Nieuwe stroming

Stedenbouwkundig Plan voor het Centrale Gebied

april 2013

luchtfoto Rivierenwijk met daarin aangegeven de globale contour van het stedenbouwkundig plangebied 'Centraal Gebied Rivierenwijk'

Inhoudsopgave

Inleiding **4**
Participatie **7**
Het plan **13**
Special Deltaplein *16*

Kwaliteiten verbinden **19**
Special Kindlint *26*
Buiten gebeurt het **29**
Special Venenpark *40*
Herkenbare variatie **43**
Special Kindcentrum *50*

Bijzonder & betaalbaar **77**
Special Deltaveld *80*

Bijlagen **83**
Kaart en tabel grondgebruik en woningbouw 84
kaart en tabel parkeerbalans 86
Kaart bomenplan 88
kaart waterhuishouding 90
Kaart locatie profieldoorsnedes 92
Profieldoorsnedes 93

Voorwoord

De Rivierenwijk in Deventer verdient een nieuw toekomstperspectief. Door het centrale gebied van de wijk een nieuwe impuls te geven, ontstaat er letterlijk ruimte voor nieuw elan. Hierdoor zal de wijk voor huidige en toekomstige bewoners een plezierige wijk blijven en worden om in te leven. Met dit plan en aansluitend het voortvarend oppakken van de bouwopgave, geven de bewoners samen met Rentree en de gemeente invulling aan de afspraken uit 'Doorpakken in de Rivierenwijk'.

Laat dit plan ook voor u als lezer, bewoner, ontwikkelaar, bouwer, architect of initiatiefnemer een inspiratie zijn voor nieuwe ideeën in de Rivierenwijk. Want met die nieuwe ideeën en een goede samenwerking tussen alle betrokkenen wordt het echt bijzonder in de Rivierenwijk.

Dit produkt is tot stand gekomen in opdracht van en in samenwerking met:

Gemeente Deventer
Rentree

dolte stedenbouw
april 2013

Inleiding

De gemeente Deventer en woningcorporatie Rentree werken samen aan de herstructurering van de Rivierenwijk. Daarmee willen zij de leefbaarheid en de wijkverbindingen verbeteren. Nadat in 2009 eerdere plannen onhaalbaar bleken, is de samenwerking in 2010 opnieuw opgestart. De gedeelde overtuiging was en is: "De Rivierenwijk verdient beter, en daar gaan we vaart achter zetten."

Om dat waar te kunnen maken, is gekozen voor een manier van werken die op meerdere schaalniveaus ruimte laat voor voortschrijdend inzicht. Dat geeft controle over de haalbaarheid en zo wordt voorkomen dat deelprojecten elkaar in een houdgreep houden.

Een belangrijke stap in de planvorming is het stedenbouwkundig raamwerk dat One Architecture in 2011 heeft opgeleverd. Dit raamwerk beschrijft de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Rivierenwijk. In 2012 is **dolte stedenbouw** gevraagd een visie te geven op de verdere uitwerking van het centrale deel van de Rivierenwijk en deze te vertalen in een stedenbouwkundig plan (SP) en een concept beeldkwaliteitsplan (BKP).

In de Uitvoeringsovereenkomst Rivierenwijk 2011-2018 'Doorpakken in Rivierenwijk' hebben gemeente en Rentree afgesproken dat ze samen optrekken. De gemeente is verantwoordelijk voor het stedenbouwkundig plan en Rentree voor de bouwopgave van de circa 470 nieuwe huur- en koopwoningen.

Opgave en uitgangspunten

De Rivierenwijk kent een interessant spanningsveld. De potentie als groene wijk dichtbij de binnenstad is groot, maar het woonaanbod is deels verouderd en de openbare ruimte laat te wensen over. Dat is ook de achterliggende reden voor de herstructurering van de wijk: gemeente, corporatie en bewoners zijn het erover eens dat de Rivierenwijk beter verdient. De herstructurering dient meerdere doelen. Die zijn in eerdere documenten uitgebreid beschreven. We beperken ons hier tot de essentie van de opgave voor het stedenbouwkundig plan in het Centrale Gebied:

Opgave

- Maak een haalbaar, faseerbaar en flexibel ontwerp dat de leefbaarheid en de wijkverbindingen verbetert
- Maak de verborgen kwaliteiten van de Rivierenwijk (opnieuw) zichtbaar
- Ontwerp een woonomgeving die onderscheidend is in Deventer en directe omgeving
- Ontdek wensen en verwachtingen van huidige en toekomstige bewoners en verbind deze met de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten
- Maak ruimte voor een woningbouwopgave van in totaal circa 470 woningen, waarvan circa 343 huur- en koopwoningen in het Centrale gebied. Hiervan zijn er 54 op het Deltaveld en 30 op het Deltaplein gepland.
- Ontwerp een woonomgeving die ook nieuwe woondoelgroepen aanspreekt
- Zorg voor diversiteit en variatie in bebouwing en openbare ruimte
- Inspireer en illustreer met innovatieve woning- en bouwconcepten die betaalbaar, flexibel en energiezuinig zijn
- Maak ruimte voor zowel particuliere als georganiseerde woningbouwinitiatieven
- Zorg voor een sterk en logisch netwerk van voorzieningen
- Beschrijf de beeldkwaliteit op een manier die past bij de fase waarin de herstructurering zich bevindt.

Ontwerpvisie

De snel veranderende economische omstandigheden vragen om een ontwerp dat zekerheid biedt, zonder saai te worden. Een belangrijke pijler van het ontwerp is dan ook het schetsen van een eindbeeld dat zowel verrassend als haalbaar is.

Bij de voorgeschiedenis en de gekozen manier van werken past verder een ontwerp dat in het verleden gemaakte afspraken accepteert en ook de toekomst niet te strak vastlegt. De opgave vraagt dus om een dienstbaar ontwerp, zonder daarmee concessies te doen op het gebied van kwaliteit.

Context en randvoorwaarden

In het proces van herstructurering hebben Rentree en de gemeente Deventer gekozen voor een flexibele, adaptieve manier van werken. Dat heeft invloed op de rol en functie van dit stedenbouwkundig plan. Er was bij aanvang al veel vastgelegd en het plan moet bovendien ruimte bieden aan veranderende omstandigheden, nieuwe inzichten en initiatief van derden. Dit plan gaat daarom verder waar het stedenbouwkundig raamwerk stopt. Het stelt eerder gemaakte keuzes in principe niet ter discussie, tenzij ze de kwaliteit van het eindbeeld onder druk zetten.

Het ontwerp beslaat het Centrale Gebied van de Rivierenwijk. Dit is een combinatie van 3 deelgebieden uit het stedenbouwkundig raamwerk: geluidslandschap langs de Amstellaan (c4), het Venenpark (a3, a4) en het hart van de wijk (c5). De ontwikkeling van het Deltaplein (f1) en het Deltaveld (d1) zijn als randvoorwaardelijke projecten gezien, net als de reconstructie Amstellaan waarmee in 2012 is gestart. Het kaartje op de volgende pagina toont de deelgebieden met nummers in de luchtfoto.

"De manier van werken in de Rivierenwijk vraagt om een stedenbouwkundig ontwerp dat haalbaar, faseerbaar en flexibel is. Zo blijft er ruimte voor eigen initiatief en voortschrijdend inzicht."

Parallel aan het stedenbouwkundig plan is ook het ontwerp voor het oostelijk deel van het Venenpark (A) opgepakt. Hiervoor is gekozen omdat de ontwikkeling van woningbouw in deelgebied a4 en de inrichting van het park sterk met elkaar vervlochten zijn.

Het nog te ontwikkelen Kindcentrum (K) speelt een centrale rol in de Rivierenwijk. De ontwikkeling doorloopt een eigen traject, maar is onmiskenbaar sterk verweven met het stedenbouwkundig ontwerp voor het centrale gebied en de inrichting van het Venenpark. De gemeente en het schoolbestuur zijn intensief betrokken bij de keuzes in het stedenbouwkundig plan.

De volgende documenten schetsen tezamen de context waarbinnen het stedenbouwkundig plan tot stand is gekomen:

- Stedenbouwkundig Raamwerk Rivierenwijk Deventer (One Architecture, november 2011)
- Offerteaanvraag opstellen stedenbouwkundig plan centraal gebied Rivierenwijk, Deventer (Gemeente Deventer - Team Ontwikkeling Realisatie en Beheer, 16 februari 2012)
- Beeldkwaliteitsplan wijkverbindingen en inpassing Amstellaan (december 2011)
- Randvoorwaarden voor de Rivierenwijk (conceptnota; Rentree)
- Positionering Rivierenwijk; Strategische uitgangspunten voor communicatie en participatie bij de wijkvernieuwing (conceptnota; Rentree, februari 2012)
- Participatieconvenant Rivierenwijk 2012
- Voorlopig programma van eisen Kindcentrum Rivierenwijk
- Stedenbouwkundig ontwerp woningbouwontwikkeling Deltaveld (voorheen Deltaschoollocatie)
- Ontwikkelvisie Deltaplein 2012
- Uitvoeringsovereenkomst Rivierenwijk 2011-2018 'Doorpakken in Rivierenwijk'

Globale contour (blauw) van het stedenbouwkundig plangebied 'Centraal Gebied Rivierenwijk' met daarin aangegeven de deelgebieden:

A - Venenpark oost
A3 - parkeiland Venenpark west
A4 - parkeiland Venenpark oost
C4 - Reconstructie Amstellaan
C4b1 - deelgebied Amstellaan west
C4b2 - deelgebied Amstellaan oost
C5 - Centraal middengebied
F1 - Deltaplein
D1 - Deltaveld
K - Kindcentrum

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt beschreven op welke wijze de participatie is georganiseerd. In de daaropvolgende drie hoofdstukken wordt het stedenbouwkundig ontwerp voor het Centraal Gebied beschreven aan de hand van de 3 pijlers die centraal staan in het ontwerp: het verbinden van kwaliteiten, openbare ruimte die uitnodigt tot spelen en ontmoeten en bouwvelden die flexibiliteit combineren met herkenbaarheid. De spelregels voor bouwen en beeldkwaliteit zijn hier integraal in opgenomen.

In het document worden het ontwerp en de ontwerpprincipes toegelicht aan de hand van iconische kaartjes, beeldreferenties en sfeercollages. De technische kaarten en doorsnedes zijn opgenomen in de bijlage.

Welk straatbeeld past bij de nieuwe Rivierenwijk?

1 Participatie

Ook na de vernieuwing is de Rivierenwijk een woonwijk bij uitstek. Wat verwachten toekomstige bewoners van hun woonomgeving?

De gemiddelde bewoner bestaat niet, dus zijn er verschillende manieren georganiseerd om mee te denken: Een toekomstmarkt, een website en ontwerpsessies. Met concrete vragen, die passen bij de fase van het ontwerpproces.

Goedkoop wonen, ontmoeting op straat en genieten van het groen, dat is gewenst. En kinderen moeten er de ruimte krijgen om zorgeloos te spelen.

Strategie en aanpak

Strategie

Rentree en de gemeente Deventer willen graag dat huidige en toekomstige bewoners actief betrokken worden bij de toekomst van de Rivierenwijk. Een zorgvuldig participatieproces is daarom een belangrijk deel van de opgave.

Een goed participatieproces past bij de fase waarin de ruimtelijke ontwikkeling zich bevindt. Het is belangrijk om vooral de vragen of onderwerpen te bespreken die het eindresultaat kunnen beïnvloeden. In het geval van de Rivierenwijk is er een projectgeschiedenis, waarin bewoners op verschillende momenten hebben meegedacht. Daarin is al veel besloten, en het is belangrijk om geen discussies opnieuw te voeren.

Het niveau van besluitvorming is niet voor iedereen even aantrekkelijk. Het gaat vaak pas écht leven als het over eigen huis en tuin gaat en dat detailniveau is slechts beperkt vertegenwoordigd in het maken van een stedenbouwkundig plan. Daarom zijn de onderwerpen van de participatie zo goed mogelijk vertaald naar het niveau van de woning en het kavel, om van daaruit in gesprek te komen over straat, buurt en wijk.

De Rivierenwijk heeft voor buitenstaanders niet direct aantrekkingskracht. Om mensen van buiten de wijk te interesseren, is het nodig om ze te verleiden met een aantrekkelijk perspectief. Daarom zijn de woningbouwambities vertaald in toekomstbeelden en in een negental realistische woningtypen met een prijsindicatie. Op deze manier zijn mensen op hun eigen woonwensen aangesproken en pas daarna op de toekomst van de Rivierenwijk.

Omdat het niveau van betrokkenheid bij de Rivierenwijk uiteenloopt, konden mensen op verschillende manieren meedoen. Door het toekomstperspectief concreet te maken en meedoen op verschillende niveaus van intensiteit aan te bieden, is een zo groot mogelijke groep aangesproken om mee te denken.

Samenvatting strategie

- Verrassen > in de werving duidelijk maken dat de Rivierenwijk vernieuwt en welke kansen dat biedt
- Interesseren > aansluiten bij het individuele perspectief: "wat levert dat op voor mijn huis en tuin?"
- Uitnodigen > Verschillende manieren aanbieden om mee te doen, van intensief tot eenvoudig

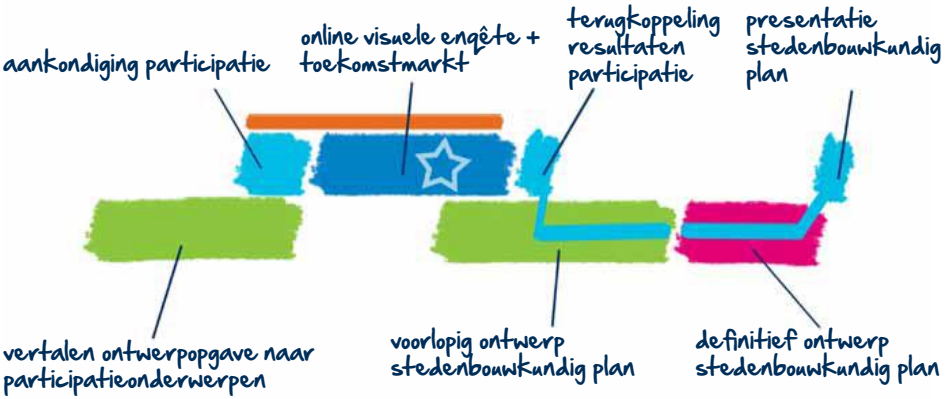
Aanpak

Los van een aantal noodzakelijke ingrepen zijn er verschillende manieren om het gebied identiteit en kleuring te geven. Om hierover goed met bewoners en geïnteresseerden in gesprek te raken, zijn de belangrijkste ontwerpkeuzes vertaald naar onderwerpen voor participatie.

Om de juiste onderwerpen te ontdekken, is eerst een ruimtelijke verkenning gemaakt. Daarin is gekeken naar het ruimtebeslag van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Uit het rekenen en tekenen kwamen de belangrijkste keuzemogelijkheden naar voren die invloed hebben op het eindbeeld. Deze keuzemogelijkheden laten goed zien wat de bandbreedte aan eindbeelden is. Voor de participatie zijn de eindbeelden zo veel mogelijk gevisualiseerd met collages en referentiebeelden. De wensen en verwachtingen die uit de participatie naar voren kwamen, zijn 'terugvertaald' naar stedenbouwkundige uitgangspunten. In dit stedenbouwkundig plan is herkenbaar terug te vinden wat deelnemers belangrijk vinden voor de toekomst van de Rivierenwijk.

Fasering

In de voorbereiding is de stedenbouwkundige complexiteit vertaald naar vragen die geschikt zijn om te bespreken met bewoners en geïnteresseerden. Vervolgens is met publiciteit breed de aandacht gevraagd voor de participatie. Daarmee is ook een start gemaakt met de positionering van het gebied, met als doel om ook nieuwe bewoners te interesseren. Tussen 14 mei en 5 juni 2012 konden geïnteresseerden via internet vertellen hoe zij zouden willen wonen in de Rivierenwijk. Op 30 mei is een Toekomstmarkt gehouden in de Rivierenwijk. In deze periode is de werving van deelnemers voortgezet via advertenties, social media en free publicity. Rond 15 juni zijn de resultaten van de participatie breed gedeeld. In korte statements zijn de belangrijkste wensen en verwachtingen samengevat. In de periode van juni t/m augustus zijn de resultaten van de participatie verwerkt in het stedenbouwkundig plan.



Planning en fasering particpatie

Instrumenten

Toekomstmarkt

Op woensdag 30 mei 2012 bezochten meer dan 100 mensen de Toekomstmarkt in ontmoetingscentrum De Oase. Door te kiezen uit een serie mogelijke toekomstbeelden schetsten zij hun wensen en verwachtingen van de vernieuwde Rivierenwijk.

Deelnemers konden over een aantal thema's hun voorkeur uitspreken. Elk thema was uitgewerkt op een paneel met drie toekomstbeelden, in de vorm van een foto of collage met toelichting. Deelnemers legden hun voorkeuren vast op een formulier, waarbij ze een korte toelichting konden geven. De stedenbouwkundig ontwerpers en medewerkers van Rentree en de gemeente gaven toelichting en beantwoordden vragen. De gesprekken met de deelnemers gaven context aan hun voorkeuren. Deelnemers konden aan een speciale tafel ook onderwerpen bespreken die niet uitgebeeld waren op de panelen.

Beelden spreken vaak meer aan dan woorden. Daarom werd benadrukt dat deelnemers vooral naar de verschillen tussen de toekomstbeelden moesten kijken, en niet te veel naar ontwerpdetails. Desondanks konden deelnemers wel hun voorkeur uitspreken voor een soort woning.
Uit negen woningtypen konden zij kiezen welke het best past bij hun woonwensen. Ook konden zij deze met een vlaggetje in een maquette prikken, en zo aangeven op welke plek in de wijk ze zouden willen wonen.

De meeste deelnemers waren enthousiast over de Toekomstmarkt. De toekomstbeelden werkten verhelderend en dat maakte het leuk en eenvoudig om mee te denken.

Thema's van de panelen

- Wonen aan de Amstellaan
- Wonen in het hart van de wijk
- Wonen in het Venenpark
- Ontwerp van het Kindlint
- Manier van parkeren
- Bouwstijl
- Variatie in het straatbeeld
- Voorzieningen in het Venenpark
- Woningtypen

Online visuele enquête

Niet iedereen heeft tijd of zin om naar een bijeenkomst in de Rivierenwijk te komen. Zeker niet als ze nog nooit hebben overwogen om er te gaan wonen. Met name voor mensen van buiten de wijk is daarom een online visuele enquête gemaakt.

Op www.rivierenwijkdeventer.nl/woningbouw werden mensen uitgenodigd om zich te oriënteren op de mogelijkheden van wonen in de vernieuwde wijk. De ambities en mogelijkheden zijn vertaald in negen realistische woningtypen, waarover deelnemers een aantal voorkeuren konden uitspreken. Bij elk woningtype hoorde eigen keuzes, over bijvoorbeeld de buitenruimte, de indeling, het parkeren en het afwerkingsniveau.

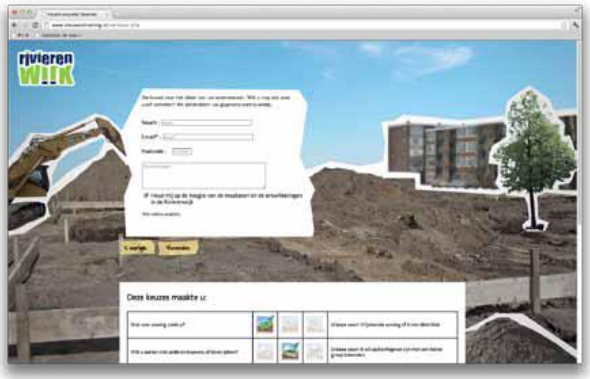
Via advertenties en free publicity is aandacht gevraagd voor de vernieuwingsplannen in de Rivierenwijk, en de kansen die dat oplevert voor mensen die een woning zoeken. Ongeveer 100 mensen hebben de online visuele enquête ingevuld en meer dan 1000 mensen hebben de site bekeken, waarvan relatief veel mensen van buiten de Rivierenwijk.

De belangrijkste aanleiding voor het ontwikkelen van de site was om meer mensen te betrekken in het participatietraject. Daarnaast is het voor veel mensen een eerste kennismaking met de 'nieuwe Rivierenwijk' en de kansen die dat biedt voor hun wooncarrière in Deventer. Tenslotte levert het Rentree inzicht in woonwensen van toekomstige bewoners, waardoor ze vraaggerichter kan ontwikkelen.

Impressie van de Toekomstmarkt op 30 mei 2012

Instrumenten

Twee van de panelen die getoond zijn op de Toekomstmarkt



Impressie van de online visuele enquête, waarmee geïnteresseerden werden uitgenodigd om hun woonwensen te delen

Samenvatting resultaten

1 Maak ruimte voor spelen en ontmoeten op straat. Een voortuin hoort er eigenlijk wel bij in de Rivierenwijk.

2 Parkeren hoeft niet per se voor de deur. Veel mensen vinden een ruime straat waar kinderen kunnen spelen belangrijker.

3 De nieuwe huizen mogen best een beetje modern zijn. De Rivierenwijk kan wel wat vernieuwing en afwisseling gebruiken.

4 De huizen langs de Amstellaan moeten niet te dicht op de weg staan, en daartussen moet het mooi en groen worden.

5 Bijzondere woningen in het Venen-plantsoen kunnen iets toevoegen aan de wijk, als je maar wel van het park kan blijven genieten.

6 De meeste mensen willen een goedkope woning. Dus slim gebouwd om de kosten laag te houden of gewoon niet zo groot.

7 Kopen in plaats van huren, daar hebben veel mensen wel oren naar. Bijzondere koopregelingen zijn dan wel erg gewenst.

8 Welke inrichting de wijk ook krijgt, als je de ruimte en het groen maar blijft 'beleven'. Ook midden in de wijk.

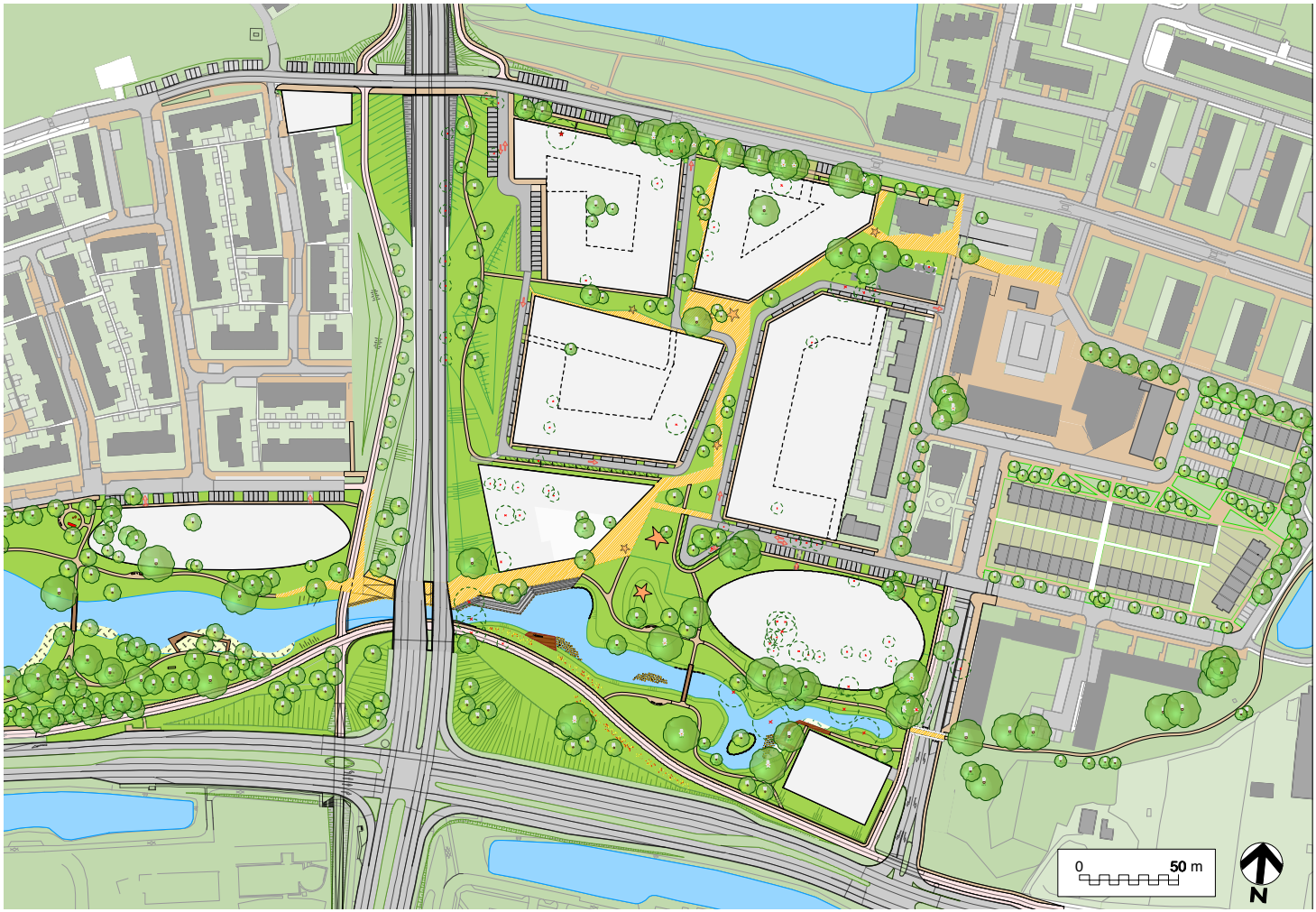
9 Er is een kleine groep mensen die graag een heel eigen huis wil ontwerpen en bouwen in de Rivierenwijk.

