperkte erfafscheidingen (eventuele lage erfafscheidingen zijn nadrukkelijk meeontworpen met de veranda/pergola)

Erfafscheidingen

- » erfafscheidingen van de zijtuinen worden in samenhang met de bebouwing en inrichting openbare ruimte vormgegeven, zie hoofdstuk 8
- » erfafscheidingen aan de parkeerhoven, zie hoofdstuk 7

Openbare ruimte



Rode els



Wilde lijsterbes



Es



Katsuraboom

Groen

- » het groen in de binnenruimte heeft een informeel, parkachtig karakter
- » centraal in het binnengebied ligt een wadi, deze heeft een groene uitstraling en heeft enkele natuurlijke speelaanleidingen voor kinderen, zoals stapstenen
- » centraal in het plangebied staat één solitaire boom van de eerste grootte die zichtbaar is vanaf alle entrees naar het binnengebied. Deze boom vormt een ontmoetingsplek en is gecombineerd met een boombank.

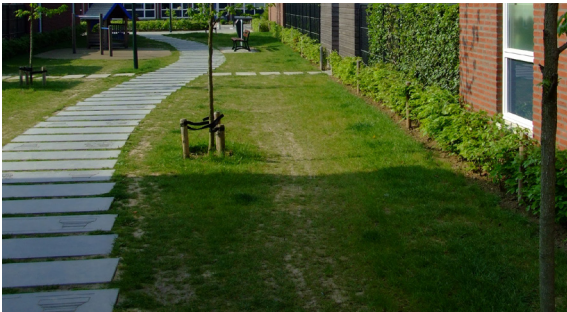
Bepanting wadi's

- » vaste planten die goed tegen overstroming kunnen zijn bijvoorbeeld Kruiden zenegroen, Pluimspirea, Purper Leverkruid, Bossoeivaarsbek, Daglelie, Vingergras, Gewone smeerwortel, en Echte valeriaan
- » naast de vaste planten kunnen éénjarige zadenmengels een divers en kleurrijk beeld versterken

Bomen

- » verschillende bomen worden door elkaar toegepast in kleine groepjes of solitair om de informele, parkachtige sfeer te versterken
- » boomsoorten die goed tegen tijdelijke overstroming kunnen zijn Rode els, Krentenboompje, Katsuraboom, Es, Wilde Lijsterbes en Iep

Openbare ruimte



Verharding

- » paden zijn ondergeschikt aan het groen bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding of smal gehouden en voorzien van versterkte groenbermen
- » paden zijn uitgevoerd in een rustige, lichte tint

Straatmeubilair

- » straatmeubilair heeft een 'vriendelijk' karakter, houten elementen passen goed bij het straatmeubilair in de binnenruimte
- » de verlichting onderscheidt zich van de verlichting van de buitenrand. Subtiële verlichtingsarmaturen passen hier goed
- » bestaand straatmeubilair van het Auping terrein kan worden hergebruikt, bijvoorbeeld als speelelementen voor kinderen

Duurzaamheid

- » in het binnengebied ligt een wadi waarin het regenwater tijdelijk wordt opgeslagen. De wadi is ecologisch waardevol voor flora en fauna, maar draagt ook bij aan de vermindering van wateroverlast als gevolg van klimaatsverandering
- » de wadi kan extensief onderhouden worden

