



# Geertruidentuin

## Masterplan Geertruidentuin

vastgesteld op 19 juni 2019 door de gemeenteraad van Deventer



# Masterplan Geertruidentuin

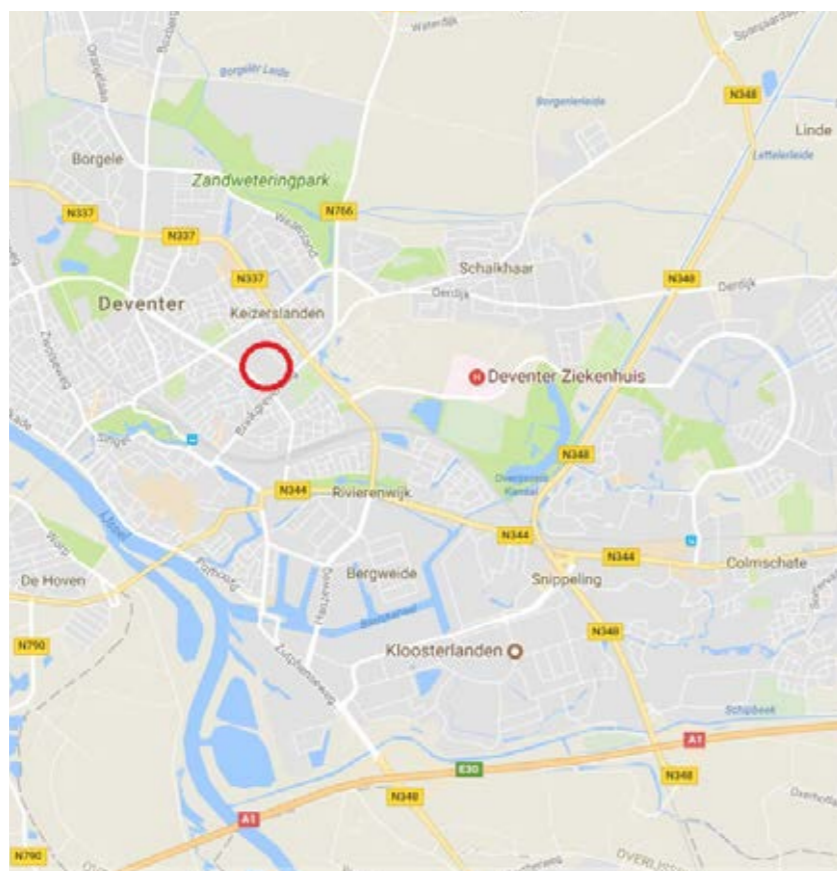


Datum:  
19 juni 2019

Contactpersoon opdrachtgever:  
Ir A.J. Heijs  
Synchroon Ontwikkelaars B.V.

Projectteam:  
BRO adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu B.V.  
Compositie5 Stedenbouw B.V.  
Peters en Lammerink Architecten  
Gemeente Deventer





Ligging Geertruiduin binnen Deventer



## Inhoudsopgave

1. Introductie
2. Het masterplan
3. De locatie
4. Het planconcept
5. Het SMCD-gebouw als pronkstuk
6. De nieuwbouw: wonen in het groen
7. De openbare tuin  
- privé-openbaar
8. De beeldkwaliteit
9. Het woningbouwprogramma
10. Verkeer en parkeren
11. De duurzaamheid
12. Tot slot



## 1. Introductie

De herontwikkeling van het terrein van het Deventer Ziekenhuis op de locatie St Geertruiden kent een lange geschiedenis. In 2005 is een eerste stedenbouwkundig concept opgesteld, dat uitging van een 'herhaling' van het SMCD gebouw (Sociaal Medisch Centrum Deventer) in een tuinachtige setting met ondergronds en half verdiept parkeren. Het bijbehorende woningbouwprogramma voorzag in een mix van 374 grondgebonden woningen en appartementen in de woningcategorieën goedkoop, middelduur en duur. Dit stedenbouwkundige concept vormde de basis voor het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan.

In 2010 heeft het SMCD-gebouw de status

van gemeentelijk monument gekregen. De mogelijkheid van vervangende nieuwbouw ter plekke van het SMCD-gebouw, zoals aangegeven in het stedenbouwkundig concept uit 2005 is daarmee komen te vervallen.

Na de economische crisis maakt de ontwikkelende partij Synchroon in 2016 een doorstart met de planvorming voor de Geertruidenlocatie. Het is het op dat moment niet meer opportuun om de ontwikkeling volledig op de stedenbouwkundige opzet van 2005 te enten; dit als gevolg van onder andere de sterk veranderde woningbouwvraag



Ontwerp vervanging SMCD-gebouw en nieuwe clusters met ondergronds/half verdiept parkeren

t.o.v. 2005, de in 2016 geldende spelregels voor de prioritering van woningbouwlocaties in Deventer, de typering van de Geertruidenlocatie in de Structuurvisie Stadsaszone (2013) als een ontwikkellocatie voor een gemengd woonmilieu (met behoud en versterking van het cultuurhistorisch verhaal), de aanwijzing van het SMCD als gemeentelijk monument en de toenemende aandacht voor duurzaam bouwen.

In 2016 hebben Synchroon en de gemeente bij de doorstart van het project een intentieovereenkomst met afspraken over onder



Ontwerp hoek Ceintuurbaan - van Calcarstraat

<b>WONINGEN</b>	
aantal:	374 stuks
m <sup>2</sup> GBO totaal:	45.784 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> BVO totaal:	55.742 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> kavel uitgeefbaar:	0 m <sup>2</sup>
<b>COMMERCIEEL/UTILITEIT</b>	
m <sup>2</sup> VVO totaal:	900 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> BVO totaal:	990 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> kavel uitgeefbaar:	0 m <sup>2</sup>
<b>PARKEREN</b>	
m <sup>2</sup> GBO totaal:	6.220 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> BVO totaal:	7.153 m <sup>2</sup>
aantal plaatsen	311 stuks

Bouwprogramma 2009

andere het planproces en verantwoordelijkheden. De insteek daarbij is dat Synchroon op kop gaat in het planproces voor het opstellen van een masterplan en vervolgens bestemmingsplan en dat de gemeente daarin kaders stelt, faciliteert en toetst om zo tot een passende en haalbare invulling van de Geertruidenlocatie te komen. Onderdeel van de intentieovereenkomst is het door de gemeente opgestelde Handelingsperspectief Geertruidenlocatie waarin aan de hand van een vijftal thema's de hoofdlijnen voor de gewenste ontwikkelingsrichting van de locatie wordt geschetst. In de notitie



Stedenbouwkundig concept 2005

'Geertruidentuin: Blik op de Toekomst' (bijlage bij de intentieovereenkomst) geeft Synchroon aan deze thema's in de planvorming op te willen pakken.

Het voorliggende masterplan wijkt op enkele aspecten, gemotiveerd af.

Dit betreft onderstaande punten:

- Thema 2: Voorsorteren op een nieuw fietspad; In het handelingsperspectief werd nog uitgegaan van een mogelijk alternatief over de



Vigerend bestemmingsplan uit 2009

Geertruidenlocatie voor de doorgaande fietsroute over de Brinkgreverweg. Na de herinrichting van de Brinkgreverweg in 2019 loopt deze route nog steeds over de Brinkgreverweg. In het masterplan zijn wel twee fietsverbindingen voor de wijk over de Geertruidenlocatie opgenomen.

- Thema 3: Inspelen op gemengd woonmilieu; In het handelingsperspectief wordt als bijdrage aan een gemengd woonmilieu een substantieel deel zelfbouw voorgesteld. In principe is dit mogelijk in de twee clusters aan de Van Calcarstraat. Vanuit de gewenste samenhang in de architectuur van de nieuwbouw zullen aan de woningen strenge eisen met betrekking tot volumeopbouw en architectuur worden gesteld en is er daarom niet echt sprake van zelfbouw. Derhalve wordt voorgesteld om deze clusters projectmatig te ontwikkelen
- Thema 5: verzilver de meerwaarde voor de stad; De Geertruidenlocatie biedt de mogelijkheid om voor specifieke doelgroepen hun wooncarrière in Deventer voort te zetten, zoals bijvoorbeeld met zorgwoningconcepten. Hoewel met name het SMCD-gebouw volop mogelijkheden biedt voor dergelijke zorgconcepten hebben zich tot nu toe geen partijen voor een dergelijke ontwikkeling op de Geertruidenlocatie aangemeld.



## 2. Masterplan

Een masterplan is een globale visie op de ontwikkeling van een gebied of wijk. Het plan geeft op hoofdlijnen aan hoe het gebied zich in de toekomst kan ontwikkelen en vormt de basis voor verdere uitwerking in concrete inrichtingsplannen.

Dit concept-masterplan vormt tevens het vertrekpunt voor het op te stellen bestemmingsplan voor de Geertruidentuin. In het masterplan worden de belangrijke keuzes vastgelegd met betrekking tot onder meer het behoud en de versterking van de locatiewaarden, het beoogde programma, het toekomstig beheer, de situering en de omvang van bebouwing en de verkeersontsluiting.

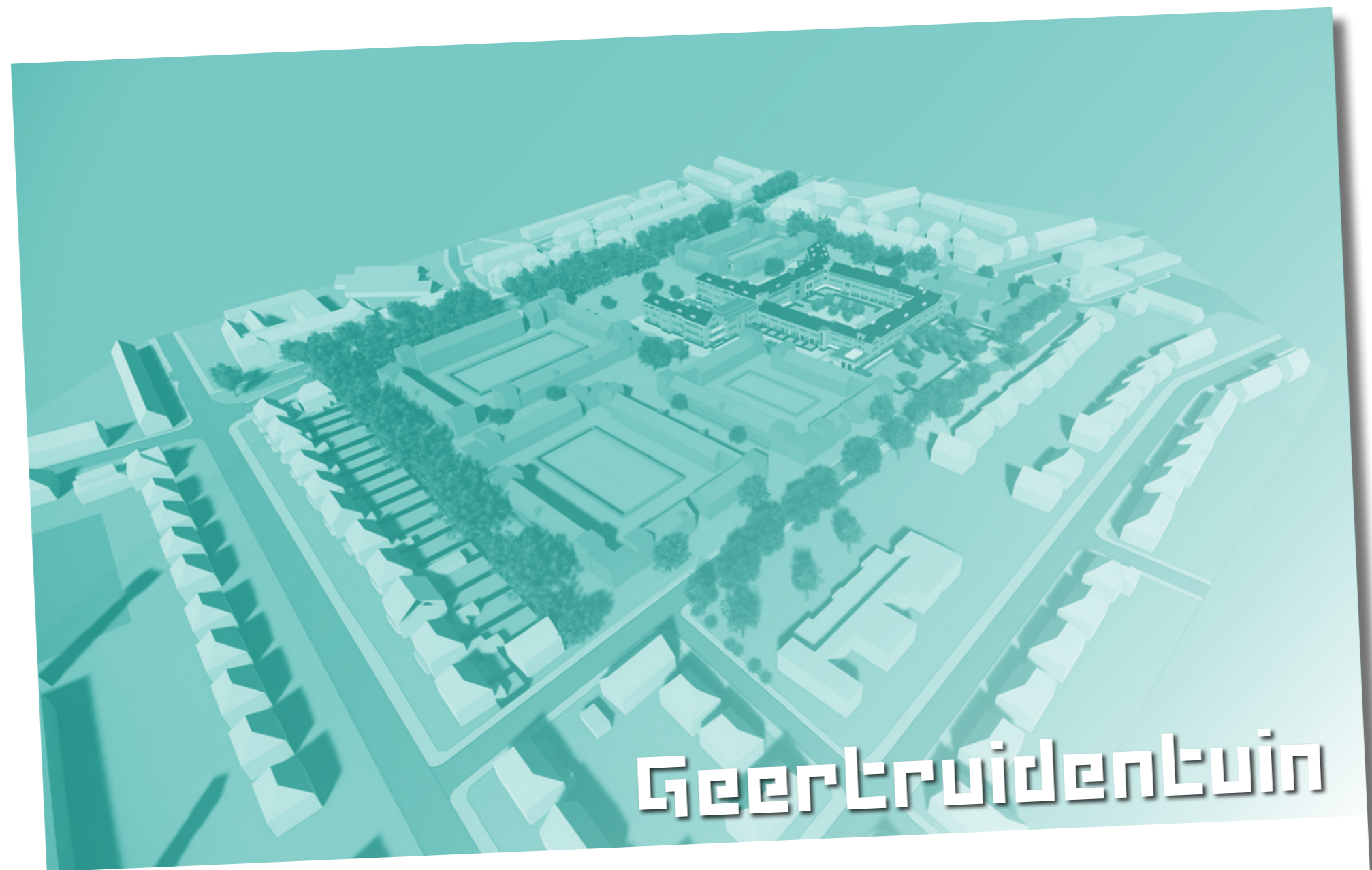
Eveneens wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven om sturing te kunnen geven aan de architectonische uitwerking van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte

Dit concept-masterplan beoogt geen blauwdruk te zijn waarin een eindbeeld voor de Geertruidentuin is vastgelegd. Dit concept-masterplan beschrijft een aantal vertrekpunten die in een latere fase uitgewerkt worden. Zodoende is er nog voldoende flexibiliteit voor de nadere uitwerking.

Daarnaast is een aantal onderzoeken nog niet uitgevoerd ten tijde van het afronden van dit concept-masterplan. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen nog leiden tot aanpassingen. Om deze reden is ook flexibiliteit gewenst.

De gemaakte keuzes zullen uiteindelijk worden vertaald in een passende juridische regeling in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Ook is het definitieve masterplan de basis voor de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.





