

MASTERPLAN



TAPJT FABRIEK

MASTERPLAN: DE TAPIJTFABRIEK

Voor u ligt het definitieve Masterplan voor de Tapijtfabriek in Deventer. Het schetst het kader waarbinnen de komende jaren een grootscheepse transformatie van de locatie de Tapijtfabriek plaatsvindt. Het betreft de locatie in de vooroorlogse wijk Voorstad en is gelegen in de Burgemeestersbuurt. Op deze locatie is nu machinefabriek Geurtsen gevestigd. Geurtsen wil graag met haar machinefabriek uitbreiden hetgeen op deze huidige plek niet mogelijk is. Dit betekent dat Geurtsen machinefabriek als bedrijf in de nabije toekomst naar een andere locatie gaat. In het licht van de woningbouwopgave in Deventer is dit een mooie kans om op deze locatie een hoogwaardige herontwikkeling te laten plaatsvinden. Het is de ambitie om een dynamisch gebied te ontwikkelen waar ruimte is voor wonen, werken, horeca en hoogwaardige openbare ruimte. Een levendige ontwikkeling, met oog voor het behoud van karakteristieke elementen, die zich passend voegt op deze locatie middenin de gemengde woonwijk en die een kwaliteitsimpuls voor Deventer is. De Gemeente Deventer ziet in de herontwikkeling een prachtkans om van deze locatie iets moois te maken.

“Deze unieke plek in de Voorstad Deventer biedt vele kansen op een ontwikkeling naar een woonomgeving die voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis kan zijn.”

Dit document is door JOUW Wonen in samenwerking met de Architecten Cie., landschapsarchitect Poelmans Reesink en Goudappel met veel zorg samengesteld. De kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Tapijtfabriek zijn hierin vastgelegd. Het Masterplan dient als basis voor het omgevingsplan en is hiermee bedoeld als leidraad en toetsingskader voor de vervolgitwerkingen zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen, zonder een definitief eindbeeld te geven. Het is de ambitie om de herontwikkeling van de Tapijtfabriek gefaseerd met een totale looptijd van circa 10 jaar uit te voeren. Het stedenbouwkundig plan zal gelet deze lange periode van realisatie voldoende flexibel moeten zijn om te kunnen anticiperen op veranderingen in de programmatische invulling. Om die reden wordt in het stedenbouwkundig plan de hoofdstructuur van het toekomstige woongebied vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk en een aantal doelstellingen en spelregels voor de toekomstige programmatische en architectonische uitwerking van de bebouwing. Het Masterplan heeft geen juridische status maar vormt het gemeentelijke beleidskader op basis waarvan juridische verankering in het omgevingsplan kan plaatsvinden. Het Masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Participatie

Het Masterplan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de Gemeente Deventer. Vanuit een intensief participatieproces zijn de verschillende stakeholders meegenomen in de ontwikkeling van de plannen. Zo zijn omwonenden via verschillende informatiebijeenkomsten geïnformeerd en hebben vertegenwoordigers uit de buurt in de vorm van focusbijeenkomsten hun input kunnen geven op de plannen. Ook is er veelvuldig overleg geweest met partijen zoals woningcorporatie Rentree en de verschillende erfgoedpartijen. Het plan is het resultaat van circa anderhalf jaar studie, naar de mogelijkheden voor de transformatie van de locatie de Tapijtfabriek.

Dit Masterplan is mede op basis van input vanuit de omgeving tot stand gekomen. Van mei 2022 tot mei 2023 konden bewoners, ondernemers, de omwonenden in de Burgermeesterbuurt, erfgoedpartijen, woningcorporaties en andere stakeholders op verschillende momenten en via verschillende kanalen reageren op het concept Masterplan of onderdelen hiervan. Het voornaamste doel was het verrijken van het Masterplan. Er is ook veel input opgehaald die beter een plek kan krijgen in de uitwerking in concretere plannen. Deze input wordt dan ook meegenomen in de vervolgfase van de planontwikkeling. De opbrengst gaat niet verloren.

De bijeenkomsten die binnen het participatieproces zijn gehouden, hebben altijd live plaatsgevonden. Er is een projectwebsite ingericht waar alle relevante informatie vermeld werd, er is een bijeenkomst georganiseerd om het concept Masterplan te presenteren en vragen te beantwoorden, er zijn meerdere focusgroepbijeenkomsten georganiseerd, er is een informatiecentrum ingericht die op gezette tijden geopend was en er hebben verschillende één-op-één gesprekken met stakeholders plaatsgevonden. Een uitgebreidere beschrijving van het participatieproces is te vinden in de bijlage in het ‘Participatieproces Masterplan Tapijtfabriek’.

Het participatieproces dat in 2022/2023 is doorlopen, wordt vervolgd bij de verdere planuitwerkingen. De omgeving wordt geïnformeerd over de volgende processen van de herontwikkeling van de Tapijtfabriek. Ook zullen zij worden ingelicht over de ontwikkelingen met betrekking tot de sloop en bouw van de nieuwbouw. De plannen van de herontwikkeling van de Tapijtfabriek worden uiteindelijk juridisch geborgd in omgevingsplannen en vergunningen. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan of voor afgifte van een vergunning is uiteraard de formele inspraakprocedure van toepassing bij de Gemeente Deventer.



KONINKLIJKE VEREENIGDE TAPUTFABRIEKEN N.V.



LEESWIJZER

Dit Masterplan is als volgt opgebouwd.

Allereerst wordt stilgestaan bij de ambities en eisen die de Gemeente Deventer in het handelingsperspectief heeft opgesteld. Vervolgens worden een aantal karakteristieken en kwaliteiten van het plangebied beschreven. Daarna worden de ontwerp motieven die bij de vertaling van de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan een belangrijke rol spelen uiteengezet. Deze ontwerp motieven vormen inhoudelijk de opmaat voor de beschrijving van het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 5 wordt de basis van het ruimtelijke raamwerk van het plan, het ontwerp voor de openbare ruimte en beeldkwaliteitsambitie, aan de hand van profielen en referentiebeelden in beeld gebracht. In het verlengde daarvan wordt aandacht besteed aan de verkeerskundige aspecten, parkeren, groen en duurzaamheid. In hoofdstuk 10 behandelen we de doelgroepenanalyse met daaraan gekoppeld de opgave van het totale programma en functies. Ten slotte wordt in hoofdstuk 11 het proces en de participatie toegelicht.

1. ACHTERGROND



- Gemeentelijke beleidsstukken

2. BESTAANDE SITUATIE



- Locatie Tapijtfabriek Deventer
- Historische ontwikkelingen Deventer
- Ontstaan en historie Tapijtfabriek
- Huidige situatie

7. GROENPLAN EN
OPENBARE RUIMTE

- Uitgangspunten openbare ruimte
- Principe uitwerkingen
- Profielen

8. VERKEER EN
PARKEREN

- Ambities en principes
- Fiets-en autoparkeren

3. RUIMTELIJK CONCEPT



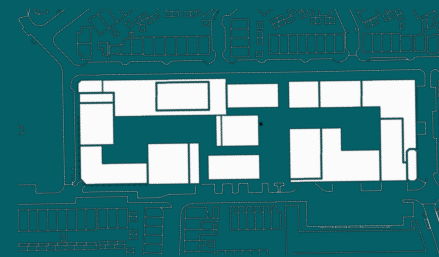
- Masterplan
- Gelaagdheid
- Programma en ambities

4. BEELDKWALITEITSPLAN



- Kernwaarden fabrieksidentiteit

5. MASTERPLAN



- Masterplan maaiveld
- Verkeer
- Gebiedsdoorsnedes
- Straatimpressies

6. BOUWENVELOPPEN EN REGELS



- Masterplan maaiveld
- Verkeer
- Gebiedsdoorsnedes
- Straatimpressies

9. DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

- Ambities en principes duurzaamheid
- Natuurinclusieve ambities

10. DOELGROEPEN EN PROGRAMMA

- Demografische gegevens/onderzoek
- Programma

11. PROCES EN PARTICIPATIE

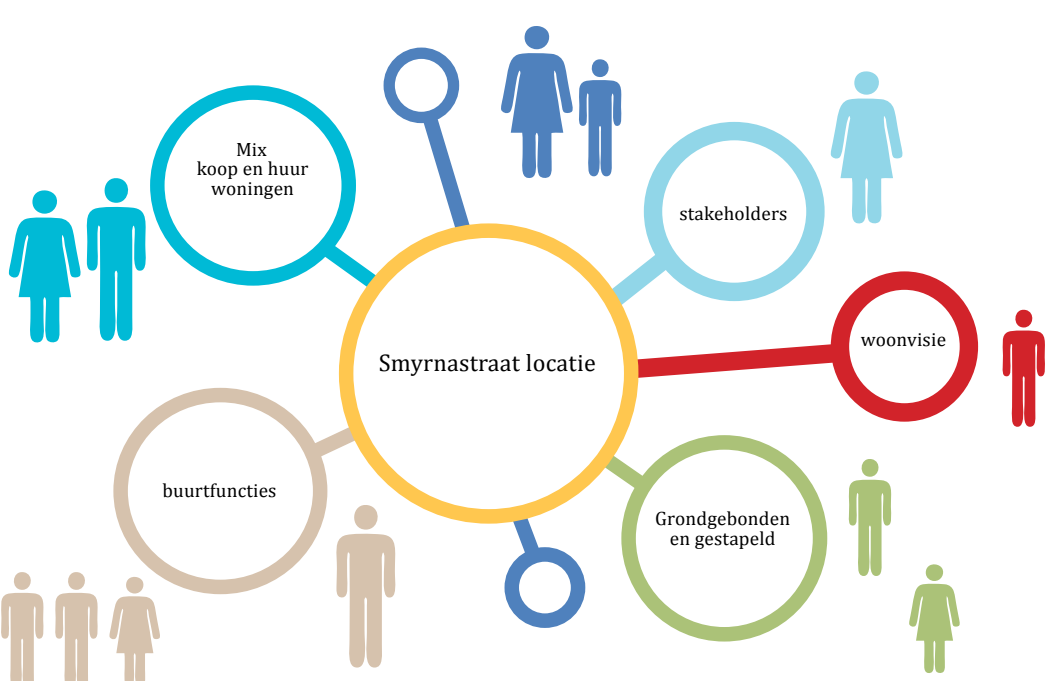
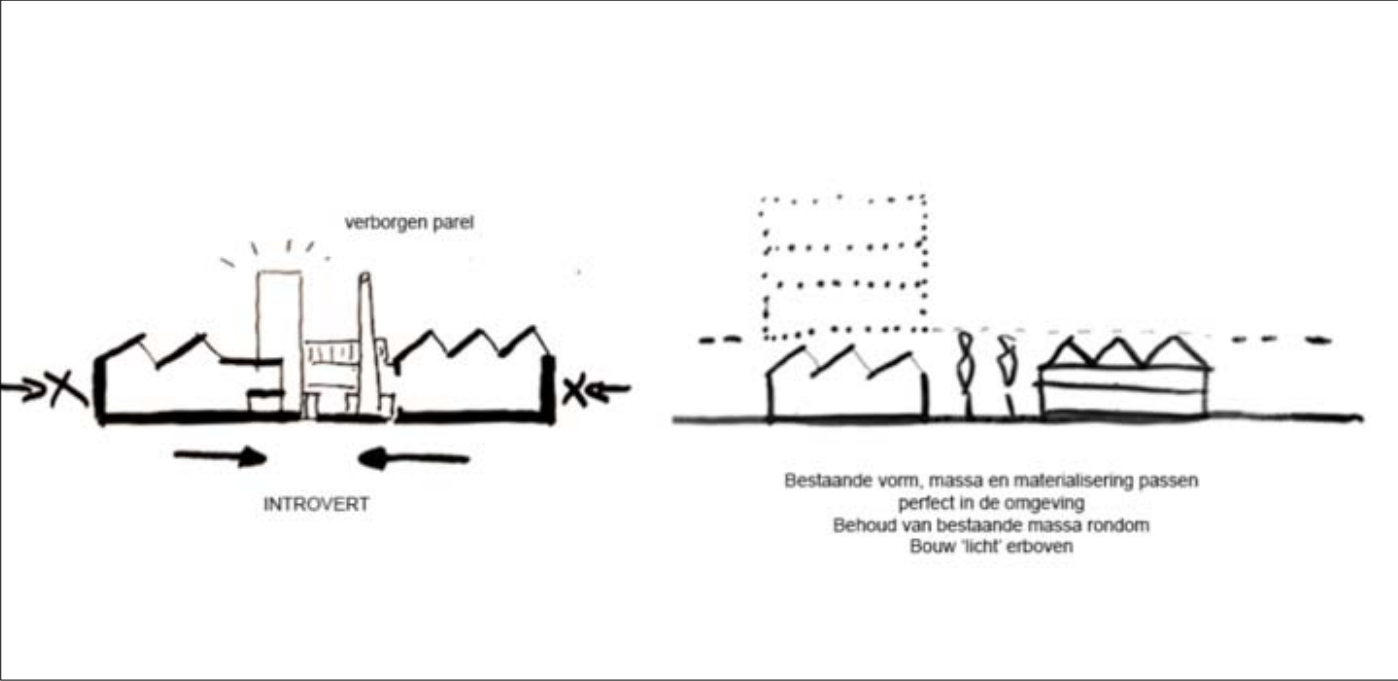
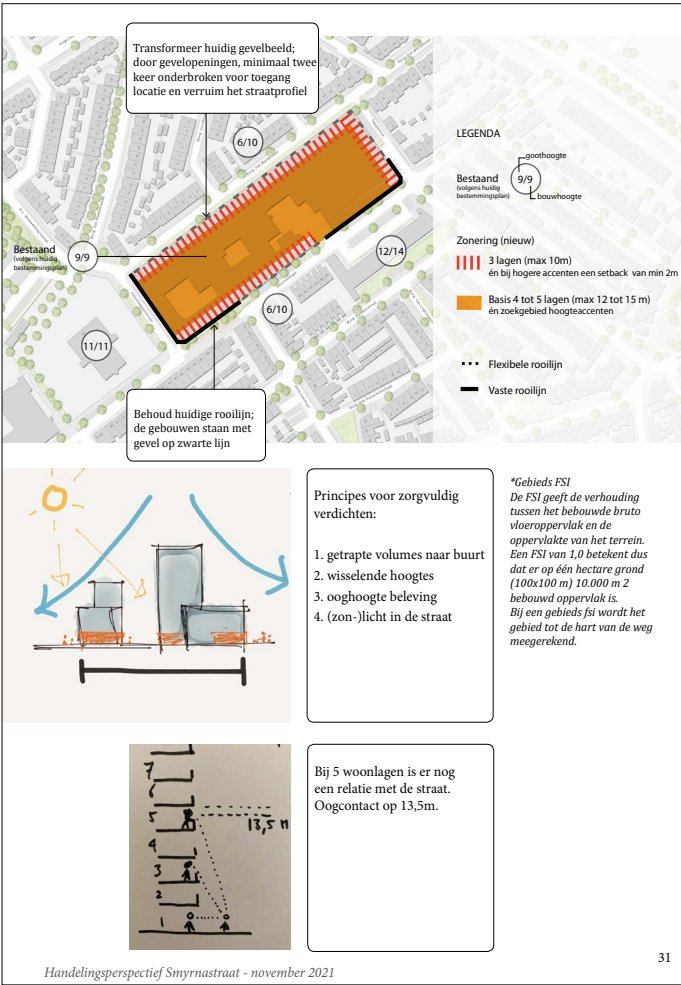
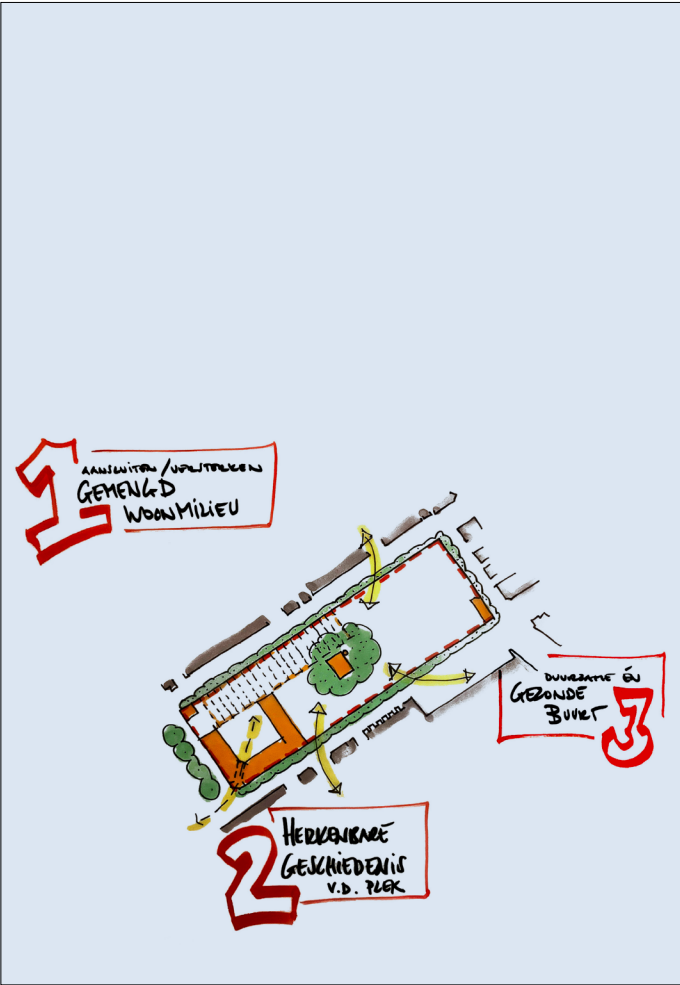
- Participatie
- Tijdlijn
- Gevolg

12. ANALYSE BEZONNING

- Concept
- TNO normering
- Impact slagschaduw

1. ACHTERGROND







Het accent van de functie die de Tapijtfabriek krijgt, zal voornamelijk op de functie wonen komen te liggen. Ondersteunend hieraan zal er een aanvullend programma worden ontwikkeld met als doel het verlevendigen van de buurt en genereren van plekken voor ontmoeting. Hierbij kan gedacht worden aan daghoreca, maatschappelijke functies en flexwerken. Er wordt een mix van gestapeld en grondge-

De Tapijtfabriek is een besloten plek omringd door een woonwijk. Daarnaast typeert deze buurt zich door de smalle straten en lage bebouwing. Door meer ruimte en lucht te creëren in de straatprofielen, ontstaat er een betere leefomgeving. Daarnaast zal het toevoegen van openbare routes de verbinding met de buurt versterken. De binnenhoven krijgen een eigen karakter waarbij het accent op vergroening zal komen te liggen. Dit biedt kansen voor het opvangen en vasthouden van water en het beperken van hittestress. Daarnaast zal ingezet worden op groen langs de gevels, hetgeen ondersteunend is aan het gebruik en de beleving van een gezonde leefomgeving en een prettig verblijfsklimaat.

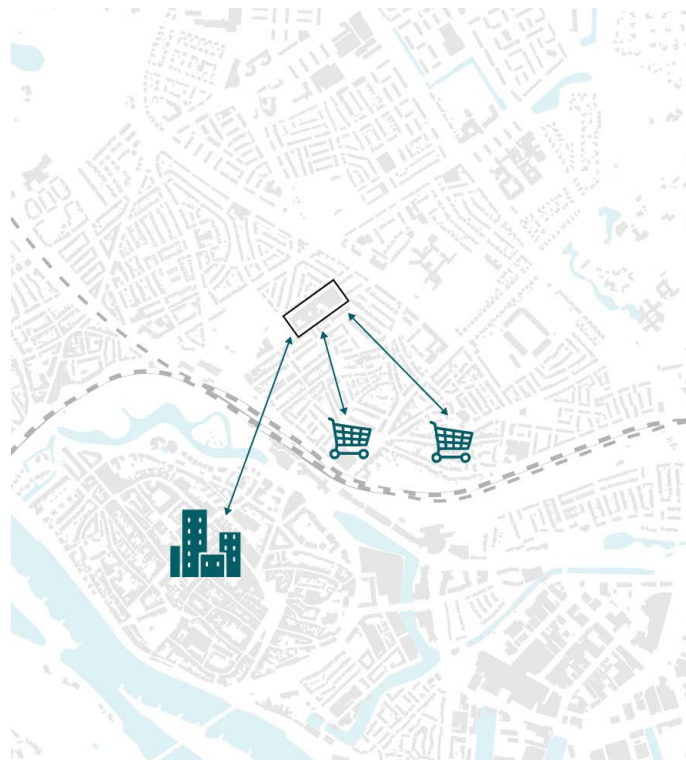
De Gemeente Deventer heeft in haar Handlingsperspectief een aantal ambities en uitgangspunten opgesteld. Deze vormen het kader waarbinnen de herontwikkeling plaatsvindt. Dit kader is een voortvloeisel uit de visie en eisen die Deventer in onderstaande documenten heeft beschreven:

2. BESTAANDE SITUATIE





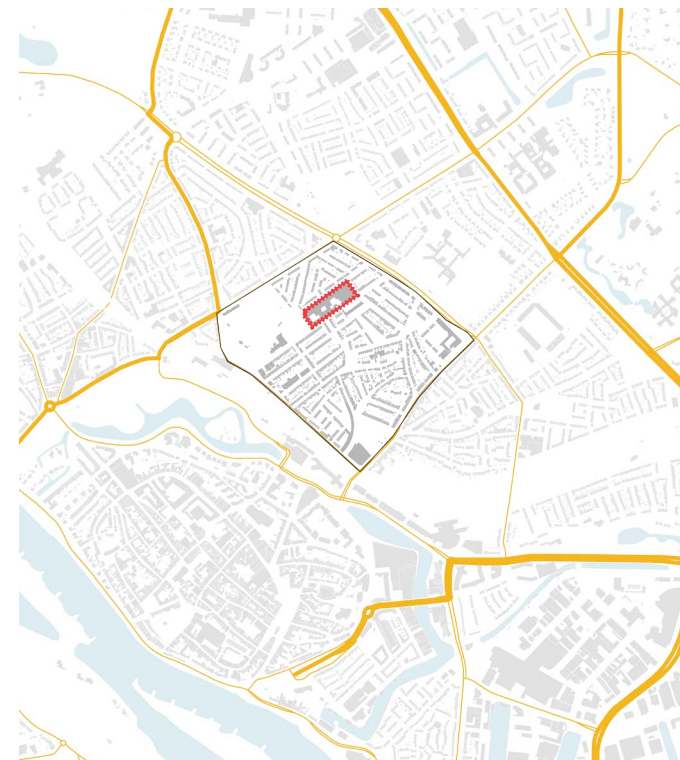
LOCATIE TAPIJTFABRIEK DEVENTER



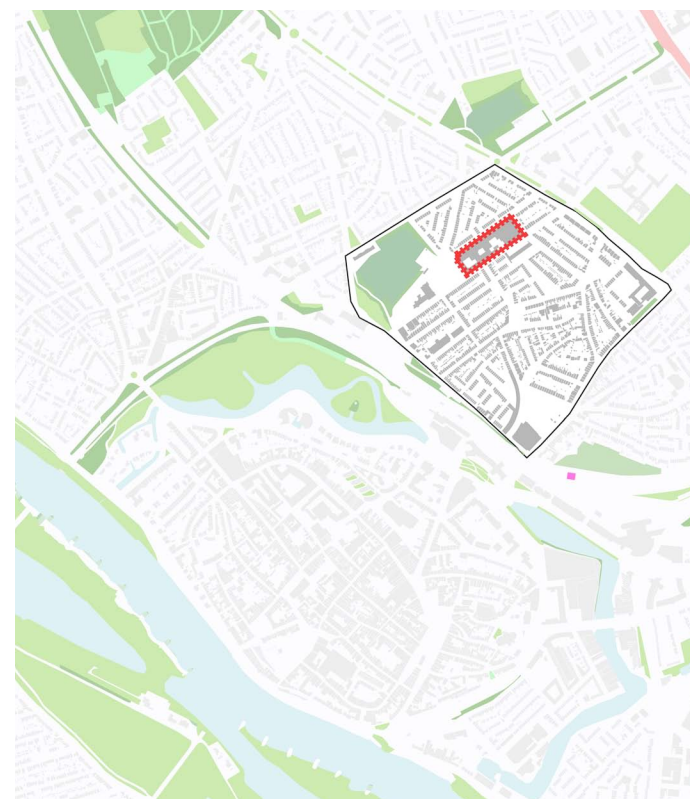
Ligging plangebied ten opzichte van het centrum en voorzieningen



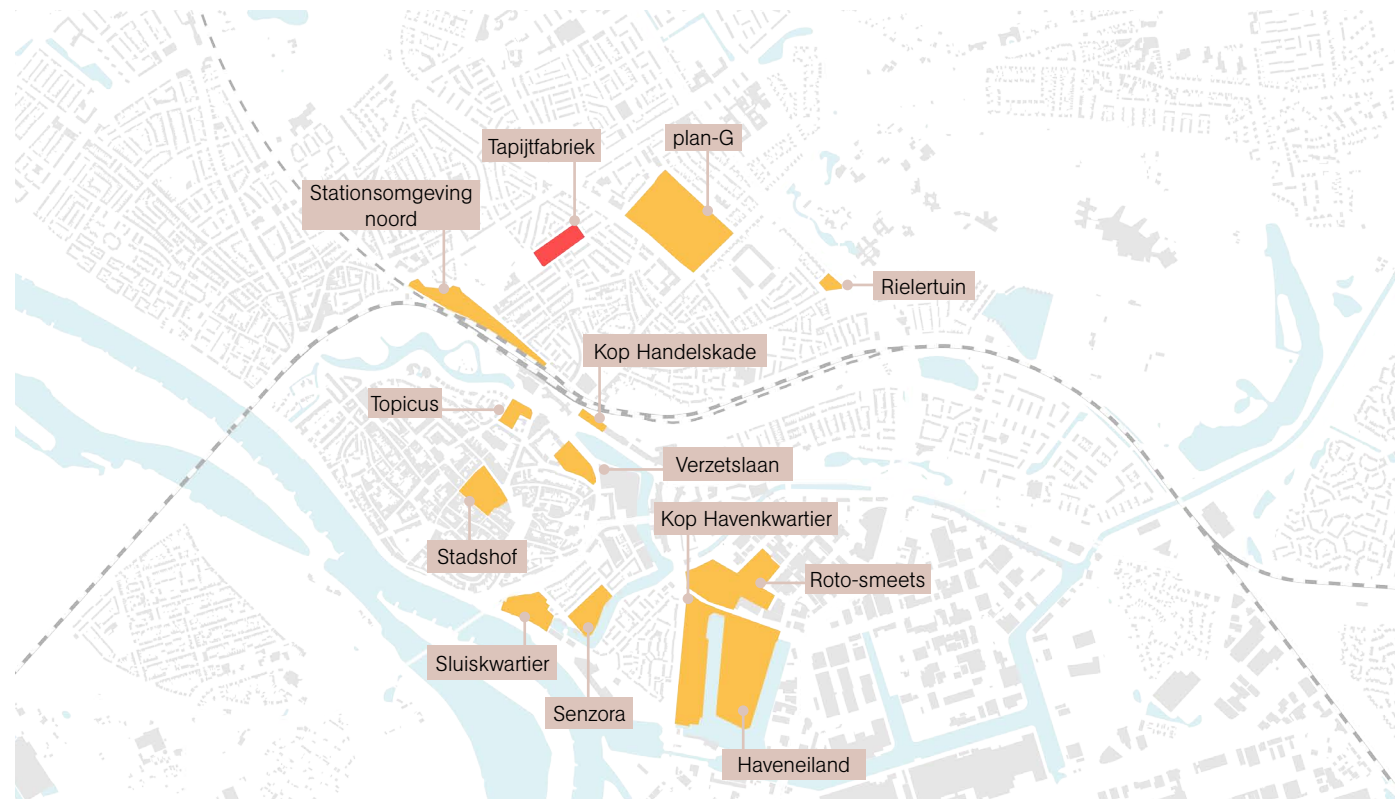
Ligging plangebied ten opzichte van het openbaar vervoer



Ligging plangebied ten opzichte van uitvalswegen



Ligging plangebied ten opzichte van de hoofd groenstructuur



De Tapijtfabriek is één van de nieuwe woningbouwlocaties in Deventer

De Tapijtfabriek is gelegen in de wijk Voorstad-Centrum in Deventer. De buurten in de Voorstad maken deel uit van de zogenoemde Vooroorlogse wijken (schilwijken) rond de binnenstad van Deventer. De bebouwing is heel divers, uiteenlopend van herenhuizen aan en rond de Brinkgreverweg tot aan arbeiderswoningen in het Rode Dorp. In verschillende delen van deze wijk heeft recentelijk herstructurering plaatsgevonden.

Voorstad-Centrum bestaat uit de Burgemeestersbuurt en de Oosterstraat e.o. Een deel van de buurt Oosterstraat dateert van voor 1900. Ook hier hebben enkele jaren geleden flinke renovatiewerkzaamheden plaatsgevonden, zoals het gebied nabij de Beestenmarkt. Aan de andere kant van deze buurt ligt de moskee aan de Smyrnastraat die in 2003 is opgeleverd.

Aanleiding herontwikkeling

Aan de Smyrnastraat 3 is sinds 1978 de machinefabriek Geurtsen gevestigd in het pand van de voormalig Koninklijke Tapijtfabrieken Deventer. Op deze locatie draait momenteel de huidige machinefabriek met meer dan 115 medewerkers. Daarmee is Geurtsen een toonaangevende werkgever in de Gemeente Deventer en omstreken geworden.

Zowel voor de medewerkers als op gebied van bijvoorbeeld logistiek en opslag, voldoet deze fabriekslocatie niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Het pand is steeds minder geschikt om zoveel medewerkers te huisvesten (zowel op kantoor als in de productie). De conclusie van alle ontwikkelingen in de afgelopen jaren is dat verhuizing van de fabriek de beste optie is om verder te groeien in omvang en kwaliteit.

Hiermee verdwijnt er een fabriek uit de woonwijk. Dit betekent dat Geurtsen machinefabriek als bedrijf in de nabije toekomst naar een andere locatie gaat. Het weghalen van een fabriek uit een woonwijk is op basis van de huidige milieu-inzichten (onder andere vanwege de logistiek met vrachtverkeer midden in een woonwijk) een goede ontwikkeling.

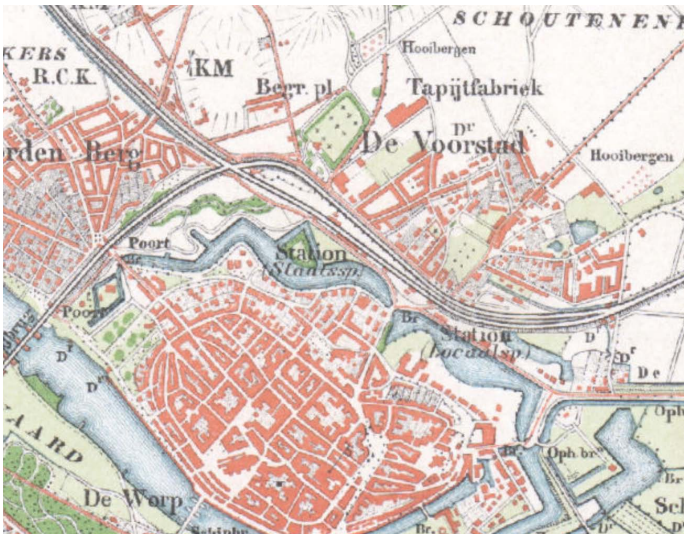
HISTORISCHE ONTWIKKELING VAN DE STAD DEVENTER



1866



1890



1905



1933



1965



2022

1866
In de loop der jaren heeft de stad Deventer een duidelijke groei doorgemaakt. Tot aan het einde van de negentiende eeuw vormde de brede ring van vestingwerken rond Deventer een harde ruimtelijke grens tussen de stad en het platteland. Het contrast tussen de dichtbevolkte stad binnen de vesting en het landelijk gebied erbuiten was groot. In het gebied buiten de Brinkpoort, al op de achttiende-eeuwse kaarten aangegeven als Voorstad, stond maar weinig bebouwing vanwege de Kringenwet. Het gebied dat Voorstad-Centrum wordt genoemd maakt deel uit van de oudste uitbreidingsschil van Deventer. Andere wijken in deze oudste uitbreidingsschil zijn Zandweerd Zuid, Driebergenbuurt/Rode Dorp en Voorstad-oost.

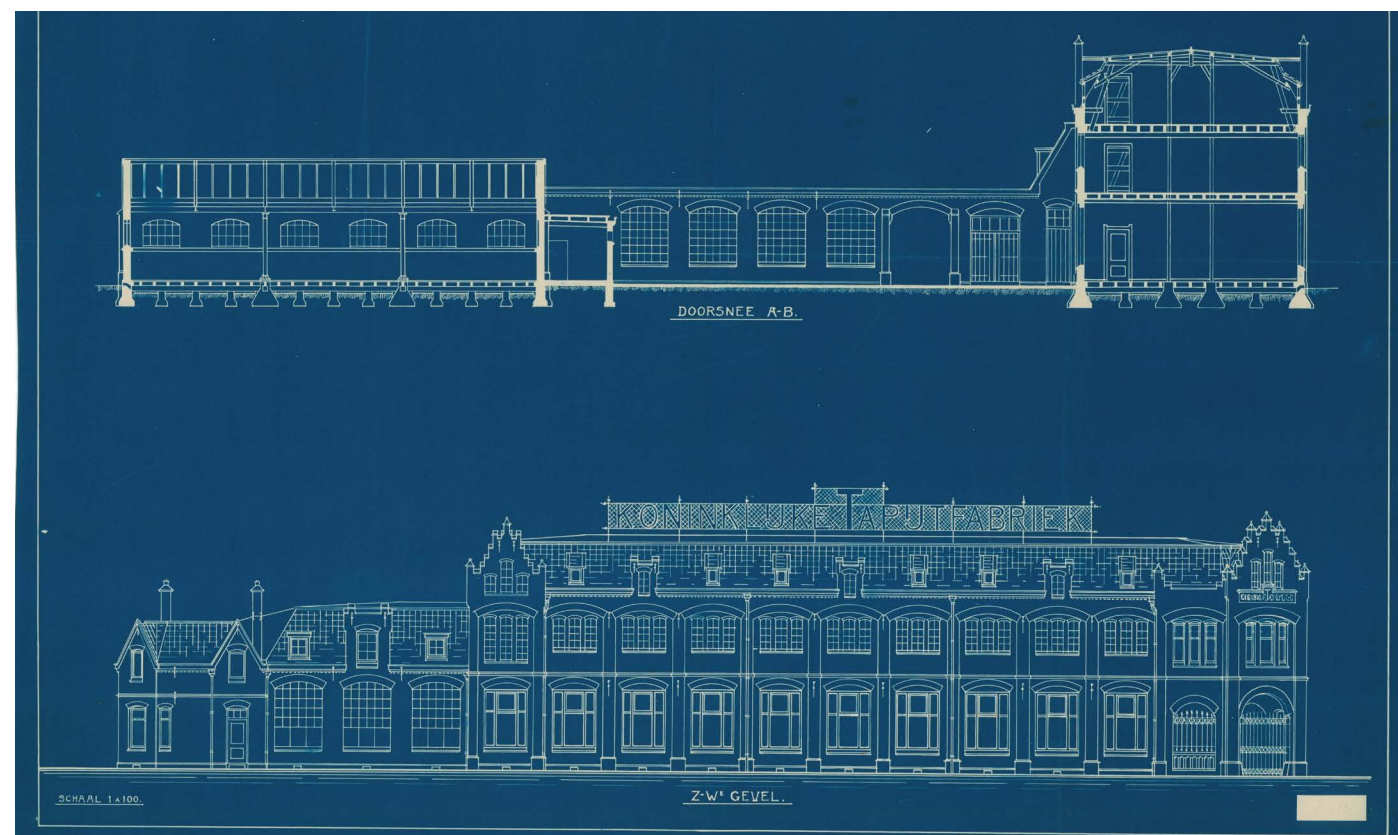
1890
De ontwikkeling van dit gebied begon aan het einde van de 19e eeuw, nadat in 1874 de Vestingswet was afgeschaft. De stad Deventer kon toen (eindelijk) zijn vestingwerken, stadswallen, -muren en -poorten afbreken. Bovendien mocht er buiten de vesting worden gebouwd. De mensen en fabrieken wilden graag weg uit het drukke, vieze en benauwde centrum van de stad. Verschillende fabrieken vestigden zich aan de rand van de toenmalige stad. Gelijktijdig ontstond de behoefte aan eenvoudige, maar goede woningbouw voor de arbeiders in de nabijheid van deze fabrieken. De oorspronkelijke barrière met de stad in de vorm van de vestingwerken was geslecht, maar was direct overgenomen door de spoorlijnen. Het eerste station van 1865 lag net buiten de vestingwerken, de spoorlijn schampte de vestingwerken. Tijdens de uitvoering van het ontmantelingsplan werden een tweede spoorlijn en station geopend. De aanleg van de twee spoorlijnen met stations en de ontmanteling van de vestingwerken versterkte de Brinkgreverweg als entree naar de stad, die door de bescheiden arbeiderswoningen en kleinschalige nijverheid een pover aanzien had. Aan het

eind van de 19e eeuw (voor de Woningwet 1901) waren enkele woningbouwplannen uitgevoerd aan de Brinkgreverweg, tegenover het huidige Larensteincomplex, en langs de historische invalswegen, zoals de Brinkgreverweg, de Schoutenweg, langs de Molenbelt en rondom de Beestenmarkt. In de loop der tijd zorgde verdere verdichting voor een dichtbebouwd stedelijk woonmilieu. Het stadsbestuur besloot de Brinkgreverweg op te waarderen en reserveerde terreinen aan weerszijden voor herenhuizen. Ook werd hier onder meer het Tropisch Landbouwmuseum gevestigd.

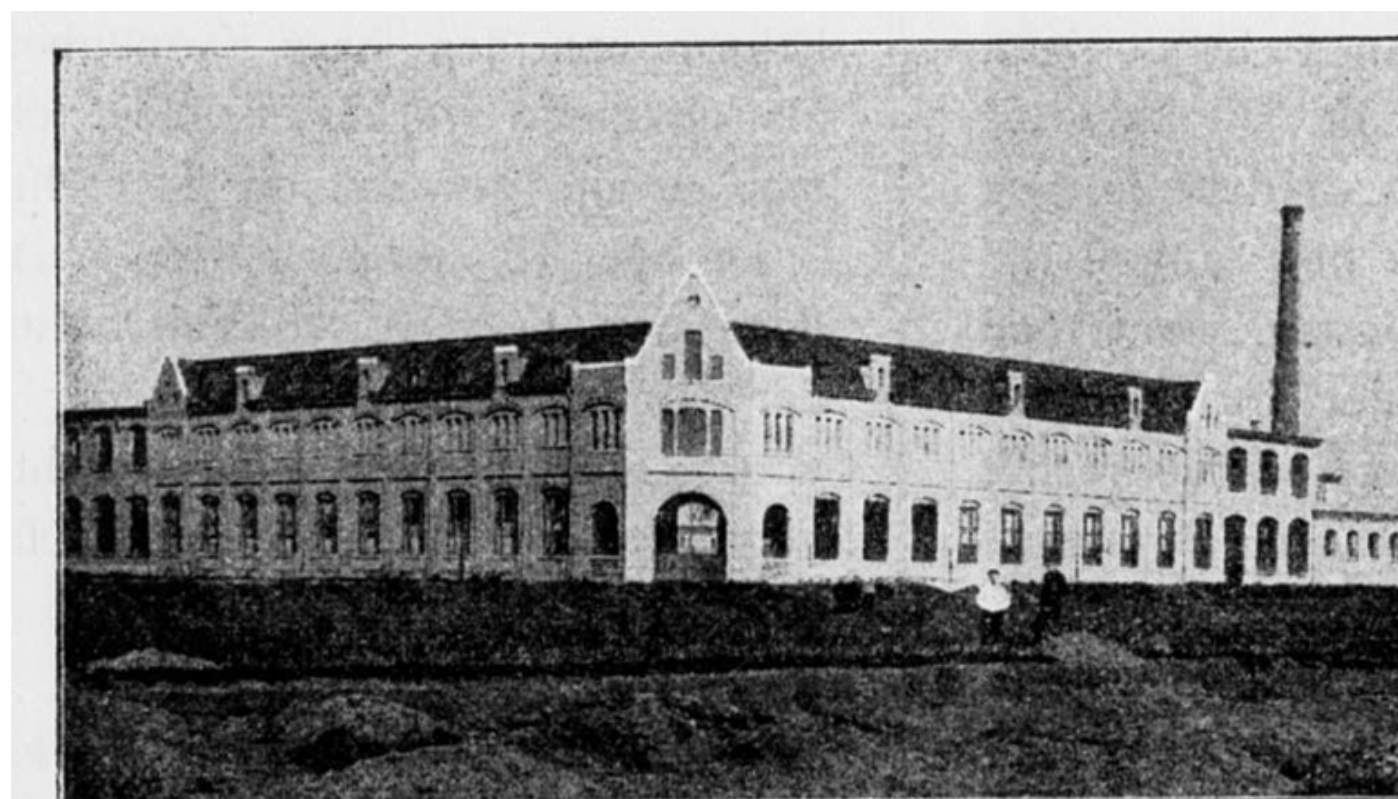
1905
Na de komst van de Woningwet werd, na een aarzelend begin, vanaf 1914 een reeks arbeiderswijken om de oude stad aangelegd. In 1914/1915 werd de Rijks Hogere Landbouwschool gebouwd, het huidige Larenstein. De fabrieken zijn nu goeddeels verdwenen maar de arbeiderswoningbouw en de sfeer van toen zijn nog aanwezig in het straatbeeld. Behalve woningbouw treft men hier ook nog overblijfselen van ambachtelijke bedrijven aan, zoals (stads)boerderijen, schuren en oude stallen.

1933
Vanaf de jaren '20 werden nieuwe buurten projectmatig opgezet. Deze buurten, de Burge-meestersbuurt en de buurt rondom de Oudegoedstraat, zijn ruimer van opzet dan de oudere bebouwing. Deze wijken zijn goed geconserveerd en deels gerenoveerd waardoor het nog steeds gewilde woonmilieu zijn.

1965
Na de oorlog werd de schade in deze wijken hersteld en langs de Ceintuurbaan werden de eerste flatwoningen van Deventer gebouwd, in



Het oorspronkelijke gevelontwerp van het kantoorgebouw



Het kantoorgebouw verscheen als een van de eerste gebouwen in de wijk

de stijl van de zogeheten “wederopbouwarchitectuur”. In het kader van de stadsvernieuwing en als gevolg van het verdwijnen van de diverse fabrieken zijn door de jaren heen verschillende nieuwbouwprojecten in het gebied gerealiseerd die tot een wijziging van het oude stratenpatroon hebben geleid. Andere gebouwtypologieën (vrijstaande woningen met garages, appartementengebouwen en een moskee) die in maat, schaal en kleurgebruik (lichte kleuren, lesse-naarskappen en platte daken) afwijken van de meer traditionele architectuur hebben hun intrede gedaan. Voorbeelden hiervan vindt men rondom de Beestenmarkt, in de Burgemeestersbuurt en op de Heuvel.

De geschiedenis van de Tapijtfabriek aan de Smyrnastraat begint aan het eind van de 18e eeuw. Aan het eind van de 18e eeuw heerste in het oosten van Nederland grote werkloosheid. In Deventer werd in samenwerking met het stadsbestuur door George Birnie en Philippus Sauret een textielfabriek ingericht. In de fabriek gingen vijftig armen en hun kinderen werken. In 1816 werkten er ruim 150 arbeiders en in het midden van de 19e eeuw ongeveer 225. Het bedrijf aan de Nieuwstraat groeide uit tot een flinke fabriek.

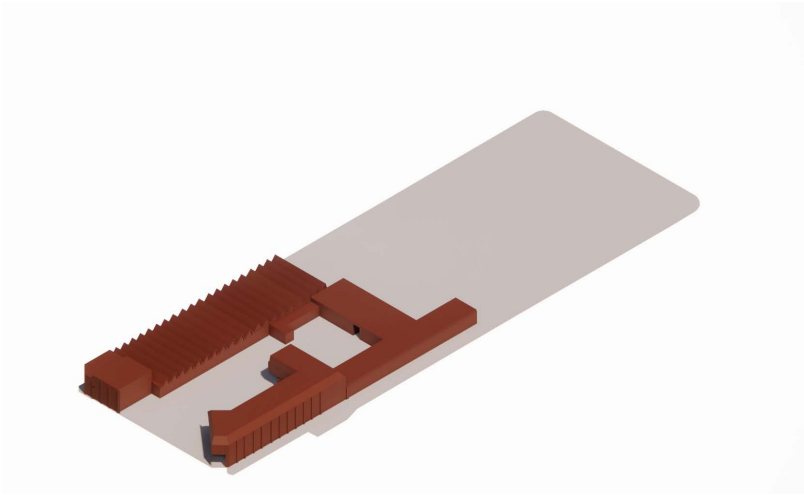
In juli 1901 werd de heer J.G. Mouton directeur en fuseerde het bedrijf met de Amersfoortsche Tapijtfabriek, die verder ging onder de naam Koninklijke Vereenigde Tapijt- fabrieken (K.V.T.). Onder zijn leiding verhuisde de fabriek in november 1902 naar een nieuw gebouw aan de Smyrnastraat, dat hij, opgeleid als architect, zelf had ontworpen. De K.V.T. produceerde voornamelijk handgeknoopte smyrnatapijten, ook wel Deventer tapijten genoemd. In dit gebouw werden in 1903/1904 de tapijten geweven voor de Ridderzaal en het oude gebouw van de Tweede Kamer in Den Haag. Ook leverde de fabriek tapijt aan het Koninklijk Paleis in Amsterdam.

Nadat de K.V.T. uit Deventer vertrok is het oude fabrieksgebouw overgenomen door de firma Geurtsen. Tot op heden worden er in de fabriek speciaal machines gemaakt voor allerlei markten. Hierbij is de hoofdopzet van de fabriek intact gebleven, maar zijn er allerlei aanpassingen gemaakt aan de bebouwing om productie van speciaal machines mogelijk te maken.

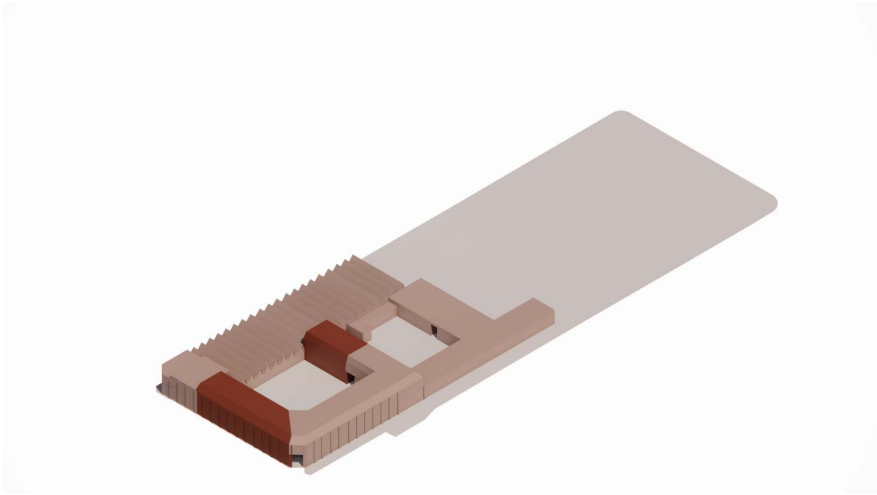
Fabriekscomplex

Het fabriekscomplex bevindt zich net ten noorden van de oude binnenstad van Deventer. Rondom het complex is in de jaren '20 een woonwijk verzezen. Het is een volledig bouwblok en heeft daardoor een gesloten karakter, wat kenmerkend is voor industriële gebieden in woonwijken. Het oudste gedeelte van het complex is een U-vormig kantoorgebouw uit 1902 met een productiehuis. Toegevoegd werden later meer productiehallen, een portierswoning, een watertoren, een ketelhuis met schoorsteen en een sober kantoorgebouw; dat laatste werd in 1940 ontworpen door J.D. Postma en is opgetrokken in een toen gangbare functionele stijl. In 1978 werd de fabricage van tapijten in de vestiging in Deventer gestopt en vestigde de machinefabriek zich in dit jaar in het pand van de voormalig Koninklijke Tapijtfabrieken Deventer aan de Smyrnastraat.

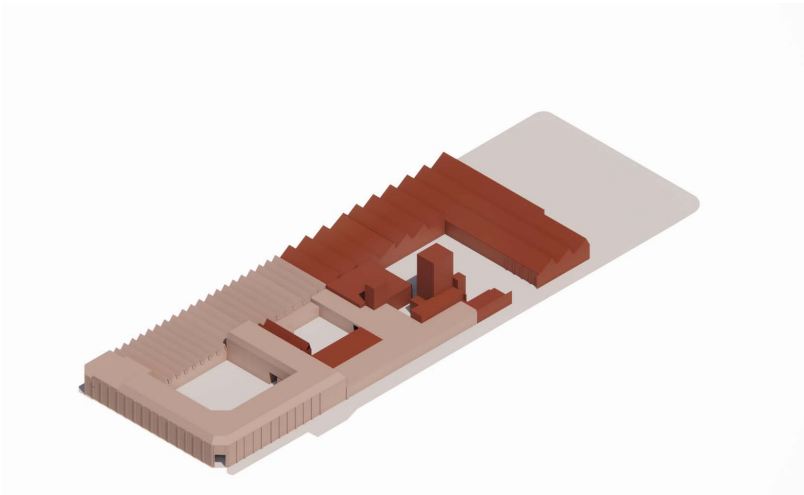
HET ONTSTAAN VAN HET FABRIEKSCOMPLEX



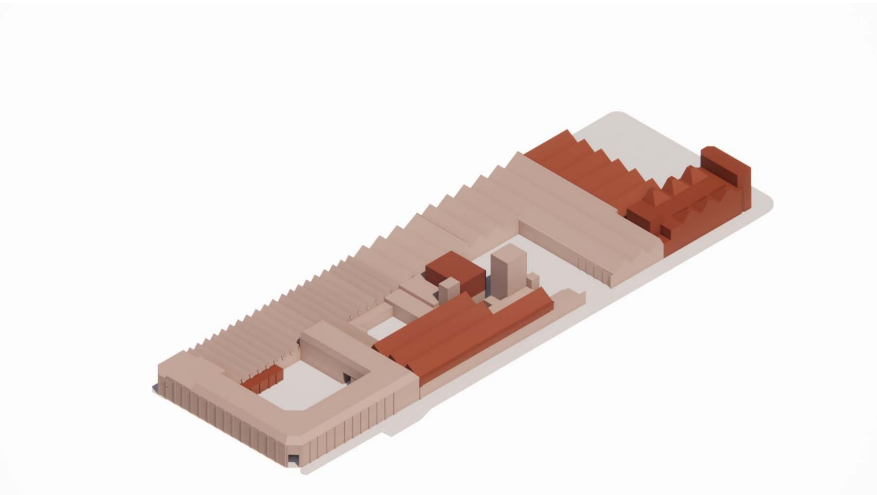
1900-1910



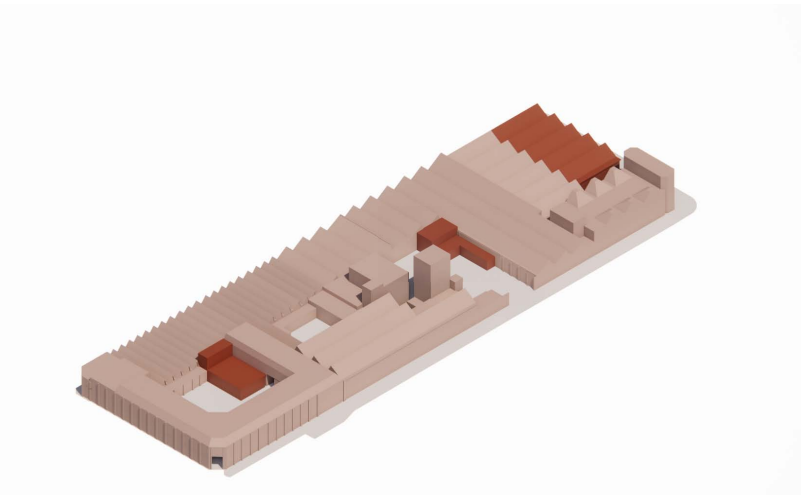
1910-1920



1920-1930



1930-1940



1940-1965

In de periode van 1903 tot 1961 is het fabrieksc-
complex vaak in verandering geweest. De
groei van de fabriek betekende namelijk dat
er steeds meer (productie)gebouwen bijge-
bouwd moesten worden. Het resultaat is een
grillig fabrieksc-
complex waar bouwstijlen uit de
verschillende perioden samenkomen. De dyna-
mische ontstaanswijze van het complex is bepa-
lend voor de fabrieksc-
identiteit en uitstraling die
vandaag de dag nog te zien en te voelen is.

Bebouwing

In de loop der jaren is het complex van de Tapijt-
fabriek bijna volledig bebouwd.
Het complex bestaat uit kleine en grote
gebouwen die met elkaar vergroeid en
verbonden zijn. Met name in de jaren '20 en
'30 zijn de fabriekshallen bijgebouwd om meer
ruimte te creëren. De binnenwereld van dit
complex laat zich niet direct lezen van buitenaf.
Zo is één van de meest markante gebouwen, het
Ketelhuis, nauwelijks zichtbaar vanaf de straat
doordat het middenin de locatie is gebouwd.

De bebouwing heeft een dienende rol ten
behoefte van de functies. De focus van de archi-
tectuur ligt op het functionele, niet zozeer op
het architectonische.
Het fabrieksc-
complex is als geheel van waarde
in het stedelijk weefsel, waar het een promi-
nente en aanwezige plek inneemt. Daarnaast is
het van waarde vanwege de plek die fabrieksc-
complex in de geschiedenis van Deventer en in
het geheugen van de inwoners van Deventer
inneemt.



LABKANTOOR

PRODUCTIEHALLEN

MACHINALE
VERVERIJ

PRODUCTIEHALLEN

KETELHUIS

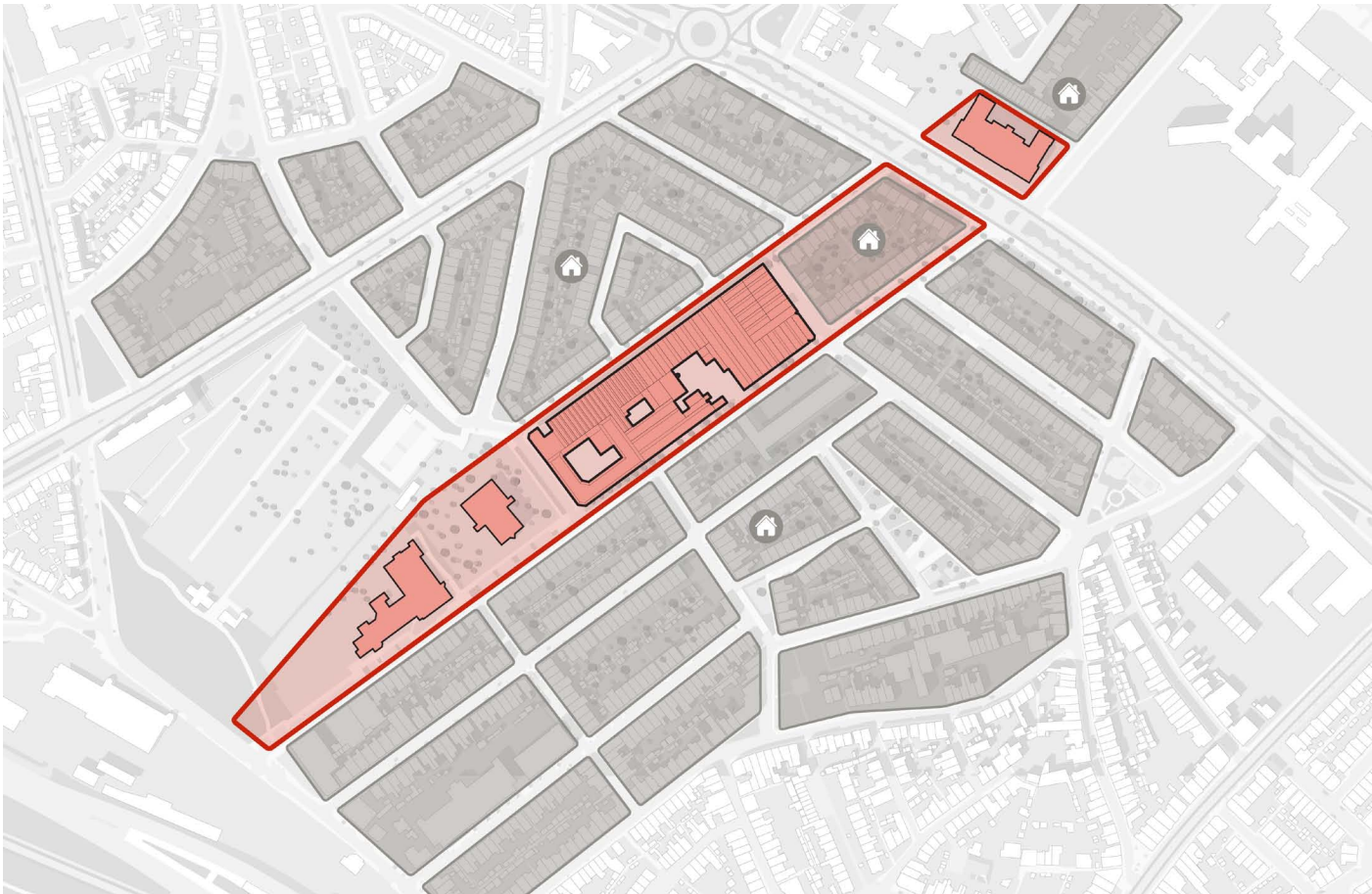
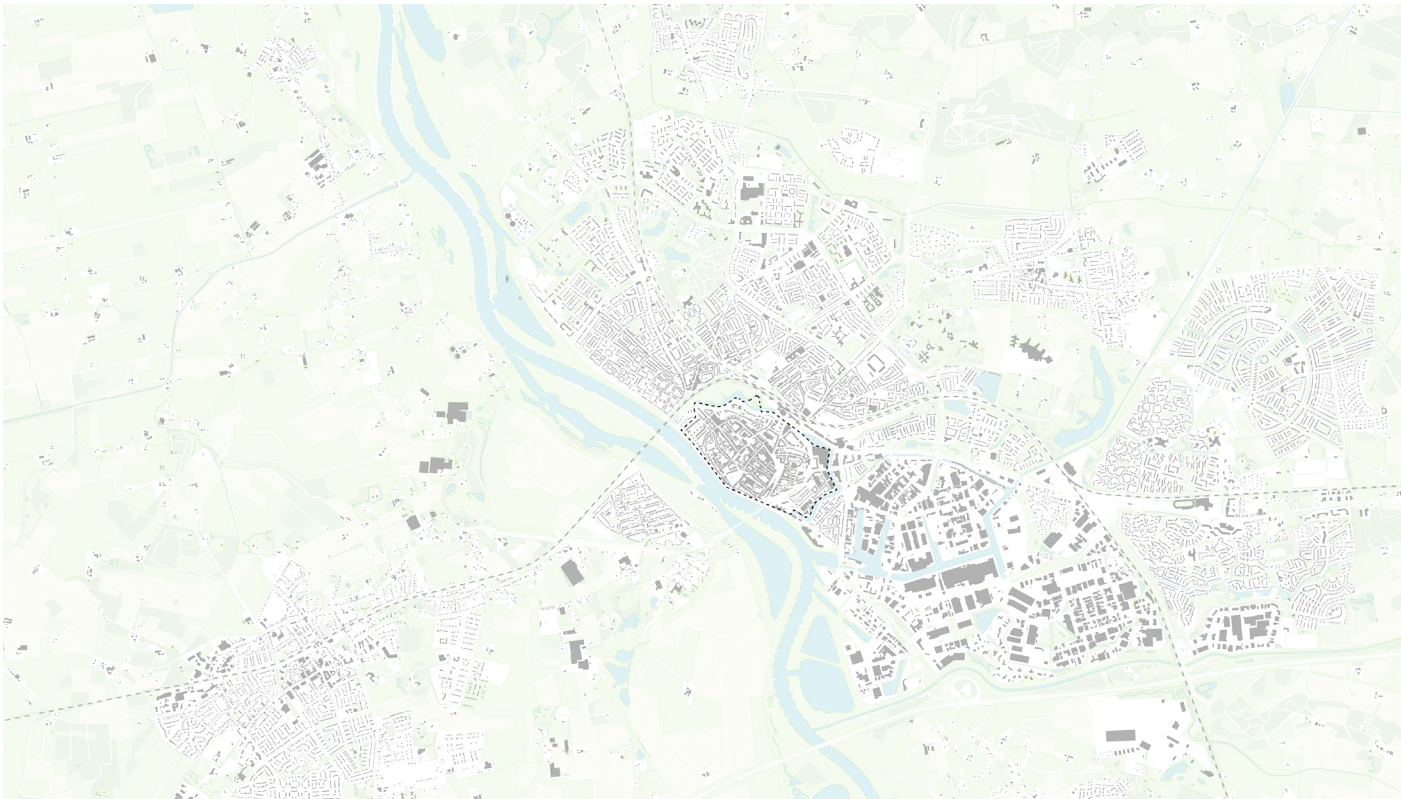
WATERTOREN

PRODUCTIEHALLEN

MAGAZIJN,
WERKPLAATS

KANTOORGEBOUW

KENMERKEN VAN DE BUURT



Kenmerken buurt

De bebouwing van Voorstad-Centrum bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden aaneengesloten woningbouw (laagbouw). Strokenverkaveling en halfvrijstaande bebouwing komen slechts voor in de recente woongedeeltes (o.a. op de Heuvel).