De belangrijkste resultaten van de participatie, samengevat in negen uitspraken

maquette plangebied

Het plan

Plankaart



Legenda plankaart

- ontwikkellocatie
- formele entree tot binnenterrein
- kindlint
- stoep
- wandelpad
- fietspad
- buurtontsluiting
- parkeervak
- gazon
- water
- vlonder
- object met speelaanduiding

Deltaplein

Het Deltaplein is het winkelcentrum in het hart van Rivierenwijk. Met de in gang gezette wijkvernieuwing, wordt ook voor het Deltaplein de blik gericht op de toekomst en is het tijd om het gebied nieuw leven in te blazen. De ambitie voor het Deltaplein? Het winkelhart voor dagelijkse boodschappen, het centrum voor zorg en welzijn en een plein voor activiteiten, handel en ontmoeting.

het Deltaplein

De ambitie voor die opknapbeurt is beschreven in het Ambitiedocument Deltaplein. Met een huis van de wijk, een gezondheidscentrum, het upgraden en uitbreiden van de bestaande woningen en winkels en een aanpak van de openbare ruimte, wordt er ingezet op een toekomstbestendig hart van Rivierenwijk. Hieronder een korte toelichting op de onderdelen:

Deltaplein: Winkelhart voor dagelijkse boodschappen

Bij dit onderdeel is het van belang dat er op het Deltaplein een volwaardige supermarkt is in het segment dat aansluit bij de bevolkingssamenstelling van de wijk. De bestaande Lidl past prima in dat profiel. Om te kunnen blijven functioneren zal de supermarkt moeten worden uitgebreid van 900 m² naar 1.300 m². Naast een volwaardige supermarkt is er ruimte voor een aantal detailhandelszaken met een aanvullend assortiment.

Deltaplein: Centrum voor zorg en welzijn

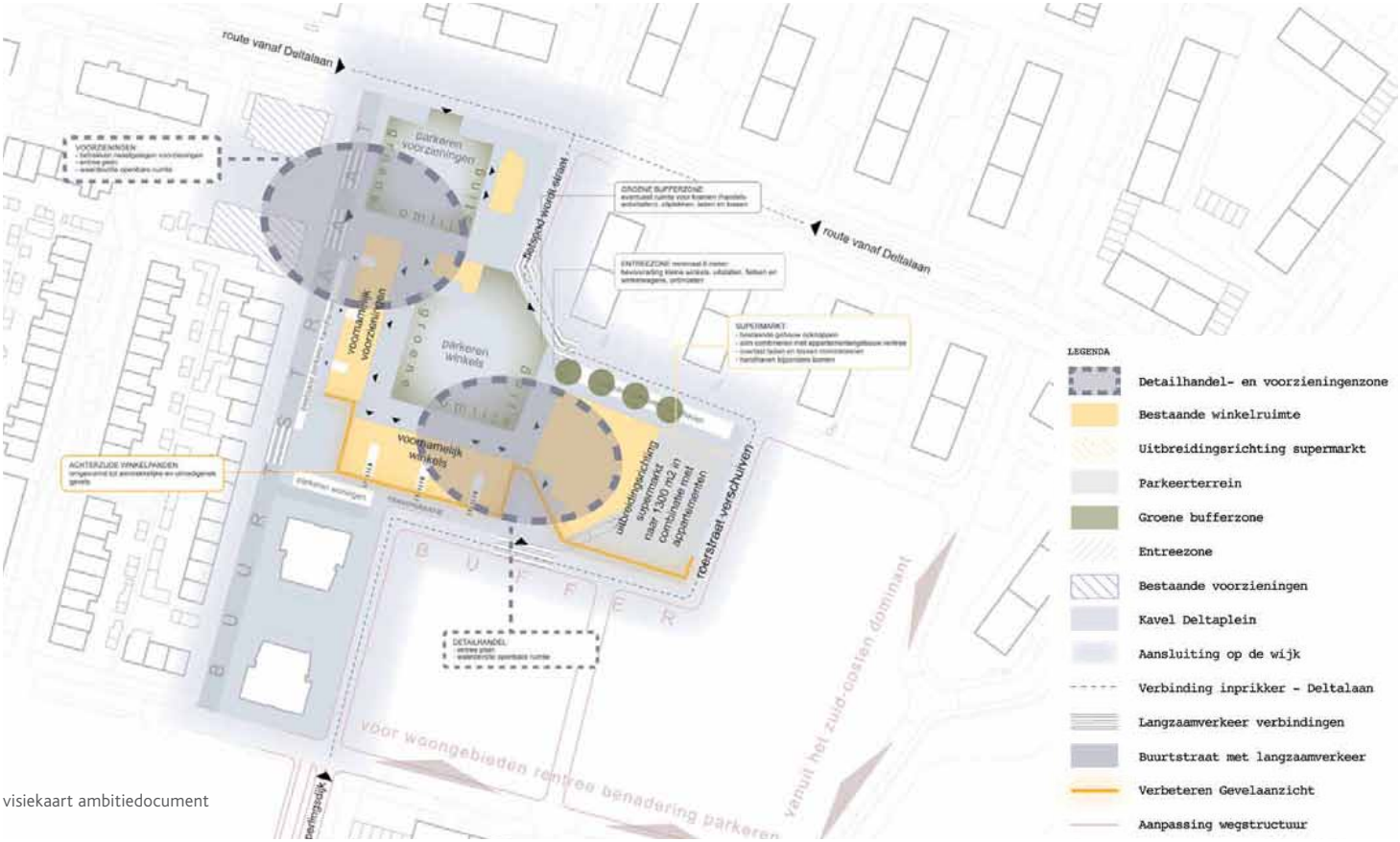
Het Deltaplein en directe omgeving is een goede locatie voor voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn. Het kan fungeren als centrum voor de woonservicezone. Rondom het Deltaplein kunnen mensen zich vestigen, die aangewezen zijn op deze voorzieningen. In de directe omgeving kunnen zorgwoningen worden gerealiseerd.

De voorzieningen, die in aanmerking komen voor nieuw- of hervestiging aan of nabij het Deltaplein zijn:

- Een gezondheidsvoorziening (in combinatie met het servicepunt van de apotheek)
- De wijkwinkel: informatie op het gebied van wonen, zorg en welzijn
- Een huis van de wijk

Huis van de wijk

Een vernieuwde wijk vraagt om een vernieuwd centrum voor wijkactiviteiten. Een huis van de wijk is een ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, nieuwe initiatieven kunnen starten, cursussen kunnen geven of er aan deelnemen, een flexibele werkplek vinden of kunnen experimenteren met bijvoorbeeld marktactiviteiten, ruilbeurs of een werkplaats. De bedoeling is dat gebruikers er zelf vorm en inhoud aan geven. In het huis neemt de keuken een centrale plaats in. Deze keuken kan worden gebruikt als horecavoorziening, opleidingsplek voor jongeren, de keuken voor het seniorencafé, voor een muziekcafé, bereidingsplaats voor maaltijden voor mensen in de wijk.



visiekaart ambitiedocument

Deltaplein: Plein voor activiteiten, handel en ontmoeting

Er is behoefte aan ontmoeting en levendigheid op het plein. Jongeren hebben, naast de informele hangplekken, een podium nodig. Maar ook andere bevolkingsgroepen zien het centrum als een plek waar veel samenkomt. Daarom is het idee opgevat om meer ruimte te bieden aan (handels-) activiteiten op het plein. Door herinrichting kan het plein aantrekkelijker worden en kunnen er meer activiteiten georganiseerd worden, zoals bijvoorbeeld een markt en ruimte voor losse verkoop. Iets wat goed past bij de handelsgeest van veel inwoners en ondernemers is Rivierenwijk.

Voorlopig programma

- Huis van de Wijk
- Herinrichting Deltaplein en aanpassen wegenstructuur
- Gezondheidscentrum
- Upgrading winkels en flats en uitbreiding van de Lidl

Bron:
Concept Ambitiedocument Deltaplein, april 2012

Actief betrokken!

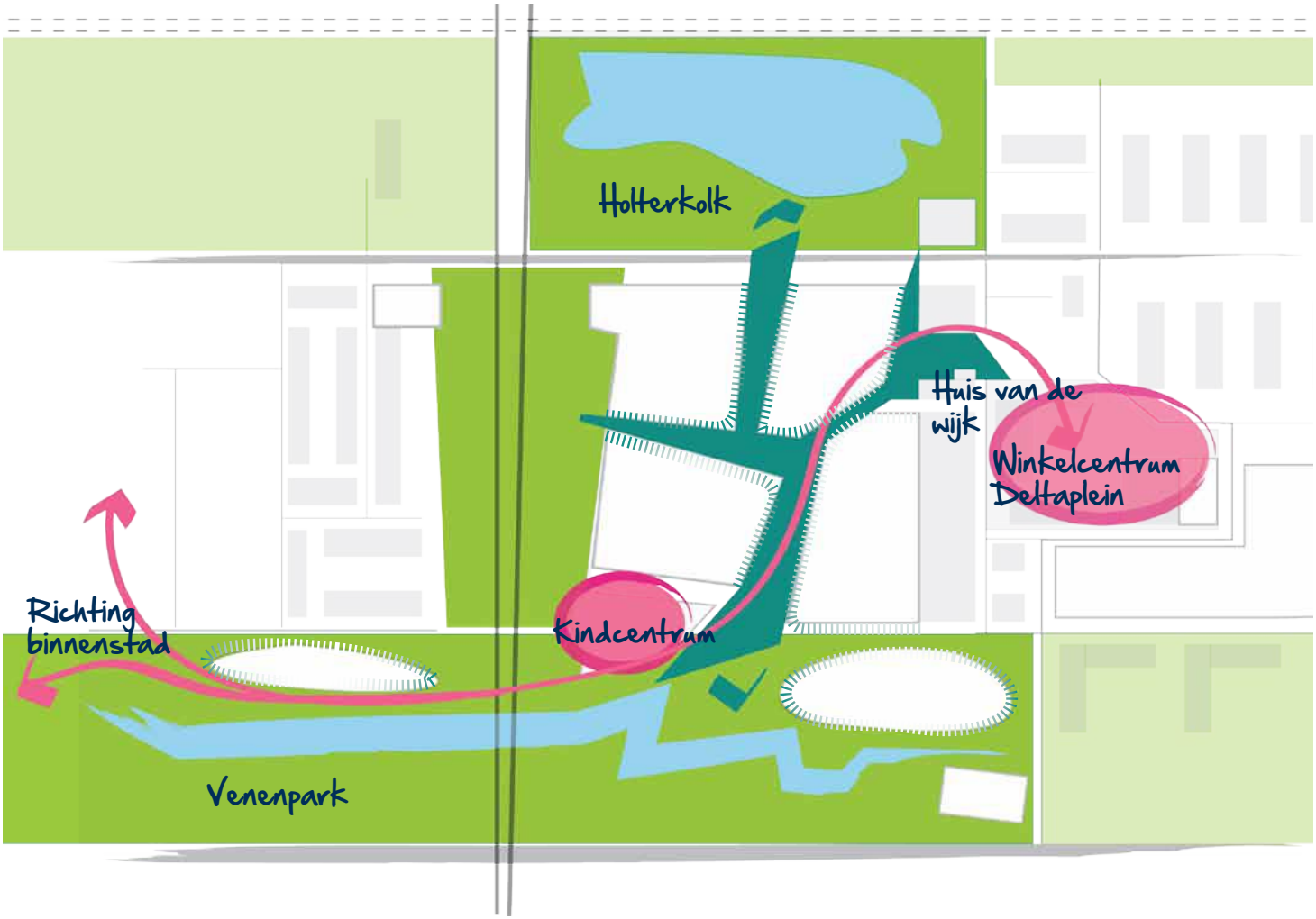
+ Het ambitiedocument Deltaplein is tot stand gekomen met de inbreng van een groot aantal betrokkenen. Vooraf zijn een aantal stakeholders geconsulteerd, zoals de Kopgroep Rivierenwijk, sleutelfiguren in de wijk, een aantal bewoners uit de flats aan de Geleenstraat en de Roerstraat, de ondernemers aan het Deltaplein en de pandeigenaren. Het Concept Ambitiedocument Deltaplein is besproken met de ondernemers en pandeigenaren.

Sfeerimpressie Venenpark

2 Kwaliteiten verbinden

Ruim en groen, vlakbij de binnenstad; de Rivierenwijk heeft een aantal sterke kwaliteiten. Betere verbindingen zorgen ervoor dat deze mooie eigenschappen de aandacht krijgen die ze verdienen.

In het hart van de wijk zetten we in op een nieuwe groene zone die de wijk en de wijkranden aaneen smeedt. De belangrijkste wijkvoorzieningen, waaronder het nieuwe Kindcentrum, worden met nieuwe routes onderling verbonden.



Themakaart stedenbouwkundige pijler 'kwaliteiten verbinden'

Verbinden is een belangrijk thema in de wijkvernieuwing van de Rivierenwijk. Niet alleen is het één van de hoofddoelen om de wijkverbindingen te verbeteren, ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het maken van verbindingen belangrijk.

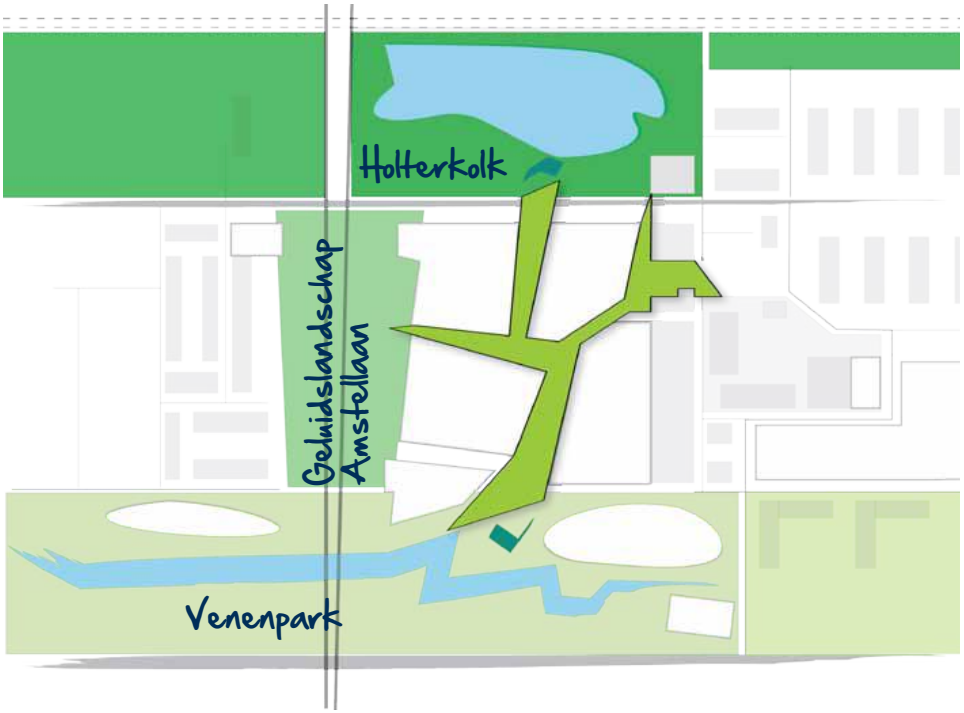
De belangrijkste potentiele kwaliteiten van de wijk, het groen en de wijkvoorzieningen, spelen nu een rol op de achtergrond. Ze bevinden zich aan de randen en maken geen logisch deel uit van de routes en woonkwaliteit van de wijk. Het groen wordt bijzonder gewaardeerd en zou dan ook dieper in de wijk ervaren mogen worden.

Een nieuwe groene hoofdstructuur verbindt daarom de randen tot een groene basislaag die maat geeft aan de bouwvelden en de routes die de wijk ontsluiten. De zachte overgangen tussen privé en openbaar maken het groen in de wijk onderdeel van het dagelijks leven voor de voordeur.
En door het hart van de wijk loopt een ontspannen looproute die de belangrijkste wijkvoorzieningen met elkaar verbindt, als een corridor voor spelen en ontmoeten.

Verbinden van groene randzones

Nieuwe, brede groenverbindingen hechten de Holterkolk, de groene rand van de Amstellaan en het Venenpark aaneen.

nieuwe groene infrastructuur met ruime maat en schaal | verbindt randen tot geheel | verbindt de wijk met park, Amstellaan en via de Holterkolk met het buitengebied | begeleidt wegen en paden door de wijk | groen wordt basislaag voor onderscheidend woonmilieu | kansen voor ecologie en klimaatbestendigheid



inspiratie:

groene wijkranden | groen middengebied

Verbinden van binnen en buiten

De Rivierenwijk is een ongekend groene wijk. Die kwaliteit wordt onderdeel van de woonbeleving, als decor en als gebruiksruimte.

wonen in en aan het groen | collectieve buitenruimte als verlengstuk van woning | voortuinen stimuleren sociale interactie | groen voor de deur in plaats van op afstand | zachte overgangen tussen privé en openbaar

Direct wonen aan groen
Wonen aan de straat met uitzicht op groen

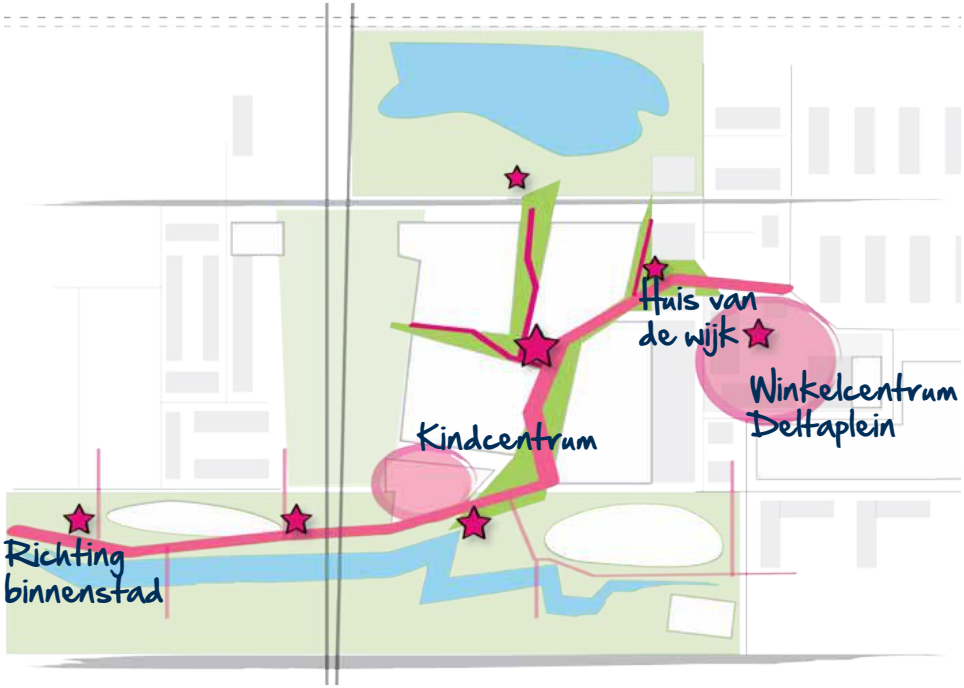
inspiratie:

buiten spelen met de buurkinderen in gezamenlijk groen | een voortuin om lekker in te vertoeven | activiteit in het hart van de wijk | kleine en grote voortuinen |

Verbinden van voorzieningen

Het Kindcentrum, het Venenpark en het Deltaplein worden onderdeel van een ontspannen, autoloze oost-west verbinding voor langzaam verkeer.

ontspannen, autovrije route voor langzaam verkeer rijgt belangrijkste wijkvoorzieningen aan elkaar | van Kindcentrum naar Deltaplein | verbindt Rivierenwijk west en oost | onderweg staan ontmoeten en spelen centraal | op de fiets naar school over het Kindlint | langzaam verkeer maatgevend voor woonstraten | alle routes leiden steeds naar groen, spelen en voorzieningen



inspiratie:

een ommetje door de wijk | zelf op de fiets naar school over het Kindlint| veilig skeeleren, fietsen en spelen | ontmoeten op het Kindlint en het Deltaplein |

Duurzaamheid buitenruimte

+ Meer groen in de wijk zorgt voor betere afwatering en een goede opvang van piekbelasting van hemelwater.

+ Relatief grote, aaneengesloten groene zones. Het aantal groene restruimtes ("snippergroen") is minimaal.

+ Verscheidenheid in groene zones biedt kansen voor verschillen in dynamiek, variëteit in dieren en planten en mate van natuurlijk beheer.

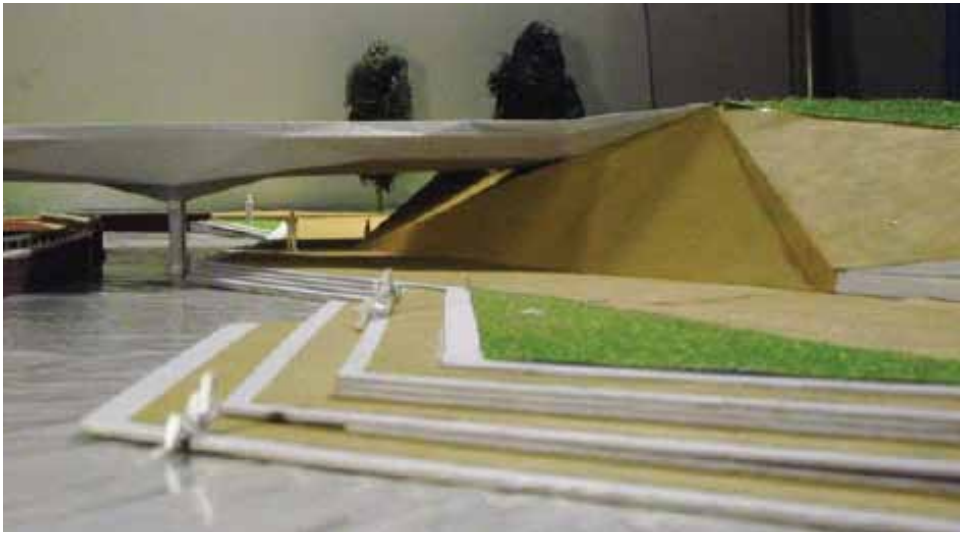
+ Bestaande hoogteverschillen in het gebied zijn overgenomen in het ontwerp en worden ingezet voor afwatering.