**Masterplan Geertruidentuin**  
vastgesteld op 19 juni 2019 door de gemeenteraad van Deventer



### 3. Locatie

De locatie Geertruidentuin ligt midden in het stedelijk weefsel van de stad Deventer. Met zowel het NS-station als de historische binnenstad op loop- en fietsafstand (hemelsbreed respectievelijk op 700 meter en ruim een kilometer), de nabijheid van het buitengebied en de ligging in het gewaardeerde Rollecatekwartier, biedt de locatie ruimte aan de ontwikkeling van een nieuw, uniek stukje Deventer. Aan de hand van de geschiedenis van de locatie en de betekenis, die de plek daardoor heeft gekregen, wordt de nieuwe ontwikkeling mede vorm gegeven.

#### Historie

Na het van kracht worden van de Vestingwet in 1874 konden de eerste stadsuitbreidingen aan de noord- en oostzijde van de huidige historische binnenstad plaatsvinden. Het uitleggebied kende een aantal open 'velden' met bijzondere bestemmingen, zoals de Begraafplaats en tennisbaan, de Geertruidentuin en de Adelaarshorst. Deze 'velden' met hun forse maat zijn tot aan de dag van vandaag herkenbaar als bijzondere plekken in het stedelijk weefsel.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied Geertruidentuin



De gestage groei langs en tussen de van oorsprong aanwezige radiale verkeerswegen werd in de eerste helft van de 20e eeuw gestructureerd door middel van de aanleg van een tangentiële verkeersontsluiting: De Ceintuurbaan. Langs deze 'gordelweg' werden nabij de regionale uitvalsweg, de Brinkgreverweg, bijzondere functies gesitueerd, zoals de Tropische Landbouwschool, het Indisch Landbouwmuseum en het Gebouw voor Suikercultuur.

De daarbij behorende voorname gebouwen en in aanvulling daarop diverse herenhuizen en villa's, maakten en maken samen met het ruime profiel van de Ceintuurbaan dat gesproken kan worden over een hoogwaardige omgevingskwaliteit.

Binnen deze context werd ook ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van het Geertruidenziekenhuis. Allereerst werd in 1930 de Rijkslandbouwhuishoudschool "Nieuw Rollecate" gevestigd. Pas in 1938 gevolgd door de bouw van het St. Geertruidenziekenhuis.

De groene inrichting van het terrein, de omzoming met bomen en het monumentale hek met de gemetselde penanten en de grootschalige bebouwing daarbinnen maken de Geertruidentuin tot een unieke plek in het Rollecatekwartier, dat dan volop als woongebied in ontwikkeling is.

Naderhand verhuist het "Nieuw Rollecate" naar de

overzijde van de H.J.P. Fesevurstraat, waar het thans in gerestaureerde vorm een nieuwe functie heeft gekregen.

Op de achtergebleven plaats komt een parkeerterrein, terwijl de tuin als gevolg van de toenemende vraag naar gezondheidszorg met forse bouwmassa's steeds verder wordt volgebouwd.

Door de functie, verschijningsvorm en de gehandhaafde groene omlijsting blijft het een bijzondere plek in de stad en in het Rollecatekwartier.



Globale begrenzing plangebied



Topografische kaart omstreeks 1935, met aanzet Ceintuurbaan



Geertruidenziekenhuis omstreeks 1990



### Huidige situatie

De Geertruidentuin is een markante locatie in de stad met een oppervlakte van circa 5.96 hectare. De ligging aan de monumentale Ceintuurbaan in het zeer gewilde Rollecatekwartier, nabij het centrum en station is gunstig en uitstekend bereikbaar.

De Geertruidentuin is met haar forse maat een herkenbaar en onderscheidend gebied binnen het Rollecatekwartier met een aantal bijzondere kernkwaliteiten. De locatie wordt afgebakend door een monumentaal hekwerk, dat nog grotendeels aanwezig is. Binnen dat hekwerk wordt het terrein aan drie zijden omzoomd

door een volwassen en gevarieerde bomenrij. Centraal in het terrein staat het SMCD-gebouw.

In grote lijnen is momenteel met de behouden bebouwing en de aanwezige beplanting en het hekwerk de oorspronkelijke situatie uit de periode dat het ziekenhuis net gebouwd was weer afleesbaar: een tamelijk leeg, groen aangekleed terrein, met daarop excentrisch gepositioneerd het SMCD-gebouw.

Ten opzichte van het omliggende maaiveld ligt het SMCD-gebouw nagenoeg een meter hoger, waardoor het markante karakter van het gebouw benadrukt wordt.







## 4. Het planconcept Geertruidentuin

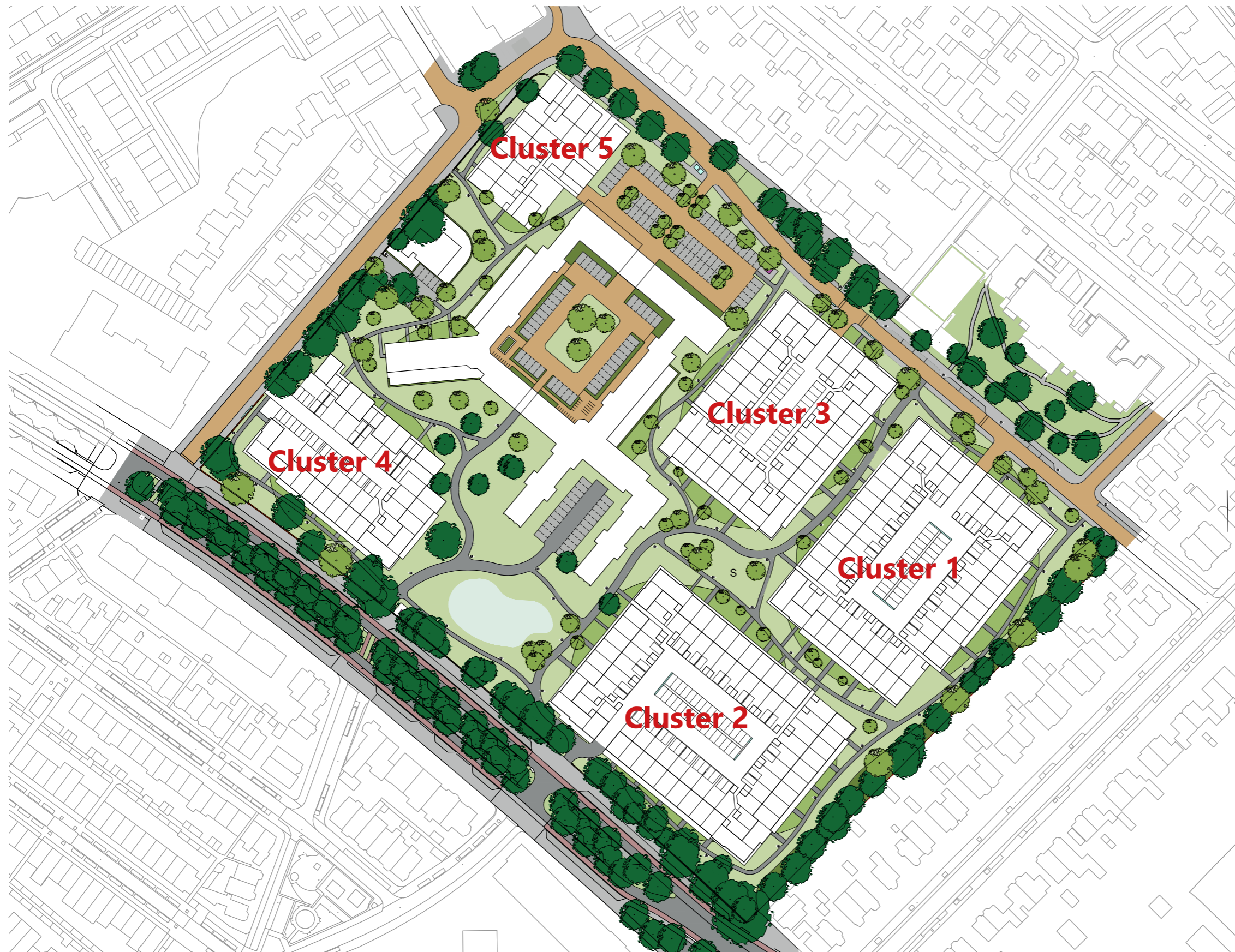
De historie van de plek en de huidige situatie bieden prachtige aanknopingspunten om het terrein te herontwikkelen naar een bijzondere plek in de stad. Daartoe wordt de potentie van het gebied als groene voorziening voor de toekomstige bewoners en voor de omliggende buurten benut: een openbare Geertruidentuin.

De bestaande bomen worden zo veel mogelijk ingepast. Deze vormen de basis voor het groene beeld dat in de Geertruidentuin wordt opgeroepen. Afgestemd op de nieuwbouw en het gebruik van de ruimte worden verspreid over de openbare ruimte meerdere nieuwe bomen aangeplant ter versterking van een klimaatadaptieve leefomgeving.



















Binnen het raamwerk van routes en groen is ruimte voor de ontwikkeling van nieuwbouw in clusters met grondgebonden woningen: **wonen in het groen**. Alle nieuwbouw in de Geertruidentuin is qua kleurstelling, vorm, schaalgrootte en architectuur sterk familie van elkaar, doch onderscheidend, terughoudend en ingetogen vormgegeven ten opzichte van het SMCD-gebouw. Hierdoor wordt de eigen identiteit van het gebied benadrukt en wordt het hoger gelegen **SMCD-gebouw het pronkstuk** van de locatie.

Het stedenbouwkundige concept Geertruidentuin kan worden getypeerd als een monumentale plek aan de Ceintuurbaan en in de stad waarin het SMCD-gebouw als een pronkstuk van de interbellumarchitectuur op een podium centraal staat. Dit wordt onder andere bereikt door rondom het SMCD-gebouw de Geertruidentuin als een groene oase voor de buurt vorm te geven, waarin ruimte geboden wordt voor wonen in het groen. Door het SMCD-gebouw en de apotheek los te koppelen, is het SMCD-gebouw daarbij van alle zijden te benaderen.

De transformatie van het oude ziekenhuisterrein voegt een nieuwe buurt toe aan Deventer en een nieuwe identiteit aan de ziekenhuisbuurt. Het historische SMCD-gebouw in combinatie met het wonen in een groene tuin biedt een kans om het te ontwikkelen gebied een eigen uitgesproken identiteit mee te geven. Een integraal uniek woongebied met een duurzame en toekomstgerichte opzet waar mensen gezond en gelukkig kunnen wonen.



**Legenda**

-  Hekwerk rondom park, gemetselde pilaren met stalen hekwerk waar nodig aangevuld of gerenoveerd
-  Contour woningen met verspringende gevellijn exacte invulling n.l.b.
-  Privéruimte aan voorzijde woning, breedte 1.50m tbv. veranda, pergola, Deltase stoep of zijje
-  Plantvak met robuuste bodembedekkende mix van onderhoudsarme prairiebeplanting (Fleur Robuste of soortgelijk)
-  Struweelhaag als afscheiding naar achtertuinen Brinkgeveerweg met deels wintergroene struiken met ecologische meerwaarde, o.a. ijsterbes, sporkehout, liguster, meidoorn, sleedoorn, hulst etc
-  Gazon
-  Wadi
-  Parkpaden in asfalt met lichte strooilaag variërend in breedte, voetpad 1,5 m, fietspad 3,0 m, rijbaan 4,0 m waar nodig (collantleidendstenen) met verslevigde grasberm
-  Toegangspad tot woningen, gedusterd per 2 woningen betonstraatsteen 30x30cm, kleur grijs/antraciet
-  Inrichting rondom SMCD met hergebruikte gebakken klinkers (heidepaars/oker), parkeervakken in betonsteen, kleur grijs/antraciet
-  Binnenreijn - betonstraatsteen dikformaat in elleboogverband rijbaan in antraciet, parkeervak in lichtere tint antraciet
-  Bestaande bomen (te behouden)
-  Nieuwe bomen, soort n.l.b.
-  Verdiepte afvalcontainers
-  Container opstelplek (COP)
-  Netstation Enaxis incl obstakelvrije ruimte
-  Straaltaantaam type CityCharm Cordoba o.g.
-  Speelplaats met natuurlijke speelaanleidingen

Stedenbouwkundig plan



## 5. Het SMCD-gebouw als pronkstuk

Voor de herbestemming van het monumentale SMCD-gebouw dienen een aantal algemene uitgangspunten te worden gevolgd bij de transformatie, zoals geformuleerd in de waardestelling van het gebouw door "Het Oversticht".

Deze uitgangspunten zijn afgeleid uit de transformatieruimtes met waardestelling ②, ① en ② zoals aangegeven in onderstaande figuur.

### Algemene uitgangspunten bij transformatie

- Het type ziekenhuis (binnenplaats met vleugels) is stedenbouwkundig dermate van belang en waardevol dat dit gehandhaafd dient te worden.

Onderdelen met een hoge transformatieruimte ② kunnen vervangen worden, mits de stedenbouwkundige opzet (het hof met armen) niet aangetast wordt. Deze opzet van het gebouwensemble heeft in haar geheel transformatieruimte ②

- De waarde van het interieur (structuur en onderdelen) is door vernieuwing gedurende het gebruik minder waardevol dan het exterieur. Behoud van stedenbouwkundige setting, de groene ruimten en de gave onderdelen van het exterieur verdient voorkeur boven het behoud van het interieur. Het gehele interieur (structuur en onderdelen) heeft daarom transformatieruimte ②.





### Overzicht van de ingrepen aan het SMCD-gebouw

Binnen de transformatieruimte zullen de volgende ingrepen worden gedaan aan het SMCD-gebouw. Deze staan genummerd aangegeven in onderstaande figuur.