Over het algemeen kan gezegd worden dat het gebied tussen de Brinkgreverweg en de Hoge Hondstraat (hierna genoemd: 'achter het station') bestaat uit kleinschalige woonbebouwing in een hoge dichtheid. Het is een gevarieerd woonmilieu, hetgeen zich uit in variatie in vormgeving, kleur en materiaalgebruik. De rest van het plangebied is ruimer opgezet en kent een lagere bebouwingsdichtheid.

Kenmerkend voor Voorstad-Centrum is verder dat het gebouwd is in een periode dat de auto nog een ondergeschikte rol speelde. De huidige verkeersintensiteit, gebrek aan ruimte op de openbare weg en de toegankelijkheid van de smalle straten leiden hier en daar tot ongewenste situaties.

Langs de doorgaande wegen zoals de Hoge Hondstraat en de Brinkgreverweg waren er oorspronkelijk op de hoeken van wegen winkels te vinden. De meeste hiervan zijn thans verdwenen, maar op een aantal plaatsen zijn ze nog aanwezig in het straatbeeld of hebben een andere functie gekregen, zoals een kantoor of praktijk. Ook bevinden zich in het gebied nog enkele voormalige bedrijfsgebouwen, zoals langs de Molenbelt en de Smyrnastraat. Andere bebouwing betreft scholen en openbare gebouwen, zoals een kerk, een moskee en de begraafplaatsen.

Het stratenpatroon van de eerste stadsuitbreidingen volgde in eerste instantie de historische invalswegen zoals de Brinkgreverweg, de Schoutenweg en de Molenbelt. De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing in het gebied 'achter het station' bestaat uit grondgebonden

woningen, in aaneengesloten bebouwing met een relatief hoge dichtheid. Het stratenpatroon is historisch bepaald en smal. De woningen zijn op de straat gericht en hebben zelden voortuinen. De achtertuinen vormen de private ruimte. Hier bevinden zich aan- en uitbouwen en schuurtjes. Over het algemeen zijn deze niet zichtbaar vanaf de straat. De woningen zijn maximaal drie lagen hoog. Opgetrokken woningen met platte daken komen vaak voor. Hogere bebouwing, zoals herenhuizen van twee lagen met een kap en enige halfvrijstaande panden en villa's op grote percelen zijn te vinden langs de doorgaande wegen zoals de Brinkgreverweg, Diepenveenseweg en Ceintuurbaan.

Afstanden tot voorzieningen

De Tapijtfabriek heeft een centrale ligging. Het ligt ten noorden van het centrum van Deventer en ten noord-oosten van de spoorlijn Zwolle - Zutphen/Almelo.

Kleinschalige detailhandelsbedrijven met een buurtgericht bereik, zoals de slager, de bakker en de kruidenier zijn van oudsher gevestigd in de oudere gedeeltes van Voorstad-Centrum en langs de hoofdinvalswegen. In de wijk bevinden zich nog twee slagers, een groente- en fruithandel en een aantal supermarkten. Sommige voormalige winkels worden nu gebruikt voor dienstverlenende beroepen (medisch, sociaal of cultureel), aan huis gebonden beroepen of zijn inmiddels verbouwd tot woning.

Grootschalige detailhandelvoorzieningen ontbraken tot voor kort in het gebied, maar inmiddels zijn op de Beestenmarkt twee supermarkten en een drogisterij gerealiseerd.

In het gebied Voorstad-Centrum zijn ook enkele horecabedrijven gevestigd. Aan de Diepenveenseweg bevinden zich een café en een afhaalchinees, aan de Smyrnastraat bevindt zich een cafetaria en aan de Beestenmarkt bevinden zich een Chinees-Indisch restaurant en een kiprestaurant.

In Voorstad-Centrum bevindt zich op dit moment een tweetal scholen voor basisonderwijs. Eén aan de Smyrnastraat en één aan de Oosterstraat. Aan de Oosterstraat is tevens een peuterspeelzaal gevestigd. In het Papenblik bevindt zich een kinderopvang van Raster. Ten slotte zijn aan de Diepenveenseweg twee kinderopvangcentra gevestigd, één nabij de Beestenmarkt en één in de voormalige Vrouwenvakschool. Naast scholen voor basisonderwijs zijn er in Voorstad-Centrum ook een tweetal onderwijsinstellingen voor middelbaar beroepsonderwijs gevestigd. In de oude Vrouwenvakschool aan de Diepenveenseweg 136 zit een afdeling van het ROC en ook in het Nieuwe Plantsoen bevindt zich nog een afdeling van het ROC. De voormalige tropische agrarische hogeschool Larenstein is inmiddels verhuisd en er zijn plannen om het gebied te herontwikkelen.

De nabijheid van de Deventer Ziekenhuizen heeft een effect op de omliggende buurten. Binnen Voorstad-Centrum zijn diverse secundaire medische functies, zoals huisartsen, tandartsen en diverse therapeuten. Daarnaast zijn er binnen het plangebied twee dierenklinieken/artsen.

In Voorstad-Centrum is aan de Smyrnastraat een moskee gerealiseerd. Het gebouw wordt tevens gebruikt door een aantal aan de moskee verwante sociaalculturele functies. Het fitnesscentrum Fit&Fun is gelegen aan de Tapijtstraat. Het buurthuis en de speeltuin van Speeltuinvereniging Kindervreugd zijn aan de Smyrnastraat gelegen. Aan de Hoge Hondstraat bevindt zich een kerk van Het Apostolisch Genootschap.

In het plangebied zijn twee begraafplaatsen aanwezig: de Joodse begraafplaats en de algemene begraafplaats. Tevens bevindt zich een uitvaartcentrum aan de Diepenveenseweg. Ten slotte bevinden zich aan de Molenbelt een aantal ateliers en een theater.

BESTAANDE SITUATIE



Plattegrond van het bestaande fabrieksensemble in de directe omgeving, met de binnenhoven goed zichtbaar



Bomenstructuur in de Smyrnastraat



Bomenstructuur in de Smyrnastraat

Groen

Deventer ligt op de rand van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. De verschillen tussen deze landschappen werken door in de bodem, de stedenbouwkundige structuur, de waterstructuur, in de aard van de beplantingen en de specifieke natuurwaarden.

Huidige boom/groenstructuur

De wijk Voorstad kenmerkt zich door intensieve bebouwing met relatief zeer weinig openbaar groen. De wegenstructuur speelt in het plangebied een belangrijke rol binnen de groenstructuur. De Ceintuurbaan maakt als onderdeel van een ringweg deel uit van de stedelijke hoofdbomenstructuur. Voor de Ceintuurbaan staan bomen in de middenberm. De Hoge Hondstraat is een stedelijke verbinding. De Brinkgreverweg en de Diepenveenseweg tot aan de Brinkgreverweg, zijn een historische laan. Op de Brinkgreverweg ontbreekt de uniformiteit en de samenhang en is de structuur versnipperd. In het woongebied Voorstad gaat de hoogste waardering uit naar eenvoudig, goed verzorgd en bruikbaar groen. De nadruk ligt op de gebruikswaarde (ontmoeten, recreatie, spelen), gecombineerd met een goede beeldkwaliteit (passend bij het stedenbouwkundig ontwerp, verzorgd).

De locatie van de Tapijtfabriek heeft aan de zijde van de Smyrnastraat over de gehele straat een rij met bomen staan. Deze bomenrij bevindt zich direct aan de zijde van de fabriekslocatie. Aan de zijde van de Moskee bevindt zich de Smyrnadwarsstraat. Ook deze straat kent ook een bomenrij die zich aan de straatzijde van de Moskee bevindt. Direct aan de zijde van de Tapijtfabriek heeft de Smyrnadwarsstraat een aantal openbare parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Burgemeester van Marlestraat is een groenstrook direct verbonden aan de Tapijtfabriek. Dit groen bestaat voornamelijk uit struiken. Aan de zijde waar de huizen staan,

staat een bomenrij waarbij de bomen circa 20 meter van elkaar verwijderd staan. Tussen deze bomen zijn parkeerhavens gesitueerd. Aan de Tapijtstraat bevindt zich sportaccommodatie Fit&Fun. Naast de ingang van Fit&Fun bevindt zich een groene struik die tevens het enige stukje groen in deze straat is. Aan beide zijden van de Tapijtstraat bevinden zich parkeerplaatsen.

In het Masterplan is het de intentie om zoveel mogelijk van bestaande bomen die rondom de Tapijtfabriek staan te behouden. Een boomeffectanalyse moet uitwijzen of deze ambitie haalbaar is.

Aantakking met infra

De Tapijtfabriek ligt midden in de Burgermeesterwijk en grenst aan de Burgemeester van Marlestraat, Tapijtstraat, Smyrnastraat en de Smyrnadwarsstraat. De aanrijroute voor het gebied verloopt via de doorgaande wegen Brinkgreverweg, Diepenveenseweg, Hoge Hondstraat en de Ceintuurbaan. De Tapijtfabriek is in een wijk gelegen waar er volop mogelijkheden zijn om met het openbaar vervoer te reizen. Zo bevinden zich aan de Hoge Hondstraat meerdere bushaltes en op enkele minuten lopen ligt het NS station Deventer en een groot busstation.

Het gebied wordt gekenmerkt door intensieve bebouwing. In het gebied zijn weinig plekken voor geconcentreerd parkeren. Op de Beestenmarkt bevindt zich een grote parkeerplaats. Vrijwel overal wordt er op straat geparkeerd. Ter regulering van de parkeerdruk is in een deel van de wijk Voorstad-Centrum een vergunninghouderszone ingevoerd. Op een aantal plekken zijn garageboxen aanwezig op achterterreinen/binnenterreinen. Het aantal auto's per huishouden in de wijk Voorstad ligt met 0,7 auto's onder het gemiddelde in vergelijking met andere Nederlandse buurten. Voor de gehele wijk Voorstad komt dit neer op 2.896 auto's per vierkante kilometer.

Om de bereikbaarheid en de woon- en leefkwaliteit van het gebied ook in de toekomst te kunnen houden, worden andere vormen van vervoer steeds belangrijker.

Verkeer Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied Voorstad-Centrum is grotendeels ingericht als 30 km-gebied. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd en ontsloten door de Ceintuurbaan. Aan de zuidzijde begrenst de spoorlijn Deventer - Zwolle grotendeels het gebied. De invalroutes Diepenveenseweg, Hoge Hondstraat en Brinkgreverweg doorsnijden en ontsluiten het gebied verder. Genoemde wegen maken onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Deventer en

vervullen daarmee een functie voor doorgaand verkeer. Alle overige wegen zijn aangewezen en ingericht als erftoegangswegen. Een fijnmazig netwerk van deze erftoegangswegen draagt zorg voor de interne ontsluiting van de verschillende woonbuurten binnen het plangebied.

Fietsverkeer

Gemotoriseerd en langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) maken in het gebied grotendeels gebruik van dezelfde wegvakken. Gezien de lage maximumsnelheid en de beperkte verkeersintensiteiten hebben deze wegen geen speciale fietsvoorzieningen nodig (cf. Duurzaam Veilig).

Voorstad wordt doorsneden door twee fietsinvalroutes: de Brinkgreverweg en de Diepenveenseweg. Verder maken de Ceintuurbaan en Hoge Hondstraat onderdeel uit van het primaire fietsnetwerk.

Openbaar Vervoer

Voorstad is uitstekend ontsloten door het openbaar vervoer. Vrijwel het gehele plangebied bevindt zich binnen een loopafstand van 500-750 meter van het NS station. Daarnaast doorkruisen diverse stads- en streekbuslijnen het gebied over de Brinkgreverweg, Hoge Hondstraat en Diepenveenseweg.

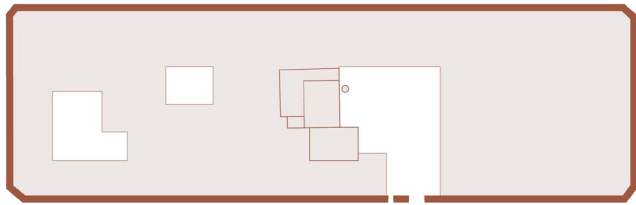


3. RUIMTELIJK CONCEPT

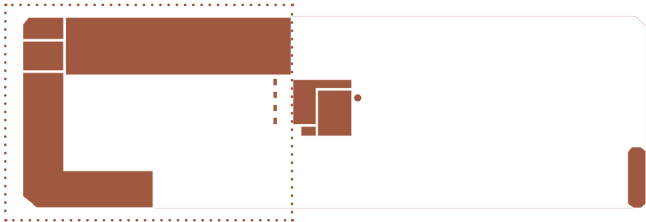


MASTERPLAN

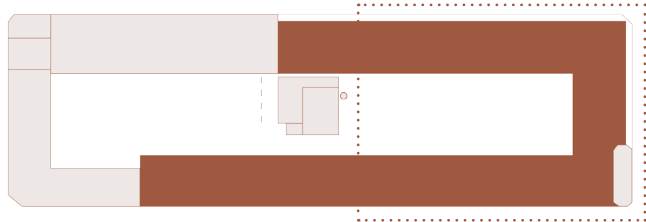
BESTAAND



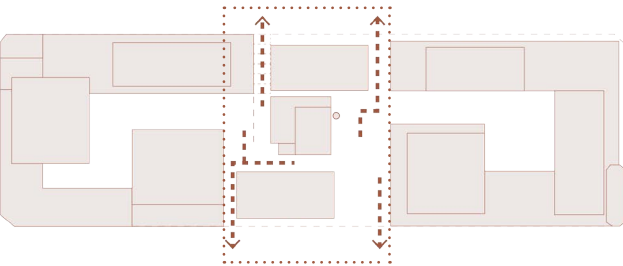
Het is belangrijk dat de bestaande **fabriksidentiteit** gewaarborgd wordt



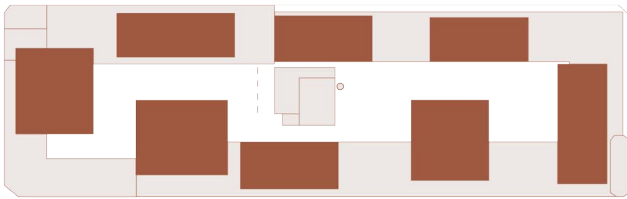
Waardevolle, te behouden elementen (2/3 bouwlagen), die zich voornamelijk in het linker gedeelte van het plot bevinden. Daarom wordt dit gedeelte in het nieuwe plan **'de oude fabriek'** genoemd.



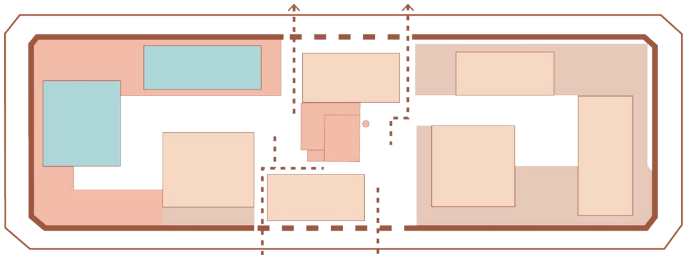
Nieuw te bouwen elementen (3 bouwlagen), welke zich vooral in het rechter gedeelte van het plot bevinden. Daarom wordt dit gedeelte in het nieuwe plan **'de nieuwe fabriek'** genoemd.



Een combinatie van oude en nieuw te bouwen elementen bevinden zich in **'het hart van de fabriek'** waar het ketelhuis als een verborgen parel tussen twee nieuwe bouwblokken (5/6 bouwlagen) in staat. Met het doorbreken van de gebouwbasis (in de rooilijn) in het centrum van het gebied, wordt de fabriek **gehecht** aan de buurt en wordt deze meer toegankelijk. Doordat de basis overwegend in stand blijft en de hoekpunten duidelijk worden gemarkeerd blijft het ensemble leesbaar en beleefbaar.

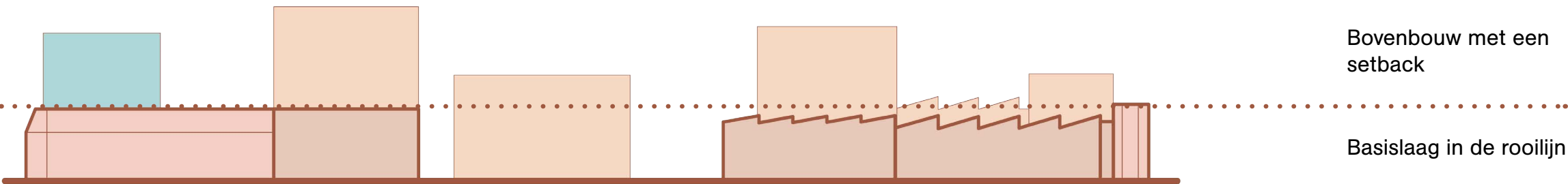
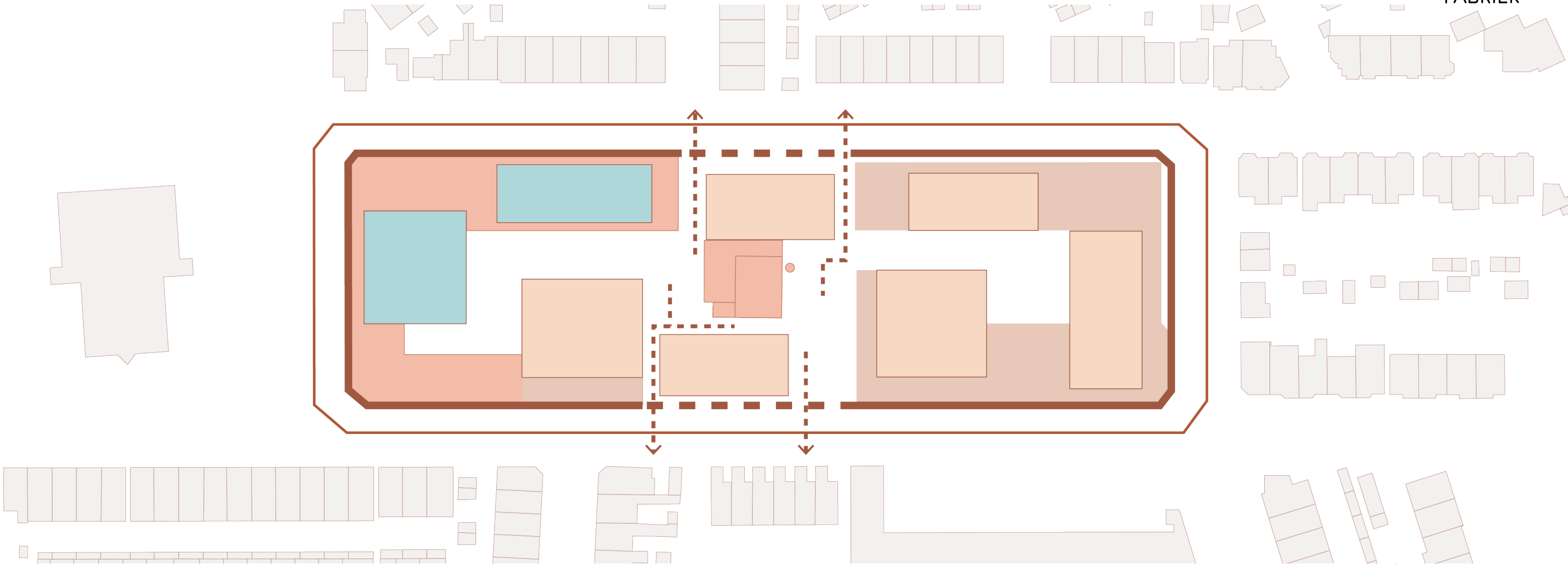


De basislaag van het ensemble vormt een buitenring van 2/3 bouwlagen hoog. **Bovenbouwen** worden hieraan toegevoegd met een minimale **setback** van 2 meter, zodat de basislaag duidelijk leesbaar blijft. Deze basislaag zorgt voor een menselijke maat aan de randen en een goede overgang naar de bebouwing in de omgeving.

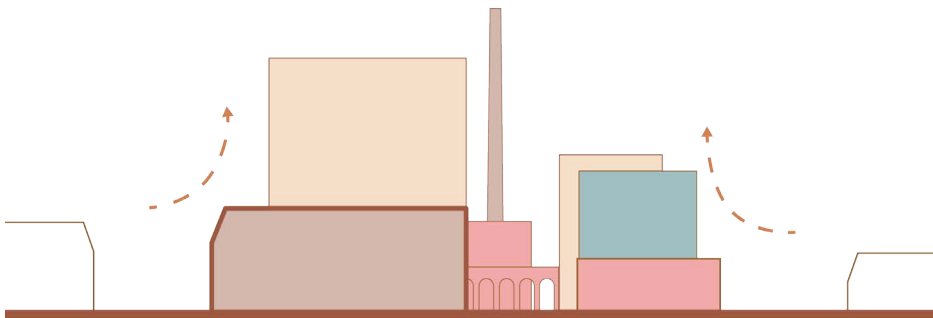


Het gedeelte van **'de oude fabriek'** behoudt de oude rooilijn en het **gesloten karakter** van het ensemble blijft hier in tact. De entreepartijen liggen in dit gedeelte aan de binnenzijde. Het gedeelte van **'de nieuwe fabriek'** heeft een **open karakter**, waar de entrees zich hier aan de straatzijde bevinden. Daarnaast is hier ruimte om de rooilijn iets terug te leggen, wat uiteindelijk zorgt voor meer kwaliteit op het maaiveld en voor de aanliggende straten.

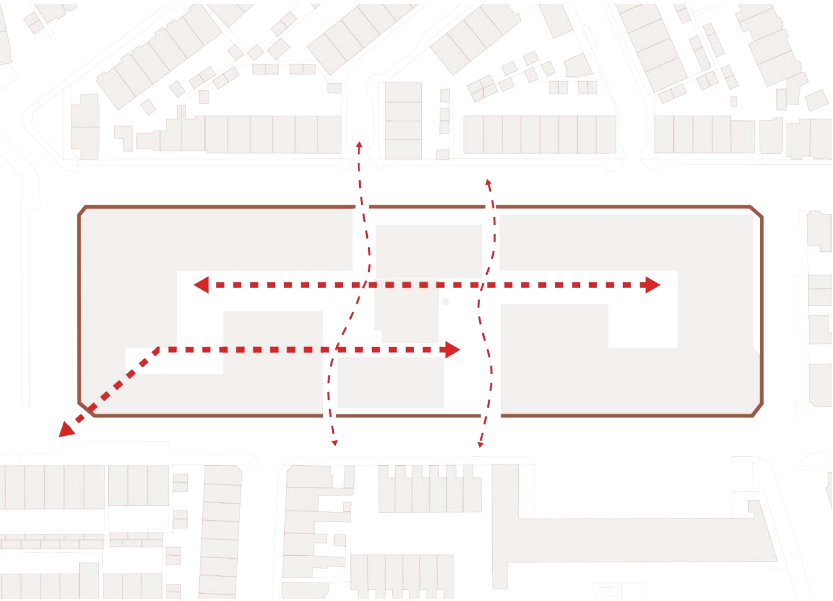
MASTERPLAN



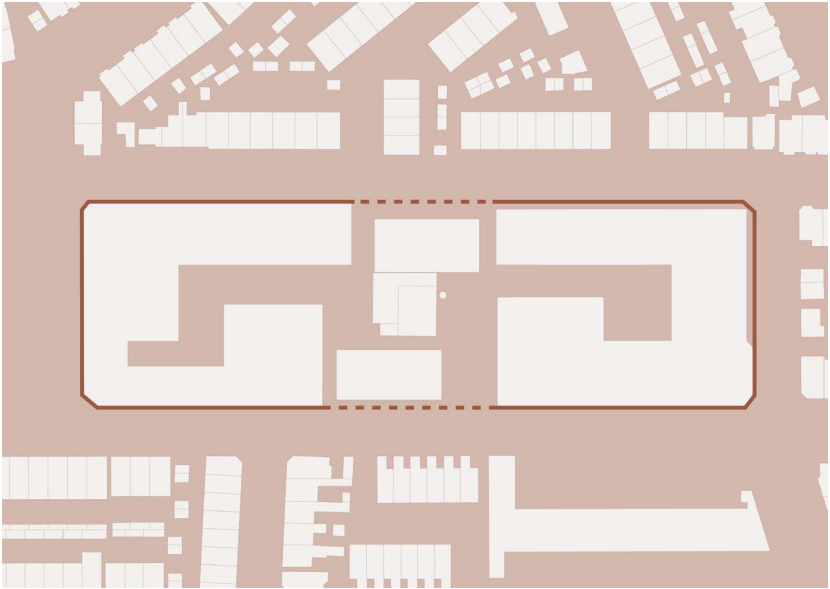
- Bestaande basislaag
- Nieuwe basislaag
- Nieuwe bovenbouwen
- Contrasterende bovenbouw



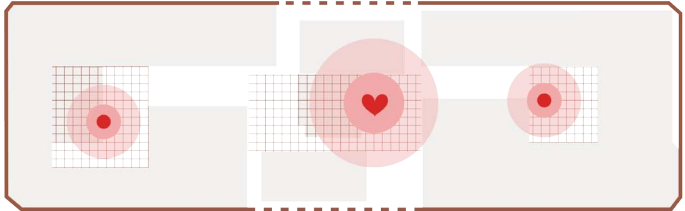
GELAAGDHEID



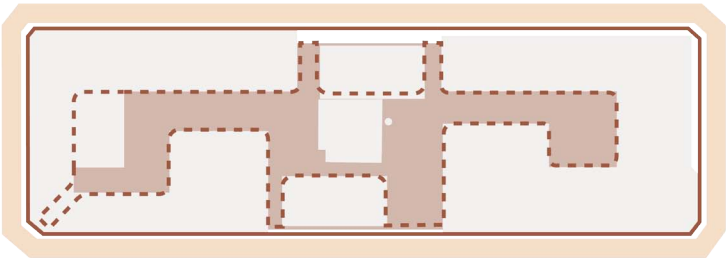
Hoofdstructuur
Het behouden van de productielijnen en doorwaadbaar maken van het gebied.



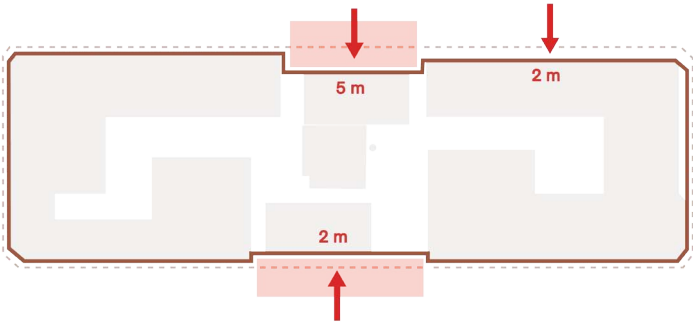
Straatwanden
Duidelijke rand van bebouwing, een enclave in de wijk, de oude rooilijn blijft beleefbaar.



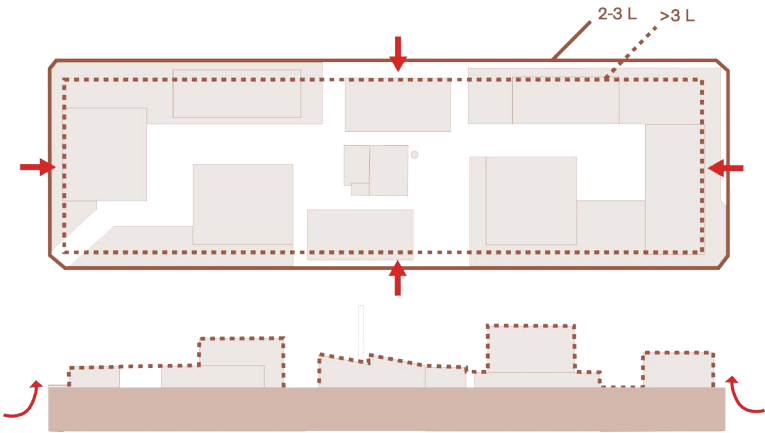
Binnenplaatsen
Het behouden en toevoegen van binnenplaatsen en het creëren van een gebiedshart met bijpassende functies.



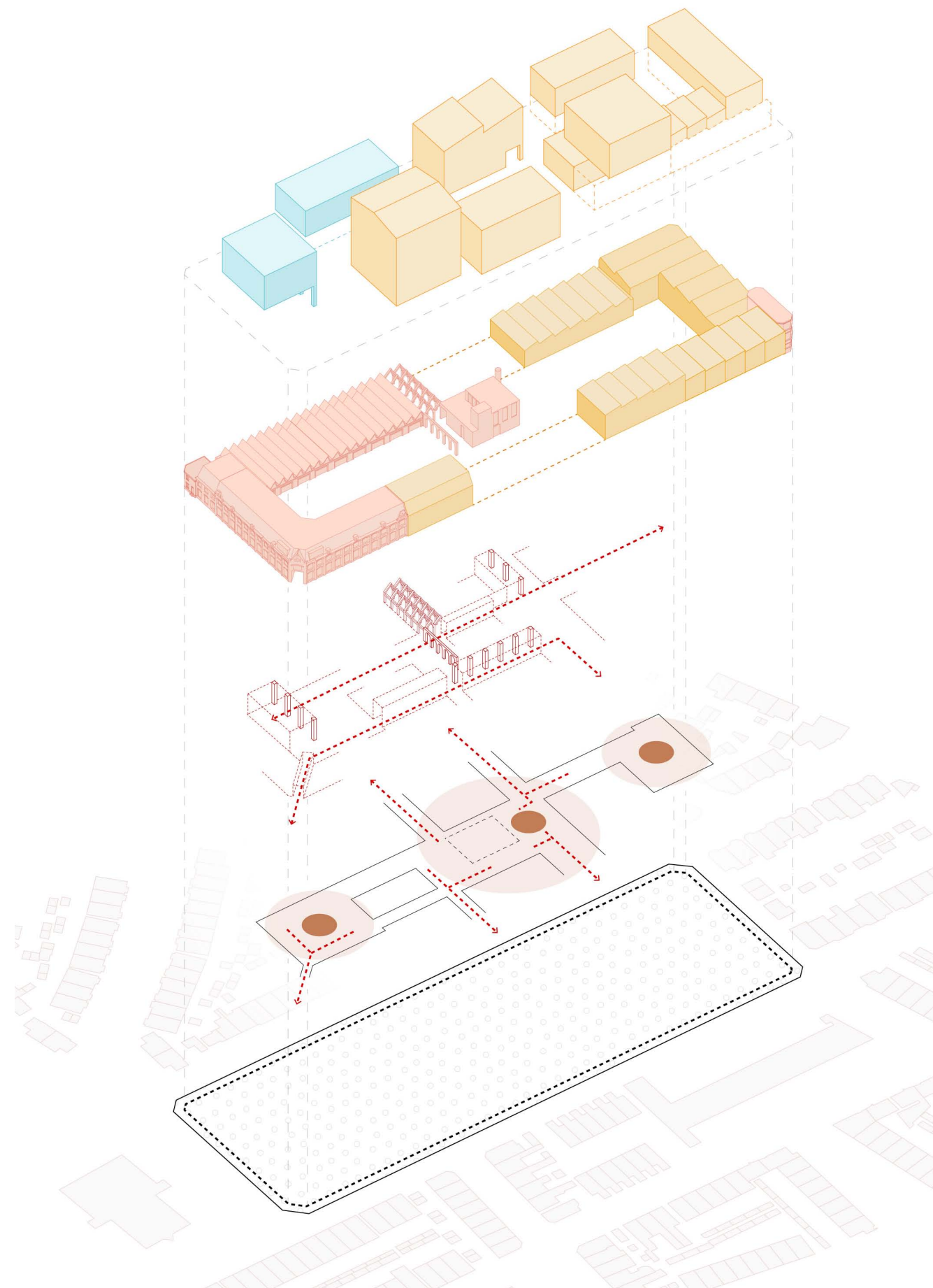
Schillen
De openbare ruimte om en op het fabrieksterrein is in verschillende lagen ontworpen. Dit versterkt de identiteit van de fabrieksrand en zorgt voor een goede overgang openbaar-privé.



Ruimte in de straat
Door het terugleggen van de rooilijn ontstaat er meer ruimte en kwaliteit in de smalle straten om de Tapijtfabriek. Hierdoor ontstaat ruimte voor de groene randen en het aanhalen van groenstructuren en bomenrijen.



Aansluiten op de omliggende bebouwing
Door het toepassen van setbacks, het terugleggen van de rooilijn en het naarbinnen toe plaatsen van de hoogste gebouwen sluiten we aan op de bebouwing in de omliggende straten.



opbouw

*bestaande +
nieuwe basislaag*

*poorten, onderdoorgangen
en overkluizingen*

tapijt en bufferzone

Het ruimtelijke concept van de nieuwe Tapijtfabriek is te ontleden in:

- Een duidelijk basisvolume van 2-3 lagen in de rooilijn, accenten liggen in de tweede lijn. Balkons, erkers e.d. kragen hier niet over uit.
- Gebouwen die zeer duidelijk in vorm en articulatie onderdeel zijn van eenzelfde ensemble, de verschillende gebouwen zijn wel van elkaar te onderscheiden.
- Een groene buffer, duidelijke demarcatie in de openbare ruimte.
- Eenheid in kleur- en materiaalgebruik.
- De lange zichtlijnen en assen worden ingezet om de gelaagdheid en stapeling van elementen te 'vangen'.

Een goede integratie met de buurt en het leefbaar en beleefbaar maken van de fabriek vraagt om een meer opengebroken en toegankelijk gebied. Dit staat op gespannen voet met de identiteit van een gesloten fabriek die als een eiland in de wijk ligt. In het gebied is er constant een zoektocht naar de balans van het gesloten fabriekskarakter en een open en prettig woonmilieu.

Het gebied is opgedeeld in drieën. De twee kopzijden zijn krachtige volumes in de rooilijn, bestaande uit het kantoorgebouw en de plint met de kenmerkende kappenstructuur. Hierdoor worden alle zijden en de fabrieksgrens duidelijk gedemarkeerd.

In het midden van het gebied wordt de connectie met de buurt gemaakt en wordt de structuur ten dele opengebroken. Het fabriekshart en de openbare ruimte wordt hier verweven met de buurt. Hier kunnen de gebouwen terugliggen vanuit de rooilijn om meer ruimte te geven in de straat en de hechting met de buurt.

Door in het ontwerp van de buitenruimte en openbare ruimte, het ontwerp van de gebouwen en de materialisatie de gebiedsidentiteit duidelijk te laten spreken wordt in dit meer open tussenstuk de fabriek bijeengehouden.

Masterplan

De Tapijtfabriek ligt vlak bij het centrum van Deventer, op een steenworp afstand van het station Deventer en is daarmee zeer goed bereikbaar zowel met het openbaar vervoer als met de fiets of te voet. Dagelijkse voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand. De Tapijtfabriek is daardoor aantrekkelijk voor woningbouw en voldoet aan de voorwaarden om binnenstedelijk te intensiveren.

Bij de aanpak waarin transformatie, renovatie en nieuwbouw op een weloverwogen manier naast elkaar worden ingezet, ligt er nadrukkelijk aandacht op het bieden van een kwaliteitsimpuls voor de omliggende wijk. Waar nu sprake is van gesloten fabrieksfunctie midden in een woonwijk, ontwikkelen we een doorwaadbare groene en gezonde woonbuurt waarbinnen plek is voor wijk-ondersteunende functies en betaalbare inclusieve woningen, die voor iedereen toegankelijk zijn.

De aanpak van de nieuwe Tapijtfabriek is gefundeerd op meerdere doelen, kansen en ambities die opgenomen zijn in het ruimtelijke ontwerp van het Masterplan:

- Het behouden, restaureren en transformeren van de bestaande bebouwing, ruimtes en structuren met de hoogste waarden. Deze blijven daarmee de dragers van de cultuurhistorische identiteit.
- De nieuwe Tapijtfabriek is ruimtelijk goed ingepast in de bestaande woonbuurt waarbij de overgangen openbaar en privé, vernieuwde straten en aansluitingen van bebouwing op het maaiveld met extra zorg worden vormgegeven.
- Bijdragen aan het oplossen van de woning-schaarste in Deventer door een intensief programma op kwalitatieve en uiteraard duurzame en energiezuinige wijze in te passen. (Zie hoofdstuk 10 Doelgroepen en Programma in het Masterplan)
- Het creëren van een stedelijk woonprogramma dicht op het stadscentrum van Deventer in een passende binnenstedelijke uitwerking

- Programmamix met 25% sociale woningbouw en betaalbare woningen. (Zie hoofdstuk 10 Doelgroepen en Programma in het Masterplan)
- Versterken van het aanwezige groen in en om het plangebied. Het nu bovenal stenige fabrieksterrein wordt groener en de openbare ruimte wordt klimaatadaptief uitgewerkt en dat verbetert de natuurwaarden. (Zie hoofdstuk 9 Duurzaamheid en Klimaat)
- Het opstellen van een haalbaar, maakbaar en hoogwaardig plan. De woningbouw in voldoende aantallen is hiervoor de financiële drager.

De optimale integratie van deze verschillende aspecten heeft geresulteerd in dit Masterplan.

In het intensieve participatieproces zijn veel dialogen gevoerd. Met de bewoners van de omliggende straten, met Rentree, met de Moskee, met de erfgoedpartijen en met individuele bewoners en huidige gebruikers is intensief overlegd over wensen, zorgen en ideeën en hun achterliggende motieven. Plannen zijn tot stand gekomen in afstemming met het projectteam van de Gemeente Deventer.

Bij de gekozen inrichting van het openbaar gebied en in de positionering van gebouwen is de inbreng van de verschillende partijen zorgvuldig onderzocht, gewogen en beargumenteerd verwerkt. Keuzes die raken aan individuele belangen voor bijvoorbeeld posities van gebouwen, gebouwhoogtes, privacy, inkijk, en schaduwwerking hebben een grote sturende werking gehad op het hier voorgestelde plan.

Bouwhoogte

De herontwikkeling van de Tapijtfabriek in Deventer biedt de stad de kans om nieuwe woningen te realiseren. De locatie die nu een industriële bestemming kent, is uitermate geschikt voor de functie wonen. In het Handelingsperspectief heeft Deventer haar ambities en ontwikkeldoelen kenbaar gemaakt.

Om deze ambities op een gezonde manier waar te maken, heeft het plan een bepaald volume, een hoeveelheid open ruimte en een bepaalde bouwhoogte nodig. Een voorwaarde was een intensief participatietraject en dat heeft geresulteerd in het definitieve Masterplan.

In veel steden wordt momenteel flink gediscussieerd over bouwhoogtes bij nieuwe ontwikkelingen. Het is een landelijke trend dat er, binnen stedelijke gebieden, in steeds hogere dichtheden wordt gebouwd. Ruimte is schaars dus de hoogte wordt steeds vaker opgezocht. Ook in Deventer is deze ontwikkeling gaande. Begin 2023 heeft de Gemeente Deventer een aantal uitgangspunten benoemd over de bouwhoogtes in Deventer. Deze punten staan beschreven in de “Visie op hoger bouwen in Deventer”. In deze visie heeft de gemeente een indeling gemaakt van verschillende categorieën bouwhoogtes en waar deze ingezet kunnen worden in relatie tot verdichting en hoger bouwen in Deventer.

1. De “Deventer Laag” – 10 tot 16 meter
2. Middelhoog – 16 tot 31 meter
3. Hoogbouw 31 – 40 meter
4. Hoogbouw+/ iconen – 55 t/m 70 meter

In de concept visiekaart worden de zones en gebieden aangegeven waar hoger gebouwd kan worden en waar men terughoudend wil zijn. De Tapijtfabriek ligt vlak bij het treinstation en is gelegen nabij het centrum. In haar conceptvisie beschrijft de gemeente dat in dit soort gebieden de kans aanwezig is om een bruisend stedelijk gebied te creëren met een mix van wonen, werken en voorzieningen in hoge dichtheid.

De eerste twee categorieën zouden van toepassing zijn op de Tapijtfabriek, waarbij de conceptvisie ook uitgangspunten beschrijft hoe zorgvuldige inpassing kan worden gerealiseerd. (De visie wordt begin 2024 voor vaststelling aan de raad aangeboden).

Herkenbaarheid Tapijtfabriek

De Tapijtfabriek heeft een rijk verleden. Om het karakter van deze plek te behouden en de verbinding met de wijk te versterken, is in het ontwerp zorgvuldig gekeken om een balans tussen oud en nieuw te creëren. Door de karakteristieke menging van historische en hedendaagse gebouwen kan op deze locatie van de Tapijtfabriek een breed scala van functies, gebruikers en doelgroepen een plek krijgen. Door het behoud van een aantal karakteristieke gebouwen, de hovenstructuur en zichtlijnen blijft de Tapijtfabriek herkenbaar. Door de bebouwing op de oude rooilijn te handhaven, het toepassen van setbacks en het naar binnen toe plaatsen van de hoogste gebouwen blijft de fabrieksindentiteit behouden en sluit deze aan op de bebouwing in de omliggende straten.

Tijdens het participatieproces is door omwonenden in diverse sessies terugkoppeling gegeven. De zorgen over de bouwhoogte heeft ertoe geleid dat we de bouwhoogte fors verlaagd hebben. Het uiteindelijke plan bevat een verzameling van gebouwen met een gedifferentieerd aanbod aan bouwhoogtes. Het hoogste accent ligt nu op 30 meter. Samen met gebouwen lager dan 16 meter aan de rand van het gebied vormt dit de nieuwe Tapijtfabriek. In de hoogbouwvisie staat dit omschreven als een combinatie van de ‘Deventer laag’ en ‘Middelhoog’. Om aan alle ambities van de herontwikkeling te voldoen is deze middelhoge bouw nodig. Deze middelhoge bouw levert een positieve bijdrage aan de dynamiek en het beeld van de omgeving en versterkt de identiteit van de Tapijtfabriek.

Zorgvuldig verdichten

Om de herontwikkeling van de Tapijtfabriek op een zo zorgvuldig mogelijke manier aan te pakken, zijn er meerdere participatiebijeenkomsten georganiseerd. Door het gebruik van set backs wordt er een beleving gecreëerd die past binnen de menselijke maat en schaal. De situering van de plekken voor middelhoogbouw is samen met de buurt in

de participatiebijeenkomsten zorgvuldig onderzocht. Daarnaast is de keuze in het plan gemaakt om een variatie van hogere volumes en lagere volumes te maken (en dus niet een bouwhoogte die overal gelijk is), zodat er meer licht en ruimte in het straatbeeld ontstaat. Tijdens het participatieproces zijn er ook een drietal aparte sessies per straatdeel georganiseerd waarbij omwonenden per straat zijn uitgenodigd. Tijdens deze sessies hebben we specifiek ingezoomd op de wensen en zorgen per straatdeel. Door middel van het presenteren van de straatprofielen op ooghoogte hebben omwonenden een goed beeld kunnen krijgen van de sfeer in de straat en hebben we goede input ontvangen om per straatdeel de verdichting te verbeteren. Zo zijn er op een aantal plekken setbacks toegevoegd en is er een beter groenplan ontstaan.

Kansen gemengd woonmilieu

We staan aan de vooravond van een zeer grote woningbouwopgave die, voor het eerst in de moderne geschiedenis, grotendeels in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd zal moeten worden. De huidige woningvoorraad in de Burgemeestersbuurt bestaat voor 78% uit grondgebonden eengezinswoningen (Deventer totaal 67%), terwijl nog maar een derde van de huishoudens uit gezinnen met een of meerdere kinderen bestaat (zie: Bijlage Demografie). Dit aantal neemt, naar verwachting, de komende decennia nog verder af. Door deze demografische ontwikkeling is er de komende dertig jaar vooral veel behoefte aan woningen voor eenpersoonshuishoudens, senioren en jonge professionals.

De Burgemeestersbuurt typeert zich als een jaren dertig wijk waar de woningvoorraad nu vooral uit rijtjeshuizen bestaat waarin veelal eenpersoonshuishoudens wonen. Door de demografische ontwikkelingen in de Burgemeestersbuurt ontstaat er een behoefte aan een andere samenstelling van de woningvoorraad in deze wijk. Over dertig jaar zal de Burgemeestersbuurt er anders

uitzien. Veel oude woningen zullen gerenoveerd of mogelijk vervangen moeten worden. Gezien de behoefte aan woonmilieus voor eenpersoonshuishoudens is de verwachting dat er op termijn meer gestapelde bouw in deze wijk wordt gerealiseerd. Het plan voor de Tapijtfabriek waarin gestapelde bouw met een gevarieerd woningaanbod is ingetekend, draagt bij aan de ambitie om een gemengd woonmilieu te creëren en deze te versterken.

Kansen maatschappelijke verbinding

De locatie van de Tapijtfabriek is nu vrij besloten. Eén van de bouwstenen die de Gemeente Deventer heeft gesteld in het Handelingsperspectief is het maken van verbinding met de omgeving. In het plan waarin we gestapelde bouw combineren met gezamenlijke daktuinen, groene openbare binnentuinen en een levendige begane grond, versterken we de ruimtelijke kwaliteit in deze woonwijk. De fabriek die nu voor omwonenden niet toegankelijk is, wordt een plek die onderdeel gaat zijn van de buurt. Via openbare verbindingen, stegen, straten en pleinen, kunnen omwonenden op het terrein wandelen. Het Ketelhuis vormt het hart van het gebied waar bewoners en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten. Door een mix in woningen en programmafuncties ontstaat er meer levendigheid in het gebied. De combinatie van deze levendigheid met meer groen, voldoende waterberging, duurzame bouw, het behoud van de karakteristieke historische gebouwen aangevuld met nieuwe architectuur zorgen voor een forse kwaliteitsimpuls van de wijk.

Kwaliteit van de hogere gebouwen

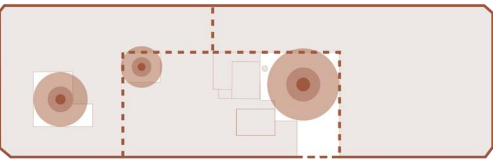
De doelstelling is om van de oude Tapijtfabriek een locatie te maken die toekomstbestendig is en waar diverse doelgroepen graag willen wonen. Om dit waar te maken moeten de randvoorwaarden juist zijn. Eén van deze randvoorwaarden is de kwaliteit van hogere gebouwen. In het verleden waren de eisen beperkt en was het belangrijkste

doel om verdichting te creëren. Tegenwoordig zijn gemeenten veel duidelijker in de eisen waar binnenstedelijke bouwprojecten aan moeten voldoen, niet alleen op technisch gebied maar ook op het gebied van architectuur, stedenbouw en duurzaamheid. De duidelijke randvoorwaarden die de gemeente heeft meegegeven en de keuze voor het gerenommeerde architectenbureau de Architecten Cie, hebben ertoe geleid dat het plan met de daarin opgenomen middelhoge bebouwing op zowel het gebied van architectuur, stedenbouw en duurzaamheid van hoge kwaliteit is en goed aansluit op de omgeving. Zowel in verschijningsvorm, diversiteit in woningaanbod als in duurzaamheid is dit plan een verrijking voor de Burgemeesterswijk en de stad Deventer.

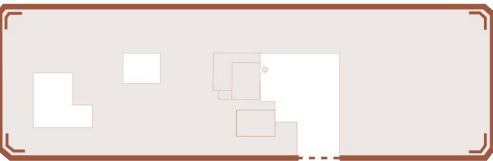
4. BEELDKWALITEITSPLAN



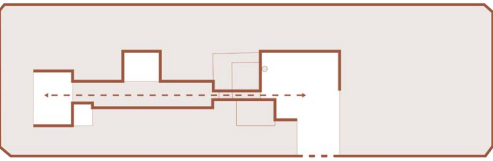
FABRIEKSIDENTITEIT - ANALYSE



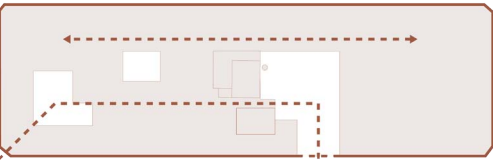
HOVEN



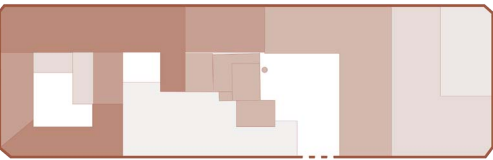
EEN 'HARDE' BUITENKANT



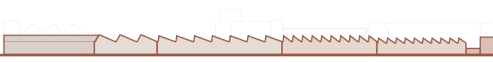
EEN 'ZACHTE' BINNENWERELD



DE PRODUCTIELIJNEN

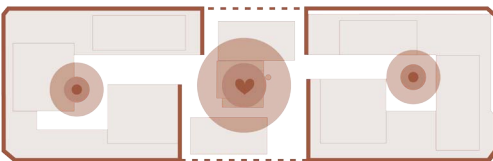


GELAAGDHEID

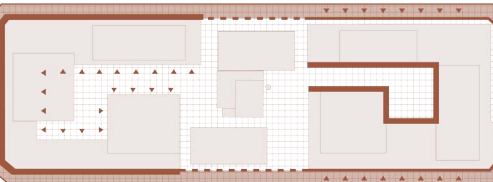


EEN TON SUR TON ENSEMBLE

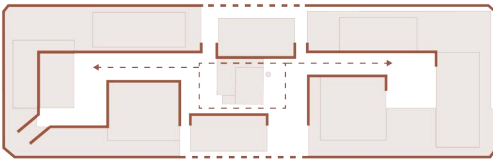
DE NIEUWE FABRIEKSIDENTITEIT



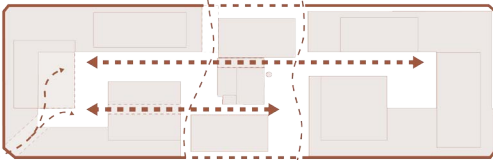
De **hovenstructuur** van de oude fabrieksofzet met het **drietal binnenkamers** wordt versterkt en opengewerkt, zodat de binnenkamers toegankelijk worden. De binnenkamers vormen de **centrale punten** binnen het ensemble, waar ze in verbinding staan met **routes** en **entrées**. Elke binnenkamer krijgt een eigen karakter, gebaseerd op de positie in het ensemble en de mate van openbaarheid van de binnenkamer.



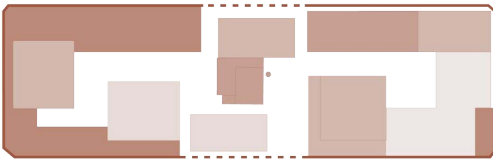
De grens van het fabrieksensemble blijft zichtbaar, maar wordt verzacht. De **groene buffer** wordt opgewaardeerd en ingericht. Het ensemble blijft er als één geheel uit zien, maar krijgt een **open en uitnodigende uitstraling**. In 'de oude fabriek' liggen de entrées aan de binnenzijde, waar de entrées in 'de nieuwe fabriek' aan de buitenzijde gepositioneerd zijn. De deelgebieden hebben zo ieder een eigen karakter.



De gefragmenteerde, gestapelde en **gelaagde 'zachte' binnenwereld**, wordt behouden en versterkt. Het 'hart van de fabriek' zorgt ervoor dat het binnengebied open is en geeft ruimte voor meer differentiatie in de gevellijnen en een duidelijk speelser beeld dan de gevellijn aan de buitenkant.



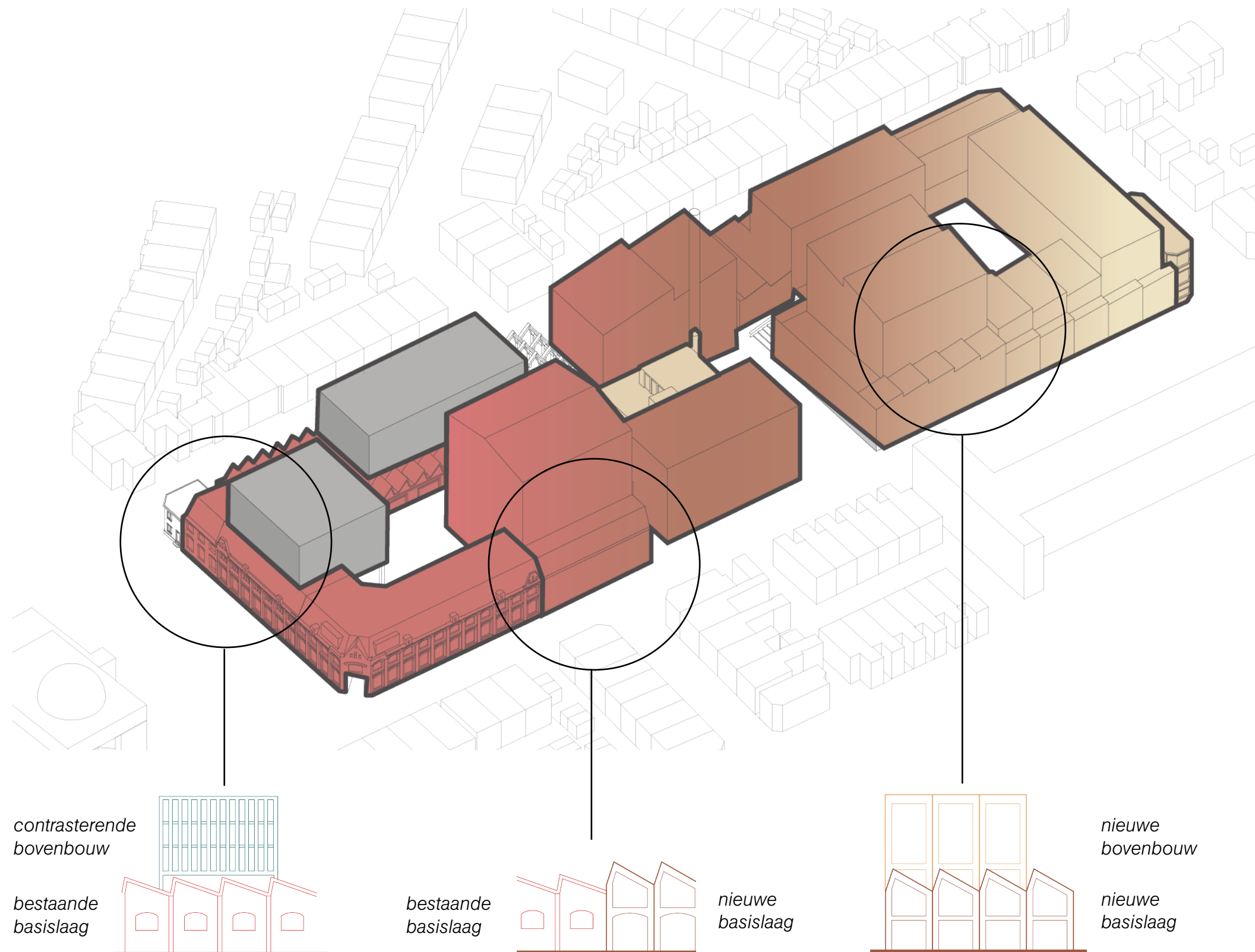
De **structurerende assen** van de productielijnen wordt geherinterpreteerd in de vorm van zichtlijnen en (onder)doorgangen. De duidelijke zichtassen in het binnengebied zorgen voor een gevoel van oriëntatie en ruimtelijkheid. Daarnaast zorgen ze voor de verbindingen door het gebied.



De **gelaagdheid** van de fabriek blijft behouden, doordat de nieuwe volumes op een speelse manier ten opzichte van elkaar aan de binnenzijde gepositioneerd zijn. Hierdoor ontstaat een **stapeling van volumes en architecturen**.



Het **2/3 laags basisvolume** wordt aan de rand van het plangebied gehandhaafd, bovenbouwen zijn verder in het binnengebied gepositioneerd. De korrelgrootte van de nieuwe bebouwing is gebaseerd op de korrelgrootte van de bestaande gebouwdelen. Niet alleen in korrelgrootte, maar ook in materialisering hebben de gebouwdelen overeenkomsten. Hierdoor is de algehele indruk een **ton sur ton geheel**. Desalniettemin zijn de verschillende blokken van elkaar te onderscheiden door kapvorm, detaillering en lichte verschillen in kleur van materialisering.



Door de historie en betekenis van de fabriek in Deventer is de beeldkwaliteit en de wijze waarop deze omgaat met het cultureel erfgoed van groot belang. Om hier met passende zorgvuldigheid mee te kunnen ontwerpen is er naast dit Masterplan een separaat Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit Masterplan is om de leesbaarheid te borgen een uittreksel met de belangrijkste kernwaarden en uitgangspunten opgenomen.

De beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe Tapijtfabriek heeft als doel om het gebied een historische gelaagdheid te geven die past bij de uitdagingen van de 21ste eeuw.