+ Geluids- en windluwe delen in de wijk zorgen voor een prettig verblijfsklimaat.

+ Bestaande bomen en groen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd. Ze zorgen voor koelte in warme zomers.

Kindlint

Het Kindlint vormt de belangrijkste verbinding tussen Rivierenwijk west en oost voor voetganger en fiets.
Bij de Amstellaan zorgt een viaduct voor een veilige kruising. Hier loopt het lint langs het water van het Venenpark. Ook verbindt het de belangrijkste voorzieningen in de wijk; de nieuwe school, wijkvoorzieningen en het winkelcentrum Deltaplein.



maquette (One Architecture) van het viaduct met het Kindlint onder de Amstellaan ter hoogte van het Venenpark

Identiteitsdrager

Het lint vormt straks een herkenbaar element in het centrale deel van Rivierenwijk waar ook de nieuwbouw plaatsvindt. Het profiel is ruim van opzet, voorzien van gras en bomen en bijzondere verharding en biedt daarmee ook ruimte voor spelen en verblijven.

onder de Amstellaan...

De Amstellaan zal ter hoogte van het Venenpark op hoogte worden gebracht. Een viaduct wordt aangelegd waar het Kindlint de verbinding vormt tussen beide delen van de Rivierenwijk. Het viaduct is ruim vormgegeven, zodat het Kindlint hier in een breed profiel, tesamen met de waterloop en het plantsoen kan worden doorgetrokken.

ter hoogte van het Kindcentrum...

Het lint loopt hier tussen de bouwlocatie van het Kindcentrum en het plantsoen met waterloop. Er worden trappen gerealiseerd die uitnodigen om aan het water te zitten. De inrichting van dit deel van het lint zal in overleg met de school plaatsvinden. Vertrekpunt is dat het lint ter plekke van het schoolplein een veilige oversteek biedt naar het plantsoen.

in het centrale nieuwbouw gebied...

Het lint vertakt zich in het nieuwe woongebied als een herkenbaar element. Op deze manier worden de belangrijkste voorzieningen in de wijk met elkaar verknoopt voor de voetganger en fietser. Daarnaast is het lint op enkele plekken breed genoeg om voorzieningen te plaatsen om te verblijven of te spelen. Om te voorkomen dat auto's het lint kunnen oprijden of gebruiken als parkeerplaats zal het lint worden voorzien van extra hoge trottoirbanden. Op enkele plekken zullen inritbanden geplaatst worden om te toegang met een wandelwagen of rolstoel te kunnen garanderen.

aansluiting op overige deelgebieden...

Het lint biedt tevens de verbinding naar het Deltaplein, de Holterkolk en de groenstrook langs de Amstellaan. Op de plekken waar het lint aansluit op bestaande straten zal aandacht moeten zijn voor veilige oversteekvoorzieningen.
Bij een eventuele herontwikkeling van de Bron zal de nieuwbouw een oriëntatie hebben op het Kindlint.

kindlint

bomen

object met speelaanduiding

gazon

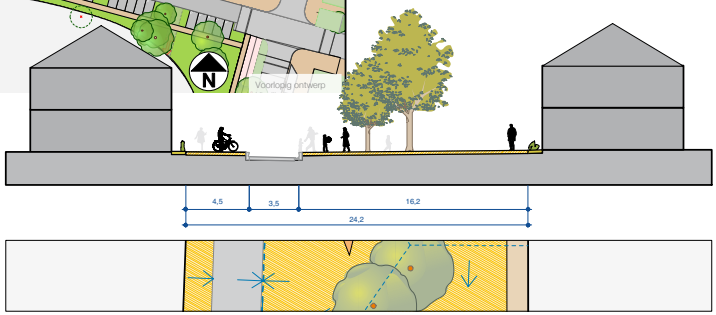
rijbaan buurtontsluiting

stoep

wandelpad

trappartij

plankaart met het Kindlint (in het geel getekend) in relatie tot de nieuwbouw in het centrale deel van Rivierenwijk



doorsnede g-G | Wonen in het hart van de wijk
Een overzicht van alle doorsnedes is opgenomen in de bijlagen

Noot

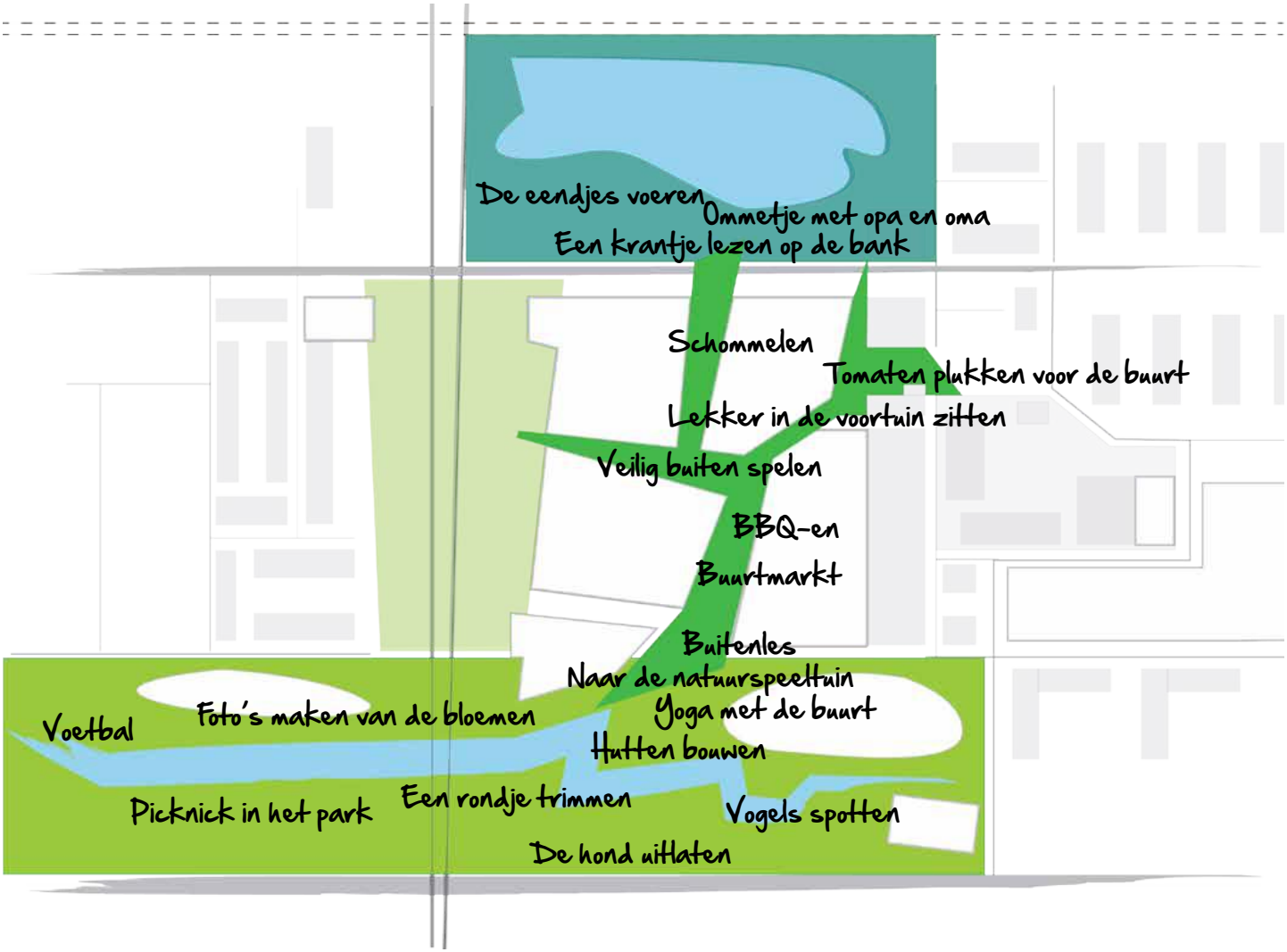
Bovenstaand ontwerp voor het Kindlint is een indicatie hoe het Kindlint eruit zou kunnen zien. De exacte uitwerking hiervan zal in een latere fase plaatsvinden. Dit geldt ook voor het Kindlint in relatie tot het ontwerp van het Kindcentrum en bijbehorend speelplein.

Sfeerimpressie openbare ruimte in het hart van de wijk

3 Buiten gebeurt het

De straat nodigt uit om buiten te leven, en de openbare ruimte te gebruiken als verlengde van de eigen woning. Vanuit de beschermde omgeving van het privédomein kun je ook op enige afstand contact houden met wat zich buiten afspeelt.

Fietsers, voetgangers en kinderen krijgen de ruimte. De auto wordt snel in en uit de wijk geleid, en speelt een bescheiden rol in het straatbeeld. Het parkeren voor de bewoners is grotendeels van de straat afgehaald. De voetganger en de auto kruisen elkaar zo weinig mogelijk.



de openbare ruimte nodigt uit om het leven buiten voort te zetten.

De Rivierenwijk is een volkswijk, zegt men. Dat is geen eenduidig predikaat, en bovendien niet zaligmakend. Maar het maakt wel deel uit van de identiteit van het centrale gebied.

Niet alles hoeft bij het oude te blijven. Vernieuwing is welkom, daarmee wordt ook afscheid genomen van een imago dat te wensen overlaat. Maar één ding is duidelijk: ontmoeten en spelen is onlosmakelijk verbonden met het leven in de Rivierenwijk.

Dat is dan ook een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. De openbare ruimte nodigt uit om het leven buiten voort te zetten. Auto's worden met korte routes in en uit de wijk geleid, en domineren het straatbeeld niet. Voetgangers krijgen de ruimte om op hun eigen tempo door de wijk te bewegen.

Routes voor snel en langzaam verkeer zijn gescheiden, en de ruim opgezette profielen maken de straat zowel verkeers- als verblijfsruimte.

Het Venenpark vervult een bijzondere en waardevolle rol in de wijk. Het biedt plek aan een onderscheidend woonmilieu, maar houdt door de brede entree naar het hart van de wijk echt haar functie als openbaar park.

Participatie:

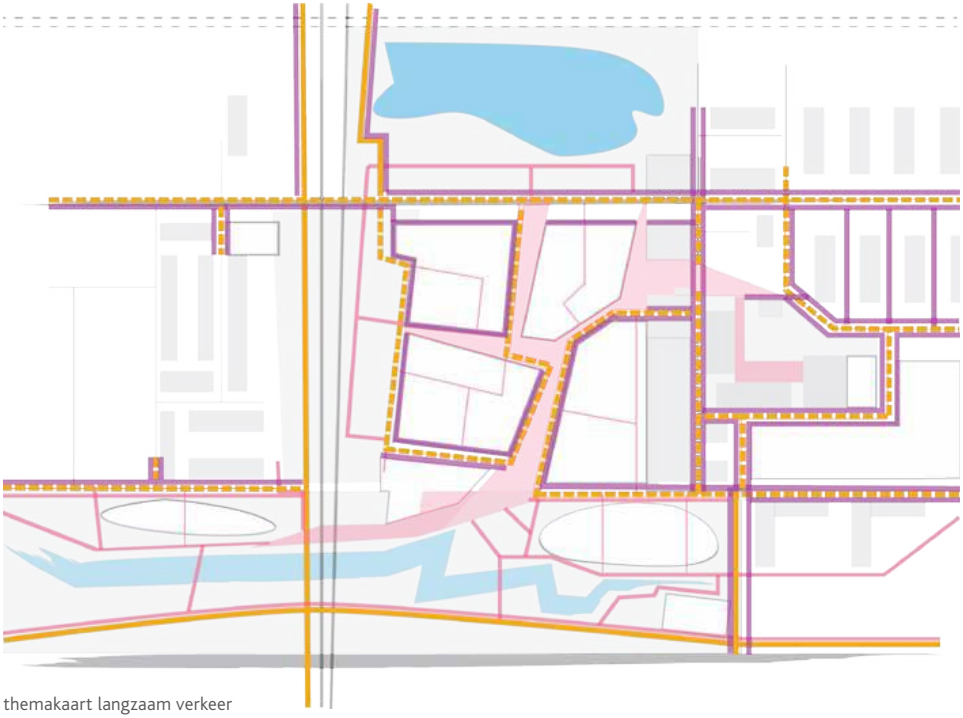
"Maak een groene wijk waarin kinderen veilig kunnen spelen. Zorg voor een gevoel van ruimte met mooie uitzichten. En de auto? Die hoeft niet per se voor de deur. Liever een wat ruimere straat."

Langzaam verkeer krijgt de ruimte

Het hart van de wijk is ingericht op voetgangers en fietsers. Met name voetgangers krijgen de ruimte, of ze nu doelgericht op weg zijn of eenvoudigweg buiten willen zijn.

autoluw middengebied | hart van de wijk is het domein van de voetganger | auto en voetganger bijna geheel gescheiden | fietsers op de rijbaan (maar wel in beide richtingen) | aantakking op hoofdfietsnetwerk van de stad Deventer | autovrije kruising wijk west met oost met Amstellaan

- vrijliggende fietsroute
- fietsen op de rijbaan
- Kindlint (voor voetganger en fietser)
- blokdoorkruisingen voor langzaam verkeer
- paden
- stoepen
- alternatieve route Bron



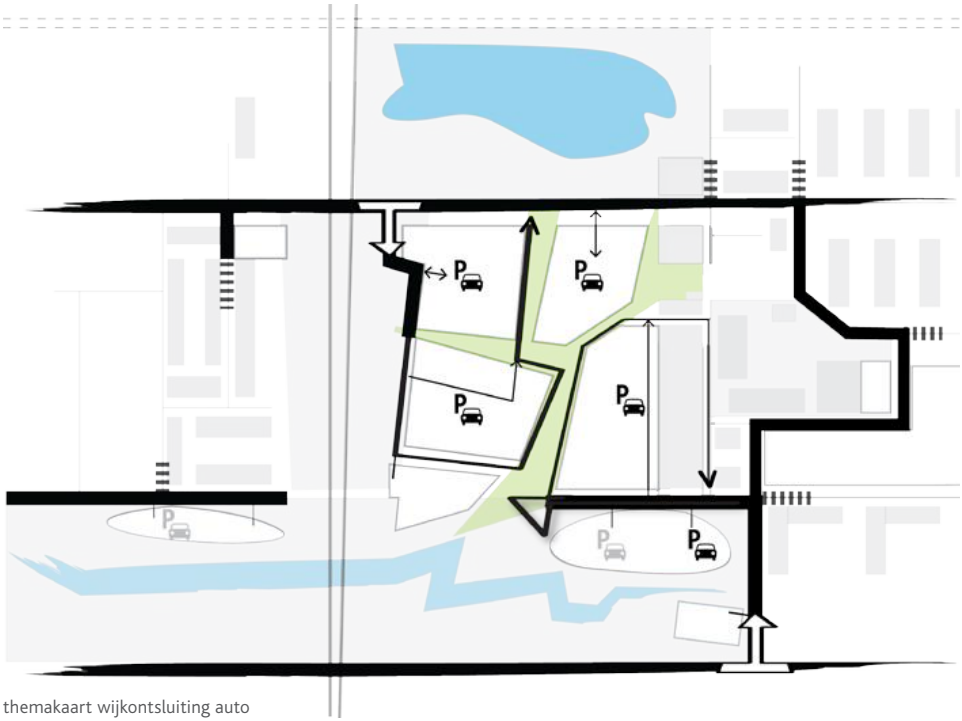
themakaart langzaam verkeer

inspiratie:

een wijk die uitnodigt om te fietsen en wandelen | kinderen kunnen veilig en zelfstandig naar school over het Kindlint | gebakken klinkers als materiaal voor het Kindlint | ook op de fiets snel naar de binnenstad en het buitengebied

Ontspannen verkeersstructuur

Snel naar je bestemming, dat is het concept van de verkeersstructuur. De smalle opzet legt een laag tempo op.



themakaart wijkontsluiting auto

twee losstaande ontsluitingsroutes | auto wordt doelgericht naar eindpunt geleid | éénrichtingswegen ontmoedigen doorgaand verkeer | toegang binnenterreinen zo dicht mogelijk bij buitenranden | Kindcentrum van twee zijden bereikbaar |

- entrees plangebied
- rijbaan 2-richtingsverkeer
- rijbaan 1-richtingsverkeer
- formele entree binnenterrein
- parkeren op binnenterrein
- optioneel parkeren op binnenterrein

inspiratie:

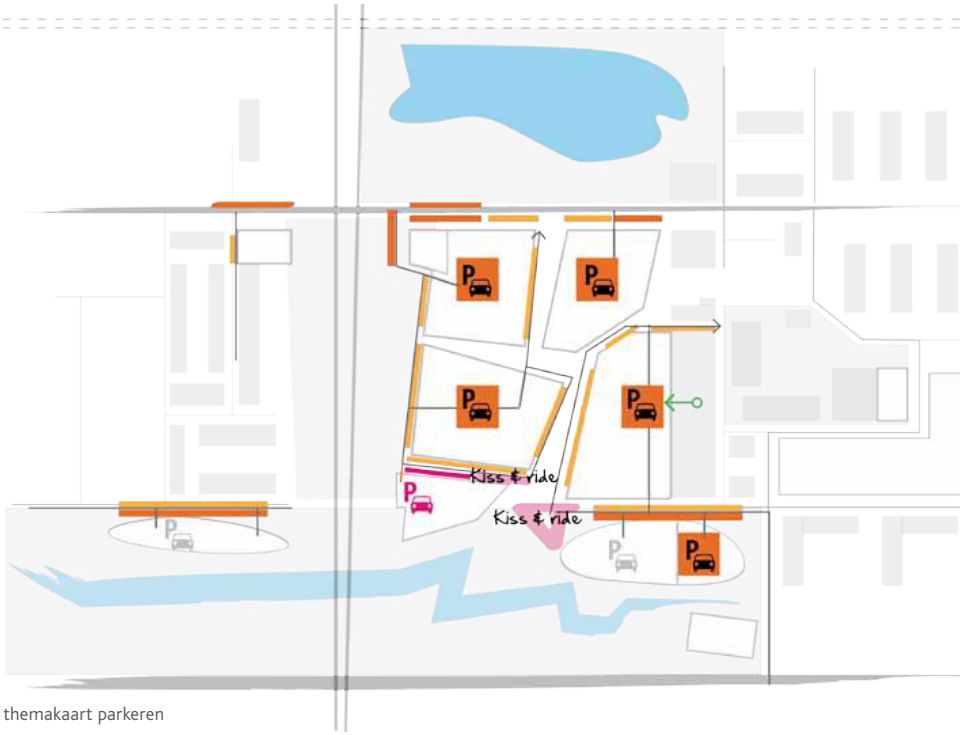
een wijk met weinig verkeersbewegingen | weinig auto's op straat | veilige straten met een lagere verkeersintensiteit | minder verkeers- en parkeerruimte, biedt ruimte voor groen

Rol van de auto in de openbare ruimte

In een ontspannen wijk dringt de auto zich niet op aan de openbare ruimte, maar neemt genoegen met een belangrijke bijrol.

geconcentreerd parkeren op binnenterreinen en aan de randen van de wijk | parkeren in openbare ruimte alleen waar nodig | bezoekers parkeren in de wijk langs één zijde van de rijbaan, in kleine clusters | bescheiden kiss&ride lus als onderdeel van het park in halfverharding | kort parkeren en parkeren voor personeel in de straat direct langs het Kindcentrum

- Bezoekersparkeren in OR
- Bewonersparkeren in OR
- parkeerin-/uitrit bouwvelden
- bewonersparkeren in bouwveld
- optioneel parkeren in bouwveld
- parkeren personeel Kindcentrum in bouwveld
- parkeren personeel Kindcentrum in OR
- Kiss & Ride Kindcentrum in OR
- Bewonersparkeren Geleenstraat in bouwveld



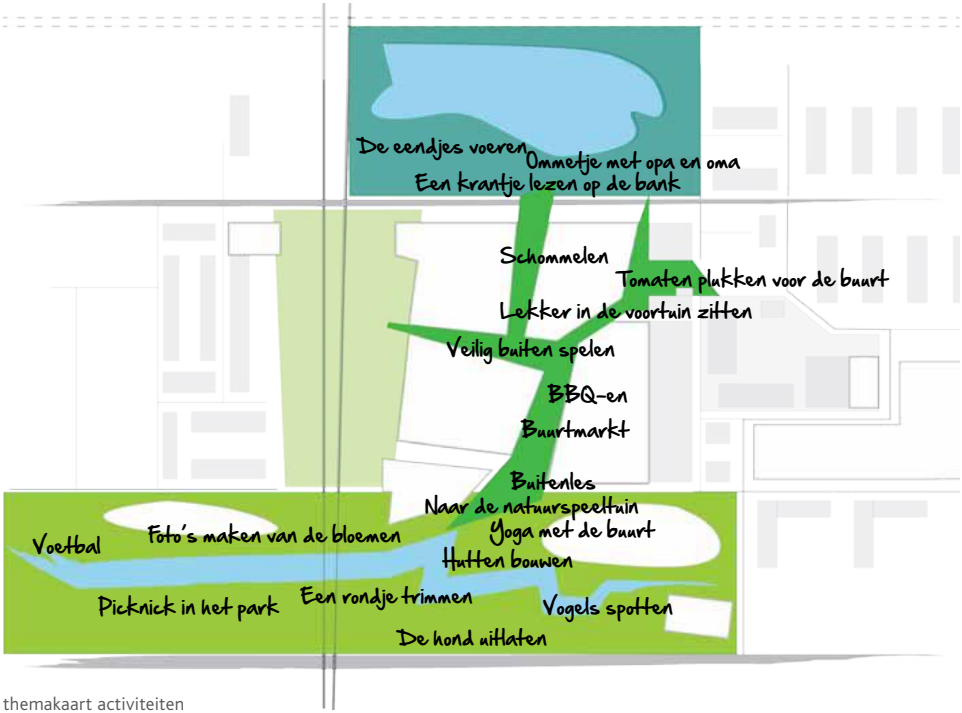
themakaart parkeren

inspiratie:

de auto achter de woning op een binnenterrein | korte lijnen naar je bestemming en om te parkeren | aan één zijde parkeren in de straat | parkeren langs groene randen

Spelen en ontmoeten

Spelen en ontmoeten is de regel in plaats van de uitzondering. Je bent niet aan een bepaalde plek gebonden, je hebt de ruimte.



themakaart activiteiten

spelen verspreid door de wijk als onderdeel van de straat | veilig en in het zicht | speelplein waar Kindcentrum overgaat in Venenpark | ruimte voor activiteiten in openbare ruimte | ontmoetingspleintjes stimuleren spontane en geplande ontmoeting |

inspiratie:

veilig spelen met de buurkinderen in de nabijheid van de woningen | goede, uitdagende speelvoorzieningen voor jong en oud door de wijk heen | buren en wijkgenoten op straat ontmoeten

Straten

De functioneel ontworpen rijbanen en stoepen hebben een minimale maatvoering. Dat laat ruimte voor groen, dat een veelheid aan functies kan vervullen: visueel, functioneel en recreatief.