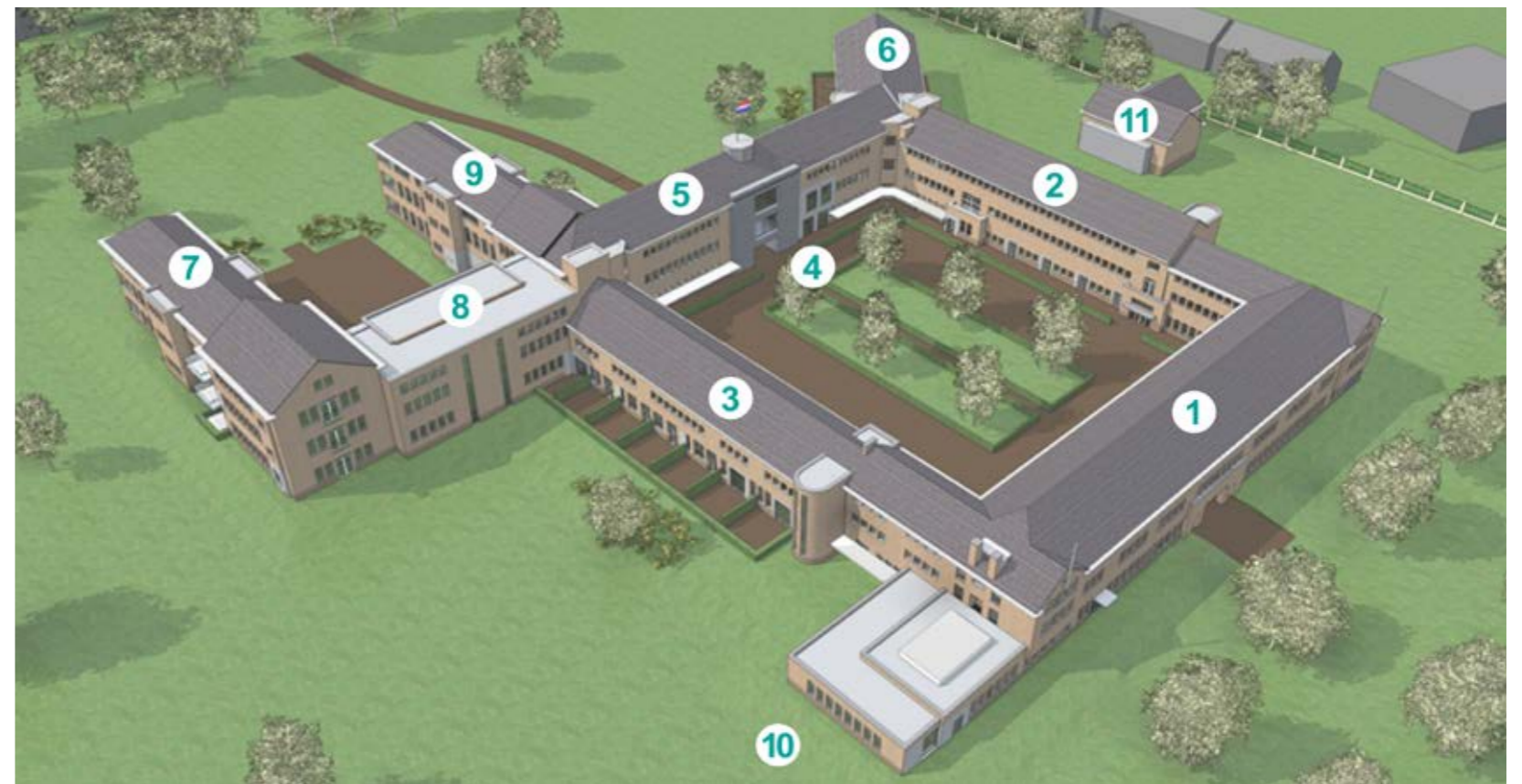
- ① Het 'poortgebouw' wordt intern verbouwd tot kleine appartementen. De structuur en gevels blijven behouden.
- ②③ Deze gebouwvleugels worden omgebouwd tot grondgebonden woningen. De gevels worden deels aangepast in verband met de nieuwe functie. Bestaande waarden blijven gehandhaafd.

- ④ Het 'opname-gebouw' wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwe poort en relatie met de Ceintuurbaan.
- ⑤ De verbindingsvleugel wordt intern aangepast binnen de huidige constructie. De uitgebouwde gevel aan de zijde van de Ceintuurbaan wordt aangepast.
- ⑥ De 'beddenhal eerste klas' blijft gehandhaafd. De structuur en gevels worden met respect voor bestaande waarden aangepast.
- ⑦⑧ De 'beddenvleugels' worden ontdaan van alle verstoringen. De oude waarden worden hersteld. Op twee plekken wordt een nieuw balkon toegevoegd met respect voor bestaande waarden.

- ⑨ Het tussenlid tussen de beddenvleugels is later uitgebouwd. Deze uitbouw wordt met respect aangepast in relatie tot de bestaande beddenvleugels.
- ⑩ Het oude ketelhuis wordt gesloopt. Deze is erg aangetast en is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.
- ⑪ Het tussenlid tussen de 'apotheek' en het SMCD-gebouw wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt gesloopt.

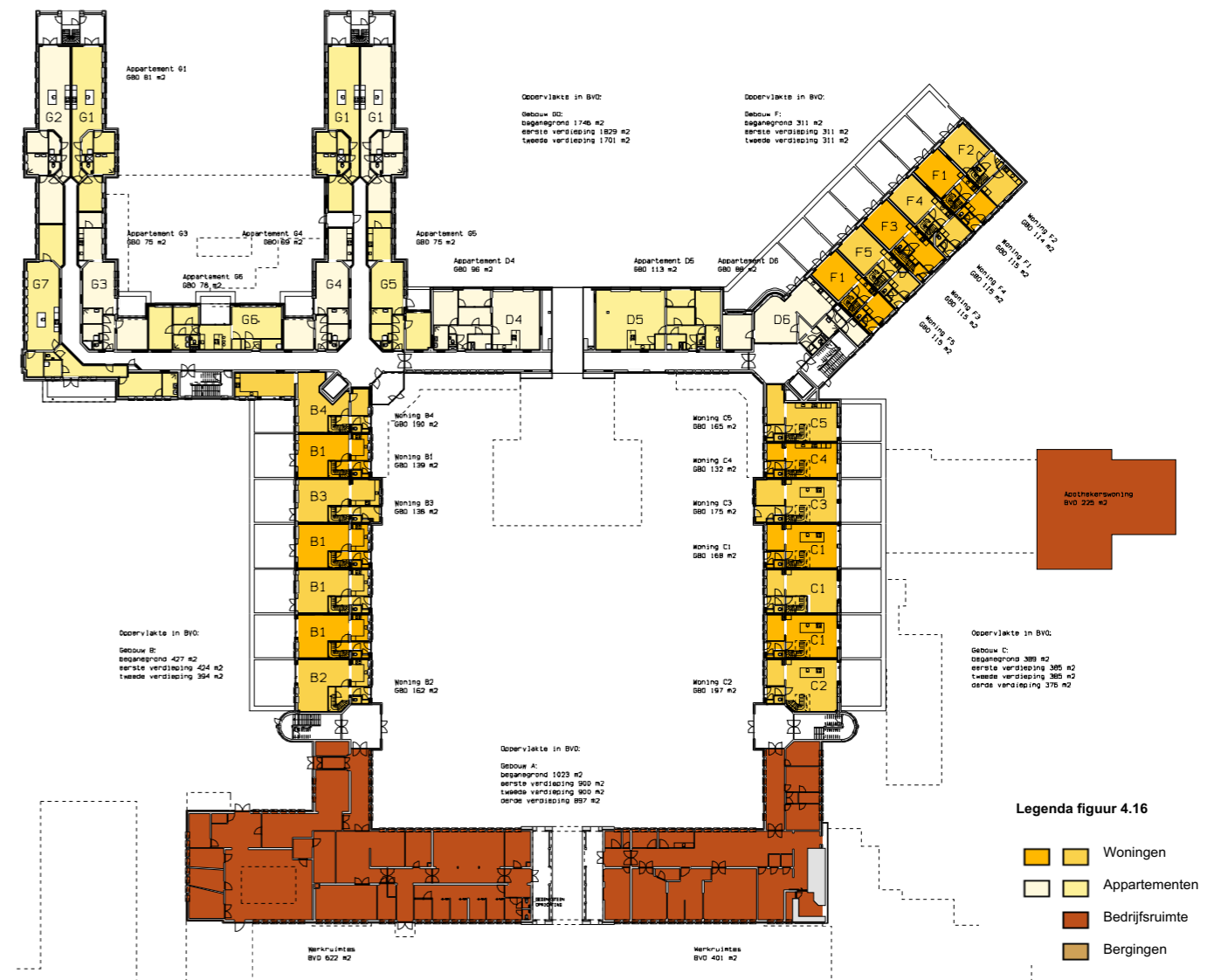
### Waardstelling en transformatieruimte

- Ⓞ Behoud is vereist: de cultuurhistorische waarde of de constructie laten transformatie of hergebruik slechts beperkt toe. Aan details kan nauwelijks worden gewijzigd.
- ① Transformatie in evenwicht met behoud: de cultuurhistorische waarde of de constructie laten transformatie of hergebruik slechts beperkt toe. Dit betekent een grote inspanningsverplichting voor opdrachtgever en architect. Ingrepen in het casco kunnen alleen wanneer eminente kwaliteit wordt toegevoegd. Aan details kan, mits goed gemotiveerd, wordt gewijzigd.
- ② Transformatie kan de prioriteit hebben: hergebruik of transformatie is relatief eenvoudig te realiseren zonder bijzondere waarden aan te tasten. Vervangen van bouwdelen is mogelijk; hoofdvormen bij voorkeur behouden in verband met stedenbouwkundige setting.