De ambitie hierbij is om het cultuurhistorisch verleden zichtbaar, tastbaar en beleefbaar te maken voor Deventer. Karakteristieke panden worden getransformeerd en hergebruikt, kenmerken en kwaliteiten uit het verleden blijven zichtbaar en huidige stedenbouwkundige structuren blijven bestaan binnen de nieuwe opzet van de fabriek.

Het historisch karakter van het gebied is ook leidend voor de vormgeving van de nieuwbouw. Dat betekent dat er een symbiose ontstaat tussen enerzijds de te transformeren panden en anderzijds de nieuwbouw, die is geïnspireerd op de fabrieksidentiteit. Gezamenlijk dragen zij bij aan de ruimtelijke identiteit van het gebied.

5. MASTERPLAN







Masterplan

De Tapijtfabriek ligt tegen het centrum van Deventer aan en is zeer goed bereikbaar met trein/ov, fiets en te voet. Dagelijkse voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand. De Tapijtfabriek is daardoor aantrekkelijk voor woningbouw en de locatie voldoet aan de voorwaarden om binnenstedelijk te intensiveren.

Bij de aanpak waarin transformatie, renovatie en nieuwbouw op een weloverwogen manier naast elkaar worden ingezet ligt er nadrukkelijk aandacht op het bieden van een kwaliteitsimpuls voor de omliggende wijk. Waar nu sprake is van gesloten fabrieksterrein middenin een woonwijk, ontwikkelen we een doorwaadbare groene en gezonde woonbuurt waarbinnen plek is voor wijkondersteunende functies en betaalbare inclusieve woningen.

De aanpak van de nieuwe Tapijtfabriek is gefundeerd op meerdere doelen, kansen en ambities die opgenomen zijn in het ruimtelijke ontwerp van het Masterplan:

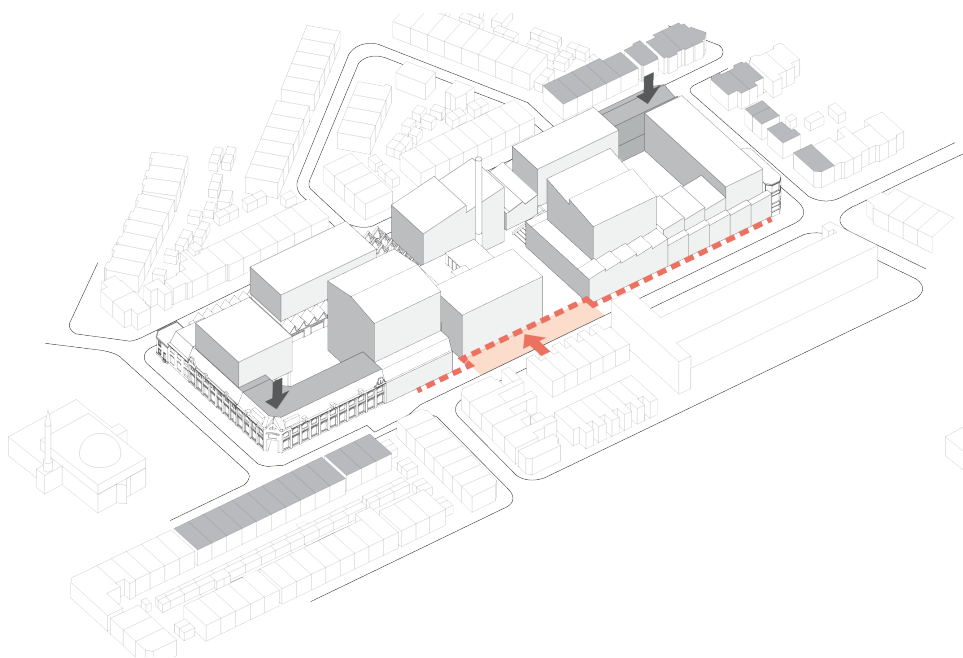
- Het behouden, restaureren en transformeren van de bestaande bebouwing, ruimtes en structuren met de hoogste waarden. Deze blijven daarmee de dragers van de cultuurhistorische identiteit.
- De nieuwe Tapijtfabriek is ruimtelijk goed ingebed in de bestaande woonbuurt waarbij de overgangen, straten en aansluitingen van bebouwing op het maaiveld met extra zorg worden vormgegeven.
- Bijdragen aan het oplossen van de woning-schaarste in Deventer door een intensief programma op kwalitatieve en uiteraard duurzame en energiezuinige wijze in te passen (zie: Doelgroepen en programma).

- Het creëren van een stedelijk woonprogramma dicht op het stadscentrum van Deventer in een passende binnenstedelijke uitwerking.
- Programma mix met 25% sociale woningbouw en betaalbare woningen. (zie: programma).
- Versterken van groenwaardes in en om het plangebied. Het nu bovenal stenige fabrieksterrein wordt vergroend en klimaatadaptief uitgewerkt, wat de natuurwaardes verbetert (zie: Duurzaamheid en klimaat).
- Het opstellen van een haalbaar, maakbaar en hoogwaardig plan. De woningbouw in voldoende aantallen is hiervoor de financiële drager.

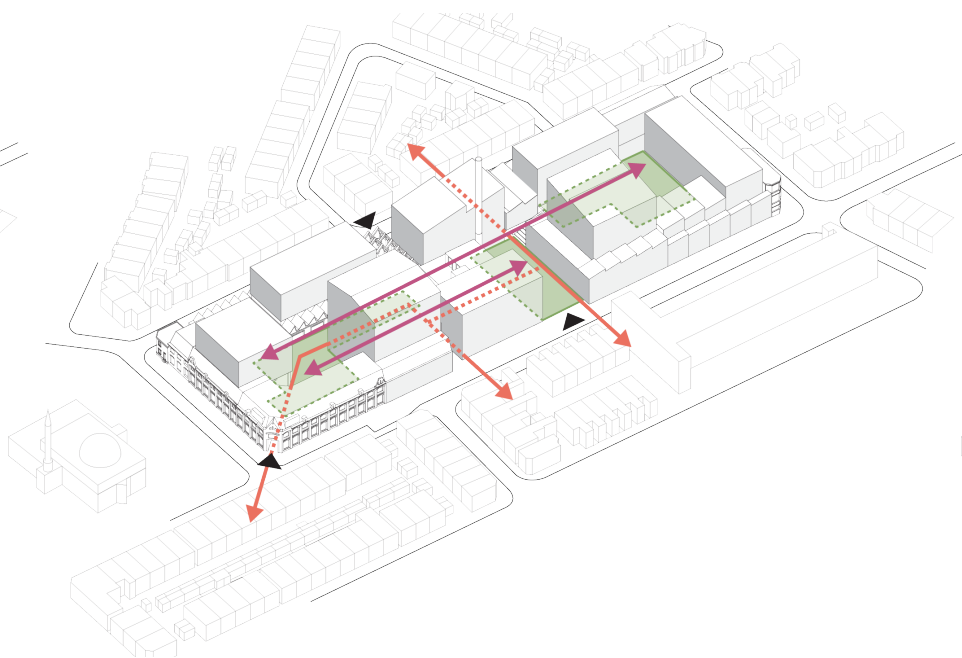
De optimale integratie van deze verschillende aspecten heeft geresulteerd in dit Masterplan.

In intensieve participatie zijn veel dialogen gevoerd. Met de bewoners van de omliggende straten, met Rentree, met de Moskee, met de erfgoedpartijen en met individuele bewoners en huidige gebruikers is intensief overlegd over wensen, zorgen en ideeën en de achterliggende motieven. Plannen zijn tot stand gekomen in afstemming met het team van de Gemeente Deventer.

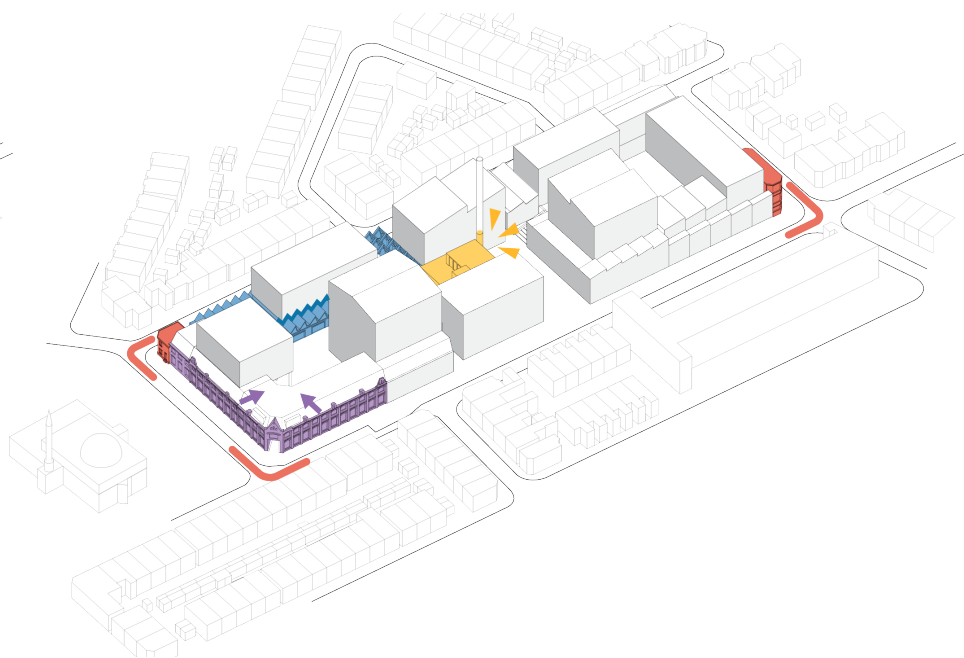
Bij de gekozen inrichting van het openbaar gebied en in de positionering van gebouwen is de inbreng van de verschillende partijen zorgvuldig onderzocht, gewogen en beargumenteerd verwerkt. Keuzes die raken aan individuele belangen voor bijvoorbeeld posities van gebouwen, gebouwhoogtes, privacy, inkijk, en schaduwwerking hebben een grote sturende werking gehad op het hier voorgestelde plan.



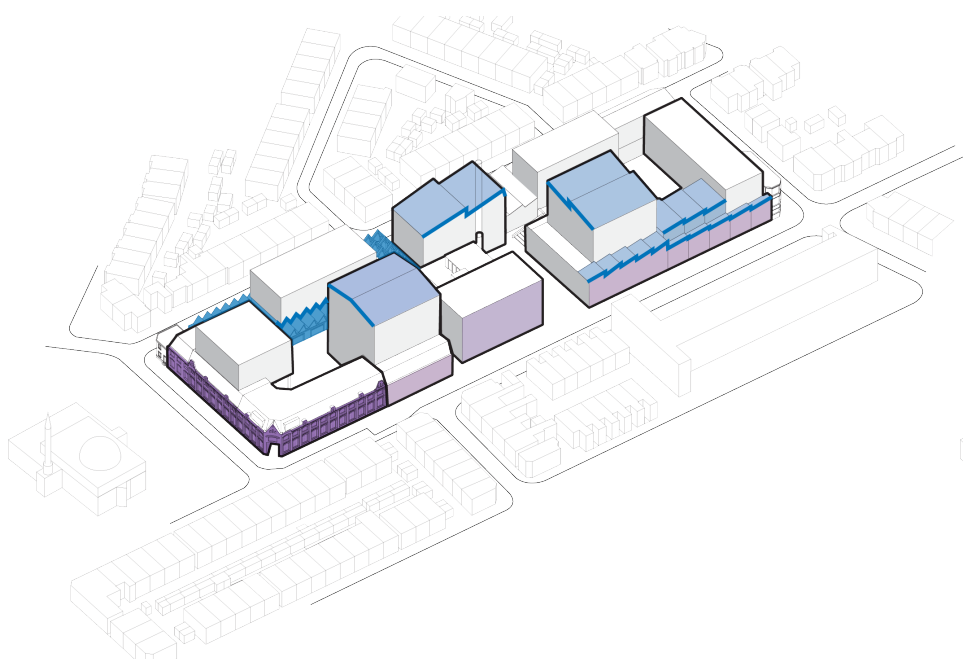
Ruimte en licht in de buurt



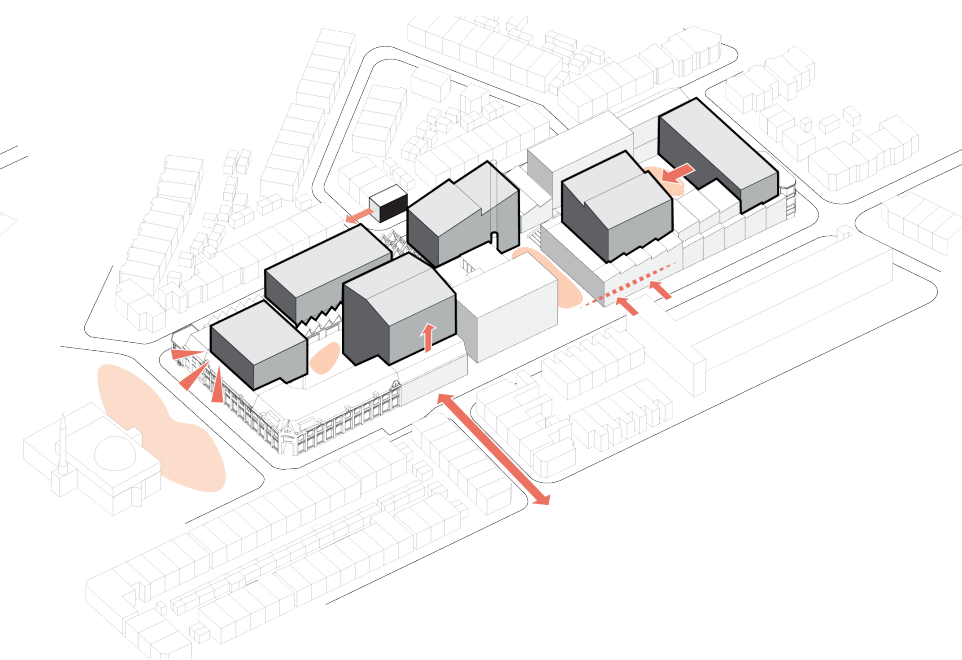
Loop, zicht en productielijnen



Erfgoed als drager van het gebied



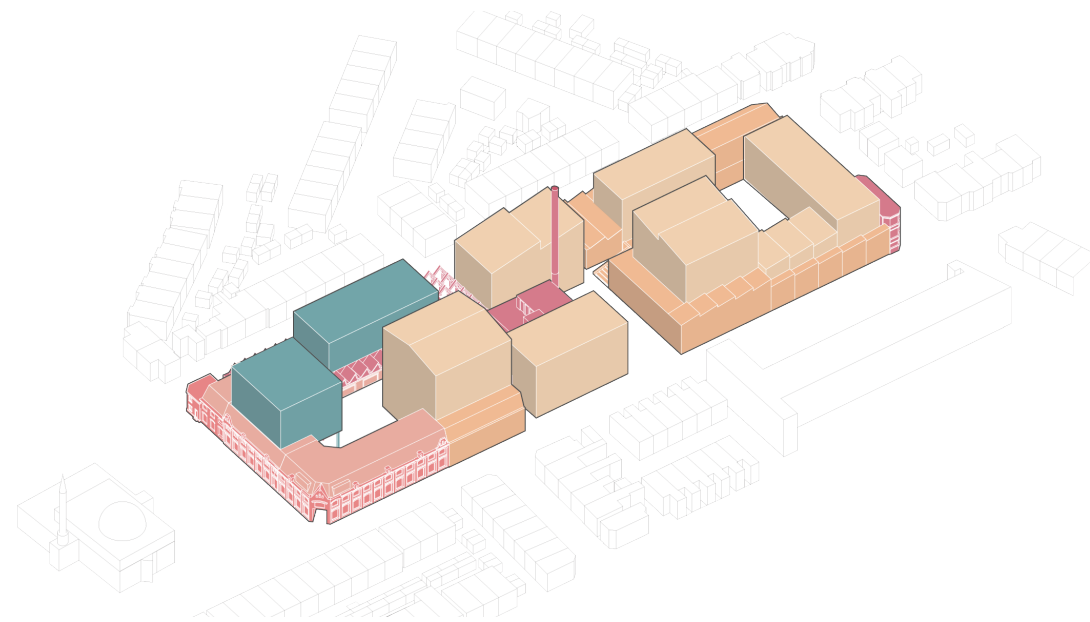
Nieuw reageert op oud



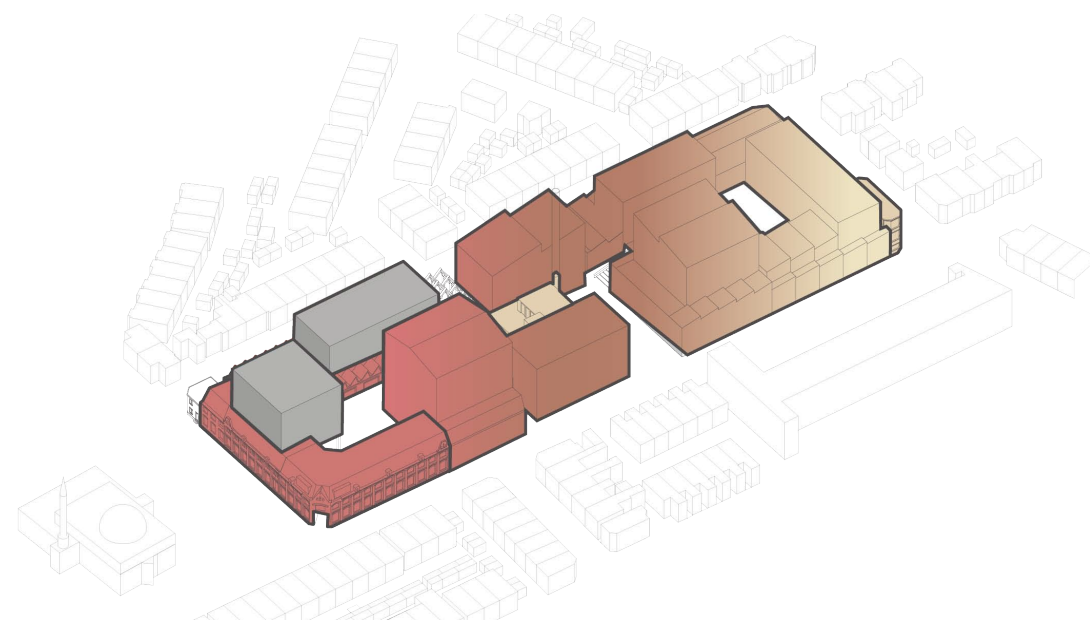
Zorgvuldige inpassing nieuw volume in de buurt



Impressie volume in de buurt



Architectonische verhoudingen



Materialisatie, kleur en ornamentiek

Inpassing in de buurt

Het ontwerp van de nieuwe Tapijtfabriek bouwt voort op de bestaande situatie van de fabriek. Voor een goede aansluiting op de buurt en op de bestaande fabrieksgebouwen is een basishoogte van 9 tot 12m het uitgangspunt. Deze basislaag, die, zoals in de huidige toestand, onderverdeeld is in gebouwen met een eigen expressie, geeft een menselijke maat in de straten rond de fabriek.

Om meer ruimte voor vergroening, licht en lucht in de straten toe te voegen wordt op een aantal plekken de rooilijn van de bebouwing teruggelegd.

Terugliggend (minimaal 2m) vanaf de basislaag staat de opgaande bebouwing tot 5 bouwlagen. De opgaande bebouwing bestaat uit verschillende losse gebouwen van 25-35m lengte met tussenruimtes. Hierdoor is er een afwisseling tussen hogere en lagere bebouwing wat voor sunspots en licht en lucht in de straten zorgt.

De drie hoogste gebouwen zijn aan de zuidzijde (Smyrnastraat) gesitueerd. Hier is ruimte in het straatprofiel en ruimte voor grotere setbacks. Door de hogere bebouwing aan de zuidzijde te plaatsen landt de schaduw hiervan zo veel mogelijk op het eigen kavel.

De wijze waarop de verschillende gebouwen zijn gepositioneerd en worden verschoven vanuit de rooilijn reageert als maatwerk op de verschillende condities in de straten. In participatie met de bewoners is dit zo goed mogelijk en evenwichtig ingepast.

Het hoogste accent is in het verlengde van de 2e Kruisstraat aan de Smyrnastraat geplaatst. Op de plek waar ook meer ruimte in het straatprofiel aanwezig is.

De twee volumes die op maaiveld landen om het ketelhuis krijgen een setback. Door hun positionering tegenover blinde gevels of bergingen van woningen wordt de impact van de extra

hoogte vanuit individuele woningen ook minder ervaren. De oriëntatie van de hogere delen van gebouwen aan de Tapijtfabrieksterrein is gericht op de binnenzijde van het Tapijtfabrieksterrein om het zicht op tuinen te minimaliseren.

Waar nieuwe gebouwen worden ingepast in de Burgemeester van Marlestraat wordt het straatprofiel verbreed om meer kwaliteit, groen, lucht en licht in de straat te brengen.

Met het transformeren van de nieuwe Tapijtfabriek naar een woongebied worden groene buitenruimtes in het gebied toegevoegd (min 30% van het kaveloppervlakte). Met het toevoegen van stegen, poorten en verbindingen worden deze plekken onderdeel van het voetgangersnetwerk en verblijfplaatsen in de buurt.

Inpassen binnen bestaande fabrieksstructuur
De bestaande fabrieksstructuur vormt de basis van de nieuwe fabrieksidentiteit. Het bestaande kantoorgebouw, het oudste gedeelte productiehallen, het ketelhuis en het labgebouw vormen de dragers van het gebied.

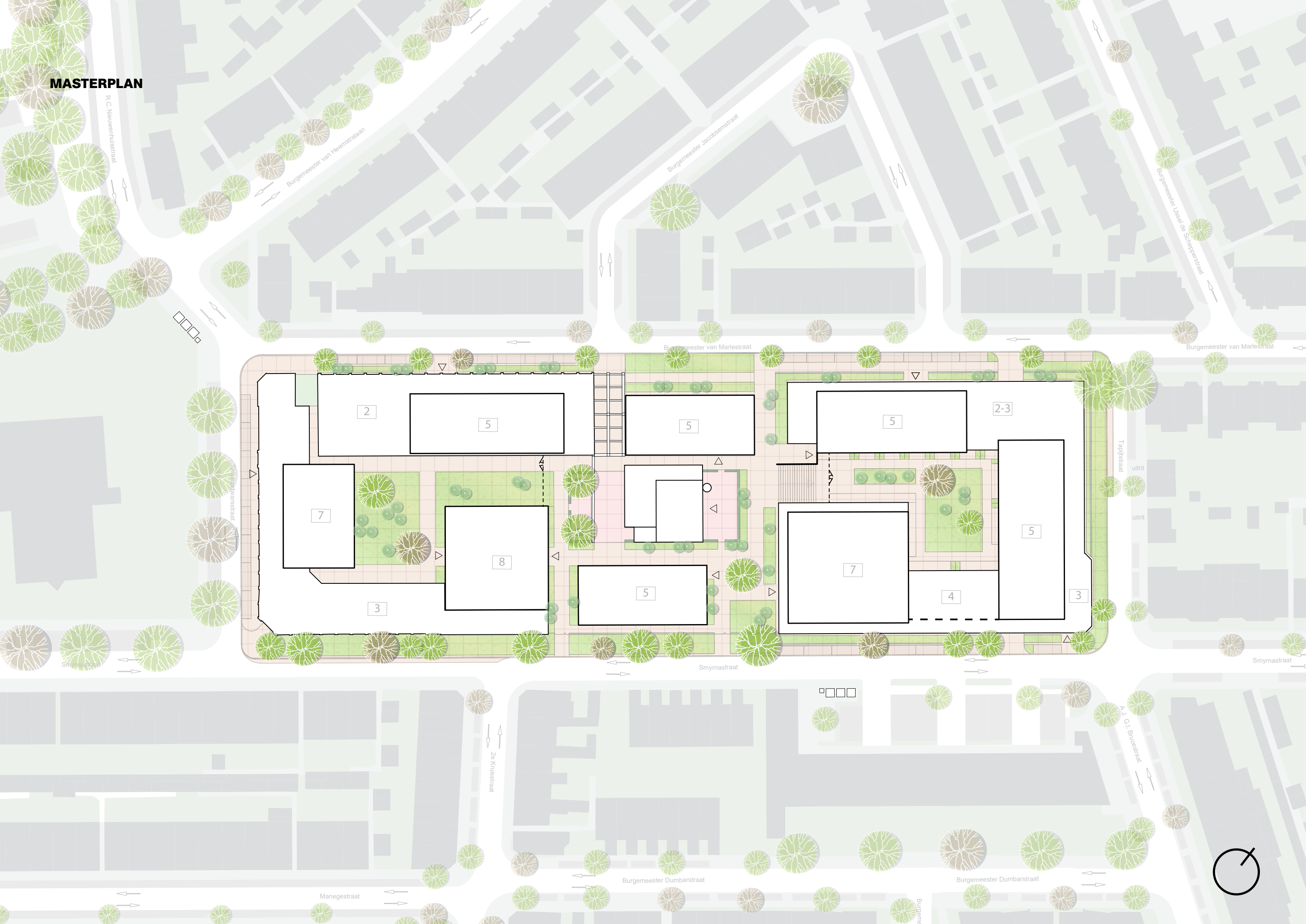
De nieuwe bebouwing in de basis (9 tot 12 m) van de nieuwe Tapijtfabriek sluit hier in maat, schaal, ritmiek, materialisatie en kleurgebruik op aan.

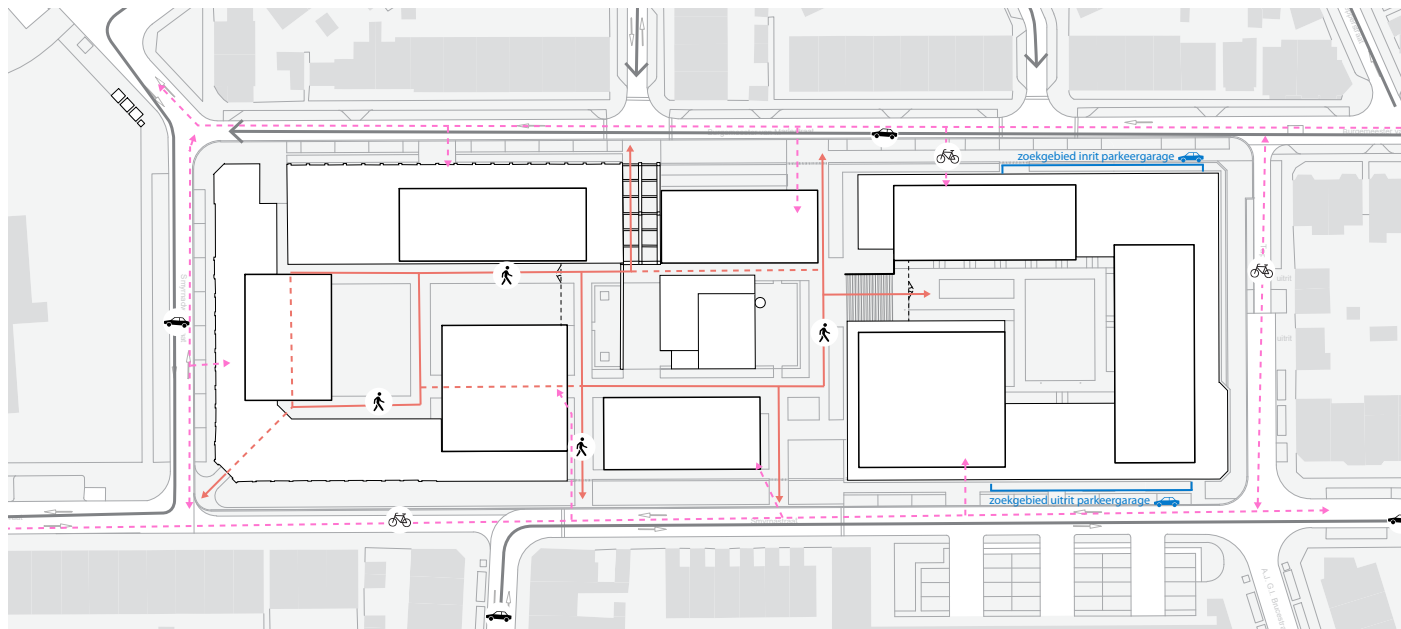
Enkel de gebouwen die direct op bestaande bebouwing komen te staan contrasteren.

Dakvormen op nieuwe bebouwing refereren aan het fabriekskarakter van de plek.

De bestaande productielijnen, poorten en binnenplaatsen zijn de basis van de nieuwe structuur, zicht-en looplijnen in de buitenruimte. Zo ontstaat er een nieuwe mix van bestaand en nieuw die elkaar versterkt en de nieuwe fabrieksidentiteit vormt.

MASTERPLAN



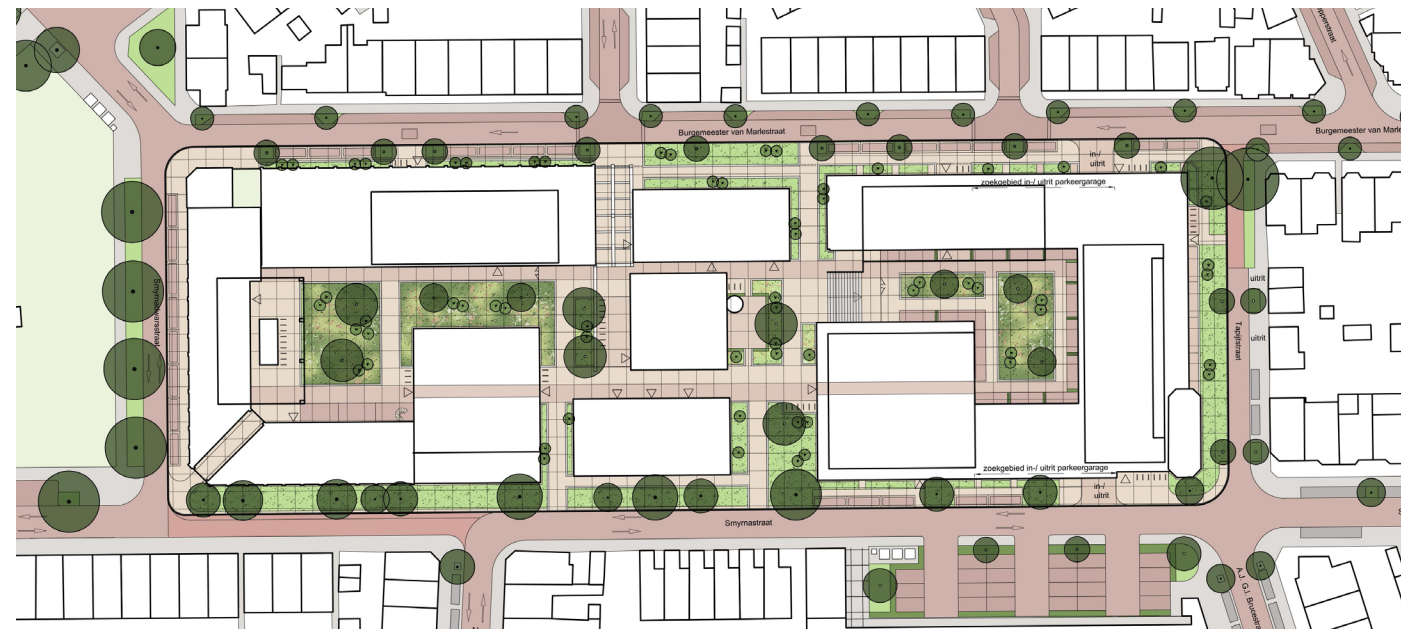


Wegenkaart

Door het verbreden, vergroenen en anders inrichten van de straten om de fabriek wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de buitenruimte. Zo kunnen het binnengebied en de straten om de fabriek verweven worden.

De semi openbare en openbare biutenruimtes in de Tapijtfabriek zijn voetgangersgebied. Door goed toegankelijke en veilige ruimtes te maken,

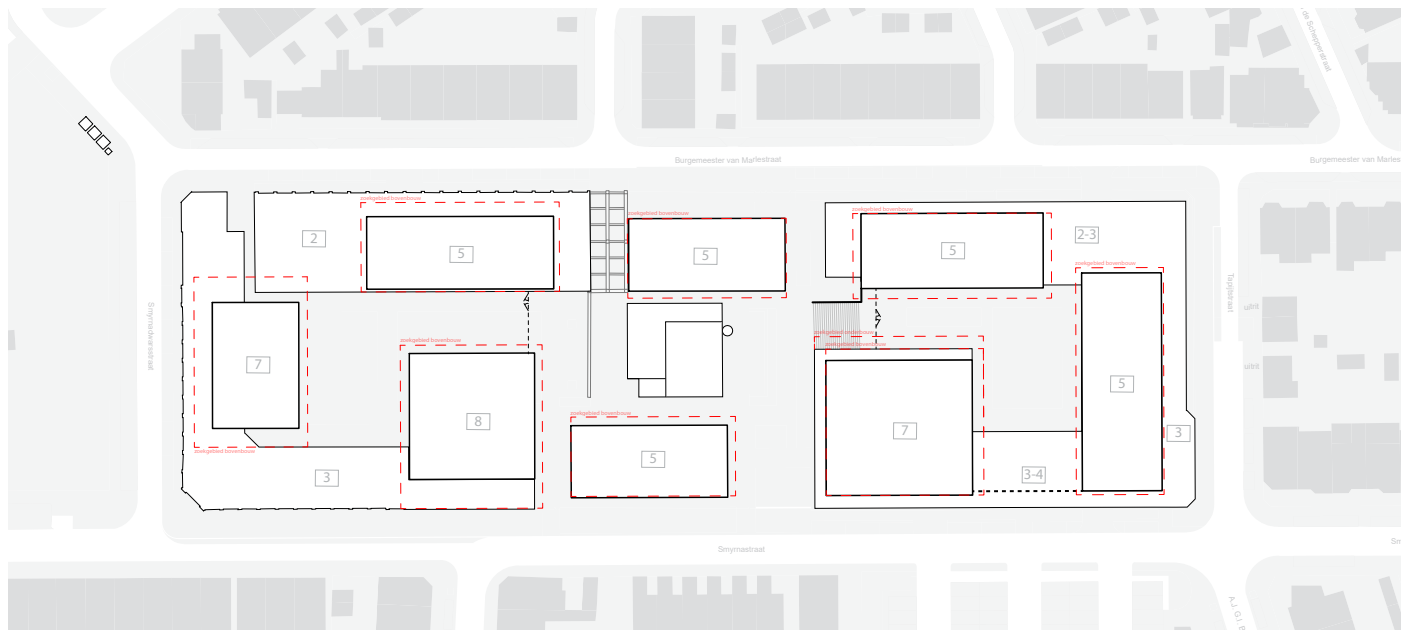
wordt lopen en fietsen gestimuleerd. De binnenplaatsen hebben directe sociale controle vanuit de aangrenzende woningen en functies op de begane grond. De fietsenstallingen hebben visueel contact met zowel het binnengebied als de straat, zijn op maaiveld dichtbij de woningentrees gelegen en hebben voldoende maat. Het autoparkeren wordt evenredig verdeeld over uitgangen van de parkeergarage aan de Burgemeester van Marlestraat en de Smynastraat.



Groenskaart

In de straten rond de Tapijtfabriek wordt mede door middel van groen de relatie aangegaan met de omliggende wijk. Zo worden indien mogelijk zoveel mogelijk bomen ingepast en wordt in de Burgemeester van Marlestraat nieuwe bomen aangeplant waarmee de bestaande laanstructuur wordt uitgebreid. De zoom direct rond de fabriek krijgt ook een groene uitstraling waardoor de nieuwe fabriek op een visueel prettige wijze land in de wijk.

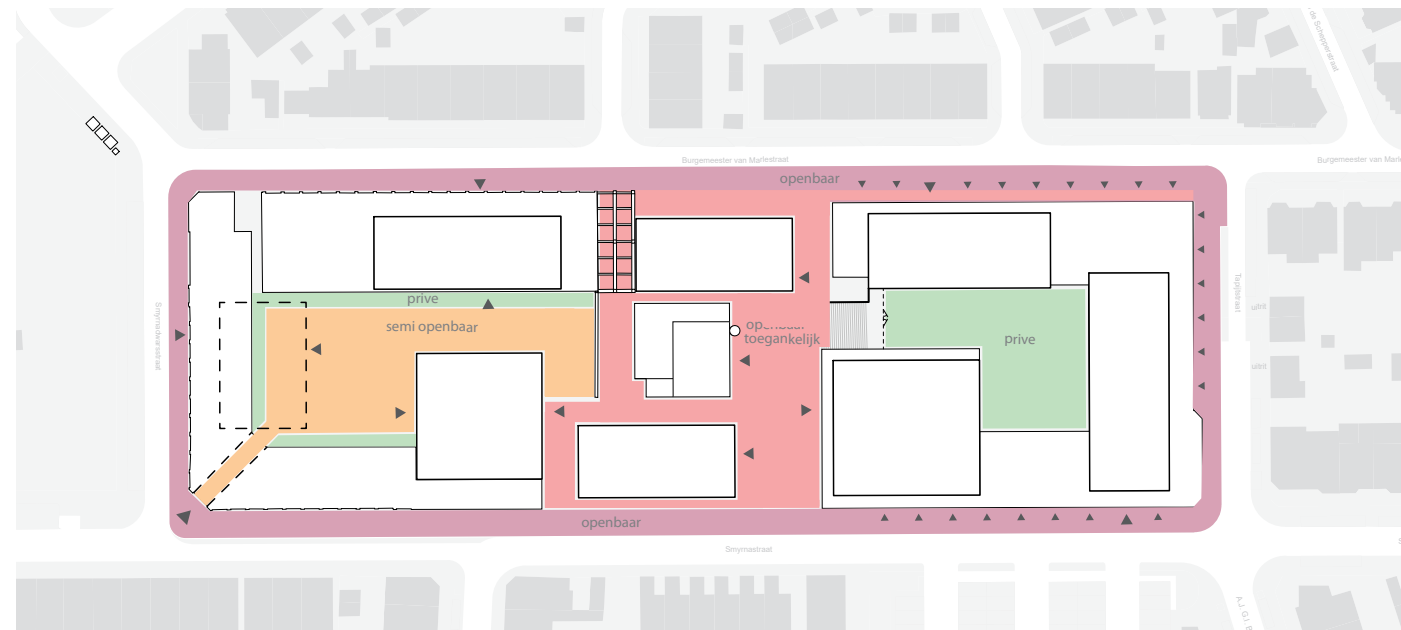
Centraal in het fabrieksensemble wordt rond het ketelhuis een aantrekkelijke buitenruimte met een meer visueel afwisselende beplanting gerealiseerd met een hoge verblijfskwaliteit. De hoven achter het kantoorgebouw en op het dak van de parkeergarage worden tevens voorzien van visueel aantrekkelijke beplantingen. De ruimten worden in tegenstelling tot het terrein rond het ketelhuis juist meer ingericht als tuin met een privaat karakter voor de direct omwonenden.



Gebouwkaart

De gebouwen in de basislaag zijn 2-3 lagen hoog met een kap die refereert aan de bestaande bebouwing. Deze bebouwing vormt een duidelijke ring om het binnengebied. Op deze ring zijn bovenbouwen gepositioneerd. De bouwblokken in de bovenlaag hebben een setback en zijn maximaal 5 lagen hoog. De drie accenten variëren van 7-9 lagen, liggen aan de zuidzijde om zo veel mogelijk slagschaduw in het Tapijtfabriek gebied op te vangen. De accenten zijn geplaatst op posities waar meer ruimte in de straat is en

waar dit stedenbouwkundig gepast is. In het stedenbouwkundig plan, de gebouwenveloppen en regels worden de verschillende gebouwen uitgebreid beschreven.



Beleving maaiveld en entrees

Het gebied aangrenzend aan het kantoorgebouw heeft een semi openbaar karakter. Een mengvorm van een meer publieke route door de hoofdpoot richting het gebiedshart en buitenruimtes met een (gebouw) collectief karakter. Het gebied is 's avonds afsluitbaar.

Het hart van het gebied heeft een groen en openbaar karakter. De functies die in het ketelhuis komen zullen dit gebied activeren en ondersteunen. De verschillende buitenruimtes binnen de Tapijtfabriek hebben verschillende identiteiten. De binnenplaats op de parkeergarage 'het dek' heeft een privaat karakter en is afsluitbaar. Hier liggen

achtertuinen en collectieve ruimte voor de gebouwbewoners en bezoekers.

De gebouwentrees van de appartementengebouwen zijn wanneer mogelijk aan het binnengebied ontsloten. De woningen in de plint hebben een entree aan de straatzijde. Deze entrees hebben een overgangszone met de openbare ruimte.

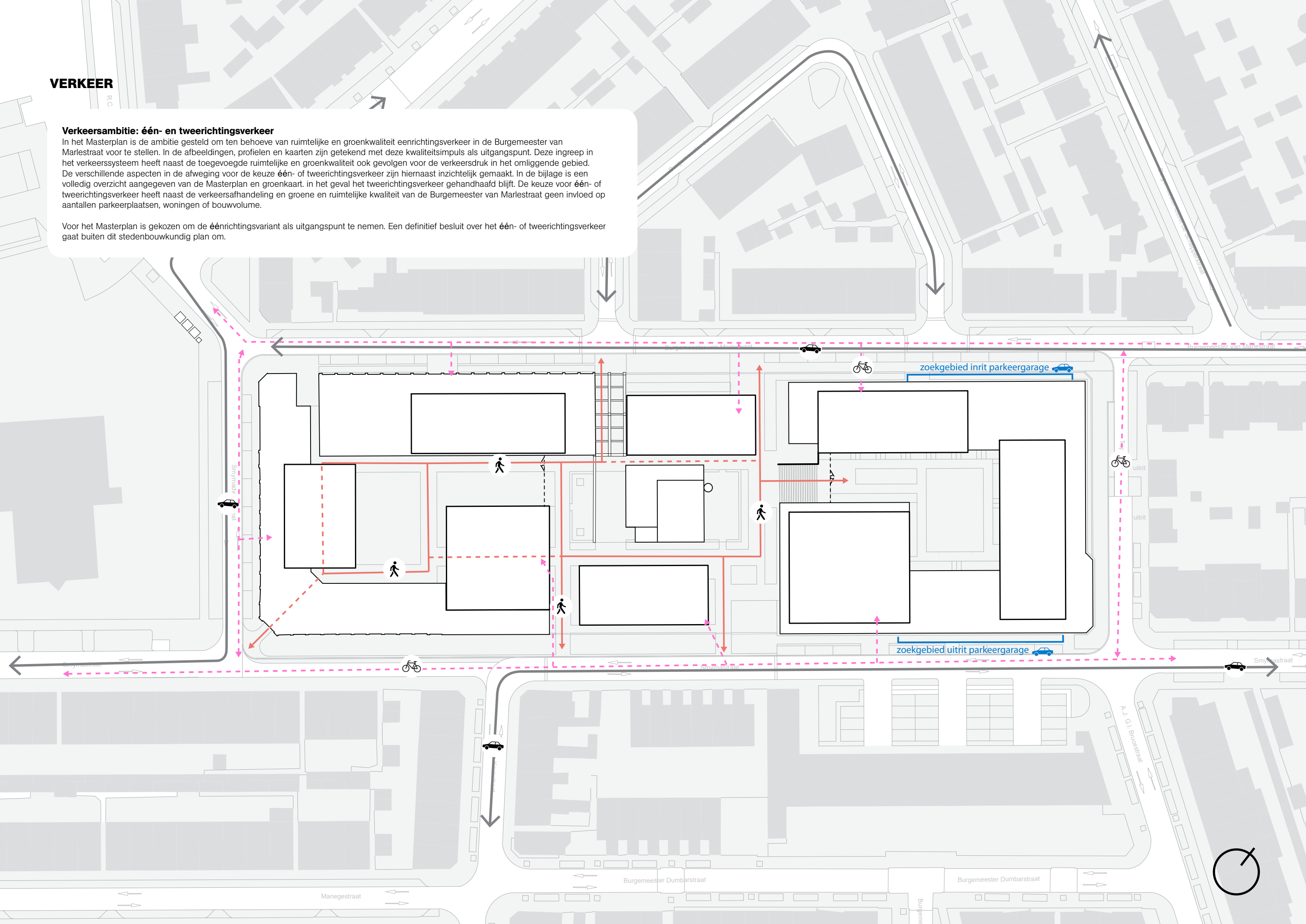
Waar de demarcatie tussen privaat eigendom en publiek eigendom komt te liggen wordt in een latere fase verder uitgewerkt.

VERKEER

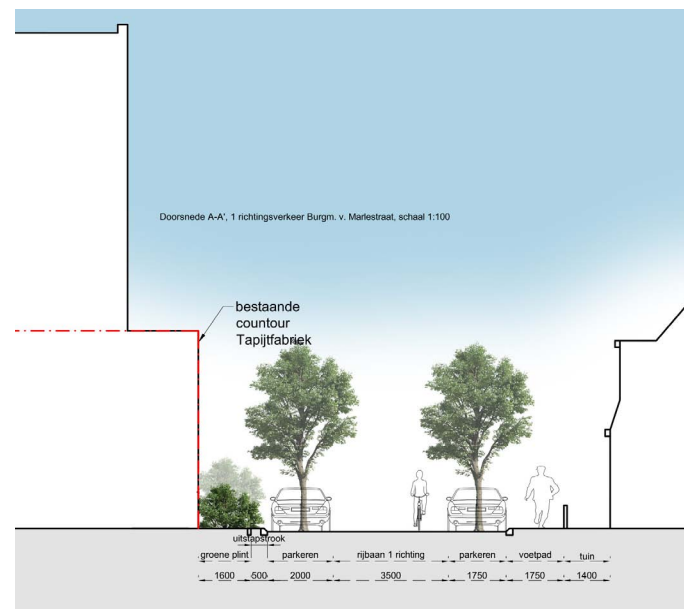
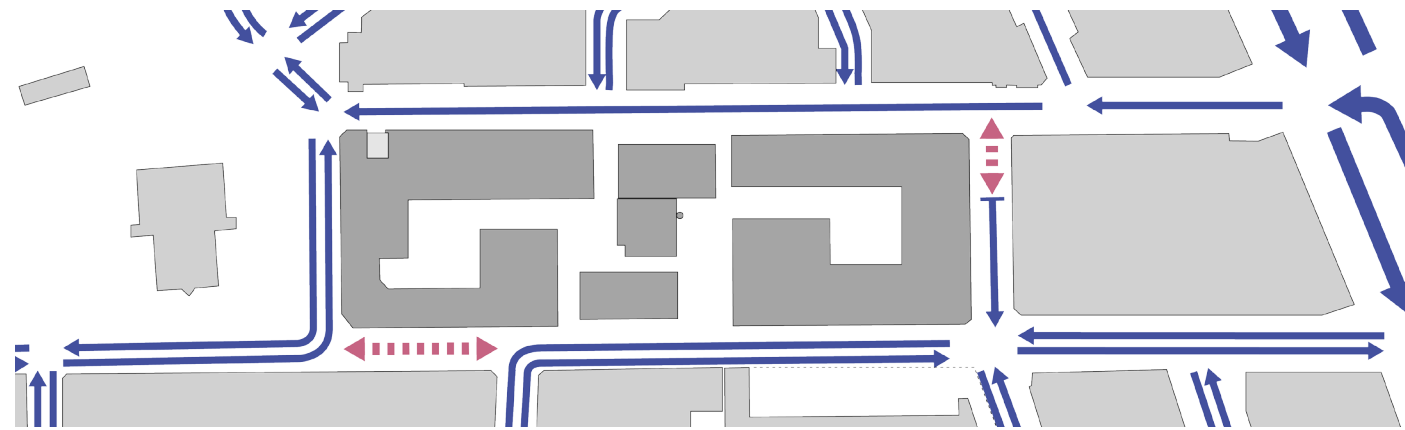
Verkeersambitie: één- en tweerichtingsverkeer

In het Masterplan is de ambitie gesteld om ten behoeve van ruimtelijke en groenkwaliteit eenrichtingsverkeer in de Burgemeester van Marlestraat voor te stellen. In de afbeeldingen, profielen en kaarten zijn getekend met deze kwaliteitsimpuls als uitgangspunt. Deze ingreep in het verkeerssysteem heeft naast de toegevoegde ruimtelijke en groenkwaliteit ook gevolgen voor de verkeersdruk in het omliggende gebied. De verschillende aspecten in de afweging voor de keuze één- of tweerichtingsverkeer zijn hiernaast inzichtelijk gemaakt. In de bijlage is een volledig overzicht aangegeven van de Masterplan en groenkaart. In het geval het tweerichtingsverkeer gehandhaafd blijft. De keuze voor één- of tweerichtingsverkeer heeft naast de verkeersafhandeling en groene en ruimtelijke kwaliteit van de Burgemeester van Marlestraat geen invloed op aantallen parkeerplaatsen, woningen of bouwvolume.

Voor het Masterplan is gekozen om de éénrichtingsvariant als uitgangspunt te nemen. Een definitief besluit over het één- of tweerichtingsverkeer gaat buiten dit stedenbouwkundig plan om.



EENRICHTINGSVERKEER BURGEMEESTER VAN MARLESTRAAT

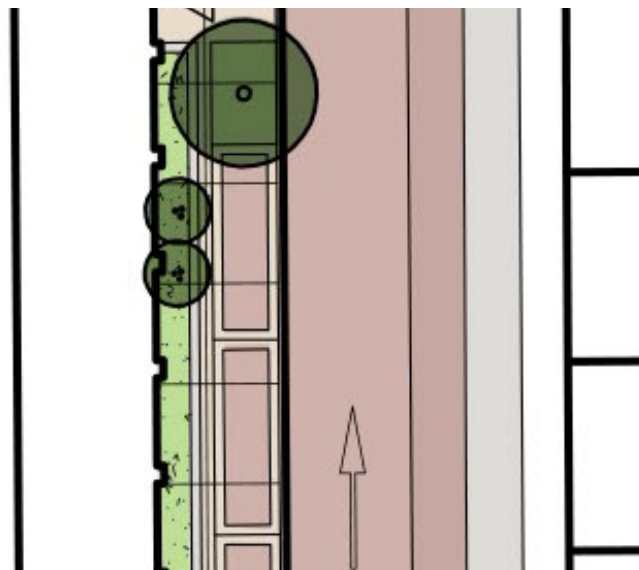


Eénrichtingsverkeer introduceren

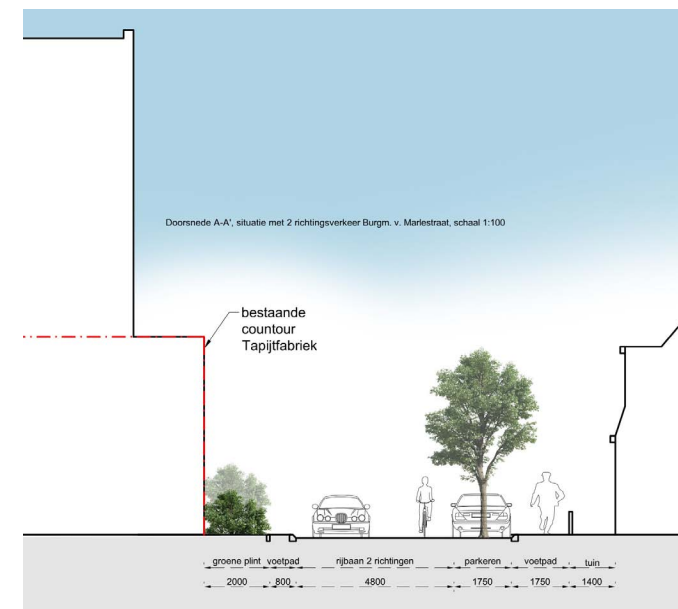
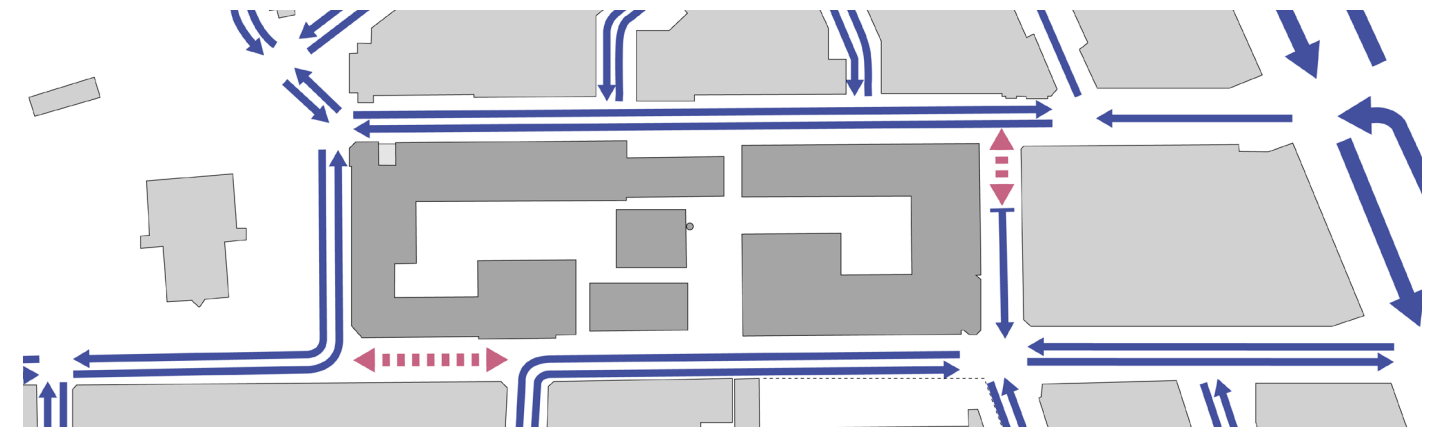
Bij de herontwikkeling van de Tapijtfabriek zien wij kans om de omliggende straten mee te nemen in de totale ontwikkeling. Hierbij kan het verkeersbeleid met éénrichtingsverkeer aan het begin van de Burgemeester van Marlestraat verder door worden getrokken tot langs de Tapijtfabriek. Hiermee ontstaat meer overzicht in het verkeer en komt er ruimte vrij voor een kwalitatieve inrichting.

Hieronder de voor- en nadelen van deze variant:

- + Meer ruimte voor kwalitatief groen, waaronder het doortrekken van de laanstructuur van bomen.
- + Betere verdeling van openbare parkeergelegenheid in de wijk.
- + Minder verkeersbewegingen in de Burgemeester van Marlestraat.
- + Minder verkeersbewegingen in de Burgemeester IJssel de Schepperstraat.
- + Meer ruimte voor voetgangers.
- + Eénrichtingverkeer sluit aan bij het STOMP principe waarbij langzaam verkeer (fietser en voetganger) de prioriteit krijgt boven gemotoriseerd verkeer. Hierdoor neemt de verblijfskwaliteit op straat toe doordat er meer ruimte is voor ontmoeten
- + De woningen aan de zijde van de Tapijtfabriek kunnen volwaardige entrees krijgen
- + Er is ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren
- + Invoering van éénrichtingverkeer over een langer wegvak voorkomt ongewenst tegen de richting inrijden
- Mogelijke stijging verkeersdruk richting omliggende straten.
- Eventuele handhaving nodig om tegen de richting rijden aan te pakken.



TWEERICHTINGSVERKEER BURGEMEESTER VAN MARLESTRAAT

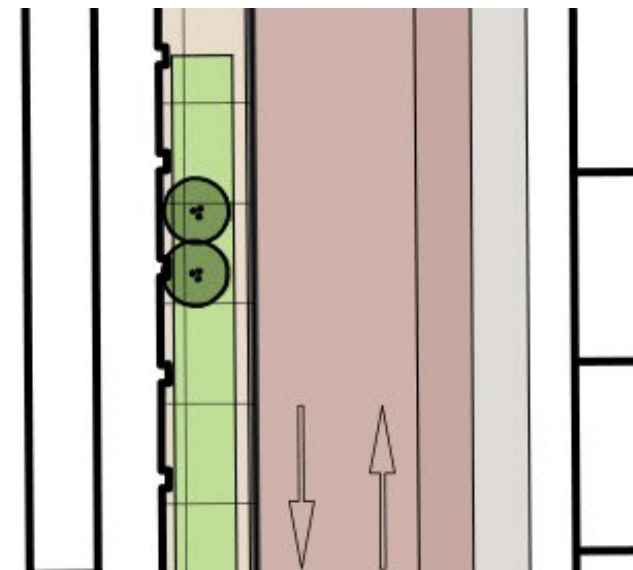


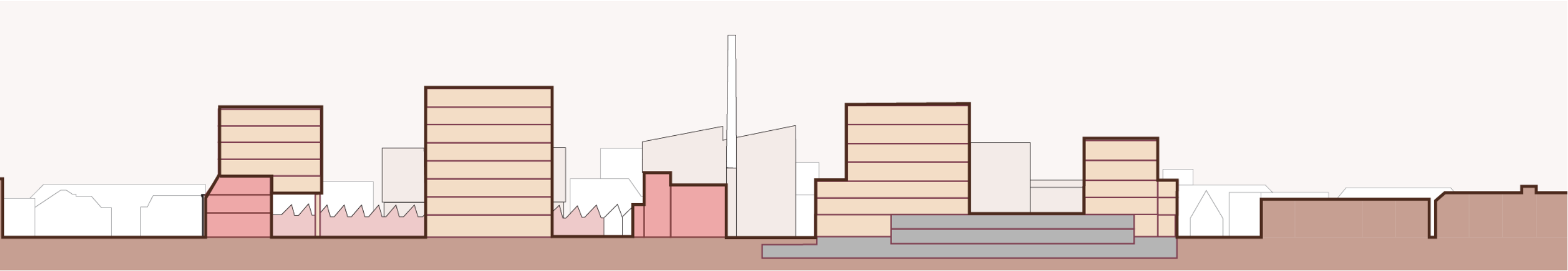
Tweerichtingsverkeer behouden

Indien geen aanpassing van de verkeersstromen in de Burgemeester van Marlestraat gewenst is, kan de verkeerssituatie gelijk blijven aan de huidige situatie. Men hoeft niet te wennen aan een nieuwe verkeerssituatie maar de kans om de algemene kwaliteit in de straat te verbeteren wordt gemist. De straat blijft in dit geval (deels) een smalle tweerichtingsweg.