2-richtingsverkeer bij wijkentrees met haaks parkeren | gaat over in 1-richtingsprofiel (3,5m) met langsparkeren aan bouwveldzijde | smalle, functionele stoepen (1,5m), dubbele breedte (3m) bij het hoogteaccent aan de noordelijke wijkentree

autovrij Kindlint | Kindlint neemt gedeeltelijk de rol van de stoep over | gescheiden van rijbanen door hoge band | op veel plekken toegankelijk voor rollators, kinderwagens, etc.

Een overzicht van alle profieldoorsnedes is opgenomen in de bijlagen.

themakaart typering woonstraten

- wonen aan de Oude Bathmenseweg
- woonstraat aan het Venenpark - 2-richtingsverkeer met haaks-/langsparkeren
- wonen aan de Holterkolk - 2-richtingsverkeer met haaksparkeren
- woonstraat aan de Amstellaan - 2-richtingsverkeer met haaksparkeren
- woonstraat aan de Amstellaan - rijbaan in 1 richting en aan 1 zijde langsparkeren
- woonstraat aan het Kindcentrum - rijbaan in 1 richting met aan 2 zijden langsparkeren
- Kindlint - autovrije verbinding van het Venenpark naar de wijk
- woonstraat hart van de wijk - aan twee zijden een rijbaan met langsparkeren en in het midden het Kindlint
- woonstraat hart van de wijk - a-symmetrisch profiel met rijbaan in 1 richting, langsparkeren aan 1 zijde (aan het Kindlint)
- autovrije woonstraat in het hart van de wijk - zonder rijbaan en parkeren, aan Kindlint en buurtplein

sfeerimpressie: beeld nieuw Rivierenwijk vanaf de Amstellaan

Duurzaamheid buitenruimte

- Zo min mogelijk verharding in de wijk, door een eenvoudige verkeersstructuur en smalle rijbanen
- Toepassen halfverharding waar dat kan
- Gescheiden afvoeren van regenwater van dak en verharding (afkoppelen) naar de directe omgeving
- Waterafvoer zichtbaar in de wijk
- Dubbelgebruik parkeren bij Kindcentrum
- Kiss & Ride parkeren uitvoeren in halfverharding, zoveel mogelijk als onderdeel van de groene openbare ruimte
- Stimuleren langzaam verkeer door een aantrekkelijk en veilig netwerk. De auto wordt wel gefaciliteerd
- Wijkinrichting stimuleert enkel noodzakelijke verkeersbewegingen, deels kent de wijk autovrije zones

- Het langzaam verkeer is structuurbepalend & heeft voorrang op de auto
- Groene recreatie wordt gestimuleerd: ruimte voor speelplekken, ontmoeten, sport en spel, een natuurspeeltuin, etc. wordt gekoppeld aan groenzones
- Ontmoetingsplekken voor sociale cohesie en interactie worden gefaciliteerd in de openbare ruimte en door voortuinen aan de straat.
- De wijk biedt ruimte voor collectieve voorzieningen zoals collectief parkeren op de binnenterreinen of een gezamenlijke (moes)tuin.

Venenpark

Het Venenpark vormt het gezicht van de Rivierenwijk aan de zuidzijde. De recente herinrichting van het westelijk deel toont de kwaliteit van een langgerekte parkzone als rand van de wijk. De klassieke inrichting met slingerende paden langs water, gras en grote bomen wordt gewaardeerd door de bewoners. Het oostelijk deel van het Venenpark zal op een vergelijkbare manier worden ingericht zodat beide delen aan weerszijde van de Amstellaan beleefd worden als één gebied.

kaart met resultaten van de ontwerpsessie voor Venenpark Oost

Ontwerpsessie Venenpark

Op 18 juni is een speciale ontwerpsessie gehouden over de inrichting van het Venenpark. Het gedeelte ten westen van de Amstellaan was al ontwikkeld en is in juni 2012 feestelijk geopend. Het oostelijk deel van het Venenpark grenst aan het centraal gebied. De inrichting kan niet los gezien worden van het stedenbouwkundig ontwerp van de omgeving. In het plantsoen is ruimte gereserveerd voor woningbouw en het te ontwikkelen Kindcentrum zal invloed hebben op de entree van het Venenpark ter hoogte van de Amstellaan. In overleg met bewoners zijn ontwerp richtlijnen opgesteld voor het Venenpark, die ook voor het oostelijk deel gelden.

De belangrijkste keuzes

Het ontwerp van het oostelijk deel van het Venenpark is gebaseerd op het westelijk deel. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en gecombineerd. Op een vergelijkbare manier zullen slingerende voetpaden worden aangelegd rondom het water met op een aantal plekken een bankje. Het ontwerp van de nieuwe brug over het water zal lijken op de bestaande brug aan de westzijde. Aan de zuidzijde wordt het fietspad doorgetrokken parallel aan de Snipperlingsdijk en voorzien van verlichting. Ter hoogte van de woonwagenstandplaats is een optie op een vlonderpad voorzien. Hier ligt het voetpad aan de rand van het water en loop je tussen de moeras en waterplanten.

Aansluiting op de nieuwbouw

Aan de noordzijde van dit deel van het Venenpark zal het Kindcentrum (zie ook pagina 50) en woningen worden ontwikkeld. In het verlengde van het schoolplein is ruimte in het plantsoen voor speelvoorzieningen.

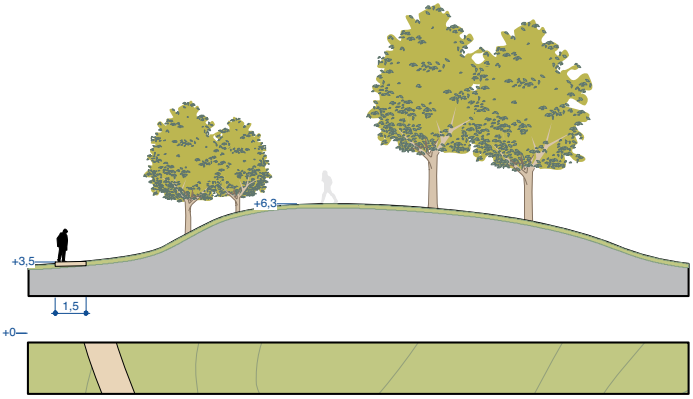
De woningen zullen gerealiseerd worden binnen een afgebakend gebied dat zo is vormgegeven dat de parkinrichting tot aan de Maasstraat kan doorlopen. Hoogteverschillen en natuurlijke afscheidingen zorgen voor een prettige overgang naar het park. Het woongebied wordt zo opgezet dat vanuit de Maasstraat op verschillende plekken een doorsteek kan worden gemaakt naar het plantsoen.

plankaart voorlopig ontwerp Venenpark

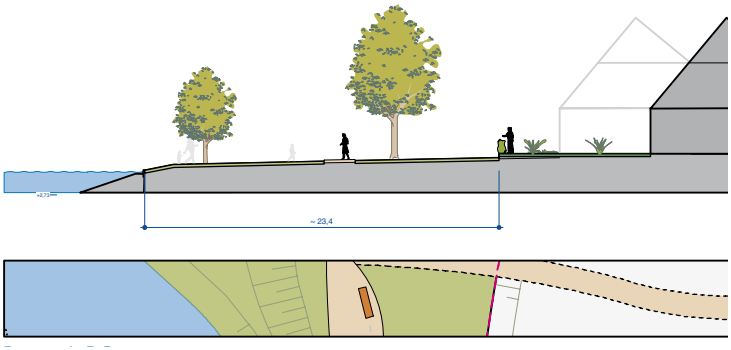
legenda voorlopig ontwerp Venenpark

- ontwikkellocatie
- gazon
- water
- waterlelie
- overbeschoeiïng
- trappartij
- moerasvegetatie
- vegatatie muur / haag
- kindlint
- wandepad
- tijdelijk halfverhard pad
- f ietspad
- zitbank
- buurtmoestuin
- vlonder
- object met speelaanleiding

Een overzicht van alle doorsnedes voor plangebied en Venenpark is opgenomen in de bijlagen



doorsnede x-X - speelheuvel

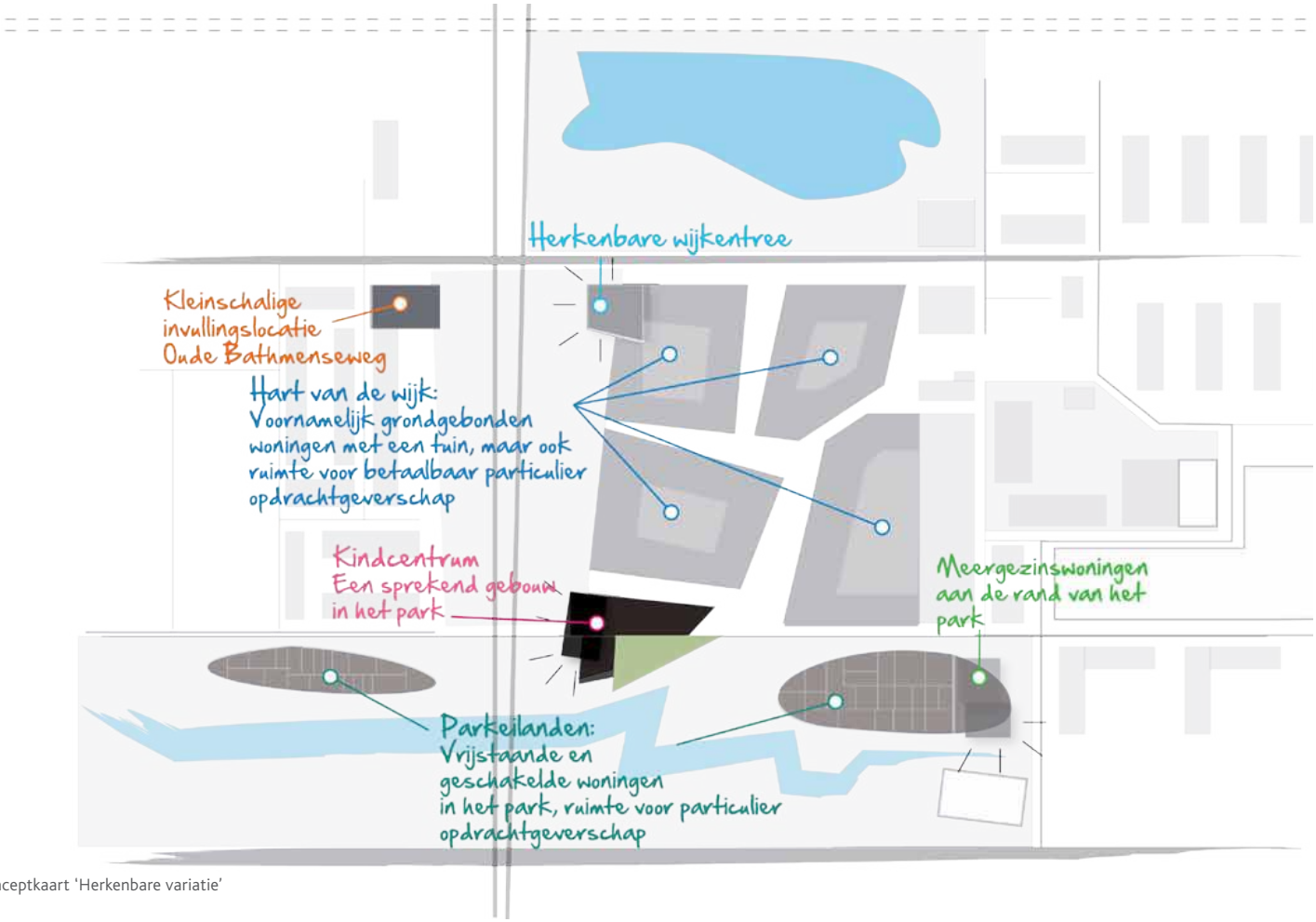


doorsnede d-D - wonen aan het Venenpark

4 Herkenbare variatie

Vernieuwing mag je zien en voelen. Van buiten zie je in één oogopslag wat bij elkaar hoort, en toch is er binnen de bouwvelden ruimte voor variatie, afwisseling en eigen initiatief.

Het hart van de wijk bestaat uit ongelijkvormige woonblokken. In de parkzone is ruimte voor wonen in 't groen met een vrijstaand karakter. Bij de wijkentrees komen hoogteaccenten die de wijk ook van buitenaf zichtbaar en herkenbaar maken.



conceptkaart 'Herkenbare variatie'

In het centrale gebied worden ongeveer 250 nieuwe woningen gebouwd. Daarnaast worden er nog 70 tot 80 woningen op het Deltaveld gebouwd. Meer van hetzelfde zorgt zelden voor een aantrekkelijke woonomgeving. Als het gemiddelde domineert, voelt meestal niemand zich er écht thuis. Tegelijkertijd zorgt herkenning voor een gevoel van thuiskomen. De uitdaging is dan ook om een evenwicht te vinden tussen variatie en vertrouwdheid.

Flexibiliteit is dan ook een belangrijk ontwerpmotief voor de bouwvelden. Het ontwerp geeft vooral aanwijzingen op het niveau van de wijk en het blok, en zorgt daarmee voor herkenbare eenheid. Op het niveau van het kavel en de woning is veel vrijheid gelaten. Dat laat ruimte voor eigen initiatief, voor voortschrijdend inzicht en voor gefaseerde ontwikkeling.

De vorm van de bouwvelden komt voort uit een streven naar variatie en diversiteit. De geometrische blokkenvorm van de bouwvelden in het hart van de wijk zorgt voor een nieuwe maat en schaal. Afwisseling in vorm en oriëntatie geeft ruimte aan diversiteit en variatie: om elke hoek liggen nieuwe kansen.

De bouwvelden in de zuidelijke parkzone hebben een organische, ronde vorm die het omliggende park in haar waarde laat.

Participatie:

"Bouw goedkope, of tenminste betaalbare woningen. Een beetje modern mag best, maar een voortuin hoort erbij. Bouw het park niet helemaal vol, houd het open voor iedereen in de wijk."

Bouwvelden

C4 - de hoeklocatie

kleine invullingslocatie | oriëntatie op de Oude Bathmenseweg en Amstellaan | afronding hoek op bestaande rijwoningen | parkeren aan de overzijde van de Oude Bathmenseweg

A3/4 - de parkeilanden

oriëntatie op het park | semi-vrijstaande verkaveling | geen lange rijen | bijzonder woonconcept | parkeren aan Maasstraat of op eigen terrein | beperkt hoogteaccent* ter hoogte van oostelijke wijkentree

C5 - de scherven

wisselende oriëntatie | veel programmavrijheid | uitgangstypologie grondgebonden + tuin | variatie in typologieën wordt gestimuleerd | hoogteaccent* markeert noordelijke wijkentree Amstellaan | volledig gesloten bouwveld geen vereiste

K - het Kindcentrum

solitair te ontwikkelen | sprekende architectuur | sterke interactie met buitenruimte | nodigt uit tot dubbelgebruik

themakaart typen bouwvelden

Flexibiliteit

De bouwvelden kunnen onafhankelijk van elkaar in ontwikkeling genomen worden en binnen een blok is ruimte voor meerdere typologieën. De flexibiliteit is de kracht van de stedenbouwkundige onderlegger.

faseerbaar door opdeling bouwvelden | bouwvelden als buurtjes | meerdere typologieën en segmenten binnen een bouwveld mogelijk | vrijheid in plaatsing grondgebonden/gestapeld | ruimte voor eigen opdrachtgeverschap | hoogteaccenten liggen vast | beeldkwaliteit stimuleert variatie en diversiteit

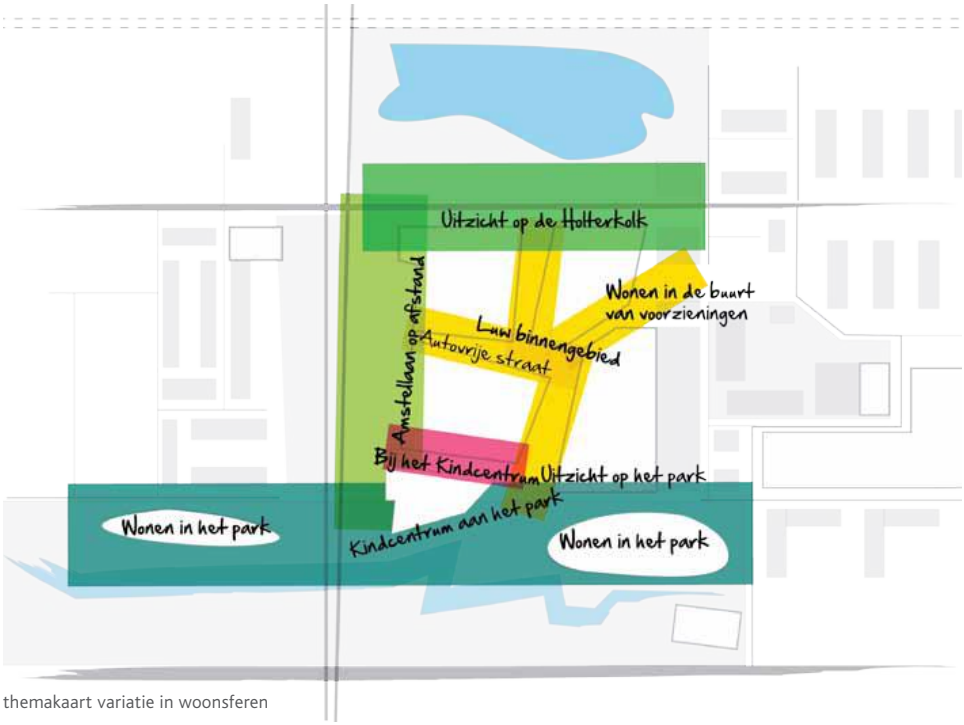
themakaart variatie in de wijk

inspiratie:

rijenwoningen, maar ook los verkavelen | mix van gestapelde en grondgebonden woningen binnen een bouwveld kan | ruimte voor particulier en collectief opdrachtgeverschap

Variatie in woonsferen

De wisselende oriëntatie en de verscheidenheid aan buitenruimte geven om elke hoek nieuwe mogelijkheden. Te veel van hetzelfde is verleden tijd.



themakaart variatie in woonsferen

verschillende woonsferen | programma en buitenruimte bepalen samen de sfeer | keuze programma geeft kleuring | vrijheid: voor de hand liggend of verrassende combinatie?

inspiratie:

wonen aan groene ruimte | aantrekkelijke wijkranden

Kindcentrum

"Het Kindcentrum heeft zijn primaire oriëntatie op de wijk. Het wendt zich niet af van de woningen, maar stelt zich juist open. Dat zie je terug in de zachte overgangen, zowel visueel als functioneel. Dubbel ruimtegebruik van binnen- en buitenruimte wordt aangemoedigd. De buitenruimte heeft een sterke relatie met het park en het Kindlint. Richting de Amstellaan is het een icoon dat de Rivierenwijk markeert."

referentie: school aan het water

Dragende pijler

In de zuidwestelijke hoek van het centraal gebied is de ontwikkeling van het Kindcentrum gepland. Het gebouw biedt plaats aan een basisschool en aanvullende voorzieningen die gericht zijn op het opgroeiende kind in de wijk.

Het Kindcentrum wordt een dragende pijler in de Rivierenwijk. Het is een zelfstandige ontwikkeling met een eigen planning, die niet gelijk oploopt met het stedenbouwkundig ontwerp. De ambitie is dat het Kindcentrum zich opent naar de wijk, en dat zowel het gebouw als de buitenruimte interactie aangaan met de wijk, het park en het Kindlint.

Daarom is vanuit de stedenbouwkundige opgave intensief afgestemd met de gemeente en het schoolbestuur. Twee vragen stonden centraal:

- Is het voorlopige programma op een ontspannen wijze te realiseren op het beschikbare ontwikkelplot?
- Welke stedenbouwkundige principes zorgen voor een maximale meerwaarde van het Kindcentrum in de wijk?

Workshop wensmodel

In een workshop zijn de ambities en wensen getoetst aan het concept stedenbouwkundig plan. Het voorlopig programma inclusief gymzaal blijkt goed te realiseren op het voorziene ontwikkelplot. Ongeveer één derde van het parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein. Voor het schoolplein is afgesproken dat de helft van de benodigde oppervlakte in het park wordt aangelegd. Hier kunnen de oudere kinderen spelen. Het Kindlint kan onderdeel worden van het schoolplein. Dubbel ruimtegebruik maakt het Kindcentrum echt onderdeel van de wijk. Zo bestaat de mogelijkheid om het schoolplein buiten schooluren ook voor andere wijkactiviteiten te gebruiken en geven de gymzaal en de verhuurbare ruimte het gebouw extra functie als wijkvoorziening.