7

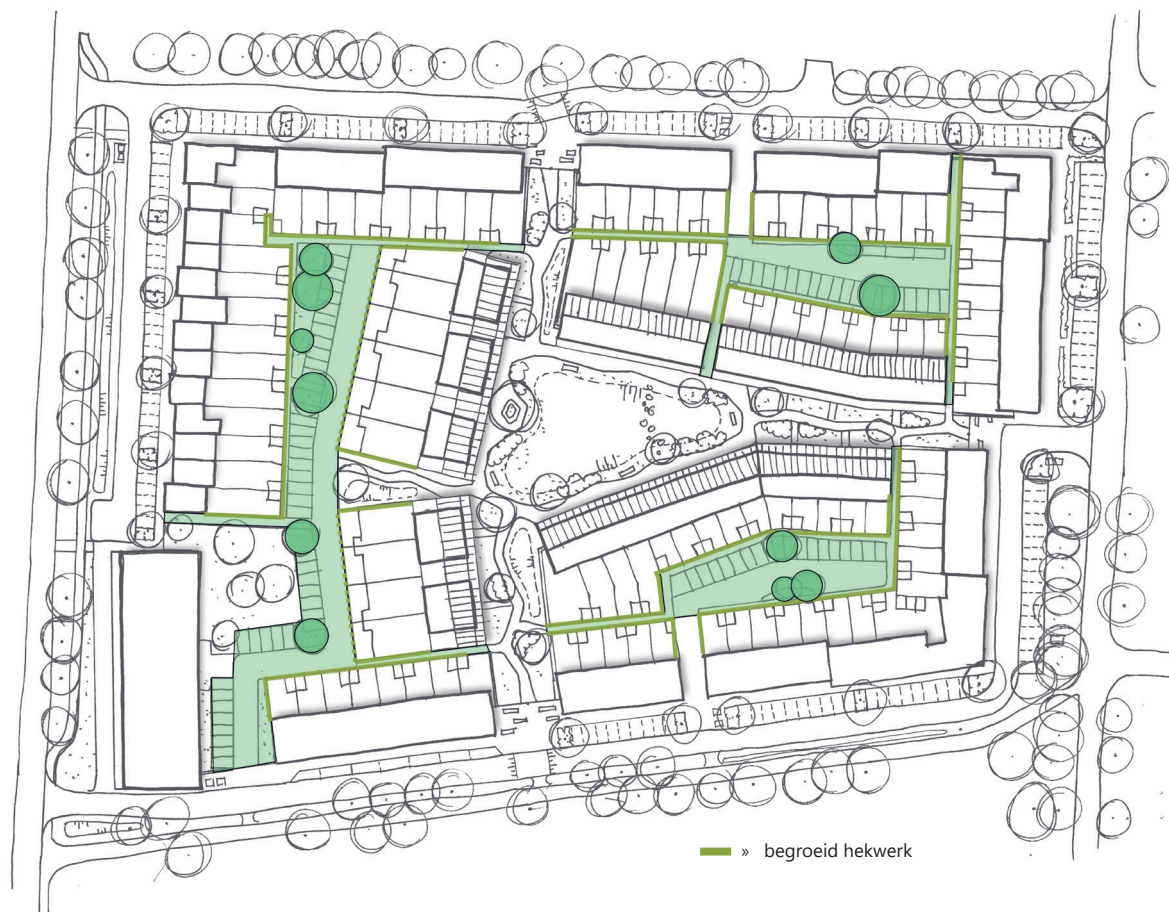
De parkeerhoven

sfeerbeeld

De drie parkeerhoven hebben dezelfde eenduidige uitstraling. De verharding bestaat uit straatsteen met lichte tinten waarin de parkeervakken aangeduid worden in een andere kleur. De parkeerhoven worden omkaderd door groene erfafscheidingen, bestaande uit begroeide hekwerken met bijvoorbeeld hедера. Achter de hekwerken bevinden zich de bergingen, die allen een gelijkwaardige uitstraling hebben. De meest westelijke parkeerhof heeft een rij met carports. De carports worden meeontworpen met de bergingen en hebben een eenduidige uitstraling. Waar mogelijk wordt de verharding in de parkeerhoven geoptimaliseerd en het groen gecentreerd.

uitgangspunten

- » verharding bestaat uit betonstenen met rustige kleurstelling. Parkeervakken worden door middel van kleur aangeduid
- » erfafscheidingen bestaan uit begroeide hekwerken met bijvoorbeeld hедера
- » bergingen en carports hebben een eenduidige uitstraling



Deelgebied De parkeerhoven



Verharding

- » het verhardingmateriaal van de entrees naar de parkeerhoven is hetzelfde als de verharding van de buitenrand, betonstenen met roodbruine tint
- » waar het parkeerhof betreden wordt gaat de verharding over naar lichte betonstenen
- » door middel van een subtiel kleurverschil worden de parkeervakken aangeduid in de verharding

Erfafscheidingen

- » daar waar de woningen hun zij- en/of achtertuin hebben aan de toegang naar het parkeerhof of aan het parkeerhof bestaat de erfafscheiding uit een begroeid hekwerk, met bijvoorbeeld klimop (*Hedera helix*), Bosrank (*Clematis armandii*) of kamperfoelie (*Lonicera henryi*), allen zijn groenblijvend

Carports en bergingen

- » Carports en bergingen hebben een eenduidige uitstraling en vormen een rustige 'wand' langs het parkeerhof.

Groen en bomen

- » door groen te centreren en enkele bomen in de parkeerhoven te situeren kan het groene karakter van de parkeerhoven worden versterkt.
- » bomen met een smalle kroon zoals de peer (*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*) zijn geschikt. Eventueel aangevuld met kleine (meerstammige) bomen, zoals Gele kornoelje of Krentenboompje.