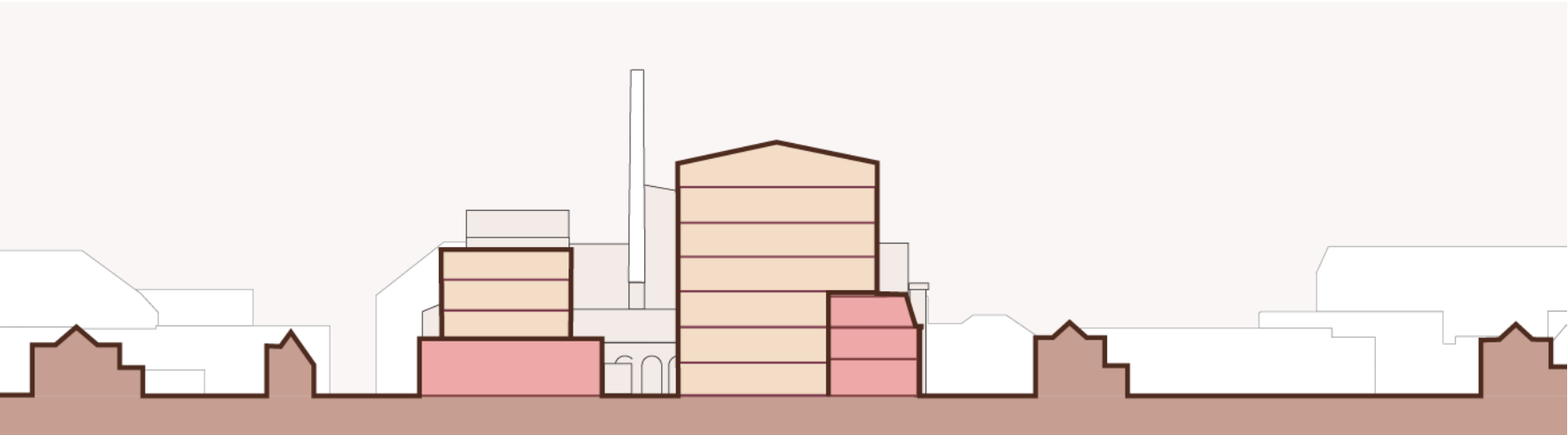
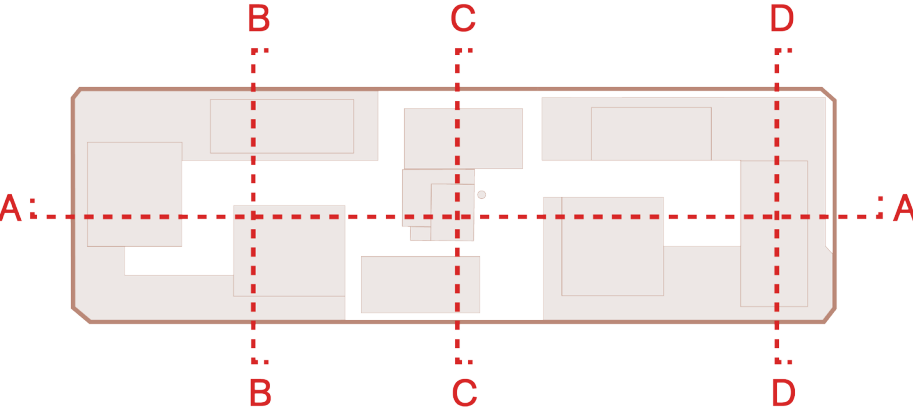
Hieronder de voor- en nadelen van deze variant:

- + Verkeerssituatie blijft hetzelfde, men hoeft niet te wennen aan een nieuwe situatie.
- + Stijging van verkeersdruk richting omliggende straten blijft gering.
- Minder ruimte voor kwalitatief groen, er is te weinig ruimte voor nieuwe bomen.
- Zeer beperkte ruimte voor de herverdeling van openbare parkeergelegenheid in de wijk.
- Verkeersbewegingen in de Burgemeester van Marlestraat zullen stijgen.
- Verkeersbewegingen in de Burgemeester IJssel de Schepperstraat zullen stijgen.
- Weinig ruimte voor voetgangers.





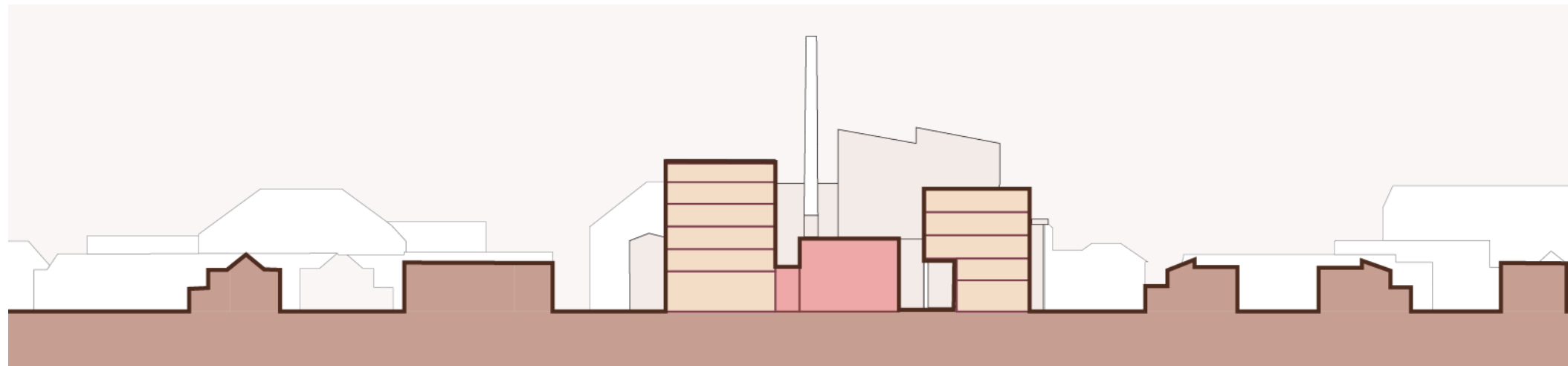
DOORSNEDE A-A



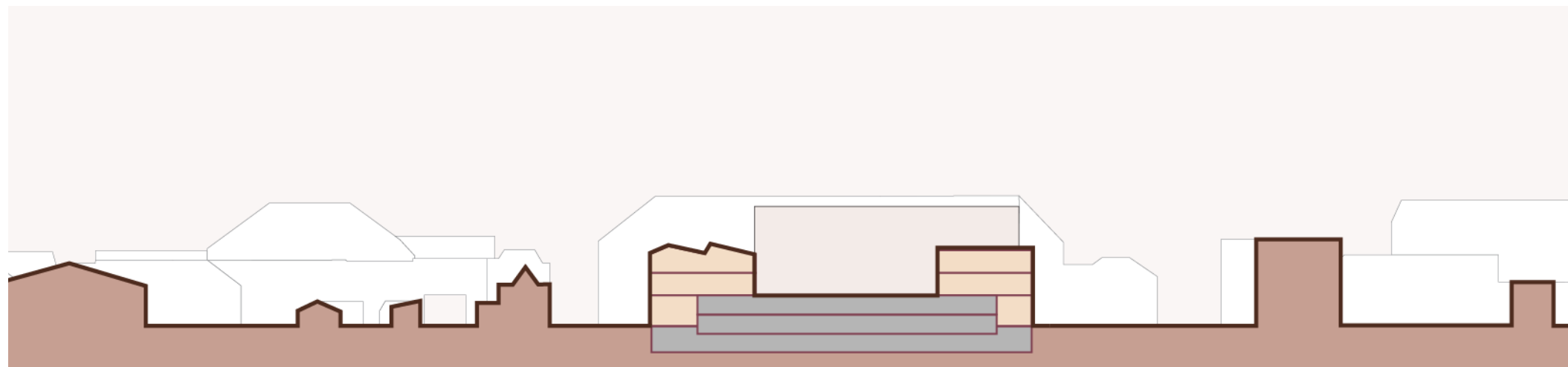
DOORSNEDE B-B

In de doorsneden door het plangebied is de samenhang tussen de verschillende bouw-
blokken goed zichtbaar. In de profieldoorsneden
van de straten in het plan wordt inzicht gegeven
in de verhouding van de openbare ruimte in
relatie tot de bebouwing in de straatwanden.
Ook wordt zichtbaar hoe gebouwen aansluiten
op de straat.

De doorsneden in dit stedenbouwkundig plan
maken onderdeel uit van de uitwerking. In het
stedenbouwkundig plan is onder het hoofdstuk
'Bouwenveloppen en regels' aangegeven binnen
welke speelruimte de verschillende bouw-
blokken opgelost moeten worden in de nadere
uitwerking.

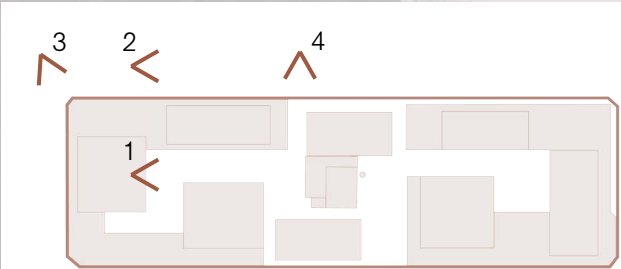
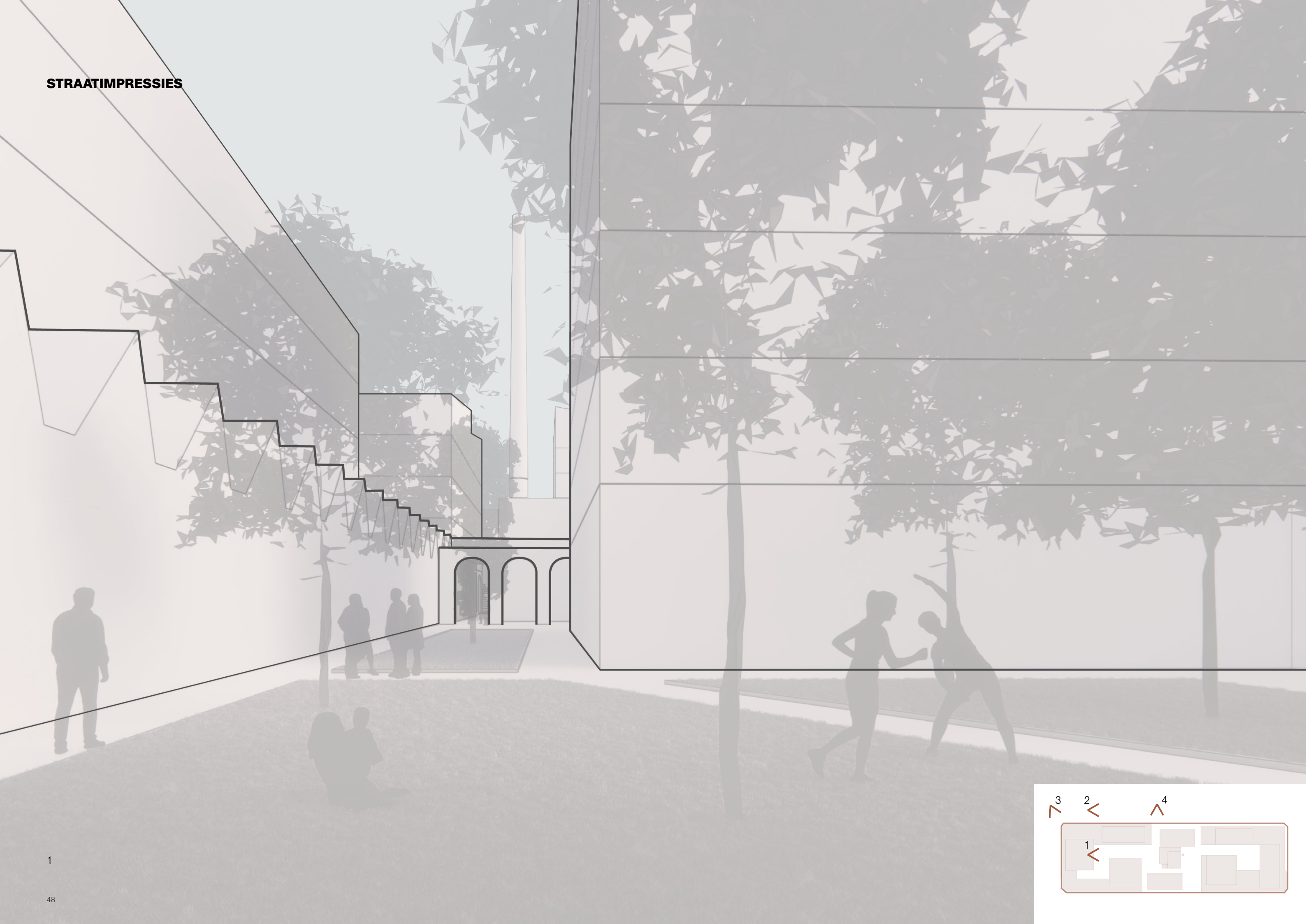


DOORSNEDE C-C



DOORSNEDE D-D

STRAATIMPRESSIES





2

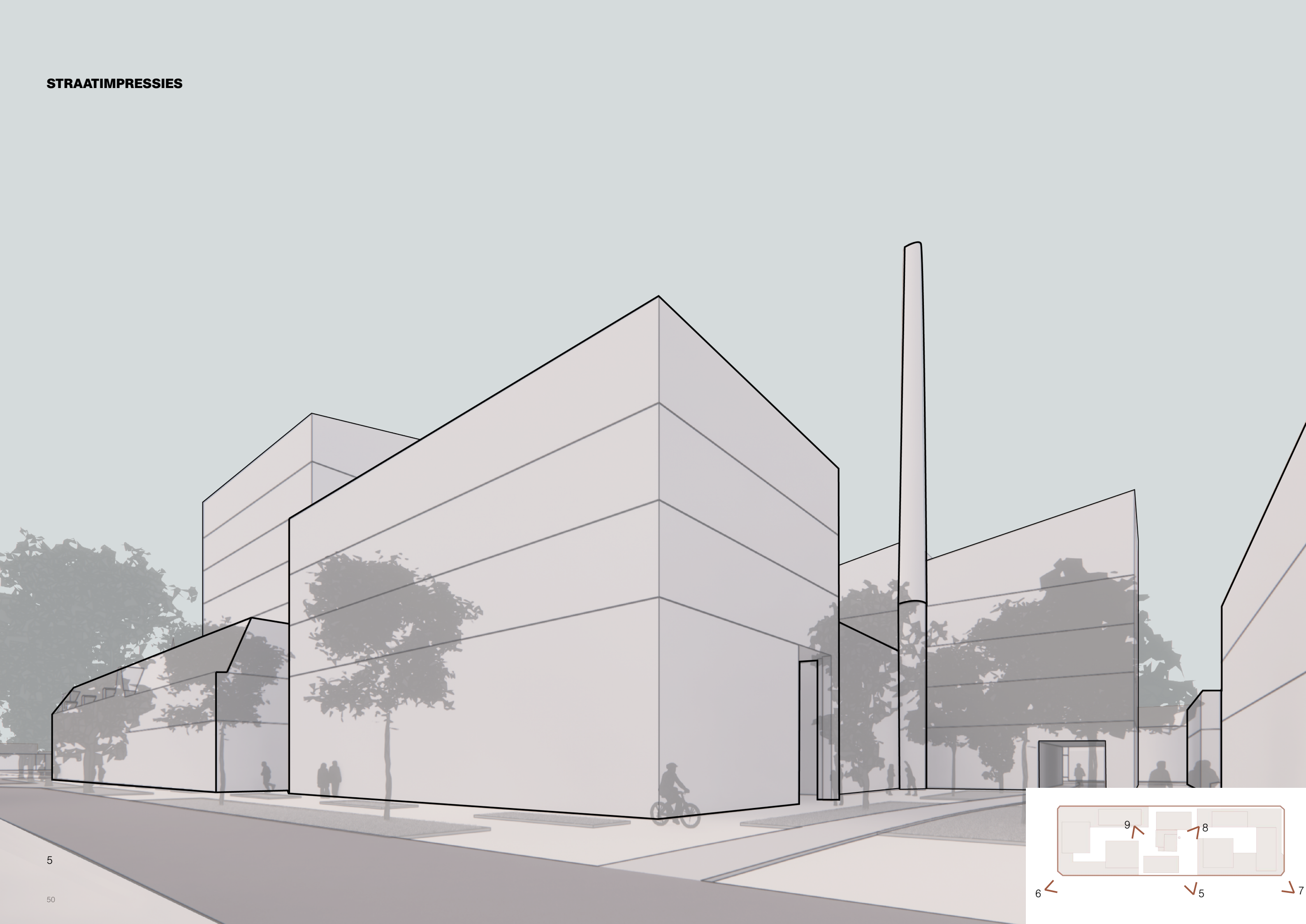
Met de straatimpressies wordt zichtbaar hoe de bouwblokken landen in de straat en hoe de setbacks en gebouwen in de straat komen te staan.



3

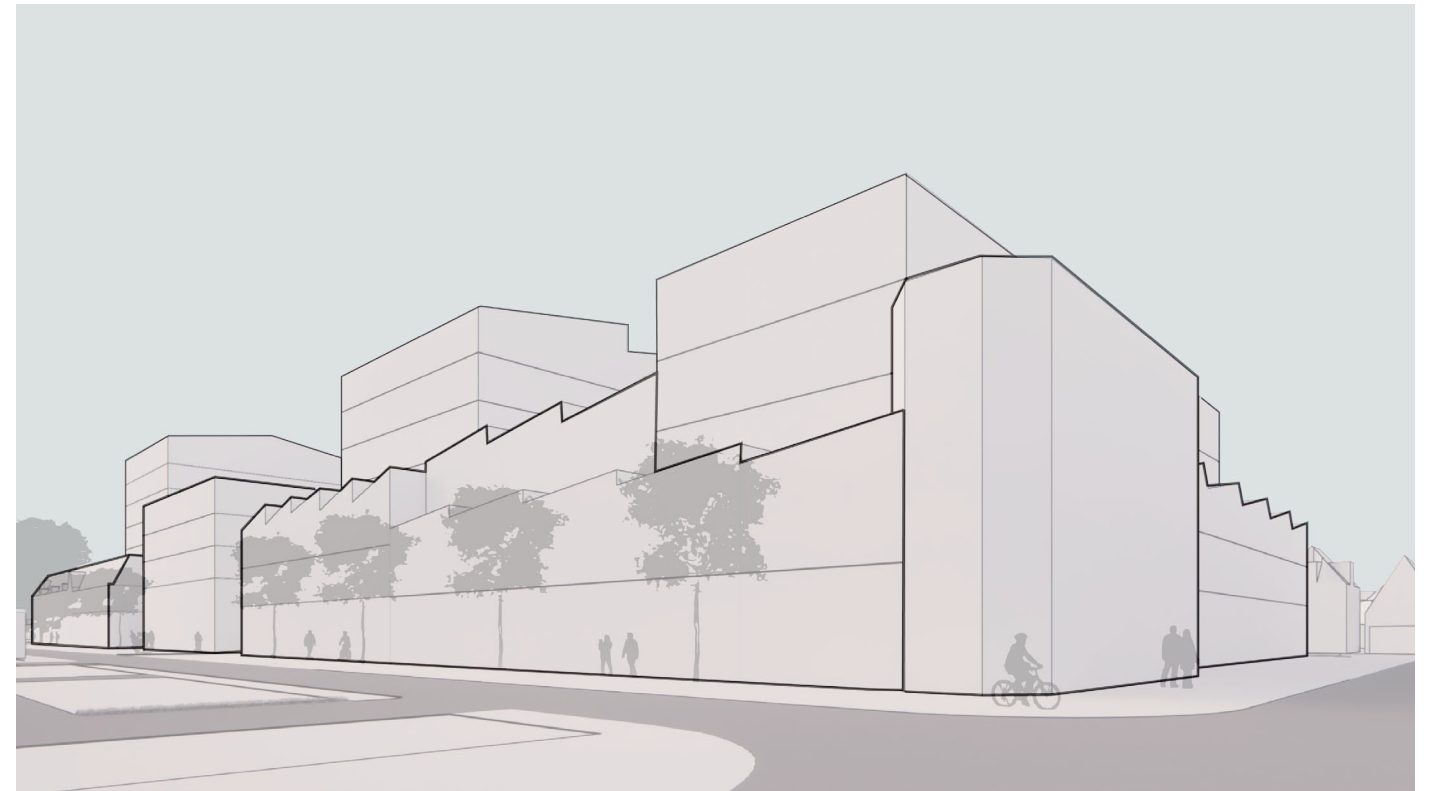


4

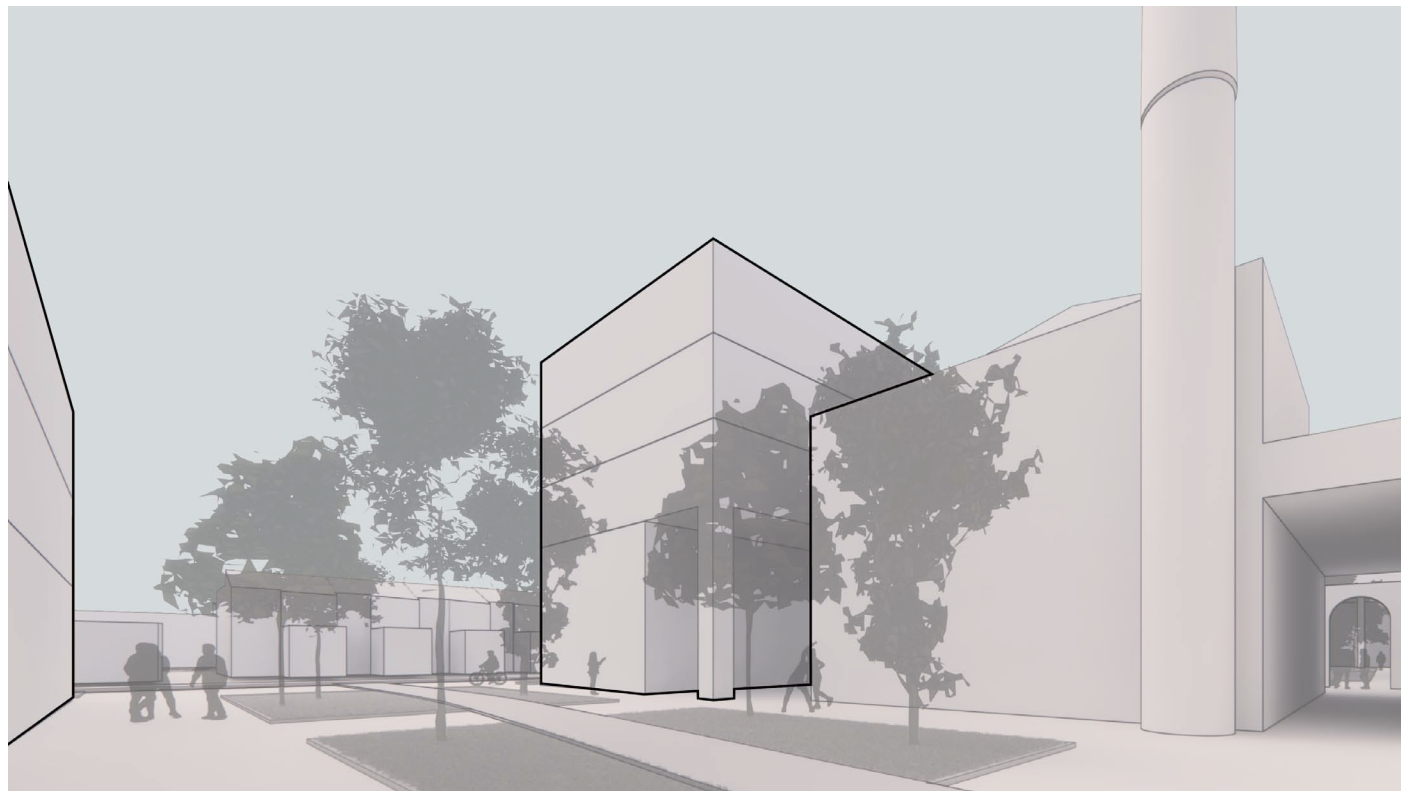




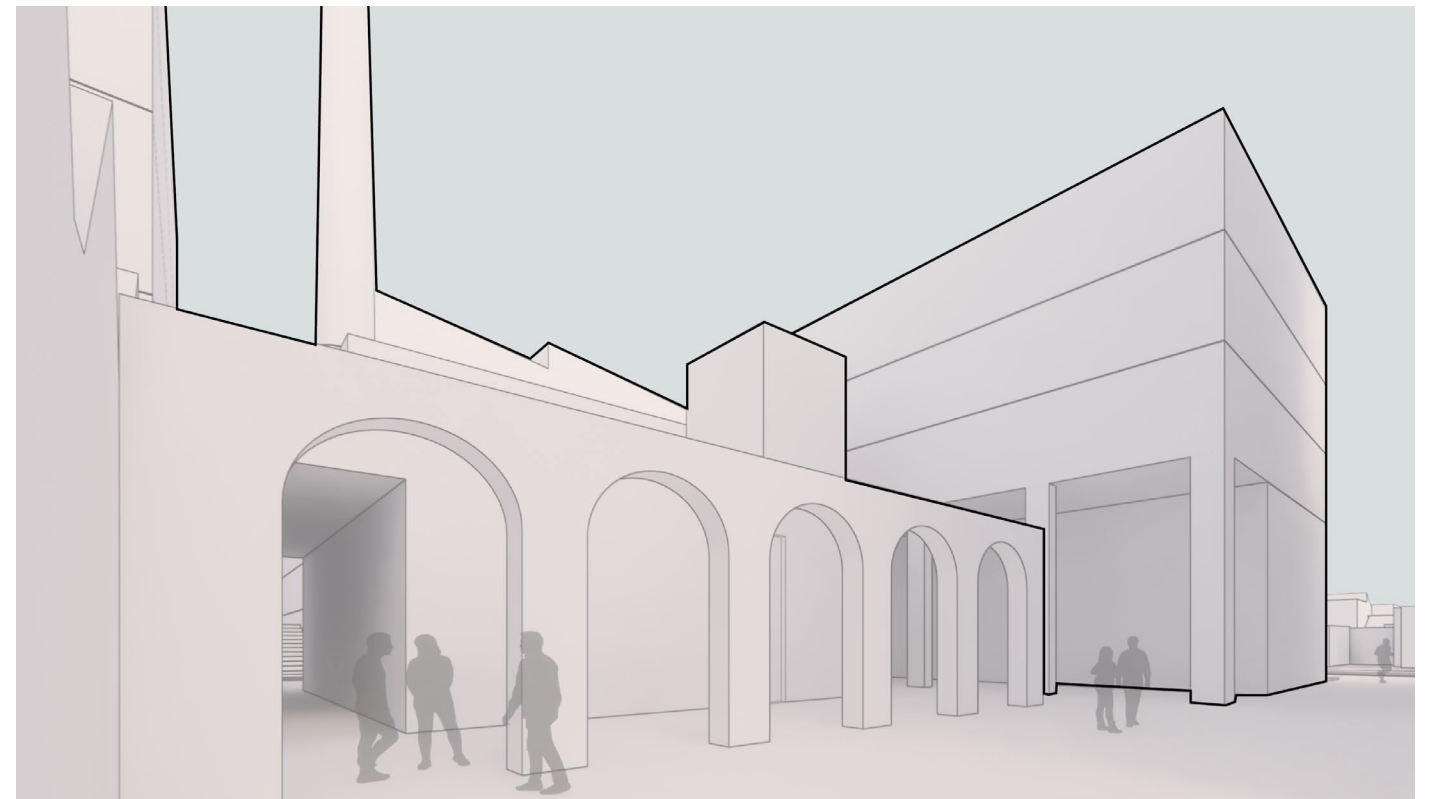
6



7



8

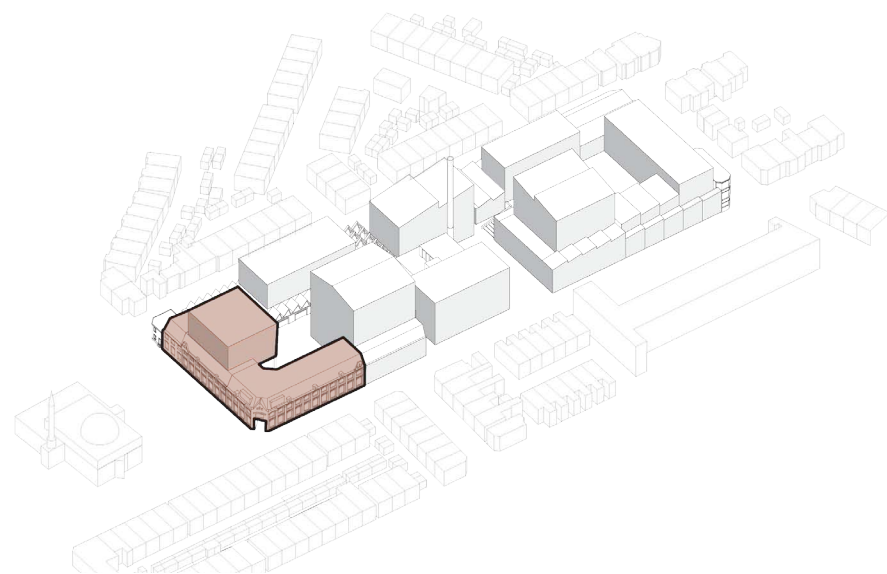


9

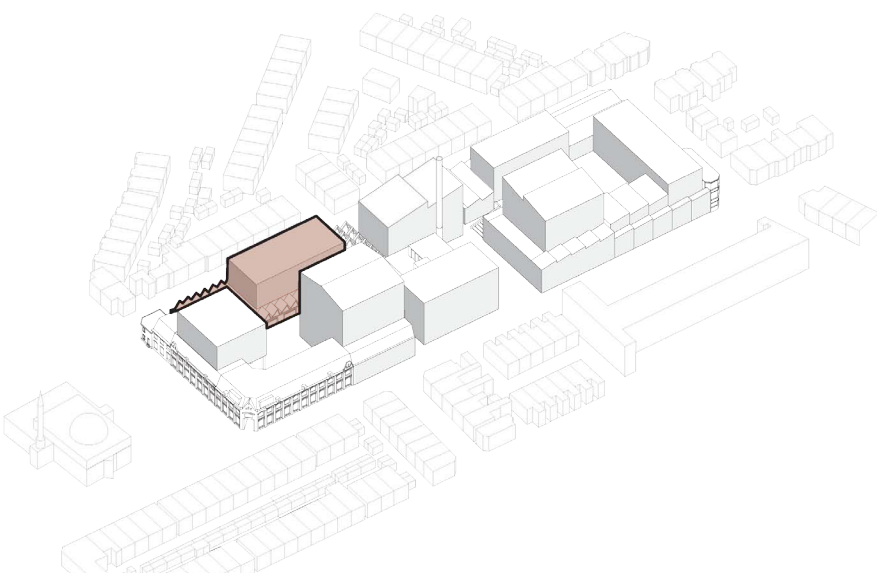
6. BOUWENVELOPPEN EN REGELS



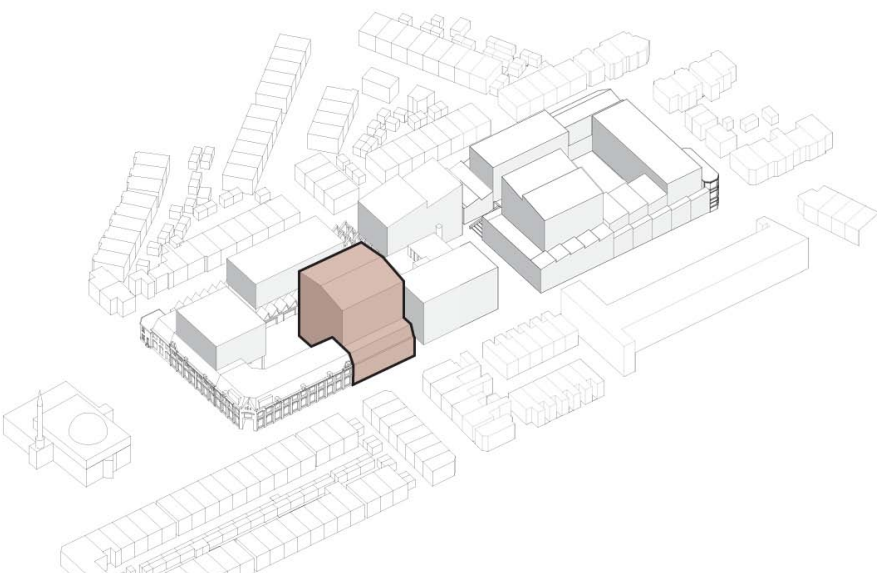
DE OUDE FABRIEK



A: HET KANTOOR

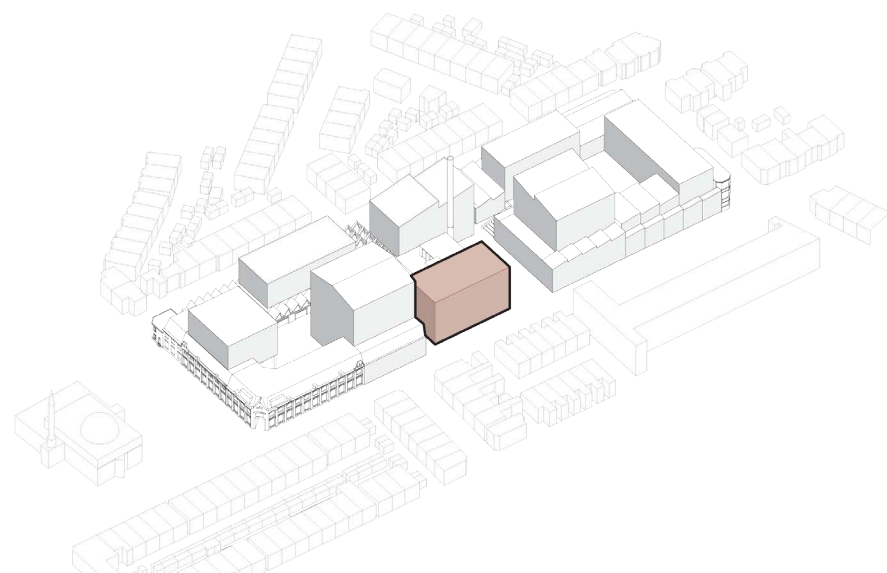


B: PRODUCTIEHALLEN

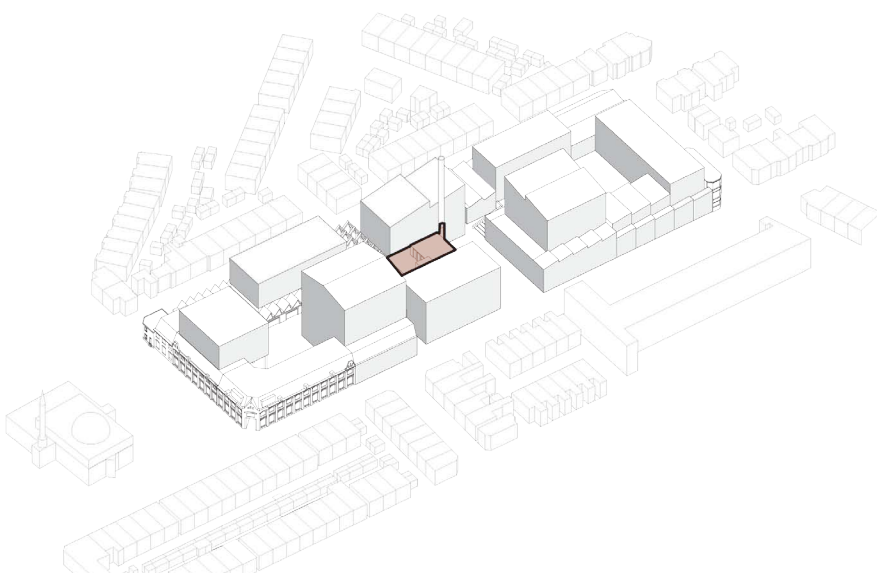


C: DE OPZICHTER

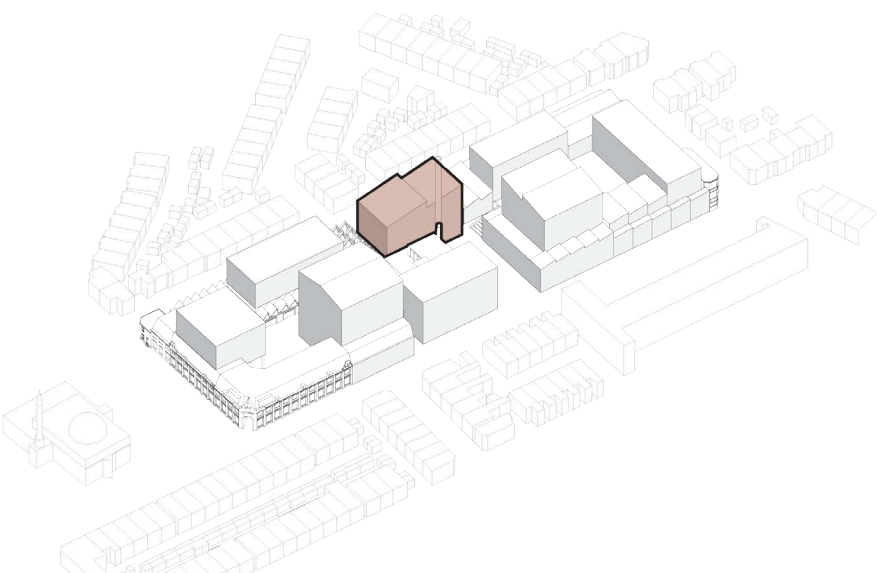
HET HART VAN DE FABRIEK



D: DE VERVERIJ

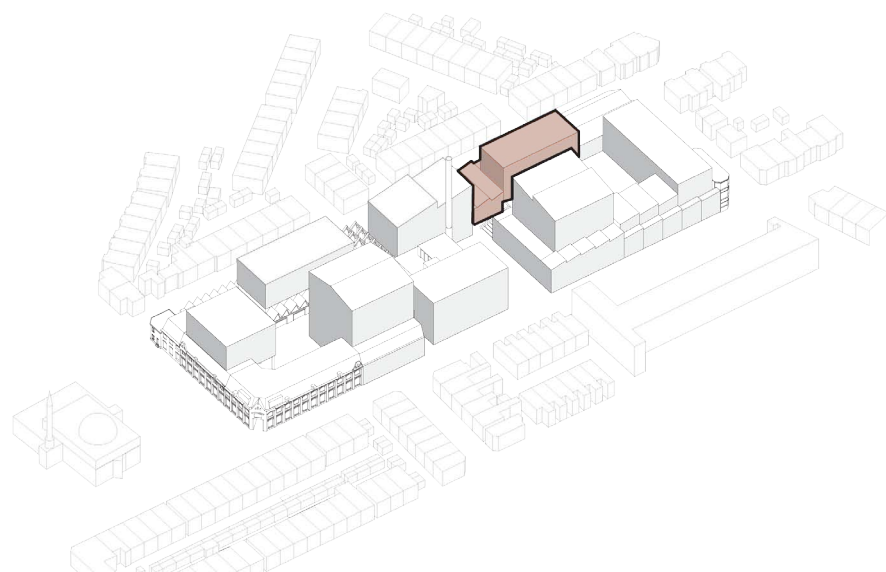


E: HET KETELHUIS

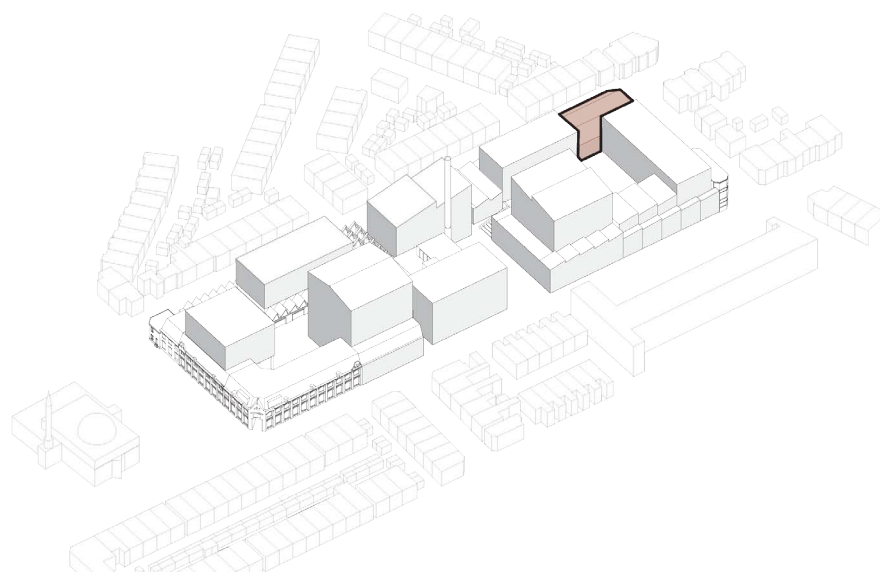


F: DE WEVERIJ

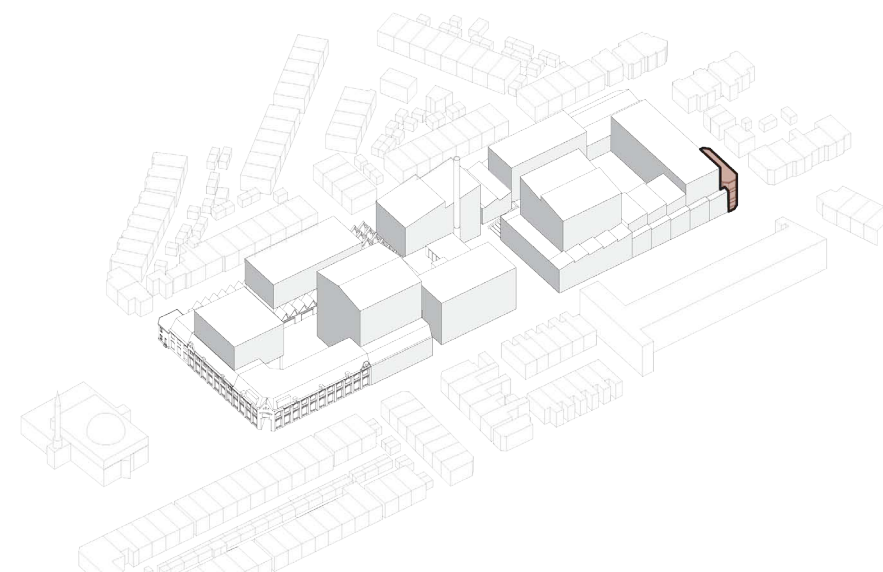
DE NIEUWE FABRIEK



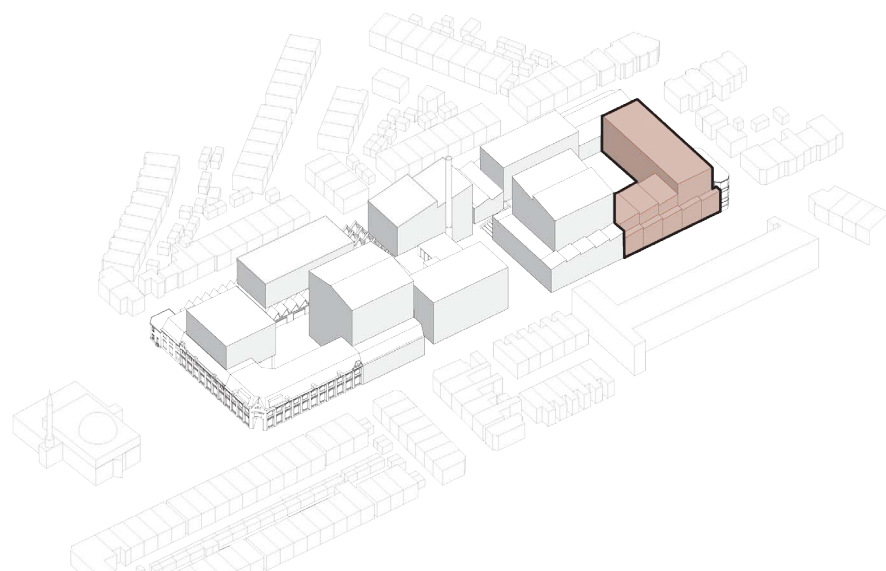
G: DE MACHINWERKPLAATS



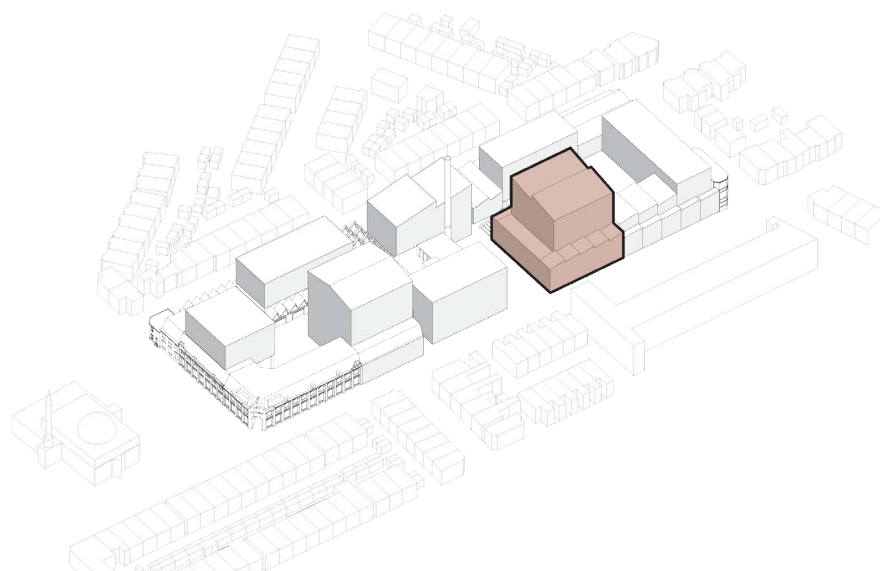
H: DE PLAATWERKERIJ



I: HET LABKANTOOR

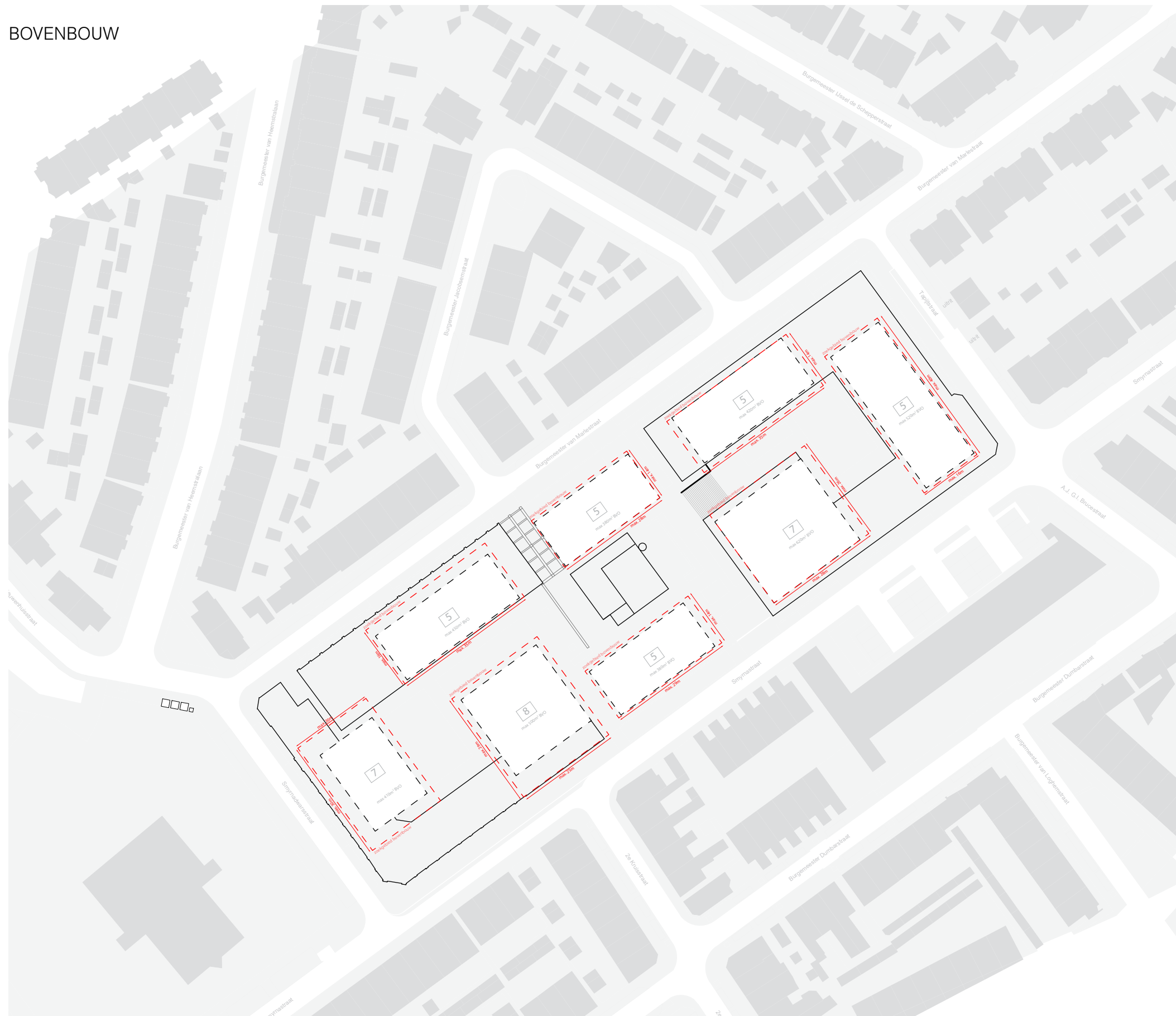


J: HET NIEUWE LAB



K: DE DROGERIJ

BOVENBOUW

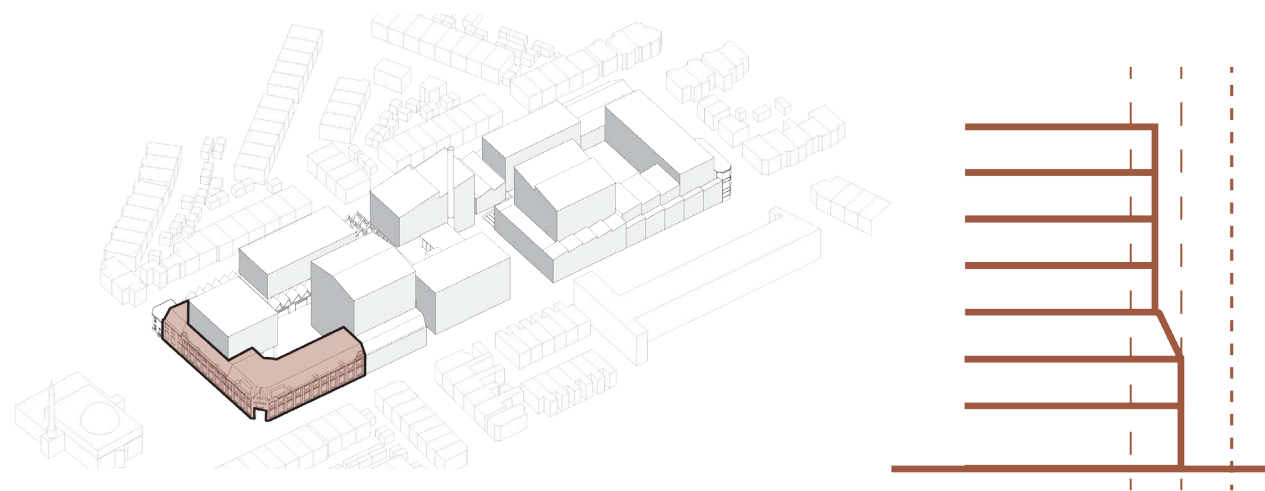


Bouwvelden en bouwhoogtes

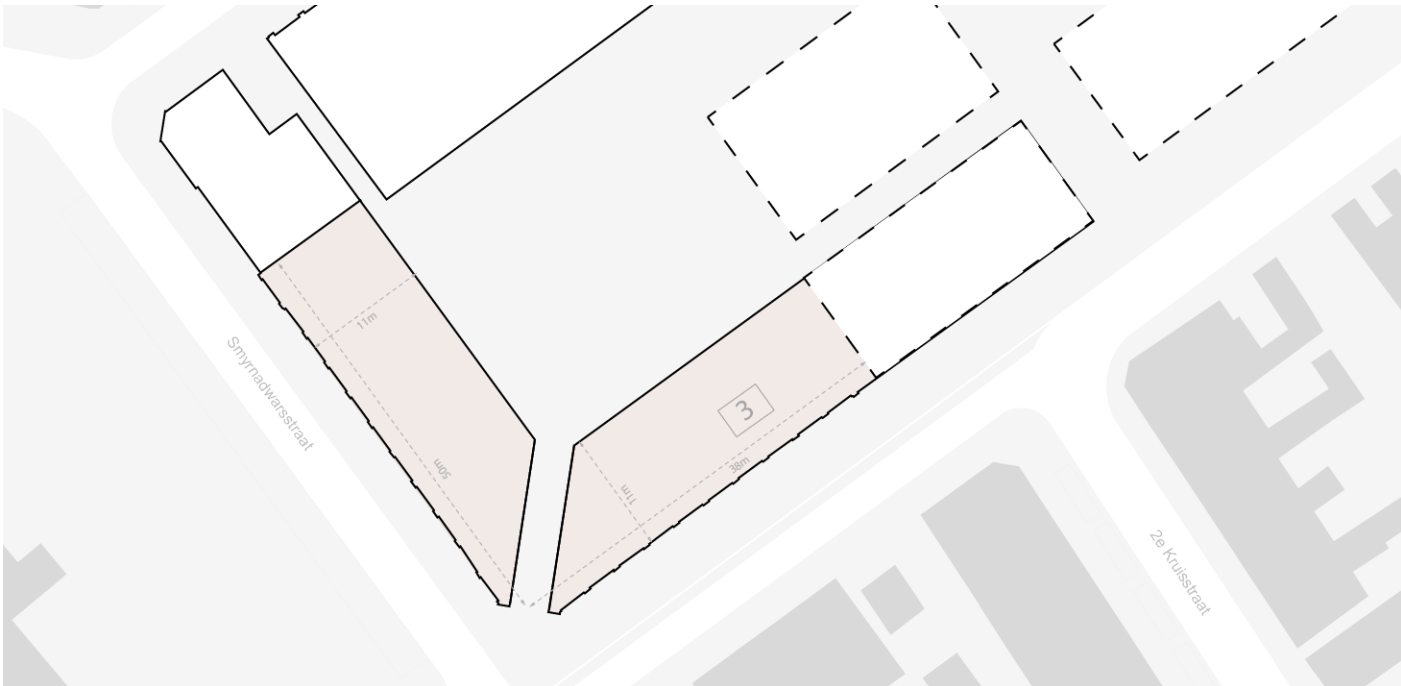
De Tapijtfabriek bestaat uit een ensemble van verschillende gebouwen. De bouwregels (maximale hoogte, gebouwpositie en bouwmassa) per gebouw en gebouwdeel zijn vastgelegd in een beschrijving van de bouwvelden.

In algemene zin bestaan de verschillende gebouwdelen uit een basislaag of onderbouw van drie tot vier lagen die op straat niveau landen. Met een setback van minimaal twee meter ten opzichte van de onderbouw staan hier op verschillende plaatsen bovenbouwen.

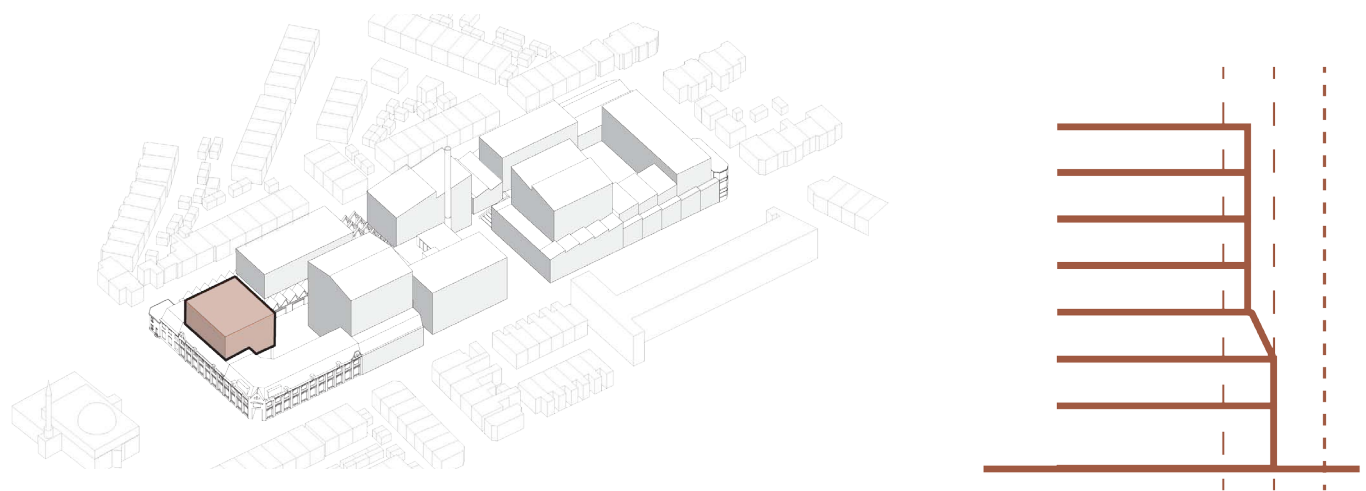
In dit Masterplan worden de gebouwen en het programma op hoofdlijnen beschreven. Het beschreven volume/bouwveld heeft een marge, wiebelruimte, waarbinnen de maximaal vastgestelde metrages (max 24.000m² exclusief fiets en autoparkeren aan woon, commercieel en kantooroppervlakte) kunnen worden gepositioneerd. Deze marge geeft in de uitwerking van de bebouwing schuifruimte voor architectuur en het plaatsen van verschillende programma's binnen de verscheidene gebouwen.