referentie: een gebouw waar de activiteit ook in de avonduren van af te lezen is

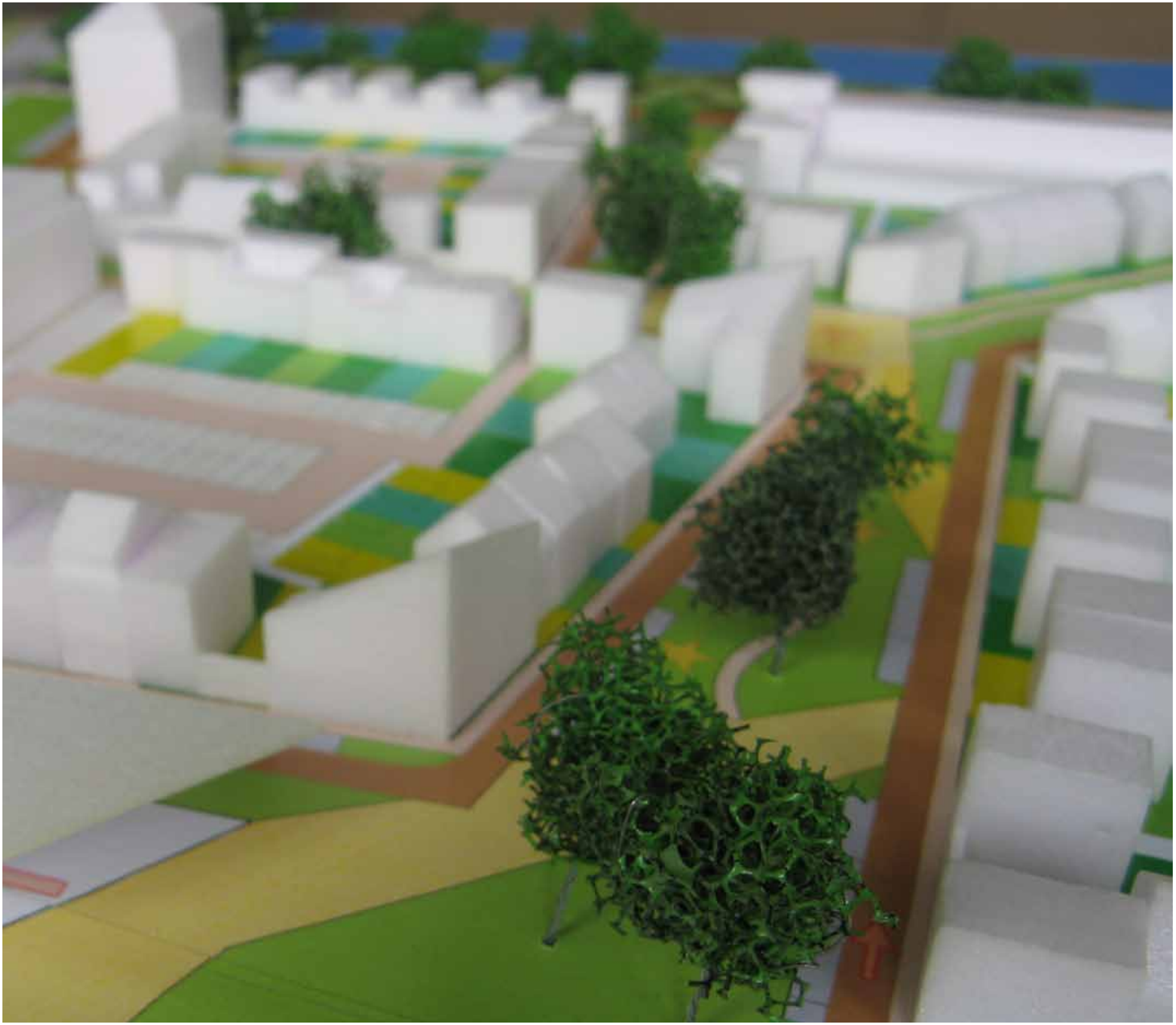
referentie: school in groene omgeving

Voorlopig programma

- 17 lokalen
- 1 speellokaal +
- 1 gymzaal
- verhuurbare ruimte

Aandachtspunten

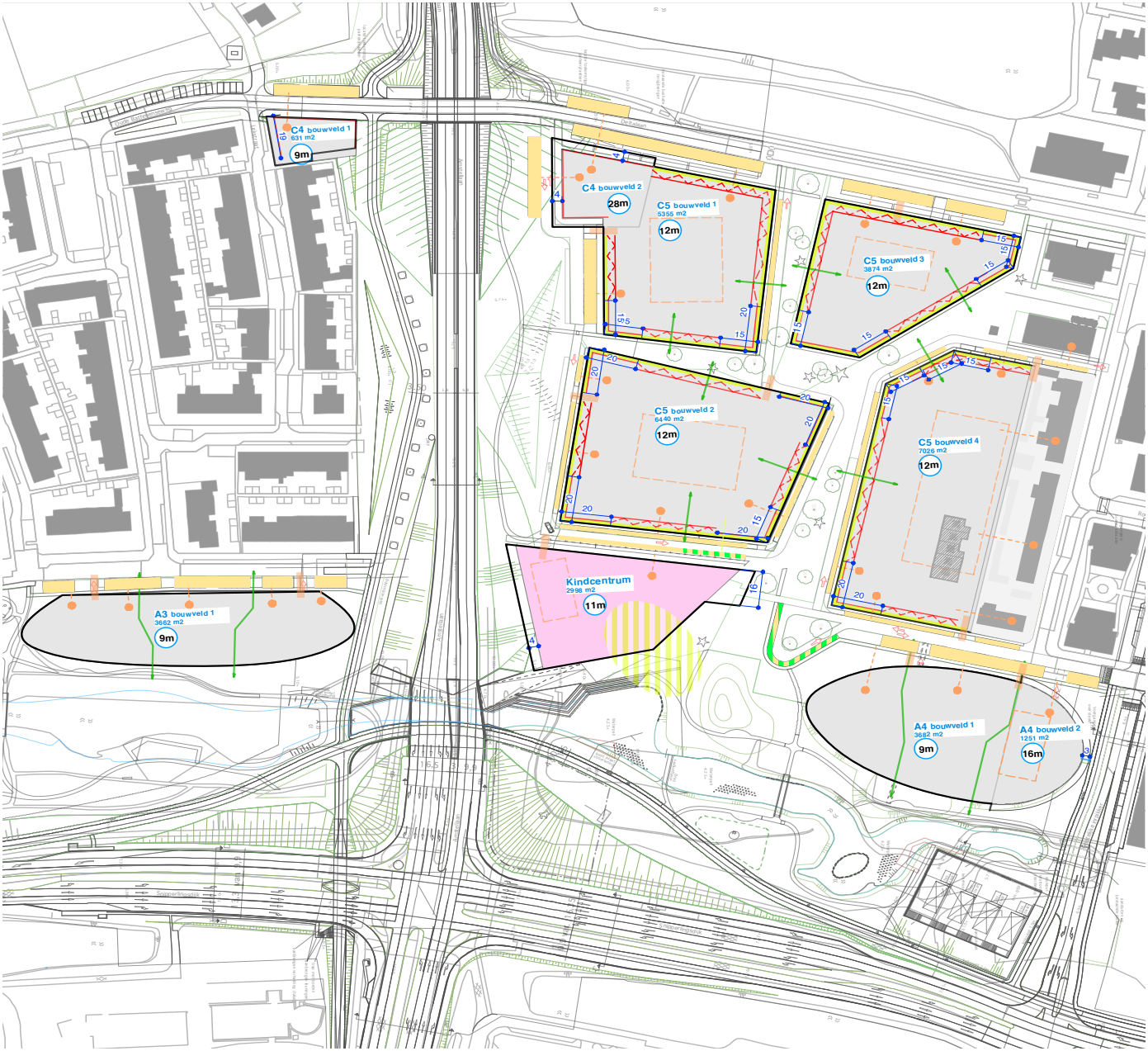
+ school denkt graag mee over Kindlint en speelruimte in park
+ aandacht voor veilige waterkant
+ zicht op onderdoorgang Amstel-laan
+ sociale controle wijk buiten school-tijden
+ gymzaal kan zelfstandig gebruikt worden



maquette van het plangebied

Spelregels
voor beeld-
kwaliteit

Spelregelkaart



Legenda spelregelkaart

spelregels bouwvelden - bebouwing

- X bouwveldcode
- bouwveld met hoofdfunctie woningbouw
- bouwveld met hoofdfunctie kindcentrum

- bebouwingsgrens vast op 1 meter vanaf de rooilijn
- bebouwingsgrens op min. 1m tot max. 4m vanaf rooilijn
- 16 gevellengte hoeken in m1 (indicatief, minimaal 15 m)

- uiterste bebouwingsgrens op de verdieping
- verplichte privézone op maaiveld bebouwingsvrij
- 12m maximale bouwhoogte (nok)

spelregels bouwvelden - verkeer en parkeren

- formele entree binnenterrein / parkeervoorziening
- parkeerreservering (indicatief) bouwveld in de openbare ruimte
- parkeren op binnenterrein bouwveld
- Kiss & Ride zone
- informele blokdoorkruising voor voet-/fietsganger indicatief

Overig/bijzonderheden

- speelplein school indicatief met uitloop in het park
- mogelijke herbestemming bestaande woningen

Toelichting:

Met de spelregelkaart worden de belangrijkste ruimtelijk, functionele randvoorwaarden voor bouwen vastgelegd. De spelregels voor beeldkwaliteit zijn hier een aanvulling op. Deze geven richtlijnen en aanbevelingen mee om de samenhang van de wijk in beeld en beleving te borgen.

Spelregels beeldkwaliteit

Voor een groot deel is de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan verankerd in het ontwerp van de openbare ruimte. Deze fungeert als bindmiddel en kwalitatieve basis voor het functioneren en beleven van het gebied. De openbare ruimte vormt een herkenbaar geheel, en is grotendeels de drager van identiteit van het nieuw te ontwikkelen woongebied. Deze krachtige groene basis biedt daarmee des te meer ruimte en flexibiliteit voor de ontwikkeling binnen de bouwvelden.

Met de spelregelkaart worden de belangrijkste ruimtelijk, functionele randvoorwaarden voor bouwen vastgelegd. Maar ook is er nog een heleboel vrij in te vullen; er zijn geen randvoorwaarden voorgeschreven voor kavelbreedtes en kaveldieptes, welke woningtypes waar moeten komen of hoe de vorm van parkeren op het binnenterrein georganiseerd wordt.

Daarom is er naast de spelregelkaart een set regels en aanbevelingen voor beeldkwaliteit ontwikkeld; hiermee wordt de samenhang binnen de bouwvelden en daarmee de samenhang binnen de wijk geborgd. De regels en aanbevelingen moeten vooral stimuleren en inspireren, zodat de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving, het woonplezier én de wijk ook op de langere termijn ten goede komt. Een herkenbaar Nieuw Rivierenwijk, met een eigen identiteit, waar men nu en in de toekomst graag wil wonen, is het beoogde resultaat.

De beeldkwaliteitsregels sluiten aan op de pijlers van het stedenbouwkundig plan: wonen en leven in een flexibele en gevarieerde wijk, met ruimte voor veilig spelen en ontmoeten, in een groene setting.
Dit vertaalt zich in een aantal pijlers voor beeldkwaliteit:

Familie door een groene woonomgeving

- Iedere woning mag bij wijze van spreken anders zijn, maar één ding hebben alle woningen gemeen: een groene woonomgeving. Bij de inrichting van de woonomgeving voor alle woningen en rond het Kindcentrum wordt het toepassen van een groene woonomgeving als geldend beeldprincipe gehanteerd. Zo vormt alle bebouwing, in wat voor architectuur en materialisatie dan ook, toch één groot geheel.

Geleidelijke en kwalitatieve overgangen

- De groene woonomgeving is een verlengstuk van de woning. En bij wonen in Rivierenwijk hoort ook een voortuin. Dit vraagt aandacht voor de begrenzing van de woning aan de prachtige groenstructuren. De regels sturen op kwalitatieve overgangen van privé naar openbaar.

Flexibiliteit en diversiteit

- Het plan laat ruimte voor verschillende woningtypologiën en legt de posities hiervan niet vast (op de hoogteaccenten na). Het laat ruimte voor initatief voor zowel projectmatige bouw als voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Daarmee is op voorhand niet vastgelegd wat waar gaat komen. Wel is het de ambitie om niet teveel van hetzelfde nieuw te bouwen en Rivierenwijk ook te verrijken met woningtypes die er nu nog niet in de wijk zijn. De beeldkwaliteitsregels stimuleren dit door te sturen op een gevarieerd straatbeeld en de toepassing van meerdere typologiën en woonsegmenten binnen de bouwvelden.

Levendige en veilige wijk

- Voortuinen dragen al bij aan een levendige wijk, maar ook de bebouwing gaat een wisselwerking aan met de openbare ruimte. Om de interactie tussen wonen en de straat zoveel mogelijk te borgen, wordt er met de regels voor beeldkwaliteit gestreefd naar een wijk zonder blinde gevels en dode plinten.

Architectuur en materialisatie

- Wat materialisatie en architectuurbeeld betreft, is er één belangrijke waarde waar de Rivierenwijkers zich over hebben uitgesproken: Het nieuwe Rivierenwijk mag modern zijn, maar ingetogen, passend bij de rest van de wijk. Deze waarde wordt als aanbeveling voor beeldkwaliteit meegegeven. Er worden verder geen eisen met betrekking tot materialisatie en architectuur vastgelegd.

De spelregels zijn geordend per type bouwveld, zoals aangegeven op het themakaartje bouwveldtypen op de pagina hiernaast. De bouwveldtypen onderscheiden zich in beeld onder andere door de verkavelingsopzet, de ligging in de wijk en de wijze van parkeren. De spelregels worden besproken aan de hand van de bebouwing en de overgang privé-openbaar. De regels zijn kernachtige omschreven en geïllustreerd met iconen en beeldreferenties. Het icoon van een lampje* betekent een aanbeveling, of uitwerking van beeldkwaliteit in een volgende planfase.

Bouwveld type C4 - hoeklocatie

De bestaande rij woningen aan de Lekstraat krijgt door de invulling van de hoeklocatie een afronding en nieuw gezicht aan de Oude Bathmenseweg. Parkeren is georganiseerd in de openbare ruimte.
Voor dit bouwveld zijn de spelregels vergelijkbaar met die voor bouwveld type C5.

* een aanbeveling of nadere uitwerking voor beeldkwaliteit wordt geïllustreerd aan de hand van dit icoontje

themakaart bouwveldtypen

Bouwvelden type C5 - de scherven

Dit type bouwvelden bestaat uit woningen die volledig georiënteerd zijn op het omliggende openbaar groen, met een achterliggend binnenterrein waarop collectief geparkeerd kan worden. Parkeren in de achtertuin is ook mogelijk.
De inpassing van meerdere typologiën binnen deze bouwvelden wordt gestimuleerd. Ook appartementen, collectieve woonvormen en particulier opdrachtgeverschap (ook voor mensen met lagere inkomens) kunnen hier een plek krijgen. De bouwvelden hoeven rondom niet volledig gesloten te zijn. De meeste zijden van de bouwvelden grenzen aan een ontspannen 1-richtingsweg ingebed in het groen, sommige zijden zijn zelfs volledig autovrij. Een hoogteaccent (*) markeert de noordelijke wijkentree vanaf de Deltalaan.

Bouwvelden type A3/A4 - de parkeilanden

Dit type bouwvelden kenmerkt zich door de ligging in het Venenpark. De parkeilanden onderscheiden zich van de scherven, door de losse verkavelingsopzet. De woningen zijn geschakeld of hebben een vrijstaand karakter en hebben een bescheiden tuin. Parkeren voor de bewoners is voorzien aan de Maasstraat, maar kan deels ook worden opgelost binnen het bouwveld, bijvoorbeeld op de eigen kavel. Aan de kant van de oostelijke wijkentree is ruimte voor een hoogteaccent met meergezinswoningen.

Bouwveld type K - het Kindcentrum

Het Kindcentrum is een solitair te ontwikkelen bouwveld, dat kan functioneren als trekker en schakel van de wijk. Het mag bijzonder zijn in architectuur, een sprekend gebouw in het park, met een aantrekkelijke buitenruimte voor de wijk. Zo loopt de buitenruimte van het Kindcentrum door in het Venenpark en maakt het Kindlint onderdeel uit van het speelplein.
Ook de gymzaal en de multifunctionele ruimtes in het Kindcentrum zijn voor de wijk aantrekkelijke voorzieningen. Het gebouw mag dan ook gezien worden; met een fraaie inpassing aan de Amstellaan presenteert het gebouw zich aan de wijk. Voor het Kindcentrum zijn uitgangspunten met betrekking tot parkeren en buitenruimte opgenomen.

Spelregels beeldkwaliteit - bouwveldtypen C4 / C5 (scherven)

Bebouwing

Variatie, diversiteit en ruimte voor verrassingen in de bouwvelden is het streven. Meerdere woningtypes en variatie in architectuur zijn het streefbeeld voor de bouwvelden. Maar vooral ook moet Rivierenwijk een levendige wijk worden, en dat kan door de woningen met de oriëntatie op en de voordeur aan de straat te realiseren. Om deze levendigheid en interactie op maaiveld, aan de (semi-)openbare ruimte te borgen, worden ook hiervoor een aantal regels voor beeldkwaliteit geïntroduceerd.
Voor de bouwvelden geldt:

Flexibele en vaste bouwgrenzen

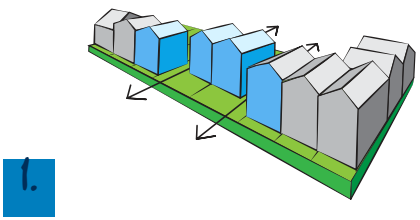
1. Een groot deel van de bouwvelden kent een flexibele rooilijn die bouwen op 1 tot 4 meter van de kavelgrens toestaat. Hier hoeven de woningen niet aaneengesloten gebouwd te worden en is er dus ook ruimte voor vrijstaande woningen of bijvoorbeeld 2-onder-1-kappers.

2. De hoeken van ieder bouwveld, -met uitzondering van het hoogteaccent-, hebben een vaste bebouwingslijn op 1 meter vanaf de rooilijn. De gevellengte van deze hoeken, gemeten vanaf het hoekpunt bouwveld is indicatief. Gestreefd wordt naar minimaal 15 en maximaal 20 meter.

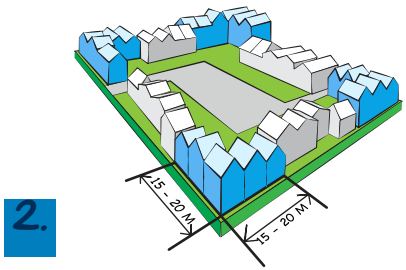
- De rooilijn aan de binnenzijden van de bouwvelden is niet gedefinieerd. Een voor- en achterhuis bouwen kan dus, en ook de tuin benutten voor bedrijvigheid op de eerste laag behoort tot de mogelijkheden.

Variatie in straatbeeld

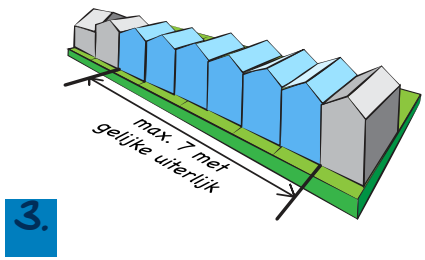
3. Maximaal 7 aaneengesloten woningen hebben een zelfde uiterlijke verschijningsvorm.
   Dit maakt seriematige rijwoningen prima mogelijk, maar het beeld in de straat hoeft niet overal hetzelfde te zijn.



Flexibele bouwgrenzen op de middendelen, hoeft geen aaneengesloten wand op te leveren.



Prominente, levendige hoeken met een vaste bouwlijn op 1 meter vanaf de rooilijn.



Maximaal 7 aaneengesloten woningen hebben een zelfde verschijningsvorm: in architectuur, hoogte-opbouw of kapvorm.

Inspiratie - bouwveldtypen C4 / C5 (scherven)

hoofdvolume in de hoek met tuinmuren in dezelfde architectuur

meergezinswoning op de hoek

een straat met variatie

variatie in materiaal, daken en dakopbouwen

variatie in typologie: kleine en grotere woningen op een rij

hoekwoning en aanbouw met ramen en uitzicht op beide zijden van de hoek

hoogbouw met laagbouw gecombineerd in een zelfde blok

niet persé een gesloten gevelwand op middendelen

variatie: in architectuur, hoogte of materiaalgebruik

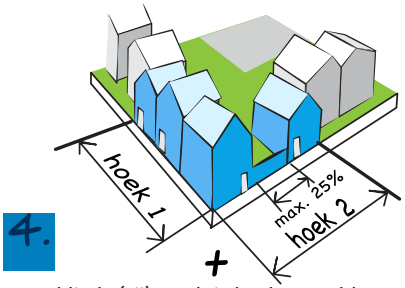
Aantrekkelijke hoeken en levendige (zij)gevels

4. Geen blinde zijgevels in het bouwveld:

a Bij bebouwing die grenst aan een entree of doorgang naar het binnenterrein, of bij de beëindiging van een rij woningen, worden geen blinde gevels toegepast.

b Bij de hoeken geldt dat de oriëntatie (uitzicht) en de entree van het hoofdvolume zich bevindt op maaiveld aan de 2 buitenzijden die de hoek vormen.

c Minimaal 75% van de in de spelregelkaart opgenomen totale hoeklengte (van beide hoekzijden opgeteld dus) wordt gevormd door de hoofdvolumes, het overige percentage (dus maximaal 25% van de totale hoeklengte) mag bestaan uit een uitbouw, garage of tuinmuur. De hoek mag dus worden opgebouwd uit meerdere woningen (hoofdvolumes) met verschil in architectuur.



4.

Geen blinde (zij)gevels in het bouwveld en aantrekkelijke hoeken.

Aanbeveling

kappen als extra bindmiddel in beeld van de wijk

De ontwerpers worden uitgedaagd om, analoog aan de referentiebeelden, met hellende daken en kappen te werken om zo nog meer de eenheid binnen de nieuwe wijk te versterken.

Noot bij meergezinswoningen

Aandachtspunt is een kwalitatieve invulling en uitstraling van de onderste bouwlaag gesitueerd aan de openbare ruimte. Deze benedenverdiepingen huisvesten veelal parkeren en bergingen, wat vaak resulteert in een niet levendige eerste laag aan de openbare ruimte. Invullingen waar een deel van de begane grond bij de bovengelegen woning wordt getrokken, ondernemerschap en bedrijvigheid in de plint wordt opgenomen, of initiatieven en ontwerpen die op andere wijze de uitstraling en levendigheid ten goede komen, worden gestimuleerd.

Inspiratie - bouwveldtypen C4 / C5 / A3 / A4

een fijn dakterras door een opening in de kap

een kap van glas om warmte te winnen

kappen in hetzelfde materiaal als de gevel

variatie in straatbeeld door verschillend materiaalgebruik

hoogbouw met een kap

woongebouw met kap

woongebouw en grondgebonden woningen gecombineerd in één bouwveld

de materialisatie van de kap wordt doorgezet over de gevel

variatie in woningen door afwisselende woninghoogte en een kapoverstek als veranda

Spelregels beeldkwaliteit - bouwveldtypen C4 / C5 (scherven)

Overgang privé naar openbaar

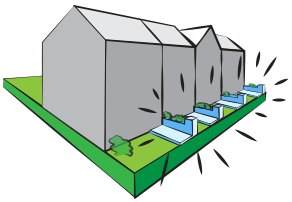
Erfbegrenzing
Uitgangspunt voor de erfbegrenzingen in de wijk is een kwalitatieve en geleidelijke overgang naar de groen ingerichte openbare ruimte.
En omdat een voortuin bij Rivierenwijk hoort, is met de spelregelkaart voor het overgrote deel van de scherven in ieder geval een minimale privéruimte voor de woning van 1 meter gereserveerd.
Maar omdat de woningtypologiën, de verkaveling en architectuur van de bouwvelden niet vast is gelegd, worden er voor de privézone en erfafscheidingen enkel aanbevelingen en inspiraties meegegeven die kunnen bijdragen aan een herkenbaar beeld van Rivierenwijk:

Aanbevelingen

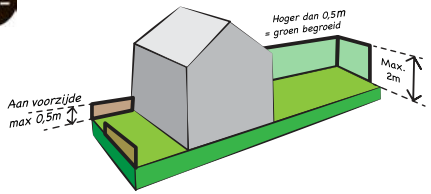
Om de individuele kavelgrenzen te markeren, en de samenhang in het beeld van openbaar naar privé te borgen, kan worden voorgesteld om de woningen met een voortuin van een herkenbaar, uniform entree-element te voorzien. Dit element kan voorzien in een verhard pad naar de woningentree en kan tevens de zijkavelgrens markeren. Een brievenbus, huisnummer of fietsstalvoorziening kan hier ook in worden opgenomen.

Bij de toepassing van erfafscheidingen aan de voorzijde van het bouwveld, kan voorgesteld worden om voor alle bouwvelden van type C4/C5 een uniforme erfafscheiding te kiezen, net zoals er voor de parkeilanden de haag wordt geïntroduceerd.

Voor alle andere erfafscheidingen, zoals die bij de achtertuinen grenzend aan de binnenterreinen, zou een groenbegroeiïng bijdragen aan een prettige uitstraling van het collectieve binnenterrein.



Herkenbaar: een uniform entree - element voor de woning



Erfafscheidingen aan binnenterreinen bij voorkeur groen begroeid voor een prettige uitstraling.

Inspiratie - bouwveldtypen C4 / C5 (scherven)

een privézone om in te vertoeven

groenbegroeide erfafscheidingen aan een collectief binnenterrein

de privézone voor de woning is meeontworpen en voorziet meteen in een brievenbus en erfafscheiding

groenbegroeide erfafscheidingen voor een groene beleving

een rustig en herkenbaar beeld: voor de hele wijk een zelfde hekje

een verharde privéstrook voor de woning, waar iedereen toch zijn eigen ding mee kan doen

Spelregels beeldkwaliteit - bouwveldtype C5 (de scherven)

Binnenterreinen

Voor de binnenterreinen zijn er geen spelregels voor beeldkwaliteit opgesteld. De spelregels uit de spelregelkaart worden hier nog toegelicht:

- Voor alle woningen dient 1 parkeerplaats binnen het bouwveld te worden gerealiseerd. Uitzondering hierop vormen het iconisch hoogteaccent, blok C4 b1 en blok C5 b4, waarvoor een vast deel bewonersparkeren in de openbare ruimte is voorzien.
- De vorm van parkeren binnen de bouwvelden staat vrij. Privégarages op collectief terrein zijn niet toegestaan.