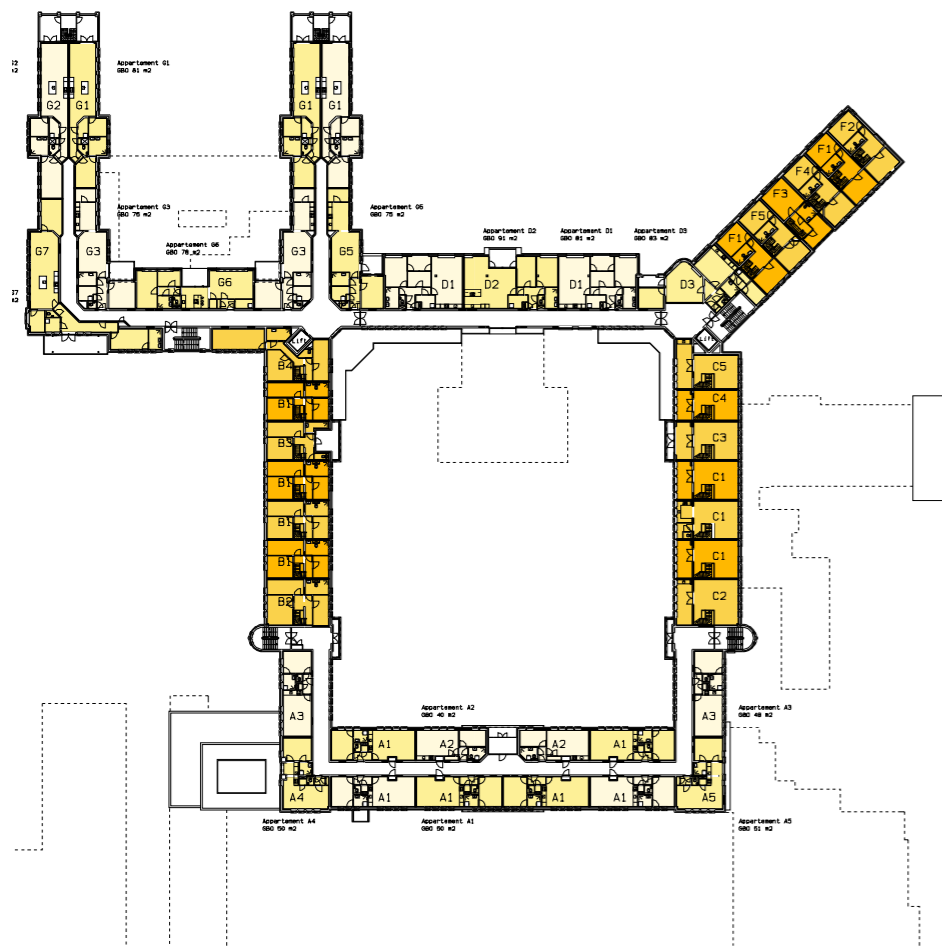


overzicht verdiepingen SMCD-gebouw

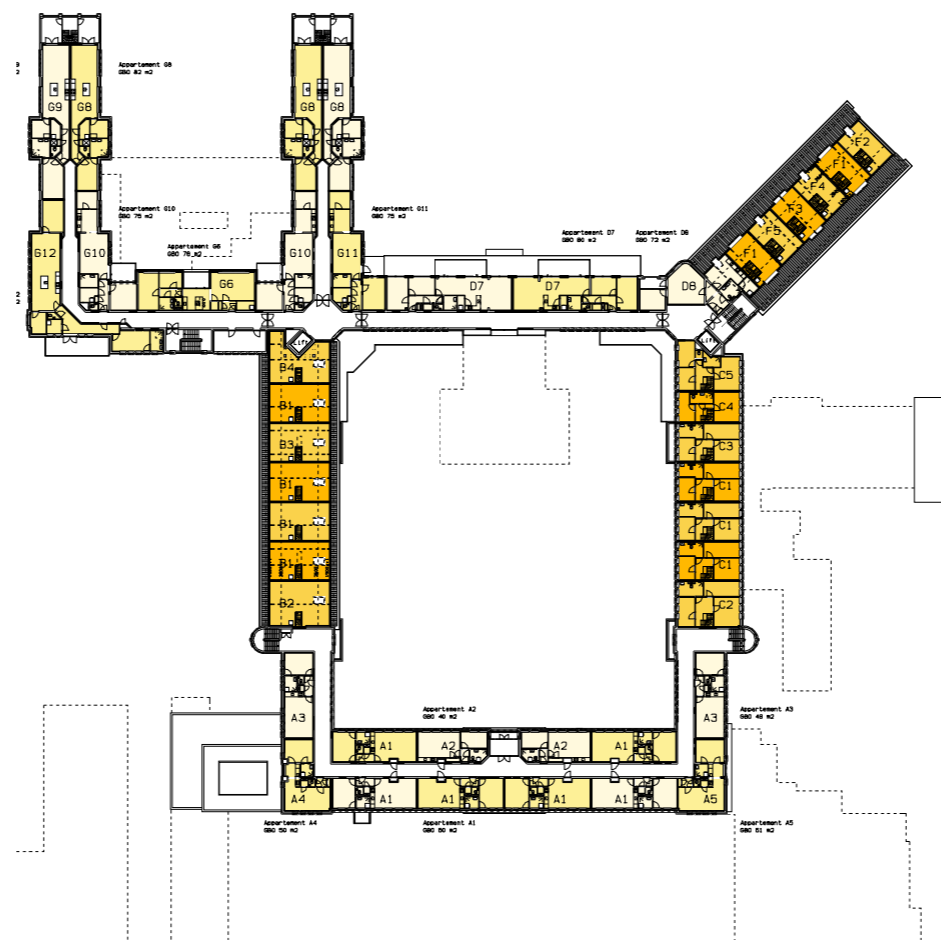


Figuur 4.16: plattegronden SMCD-gebouw

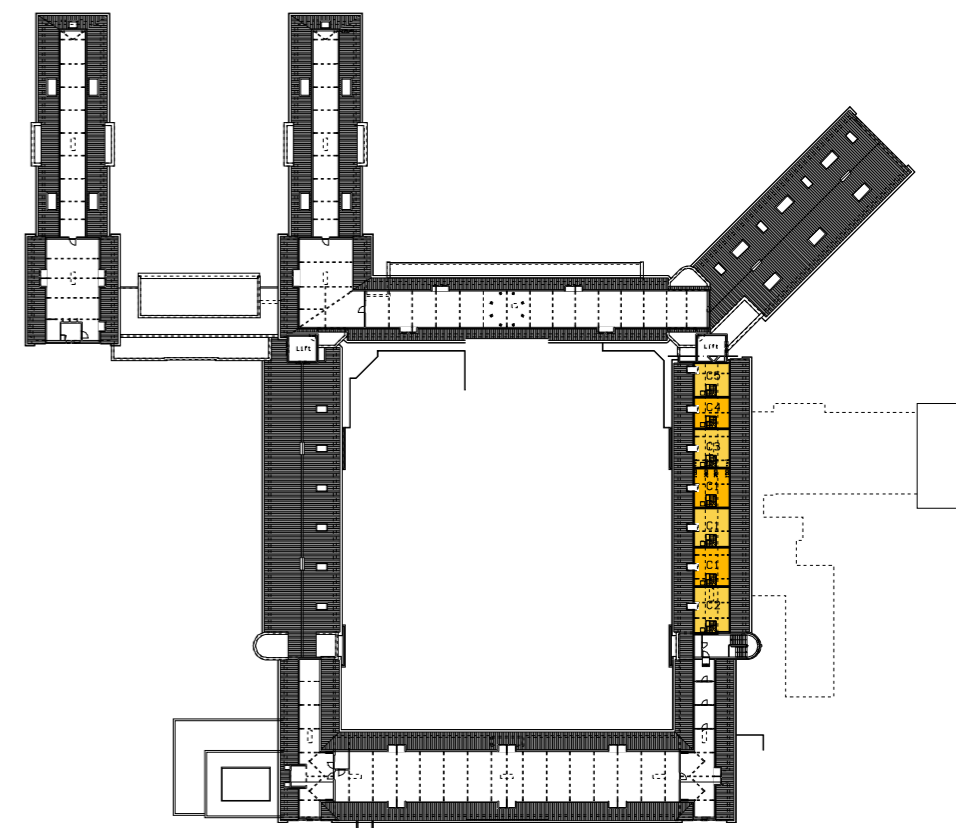
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping



### Architectonische inpassingsprincipes

Door de stedenbouwkundige wens een nieuwe poort te realiseren is het noodzakelijk om de voormalige operatiekamer op de binnenplaats te slopen. Hierdoor ontstaat er tevens een betere kwaliteit van de hof.

In het ontwerp blijft duidelijk zichtbaar waar de oorspronkelijke bebouwing zat. Het gedeelte dat later aangebouwd is wordt anders behandeld en is daardoor ook zichtbaar.



Te slopen voormalig opnamegebouw/operatiekamer op de binnenhof



Impressie nieuwe doorgang van de binnenhof naar de Ceintuurbaan.



Oorspronkelijk gevelbeeld aan de Ceintuurbaan



Huidig gevelbeeld aan de ceintuurbaan

De later gerealiseerde uitbouw wordt voorzien van een set-back, waardoor het oorspronkelijke verbindende dakoverstek in ere wordt hersteld. De uitbouw wordt bekleed met een modern eigentijds materiaal zoals de overige grote aanhelingen.



Toekomstig gevelbeeld aan de Ceintuurbaan met nieuwe doorgang naar de binnenhof

### Principes voor herstel en invulling gevels

Beschadigingen en nieuwe openingen krijgen een eenduidige verschijningsvorm. Hierdoor ontstaat er een beeld dat de bestaande beschadigingen en nieuwe openingen op dezelfde manier vorm geeft. Deze vormgeving is modern en laat daardoor duidelijk zien wat origineel is aan het gebouw en wat later is aangebouwd of veranderd.



Bestaande beschadiging na sloop van verbindingsgang naar het na-oorlogse ziekenhuisgedeelte



Huidige laagbouw tussen de beddenvleugels wordt gesloopt



Nieuwe openingen vormen de entree van de woningen (naar de binnenhof)



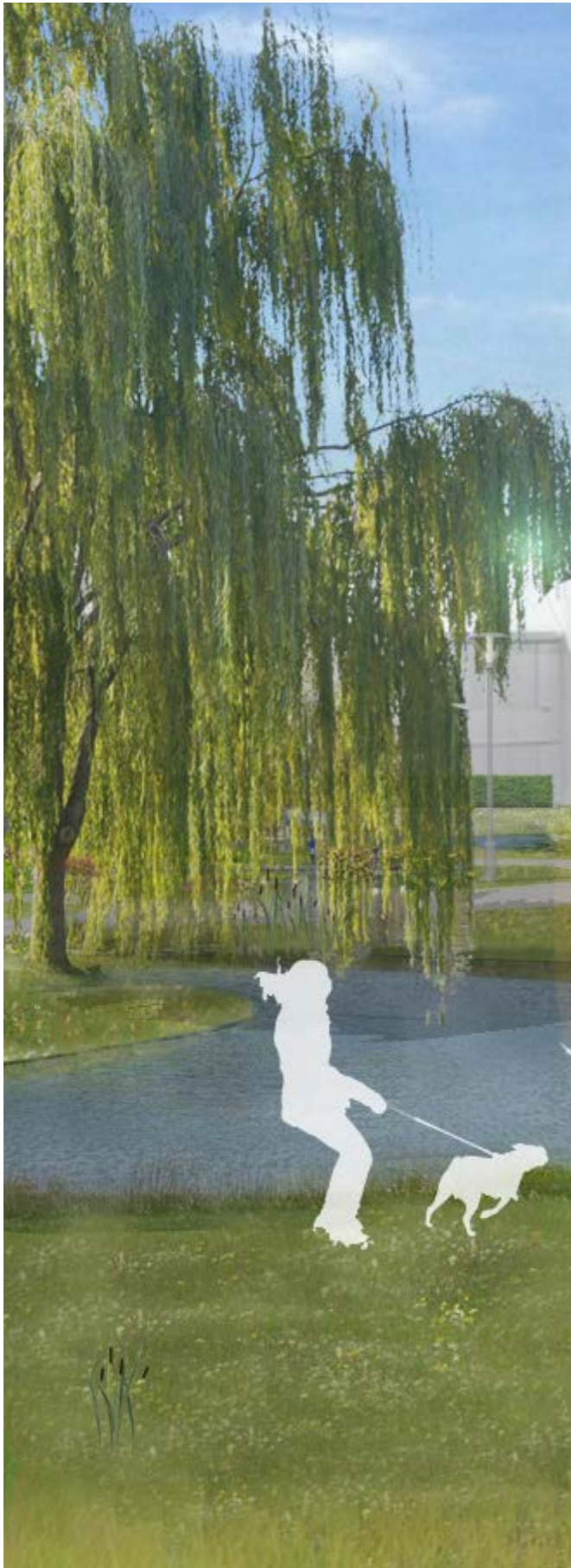
Nieuwe openingen vormen toegang tot de buitenruimte bij de woningen



De oude loggia's worden hersteld. Balkons worden toegevoegd ter plaatse van de beschadiging.



Het later aangebouwde tussenlid wordt verbouwd en zichtbaar gemaakt / parkeren op maaiveld verscholen tussen de gebouvwleugels



## 6. De nieuwbouw: wonen in het groen

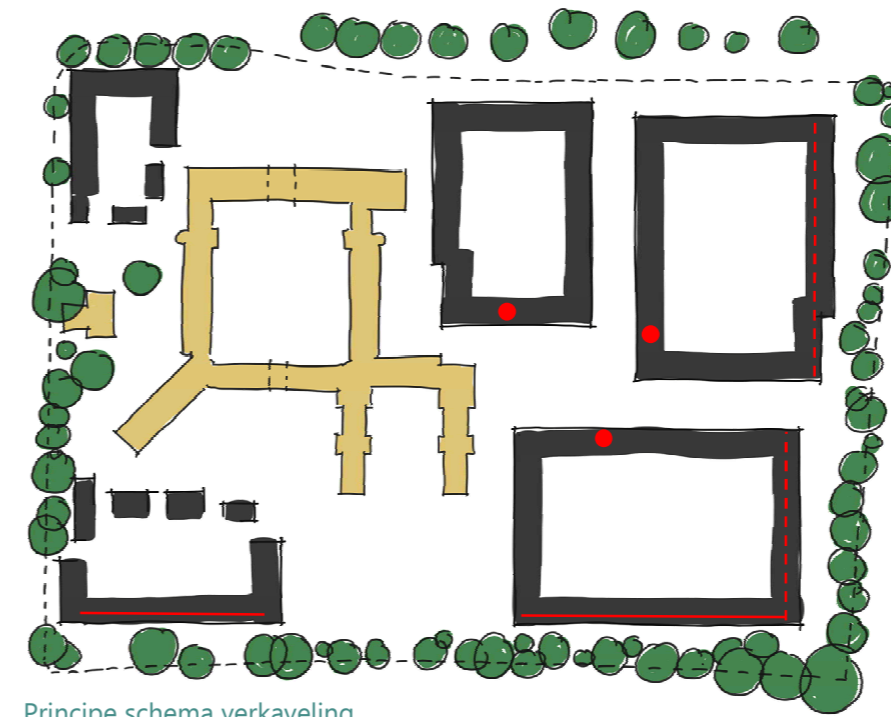
De nieuwbouw bestaat uit clusters van geschakelde woningen in de openbare groene Geertruidentuin. Aan de zuid-oostzijde van het SMCD-gebouw zijn de woningen in een drietal carrés geclusterd. In de twee clusters aan de noord-westzijde van het SMCD-gebouw zijn de woningen iets losser geordend. Door de uniformiteit in de architectuur en de groene setting ontstaat er samenhang tussen de verschillende nieuwbouwclusters en wordt het onderscheid met het bestaande SMCD-gebouw goed zichtbaar en blijft het SMCD-gebouw herkenbaar.

De opbouw van clusters is zodanig dat zij aansluit en past bij de situering op de locatie, de zichtlijnen en past binnen de stedenbouwkundige context. Zo zijn de clusters aan de zijde van de Ceintuurbaan formeler en hoger dan in de rest van het gebied. De clusters kunnen hier tot vier bouwlagen hoog zijn. Sommigen drie lagen met een kap en maximaal 4 lagen en plat afgedekt.

Aan de overige straten zijn de woningclusters maximaal drie bouwlagen, waarvan ook delen zijn voorzien met een kap. Achter de tuinen van de woningen aan de Brinkgreverweg zijn de woningclusters hoofdzakelijk twee lagen met kap. Hier komt drie lagen met plat dak als uitzondering voor.

De volumeopbouw van de clusters reageert op elkaar. Tegenover elkaar liggende clusters zijn niet identiek maar wisselen juist van hoogte. Op zichtlijnen van routes en de hoeken zijn accenten bedacht. De tussenliggende woningen bestaan uit twee lagen met kap. De hoeken zijn afwisselend twee of drie lagen met plat dak. Dit om asymmetrie en afwisseling in het blok te brengen. De hoeken en beëindigingen van een cluster zijn hoofdzakelijk plat afgedekt.

De hoeken van de blokken zijn zoveel mogelijk gesloten en hebben eenzijdige uitstraling.