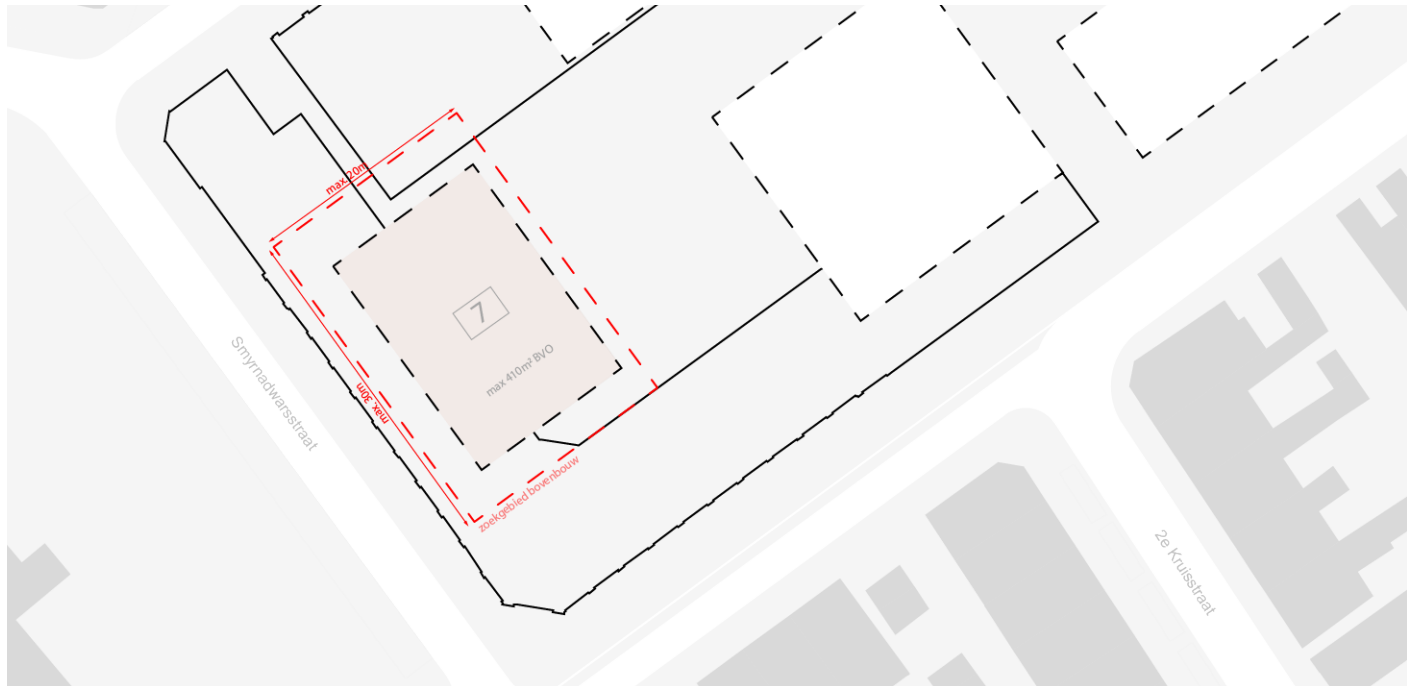
A: HET KANTOOR



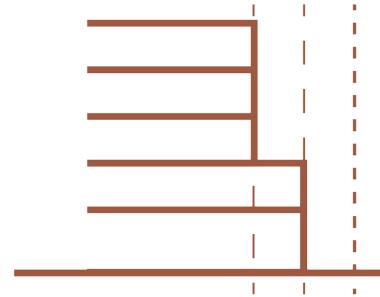
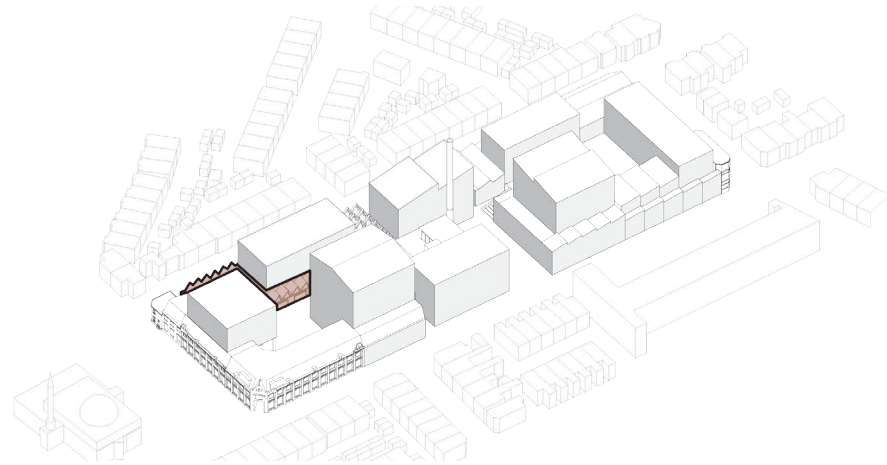
- Bestaande kantoor wordt behouden
- staat in de rooilijn
 - basis bestaat uit 3 lagen
 - begane grond is 3,5-4m hoog
 - goothoogte 8m
 - nokhoogte 11m
 - dakhelling is ca.60 graden
 - dakkapellen zijn toegestaan maar zijn ondergeschikt aan de bestaande kapvorm



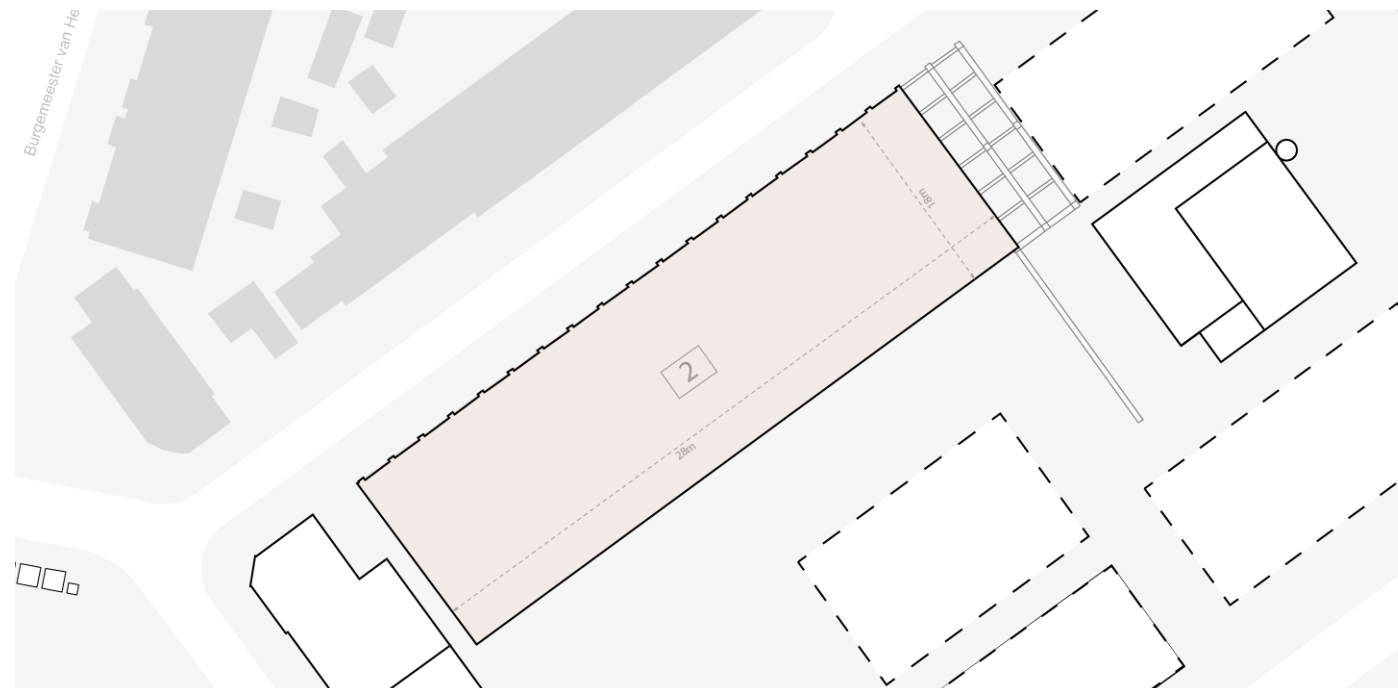
A: BOVENBOUW



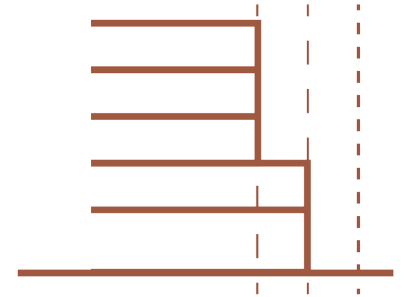
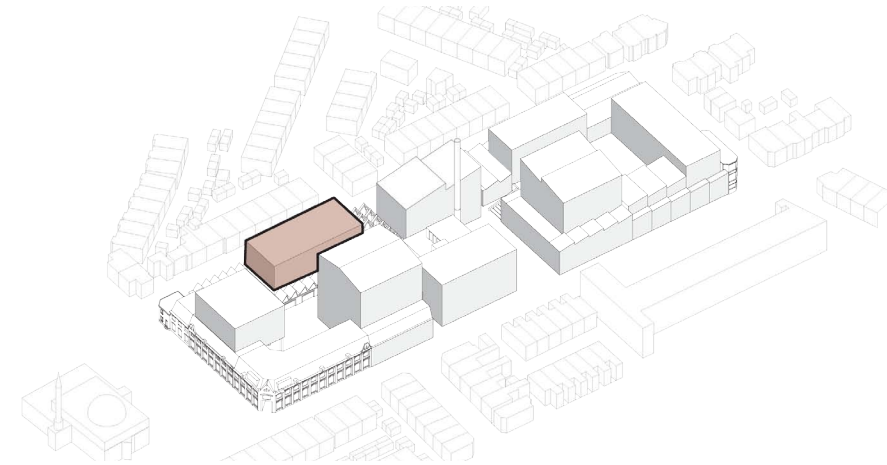
- Bovenbouw op bestaande kantoor
- staat minimaal 2m uit de rooilijn
 - de opbouw bestaat uit 4 lagen
 - dakhoogte 21m
 - installaties op het dak uit het zicht (max 3m boven dakhoogte)



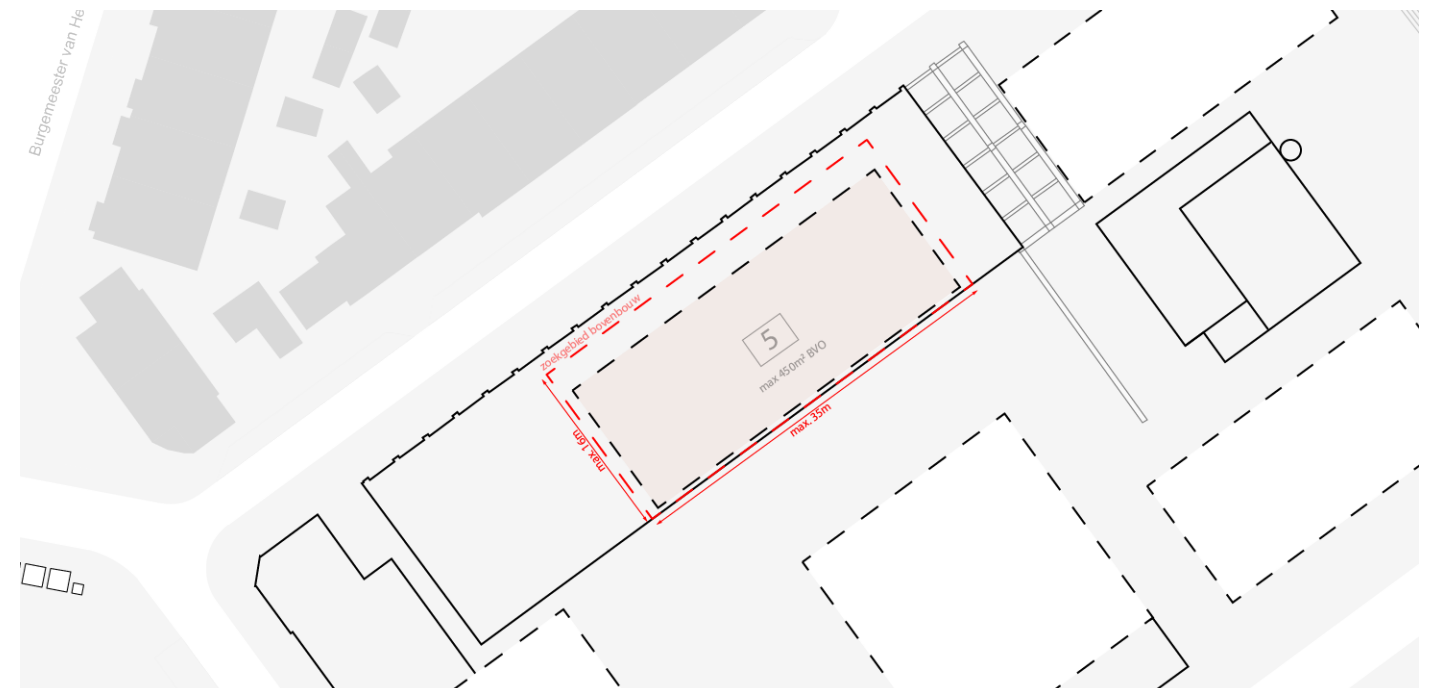
B: PRODUCTIEHALLEN



- Bestaande sheds worden behouden
- staat in de rooilijn
 - basis bestaat uit 1 laag met sheddak
 - begane grond is 3,5-4m hoog
 - goothoogte 3,5m
 - nokhoogte 6m

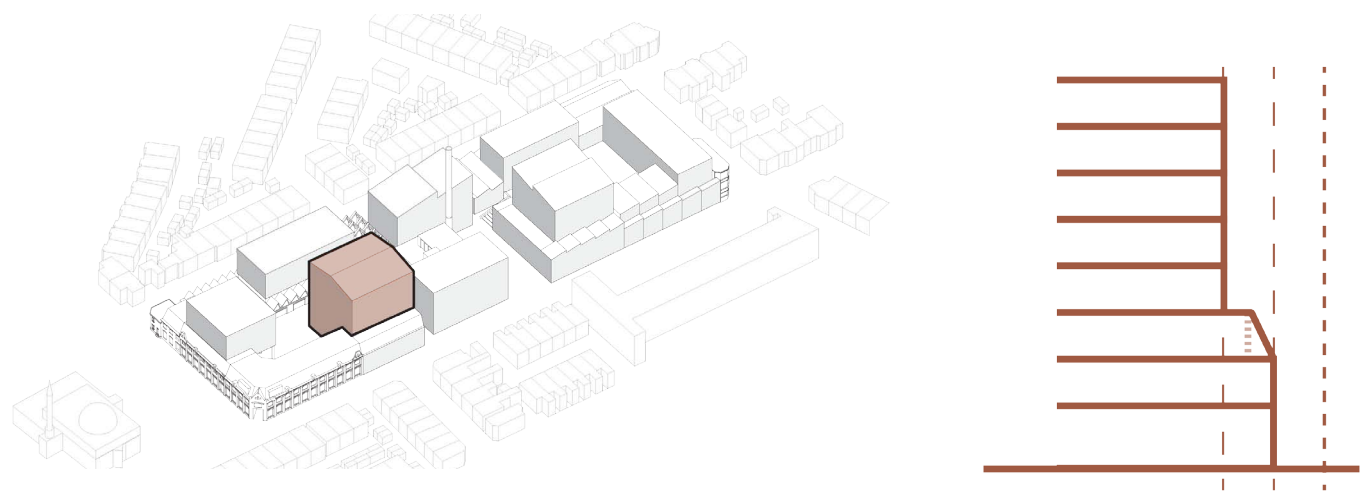
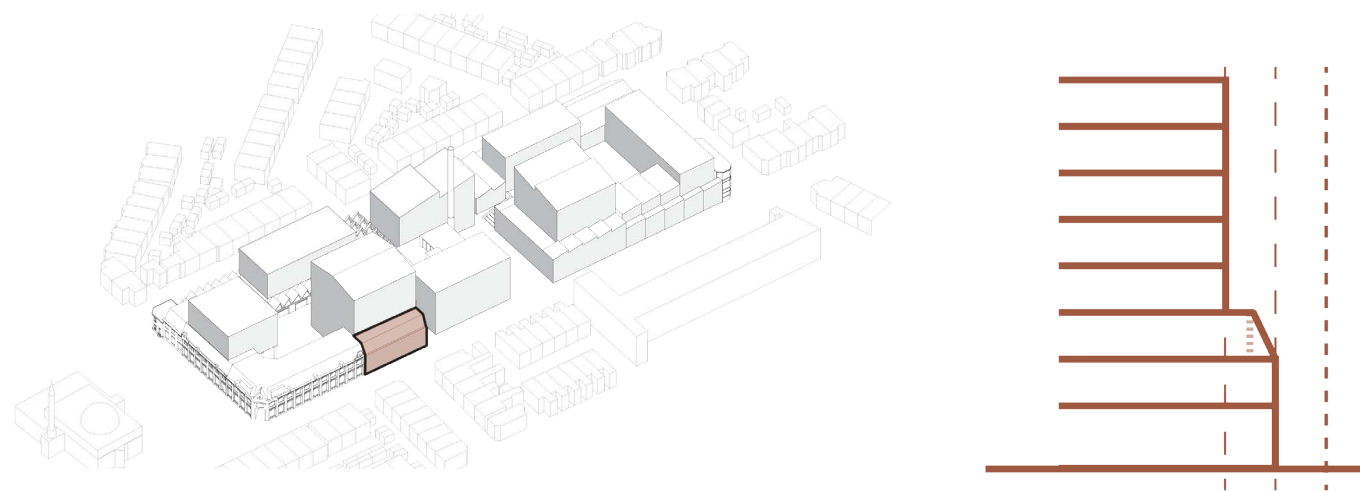


BOVENBOUW

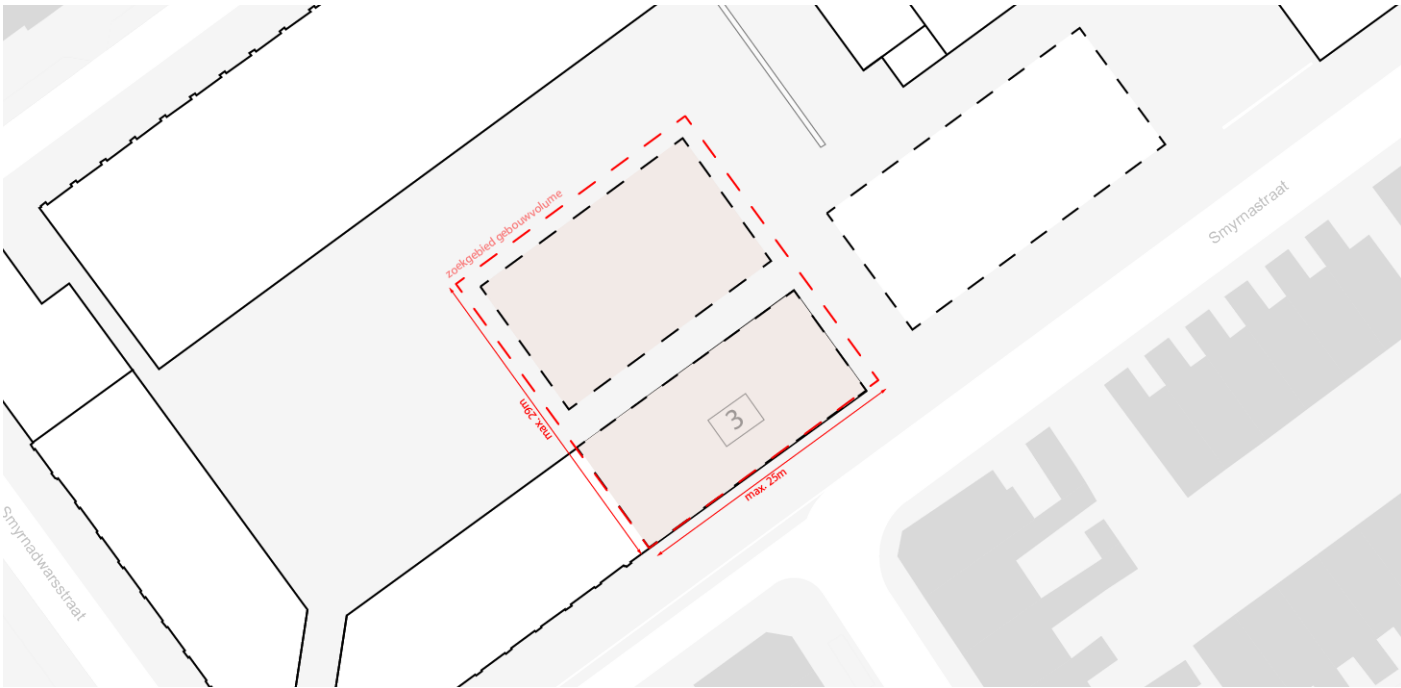


- Bovenbouw op bestaande sheds
- staat minimaal 2m uit de rooilijn
 - de opbouw bestaat uit 3 lagen
 - dakhoogte 16m
 - installaties op het dak uit het zicht (max 3m boven dakhoogte)

DE OUDE FABRIEK



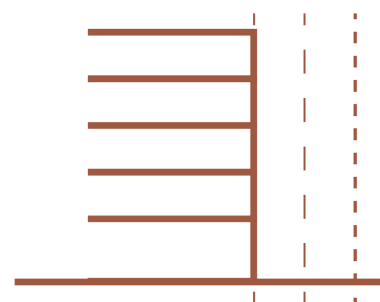
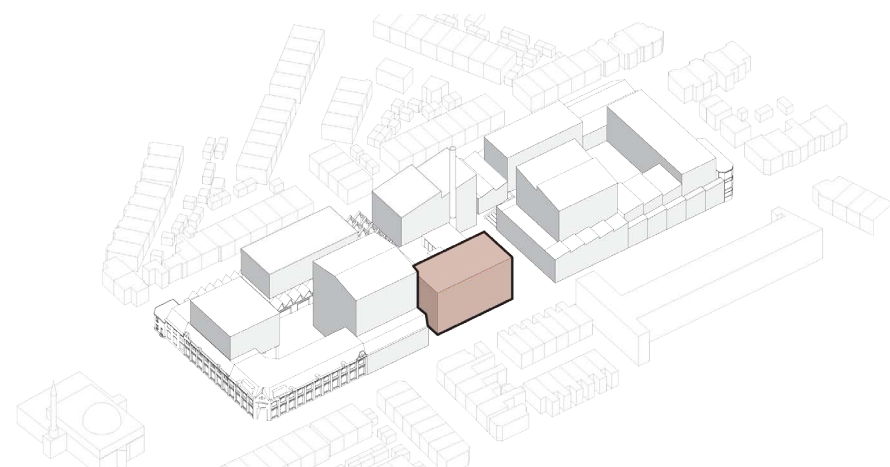
C: DE OPZICHTER



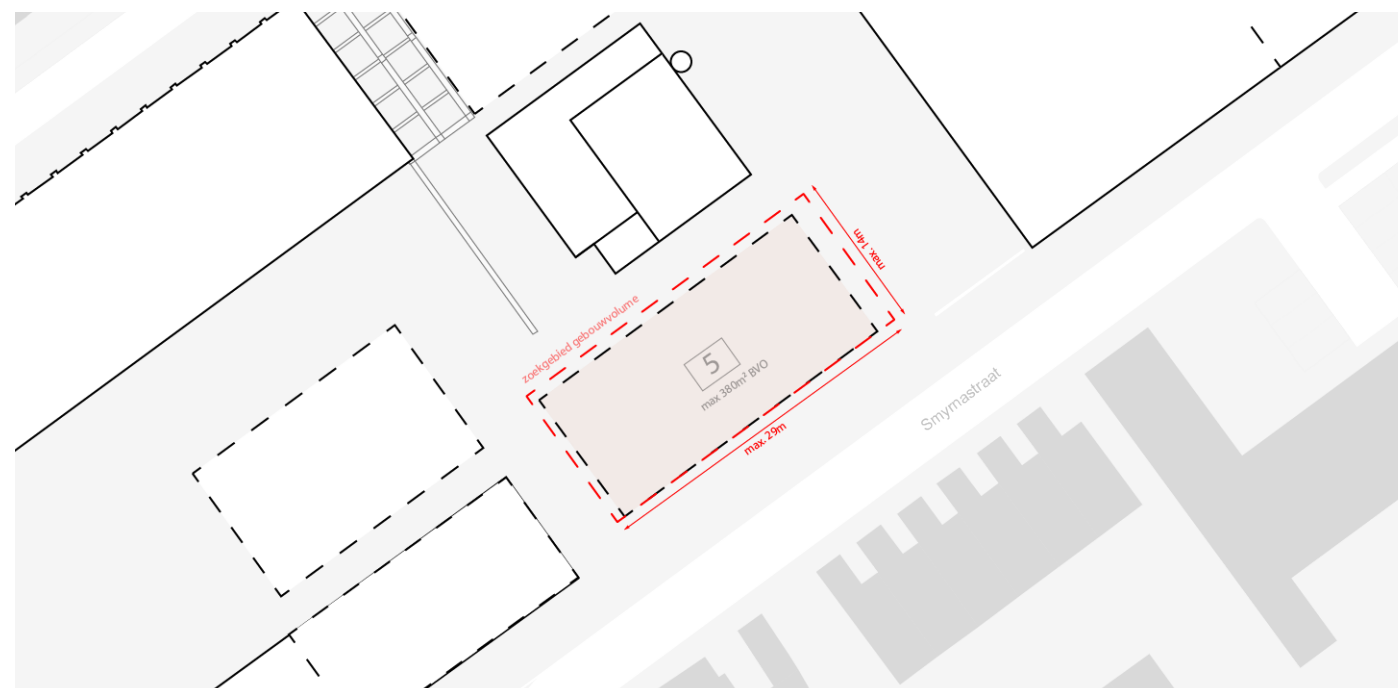
- Beslslag
- staat in de rooilijn
 - basis bestaat uit 3 lagen
 - begane grond is 3,5-4m hoog
 - goothoogte 8m
 - nokhoogte 11m
 - dakhelling is ca.60 graden
 - dakkapellen zijn toegestaan maar zijn ondergeschikt aan de bestaande kapvorm

- Bovenbouw op bestaande kantoor
- staat minimaal 2m uit de rooilijn
 - de opbouw bestaat uit 5 lagen
 - goothoogte 26m
 - nokhoogte 28m
 - installaties op het dak uit het zicht (max 3m boven dakhoogte)

alle genoemde maten onder voorbehoud van een 10% afwijkingsmogelijkheid

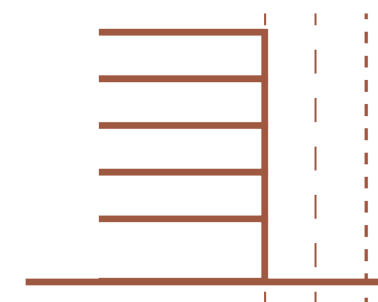
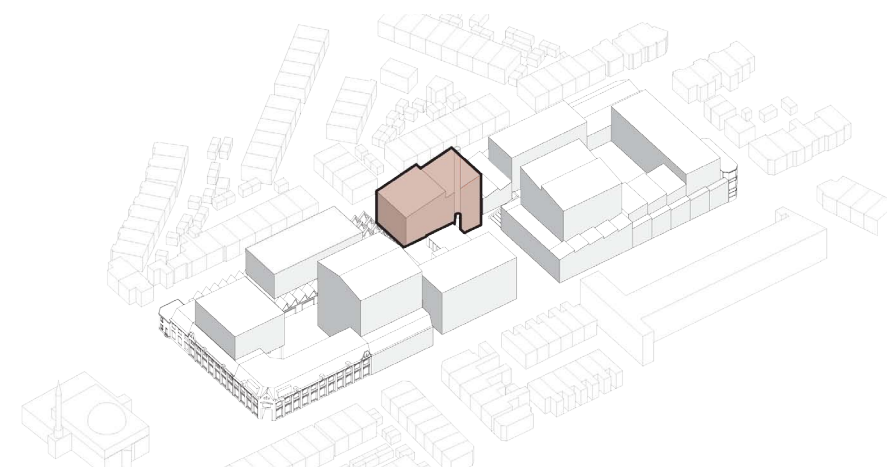


D: DE VERVERIJ

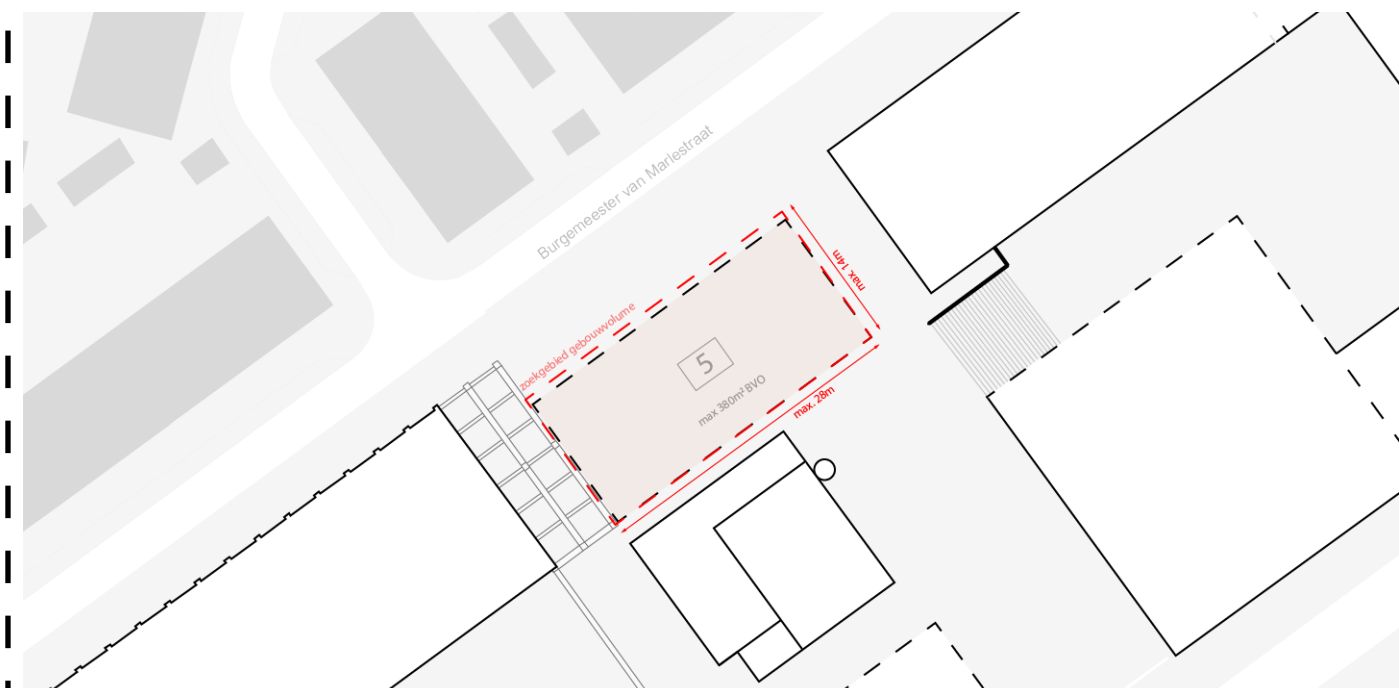


Volume land op maaiveld

- staat minimaal 1m uit de rooilijn met de ambitie voor 2m
- bestaat uit 5 lagen
- begane grond is 3,5-4m hoog
- dakhoogte 16m
- installaties op het dak uit het zicht (max 3m boven dakhoogte)



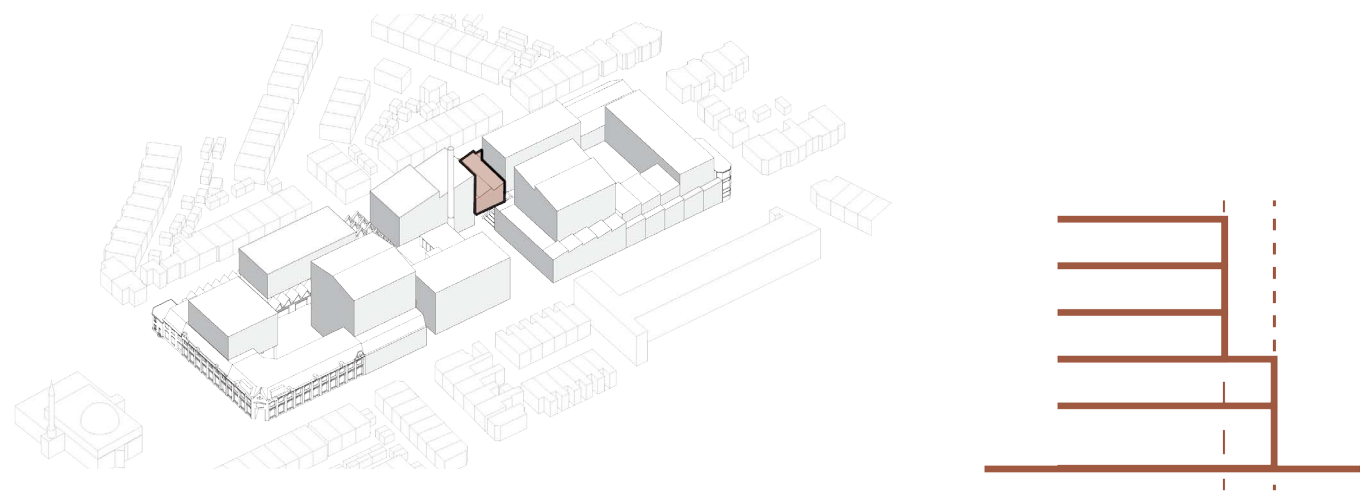
F: DE WEVERIJ



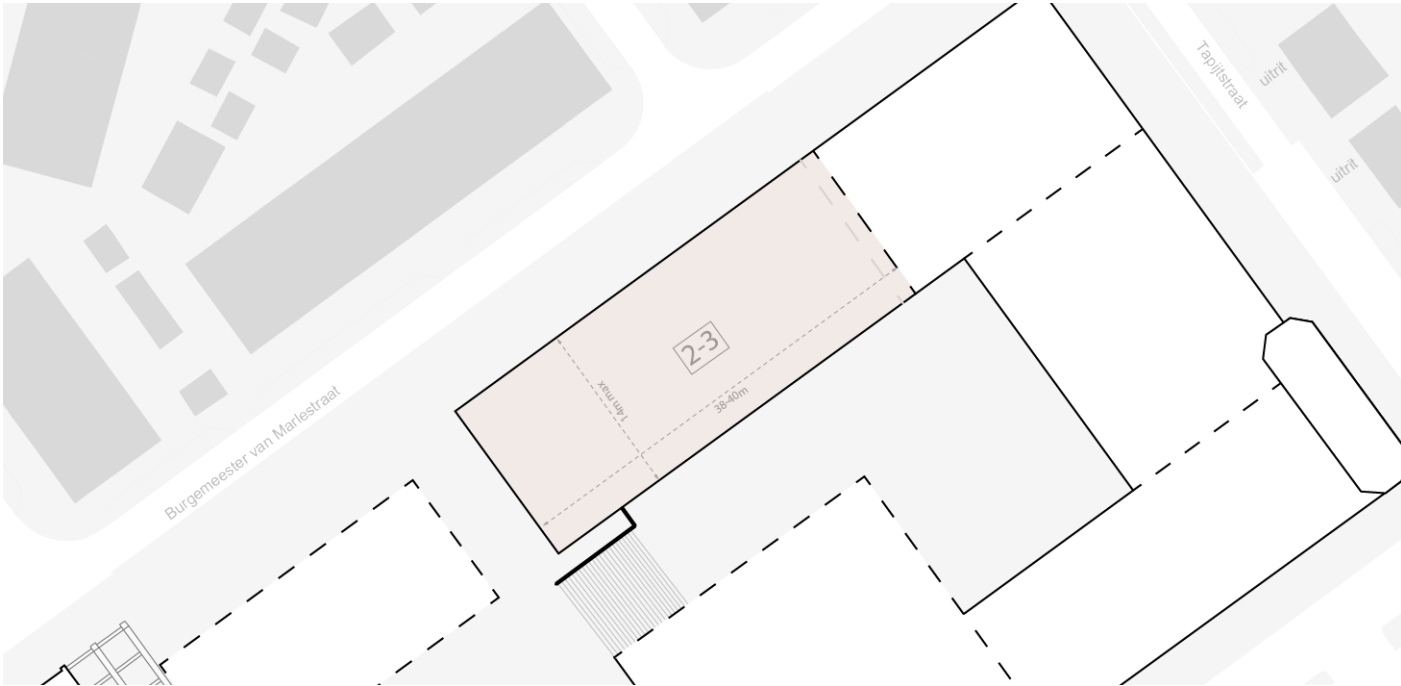
Volume land op maaiveld

- staat minimaal 2m uit de rooilijn
- bestaat uit 5 lagen
- begane grond is 3,5-4m hoog
- goothoogte 16m
- nokhoogte maximaal 19m
- installaties op het dak uit het zicht (max 3m boven dakhoogte)

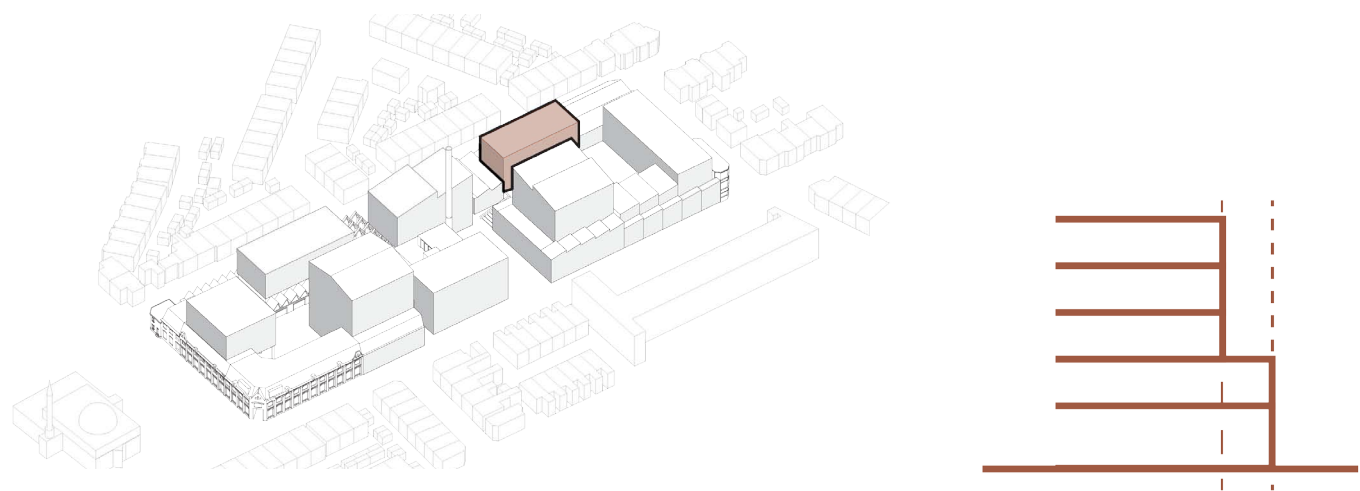
DE NIEUWE FABRIEK



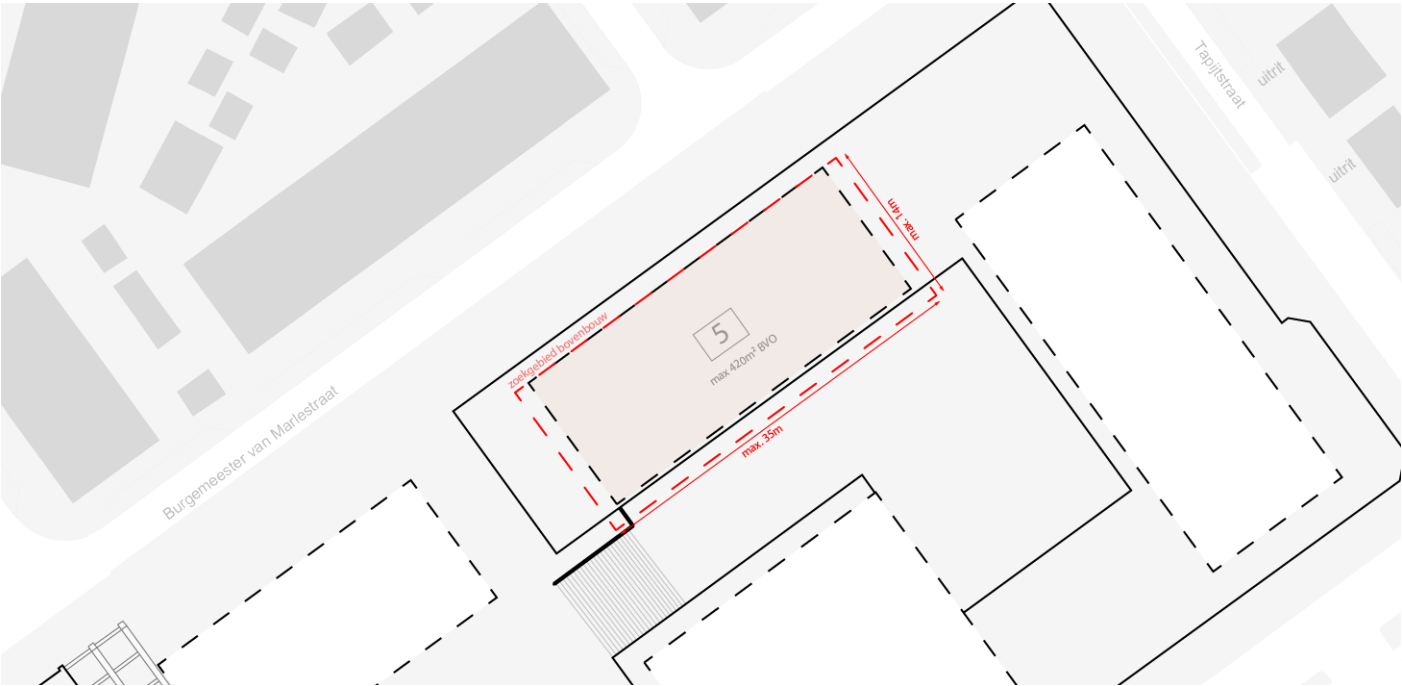
G: DE MACHINEWERKPLAATS



- Basislaag**
- staat minimaal 2m uit de rooilijn
 - basis bestaat uit 2 lagen met sheddak
 - goothoogte 7m
 - nokhoogte maximaal 8,5m

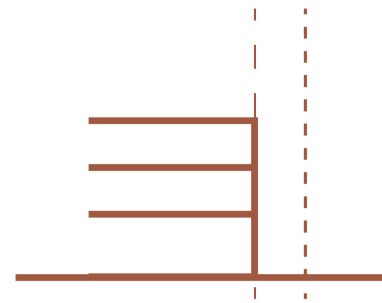
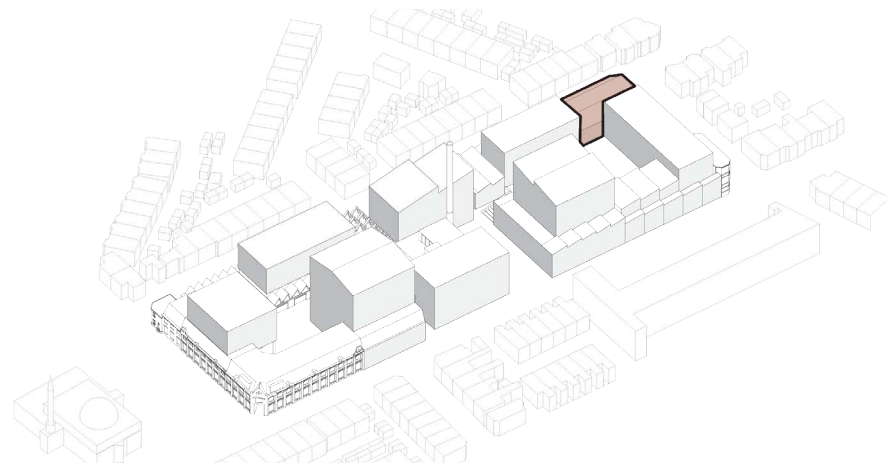


DE BOVENBOUW

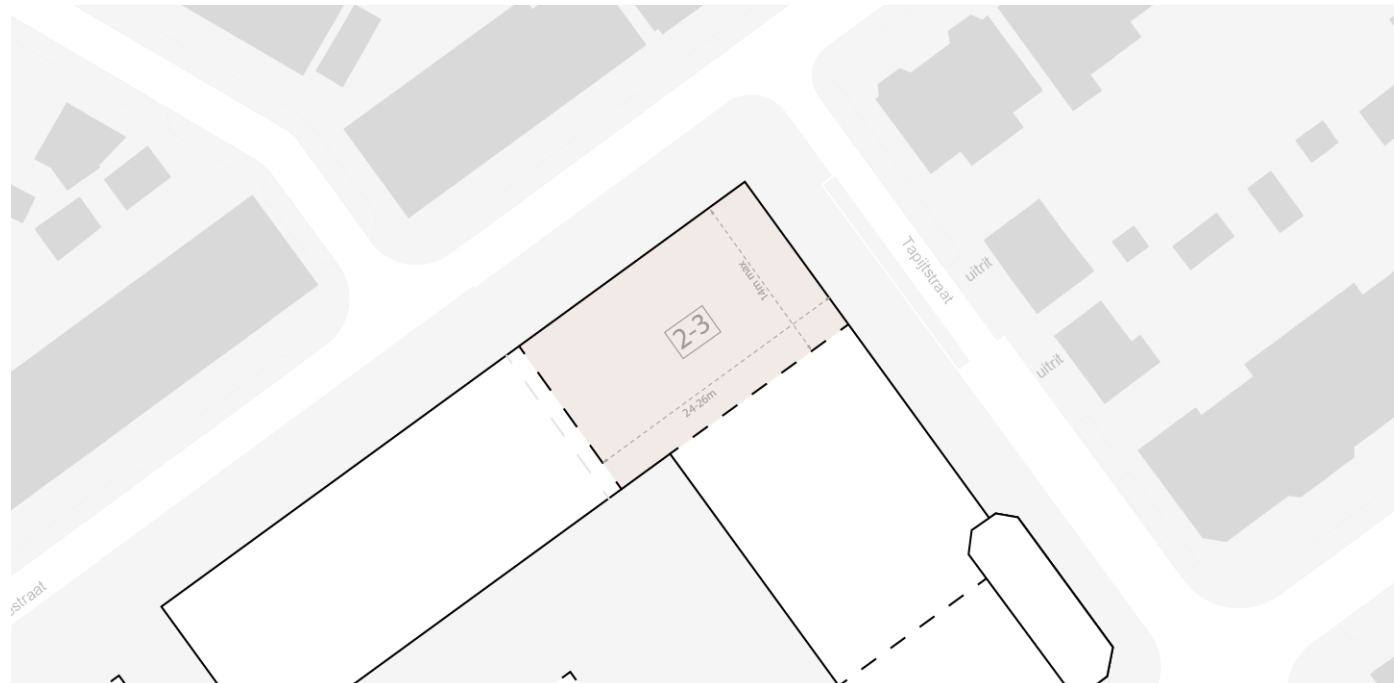


- Bovenbouw**
- ligt minimaal 2m terug uit straatgevel basislaag
 - bovenbouw bestaat uit 3 lagen
 - dakhoogte 17m
 - installaties op het dak uit het zicht (max 3m boven dakhoogte)

alle genoemde maten onder voorbehoud van een 10% afwijkingsmogelijkheid



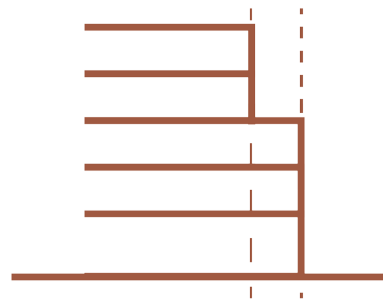
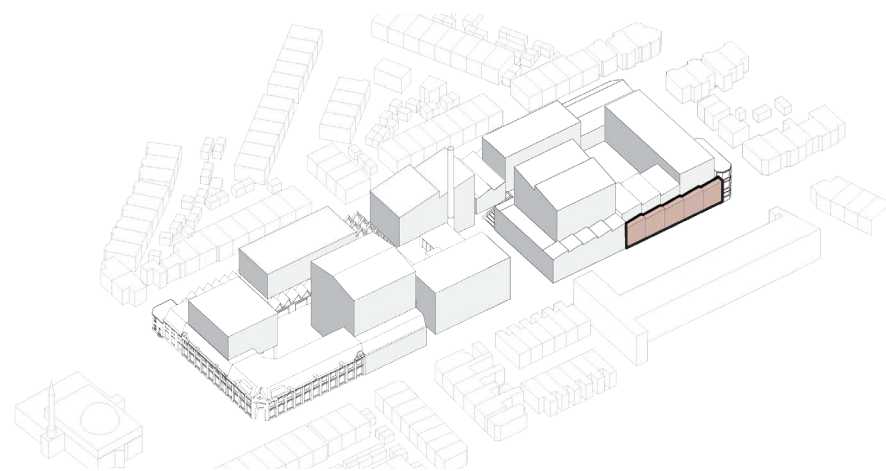
H: DE PLAATWERKERIJ



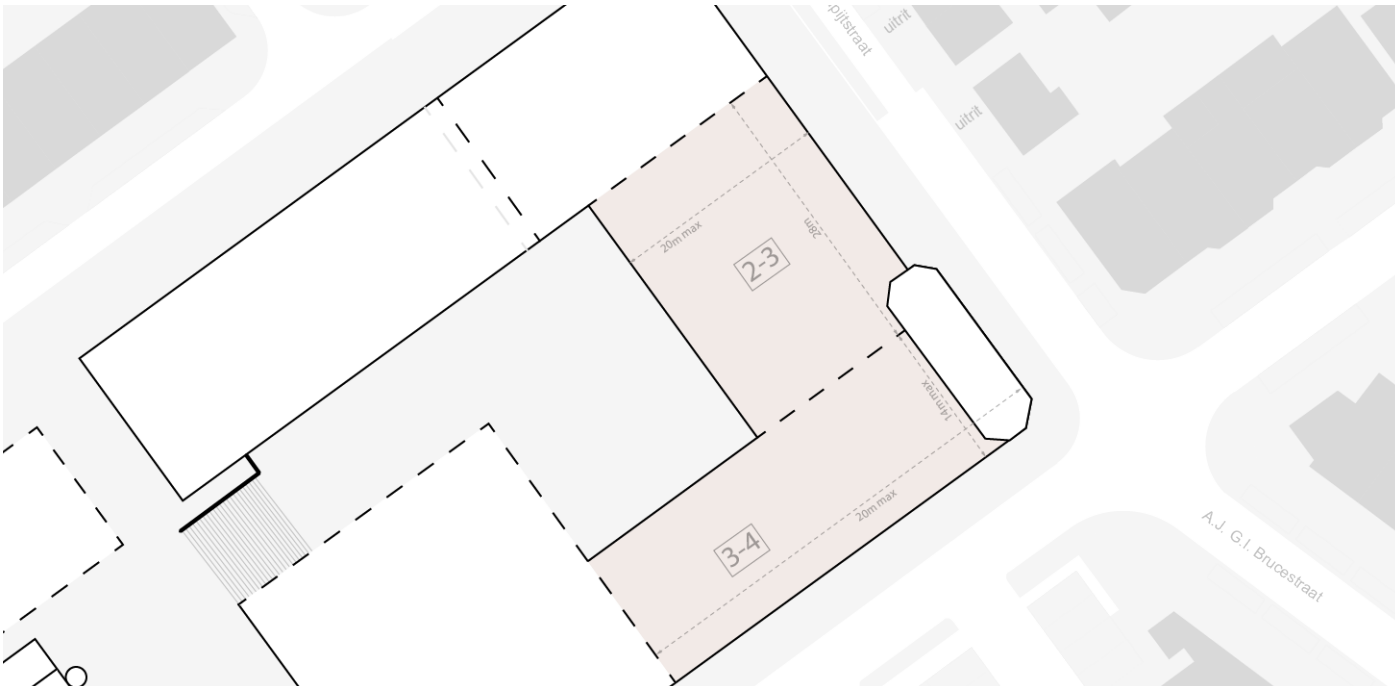
Volume land op maaiveld

- staat minimaal 2m uit de rooilijn
- bestaat uit 3 lagen
- begane grond is 3,5-4m hoog
- goothoogte 10m
- nokhoogte maximaal 11,5m
- installaties op het dak uit het zicht (max 3m boven dakhoogte)

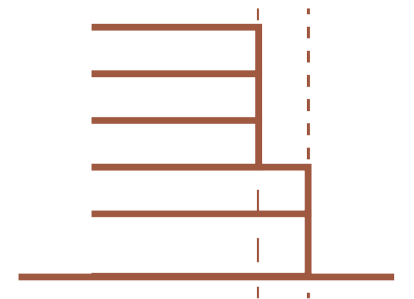
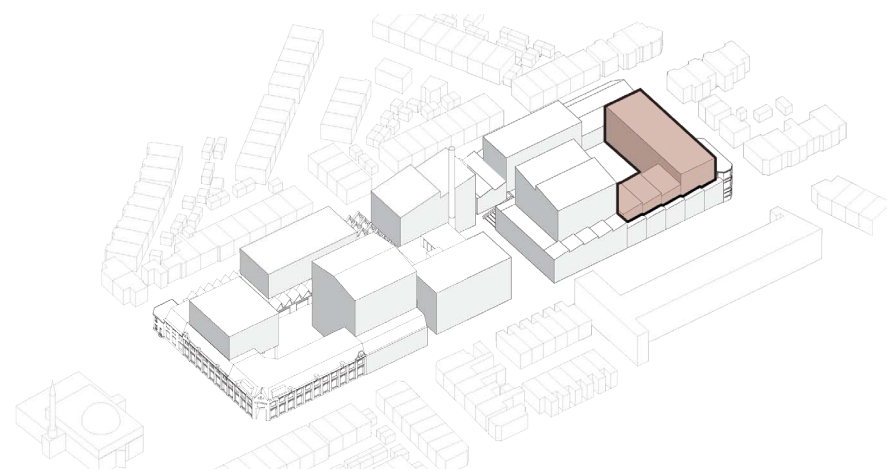
alle genoemde maten onder voorbehoud van een 10% afwijkingsmogelijkheid



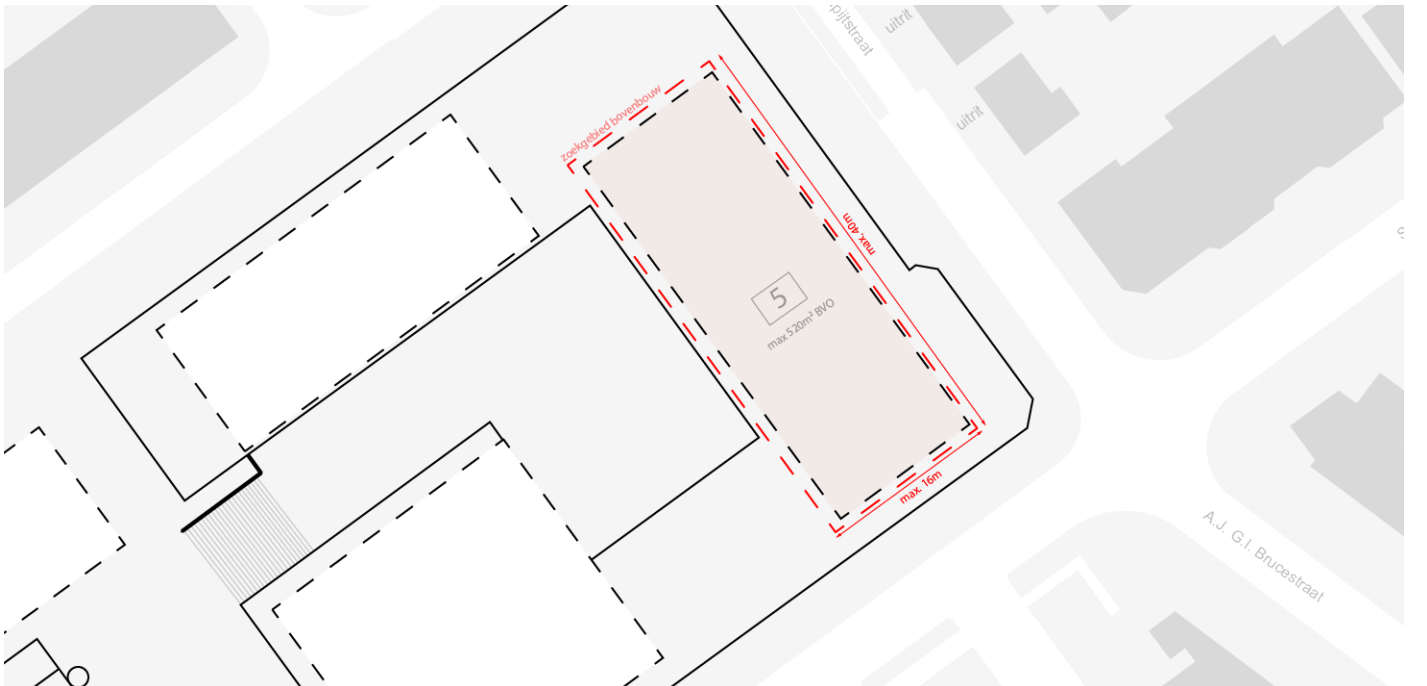
J: HET NIEUWE LAB



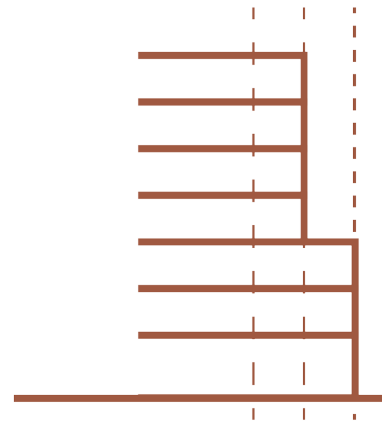
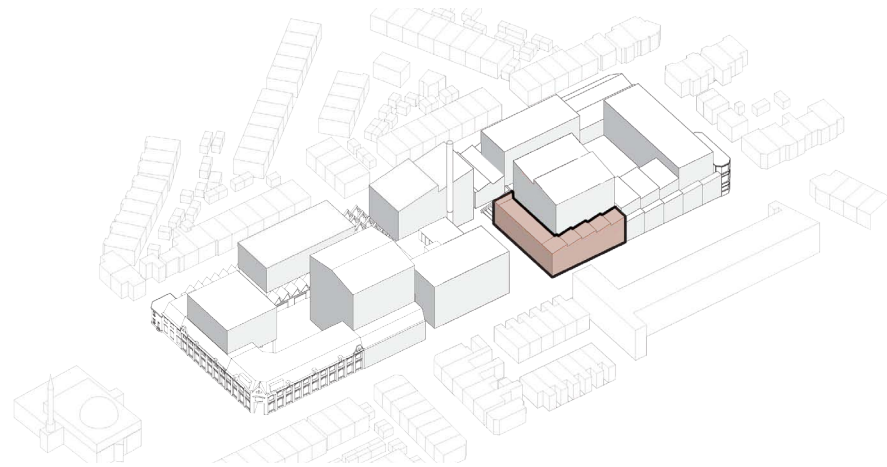
- Basislaag**
- staat in de rooilijn
 - basis bestaat uit 3-4 lagen met sheddak
 - begane grond is 3,5-4m hoog
 - goothoogte 10m
 - nokhoogte maximaal 11,5m