Doorgangen en entrees naar het binnenterrein

- De blokdoorkruisingen voor langzaam verkeer vervullen naast de functionele rol van blokontsluiting ook een rol in de sociale controle en veiligheid. In de vormgeving en maatvoering mogen deze daarom meer zijn dan een achterpad en zoveel mogelijk doorzicht bieden op het binnenterrein.

Stimulans voor een toekomstbestendige wijk

Naast parkeren op de binnenterreinen, kan er ook nagedacht worden over een collectieve tuin, speelvoorziening, of misschien zelfs een gezamenlijke klusschuur voor de bewoners. Ook bij de invulling van de openbare ruimte kan initiatief worden gegeven aan de nieuwe bewoners om bijvoorbeeld een moestuin of buurtbarbeque plek in te richten. Zo wordt nieuw Rivierenwijk ook echt een plek van de bewoners zelf en blijven ze er graag lang wonen.

doorzicht en geen blinde gevel aan het binnenterrein

parkeren in kleine hofjes op het binnenterrein

parkeren onder de galerij bij hoogbouw

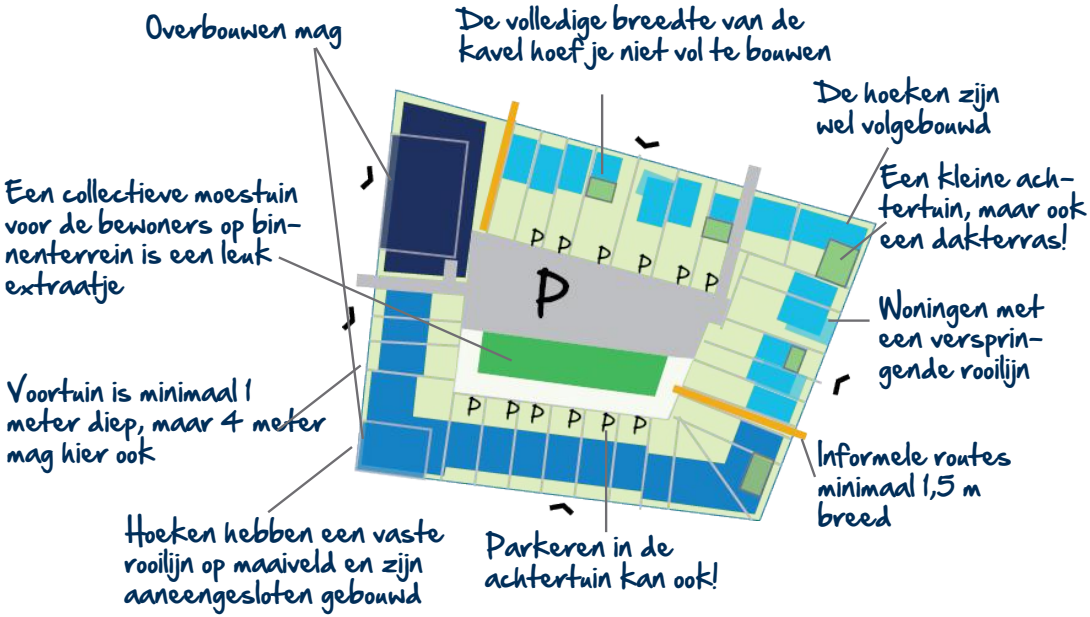
parkeren in de achtertuin

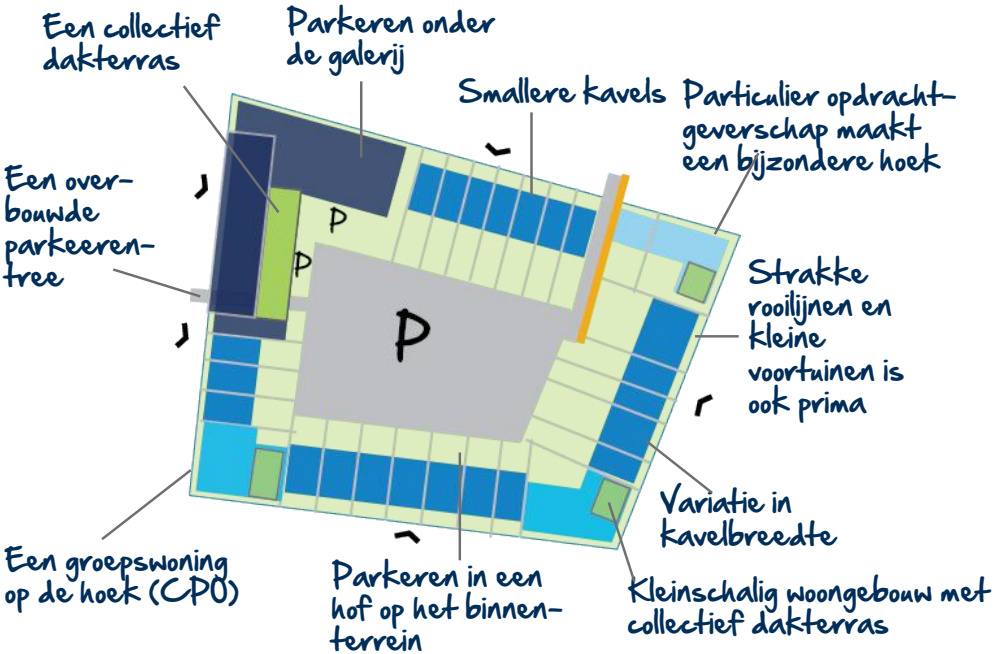
parkeren op het binnenterrein

Schetsverkavelingen ter inspiratie - bouwveldtype C5

schetsverkaveling 1 blok C5 B2

Ter illustratie een mix van meergezinswoningen, rijenwoningen en particulier opdrachtgeverschap binnen 1 bouwveld.





schetsverkaveling 2 blok C5 B2

Ter illustratie een mix van meergezinswoningen, seriematige bouw en collectief opdrachtgeverschap op de hoeken

Spelregels beeldkwaliteit - bouwveldtypen A3 / A4 (de parkeilanden)

Onderscheidend woonmilieu

Voor de wooneilanden gelegen aan de rand van het Venenpark wordt aangestuurd op een ontwikkeling met een andere verkavelingsopzet en woningtypologie dan de scherven. Hier komen geen traditionele rijwoningen, maar woningtypes die zich onderscheiden door bijvoorbeeld een bijzonder duurzaam karakter, afwijkende bouwmethodes of andere verschijningsvormen. De afwijkende verkavelingsopzet en het uiterlijk van de woningen is afwijkend van de andere woningen in de wijk. De verkaveling is zo opgezet dat het wonen in het park de essentie blijft.

Er gelden een aantal regels om de verkavelingsopzet van de parkeilanden te borgen:

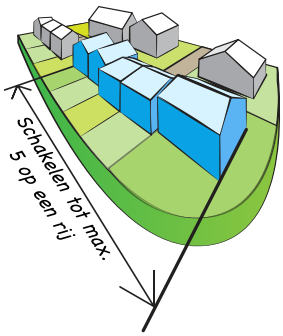
Bebouwing

1. De woningen op de parkeilanden zijn vrijstaand of geschakeld van karakter. Schakelen mag tot maximaal 5 woningen op een rij.

2. De plek van de bebouwing op de kavel is in principe vrij, maar er zijn regels voor bouwen tot aan de erfgrens. Bouwen tot aan de kavelgrens mag, maar dan moet er wel geschakeld worden met de buren. Anders bedraagt de minimale afstand tot aan de kavelgrens 1,5 meter.

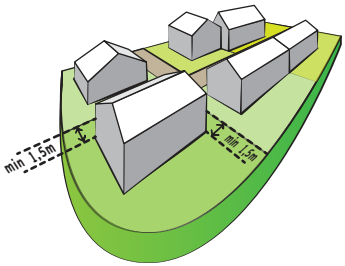
3. De individuele kavels mogen tot maximaal 70% van het kaveloppervlak bebouwd worden, om openheid, doorzicht en lucht in dit plandeel te behouden.

1.



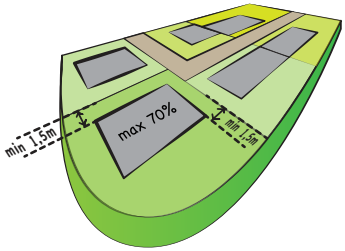
Schakelen tot maximaal 5 op een rij

2.



Plek op de kavel is vrij, maar bouwen tot aan de kavelgrens mag onder voorwaarden

3.



Maximaal 70% bebouwen van de eigen kavel

Inspiratie bouwveldtypen A3 / A4 (de parkeilanden)

geschakelde woningen

collectief huis: meerdere woningen met ateliers onder 1 dak

particulier opdrachtgeverschap; iedere woning is anders

invulling geven aan je eigen woonwensen binnen eenzelfde bouwconcept: lofthome

een herkenbaar buurtje door eenzelfde architectuur

Spelregels beeldkwaliteit - bouwveldtype A4* (oostelijk deel van parkeiland A4)

Bebouwing

Voor het oostelijk deel van parkeiland A4 worden meergezinswoningen als hoogteaccent voorgesteld. Dit hoogteaccent markeert de nieuwe oostelijke wijkentree. De meergezinswoningen kunnen ontworpen worden als één woongebouw of als meerdere kleinschalige losstaande woongebouwen. Voor dit deel geldt wat betreft te bebouwen oppervlak, kavelgrens en erfovergangen dezelfde regels als voor de grondgebonden woningen. Voor beeldkwaliteit gelden geen specifieke regels, wel is er een aandachtspunt:

Aanbeveling

Aandacht wordt gevraagd voor de aansluiting van de meergezinsbouw in maat en schaal, met de los verkavelde aangrenzende grondgebonden woningen op het parkeiland. Verspringingen in rooilijn of kleinschaligere verdiepingsopbouwen Kunnen bijdragen aan een geleidelijke schaalovergang.

Noot bij hoogbouw

Ook hier wordt een kwalitatieve invulling en uitstraling van de onderste bouwlaag grenzend aan de openbare ruimte gestimuleerd, door bijvoorbeeld:

- een deel van de begane grond bij de bovengelegen woning te trekken
- ondernemerschap en bedrijvigheid in de plint te organiseren
- andere creatieve ontwerpoplossingen te introduceren die de aantrekkelijkheid en levendigheid van de plint ten goede komen

Inspiratie

meergezinswoningen in één groot huis

meergezinswoningen als hoogteaccent bij de wijkentree, met een afnemende verdiepingshoogte naar de zijkanten

ook op maaiveld leven en uitzicht op het park

het programma voor meergezinswoningen in meerdere kleinere volumes

Spelregels beeldkwaliteit - bouwveldtypen A3 / A4 / A4*

Overgang privé naar openbaar

Erfbegrenzing en maaiveld

Voor de parkeilanden in het Venenpark worden een aantal regels voorgesteld om enerzijds de gebruikers en bezoekers van het Venenpark het gevoel te geven dat het park nog steeds van hun is en ze het ook als zodanig ervaren, en om anderzijds de bewoners op deze bijzondere plek ook wel enige privacy te bieden.

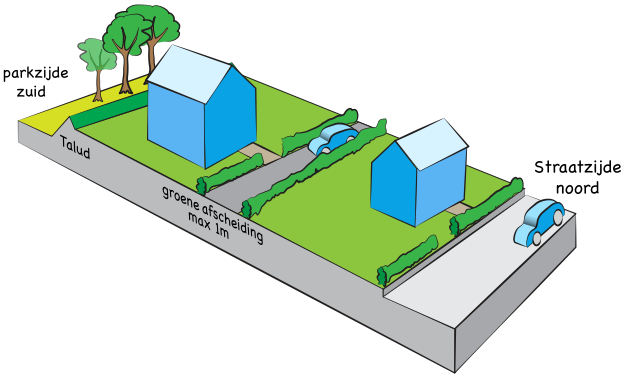
Aan de parkzijde wordt er in het stedenbouwkundig plan een ophoging van de parkeilanden voorgesteld om zo een herkenbare, maar zachte afscheiding te creëren tussen de privékavels en het openbare park. Om deze overgang van openbaar naar privékavels ook geleidelijk te houden, worden de volgende spelregels geïntroduceerd:

1. Bij de overgangen van (semi-)openbaar terrein naar privékavels wordt een groene erfafscheiding in de vorm van een haag met een maximale hoogte van 1 meter voorgesteld.
- Voor de erfafscheidingen van kavel tot kavel hoger dan 1 meter zijn uitsluitend begroeide erfafscheidingen toegestaan.

Aanbeveling

Op de plek in het Venenpark waar de parkeilanden gerealiseerd zullen gaan worden, bevindt zich nog een aantal bomen. De bomen zijn niet monumentaal, maar kunnen als ze niet in de weg staan alvast een bijdrage vormen aan het gewenste beeld.

1.



Inspiratie

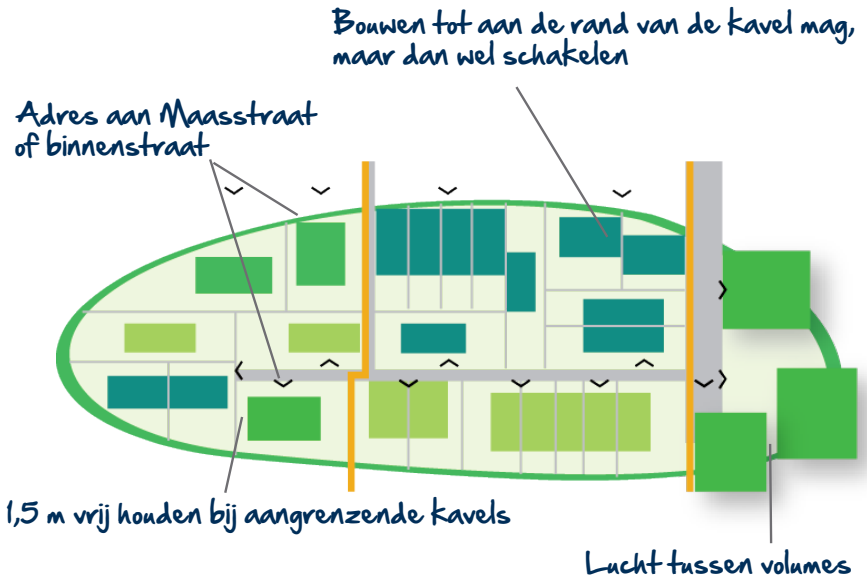
lage, groene erfafscheidingen

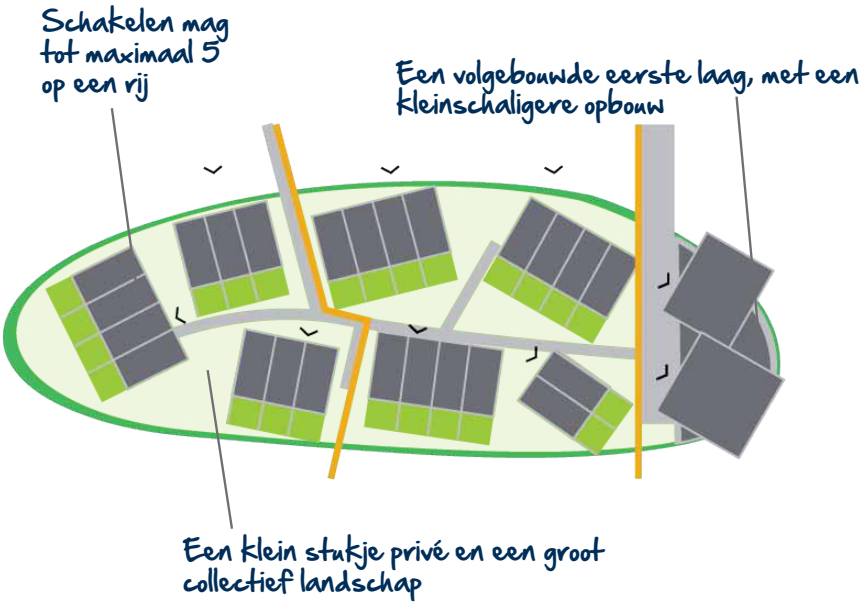
geen schuttingen

hagen

Schetsverkavelingen ter inspiratie - bouwveldtype A4 (de parkeilanden)

Ter illustratie een schetsverkaveling met hoofdprincipes voor eiland A4.





Schetsverkaveling 2 met hoofdprincipes voor eiland A4.

Uitgangspunten Kindcentrum - bouwveldtype K

Uitgangspunten parkeren

Voor het Kindcentrum en de bijbehorende sportvoorziening zijn afspraken gemaakt over hoe het parkeren voor auto en fiets voor personeel en bezoekers wordt opgelost:

- Parkeren voor medewerkers en bezoekers dient deels op eigen terrein en kan deels langs de weg aan de noordzijde van het Kindcentrum opgelost worden. De uiteindelijke hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen is afhankelijk van de exacte gebruiksinvulling van het centrum en ontwerpuitgangspunten in relatie tot de parkeernormen.

- Fietsparkeren voor kinderen en personeel dient volledig te worden gerealiseerd binnen het bouwveld.

- Het interne parkeren, de expeditie en ruimte voor laden/lossen wordt ontsloten aan de noordzijde van het bouwveld op de hoek met de Amstellaan. Het hoogteverschil aan de Amstellaan biedt kansen voor het integreren van parkeren en expeditie in het talud.

- Het Kindcentrum is vanaf beide wijklussen bereikbaar met een Kiss & Ride. De parkeerplaatsen zijn aangelegd in halfverharding, als onderdeel van het Venenpark.

- De Kiss & Ride kan buiten de haal- en brengtijden gebruikt worden door wijkbewoners en bezoekers van de sportvoorziening of multifunctionele ruimten.

impressie Kindcentrum in maquette

Uitgangspunten buitenruimte

De ligging aan het park, geeft het Kindcentrum de kans van spelen en onderwijs iets bijzonders te maken; buiten les krijgen, sporten in het park, maar ook spelen in het park en op het schoolplein voor de kinderen in de wijk buiten de schooltijden is een meerwaarde voor Rivierenwijk. De volgende spelregels worden meegegeven om de synergie te borgen;

- Het school/speelplein bij het Kindcentrum bedraagt volgens de wettelijke norm 600 m2. Hiervan dient de helft (300 m2), binnen het bouwveld te worden gerealiseerd - de overige 300 m2 maakt onderdeel uit van openbaar gebied in het Venenpark. Het speelplein kan op deze wijze een geleidelijke overgang vormen van Kindcentrum naar het openbaar gebied van het Venenpark en de wijk.
- Het Kindlint wordt gezien als integraal onderdeel / verlengstuk van het schoolplein. Dit betekent dat ook de materialisatie van het Kindlint terug kan komen in het schoolplein en de uitloop hiervan in het park.
- Het schoolplein kent bij voorkeur alleen een afsluitbare erfafscheiding van schoolplein naar park/Kindlint aan de parkzijde. Deze afscheiding heeft een laagdrempelig karakter en kan op gewenste zijden open zijn, om dubbelgebruik van het schoolplein buiten openingstijden mogelijk te maken.

Aanbeveling

Ook binnen dit bouwveld bevinden zich een aantal bomen. Het zou mooi zijn als deze in het ontwerp van het speelplein en de school een plek kunnen krijgen.

Het talud aan de Amstellaan kan integraal met het ontwerp voor het Kindcentrum worden mee ontworpen. Het hoogteverschil met de Amstellaan kan bijvoorbeeld benut worden voor parkeren in het talud onder het groen, kan een route vormen naar een hoger gelegen speeldak, of een alternatieve entree naar een hoger gelegen gymzaal toegankelijk vanaf de parkzijde.

Inspiratie bouwveldtype K (Kindcentrum)

een speelplein, ook voor de buurt

een multifunctioneel gebouw

attractieve gevels, ook in de avonduren

referentie van een school in een park

speelkwartier in het park

school in het groen

les krijgen met uitzicht op groen

Kindlint wat doorloopt in park en wijk

een lage en open erfafscheiding

schoolplein wat doorloopt in een park

voorzieningen voor de wijk zoals sport zichtbaar vanaf de Amstellaan

Duurzaamheid bouwvelden

+ Bouwtechnische maatregelen aan geluidsbelaste zijden
+ De nieuw gekozen wijkstructuur vergroot het aantal woningen met een oriëntatie op de zon
+ Benutten mogelijkheden passieve zonne-energie, en toepassing actieve zonne-energie wordt gestimuleerd.
+ Energiebesparende maatregelen woningen (CO^2 reductie)
+ Sociale veiligheid; wijk met doorzichten, zicht op binnenterreinen, zo min mogelijk blinde gevels, politiekeurmerk
+ Duurzaam ontwerp- bouw- en ontwikkelproces: bij ontwikkeling van woningen en uitwerking openbare ruimte alsmede in het totale planproces is bewonersbetrokkenheid en participatie/samenwerking gewenst. De woondoelgroep wordt betrokken bij het ontwerp.

+ Financieringsconstructies als slimmer kopen maken de wijk ook toegankelijk voor minder draagkrachtigen.

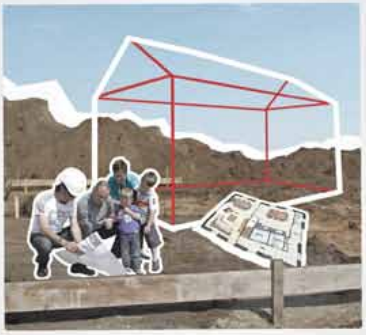
+ Ruimte voor invulling van collectieve (speel) voorzieningen/ activiteiten

+ Verlagen verhuisgeneigdheid door meer op doelgroep toegesneden woningaanbod

+ Variatie in aanbod woningtypologiën en doorgroeimogellijkheden in de wijk vergroot de aantrekkelijkheid, levensduur en sociale mix van de wijk

+ Uitbreidbaarheid woningen toestaan

+ Dubbel gebruik van het Kindcentrum voor externe partijen en wijkfuncties wordt opgenomen in het ontwerp. Ook uitbreiding van de school binnen het Kindcentrum behoort hiermee tot de mogelijkheden.



B
C
B
A

5 Bijzonder & betaalbaar

Naar meer van hetzelfde is weinig vraag. De Rivierenwijk onderscheidt zich met veel vrijheid voor normale prijzen. Hier kun je een serieuze stap maken in je wooncarrière, of gewoon fijn wonen zonder zorgen.

Als je wilt, kun je een eigen huis bouwen of beinvloeden hoe je huis eruit komt te zien. Door gebruik te maken van innovatieve bouwmethoden kan dat ook met een beperkt budget. De woningen worden energiezuinig uitgevoerd. Daarmee zijn ze voorbereid op de toekomst.

Ambities woningbouw

De Rivierenwijk heeft onderscheidende woonkwaliteiten. De wijk is prachtig gelegen in het *groen*. En de historische binnenstad, met alle *stedelijke voorzieningen*, ligt op een steenworp afstand. Een mooie uitgangspositie voor een wijkvernieuwing, waarin bestaande kwaliteiten versterkt en aangevuld worden.

Wie Rivierenwijk vanuit de lucht bekijkt, ziet meteen de groene zoom die de wijk omringt. Dat groen gaat een belangrijkere rol spelen in de wijk, zodat het niet beperkt blijft tot de buitenrand. Juist als onderdeel van het straatbeeld worden groene zones gezichtsbepalend voor de beleving van de Rivierenwijk.