8

Entrees en overgangen

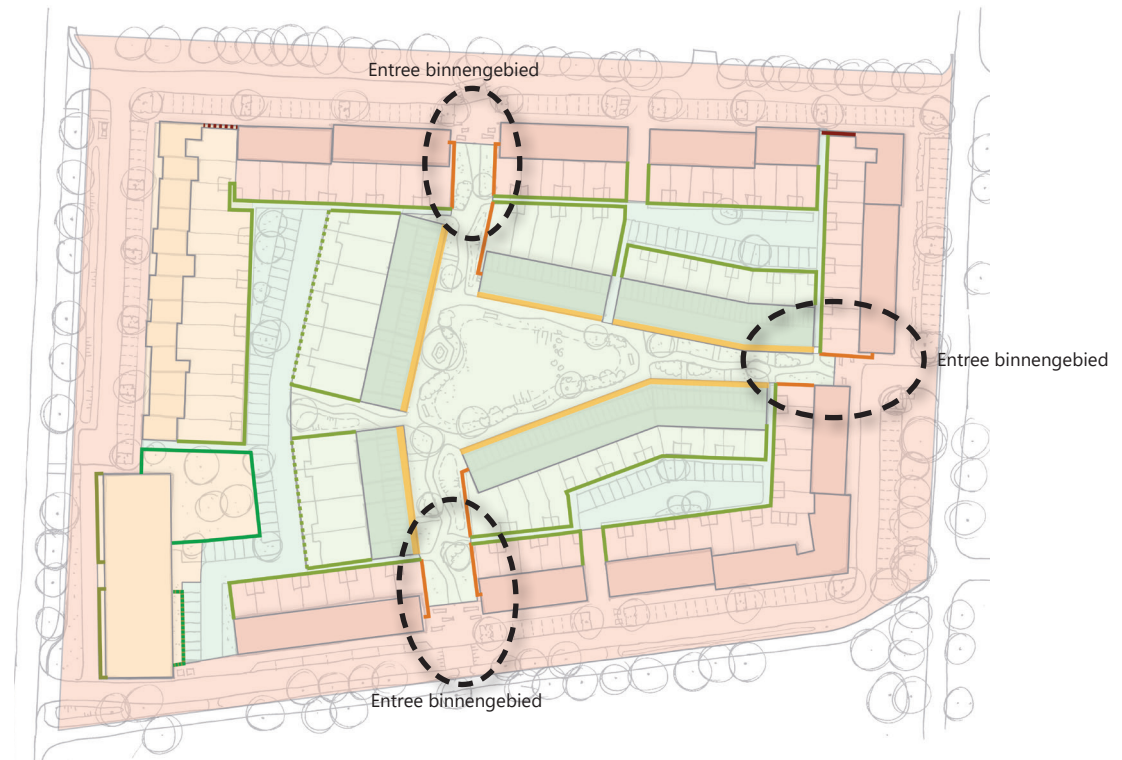
sfeerbeeld

Het plangebied kent drie hoofdentrees naar het binnengebied. Alle entrees horen bij de buitenrand hebben daardoor een stedelijke en industriële uitstraling, waar de overgang naar het binnengebied op een herkenbare en zorgvuldige manier is vormgegeven.

De drie entrees naar het binnengebied hebben een uitnodigende uitstraling. De hoekwoningen zijn zowel op de buitenrand als de entreezone georiënteerd. Hier wordt de poortwerking versterkt door bijvoorbeeld hangende verlichting, kunst of een markering in de verharding. De erfafscheidingen bestaan uit stalen hekwerken die verwijzen naar het Auping verleden. De erfafscheiding vormt herkenbare ontworpen overgang van buiten naar binnen.

uitgangspunten

- » Entrees naar de binnenhoven zijn uitnodigend en de hoekwoningen hebben een tweezijdige oriëntatie. Dat wil zeggen dat beide gevels als volwaardige voorgevels worden behandeld.
- » Erfafscheidingen bij de zijtuinen bestaan uit metalen hekwerken.
- » De inrichting van de openbare ruimte krijgt speciale aandacht om de overgang buiten-binnen te versterken.