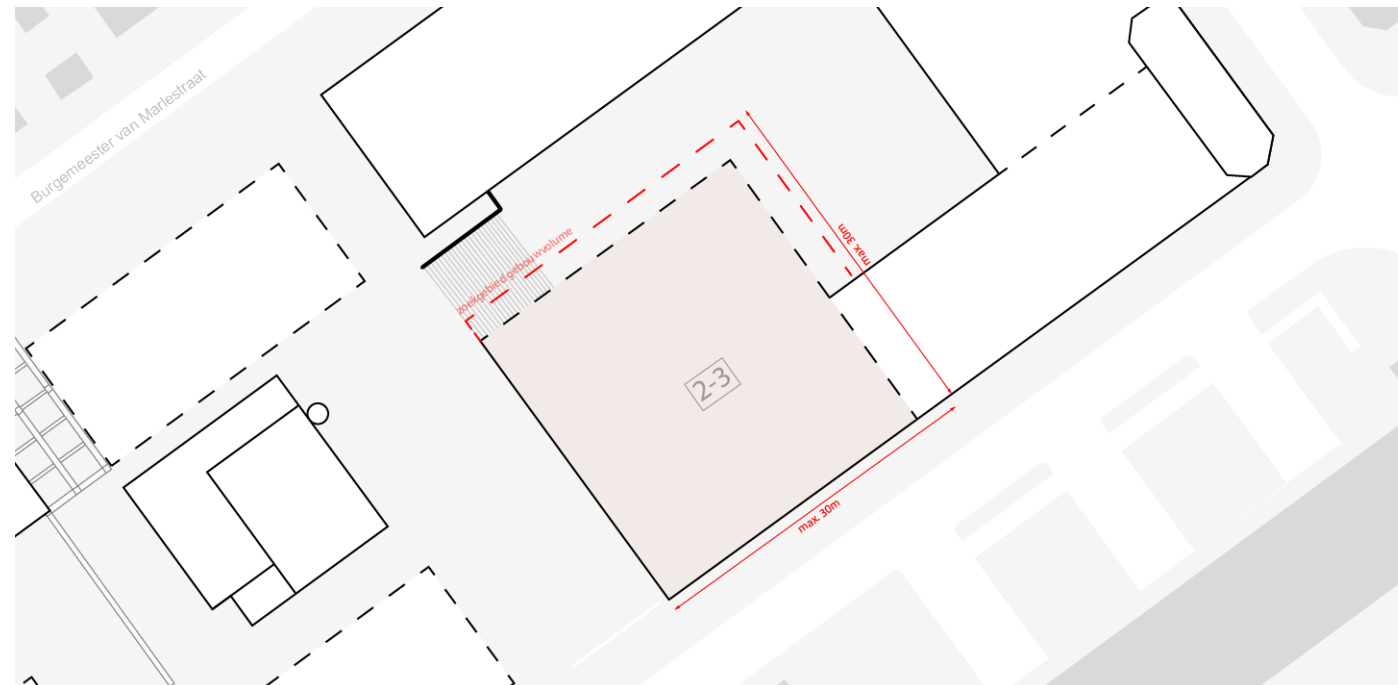
DE BOVENBOUW



- Bovenbouw**
- ligt minimaal 2m terug uit basislaag
 - bovenbouw bestaat uit 3 lagen
 - dakhoogte 17m
 - installaties op het dak uit het zicht (max 3m boven dakhoogte)

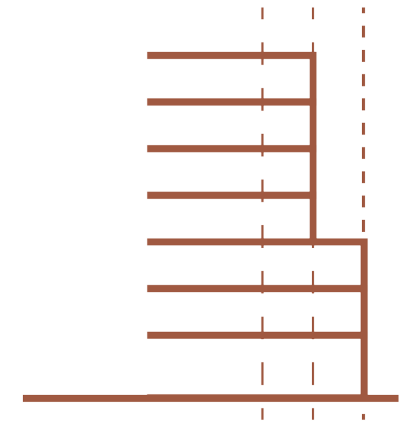
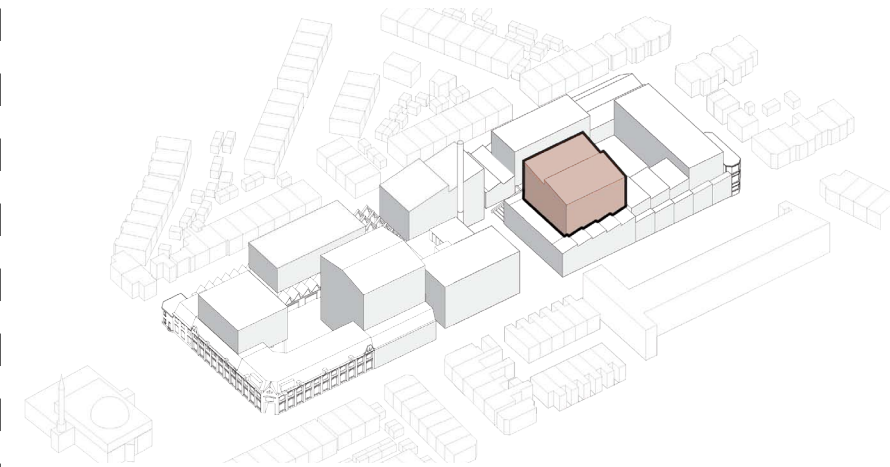


K: DE DROGERIJ

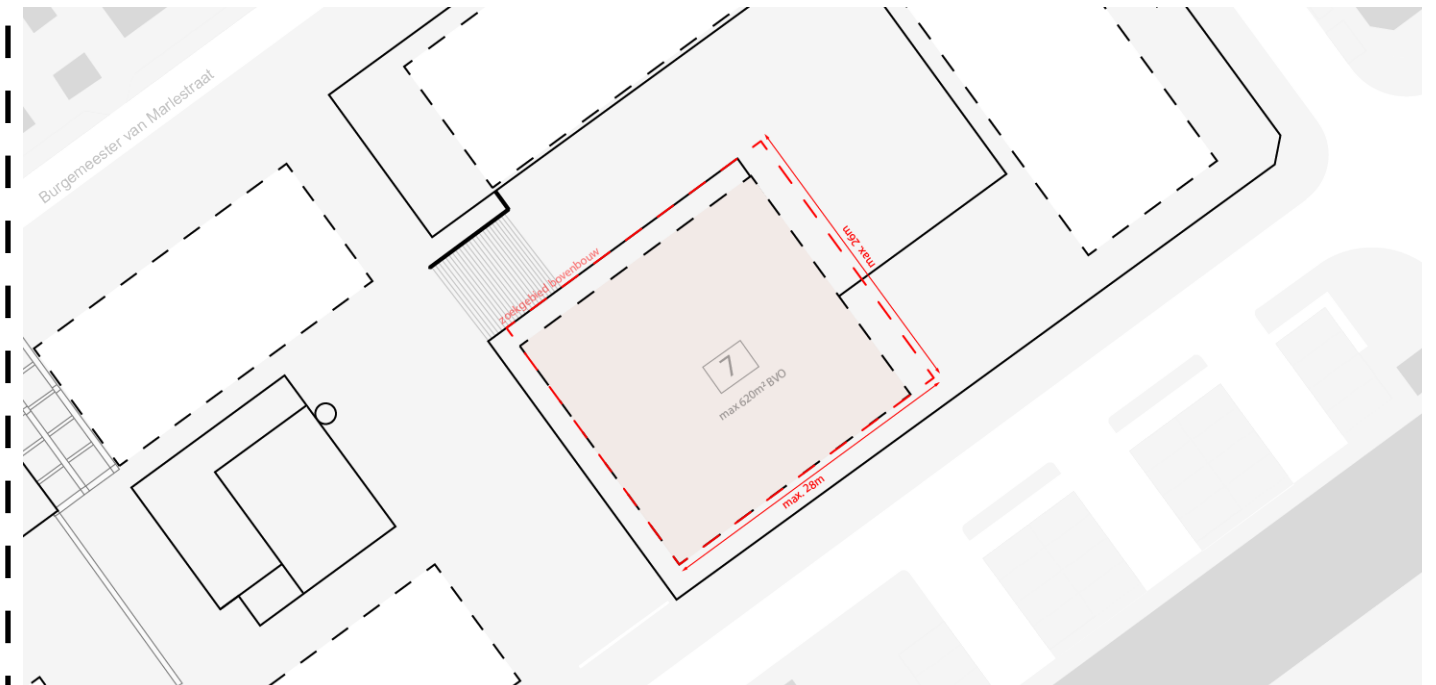


Basislaag

- staat in de rooilijn
- basis bestaat uit 3 lagen met sheddak
- begane grond is 3,5-4m hoog
- goothoogte 10m
- nokhoogte maximaal 11,5m



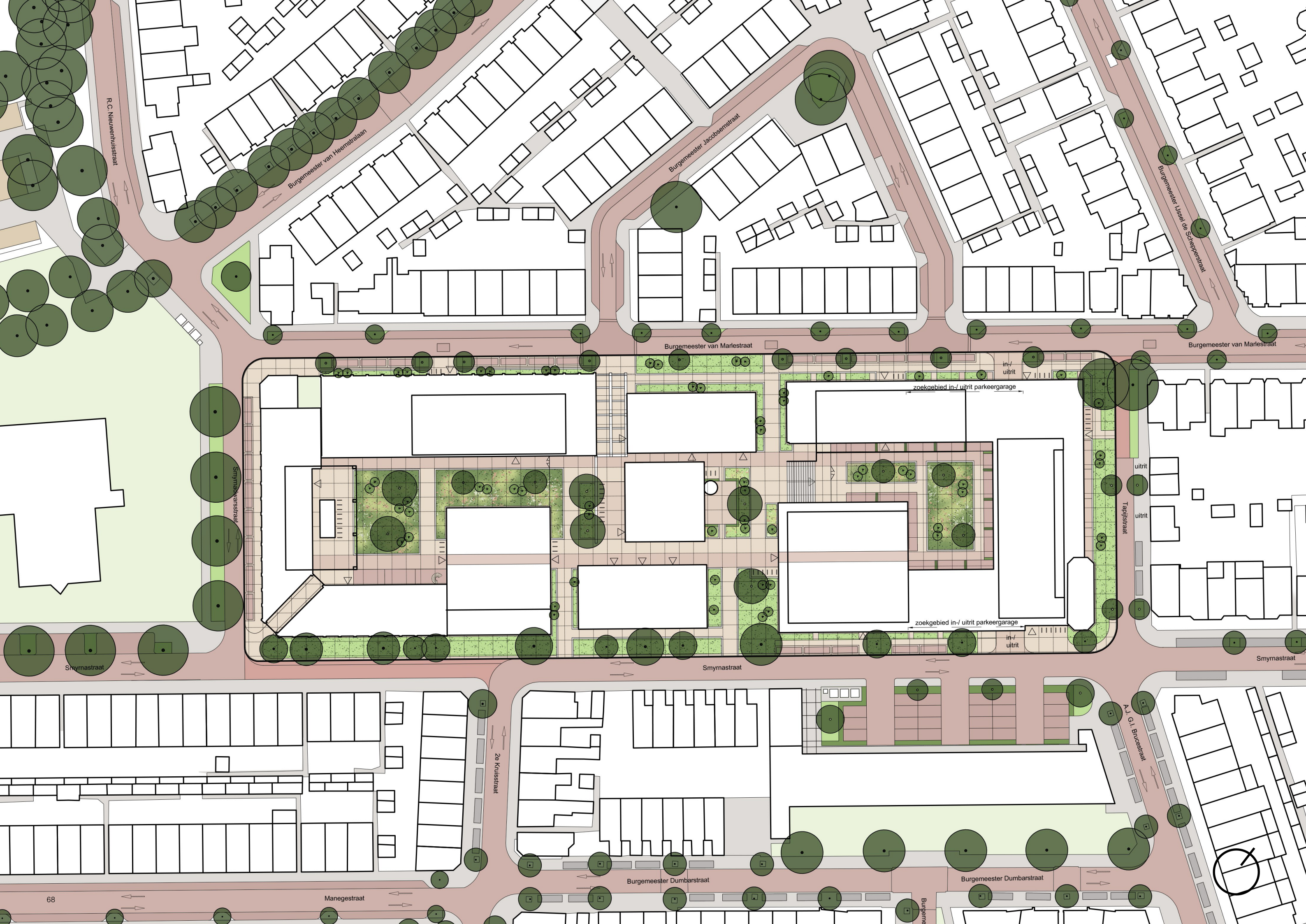
BOVENBOUW

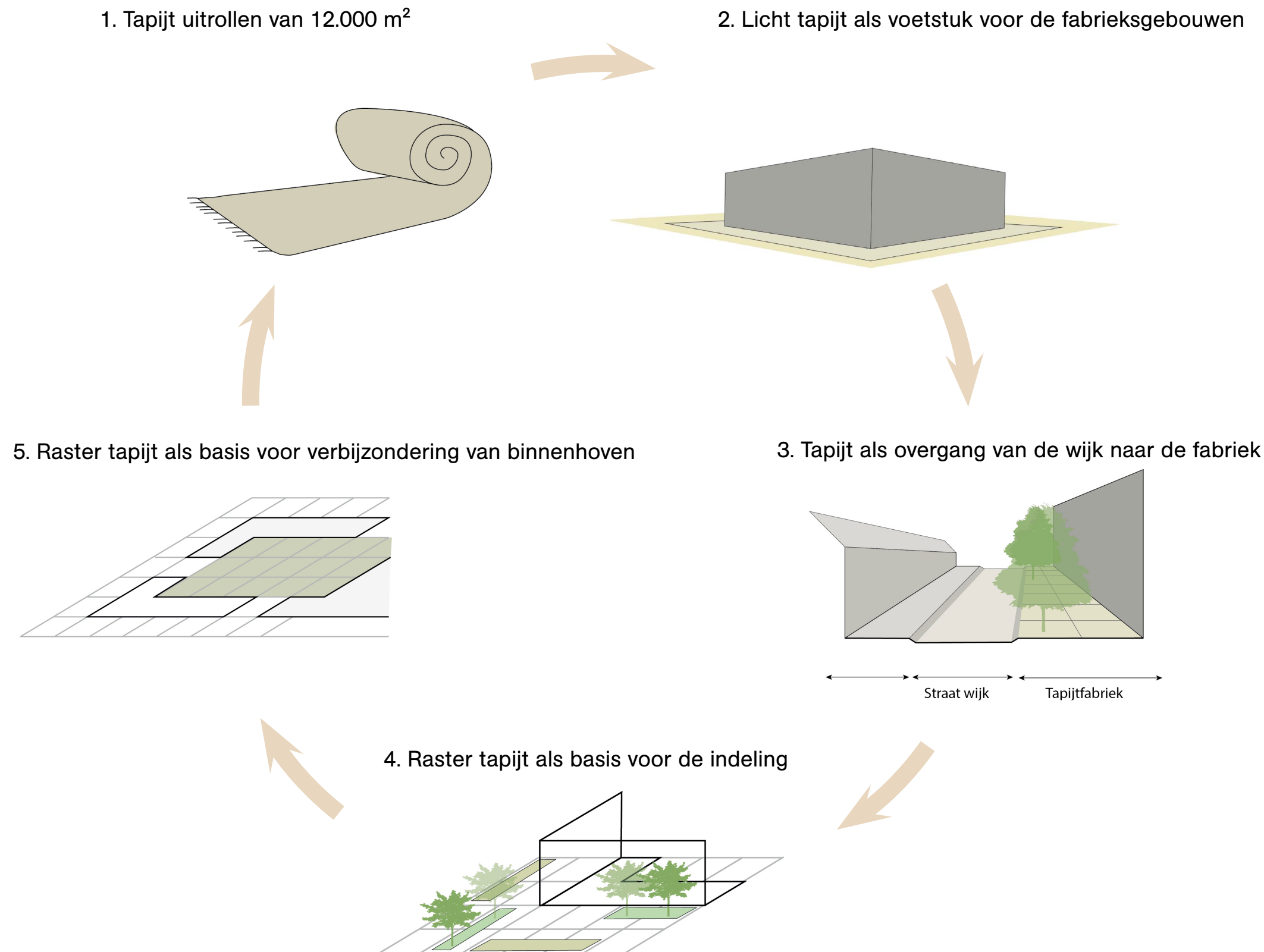


Bovenbouw

- ligt minimaal 2m terug uit basislaag aan straatzijdes
- bovenbouw bestaat uit 4 lagen
- goothoogte 22m
- nokhoogte maximaal 24m
- installaties op het dak uit het zicht (max 3m boven dakhoogte)

7. GROENPLAN EN OPENBARE RUIMTE





Ontwerpuitgangspunten buitenruimte

De totale buitenruimte rond de Tapijtfabriek vormt één tapijt met een grootte van 12.000 m². Dit staat gelijk aan de jaarlijkse productie van de smyrna tapijten in de glorie tijd van de fabriek.

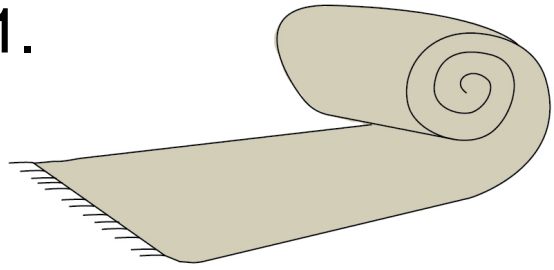
De vloer vormt randen rondom, stegen, pleintjes, binnenhoven en is inclusief alle groenvoorzieningen in het gebied. De kleur van het tapijt is aards en licht en vormt een warme basis voor de bruinrode (donkere) steen van de fabriek.

Het tapijt vormt een heldere overgang van de fabriek naar de omliggende wijk waarbij de stoep aan de zijde van de fabriek bij het tapijt hoort. In het tapijt wordt een raster aangebracht (vergelijkbaar met het basisraster van een Smyrnatapijt).

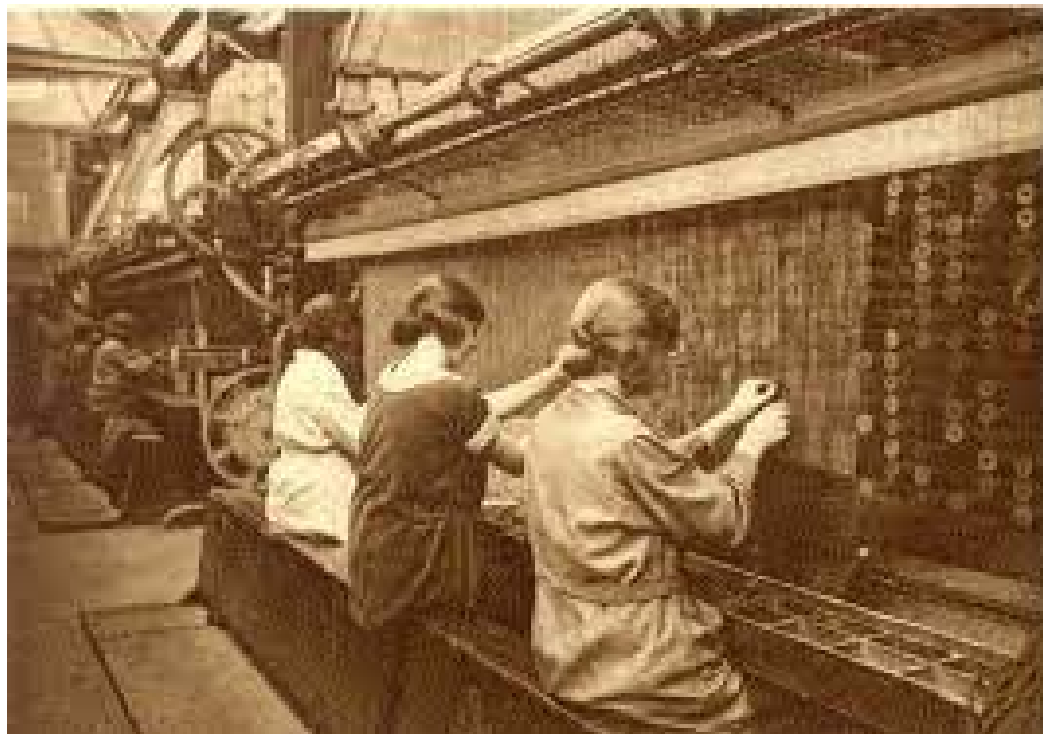
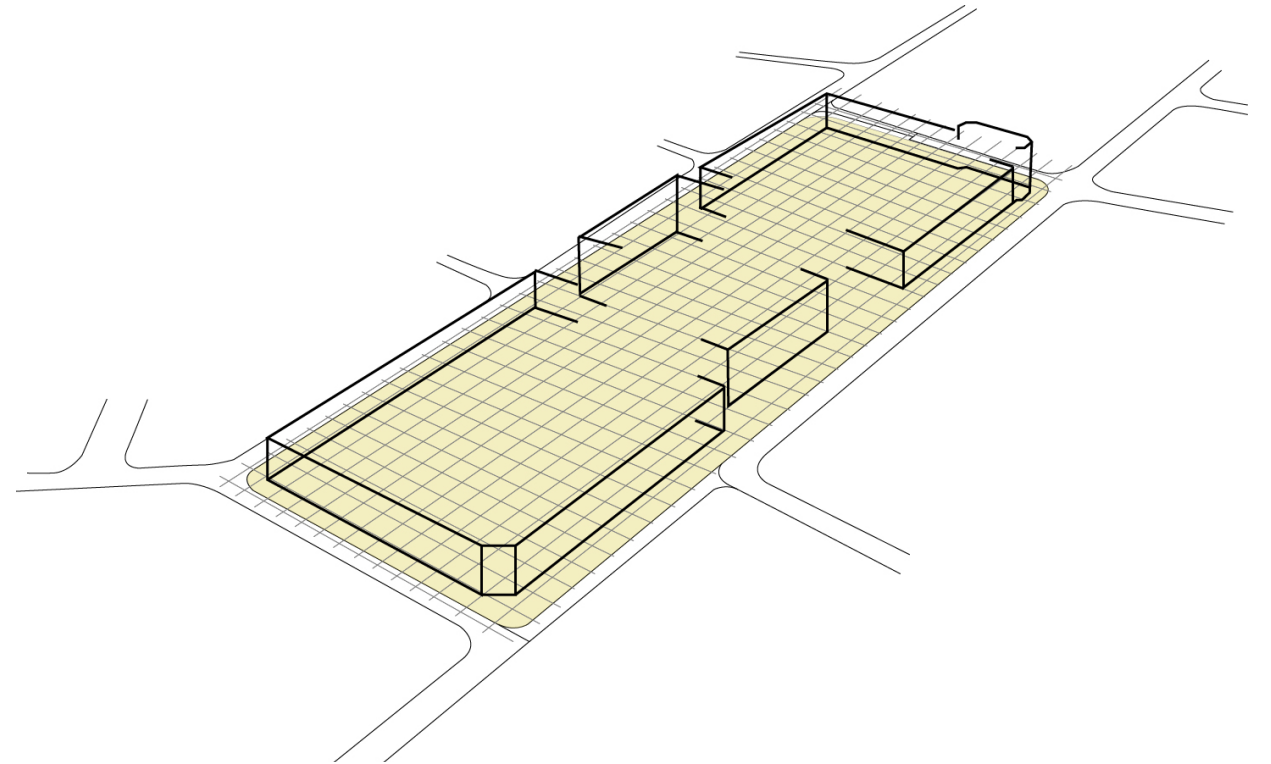
Het raster vormt de grondslag voor de indeling van de buitenruimte met groenvakken, parkeervakken etc. En het raster vormt de basis voor de verbijzondering van de binnenhoven waar de fraaie tapijtpatronen terugkomen in de beplantingsplannen van de tuinen.

SAMENHANG DOOR EEN VLOER

1.

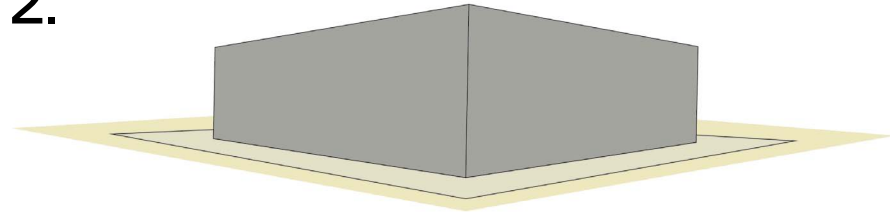


- Eén vloer als basis voor de gehele fabriek incl. bebouwing
- De grootte van dit tapijt komt overeen met de jaarlijkse productie van smyrna tapijten in de gloriejeden van de fabriek
- De vloer vormt stegen, randen tuinen en pleinen rond en binnen het fabriekscomplex



LICHT TAPIJT ALS VOETSTUK VOOR DE GEBOUWEN

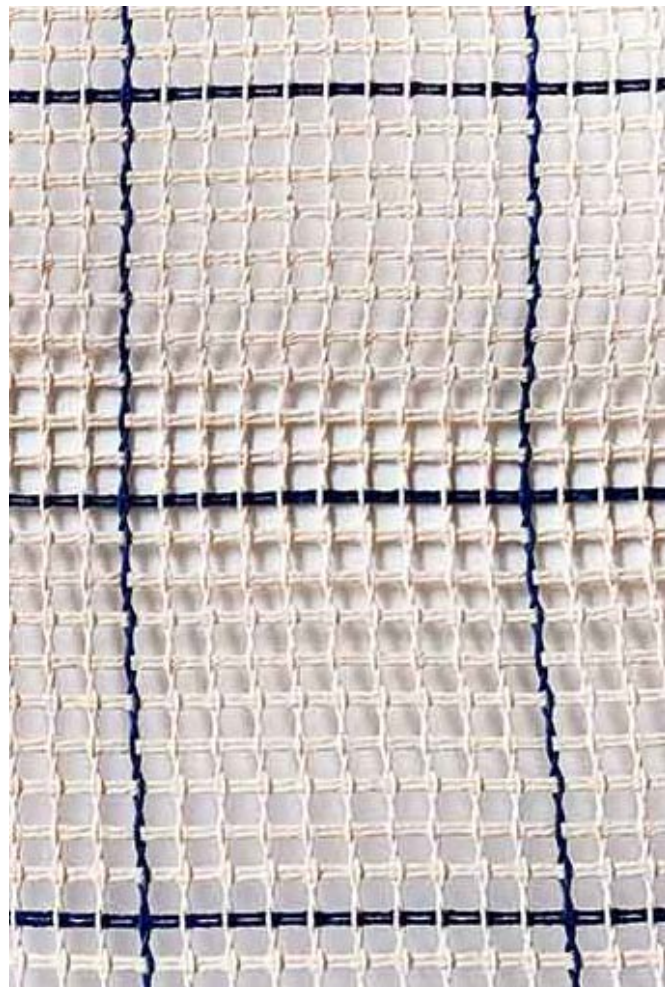
2.



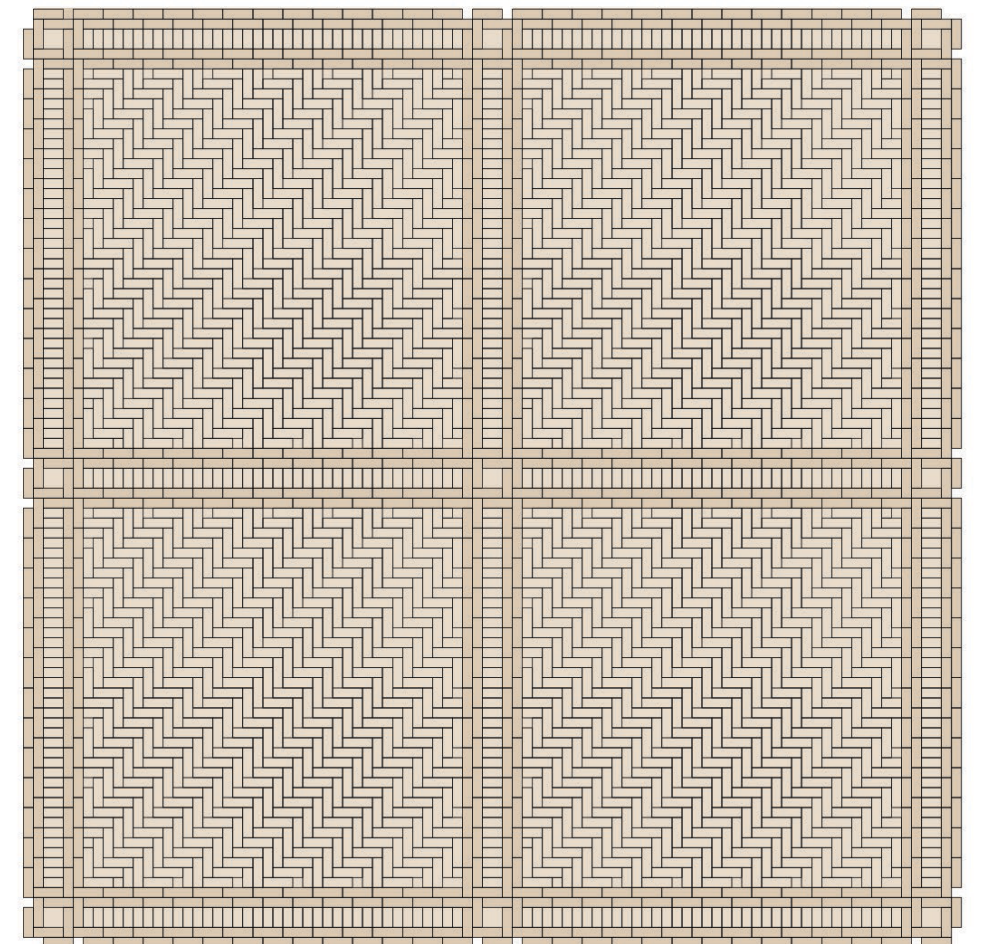
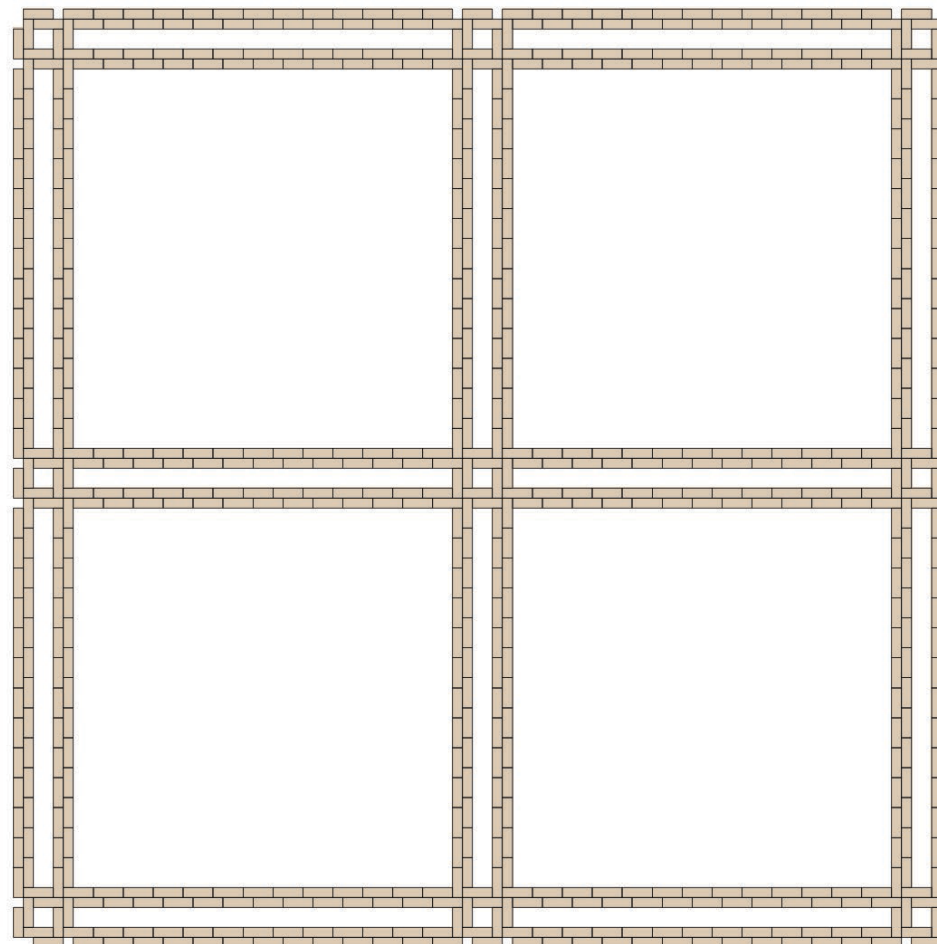
- Lichte vloer als basis voor de donkere fabrieksgebouwen in combinatie met de nieuwbouw
- De vloer plaats de fabriek op een voetstuk
- De techniek van de Smyrnaknoop vormt de basis voor de lay-out van het tapijt
- Het raster van de knoopmat komt terug in het bestratingspatroon van de vloer



Voorbeeld duidelijke plint met doorlopende verharding Mr. H.F. de Boerlaan Deventer

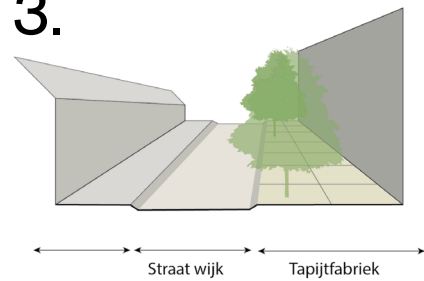


Basisraster voor de Smyrnaknooptechniek

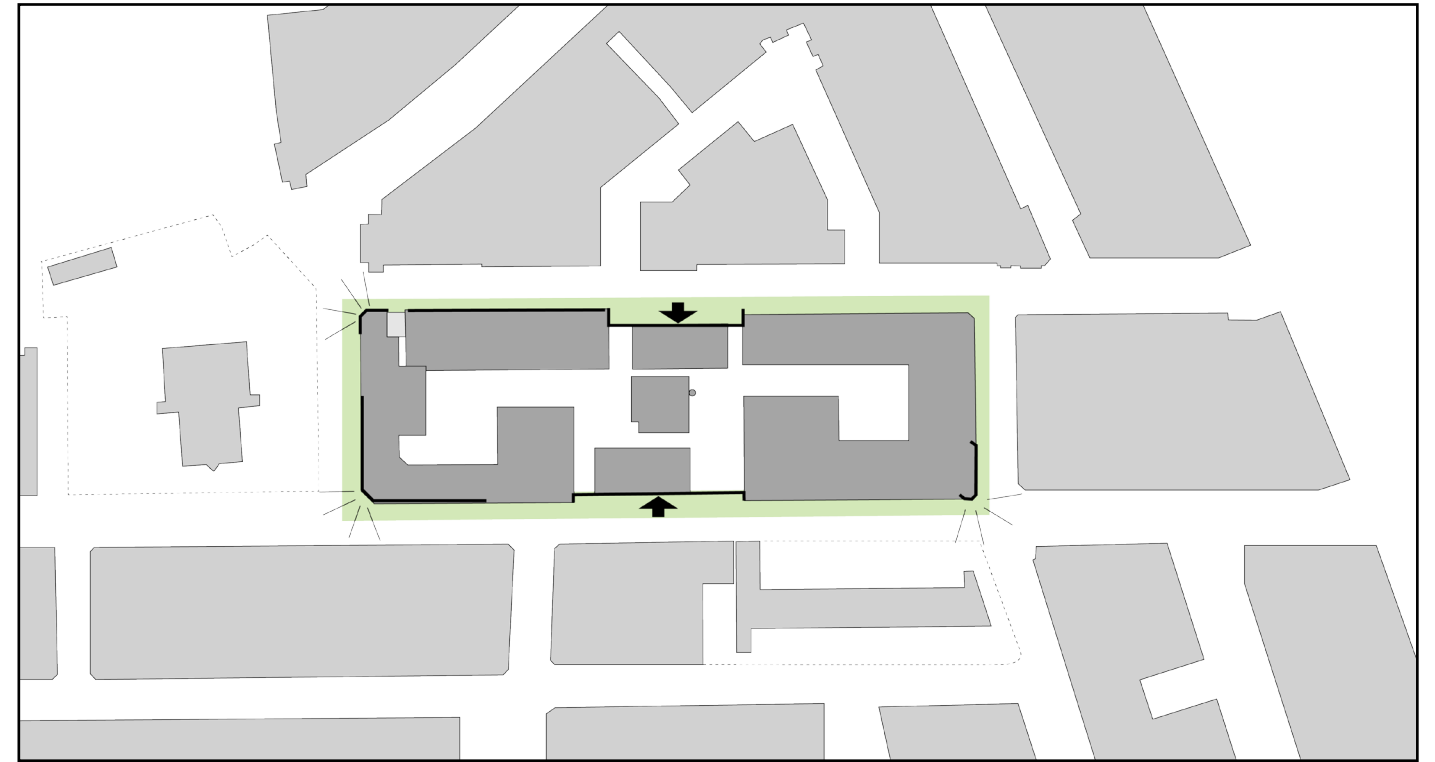


SAMENHANG DOOR EEN VLOER

3.



- Door de introductie van een nieuwe voetgangerszone rondom de fabriek wordt de overgang naar de wijk beter vormgegeven.
- Deze voetgangerszone dient tevens als een groene Zoom rondom het gehele fabriekscomplex en zorgt voor samenhang en een eigen identiteit van de fabriek.
- In de nieuwe stedenbouwkundige opzet worden set backs aangebracht. Op deze plekken is ruimte voor grootschaliger groen. Hierbij te denken aan een grotere boom of een plantvak waardoor een prettige verblijfsplaats kan worden gemaakt.
- Omliggende straten eventueel betrekken bij de herontwikkeling. Bijvoorbeeld door ontbrekende bomen in de omliggende laanstructuren aan te planten. Hierdoor krijgt het plan een betere verankering in de wijk.
- De projectlocatie kent enkele kenmerkende architectonische iconen. Deze blijven behouden of worden versterkt.



Kantoorgebouw aan de Smyrnadwarsstraat



Hoofdgebouw aan de Smyrnadwarsstraat

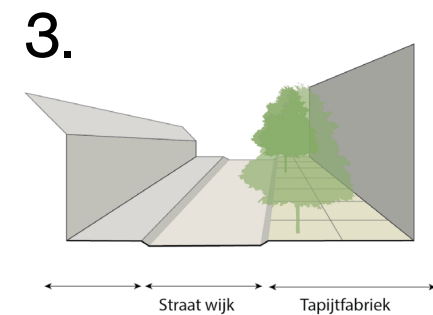


Bebouwing met sheddaken aan de Burgm. v. Marlestraat

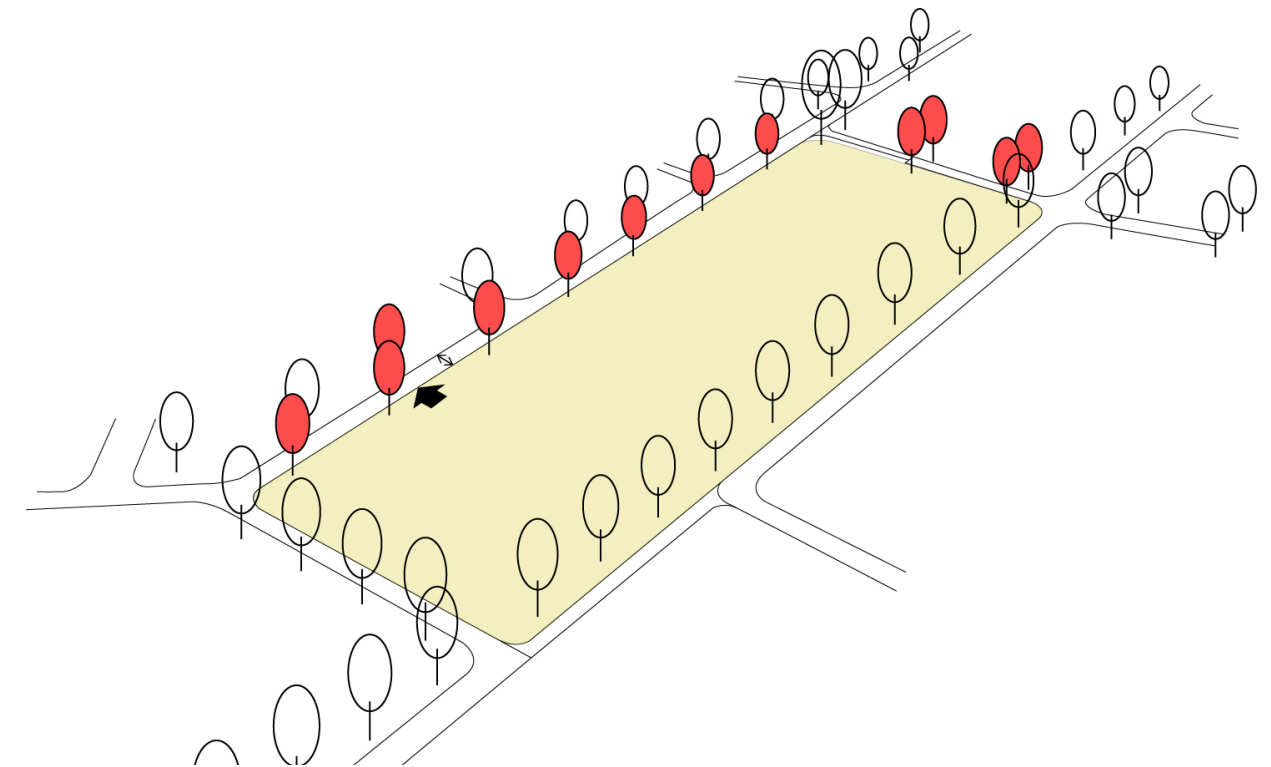


Kantoorgebouwtje aan de Tapijtsstraat van Postma

BOMENSTRUCTUUR IN DE WIJK EN ONTBREKENDE BOMEN



In de boomstructuur van de omliggende straten ontbreken een aantal bomen in het straatbeeld. Dit komt met name voor in de Burgemeester van Marlestraat ter hoogte van de Tapijtfabriek. Door op deze locatie nieuwe bomen aan te planten wordt de samenhang met de buurt verbeterd en wordt de nieuwbouw van de Tapijtfabriek beter in de buurt ingebed. Indien bestaande bomen niet kunnen worden ingepast, zullen deze worden gecompenseerd in de nieuwe situatie.



Boomstructuur in de straten rondom de Tapijtfabriek:

- Laan G.I. Brucestraat - Tapijtstraat
- Laan Burgemeester van Marlestraat
- Laan/ bomenrij Smyrnastraat
- Bomenrij Smyrnadwarsstraat



Bestaande rij met lindes aan de Smyrnastraat

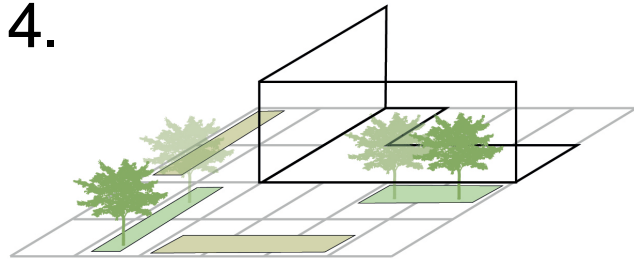


Bestaande laan met Perrotia's aan de Burgemeester van Marlestraat

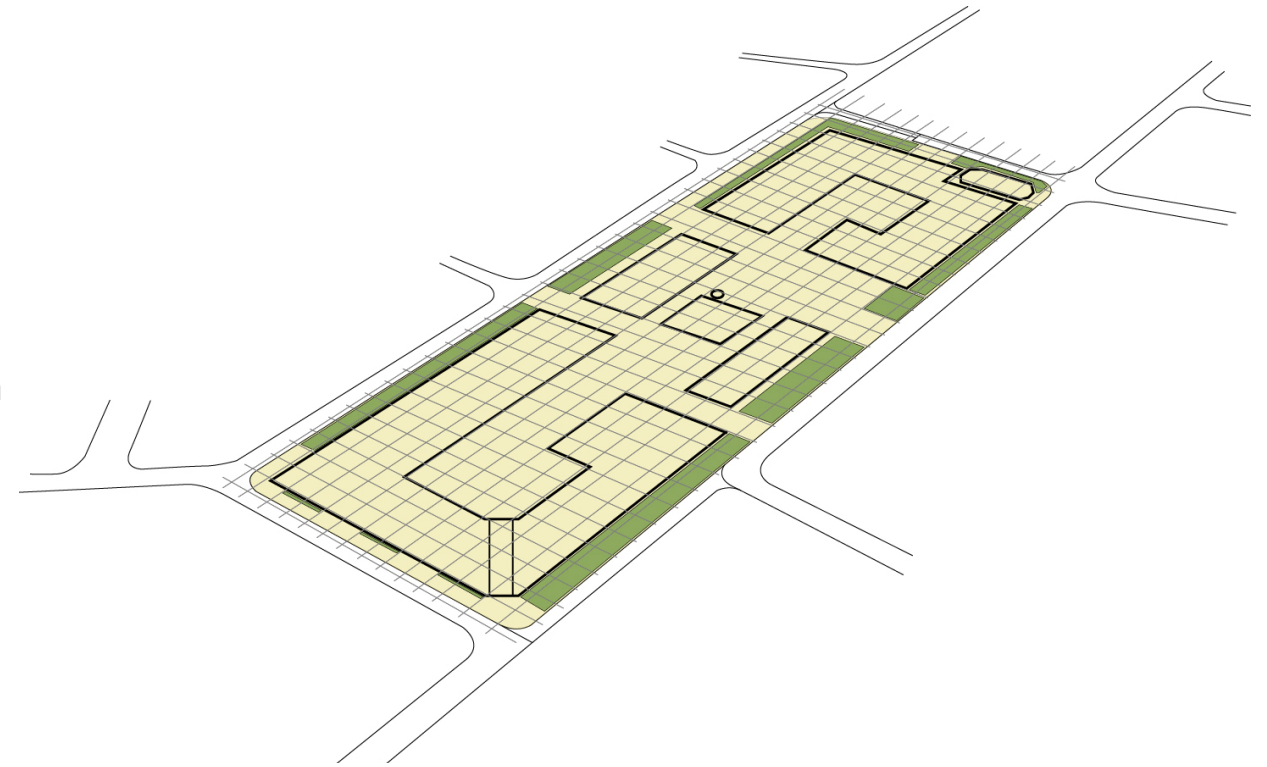


Bestaande laan van valse Christusdoornen aan de G.I. Brucestraat

4.



- Verticaal groen als onderdeel van de verticale geleding van het oude fabrieksgebouw (penanten en de accentuering van de entrees van de nieuwbouw).
- Groene invulling in margezone als overgang van openbaar naar privé, maar geen privé-tuinen.
- Openbaar groen in stroken van robuuste bodembedekkende plantsoorten in groepsgewijze mening waar tevens water kan infiltreren.
- Bomen in de straat als aanvulling op bestaande laanstructuren in de wijk.



Referentiebeeld stevig openbaar groen in grote groepsgewijze mening



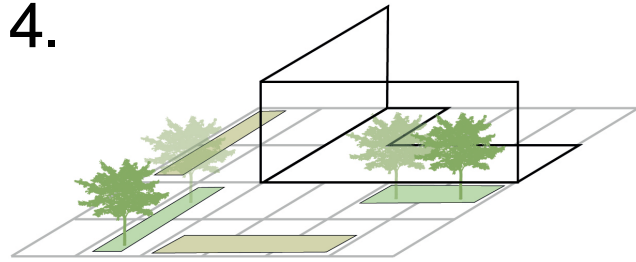
Referentiebeeld stevig openbaar groen



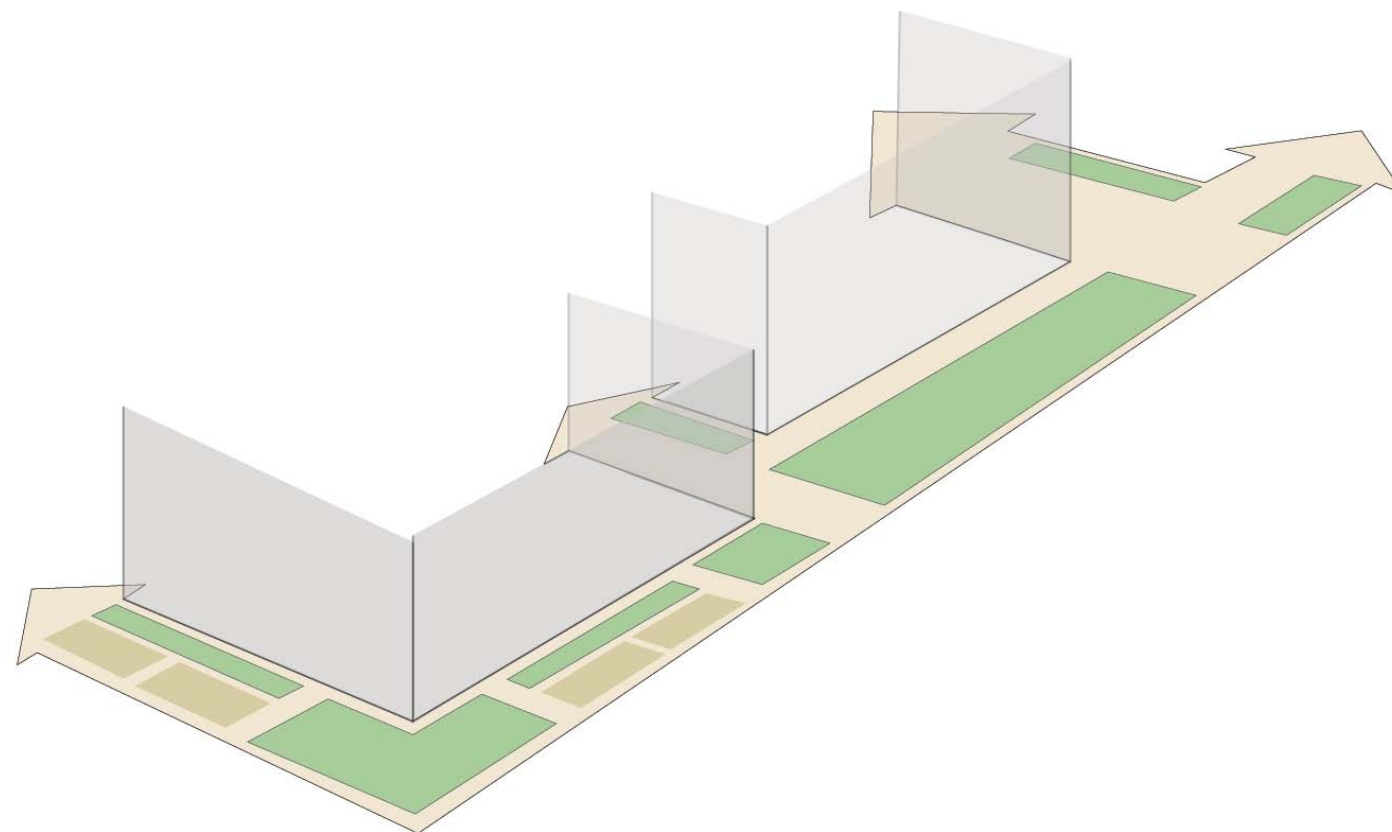
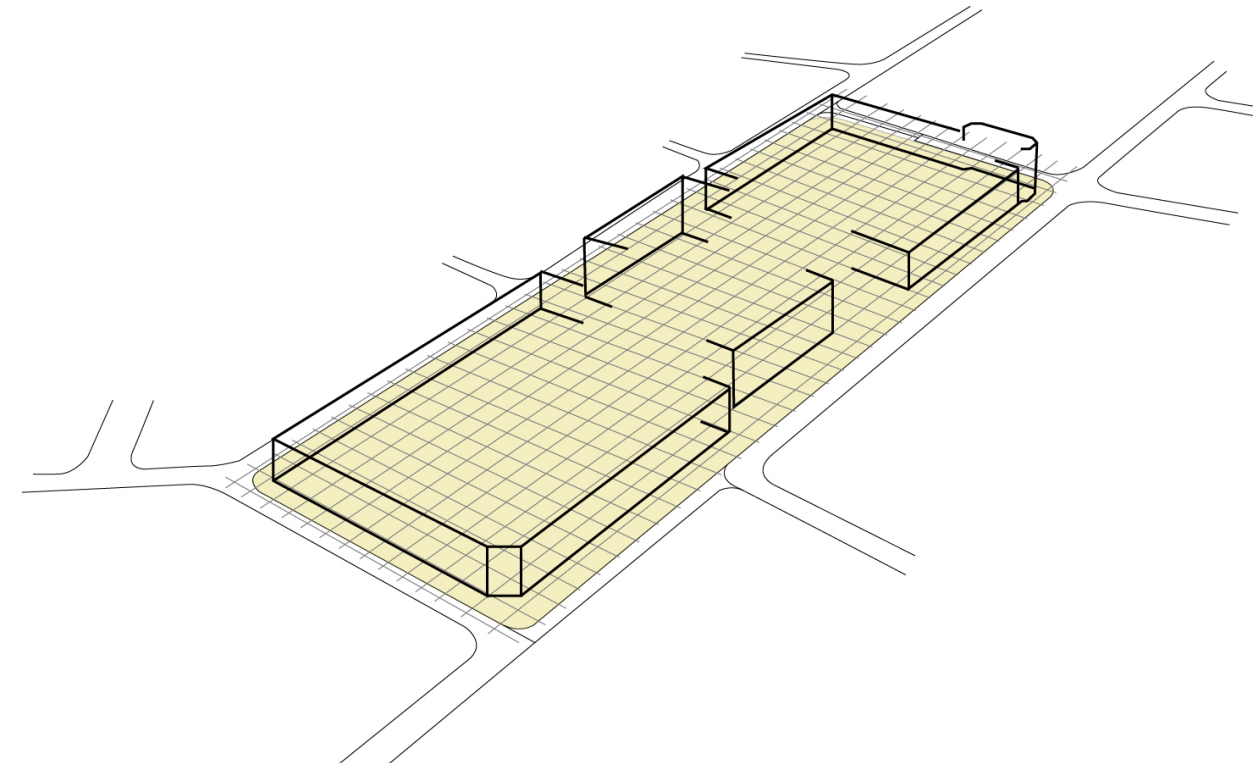
Referentiebeeld verticale geleding met klimplanten

DUIDELIJK LEESBARE ZOOM OM DE FABRIEK

4.



- Het tapijt vormt een duidelijke rand/plint aan de straat (stevige band met lichte verharding).
- Een lijst die zich rond de bebouwing vouwt en een stevige plint vormt.
- Gebouwen staan op het tapijt (smetlaag rond het gebouw) of staan in de beplanting.
- Plantvakken en parkeerplaatsen zijn elementen in (uitsneden van) de basisverharding. De basisindeling van het tapijt/raster blijft altijd leesbaar.
- Het raster vormt de maatvoerende basis voor de invulling van het programma in de Zoom. Binnen deze basismaat krijgen functies als voetpad, parkeerhaven, groenvak, een plek. Per locatie verdient dit maatwerk welke binnen het basisraster wordt ingevuld.

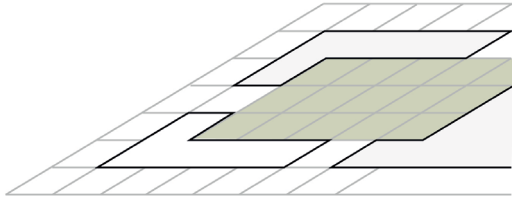


Voorbeeld duidelijke Zoom, Werkspoor Utrecht

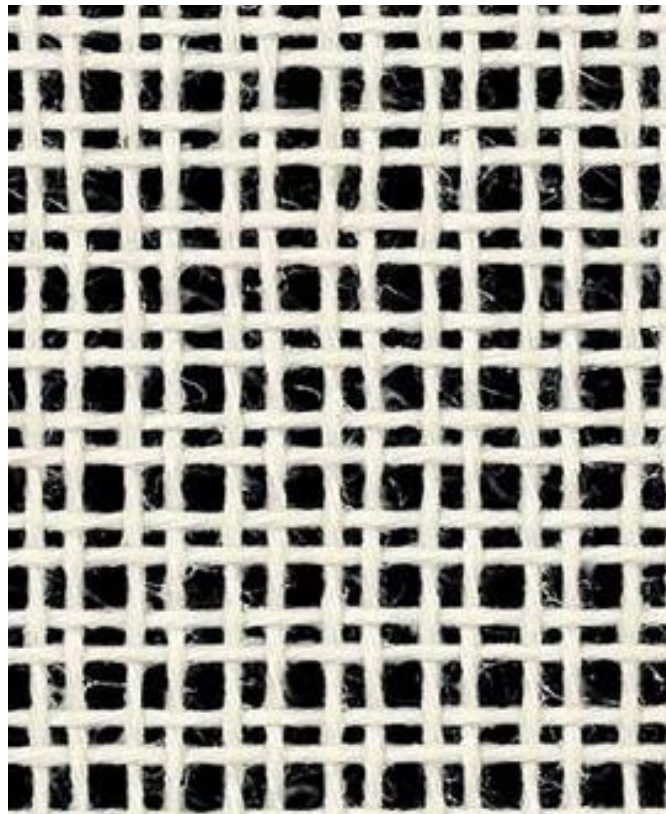
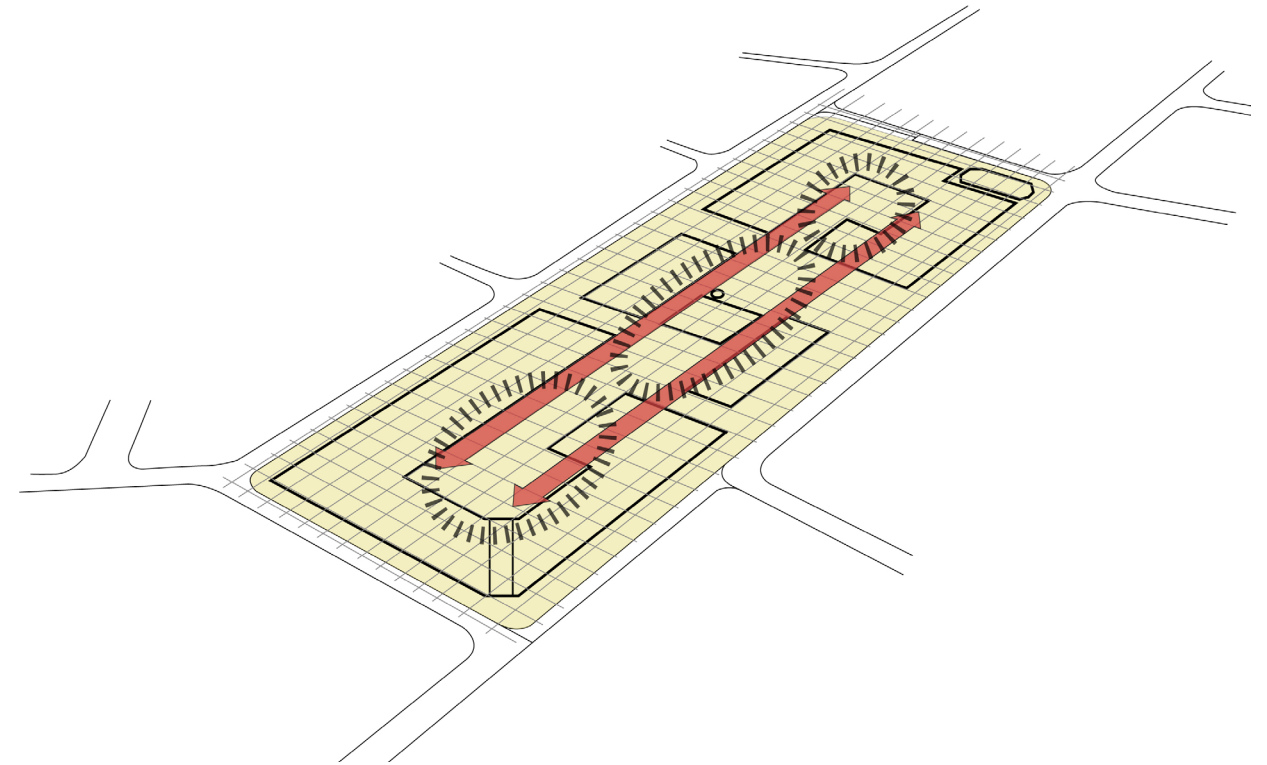


Voorbeeld van duidelijk leesbare Zoom

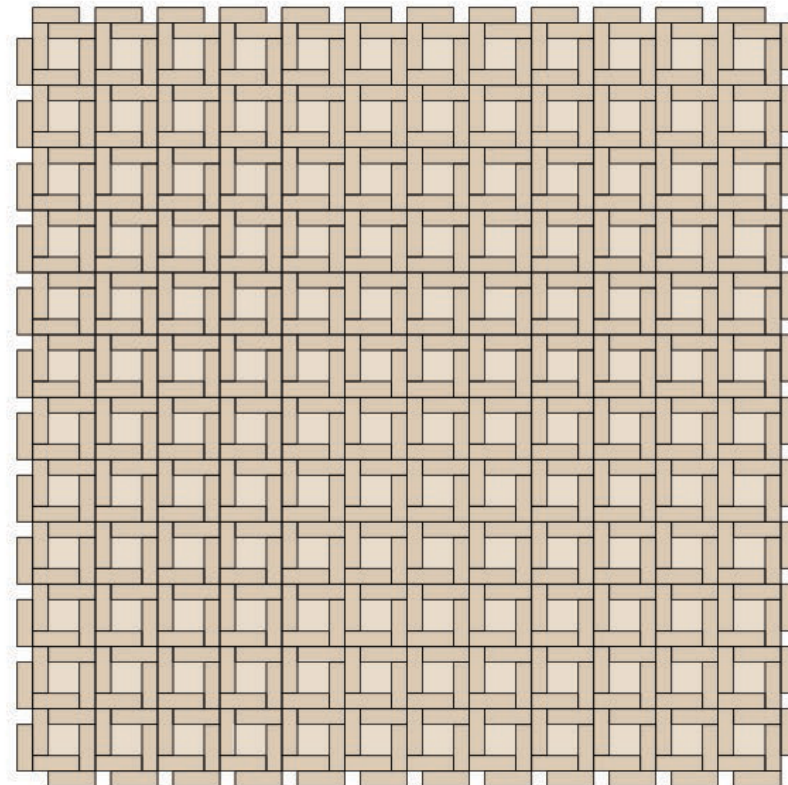
5.