Kinderen hebben bovendien altijd een belangrijke rol gespeeld in de wijk, en ook dat is een onderscheidende kwaliteit. De bestaande voorzieningen zijn al behoorlijk goed, maar krijgen met de komst van het Kindcentrum en het kindlint een extra kwaliteitsimpuls.

Dat geldt ook voor de andere *wijkvoorzieningen*. Rond het Deltaplein wordt de openbare ruimte vernieuwd, de supermarkt breidt uit en er wordt geïnvesteerd in een gevarieerd en hoogwaardig winkelaanbod.

Het zorgaanbod wordt versterkt door huisvesting te vinden voor onderdelen die nu onvoldoende aanwezig zijn in de wijk.

Niet aangeharkt, maar uitgesproken

Wie zich het liefst terugtrekt achter zijn voordeur in een aangeharkte buitenwijk, zal in de Rivierenwijk waarschijnlijk niet vinden wat hij zoekt. De moderne stadsbewoner zal er des te meer van houden. De wijk is een thuishaven voor mensen die houden van de dynamiek die een *stadswijk* heeft, en zich thuis voelen in een verrassende en afwisselende omgeving.

De Rivierenwijk is en blijft een wijk waarin poeha niet past. Je moet gewoon goed kunnen wonen, voor normale prijzen. Betaalbare woningen met een hoge kwaliteit, dat is wat je vindt in de nieuwe Rivierenwijk. Dat geldt zowel voor de huur- als de koopwoningen. Binnen de bescheiden prijsstelling is voldoende variëteit in aanbod.

Ook voor wie het iets meer mag kosten, biedt de Rivierenwijk kansen die je elders in Deventer niet zo vaak tegenkomt. Mensen die zelf een huis willen laten bouwen, vinden hier geheid een betaalbare plek. Waar kansen liggen voor particulier opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap, wordt daarvoor de ruimte gegeven. En ook huurders krijgen waar mogelijk de kans om hun woning aan te passen aan hun wensen.

In combinatie met de energieambitie ontstaat in de Rivierenwijk *de uitzonderlijke woning*: betaalbaar, flexibel en energiezuinig. Energiebewust bouwen en particulier opdrachtgeverschap worden nu vooral aangeboden in het hogere en duurdere marktsegment. In de Rivierenwijk laten we zien dat dit ook kan voor minder geld.

Duurzame ontwikkeling

Duurzaamheid gaat verder dan energie en materiaalgebruik. Het is belangrijk dat mensen ergens prettig wonen en een binding met de wijk hebben, nu en in de toekomst. Het wonen in de Rivierenwijk moet betaalbaar zijn en blijven. En ook als hun gezinsomstandigheden veranderen, moeten bewoners kunnen blijven wonen in hun woning of elders in de wijk.

Variëteit en diversiteit zijn belangrijk voor een aantrekkelijke woonomgeving. Daarom wordt binnen het betaalbare segment een breed aanbod aan soorten woningen gerealiseerd, gericht op verschillende doelgroepen. Naast een omvangrijk huuraanbod krijgen kopers, en dan met name starters, nadrukkelijk de kans om een stap te maken in hun wooncarrière. Het eigen opdrachtgeverschap van bewoners voegt bijzondere plekken toe aan de meer projectmatig ontwikkelde woningen.

Op het gebied van *energiebesparing* wil de Rivierenwijk voorop lopen in Deventer en omgeving. Omdat de toekomst dat van ons vraagt, maar ook om de energielasten voor bewoners zo laag mogelijk te houden. Ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers worden gestimuleerd om te investeren in energiebesparing en een zo laag mogelijke uitstoot van CO_2.

De nieuwbouwwoningen van Rentree krijgen nu een casco dat warmteverlies zoveel mogelijk tegengaat, maar worden bovendien voorbereid op toekomstige aanpassingen naar de inzichten en technische mogelijkheden van dat moment.

Participatie en eigen initiatief spelen tot slot een belangrijke rol bij de ontwikkeling van de Rivierenwijk. Bewoners worden actief uitgenodigd om zich uit te spreken over hun wijk, en zo hun binding met hun leefomgeving te versterken. En bij particulier opdrachtgeverschap is de bewuste keuze voor een plek en een intensief keuzeproces vaak aanleiding voor een speciale band met de omgeving.

zo zou het er uit kunnen zien, schetsmaquette door **dolte stedenbouw**

Het Deltaveld

Nog dit jaar start Rentree met de eerste werkzaamheden op het Deltaveld. Hier verrijzen 54 eengezinswoningen en circa 30 appartementen.
De belangstelling voor de woningen is groot. Potentieel toekomstige bewoners zijn door Rentree uitgenodigd om mee te denken over de inrichting van de openbare ruimte in de startbijeenkomst openbare ruimte. Zo wordt ook dit deel van Rivierenwijk van de bewoners zelf.

De groep meedenkers voor het Deltaveld aan het werk tijdens de startbijeenkomst

Stedenbouwkundig plan

Voor het nieuwe stedenbouwkundige plan voor het Deltaveld hebben de ontwerpers van Peters en Lamerink Architecten aansluiting gezocht op de principes van strokenverkaveling zoals deze in de gehele wijk voorkomt. De woningen hebben staan met de achtertuinen tegen elkaar, en ook hier is er ruimte gereserveerd voor een groene woonomgeving.

Om de openheid in het gebied te behouden is gekozen voor een duidelijke groenzone als overgangsgebied naar het naast gelegen winkelcentrum Deltaplein en de nieuw te realiseren appartementen.

Actieve inbreng van bewoners

Tijdens de startbijeenkomst op 16 mei jl. hebben ruim 20 geïnteresseerden meegedacht over de inrichting van de openbare ruimte. Deze groep meedenkers bestond uit omwonenden, terugkeerders en actieve wijkbewoners. De concept plannen voor de inrichting zijn op basis van tekeningen gepresenteerd en toegelicht. De respons hierop heeft bruikbare informatie opgeleverd voor de praktische uitwerking van de plannen. Er werd vooral gereageerd op openbare verlichting en groen, speelvoorzieningen en achterpaden in relatie tot veiligheid.

In een vervolgbijeenkomst tijdens de Toekomstmarkt zijn de uitkomsten uit de startbijeenkomst opnieuw gepresenteerd aan de hand van vernieuwde ontwerptekeningen voor de openbare ruimte. Ook nu konden de meedenkers hierop reageren en input leveren.

Nieuwbouw woningen

Naast de inrichting van de openbare ging veel belangstelling uit naar het woningbouwprogramma. Op het Deltaveld worden 30 appartementen en 54 grondgebonden woningen gebouwd waarvan minimaal 7 koopwoningen. Vooral in koopwoningen binnen deze prijsklasse is veel interesse. Naar verwachting worden de grondgebonden woningen eind 2013 opgeleverd.

het plangebied

de nieuwe situatie van bovenafgezien door Peters en Lamerink Architecten

impressie van de nieuwe situatie door Peters en Lamerink Architecten

Nieuwbouwprogramma

- 30 appartementen
- 54 grondgebonden woningen, waarvan minimaal 7 koopwoningen

Aandachtspunten voor de woonomgeving

+ goed verlichte openbare ruimte, want dat geeft een veilig gevoel
+ een groene woonomgeving met goede speelvoorzieningen nabij en in het zicht van de woningen
+ brede achter- en tussenpaden
+ behoud van een groot deel van de hoge bomen aan de randen

Bijlagen

Kaart en tabel grondgebruik
kaart en tabel parkeerbalans
Kaart bomenplan
kaart waterhuishouding
Kaart locatie profieldoorsnedes
Profieldoorsnedes

Kaart grondgebruik

Legenda / tabel grondgebruik

- bouwvelden
- binnenterrein indicatief
- rijbaan
- parkeren openbare ruimte
- parkeren openbare ruimte grastegels
- stoep
- kindllint
- paden
- gras

Toelichting:

De kaart grondgebruik geeft inzicht in de metrages van voorgestelde materialen in de openbare ruimte en de metrages uitgeefbaar terrein voor de exploitatieberekening. Het grondgebruik is gebaseerd op het telmodel. Het Kindcentrum is niet meegenomen in de metrages en van het Venenpark is een deel meegenomen in de berekening

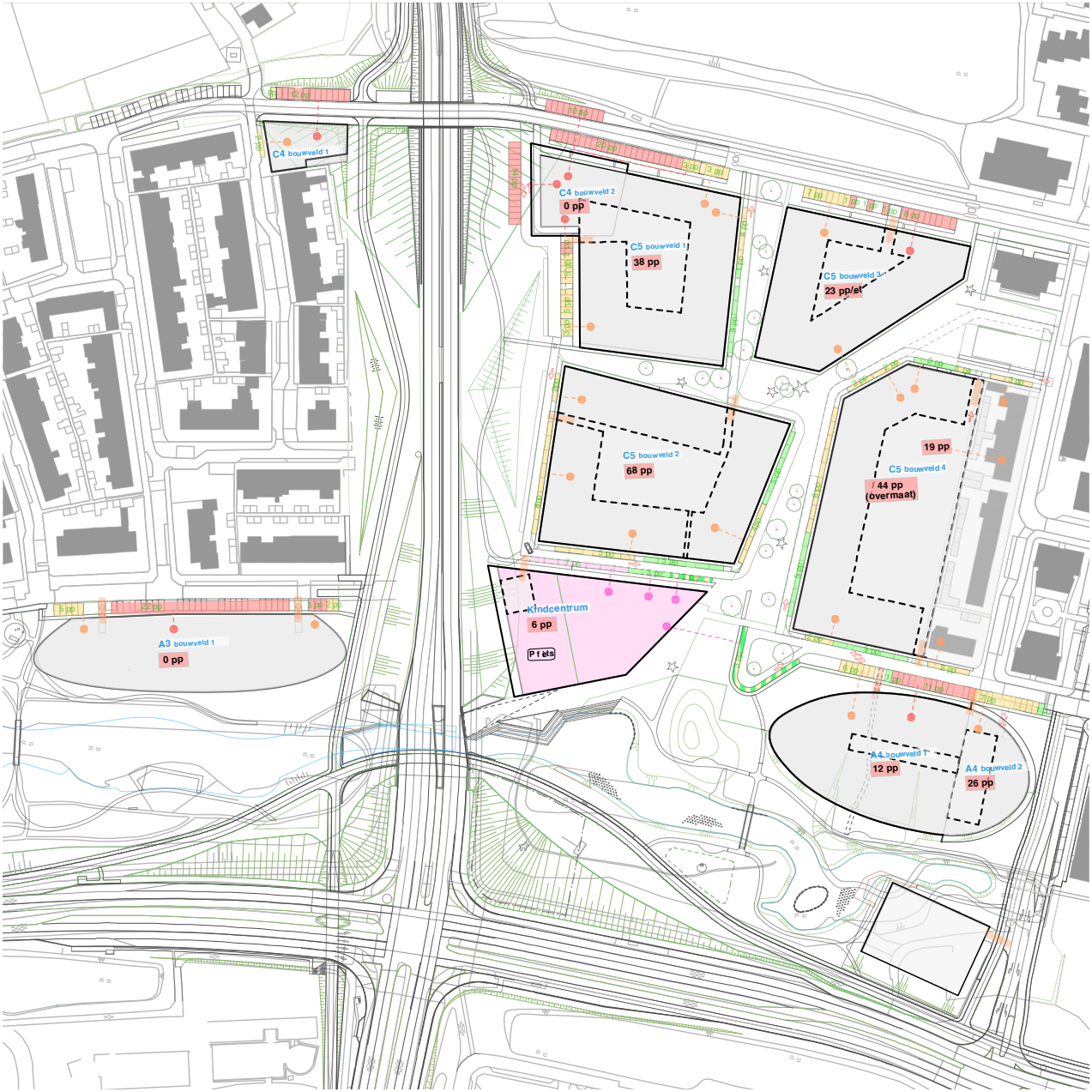
Exploitatie *omschrijving*	*m2*
uitgeefbaar terrein	
bouwvlakken (exc. Kindcentrum)	31.374
veld De Bron	545
waarvan binnenterrein (indicatief)	8.922
openbare ruimte	
rijbanen	3.586
parkeren openbare ruimte	2.518
parkeren openbare ruimte halfverharding	267
stoep	1.703
Kindlint	2.542
paden	872
gras	7.721
Totaal exploitatiegebied	50.725

tabel metrages grondgebruik indicatief

Bouwveld en Blok	**Aantal woningen**
A3	22
A4 B1	21
A4 B2	24
C4 B1	12
C4 B2	42
C5 B1	31
C5 B2	44
C5 B3	31
C5 B4	33
subtotaal	260
Deltaveld B1	54
Deltaveld B2	30
totaal	344

tabel aantal woningen indicatief

Kaart parkeerbalans



Legenda / tabel parkeerbalans

- x bouwveldcode
- bouwveld met hoofdfunctie woningbouw
- bouwveld met hoofdfunctie kindcentrum

verkeer en parkeren

- formele entree binnenterrein
- xxpp aanduiding parkeren bezoekers openbare ruimte
- xxpp aanduiding parkeren bewoners openbare ruimte
- xxpp aanduiding overmaat parkeren openbare ruimte
- reservering indicatief bewonersparkeren binnen bouwveld
- 19 pp aantal bewonersparkeerplaatsen binnen bouwveld

- Kiss & Ride zone
- P fiets fietsparkeren kindcentrum

Bouw veld	aantal won max	P vraag bewoners	P vraag bezoekers	P aanbod bewoners bouwvlak	P aanbod bewoners OR	P aanbod bezoekers OR	saldo vraag-aanbod
A3	23	25	7	0	25	7	0
A4b1	21	23	6	12	11	7	+1
A4b2	24	26	7	26	0	8	+1
C4b1	11	12	3	0	12	3	0
C4b2	42	46	13	0	46	13	0
C5b1	34	38	10	38	0	16	+6
C5b2	62	68	19	68	0	29	+10
C5b3	31	34	9	23	11	9	0
C5b4*	40	44	12	44	0	25	+13
K		13	3	6	7	9	+6

tabel parkeerbalans gebaseerd op een maximale verkavelingsvariant

Toelichting:

De kaart parkeerbalans is gebaseerd op een verkenning voor Rentree naar mogelijke verkavelingen voor de verschillende bouwvelden. Deze kaart toont het parkeergebruik in de situatie waarin voor alle bouwvelden de maximale verkavelingsvariant per bouwveld is gekozen.
Er is gerekend met een gemiddelde parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woningen, waarvan 0,3 parkeerplaats per woning gereserveerd is voor bezoekersparkeren in de openbare ruimte.
Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte is met het ontwerp voor het stedenbouwkundig plan gefixeerd. Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners binnen de bouwvelden is afhankelijk van de gekozen parkeeroplossing.

Toelichting op de tabel:
De tabel toont de parkeervraag en het aanbod voor bewoners en bezoekers per bouwveld. Deze tabel is gebaseerd op een maximale proefverkaveling. Er is onderscheid gemaakt in parkeren voor bewoners binnen het bouwveld, parkeren voor bewoners in de openbare ruimte en parkeren voor bezoekers in de openbare ruimte. Er is gerekend met een gemiddelde parkeernorm (de parkeervraag) van 1,4 parkeerplaats per woning inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. De parkeervraag voor bewoners komt daarmee op 1,1 parkeerplaats per woning. Er is gerekend met een maximaal aantal mogelijk te realiseren woningen per bouwveld.
* In dit binnenterrein is ook ruimte gereserveerd voor een aantal parkeerplaatsen voor de bewoners aan de Geleenstraat.

Kaart bomenplan

Legenda kaart bomenplan

bestaande bomen

nieuw aan te planten bomen

te rooien / te verplaatsen bomen

Toelichting:

De bomenkaart geeft in suggestie aan welke bestaande bomen er behouden blijven, welke gerooid worden en waar bomen opnieuw kunnen worden aangeplant. De bestaande bomen zijn door de gemeente geïnventariseerd aan de hand van luchtfoto's.

Kaart waterhuishouding

Legenda kaart waterhuishouding

Hemelwater dat op de bestrating valt loopt in deze richting,

de **molgoot** in. Via deze komvormige goot loopt het water richting

het **opvangpunt**; een laagliggend grasvlak.

Daar **infiltreert** het water langzaam de grond in.

gazon

wateroppervlak

Toelichting:

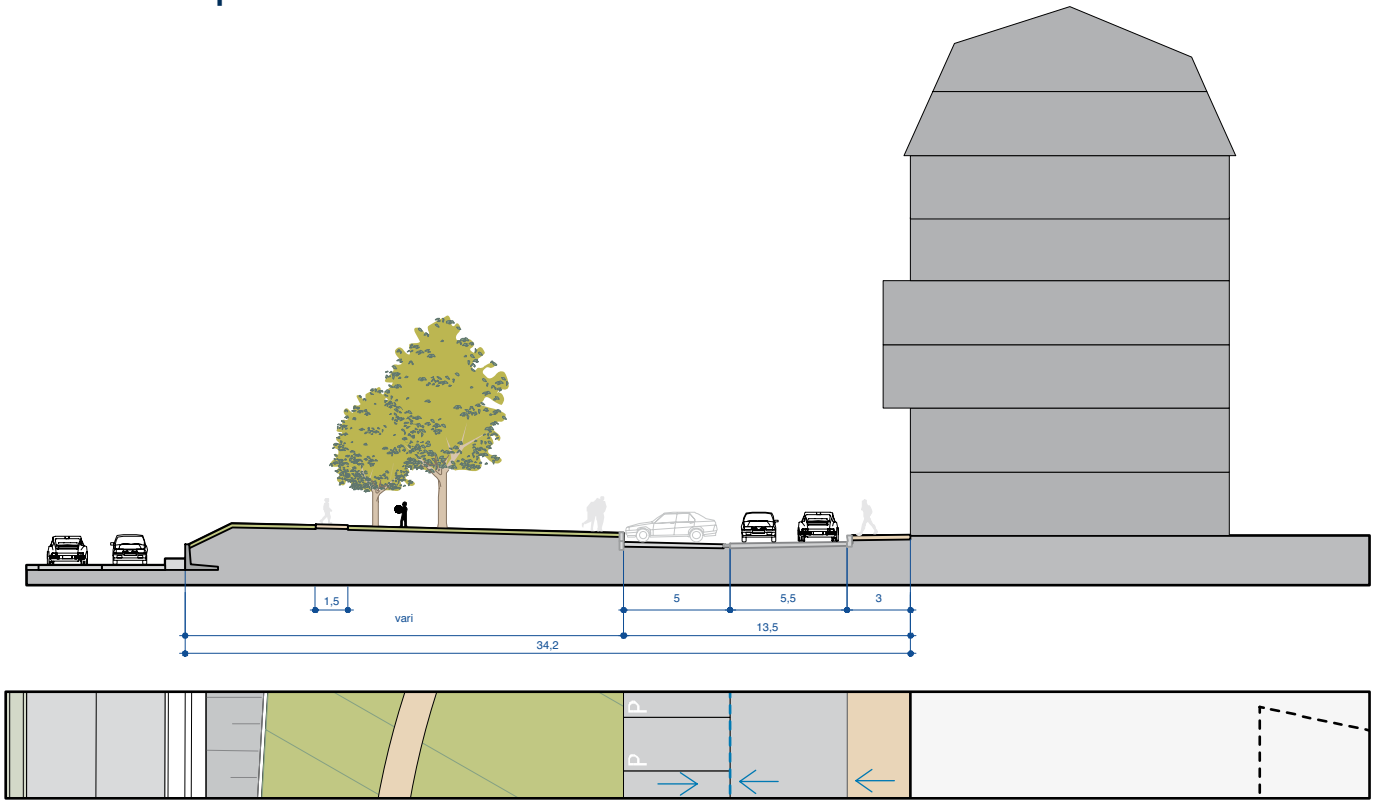
De kaart geeft in concept weer hoe de waterhuishouding voor de nieuwe wijk kan functioneren.
Het aangegeven gebied voor infiltratie is indicatief, in een later stadium zal de benodigde oppervlakte worden berekend.

Kaart overzicht doorsnedes profielen

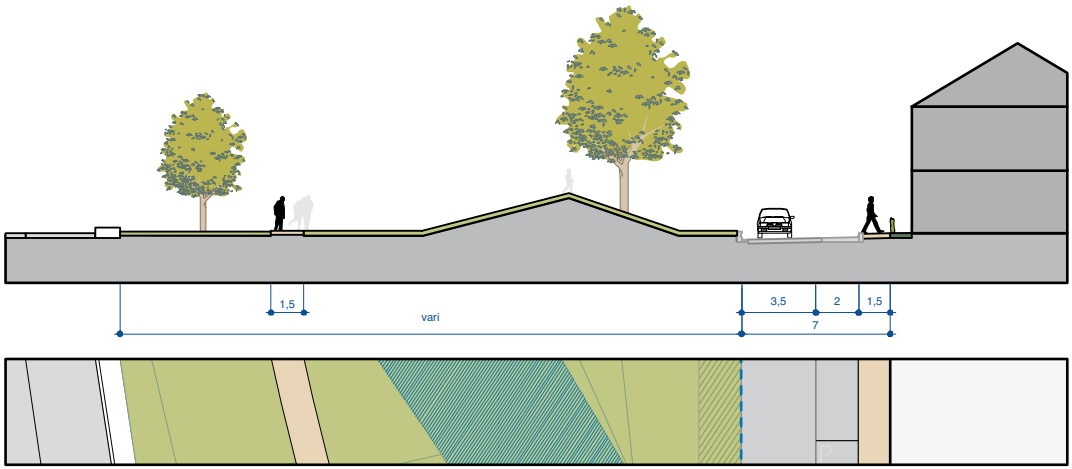
Toelichting:

Op bovenstaande kaart zijn de locaties en codes van de profieldoorsnedes aangegeven. Op de hiernavolgende pagina's zijn de doorsnedes terug te vinden. De doorsnedes zijn niet op schaal.