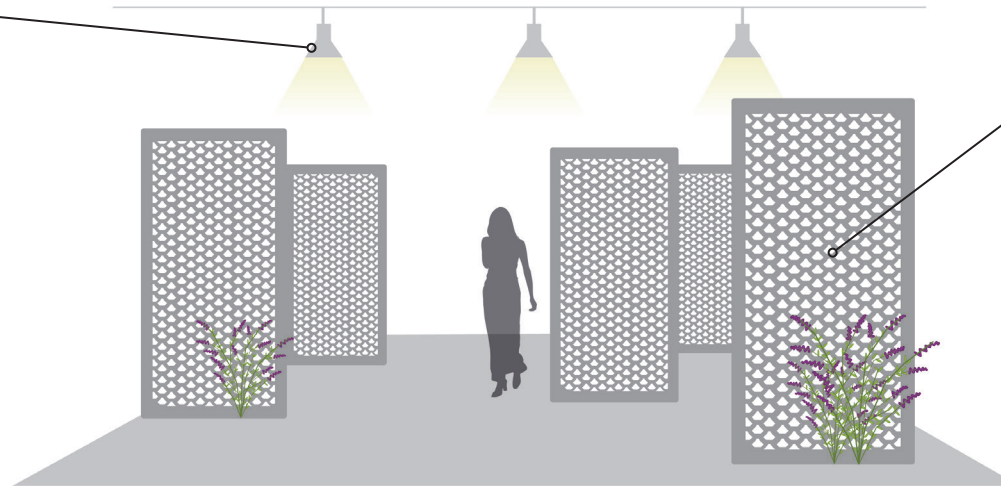
- » gevel loopt visueel door
- » stalen hekwerk
- » begroeid hekwerk
- » zachte overgang privé-publiek bijvoorbeeld pergola of veranda

- » hoge haag
- » lage haag
- » lage of hoge haag
- » tuinmuur

Entrees naar de binnentuin



- » Hangende verlichting in industriële stijl versterkt de entree en de poortwerking in de stevige rand



- » De bedbodems van Auping dienen als inspiratie voor de hekwerken bij de entrees en de erfafscheidingen langs de entrees



- » Detail inrichtingsschets waarin erfafscheidingen en entrees in samenhang zijn vormgegeven

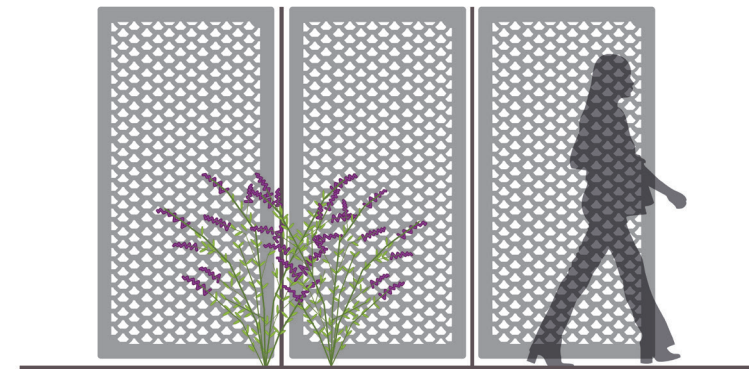
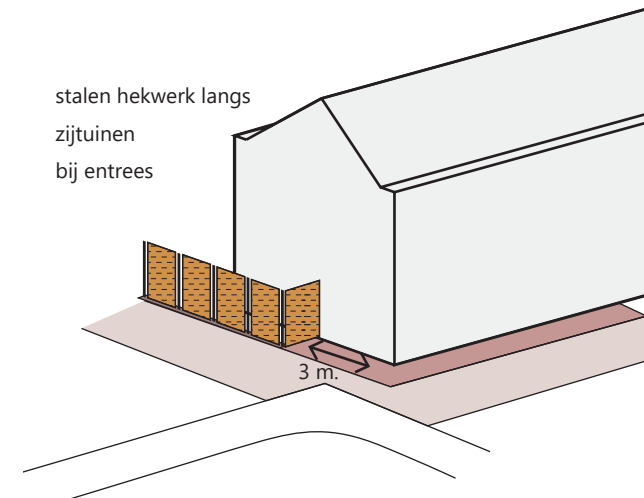
Markering entrees

- » bij de toegangen tot het binnengebied kan de poortwerking versterkt worden met bijvoorbeeld hangende verlichting en/of kunst en/of een element in de verharding
- » houd rekening met toegankelijkheid van brandweervoertuigen bij de positionering van de hekwerken en de hangende verlichting



Erfafscheidingen

- » zijtuinen langs de entrees naar het binnengebied hebben een erfafscheiding die refereert naar Auping
- » “gevlochten staaldraden gespannen in metalen frames” waren het kenmerk van de eerste bedden die Auping fabriceerde. Dit is de inspiratiebron voor de erfafscheidingen in deze entreezones.
- » de erfafscheidingen beginnen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning
- » de erfafscheidingen zijn ‘zichtdicht’, waardoor bewoners minder snel eigen erfafscheidingen tegen de stalen erfafscheiding zetten voor privacy



Daar waar de erfafscheidingen aan het binnengebied grenzen, wordt een bijzonder hekwerk gerealiseerd door het achter elkaar plaatsen van “spiraalbodem elementen”