- De voormalig productielijnen in de fabriek blijven zichtbaar in de basis voor de inrichting van de nieuwe binnenhoven en tuinen.
- De productielijnen kenmerken zich als lange rechtlijnige elementen met een subtiële afwijking in bestratingskleur en/of structuur ten opzichte van de overige verhardingen.
- De verschillende productielijnen vormen een verbindende factor tussen de verschillende buitenruimten.



Basisraster van de Smyrna knooptechniek



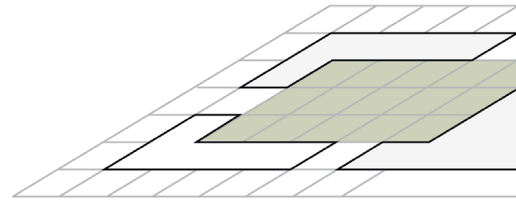
Basisraster vertaald in bestratingspatroon



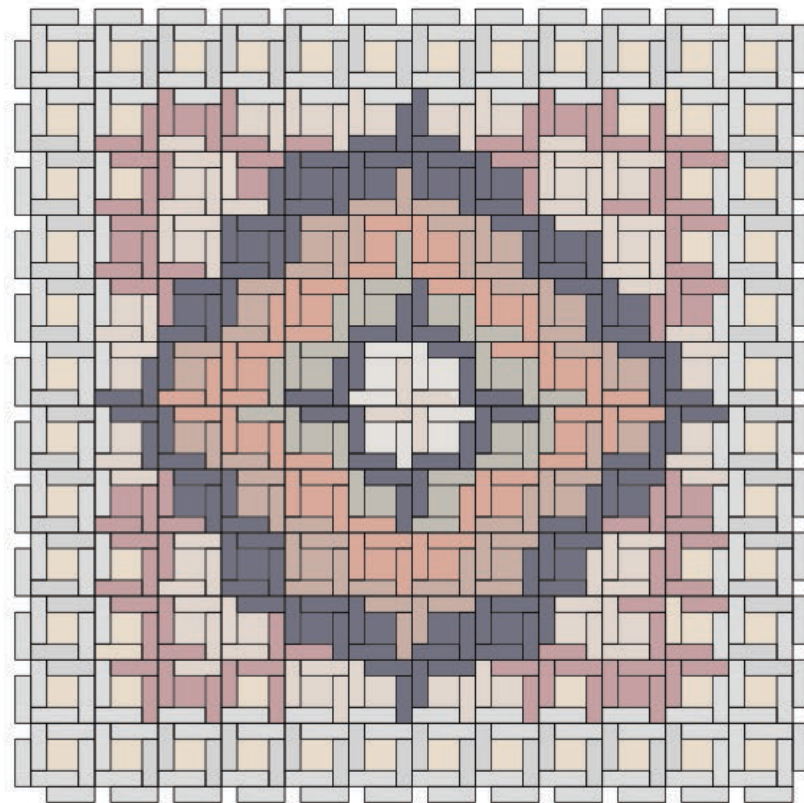
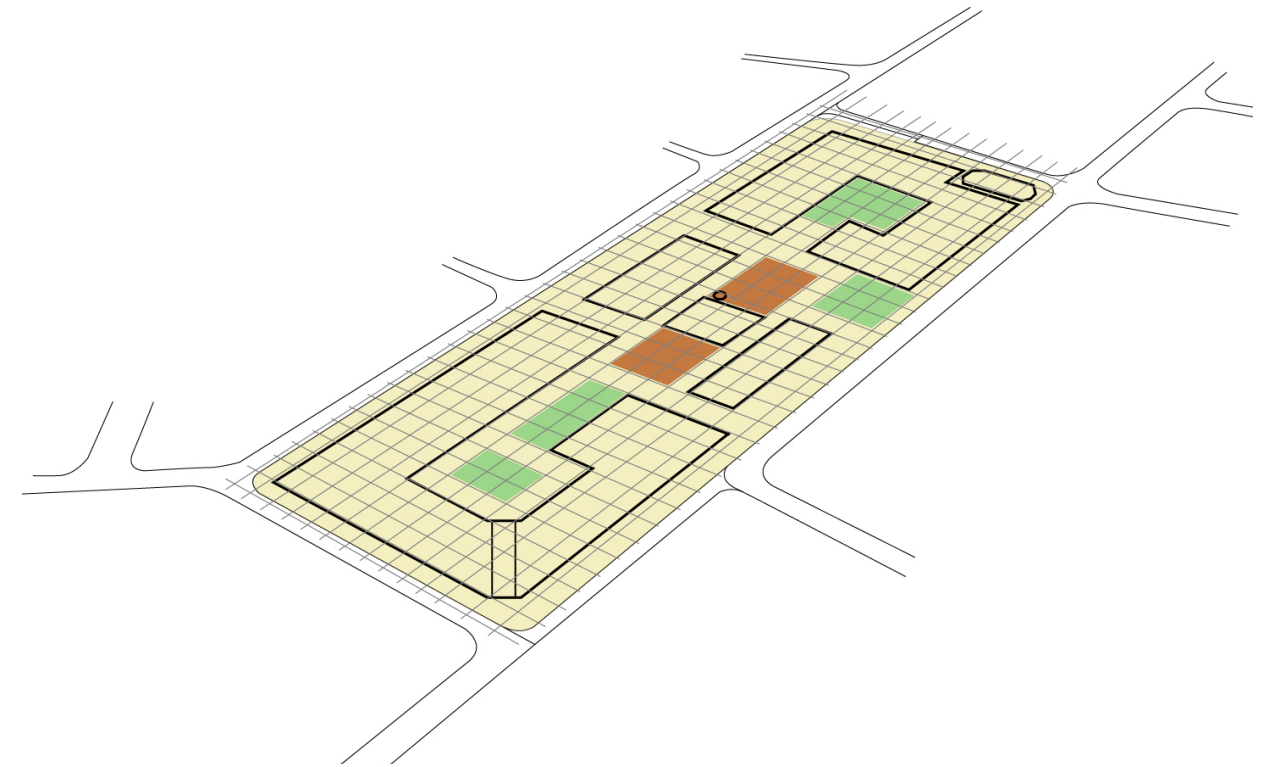
Bestaande productielijn op de fabriek

VERBIJZONDERING BINNENHOVEN MET TAPIJTMOTIEVEN UIT HET SMYRNAVERLEDEN

5.



- Verschillende binnenhoven verbijzonderen als verblijfsplek en tuin.
- Op bijzondere plekken kan binnen het basistraster een verbijzondering plaatsvinden.
- Deze verbijzondering wordt ingevuld middels bestratings- en beplantingsmotieven in de vorm van tapijten uit het Smyrnaverleden.
- Met name de bijzondere tapijtmotieven uit de periode van de Amsterdamse School krijgen aandacht bij de inrichting van de binnenhoven; de glorie tijd van de fabriek.



Voorbeeluitwerking van tapijtpatroon vertaald in bestrating



Voorbeeldpatronen Smyrnatapijten

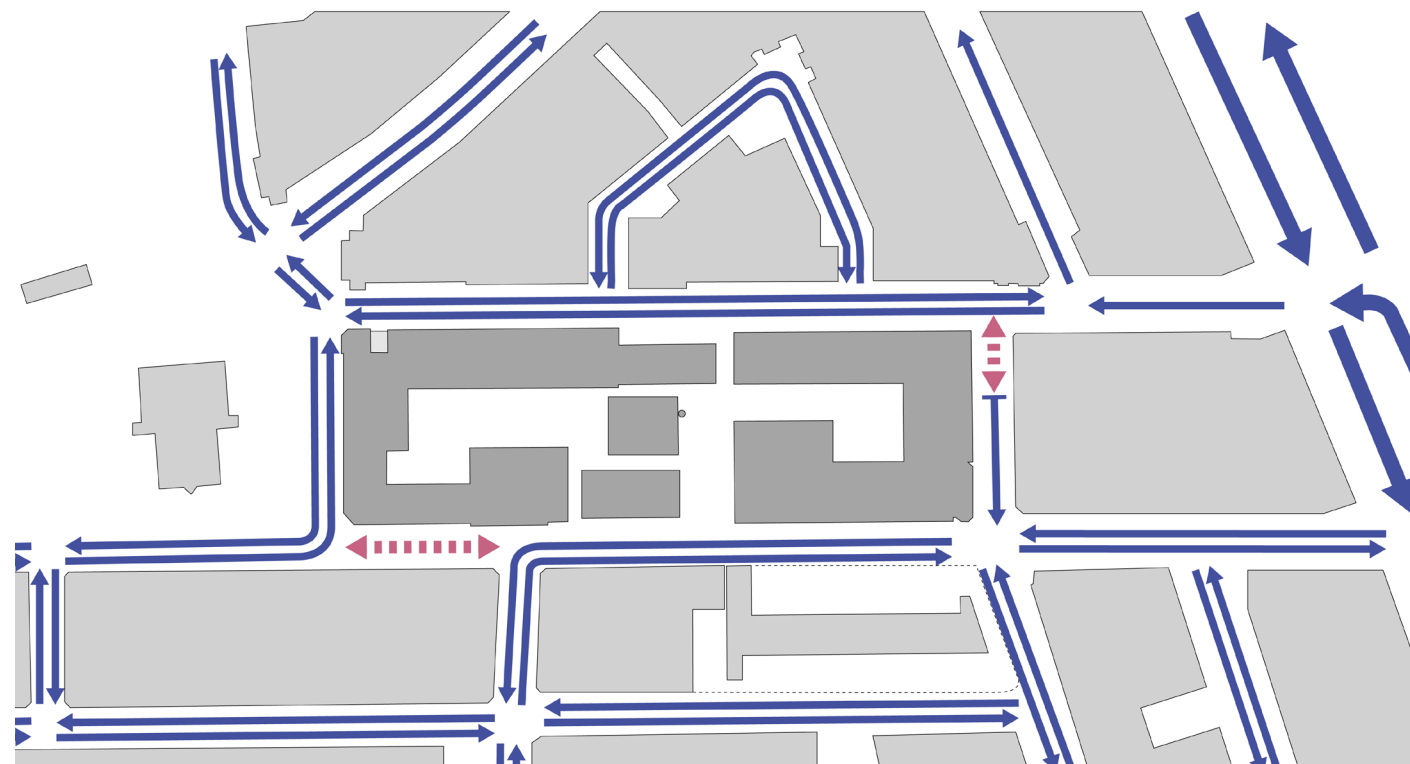


Referentiebeeld tapijtpatroon in bestratingsmateriaal

De verkeersafwikkeling rondom de Tapijtfabriek blijft grotendeels ongewijzigd, zo wordt de knip in de Smyrnastraat en de Tapijtstraat gehandhaafd. Hierdoor wordt sluipverkeer van auto's in de wijk beperkt. Voor de Burgemeester van Marlestraat zijn er twee varianten denkbaar: één- en tweerichtingsverkeer, waarbij het in het Masterplan de voorkeur heeft om de weg naar éénrichtingsverkeer om te vormen zodat er meer ruimte ontstaat voor de voetganger en groen in de straten.

HUIDIGE SITUATIE

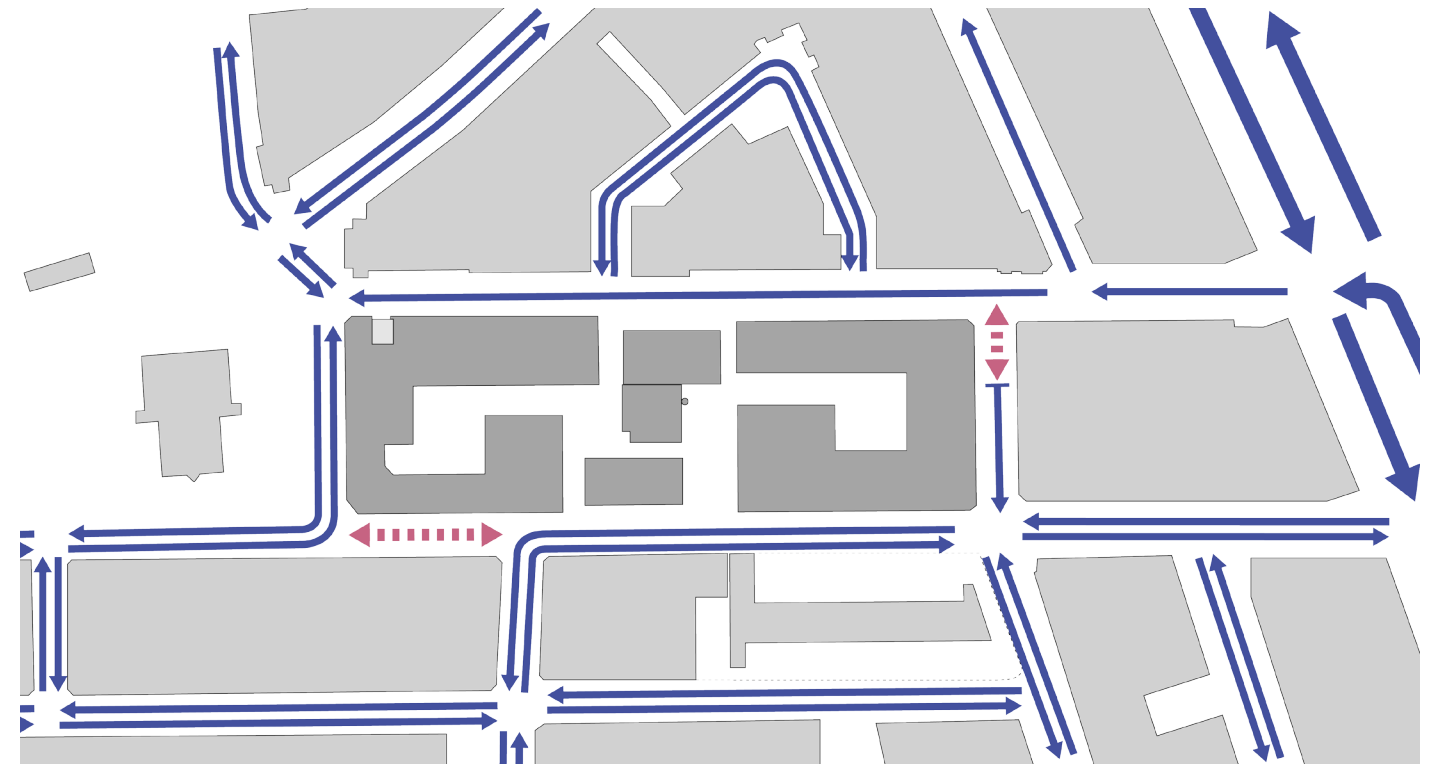
- Tweerichting verkeer rondom de Tapijtfabriek
- Twee fietshubs beperken het sluipverkeer van auto's door de wijk



Huidige verkeerstructuur rondom de Tapijtfabriek met tweerichtingsverkeer

ÉÉNRICHTINGSVERKEER BURGEMEESTER VAN MARLESTRAAT

- Algemeen voordeel: éénrichtingverkeer sluit aan bij het STOMP principe waarbij langzaam verkeer (fietser en voetganger) de prioriteit krijgt boven gemotoriseerd verkeer. Hierdoor neemt de verblijfskwaliteit op straat toe doordat er meer ruimte is voor ontmoeten.
- Er ontstaat ruimte om de bestaande groenstructuur door te zetten in de straat.
- De woningen aan de zijde van de Tapijtfabriek kunnen volwaardige entrees krijgen.
- Er is ruimte om extra parkeerplaatsen te realiseren.
- Invoering van eenrichtingverkeer over een langer wegvak voorkomt ongewenst tegen de richting inrijden door de wijk.
- Behoud van twee fietshubs beperken het sluipverkeer van auto's door de wijk.

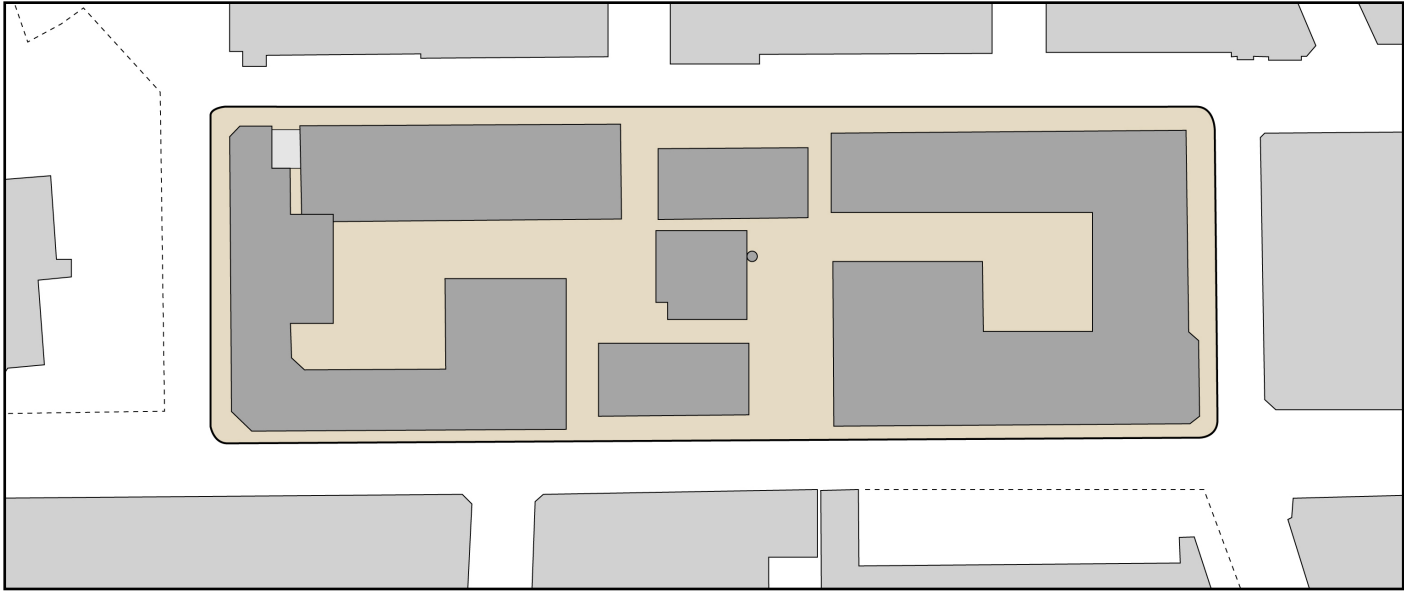


Optimalisatie verkeerstructuur rondom de Tapijtfabriek met deels eenrichtingsverkeer

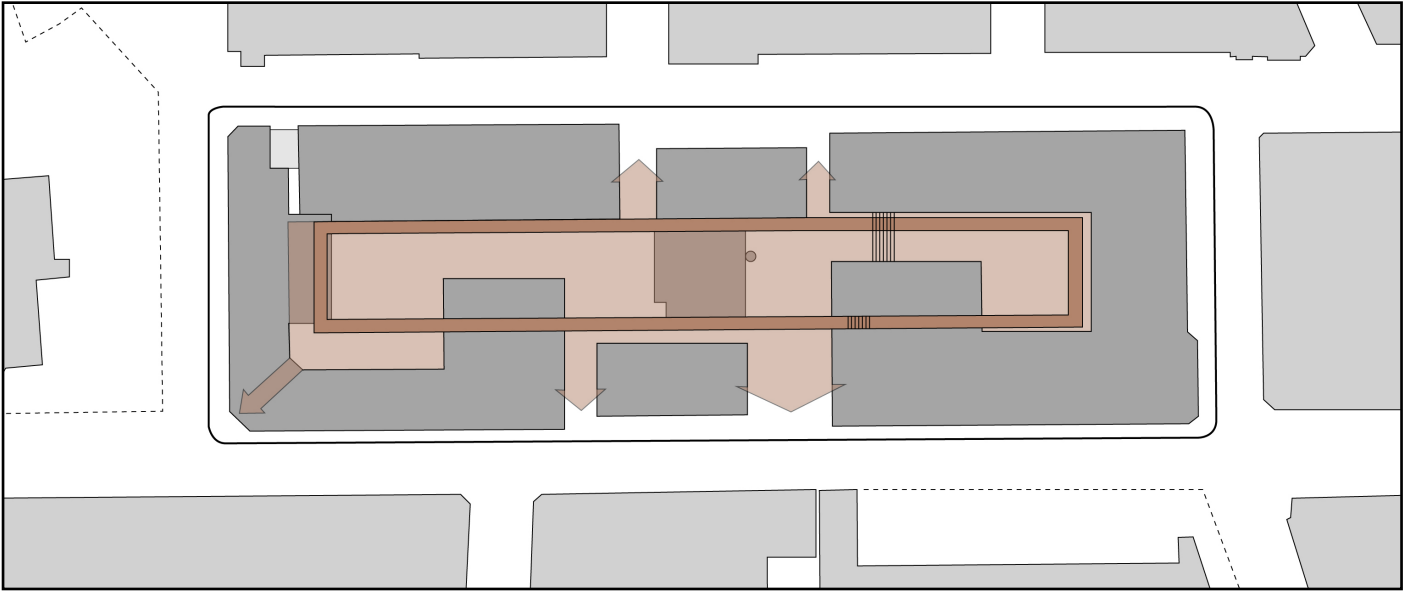
PRINCIPE UITWERKING INRICHTING VAN HET TAPIJT

In de volgende alinea worden de principes voor de inrichting van de buitenruimte (het tapijt) nader beschreven. Er wordt daarbij in de detaillering onderscheid gemaakt in regels voor het gehele tapijt, de zoom rondom de fabriek, de overgang naar het binnengebied en het binnengebied zelf.

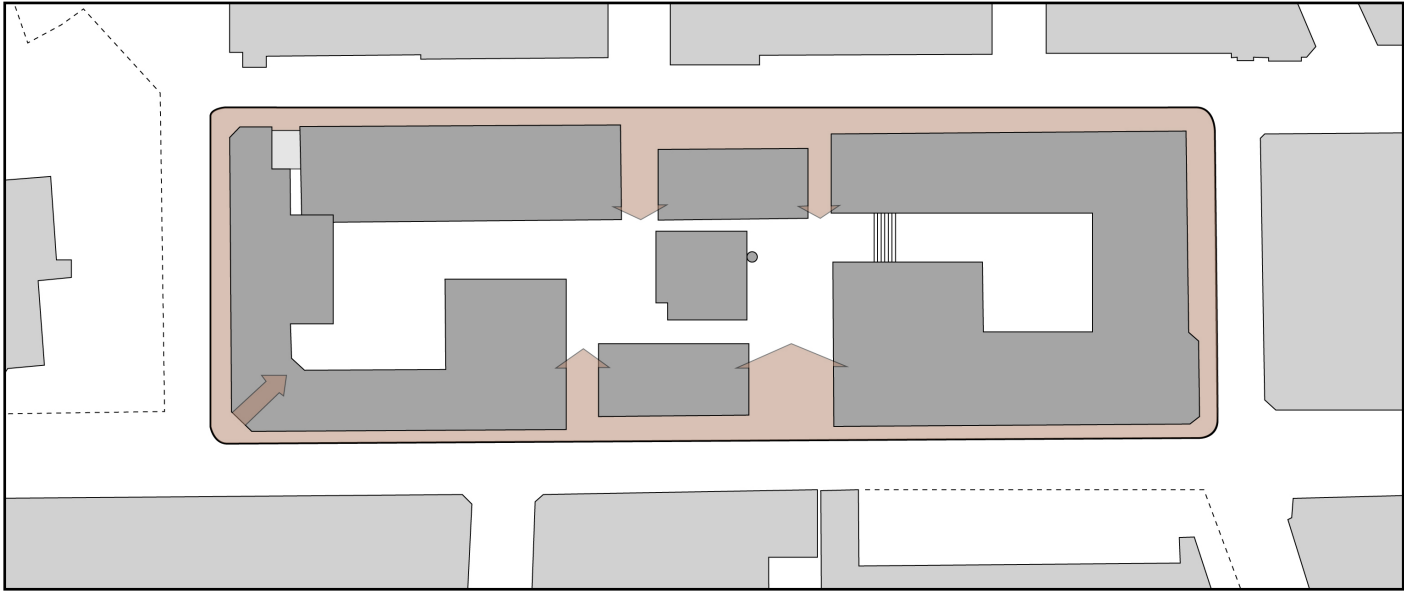
Het basispatroon is overal gelijk en herkenbaar. De verschillen verhouden zich tot het deel van de buitenruimte dat tot de openbare ruimte van de gemeente wordt gerekend en het deel dat in eigendom blijft van de Taptijtfabriek en een meer semi-openbare of private uitstraling krijgt.



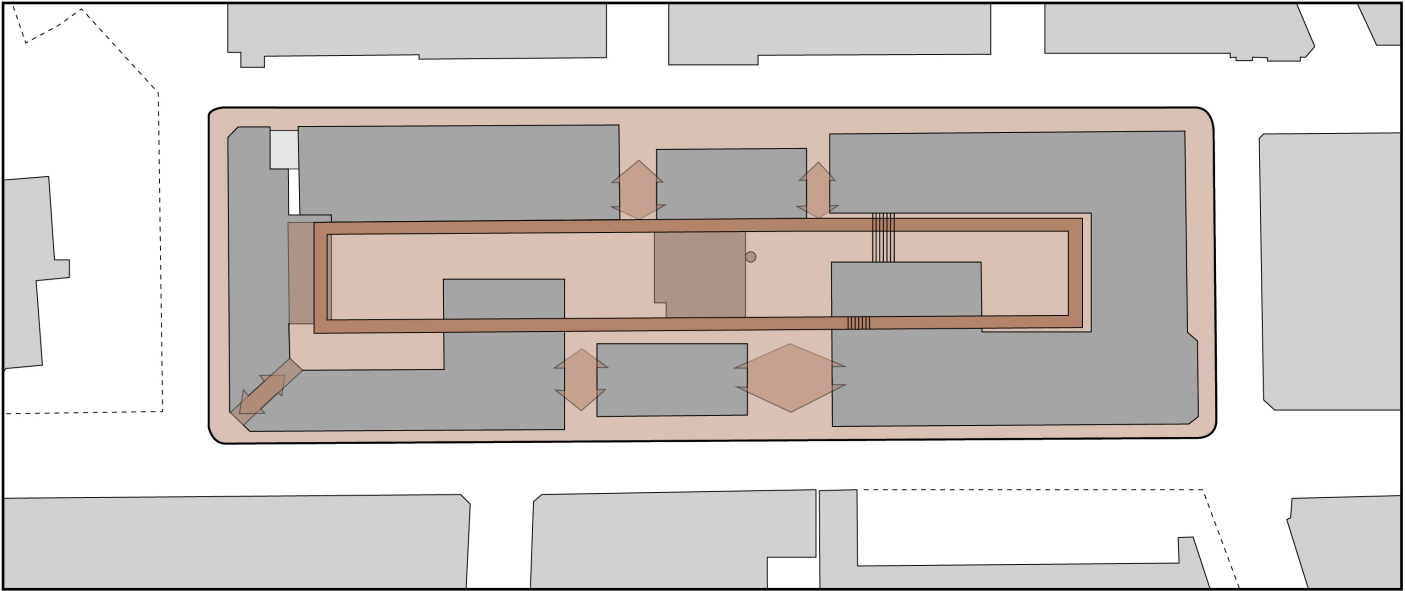
Het basispatroon van het tapijt is overal gelijk en herkenbaar



Voormalig productielijnen zorgen voor samenhang in het binnengebied. Deze opent zich naar de wijk



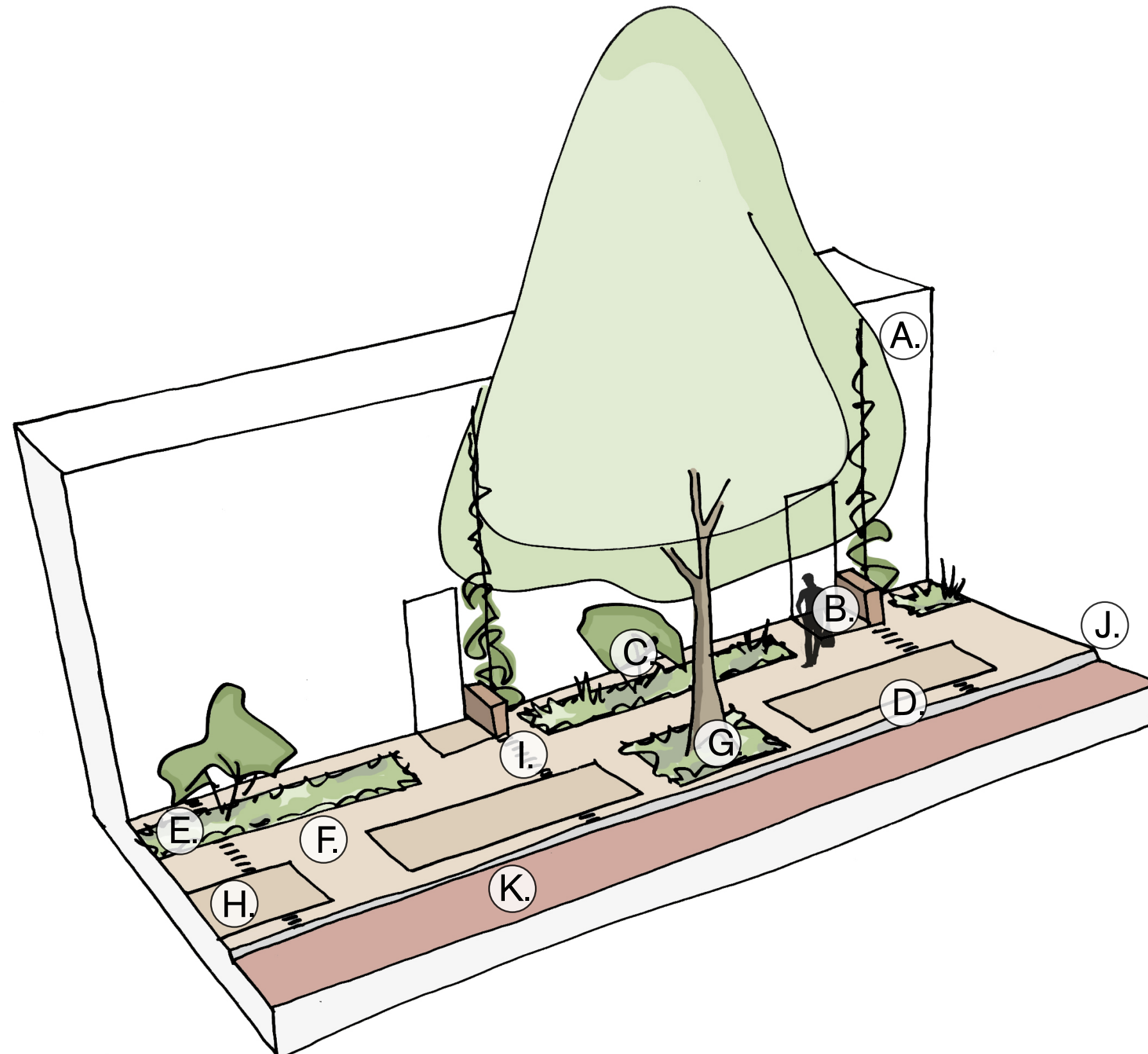
De zoom stelt zich centraal open waarmee het contact tussen de buiten- en binnenwereld wordt gelegd



Wisselwerking tussen de binnen en buitenwereld

BUITENRUIMTE NIVEAU 1:
DE ZOOM RONDOM DE FABRIEK

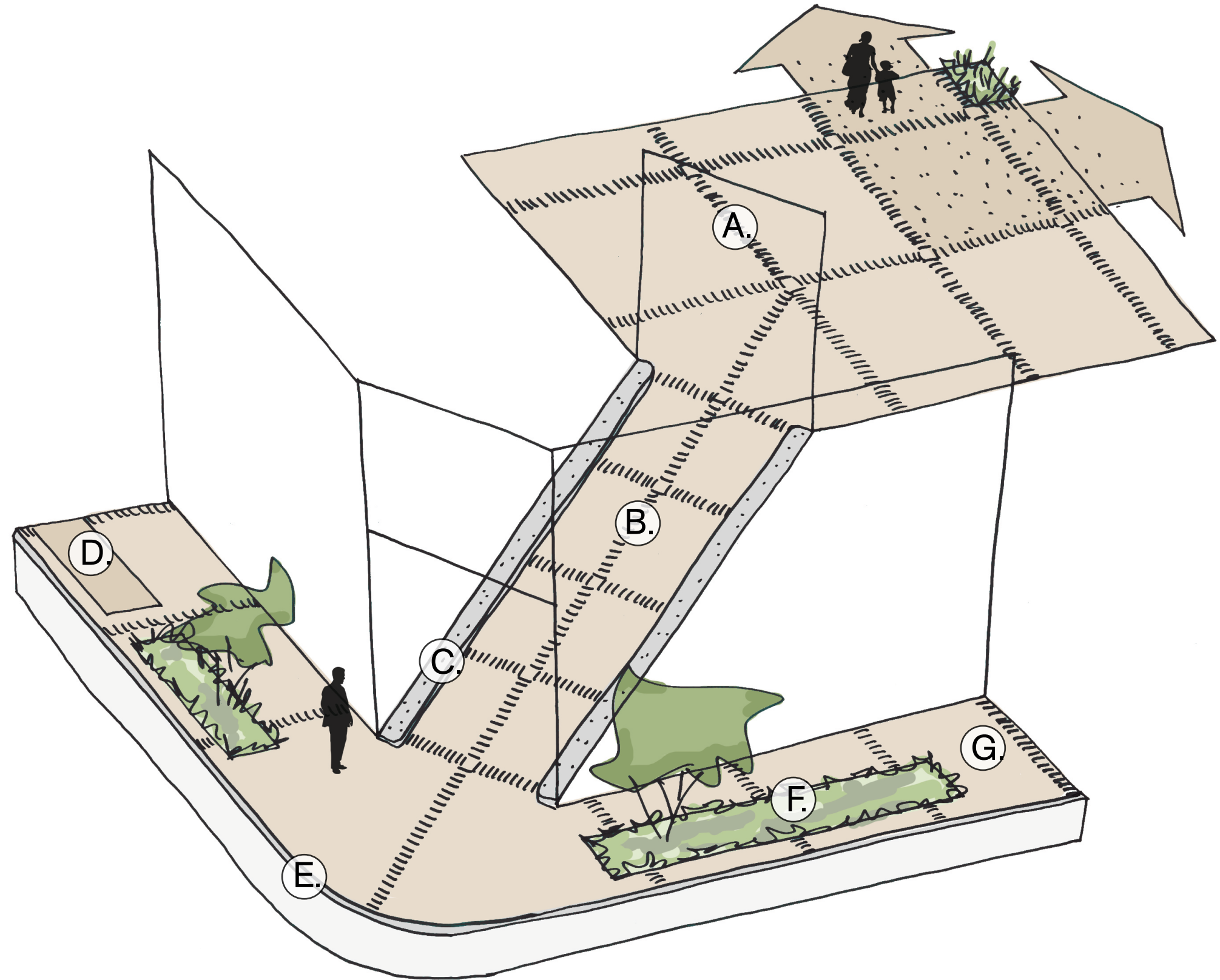
- A. Verticaal groenaccent bij voordeur versterkt het ritme in de gevel van de fabriek.
- B. Bouwkundig accent als overgang openbaar - privé, bijvoorbeeld plantbak, muurtje, luifel, muurtje.
- C. Smetlaag met bestrating basispatroon langs de gevel.
- D. Strip met bestrating basispatroon langs de openbare weg.
- E. Plantstrook als overgang openbaar - privé.
- F. Trottoir met bestrating basispatroon.
- G. Groeiplaats boom = uitsparing in het basispatroon.
- H. Parkeerplaats = uitsparing in het basispatroon.
- I. Belijning raster. Basispatroon in de rand vereenvoudigd. Eenvoudige/ geabstraheerde weergave van het basispatroon uit het middengebied.
- J. Rand van het tapijt, overrijdbare trottoirband met schuine kant.
- K. Openbare weg, materialisatie volgens buurt/ gemeente.



Voorbeeld uitwerking zoom rondom de fabriek

BUITENRUIMTE NIVEAU 1: Kantoorgebouw ALS OVERGANG NAAR HET BINNENGEBIED

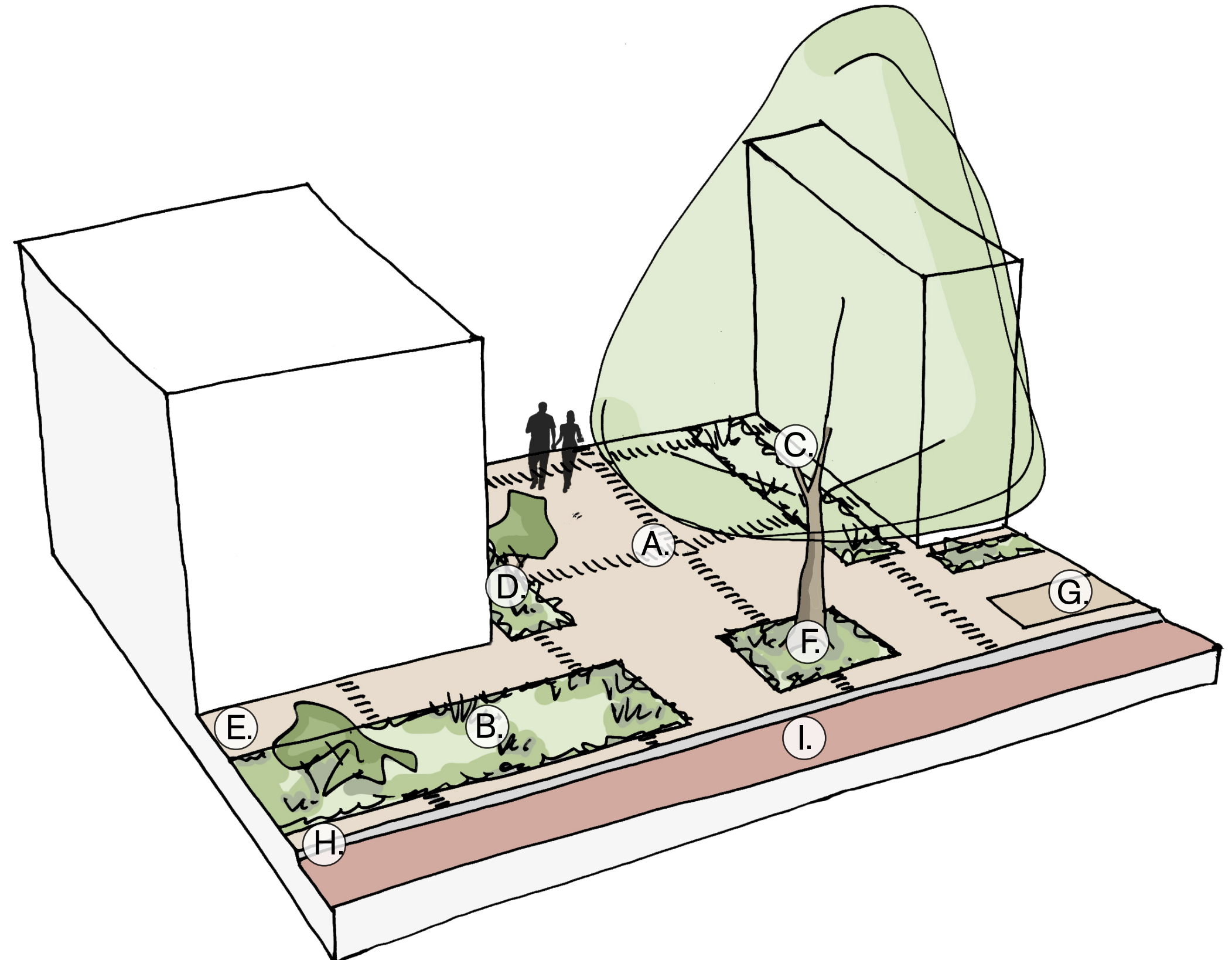
- A. Volwaardig bestratingspatroon in het binnengebied als verwijzing naar het tapijt.
- B. Verbijzondering van het basispatroon: diagonaal richting de poort.
- C. Historische stoep in het kantoorgebouw handhaven.
- D. Parkeerplaats = uitsparing in het basispatroon.
- E. Rand van het tapijt, overrijdbare trottoirband met schuine kant.
- F. Openbaar groen, robuust met uitstraling aansluitend op groen in de omliggende wijk.
- G. Belijning raster. Basispatroon in de rand vereenvoudigd. Eenvoudige/geabstraheerde weergave van het basispatroon uit het middengebied.



Voorbeeld uitwerking overgangszone fabriek naar omgeving bij het kantoorgebouw

BUITENRUIMTE NIVEAU 2: DE OVERGANG NAAR HET BINNENGEBIED

- A. Volwaardig bestratingspatroon in het binnengebied als verwijzing naar het tapijt.
- B. Openbaar groen, robuust met uitstraling aansluitend op groen in de omliggende wijk.
- C. Smetlaag rondom de bebouwing, gebouwen staan op het tapijt.
- D. Semi-openbaar groen, robuust maar met meer nadruk op het vergroten van de belevingskwaliteit.
- E. Trottoir met bestrating basispatroon.
- F. Groeiplaats boom = uitsparing in het basispatroon.
- G. Parkeerplaats = uitsparing in het basispatroon.
- H. Rand van het tapijt, overrijdbare trottoirband met schuine kant.
- I. Openbare weg, materialisatie volgens buurt/ gemeente.

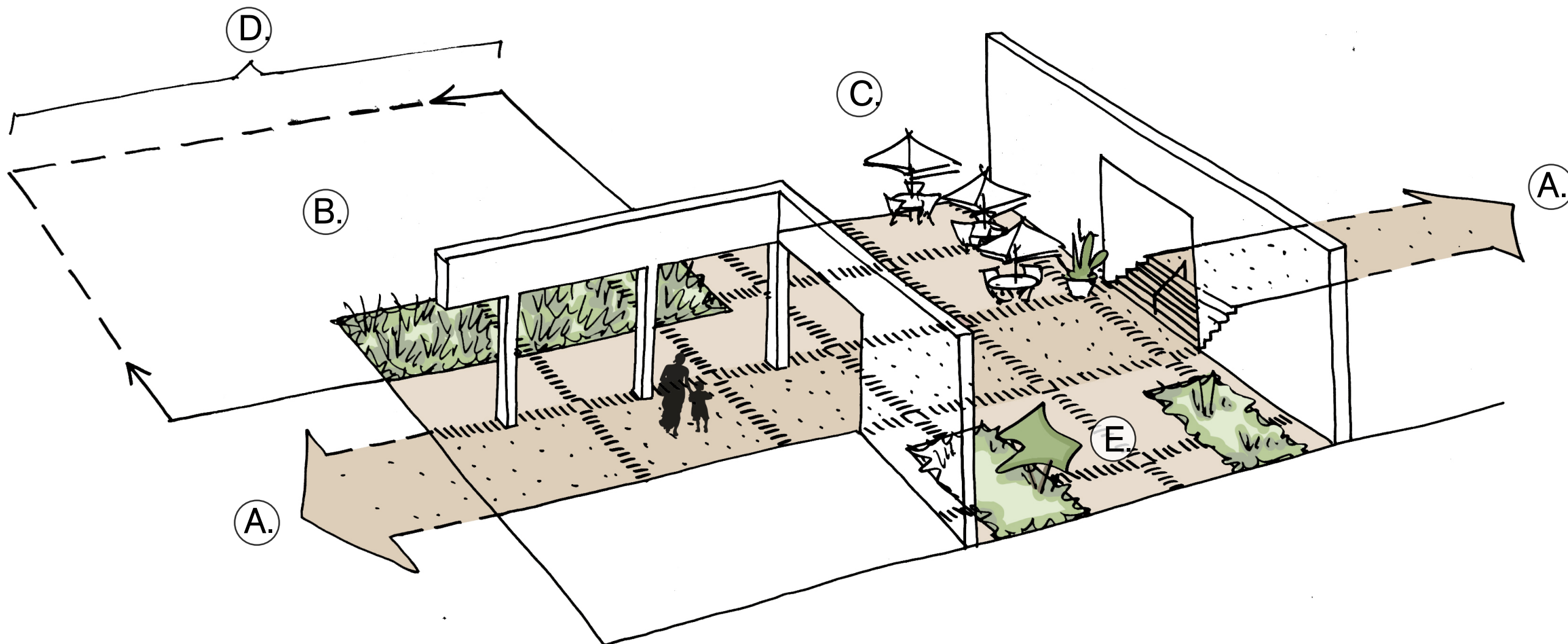


Voorbeeld uitwerking overgangszone fabriek naar omgeving

PRINCIPEUITWERKING INRICHTING VAN HET TAPIJT

BUITENRUIMTE NIVEAU 3: BINNENGEBIED - OPENBAAR

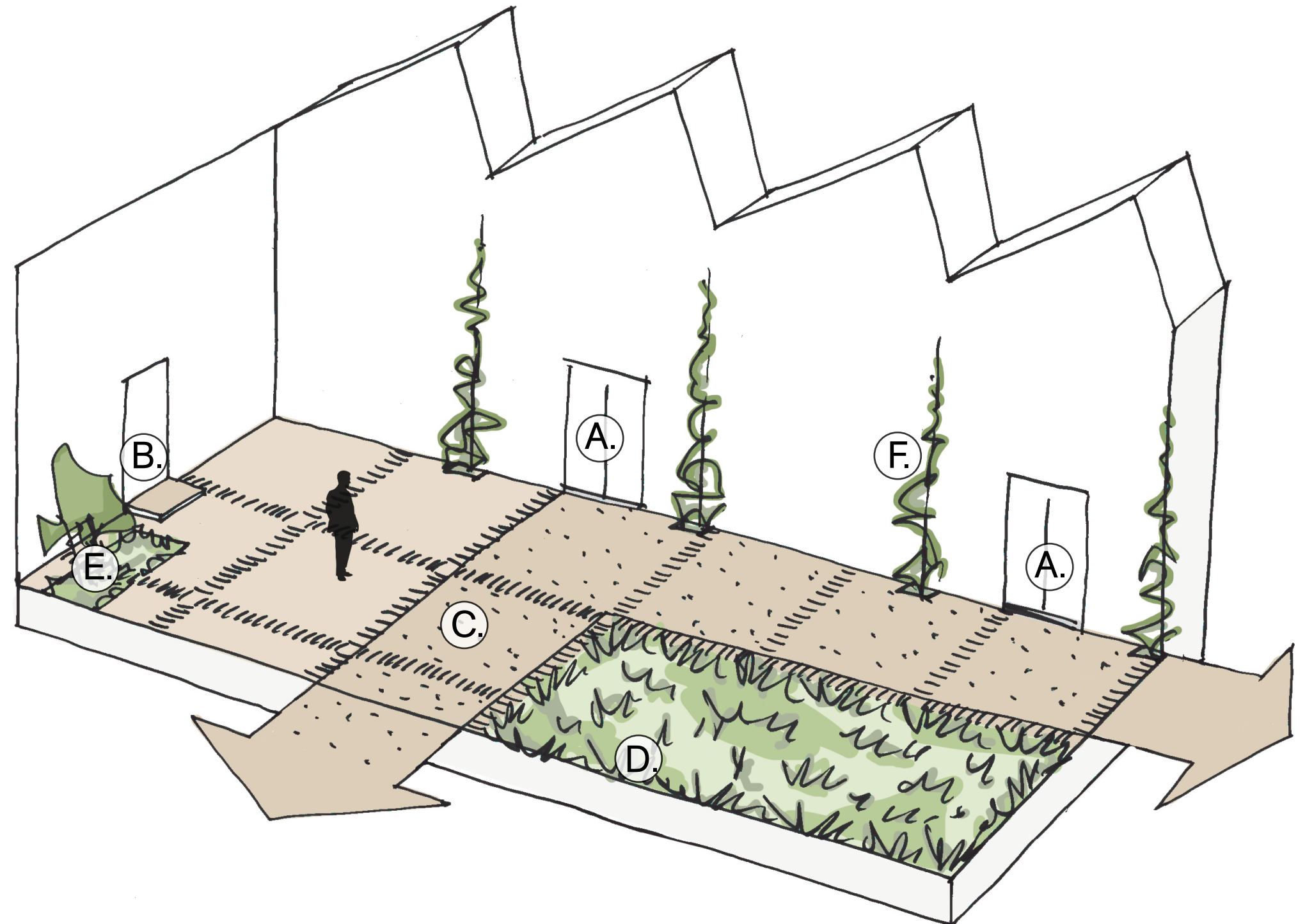
- A. Voormalig productielijn als accent in het basispatroon voormalig machinelijn in de fabriek. Rondgang/verbijzondering in de gebouwen bijvoorbeeld in de galerijen, entrees etc. adressen woningen en functies aan de 'Loper'.
- B. Binnentuin met tapijtpatroon. Basispatroon als maatbepalende layout. Verbijzonderingen in de aangrenzende hoven en rondgang.
- C. Terrassen horea, etc. als onderdeel van de basisvloer. Inrichtingselementen zijn 'losse' elementen in de ruimte. Conform randvoorwaarden terrasvergunning openbare ruimte.
- D. Eén verbijzonderd patroon per tuin/quadrant met referentie naar stijlperiode van het Smyrnaverleden.
- E. Volwaardig bestratingspatroon in het binnengebied als verwijzing naar het tapijt.



Voorbeeld uitwerking van binnengebied met productielijnen als drager

BUITENRUIMTE NIVEAU 3:
BINNENGEBIED - SEMI-OPENBAAR /
PRIVÉ

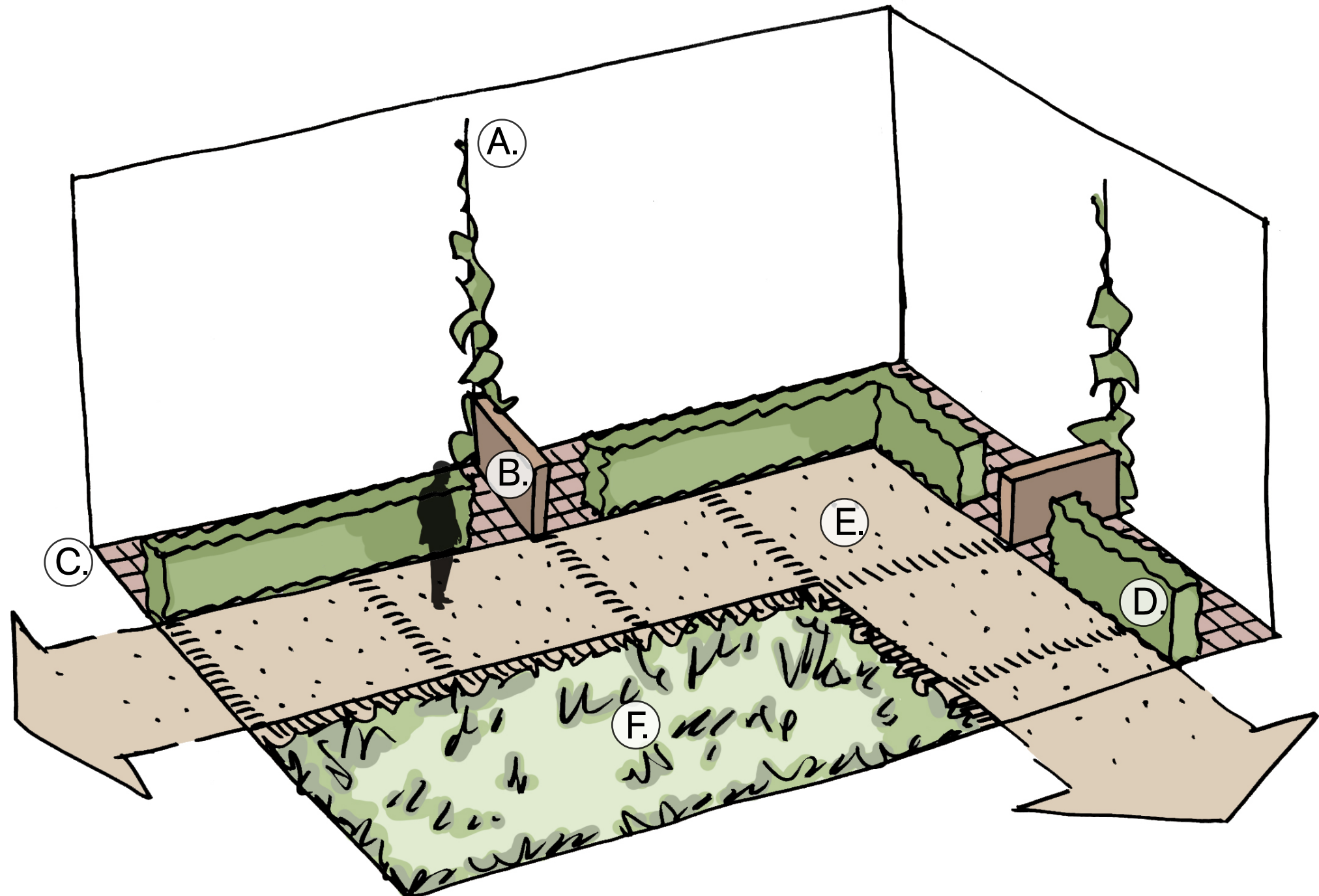
- A. Voordeur aan de 'Loper', geen bouwkundige accenten. De loper is de enige verbijzondering.
- B. Voordeur aan het basispatroon. Hier wel een bouwkundig accent mogelijk.
- C. Voormalig productielijn als accent in het basispatroon voormalig machinelijn in de fabriek. Rondgang/ verbijzondering in de gebouwen bijvoorbeeld in de galerijen, entrees etc. adressen woningen en functies aan de 'Loper'.
- D. Binnentuin met tapijtpatroon. Basispatroon als maatbepalende layout. Verbijzonderingen in de aangrenzende hoven en rondgang.
- E. Plantstrook als overgang tussen openbaar en privé.
- F. Verticaal groenaccent bij voordeur versterkt het ritme in de gevel van de fabriek.



Voorbeeld uitwerking van collectieve binnentuin/ binnenhof

BUITENRUIMTE NIVEAU 3: BINNENGEBIED - SEMI-OPENBAAR / PRIVÉ

- A. Verticaal groenaccent bij voordeur versterkt het ritme in de gevel van de fabriek.
- B. Bouwkundig accent als overgang openbaar - privé, bijvoorbeeld plantbak, muurtje, luifel, muurtje.
- C. Private terrassen aan de binnentuin.
- D. Uniforme haag als begrenzing van het terras.
- E. Voormalig productielijn als accent in het basispatroon voormalig machinelijn in de fabriek. Rondgang/verbijzondering in de gebouwen bijvoorbeeld in de galerijen, entrees etc. adressen woningen en functies aan de 'Loper'.
- F. Binnentuin met nadruk op het vergroten van de belevingskwaliteit.



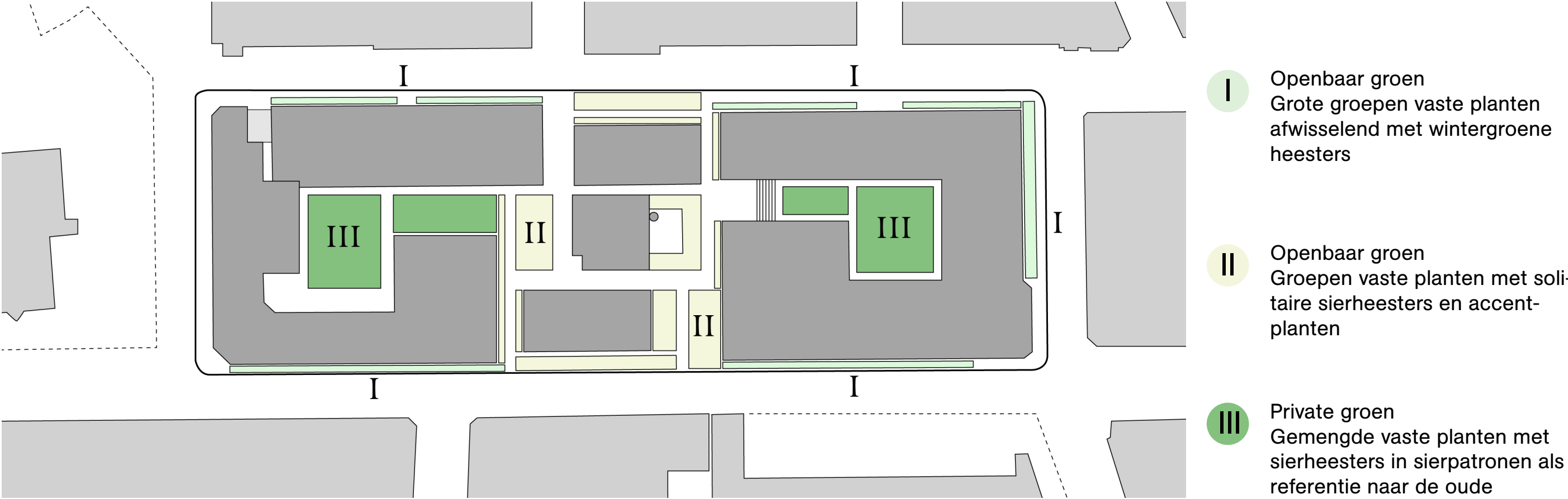
Voorbeeld uitwerking van collectieve binnentuin bovenop de parkeergarage

De drie niveaus in inrichting zijn ook in de sfeer van de beplanting terug te vinden. De beplanting in de zoom rondom is het meest robuust en krijgt een verfijning in de overgang naar het binnengebied. Beide gebieden maken onderdeel uit van de openbare ruimten. In het binnengebied zelf worden tuinen aangelegd met een patroon volgens de inrichting van een Smyrna tapijt. Deze tuinen zijn semi-openbaar en onderdeel van de VVE.