Principe schema verkaveling

### Legenda:

- Hogere bebouwing langs Ceintuurbaan, maximaal 4 lagen plat dak of 3 lagen met kap
- - - Lagere bebouwing langs achtertuinen van de Brinkgreverweg, hoofdzakelijk 2 lagen met kap, incidenteel 3 lagen plat dak.
- Hoogte accent in wand op zichtlijn



Vogelvlucht-impressie vanaf de Ceintuurbaan



Vogelvlucht-impressie vanaf de H.J.P. Fesevurstraat



## Wonen in het groen

Door één aaneengesloten openbare tuin te maken met het SMCD-gebouw centraal daarin opgenomen is het mogelijk om een nagenoeg autovrij woonmilieu te ontwikkelen waarbij iedereen direct aan het groen woont. Auto's worden zoveel mogelijk geweerd uit de groene tuin. In de binnenhoven van de woningclusters vindt het parkeren plaats. Hier wordt ook de (pakket-) post bezorgd, komt de vuilniswagen en komen bezoekers met de fiets.

De woningen hebben geen voortuin, maar grenzen direct aan de openbare tuin. De woningen hebben hier

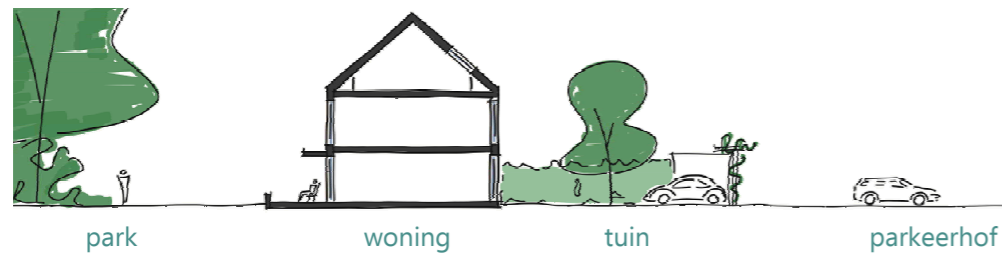
wel een verblijfsplek aan de Geertruidentuin. Afhankelijk van de ligging krijgen de woningen een smalle stoep (noordgevels) of een terras (zuidgevels) met een muurtje. De woningen hebben een formele voordeur aan de openbare tuin en een tweede toegang aan de binnenhof.

De woningen hebben aan beide zijden een open relatie naar het groen. Aan de binnenhofzijde de eigen tuin en aan de buitenzijde een verblijfsplek aan de Geertruidentuin. De plattegrond maakt het mogelijk om aan het park of de eigen tuin te wonen.

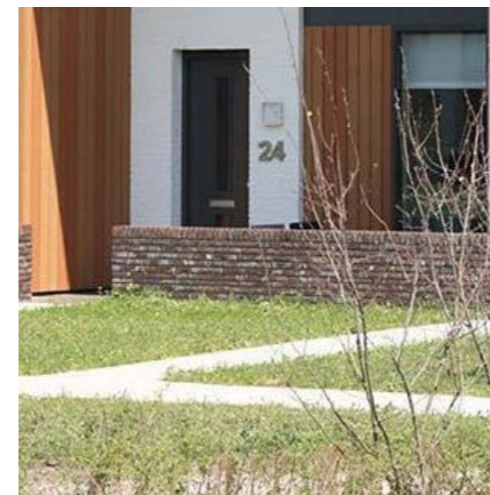


Woning 2-lagen met kap met terras aan het park.  
Hier is ook de keuken gelegen.  
Afmeting 5,4 x 9 m<sup>2</sup>

Woning 3-lagen met plat dak met openslaande tuindeuren aan het park.  
Hier is de woonkamer gelegen.  
Afmeting 5,1 x 10 m<sup>2</sup>



Voorbeeld veranda aan openbaar gebied



Voorbeeld terrasafschieding naar openbare tuin



Achterzijde Brinkgreverweg vanaf de H.J.P.Fesevurstraat



Groene straat tussen clusters 1 en 3 vanaf de H.J.P.Fesevurstraat



H.J.P.Fesevurstraat in de richting van de Brinkgreverweg



## 7. De openbare tuin

Door één aaneengesloten openbare tuin te maken met het SMCD-gebouw centraal daarin opgenomen is het mogelijk om een nagenoeg autovrij woonmilieu te ontwikkelen waarbij iedereen direct aan het groen woont.

Auto's worden zoveel mogelijk geweerd uit de groene tuin. Daartoe is onder meer op de binnenhoven van de verschillende woonclusters het bewoners- en bezoekers-parkeren gesitueerd. Deze binnenhoven worden direct ontsloten vanaf de omringende wegen: de Ceintuurbaan, Van Calcarstraat en H.J.P. Fesevuurstraat.

Ook de huisvuilinzameling en de bezorging door pakketdiensten zal via de binnenhoven plaatsvinden.

De paden worden aangelegd als fiets- en voetpaden, met plaatselijk een versterkte strook in het aanliggende groen voor eventuele bereikbaarheid door hulpdiensten.

Het minimaliseren van de hoeveelheid verharding maakt het gebied klimaatadaptief waarbij veel water kan infiltreren in de bodem en hittestress kan worden verminderd. Een waterelement zorgt voor extra bergings-capaciteit en voegt tevens een speelaanleiding toe. Het park wordt ingericht met nadruk op streekeigen beplantingen zodat het een ecologisch waardevolle plek wordt in de stad.

Het tot op heden introverte SMCD-gebouw wordt



Verkeer en parkeren



Voorbeeld asfaltpaden in openbare tuin

getransformeerd tot een woongebouw met nagenoeg alle entrees van de circa 81 appartementen aan het binnenhof. Door de introductie van een (langzaam) verkeersroute door het hof wordt deze bij de rest van de Geertruidentuin betrokken. Door het SMCD-gebouw en 'de apotheek' los te koppelen, is het SMCD-gebouw daarbij van alle zijden te benaderen.

De nieuwe (langzaam)verkeersroutes sluiten via de bestaande toegangen in het hekwerk direct aan op de omliggende buurt en de ontsluitingen richting centrum.



Ontsluiting fietsroutes en wandelpaden



Clustering van de nieuwbouw in het groen



Impressie vanaf de Ceintuurbaan met volle wadi voor het SMCD-gebouw



Aan de zijde van de Ceintuurbaan en de Van Calcarstraat wordt de Geertruidentuin helder begrensd door het monumentale hekwerk met de gemetselde penanten en de volwassen bomen direct daarachter. Daar waar het hekwerk niet meer aanwezig is, zal het worden aangevuld, rekening houdend met nieuwe entrees voor de nieuwbouw.



Impressie van de openbare ruimte tussen Cluster 2 en het SMCD-gebouw



Impressie Van de openbare ruimte tussen clusters 1, 2 en 3

Aan de zijde van de H.J.P. Fesevurstraat wordt in de Geertruidentuin een in breedte wisselende groenstrook geïntroduceerd. Tezamen met de al aanwezige groenelementen in deze straat en de semi-openbare tuin rondom het Rollecate-gebouw, ontstaat een in het groen gelegen ontsluitingsweg voor de Geertruidentuin én voor de andere omliggende woningen.



H.J.P. Fesevurstraat richting Brinkgreverweg



Huidige situatie: H.J.P. Fesevurstraat richting van Calcarstraat



### Privé-Openbaar

Bij het SMCD-gebouw hebben de appartementen op de begane grond in meeste gevallen een eigen buitenruimte. Als deze buitenruimte grenst aan de openbare tuin wordt een groene erfafscheiding (haag) voorzien.

Voor de nieuwbouwclusters geldt dat er aan de achterzijde van de woningen een privé-tuin is met een eigen berging en opstelplaats voor de containers. Hierbij is er ook een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig.



Impressie achterzijde bergingen in parkeerhoven van de nieuwbouwclusters

Aan de openbare tuinzijde wordt in enkele gevallen een privé-strookje uitgegeven per woning ten behoeve van een 'Delftse stoep', een veranda, terras o.i.d.

Het terrein binnen de nieuwbouwclusters wordt in beginsel mede-eigendom van de kopers van de koopwoningen in het betreffende cluster. Voor het SMCD-gebouw wordt naar verwachting een Vereniging van Eigenaren opgericht, die eigenaar wordt van het gebouw en de bijbehorende buitenruimten. De openbare ruimte van Geertruidentuin zal in eigendom komen van de gemeente Deventer.



Uitgangspunt openbaar (kleur) versus particulier eigendom (wit)



### Inrichting buitenruimte / openbaar gebied



Impressie achterzijde bergingen in parkeerhoven van de nieuwbouwclusters



## Bomen en groen












De bestaande bomen worden zo veel mogelijk ingepast en vanwege de omvang van deze bomen vormen ze in belangrijke mate het groene beeld van de Geertruidentuin.

aan de Brinkgreverweg zijn daarin bepalend. Naast het behoud en de inpassing van deze bestaande bomen worden verspreid over de (semi-)openbare ruimte nieuwe bomen aangeplant.

Met name de bomenrijen aan de Ceintuurbaan, de Van Calcarstraat en aan de achterzijde van de woningen

Afhankelijk van de positie zullen dit bomen van de 1e, 2e of 3e grootte zijn.

### Legenda

	parkpaden in asfalt met lichte strooilaag - variërend in breedte, voetpad 2 meter, fietspad 3 meter, rijbaan 4 meter - daar waar nodig (calamiteitendiensten) verstevigde grasberm
	toegangen vanaf de parkpaden naar de woningen in beton tegels, kleur gelijk aan astat
	inrichting rondom SMCD met hergebruikte gebakken klinkers (heidpaansloker), parkeervakken in betonsteen, kleur grijs/antraciet
	binnenterrein bouwblokken in betonstraatsteen, kleur grijs
	bestaande bomen
	grote mate van diversiteit aan nieuwe bomen en sierheesters (ingekleurd op kroonprojectie eindbeeld), exacte soorten nader te bepalen
	achtertuinen Brinkgreverweg afgeschermd door hekwerk, aan het zicht onttrokken door dichte onderbegroeiing van (inheemse) heesters (meidoorn, sleedoorn, spreekhout, Gelderse roos, lijsterbes, etc.), aangevuld met neobasten in bomen, inrederhout, ...
	grasvelden ingezaaid met bloemrijk grasmengsel, deels intensief en deels extensief te maaien
	plantvakken met prairieplanten-mix
	taxushagen rondom parkeervakken binnenterrein SMCD en als afscherming achtertuinen
	water ten behoeve van waterbergingscapaciteit
	nestatons Enexis
	hekwerk achterzijde Brinkgreverweg
	ondergrondse afvalcontainers
	containeropstelplaatsen
	straatverlichting type CityCharm Cordoba of gelijkwaardig
	speeltoestellen



Overzicht van enkele beeldbepalende bomen binnen het plangebied



Voorbeeld groene inrichting openbaar gebied Geertruidentuin



Voorbeeldreferentie Bloemrijk gras en insectenhotel



Voorbeeldreferentie Struweelhaag bij achtertuinen Brinkgreverweg

Legenda

-  bestaande bomen
-  grote mate van diversiteit aan nieuwe bomen en snoeieters (ingekleurd op knooppunten en/of gebied, exacte soorten te bepalen)
-  achtertuinen Brinkgreverweg afgeschermd door hekwerk, aan het eind ontbreken door dichte onderbegroeiing van (scherm) heesters (meiboom, sleedoorn, sporenhout, Gordons roos, kastanje, etc.), aangevuld met restanten in bomen, tusschenruimte, ...
-  grasvelden ingezaaid met bloemrijke graszaden, deels lateraal en deels extensief te maaien
-  parkieren met grasplanten etc.
-  beplantingen rondom parkeervelden binnen de SMCD en als afsluiting achtertuinen



Voorbeeldreferentie Taxushagen rondom achtertuinen SMCD en bij parkeerplaatsen SMCD