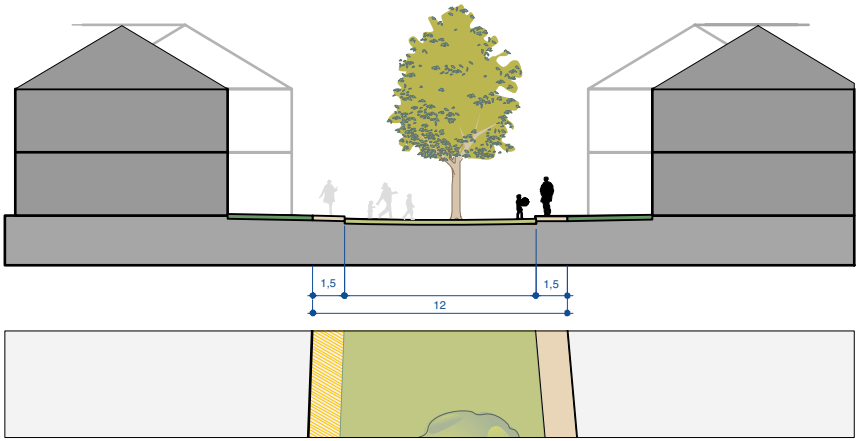
Doorsnedes profielen



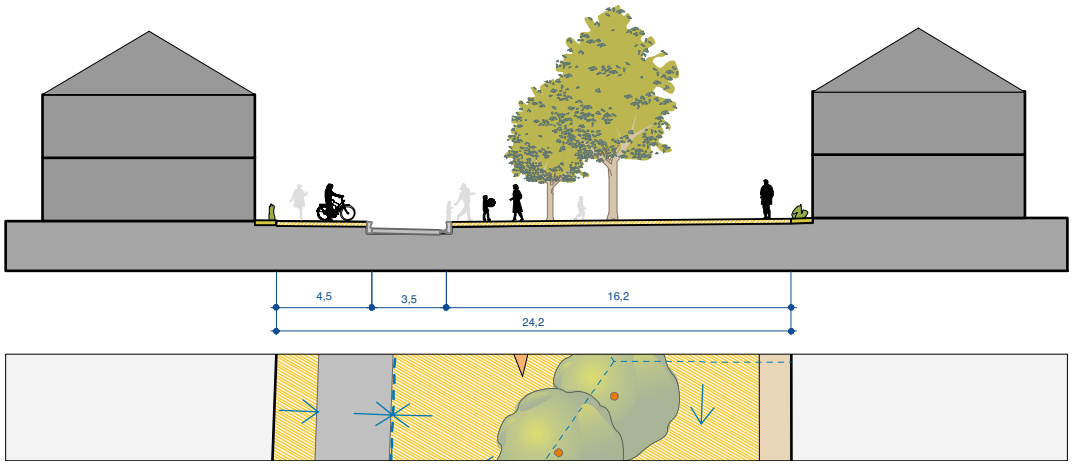
doorsnede a-A | Wonen aan de Amstellaan



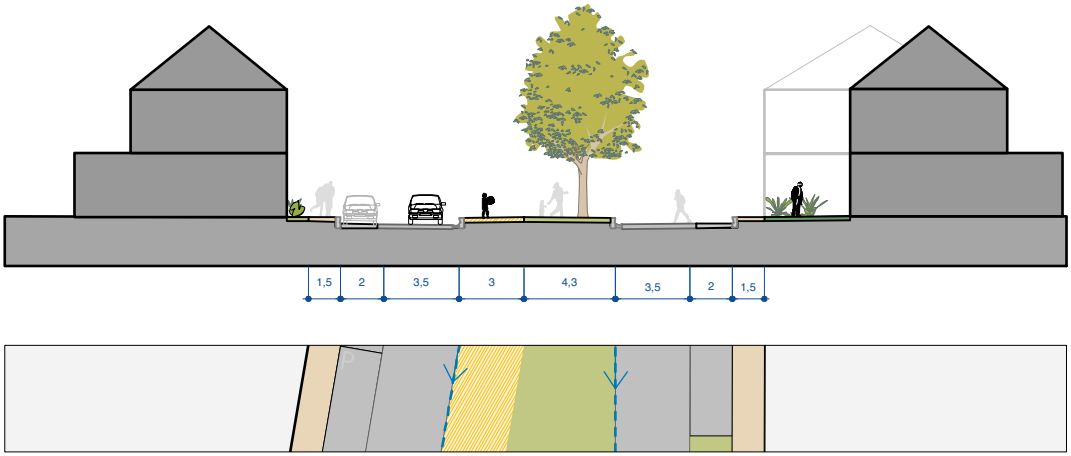
doorsnede b-B | Wonen aan de Amstellaan



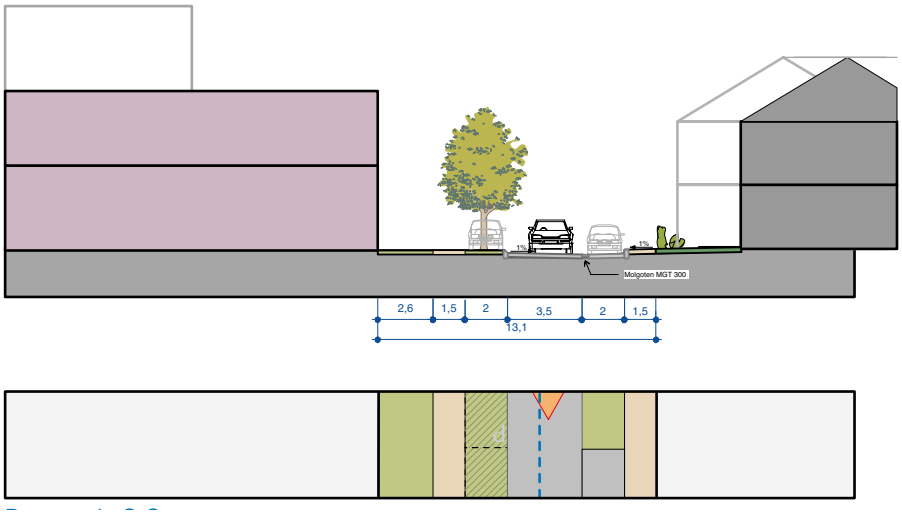
doorsnede f-F| Wonen in het hart van de wijk



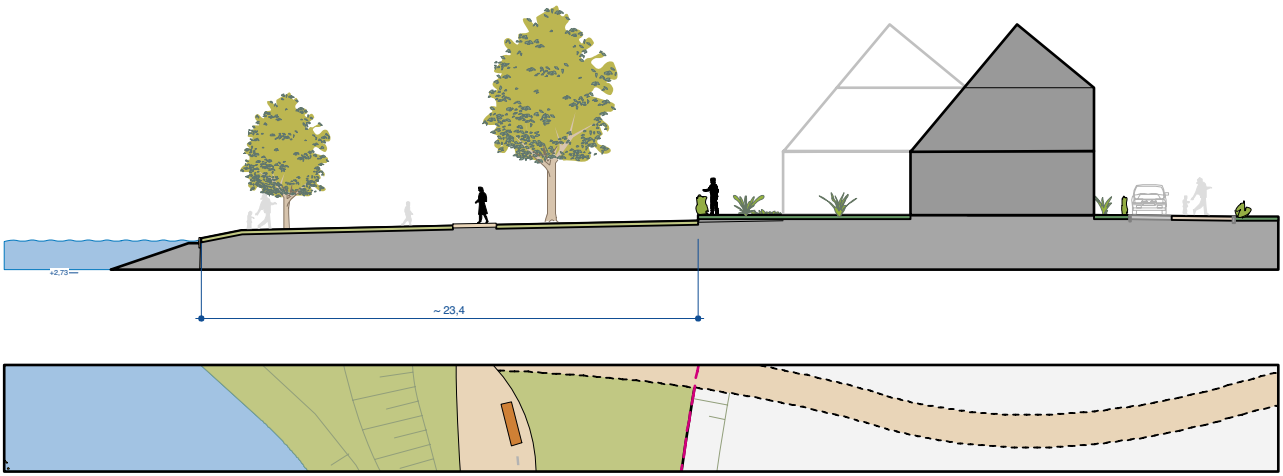
doorsnede g-G | Wonen in het hart van de wijk



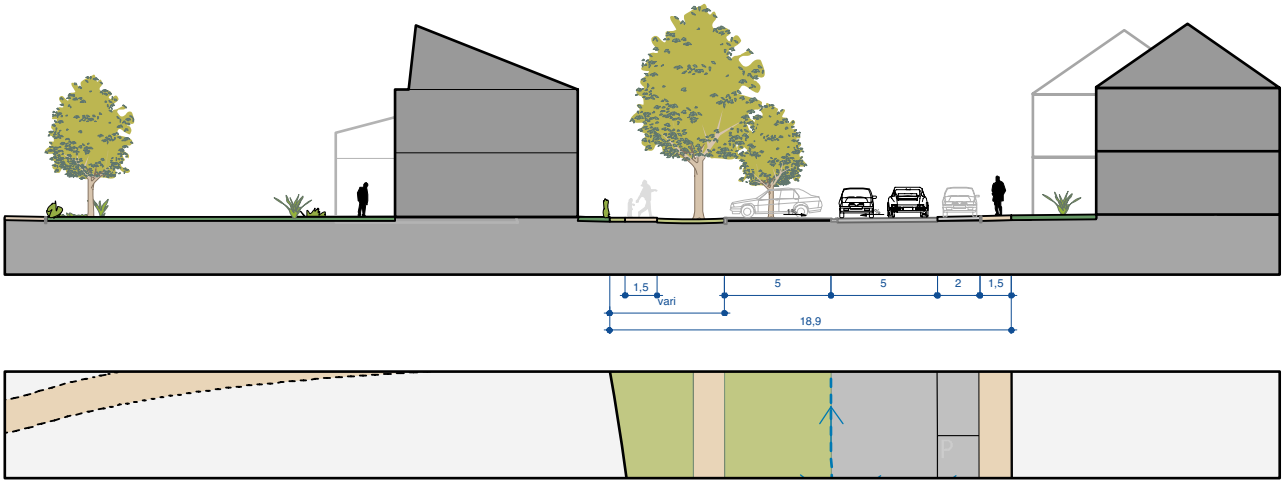
doorsnede h-H | Wonen in het hart van de wijk



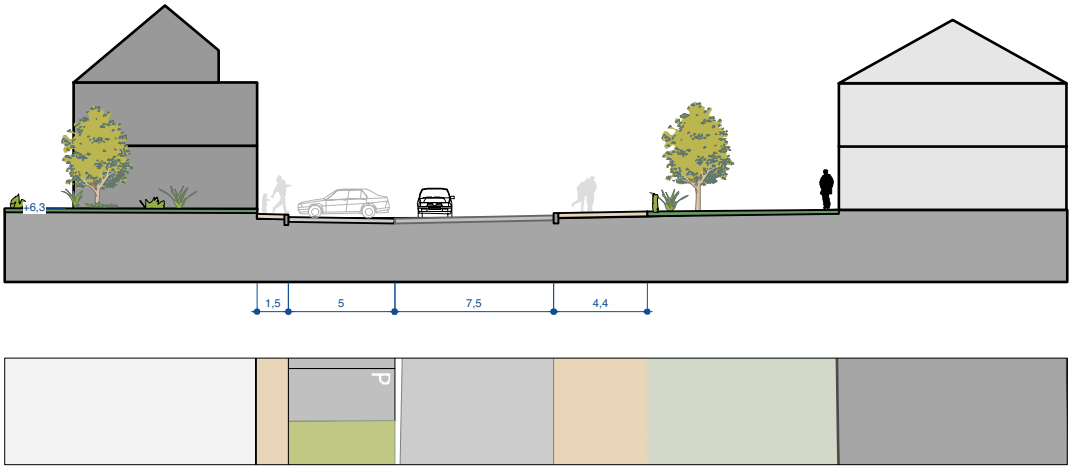
doorsnede c-C | Wonen bij het Kindcentrum



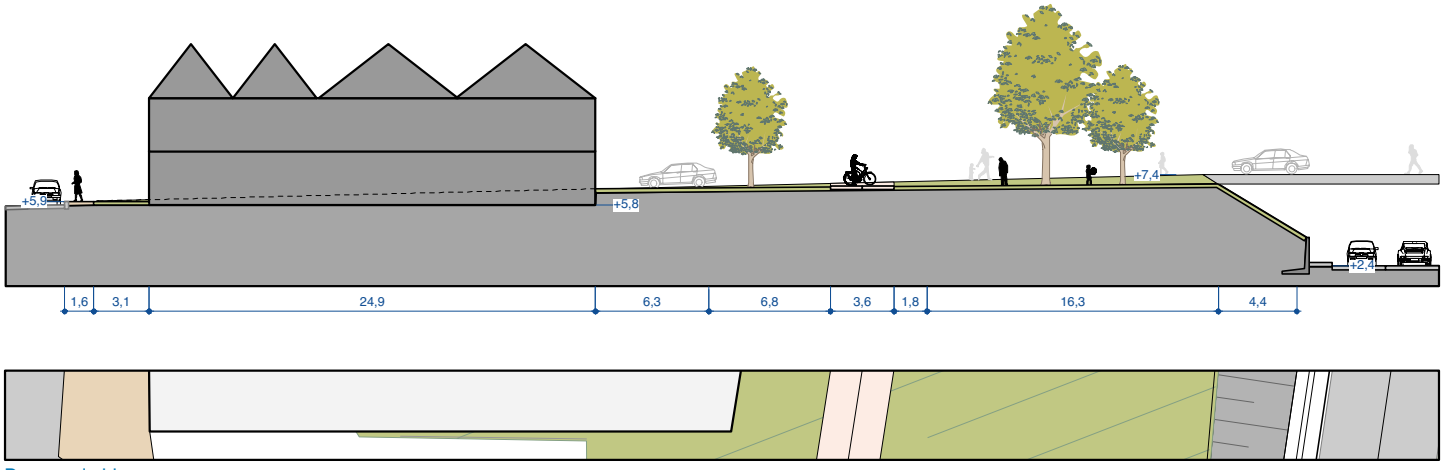
doorsnede d-D | Wonen aan het park



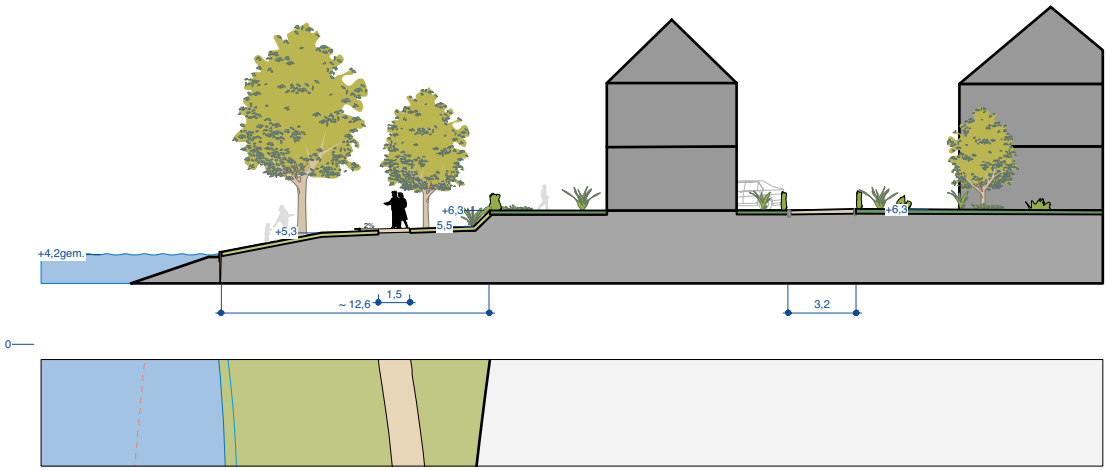
doorsnede e-E | Wonen in het Venenpark - Maasstraat



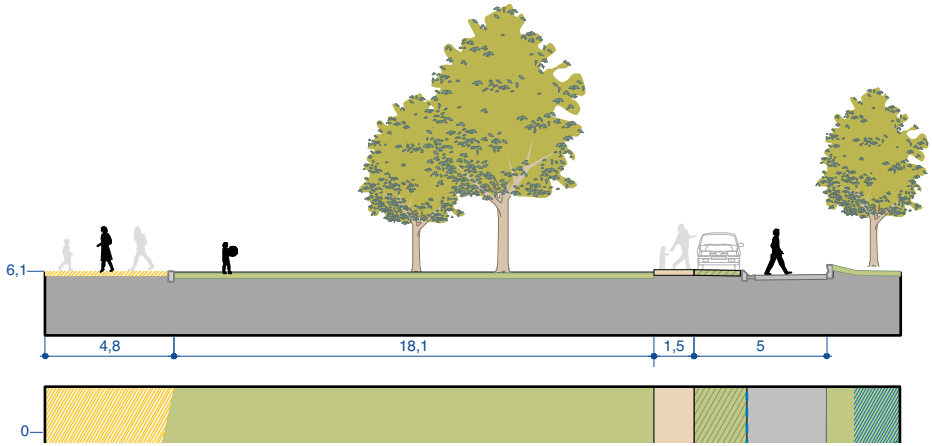
doorsnede j-J | Wonen aan het Venenpark west



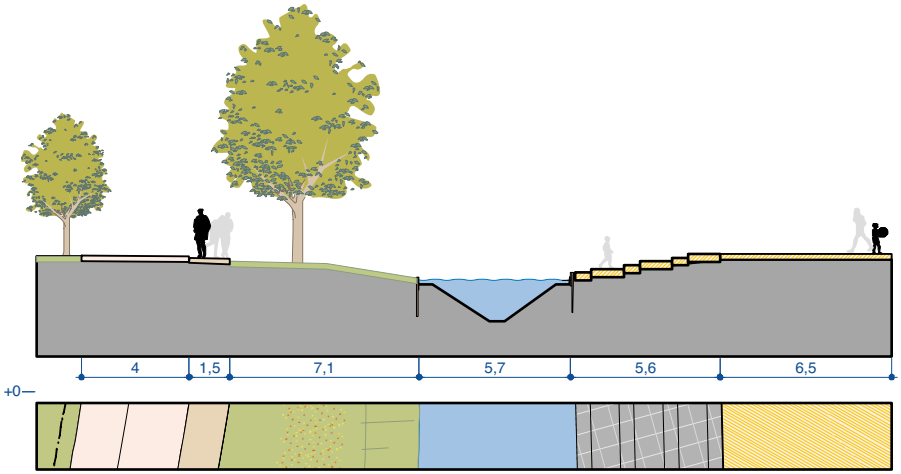
doorsnede i-I | Wonen aan de Oude Bathmenseweg / Amstellaan west



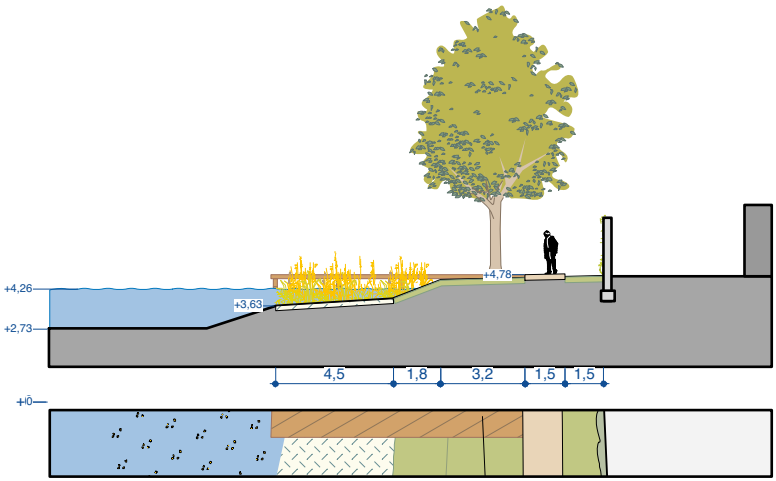
doorsnede k-K | Wonen aan het park-west



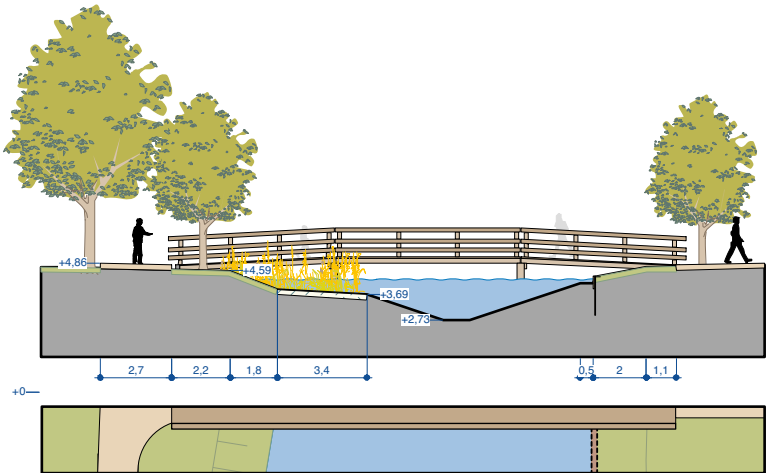
doorsnede w-W | Venenpark



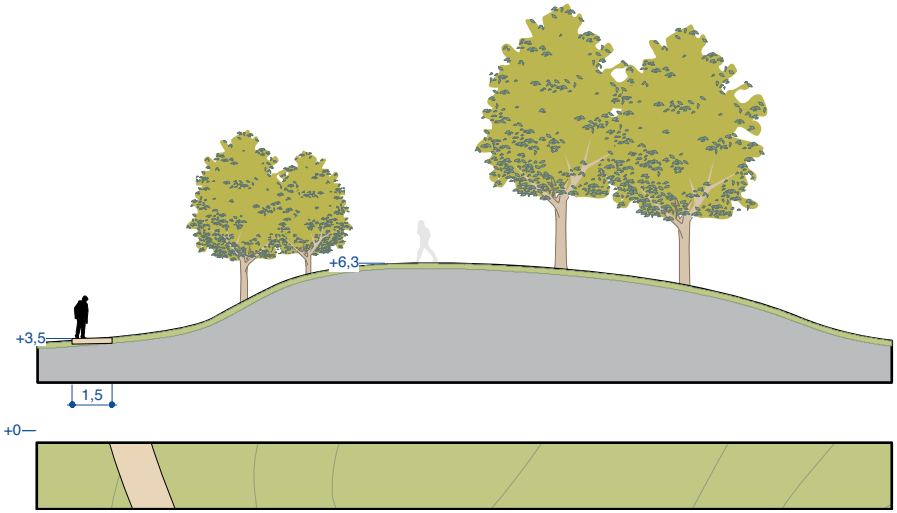
doorsnede V-V | Venenpark



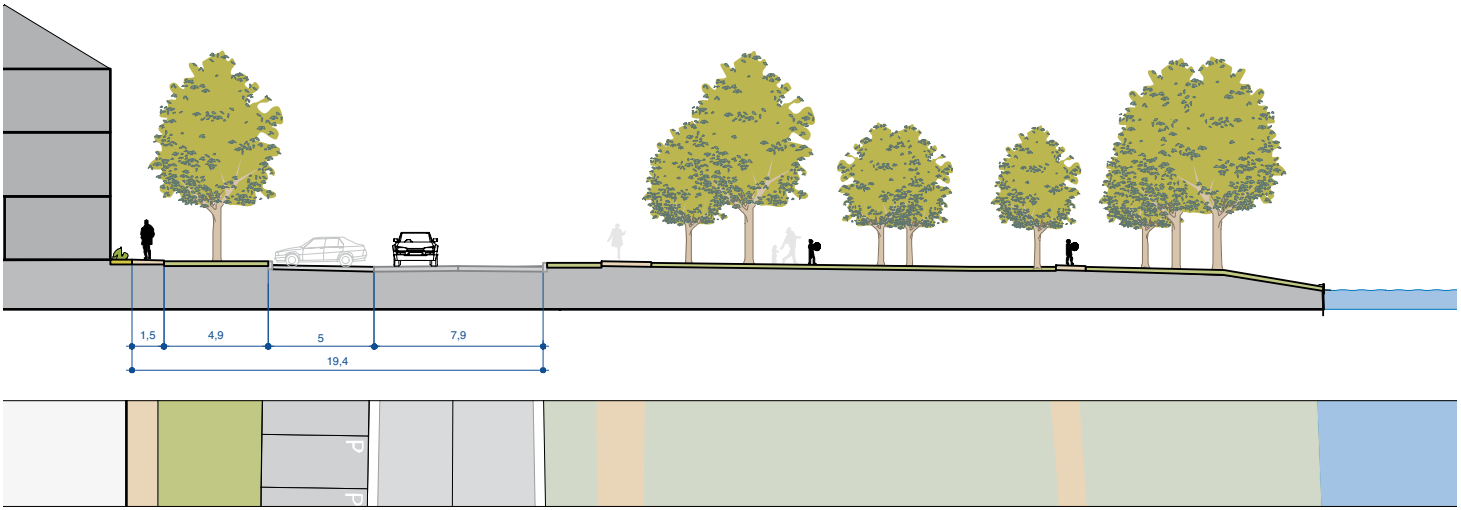
doorsnede z-Z | vlonderpad langs woonwagens



doorsnede y-Y | Wonen aan het park-west



doorsnede x-X | Venenpark



doorsnede l-L | Wonen aan de Holterkolk

Nieuwe stroming

Stedenbouwkundig Plan voor het Centrale Gebied

dolte stedenbouw