Referentiebeeld inrichting rondom de clusters

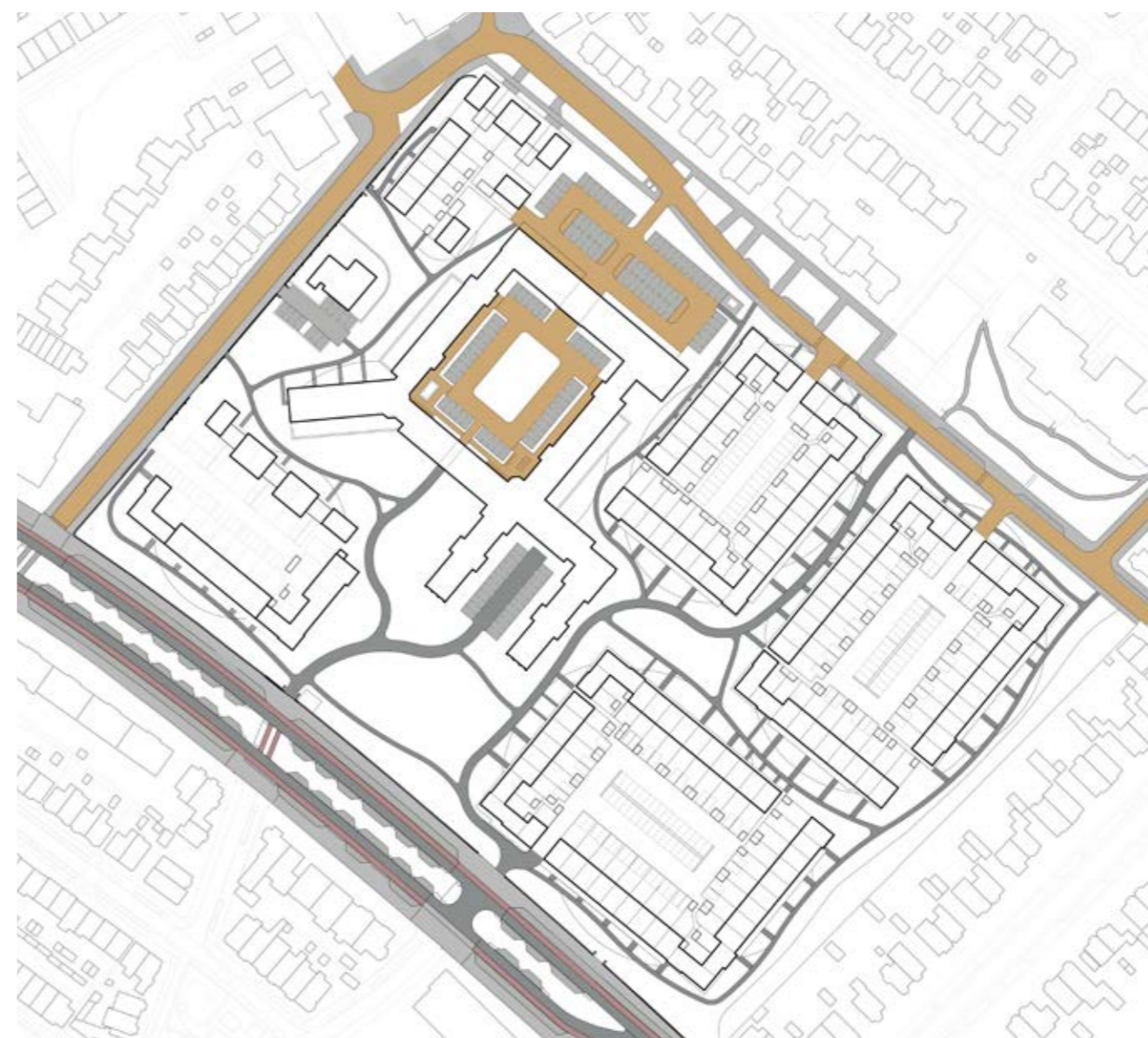


Referentiebeelden natuurlijk spelen op centrale groenplek en bij de wadi





### Inrichtingsplan en verhardingen



Voorbeeld padenstructuur

Referentiebeelden van paden in groene openbare ruimte



Legenda

-  parkpaden in asfalt met lichte strooi laag  
- variërend in breedte, voetpad 2 meter, fietspad 3 meter, rijbaan 4 meter  
- daar waar nodig (calamiteitendiensten) versterkte grasboom
-  toegangen vanaf de parkpaden naar de woningen in beton tegels,  
kleur grijs aan asfalt
-  inrichting rondom SMCD met hergebruikte gebakken klinkers  
(heidpaars/oker), parkeerplaatsen in betonsteen, kleur grijs/antrociel
-  binnenterrein bouwblokken in betonstraatsteen, kleur grijs

Voorbeeldreferenties asfalt pad met toegang naar woningen in betontegels

Hergebruik gebakken straatstenen rondom het SMCD-gebouw



### Kabels en leidingen

Uitgangspunt is het aanbrengen van rioleringen, kabels- en leidingen langs de buitenzijde van de woonclusters in het openbaar gebied.



Voorbeeld uitgangspunt kabel- en leidingtracé 's



Voorbeeld profielen



Parkeerterrein voor het SMCD-gebouw aan de H.J.P. Fesevurstraat



Bewoners-parkeren tussen de beddenvleugels SMCD-gebouw



Woningen bouwdeel 3 SMCD-gebouw - nieuwbouwcluster 3



Binnenterrein nieuwbouwcluster 2

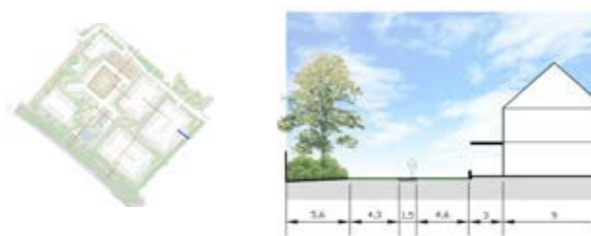
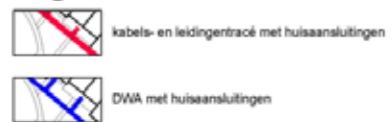


Nieuwbouwcluster 3 - nieuwbouwcluster 2

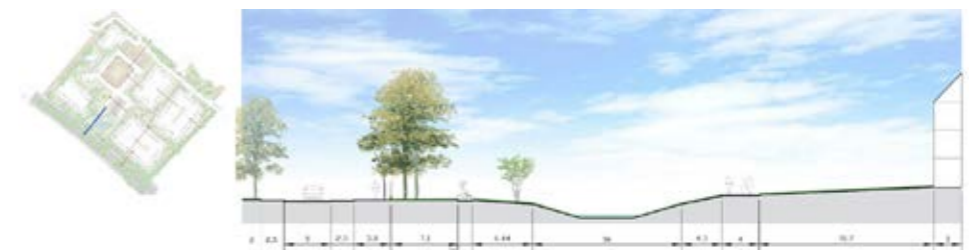


Ceintuurbaan - nieuwbouwcluster 2

Legenda



Hekwerk langs achtertuinen Brinkgreverweg-nieuwbouwcluster 1



Ceintuurbaan - wadi - beddenvleugel SMCD-gebouw



## 8. De beeldkwaliteit

De nieuwbouw onderscheidt zich in volumeopbouw en architectuur van het SMCD-gebouw. Het is hier ondergeschikt aan, zodat het niet concurreert met het pronkstuk van de Geertruidentuin.

Het onderscheid is terug te vinden in de hieronder weergegeven elementen.  
Het SMCD gebouw:

### Het SMCD gebouw:

- is hoger dan de nieuwbouw
- staat op een verhoging, circa 1 meter hoger dan het omringende maaiveld
- is opgedeeld in relatief grote bouwdelen
- kent een klassieke opbouw met plint en bovenbouw
- kent een sterke symmetrie in bouwdelen
- heeft overal flauw hellende daken, gedekt met pannen
- heeft een opvallende kleur (oker gele baksteen) en is daardoor duidelijk aanwezig

### De nieuwbouw:

- blijft lager dan het SMCD-gebouw
- wordt samengesteld uit kleinere bouwdelen
- kent een modern-klassieke opbouw in één principe
- kent een asymmetrie in blokopbouw en gevels, dat aansluit aan het natuurlijke karakter van de tuin
- heeft afwisselend platte daken en schuine daken
- blijft rustig van kleur, waardoor het SMCD gebouw en de tuin het belangrijkste blijven
- krijgt een samenhangende uitstraling aan de binnenhof; aan de buitenzijde kennen de clusters een duidelijke plasticiteit en zijn ze geled. Hierdoor wordt de lengte van de clusters visueel verkleind en de dwarsrichting versterkt; het cluster wordt kleinschaliger zonder samenhang te verliezen.

De nieuwbouwclusters zijn samengesteld uit verschillende bouwvolumes, waarbij verticale volumes met een plat dak steeds de bouwvolumes met kap 'inklemmen'. Deze zijn plat afgedekt om zich te onderscheiden van de omgeving en het SMCD.

Alle nieuwbouw is qua kleurstelling, schaalgrootte, materiaalgebruik (baksteen) en architectuur sterk familie van elkaar maar onderscheidend, terughoudend en ingetogen vormgegeven ten opzichte van het SMCD-gebouw. De kleurstelling is gedekt, rustig en niet te licht. Kortom de nieuwbouw concurreert zo niet met het pronkstuk van de Geertruidentuin.

De nieuwbouwwoningen zijn op een eigentijds-klassieke manier vorm gegeven en samengesteld. De plasticiteit van de gevels en de toegepaste stijlelementen refereren nadrukkelijk aan de architectuur van de woningen in de directe omgeving, maar tegelijkertijd onderscheidt de nieuwbouw zich door haar eigentijdse uitstraling wel van de buurt. Enerzijds smelten zo omgeving en nieuwbouw samen, anderzijds blijft de Geertruidentuin een entiteit in de stad herkenbaar.



**Stijlkenmerken uit de omgeving en de interpretatie hiervan in de architectuur van de nieuwbouw:**

Oude kenmerken omgeving:



Topgevels in de langere bouwblokken

Eigentijdse vertaling:



Eigentijdse topgevels plat afgedekt

Oude kenmerken omgeving



Decoratie in metselwerk SMCD gebouw en voormalige schoolgebouw aan de Ceintuurbaan.



Eigentijdse vertaling:



Decoratie naast kozijnen wisselend over de gevel. Hierdoor ontstaan een natuurlijk effect dat past bij de tuinsfeer van het gebied.



Het SMCD-gebouw bestaat uit samengestelde bouwdeelen. De kap verbindt de elementen.



De nieuwbouw bestaat eveneens uit samenstelling van bouwdeelen. De kappen zijn hierbij opgesloten. Tussen plat afgedekte elementen. Daarmee wordt onderscheid gemaakt.



Omgeving kent zowel platte daken. Deze zijn over het algemeen als losse gebouwen herkenbaar.





De platte daken en kappen zijn in de nieuwbouw samengevoegd toegepast. De platte elementen sluiten daarbij de kappen op. Hierdoor sluit het aan bij de omgeving en onderscheid het zich van het SMCD gebouw.



Voorbeeld gevelbeeld van cluster 1



Voorbeeld gevelbeeld hogere woningen langs Ceintuurbaan





### **Materiaalgebruik nieuwbouw**

De blokken worden uit één materiaal gemetseld. Door wisseling in structuur en diepte ontstaat een spel met een plastische eigentijdse uitstraling. Openingen zijn eenduidig waardoor er rust ontstaat met een open uitstraling naar de openbare tuin.

De kleurstelling is gedekt, rustig en niet te licht. Ter onderscheiding van het SMCD-gebouw hebben de daken van de nieuwbouw geen dakoverstek.



De nieuwbouw krijgt een rustige natuurlijke kleurstelling en materiaalgebruik. De kleuren onderscheiden zich ten opzichte van het SMCD-gebouw.

Aan de binnenzijde van de hoven bevinden zich privé tuinen met eigen parkeerplaats en berging. Deze randen worden afgezoomd met een pergola met groen. Hierdoor ontstaat er een rustig samenhangend beeld en is de overgang tussen gemeenschappelijke / openbare en privé ruimte gedefinieerd.



Principe plattegrond woningen



### Referentiebeelden

Om richting te geven aan de gewenste beeldkwaliteit is naast het hiervoor gepresenteerde schetsontwerp hieronder door middel van referentiebeelden een richting gegeven aan de planuitwerking.



Bouwblokken hebben ingeklemde kappen en een eigentijdse raamindeling





Vrijstaande woningen zijn plat afgedekt



## 9. Het woningbouwprogramma

Het Rollecatekwartier / ziekenhuisbuurt is een zeer gewilde wijk in Deventer.. Met de herontwikkeling van de Geertruidentuin wordt het Rollecatekwartier voor een brede groep van de bevolking bereikbaar en met de herontwikkeling van het SMCD-gebouw wordt een gevarieerd programma gerealiseerd. Met de nieuwbouw worden in de (deels) gesloten hoven voornamelijk rij- en hoekwoningen toegevoegd in verschillende prijsklassen.

Geertruidentuin richt zich op een breed scala aan leefstijlen en woonmilieus binnen het groene planconcept. De ruimtelijke visie van de Geertruidentuin in combinatie met de beeldkwaliteit van bebouwing en openbare ruimte bepalen waar deze verschillende werelden zich in het plan bevinden.

### Herbestemming SMCD-gebouw



Het voorlopig ontwerp van het SMCD-gebouw bevat een programma met 61 appartementen, 20 woningen en circa 900 m<sup>2</sup> aan multifunctionele ruimten. In het poortgebouw van het SCMD-complex aan de Fesevurstraat (bouwdeel 1) zijn op de twee verdiepingen 24 compacte appartementen met een woonoppervlak van circa 40-50 m<sup>2</sup> (zonder lift) getekend. Deze zijn bijzonder aantrekkelijk voor sportieve jonge mensen die aan het begin van een zelfstandige wooncarrière staan, starters, pas afgestudeerden en jongwerkenden, soms alleenstaand soms samenwonend.

Op de begane grond is, verdeeld over 2 locaties aan weerszijden van de poort, circa 900 m<sup>2</sup> aan hoge ruimte beschikbaar met een dubbele bestemming, geschikt voor de vestiging van bedrijfjes of te gebruiken als atelierwoning.

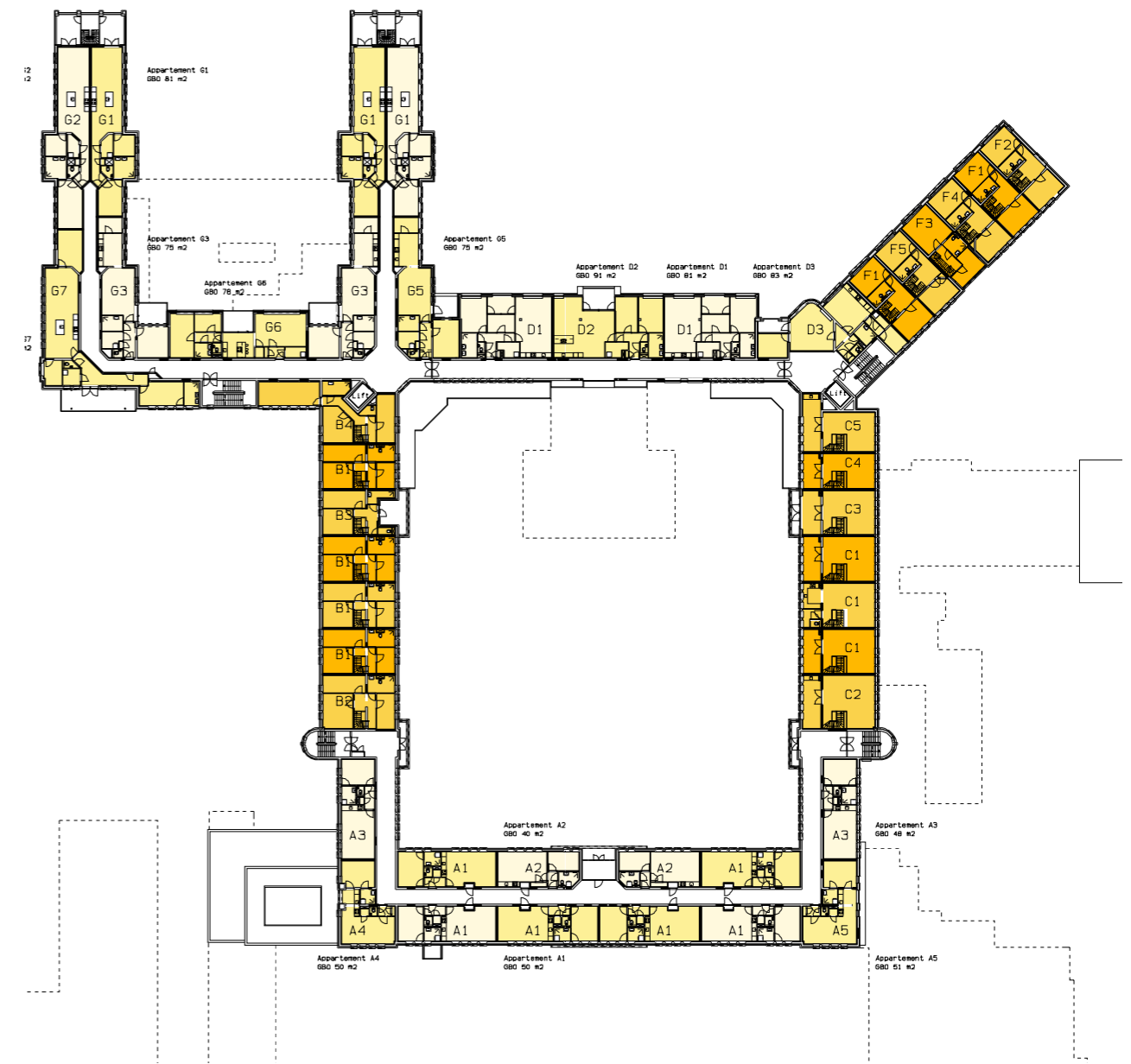
Met name de 14 geprojecteerde woningen aan het binnenhof van het SMCD-gebouw (bouwdeelen 2 en 3) met een woonoppervlak van circa 130-190 m<sup>2</sup>, zijn aantrekkelijk voor ondernemende mensen die een stedelijke oriëntatie ambiëren, zonder dat men daadwerkelijk ook stedelijk hoeft te wonen.

Deze woningen met zeer hoge begane grond en een bijzondere uitstraling passen bij een actieve manier van leven waarbij er naast werk voldoende tijd over moet blijven voor culturele ontwikkeling en reizen.

De voormalige "beddenvleugel der eerste klasse" (bouwdeel 6), toegankelijk vanaf de van Calcarstraat wordt opgedeeld in 6 woningen met een woonoppervlakte van circa 115 m<sup>2</sup>. De woningen met hoge begane grond, woonkamer met terras pal op het zuiden en direct aan het park, zijn geschikt voor stellen en gezinnen met waardering voor het specifieke karakter van het wonen in een monument en aan het park,

Gericht en met ruim uitzicht op de Ceintuurbaan worden in het SMCD-gebouw (bouwdeelen 5, 7, 8 en 9) 37 appartementen gedacht, welke per lift goed zijn te bereiken, veelal met eigen parkeerplaats en buitenruimte. De appartementen variëren in woonoppervlak van circa 69-113 m<sup>2</sup> en zijn geschikt voor een brede doelgroep die stedelijk, maar ook luxe en rustig wenst te wonen in een niet te groot appartement. Op enkele plaatsen is het mogelijk zelfs twee appartementen samen te voegen tot één hele ruime.

Type	Aantal	GBO-min	GBO-max	Prognose prijsklasse	Opmerking
2-K appartementen	26	40 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €140.000	24 st. in poortgebouw (vleugel 1)
3-K/4-K appartementen	35	75 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €225.000	in beddenvleugels (5-7-8-9)
4-K woning	12	120 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €240.000	2 lagen met zolder (vleugel 3-6)
5-K woning	2	130 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €250.000	2-3 lagen met zolder (vleugel 2-3)
6-K/7-K woning	6	165 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €320.000	3 lagen met zolder (vleugel 2)
bedrijfsruimte		900 m <sup>2</sup>		n.t.b.	evt. atelierwoning/ doe-het-zelf-inbouw
<b>Totaal SMCD-gebouw</b>	<b>81</b>			prijspeil 1-1-2018	



Voorbeeld herbestemming eerste verdieping SMCD-gebouw



### Nieuwbouwclusters

Binnen die nieuwbouw is een ruime differentiatie mogelijk door het toepassen van verschillende beukbreedten en woningdieptes, toevoeging van uitbouwen op de begane grond en variatie in dakvorm en dakopbouw.

Het betreft circa 142 rij- en hoekwoningen, twee-onder-een-kap en (half-)vrijstaande woningen die in woonoppervlak variëren van circa 93-185 m<sup>2</sup>. De hoekwoningen bieden extra mogelijkheden voor een bedrijfje aan huis, kangoeroewoning of hobbyruimte.

Langs de statige Ceintuurbaan komen op ruime afstand tot het monumentale hekwerk riante rij- en hoekwoningen, waarbij de hoogte varieert van 2 tot 4 bouwlagen. Een luxe en toch redelijk beschermt woonconcept is op haar plaats op deze hoogwaardige stedelijke locatie. Op stand wonen in de stad is hier een kernbegrip.

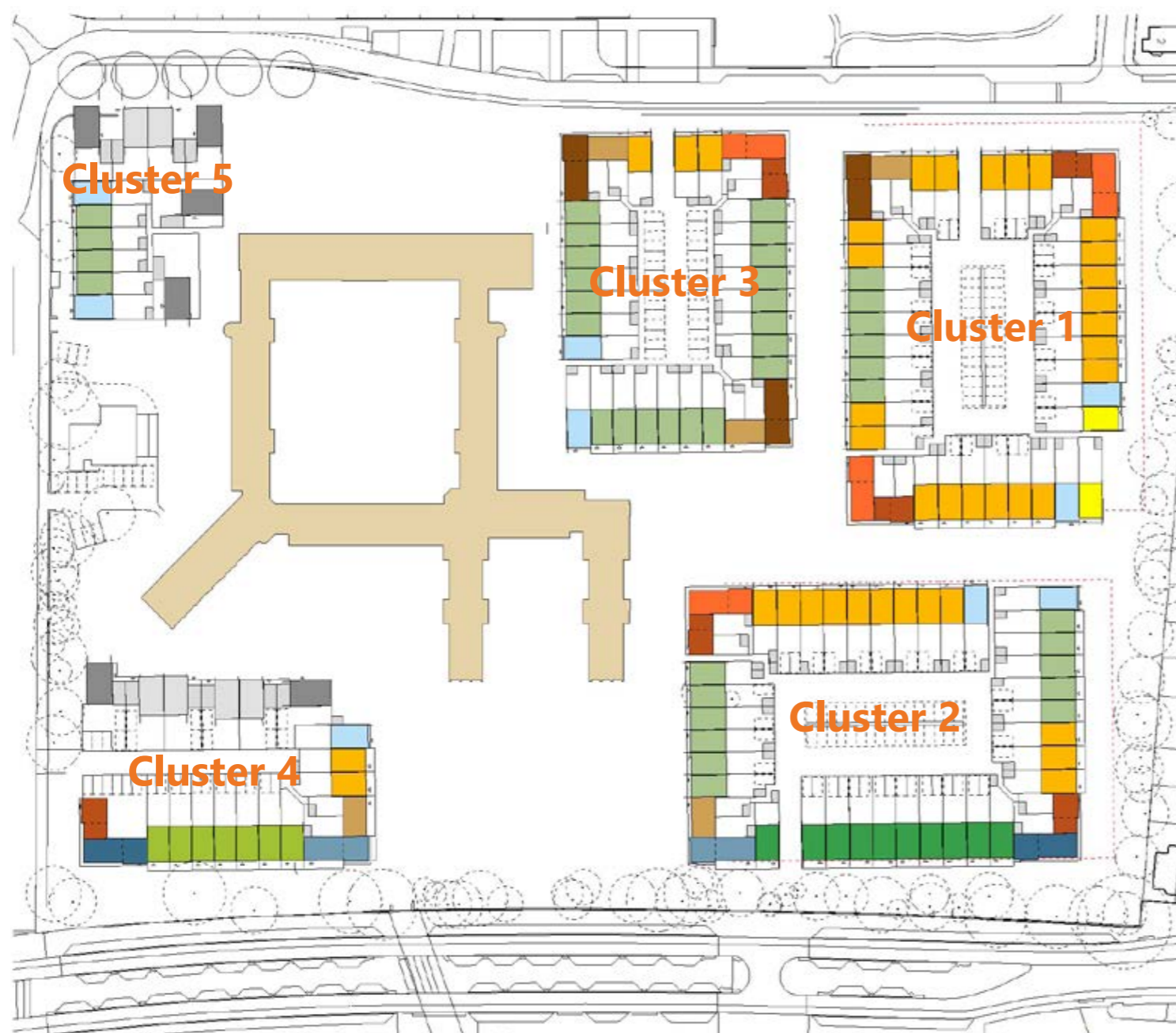
De tuin In het centrum van de Geertruidentuin, de H.J.P. Fesevurstraat en de groene straten worden gemarkeerd door de afwisselende wanden van de woonclusters, welke met toevoeging van pergola, stoepje of veranda het (samen) wonen in de Geertruidentuin extra versterken. Dit is de plek voor mensen waar het gezin een centrale positie in het leven in neemt.

Een variant hierop wordt geboden aan de bomenrijke wanden van de woonclusters welke grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan de Brinkgreverweg. Deze woningen bieden bij uitstek een plek om je terug te trekken met rust en privacy.

Tenslotte is de noordzijde aan de Van Calcarstraat (Cluster 5) een ensemble met een mix van 12 rijwoningen, (half-) vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gesitueerd. De voormalige apothekerswoning komt vrij te staan achter het monumentale hekwerk.

### Verdeling aantal woningen:

- Cluster 1: 38 rij- en hoekwoningen
- Cluster 2: 41 rij- en hoekwoningen
- Cluster 3: 31 rij- en hoekwoningen
- Cluster 4: 20 rijwoningen, (half)vrijstaande woningen en tweekappers
- Cluster 5: 12 rijwoningen, (half)vrijstaande woningen en tweekappers



Type			Aantal	GBO-min	GBO-max	Prognose prijsklasse	Opmerking
Rijwoning 5.4-6.0/9.0-10.0m	B	D	11	95 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €260.000	2-3 lagen met platdak
Rijwoning 5.7/9.0-10.0m	A57		41	115 m <sup>2</sup>		v.a. ca. €285.000	2 lagen met kap
Rijwoning 6.0/9.0-10.0m	A60		39	120 m <sup>2</sup>		v.a. ca. €310.000	2 lagen met kap
Rijwoning 5.7-6.0/9.0-10.0m	E57	E60	17	155 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €400.000	3 lagen met kap Ceintuurbaan
Rij-/langswoning 5.1-6.3/9.0-10.0m	C	K	11	135 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €350.000	2-3 lagen
Hoekwoning 6.0/12.5-14.0m	CH	KH	7	200 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €460.000	2-3 lagen (kap), wonen+ werken/rugzakwoning
Langs(hoek) woning 5.1/10.0m	LH	MH	4	230 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €465.000	3-4 lagen, wonen+ werken Ceintuurbaan
Tweekapper 6.0/10.0m	G		6	137 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €385.000	wonen-werken
Vrijstaand 6.0/10.0m	H		6	156 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	v.a. ca. €450.000	wonen-werken
Apothekerswoning			1				bestaande toestand
<b>Totaal nieuwbouw</b>			<b>143</b>			prijspeil 1-1-2018	



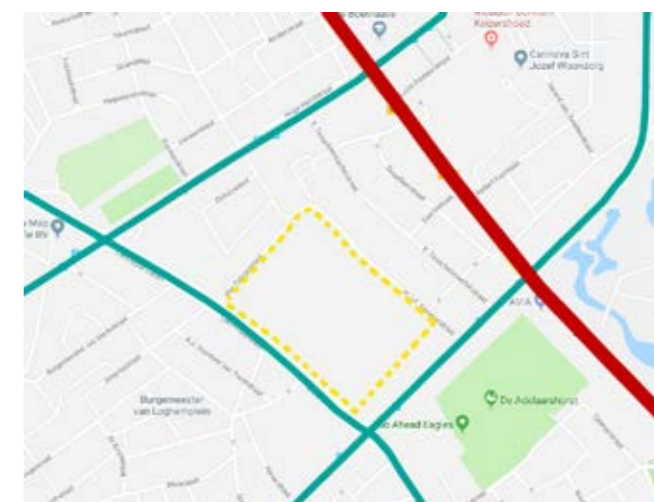


## 10. Verkeer en parkeren

In de Structuurvisie Stadsaszone is het Hanzetracé (N337) de centrale ontsluitings-as. De Ceintuurbaan houdt een functie ter ontsluiting van aanliggende woonbuurten, waaronder de Geertruidentuin. Met de inrichting van delen van de historische radialen en tangenten wil de gemeente nog meer het gebruik als fiets- en soms ook OV verbinding benadrukken.

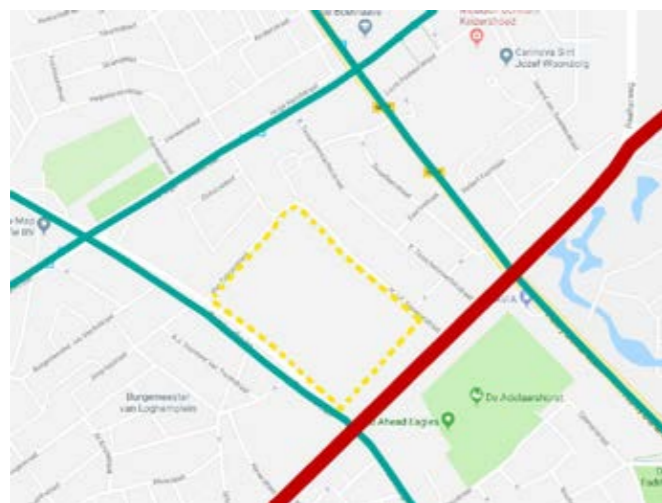
De Geertruidentuin heeft een gunstige ligging vanwege de korte afstand tot het station en de bestaande openbaar vervoer (bus) verbindingen. Buslijn 5 halteert aan de halte Fesevurstraat. Op enkele minuten lopen van het plangebied ligt halte Dapperstraat aan de Hoge Hondstraat waar buslijnen 4 (Schalkhaar) en 165 (Raalte) halteren.

Hieronder zijn twee figuren weergegeven met de huidige auto- en fietsstructuur op gemeenteniveau, vertaald voor het gebied rond de Geertruidentuin.



Huidige verkeersstructuur auto

-  Plangebied
-  Woonstraat/verblijfsgebied
-  Gebiedsontsluitingsweg
-  Ontsluitingsweg



Huidige fietsstructuur

- Plangebied
- Woonstraat/verblijfsgebied
- Sterfietsroute
- Primaire fietsroute



De kruising Van Calcarstraat – Ceintuurbaan verdient reconstructie

Voor de toekomstige situatie is een visie opgesteld wat betreft de verkeersafwikkeling. Vooralsnog is het idee om de huidige verkeersstructuren in het Rollecatenkwartier te handhaven.

De aansluiting van de Van Calcarstraat op de Ceintuurbaan zal moeten worden onderzocht en

eventueel aangepast om te borgen dat de toegang vanaf de Ceintuurbaan vanuit beide richtingen tot de Van Calcarstraat veilig mogelijk is.



Parkeerontsluiting van de bebouwing op de aanliggende infrastructuur



### Afmetingen en materialisatie van terreinverharding

Binnen het plangebied zijn nadere keuzes te maken over de breedtes van de fiets- en voetpaden, de verhardingssoort, het parkeerregime e.d. Deze keuzes zullen in het vervolgproces verder uitgewerkt worden.

### Gemeentelijke uitgangspunten parkeren

Het uitgangspunt van de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt opgenomen. Vertrekpunt voor het parkeren bij de nieuwbouwclusters is om de parkeerbehoefte (inclusief die voor bezoekers) binnen de clusters op te lossen.

Conform de Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013 wordt inzicht gegeven in de parkeerbehoefte en parkeerbalans. De locatie Geertruidentuin is in de beleidsregel aangeduid als "tweede schil centrum".

Hiervoor gelden de volgende parkeernormen (inclusief 0,3 aandeel bezoekers):

Functie	Eenheid	Norm
Wonen: koop, vrijstaand	woningen	1,7
Wonen: koop, twee-onder-één-kap	woningen	1,6
Wonen: koop, tussen/hoek	woningen	1,5
Wonen, koop, etage goedkoop	woningen	1,2
Wonen, koop, etage midden	woningen	1,4
Werken: bedrijfsverzamelgebouw*	100 m <sup>2</sup> bvo	1,3

\* Gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven



### Parkeren in de Geertruidentuin

De gemeentelijke parkeernorm zal zowel voor het aandeel bewoners- als bezoekers-parkeren binnen de Geertruidentuin worden behaald.

Daarnaast worden bijzondere parkeerconcepten verkend, zoals (elektrisch) deelautosystemen waarmee de parkeerdruk kan afnemen.



Voorbeeld uitwerking parkeerbalans



## 11. De duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid is vanaf de start van de ontwikkeling van de locatie Geertruidentuin meegenomen in de planvorming. Uitgangspunt voor de nieuwbouw is gasloos ontwikkelen. Alleen voor de herontwikkeling van het bestaande SMCD-gebouw is dit niet mogelijk.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal aangegeven worden hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de beleidsdoelen van de gemeente Deventer op het vlak van duurzaamheid. Uitgangspunt daarbij is dat duurzaamheid hand in hand gaat met betaalbaarheid en leefbaarheid. Aan dit masterplan ligt de volgende ambitie ten aanzien van duurzaamheid-prestaties ten grondslag:

### Nieuwbouw

Voor de nieuwbouw is ervoor gekozen de woningen te ontwikkelen op basis van de toekomstige BENG-eis (Bijna Energie Neutraal Gebouwd) of met een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van Nul voor gebouwen met een woonfunctie.

### SMCD-gebouw

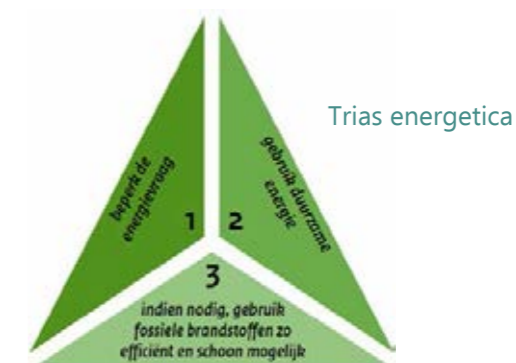
Voor de renovatie van de bestaande gebouwen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de huidige Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor herbestemming van gebouwen met een woonfunctie. Het zichtbaar houden van de oorspronkelijke architectuur en gevels noopt tot het treffen van voorzieningen aan de binnenzijde van het pand.

### Grondslag

Om deze prestatie te behalen wordt de Trias Energetica gevolgd, waarbij gestreefd wordt naar:

1. Het energieverbruik beperken en verspilling tegen gaan;
2. Maximaal gebruik maken van duurzame energiebronnen;

3. Efficiënte inzet van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien;



### Uitwerking nieuwbouw

De nieuwe woningen worden qua bouwkundige- en technische installatie zodanig ontworpen dat de energiebehoefte minimaal is. Vanuit de BENG-eis speelt de oriëntatie van de woningen hierbij een zeer grote rol, waarbij op noord- en zuid gerichte gevels een maximale bijdrage leveren. Echter in de huidige steden-bouwkundige structuur is dat niet overal mogelijk en zijn aanvullende maatregelen nodig. Verder wordt optimaal gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen waaronder PV-panelen en warmtepompen.

Voor de nieuwbouwwoningen wordt (per individuele woning) afhankelijk van de geschiktheid van de bodemsituatie een bodemwisselaar voorzien. Anders dient een lucht/waterwarmtepomp te worden toegepast. Hierbij is uitgangspunt dat voor verwarming, koeling, warmwater en installaties het gebruik van gas kan worden vermeden.

### Uitwerking SMCD-gebouw

Voor de woningen en de appartementen die in het bestaande gebouw worden gerealiseerd, is het

uitgangspunt eveneens een maximale isolatie én een forse opwaardering van de technische installaties. Voor de verwarming en warm-tapwaterbereiding worden individuele hoog rendement CV-ketels toegepast. Ventilatie is voorzien o.b.v. luchtkwaliteit in de verblijfsruimten.

Daarnaast zijn op de verschillende daken ook PV-panelen geprojecteerd om zodoende het gewenste resultaat te behalen, waarmee het historische gebouw voldoet aan de maatstaven voor wat betreft duurzaamheid en prestaties voor herbestemming.



Bij het parkeren op eigen terrein kan naar wens een laadpunt voor de elektrische auto worden aangebracht

#### Duurzaamheid openbare ruimte

Voor een duurzame openbare ruimte is het belangrijk om rekening te houden met de veranderende klimaatomstandigheden. Ons klimaat wordt warmer en natter, waarbij met name de piekmomenten extremer zullen worden. Om deze piekmomenten van hitte en hemelwater op te kunnen vangen is de Geertruidentuin als een landschappelijke klimaatadaptieve openbare tuin ontworpen.

#### Waterberging en aanleghoogten

Een landschappelijke tuin wordt gekenmerkt door reliëf, heuvels en laagtes met wadi's. Van oudsher ligt het SMCD-gebouw circa 0.8 m hoger dan het omliggend



terrein, waardoor het op een soort van podium boven het maaiveld uitsteekt. Verder dient de Geertruidentuin aan te sluiten op de omringende bestaande infrastructuur van de stad (omringende bestratingen op circa 7.0m +NAP), welke in belangrijke mate bepalend is voor de toekomstige aanleghoogte/ vloerpeilen van de nieuwbouw.

Ook zal de riolering van de nieuwbouw stromend dienen te worden aangesloten op de omringende hoofdstructuur in de Ceintuurbaan, de H.J.P.Fesevurstraat en Van Calcarstraat. Tenslotte zullen de groene leefstraten tussen de bouwclusters in hoogte en profiel worden bepaald door een goede waterafvoer.

Een belangrijk onderdeel van de Geertruidentuin is de aanwezigheid van wadi's. Deze zijn ontworpen als belangrijke structuurdrager in het grote tuindeel en het zicht op het SMCD-gebouw zowel vanuit de openbare tuin als vanaf de Ceintuurbaan.

In de waterpartijen of stevige wadi's kan water geborgen worden in piekperiodes, zodat de tuin verder droog blijft. Door meer met het reliëf te spelen ontstaan er heuvels die de tuin karakter een ruimtelijker gevoel geven. In het openbaar gebied wordt door middel van grote wadi's en met het toepassen van infiltratieroleringen onder verharding op twee manieren een duurzame oplossing gezocht

om perioden van extreme regenval op te vangen. Beide voorzieningen vormen buffers waar tijdelijk een extreme hoeveelheid hemelwater opgevangen kan worden en verspreid over een langere tijd kan infiltreren in de bodem. Hierdoor blijft de rest van de tuin droog.

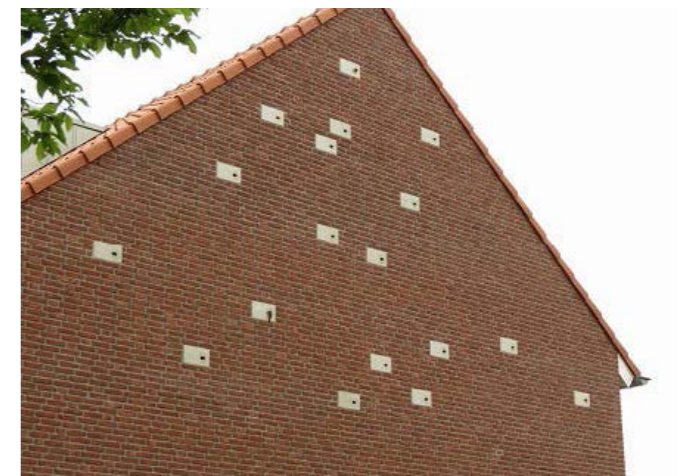
De grote wadi's bedienen hierbij vooral de openbare tuin en de infiltratieroleringen bedienen vooral de binnenhoven en de binnenhof van het SMCD-gebouw. De benodigde hoeveelheid aan voorzieningen en plaats daarvan is voorts sterk afhankelijk van opbouw en doorlatendheid van de bodem ter plaatse. Gelet op de bodemsoort en eventuele andere factoren wordt ervoor gezorgd dat er voldoende fysieke capaciteit voorhanden is binnen het plangebied.

#### Ecologie

In de verdere uitwerking zal zoveel mogelijk gekozen worden voor natuur-inclusief bouwen (nieuwe geïntegreerde kunstmatige nestelgelegenheden voor b.v. gierzwaluw en huismus en insecten).



Voorbeeld insectenhôtels



Voorbeeld nestgelegenheden in gebouwen



## 12. Tot slot

De inbreng van de omwonenden is op diverse momenten in 2018 en 2019 opgehaald. Naar aanleiding van de eerste brede inloopbijeenkomst in mei 2018 is het concept masterplan op een aantal punten aangepast, waaronder het woningontwerp, de ontsluiting van het gebied en de afstand van de nieuw geplande woningen tot de bestaande bebouwing aan de Brinkgreverweg.

Het voorliggende (concept)masterplan is het resultaat van een brede en integrale afweging tussen de geformuleerde uitgangspunten, reacties van omwonenden en belangenorganisaties, het advies van de PlanadviesRaad (PAR) en de economische haalbaarheid van de plannen.

Op 21 maart 2019 is het masterplan met de stedenbouwkundige opzet nogmaals gepresenteerd aan de directe omgeving en belangenorganisaties.

Het voorliggende concept Masterplan wordt ter instemming voorgelegd aan het College van burgemeester en wethouders en vervolgens aangeboden aan de gemeenteraad die besluiten over de vaststelling van het masterplan.



**SYNCHROON**  
ontwikkelaars

**B|RO**  
Ruimte | om *in* te leven

**Compositie 5**  
stedenbouw bv

Peters & Lammerink  
a r c h i t e c t e n