Groen niveau 1 – In de basis grote groepen met vaste planten afgewisseld met groepen lage (wintergroene) heesters. De basisbeplanting wordt aangevuld met solitaire meerstammige heesters en solitaire bomen (deels bestaand).

Groen niveau 2 – De basisbeplanting is in de basis gelijk aan niveau 1 maar wordt aangevuld met accentplanten en grassen. Hierdoor krijgt de beplanting een wat verfijnder karakter. De dichtheid aan solitaire heesters neemt in deze zones toe.

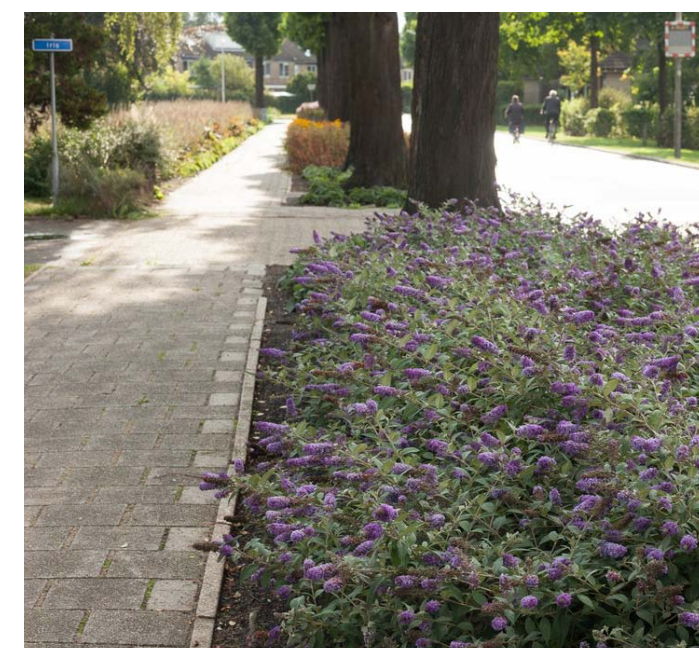
Groen niveau 3 – Vaste planten worden individueel gemengd en indien het patroon zich daar voor leent afgewisseld met groepen vaste planten, heesters en grassen in één soort. De patronen zijn afgeleid van de Smyrna tapijten die door de jaren heen in de fabriek zijn geproduceerd waarbij vooral de tapijten in Amsterdamse school motief in het oog springen.



Overzicht verschillende beplantingsniveau's op- en rond de fabriek

GROEN NIVEAU 1:

- Grote groepen vaste planten/ (wintergroene) heesters
- Aangevuld met solitaire heesters/ bomen



Groen niveau 1: Grote groepen

GROEN NIVEAU 2:

- Grote groepen vaste planten/ heesters
- Met solitaire heesters/ bomen
- Aangevuld met accentplanten/ grassen



Groen niveau 2: Groepen met extra accenten

GROEN NIVEAU 3:

- Individuele menging van vaste planten, mogelijk in tapijtpatronen
- Met solitaire heesters/ bomen
- Aangevuld met accentplanten/ siergrassen



Groen niveau 3: Individuele menging met accenten/ aanplant in patronen

Binnen de nieuwe Tapijtfabriek zijn verschillende type daken te onderscheiden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verblijfsruimten, daken waar zicht op is en daken uit het zicht met bijvoorbeeld zonnepanelen. Per type gebruik/ indeling is een andere opbouw vereist.

1. DAK BOVEN DE PARKEERGARAGE/ MAAVELD

- 1000mm laagopbouw boven de parkeergarage
- Stevige leeflaag voor grote vegetatie
- Ruimte voor waterbuffering
- Intensieve vegetatie zoals vaste planten, heesters en bomen

2. DAK BOVEN PARKEERGARAGE/ BINNENTUIN

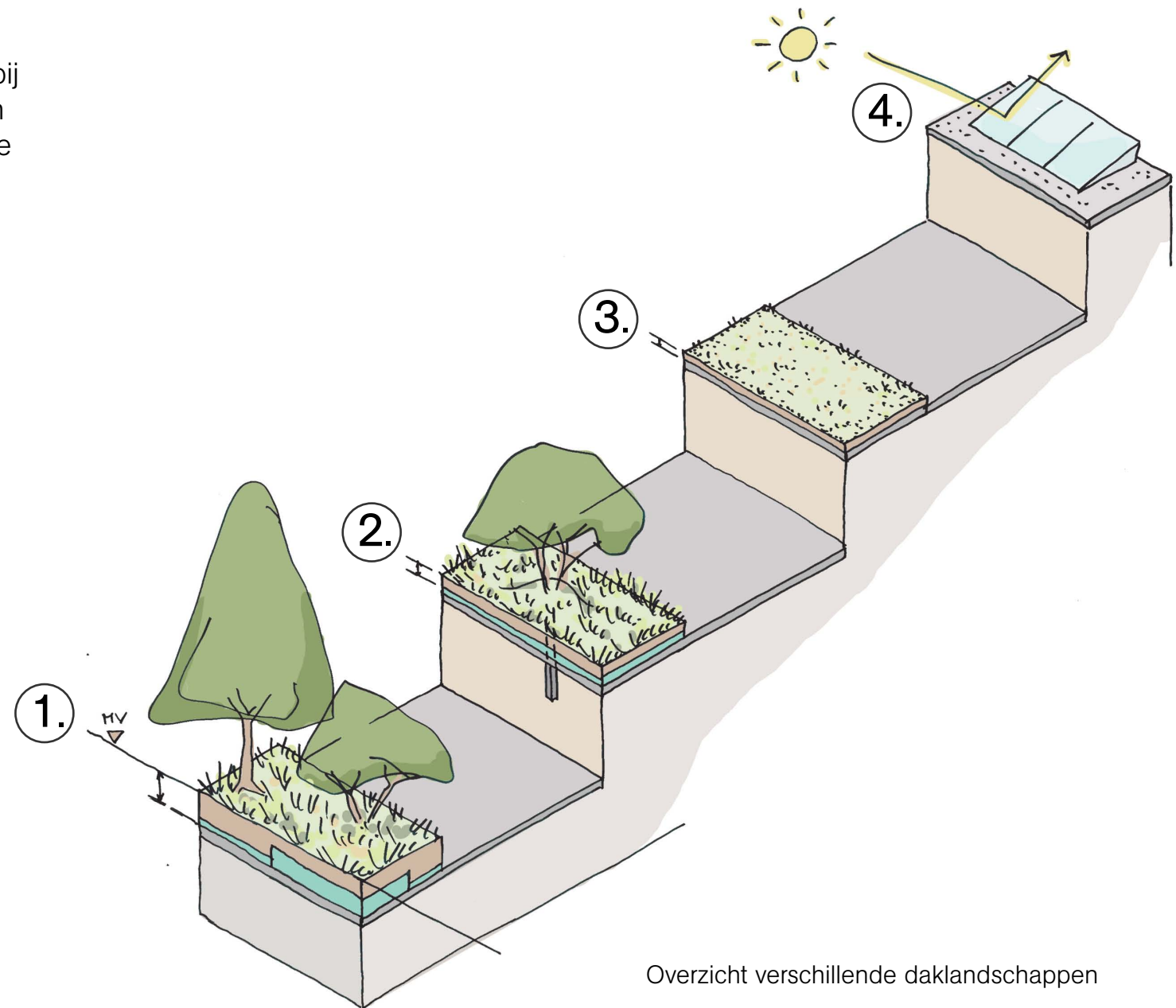
- 400mm laagopbouw
- Ruime leeflaag voor middelgrote vegetatie
- Ruimte voor een dunne waterretentielaag
- Intensieve vegetatie zoals vaste planten en heesters

3. DAK BOVEN DE WONINGEN

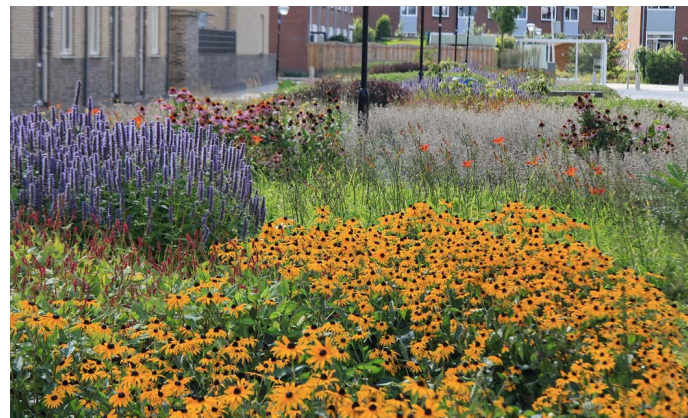
- 100mm laagopbouw
- Geringe leeflaag voor compacte, robuuste vegetatie
- Extensieve vegetatie zoals mos-sedum

4. HOOGSTE DAKEN BOVEN DE WONINGEN

- Daken zijn uit het zicht
- Eventueel een grindlaag op de dakbedekking
- Ruimte voor installaties en/of zonnepanelen



Overzicht verschillende daklandschappen



1. Maaiveld met vaste planten, heesters en bomen



2. Intensieve daktuin met vaste planten en heesters



3. Extensieve dakbegroeiing met mos-sedum



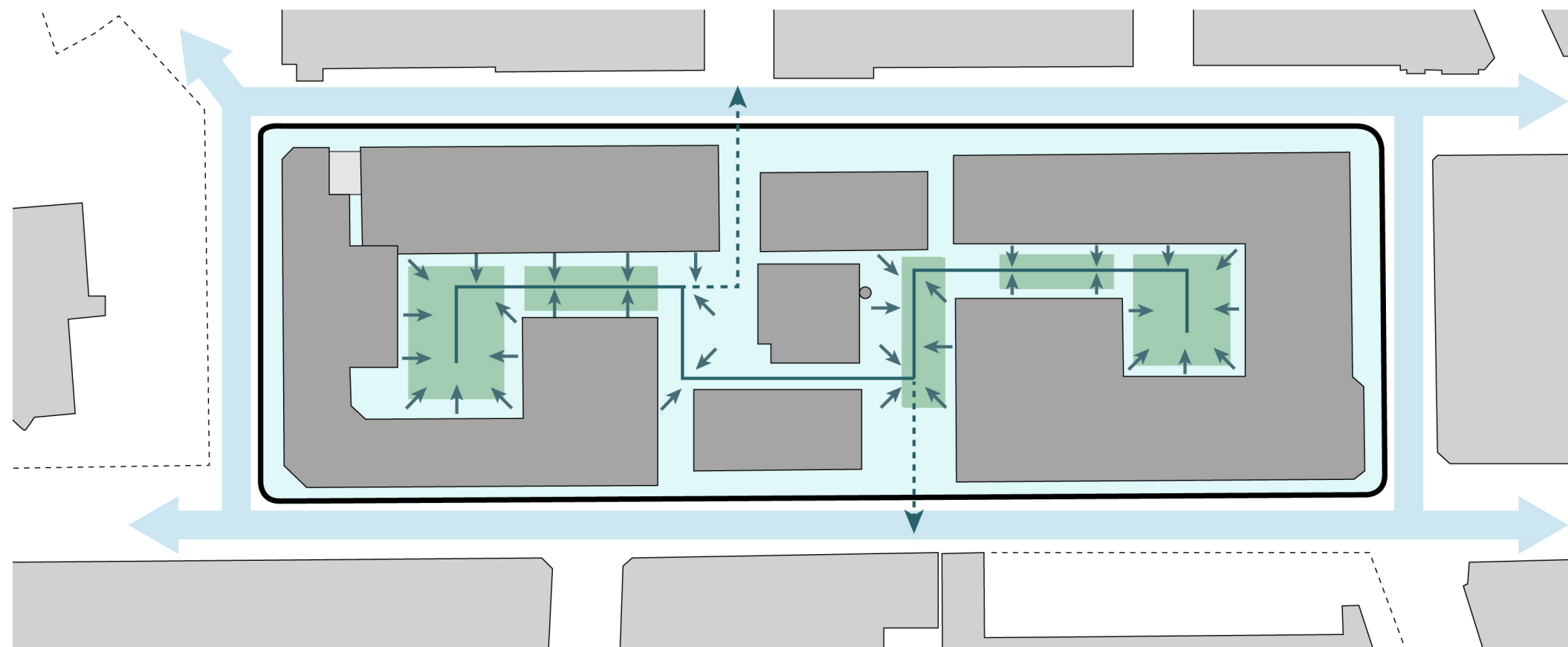
4. Hoogste daken met dakgrind en zonnepanelen

INFILTRATIE EN BUFFEREN VAN WATER

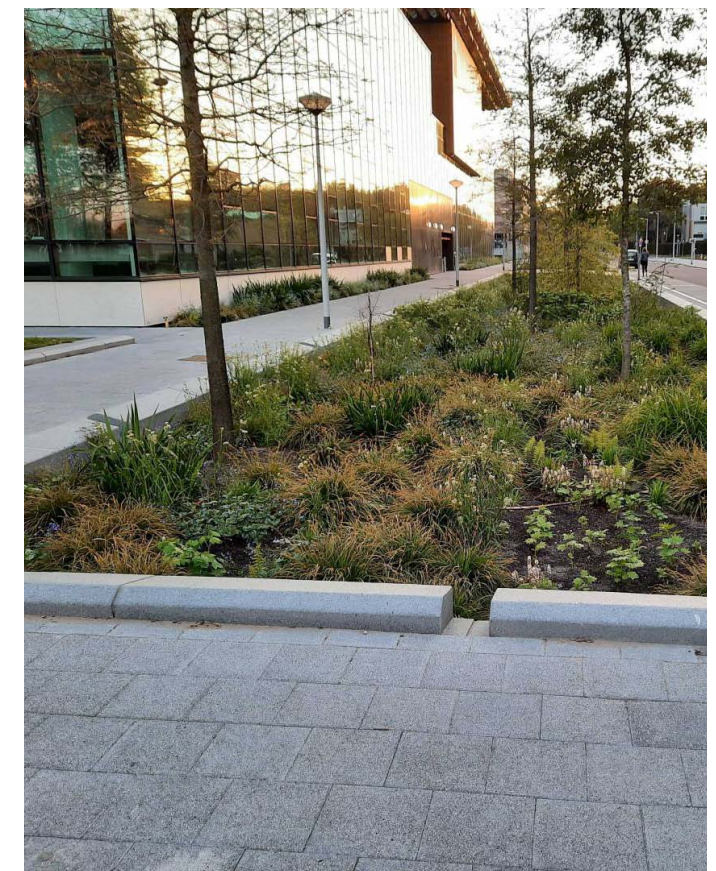
- Binnen het projectgebied wordt minimaal voldaan aan de gemeentelijke bergingseis van 20mm per vierkante meter verharding/ bebouwing uit het handelingsperspectief.
- Regenwater wordt zoveel mogelijk richting de groenvakken geleid en kan op locatie infiltreren.
- Op enkele centrale plekken in het binnenterrein wordt water gebufferd en zolang mogelijke vastgehouden om beplanting van water te voorzien.
- Via een stelsel van verschillende goten en kolken wordt regenwater verzameld en gelijdelijk verdeeld over de bufferlocaties.
- Overtollig water wordt middels een overstort afgevoerd naar de straat of het gemeenteriool.



Centrale roostergoot in de buitenruimte



Voorzieningen voor het infiltreren en bufferen van hemelwater



Voorbeeld infiltratie- en buffervoorziening gecombineerd met plantvak

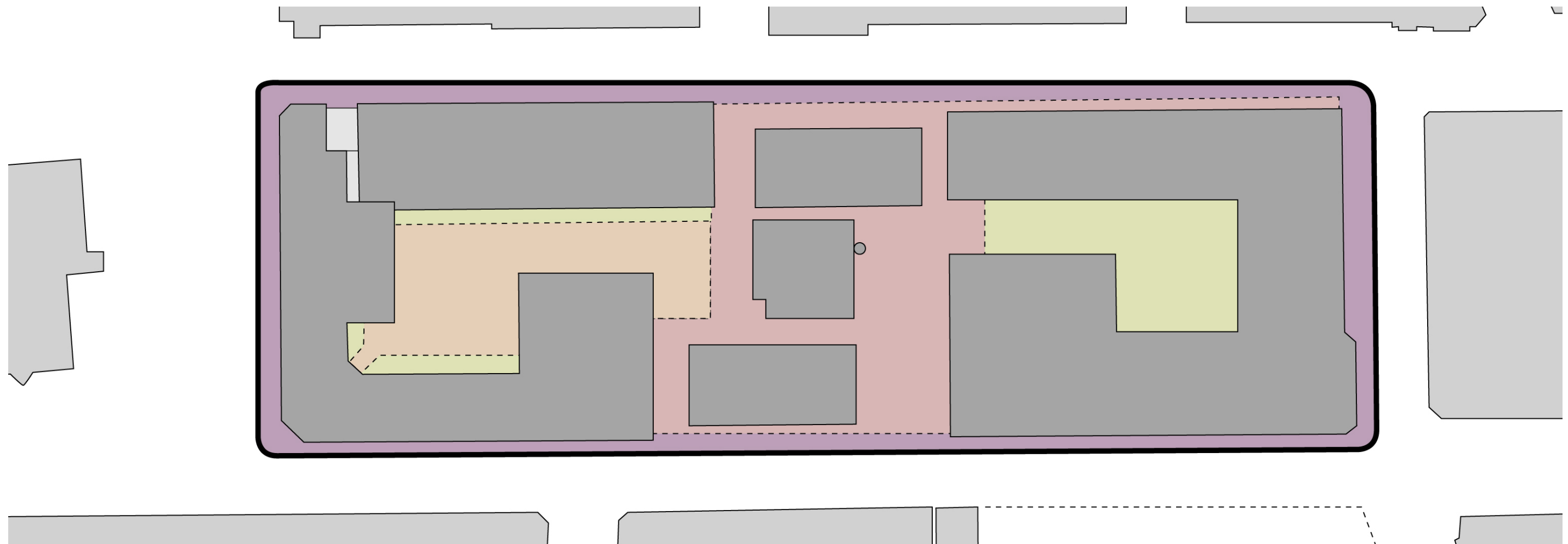
TOEGANKELIJKHEID EN GEBRUIK

De nieuwe Tapijtfabriek onderscheidt in de buitenruimte verschillende zones met een openbaar tot private karakter. De openbaar toegankelijke buitenruimten sluiten direct aan op de buitenruimten van de gemeente. De (semi)openbare buitenruimten zijn (deels) afsluitbaar en worden geheel beheerd door de bewoners of middels een VVE.

Het centrale deel rond het voormalig ketelhuis en de randen rondom de fabriek zijn openbaar toegankelijk, sluiten goed aan op- en krijgen een uitnodigend karakter naar de omliggende straten. In het centraal gelegen ketelhuis kan een publieke functie zoals bijvoorbeeld daghoreca komen.

Naast het centrale deel ligt de semi-openbare binnentuin. De binnentuin is bereikbaar vanaf het centrale deel en via het oude kantoorgebouw. Deze binnentuin kan 's avonds eventueel afgesloten worden middels een poort.

Boven de parkeergarage wordt een daktuin gerealiseerd. De omliggende woningen krijgen aan de daktuin een eigen terras. De daktuin valt onder het private terrein dat enkel beschikbaar is voor de omwonenden. De daktuin wordt afgesloten met een poort waardoor deze enkel toegankelijk is voor de bewoners.



● Openbaar
Zoom langs de straten rondom de fabriek

● Openbaar karakter
Smalle zone langs nieuwe gevel-
lijn en centrale ruimte rond
het ketelhuis met uitnodigend
karakter vanaf de straat

● Semi openbaar
Binnenhof in het fabrieksen-
semble, mogelijk af te sluiten

● Privé
Smalle zone langs de gevellijn in
het binnenhof en private tuinen
aan collectief binnen gebied
boven op de parkeergarage

Direct rondom de bestaande fabriek zijn meerdere parkeerplaatsen gesitueerd. Het merendeel van de parkeerplaatsen bevindt zich aan de oostzijde van de fabriek. De herontwikkeling van de fabriek biedt de kans om de parkeergelegenheid beter te verdelen in de zoom rondom de fabriek.

In de Tapijtstraat wordt momenteel onder een hoek geparkeerd. Ook loopt de straat dood waardoor gevaarlijke situaties ontstaan door manoeuvrerende auto's. In de nieuwe situatie wordt de Tapijtstraat autoluwer gemaakt en komt het merendeel van de parkeerplaatsen te vervallen.

In de Burgemeester van Marlestraat is momenteel geen parkeergelegenheid aan de zijde van de fabriek. In de nieuwe situatie worden hier meerdere parkeerplaatsen gerealiseerd.

In de Smyrnadwarsstraat bevinden zich momenteel enkele langsparkeervakken. Deze komen in de nieuwe situatie weer terug.

In de Smyrnastraat verdwijnen enkele parkeervakken die haaks op de weg staan. De huidige parkeervakken zijn eigenlijk niet diep genoeg en zorgen voor gevaarlijke situaties door manoeuvrerende auto's. In de nieuwe situatie komen hier enkele langsparkeervakken voor terug.

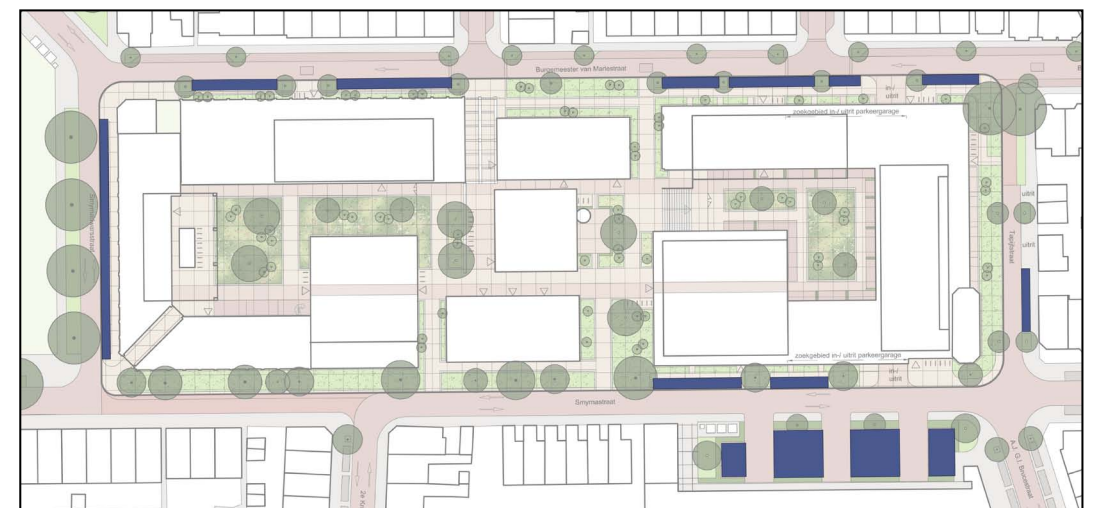
Naast de herstructurering van de parkeervakken direct om de fabriek, worden ook kansen gezien om het parkeerterrein voor de Smyrnaflat te herstructureren. Het huidig parkeerterrein heeft een onaantrekkelijke uitstraling en er wordt veel fout geparkeerd waardoor krappe en gevaarlijke situaties kunnen ontstaan.



Parkeerplaatsen rondom de bestaande fabriek



Parkeerplaatsen die blijven en verdwijnen/veranderen rondom de fabriek

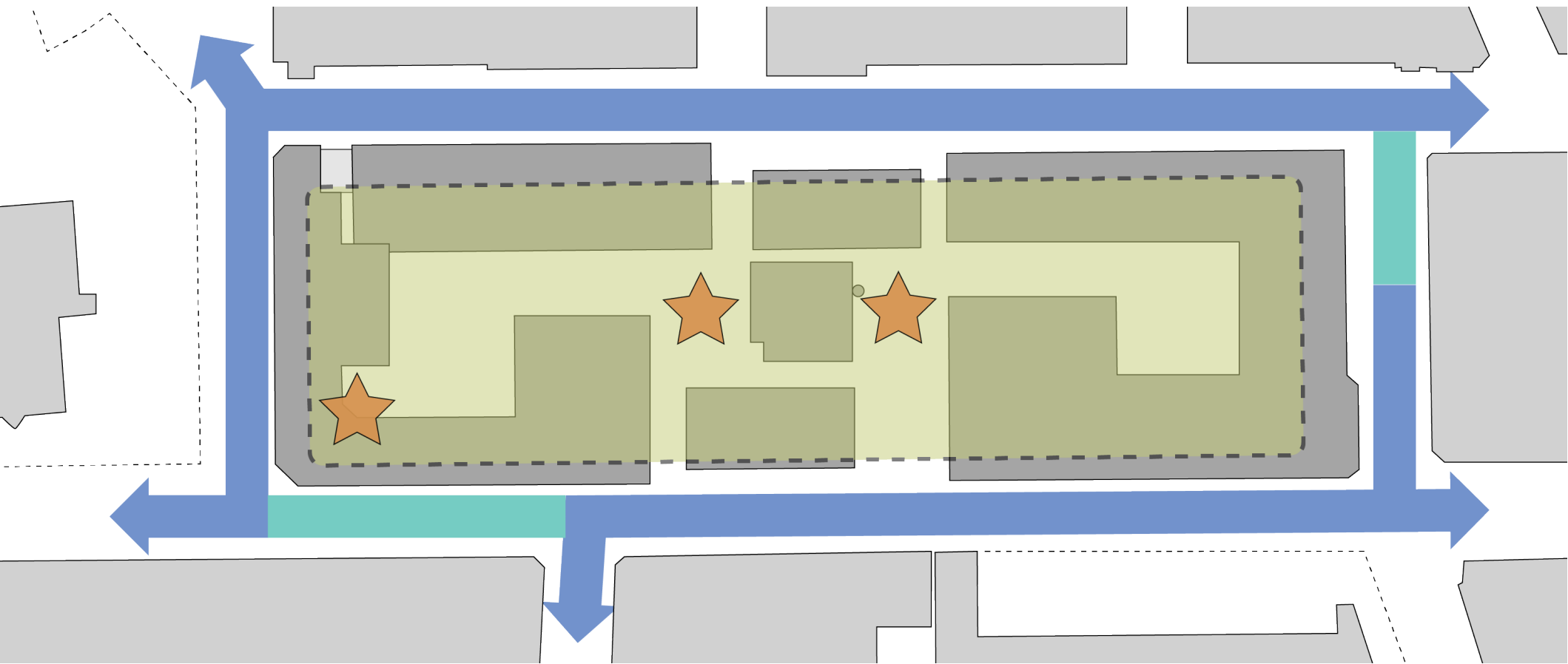


Parkeerplaatsen in de toekomstige situatie

BUITENVERLICHTING

Om zowel overdag als ‘s nachts een sociaal veilige woonomgeving te kunnen bieden, dient er voldoende buitenverlichting worden aangebracht. In de straten rond de fabriek worden de bestaande lichtmasten van de gemeente gehandhaafd of terug geplaatst. Op het terrein van de fabriek worden nieuwe lichtobjecten aangebracht. De exacte uitvoering van de te plaatsen elementen moet in de nadere uitwerking van het project nog worden bepaald, maar deze zal passen bij de industriële uitstraling van de fabriek.

De te behouden elementen van de oude fabriek, zoals de schoorsteen, het ketelhuis en het kantoorgebouw krijgen extra aandacht door middel van de juiste verlichting.



- Bestaande straatverlichting gemeente handhaven/ hergebruiken
- Bestaande verlichting fietspad gemeente handhaven/ hergebruiken
- Terrein Tapijtfabriek, sociaal veilige verlichting passend bij fabrieksidentiteit



Aanlichten van waardevolle elementen



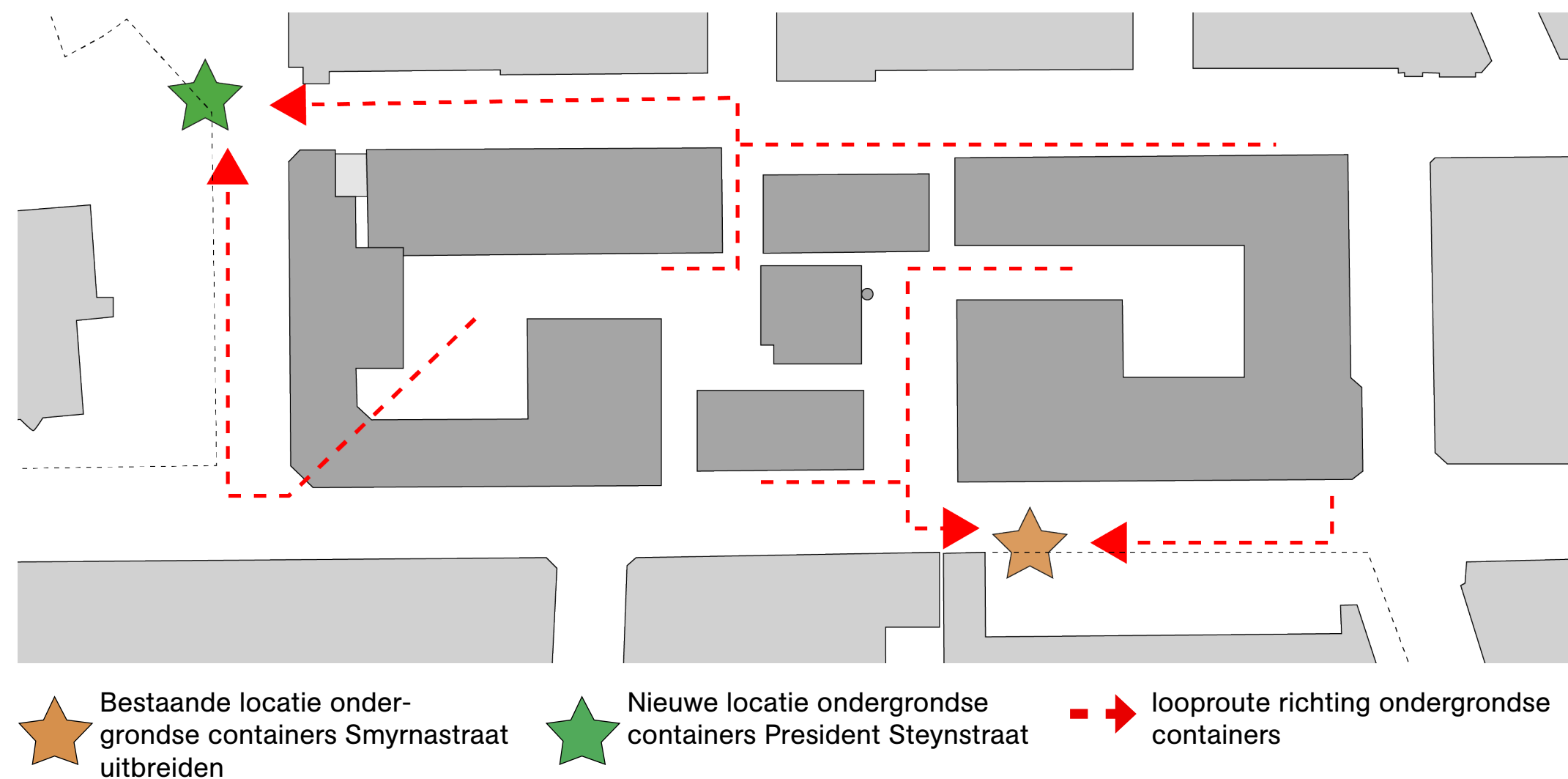
Verlichting passend bij fabrieksidentiteit

- Aanlichten waardevolle (historische) karakteristieken van de Tapijtfabriek

Verlichting van de buitenruimten

AFVALINZAMELING

Door de nieuwe ontwikkeling op de Tapijtfabriek stijgt de behoefte naar inzamellocaties voor huisafval. In overleg met Circulus wordt aangeraden de bestaande locatie aan de Smyrnastraat uit te breiden en een nieuwe locatie aan de President Steynstraat te realiseren.



Locaties voor afvalinzameling



Bestaande inzamellocatie aan de Smyrnastraat



Mogelijk nieuwe inzamellocatie Pres. Steynstraat

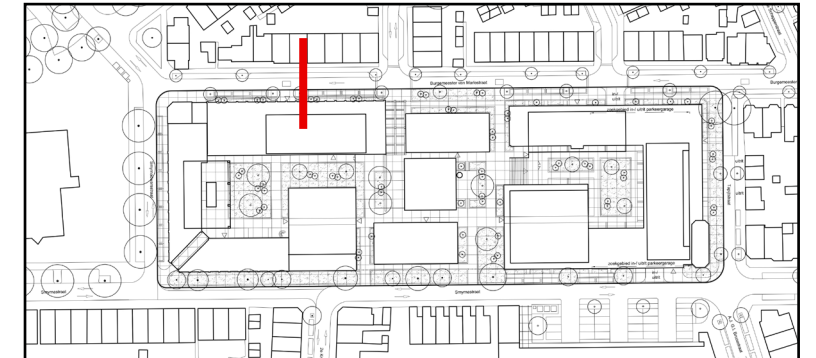
STRUCTUURONTWERP

- Burgemeester van Marlestraat wordt een éénrichtingsweg, hierdoor ontstaat meer ruimte voor groen en parkeren
- Bomenstructuur omliggende straten worden doorgevoerd rond de Tapijtfabriek
- Tapijtstraat en Burgemeester van Marlestraat krijgen entree parkeergarage Tapijtfabriek
- Fietshub in de Tapijtstraat wordt verder uitgebreid, Tapijtstraat wordt autoluwer
- Aanpassen parkeerterrein voor de Smyrnaflat (haaks op de rijbaan)
- Verplaatsen van bestaande parkeercapaciteit (herverdelen)
- Behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen
- 'Steverige' groene plint rondom de Tapijtfabriek
- Voormalig ketelhuis vormt het hart van de Tapijtfabriek

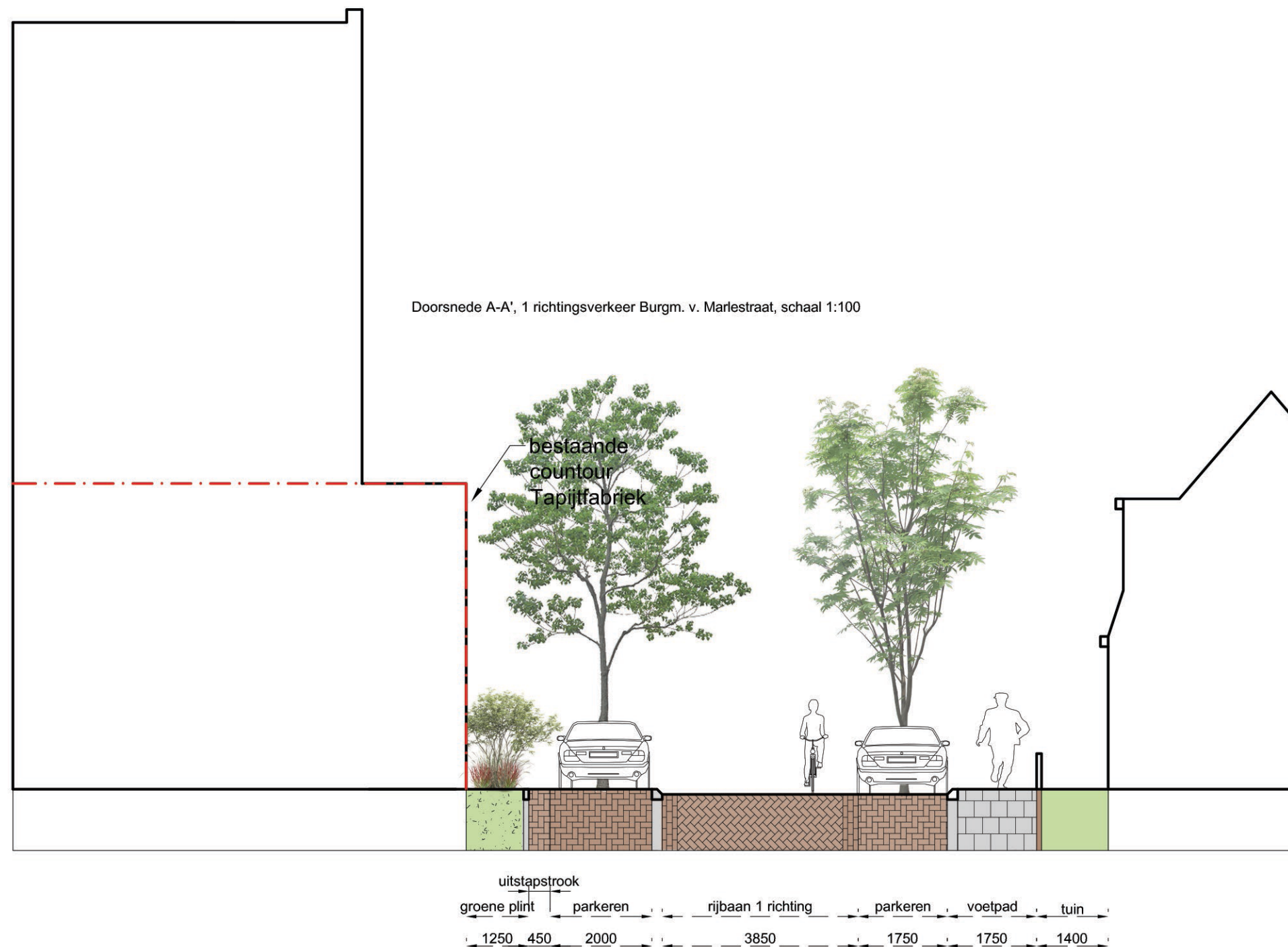


INTRODUCEREN VAN 1-RICHTINGSVERKEER

- Rijbaan 1-richtingsverkeer van 3,85 meter breed
- Nieuw langsparkeren van 2 meter breed aan zijde Tapijtfabriek
- Ruimte voor groenstrook uitstapstrook tot aan gevel nieuwbouw

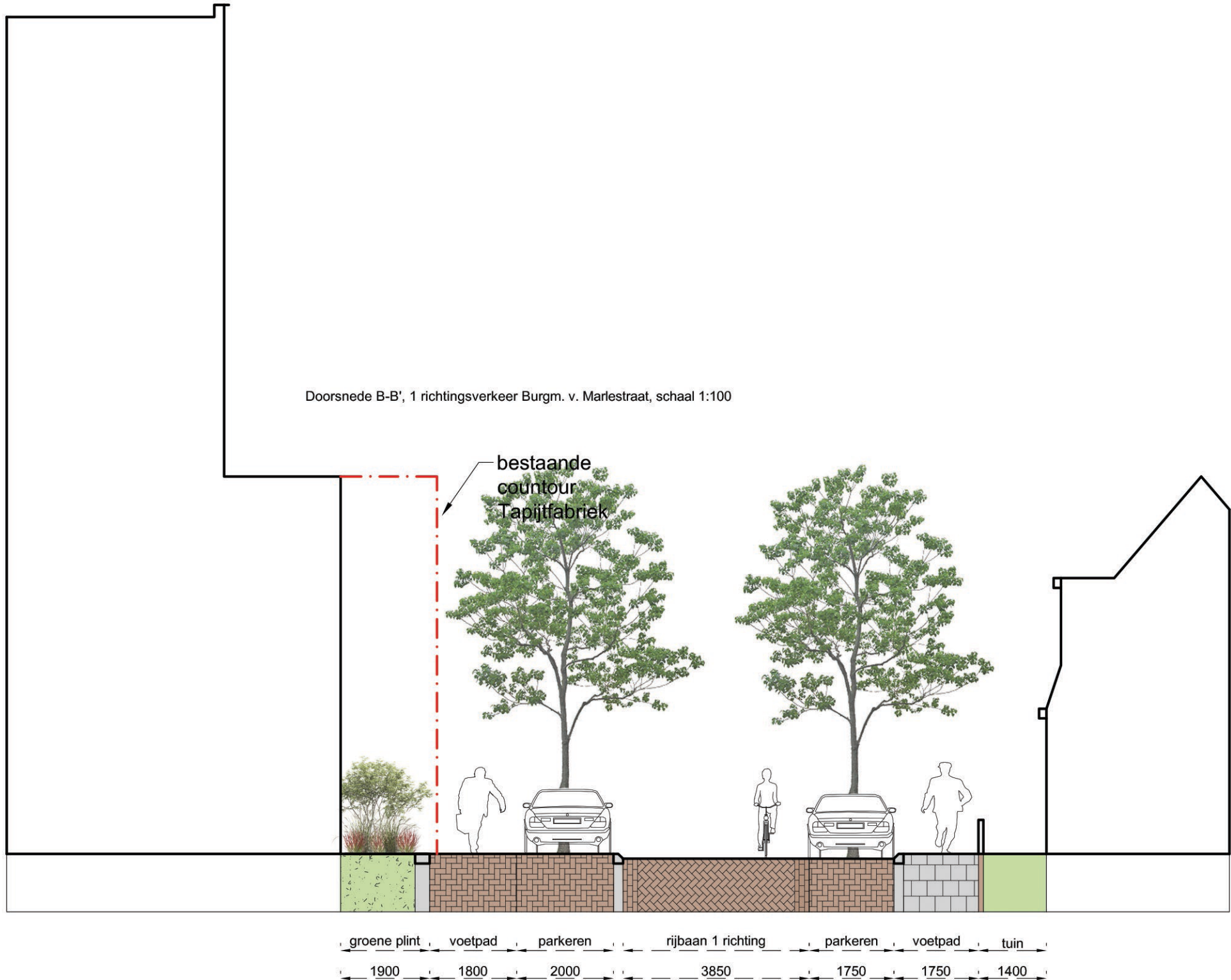
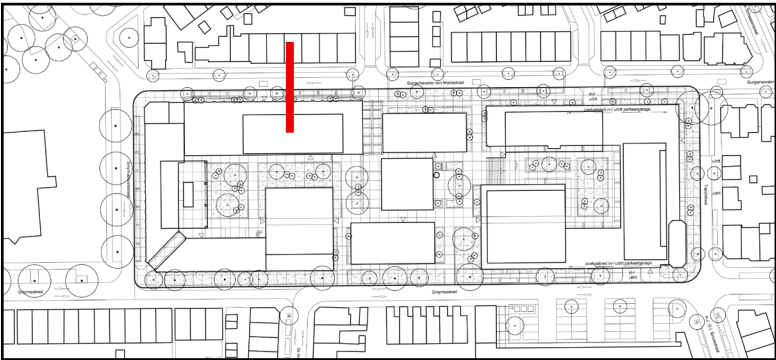


Doorsnede A-A', 1 richtingsverkeer Burgm. v. Marlestraat, schaal 1:100



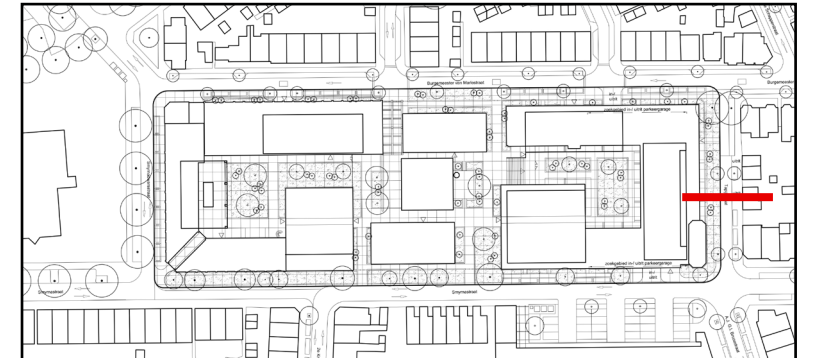
INTRODUCEREN VAN 1-RICHTINGSVERKEER

- Rijbaan 1-richtingsverkeer van 3,85 meter breed
- Meer ruimte in het profiel doordat de nieuwe gevel dieper op de kavel terugkomt
- Nieuw langsparkeren van 2 meter breed aan zijde Tapijtfabriek
- Meer ruimte voor groenstrook en voetpad tot aan gevel nieuwbouw

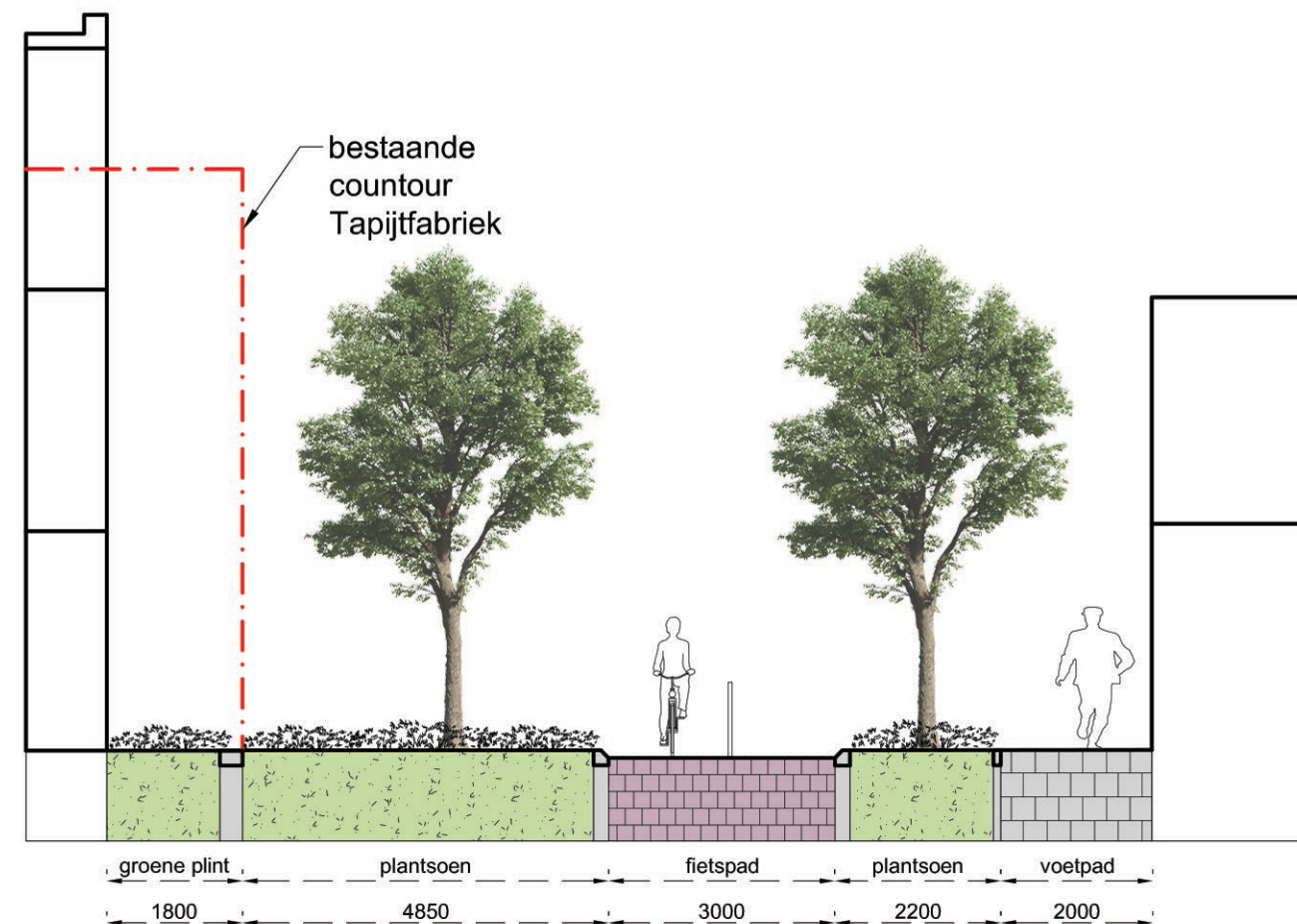


ENKEL DOORGANG VOOR FIETSERS

- Doodlopende weg deels opheffen voor fietspad
- Parkeren onder hoek opheffen voor brede groenstrook en nieuwe bomen
- Meer ruimte in het profiel doordat de nieuwe gevel dieper op de kavel terugkomt

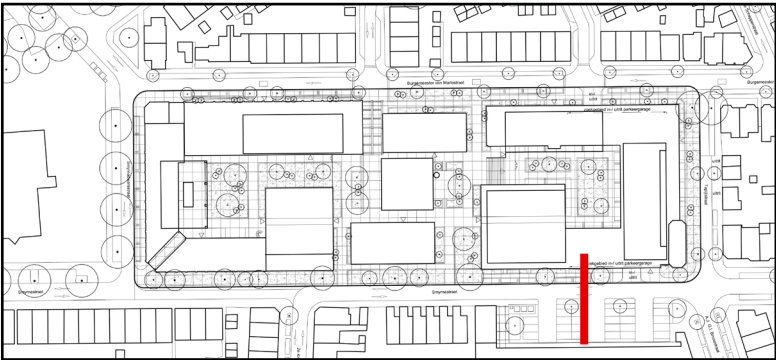


Doorsnede C-C', brede groene plint met fietspad Tapijtstraat, schaal 1:100

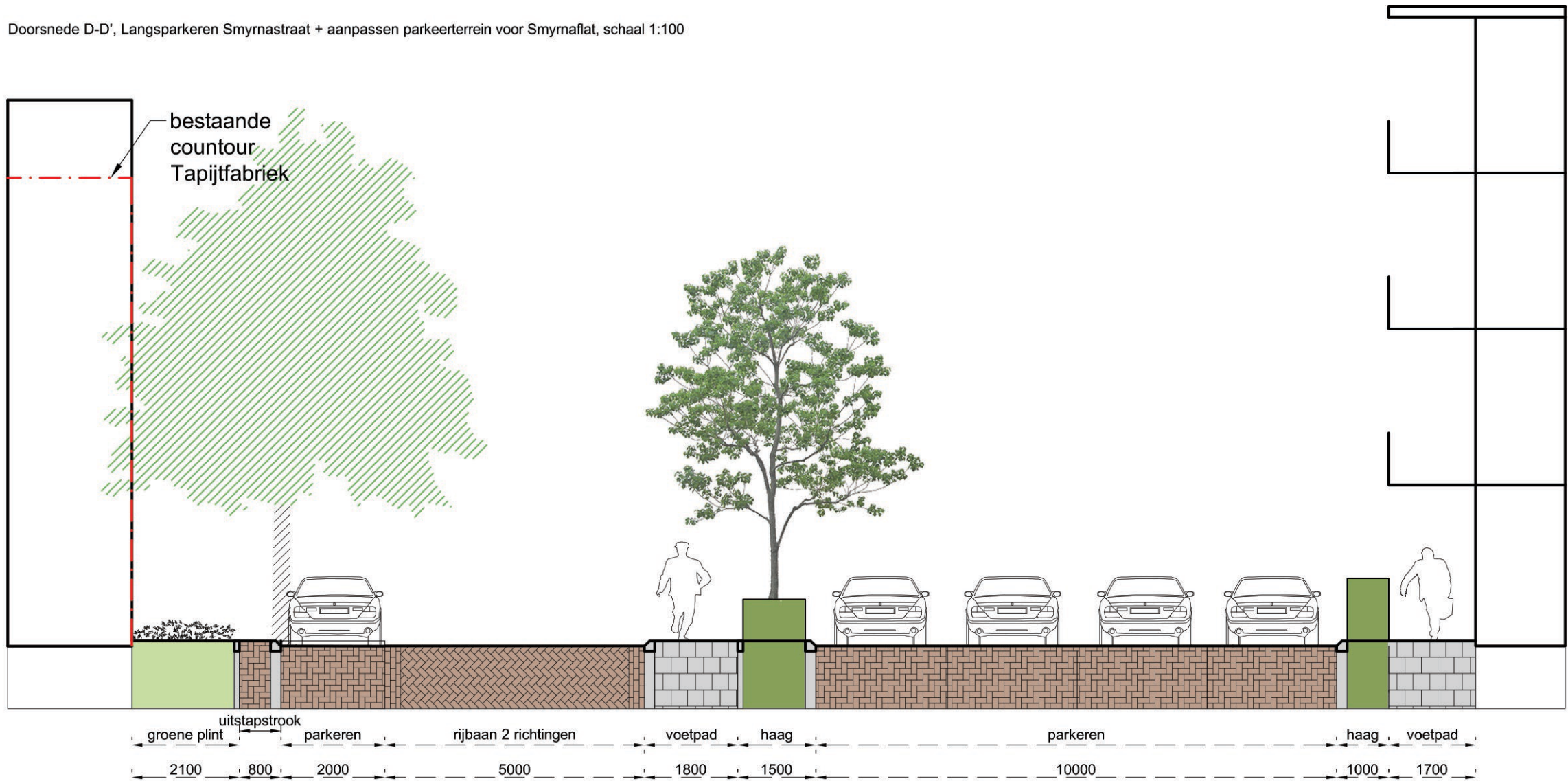


PARKEERPLAATS VOOR SMYRNAFLAT HERSTRUCTUREREN

- Behouden van 2-richtingsweg
- Haakse parkeerplekken tegen fabriek omvormen tot langsparkeren met groenstrook
- Ruimte voor Smyrnaflat herstructureren voor optimaal parkeren, een breder voetpad, meer groen en nieuwe ondergrondse containers

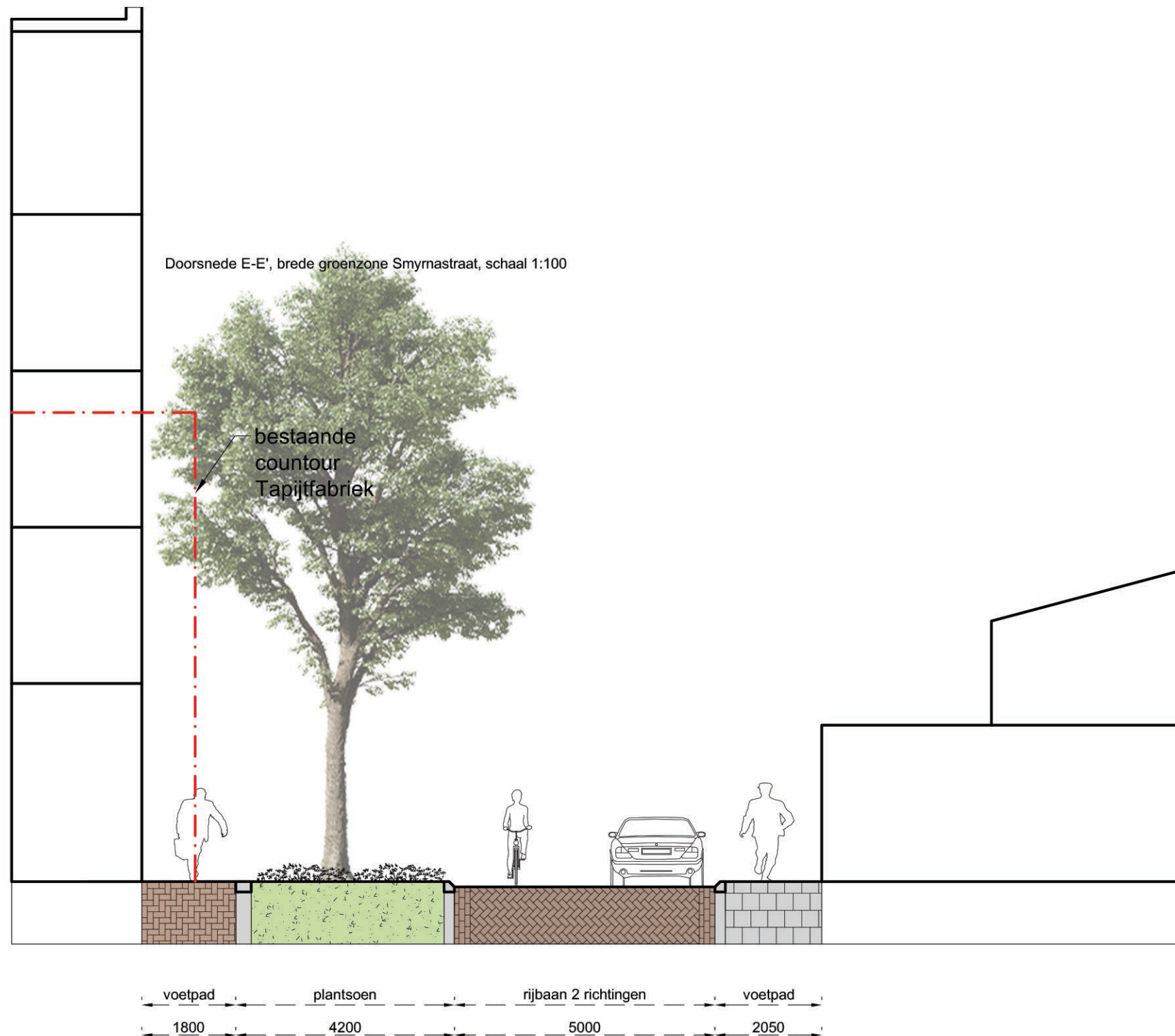
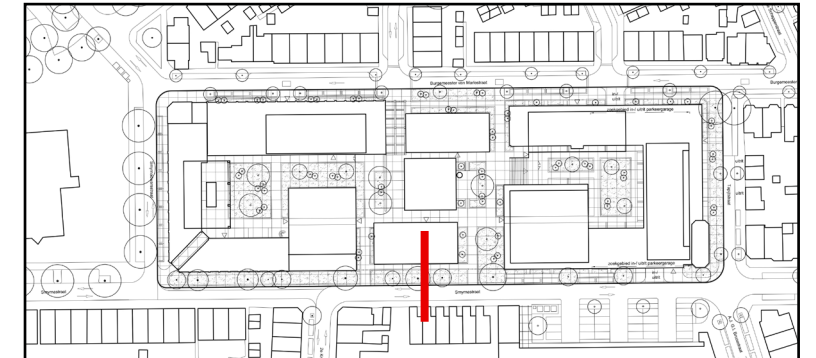


Doorsnede D-D', Langsparkeren Smyrnastraat + aanpassen parkeerterrein voor Smyrnaflat, schaal 1:100

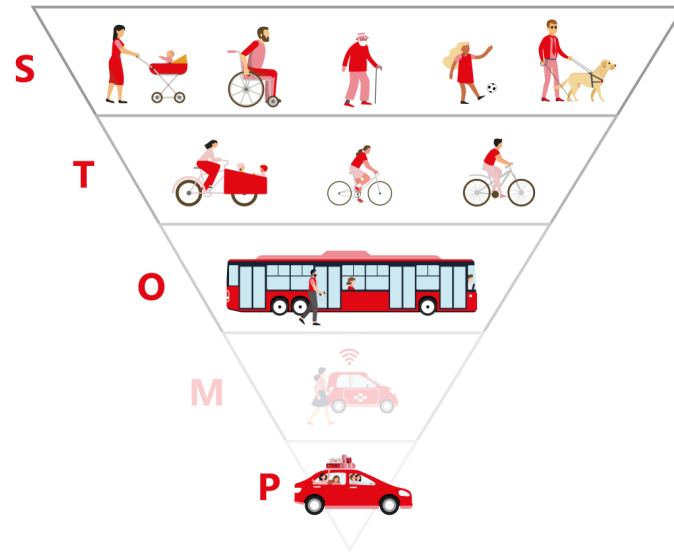
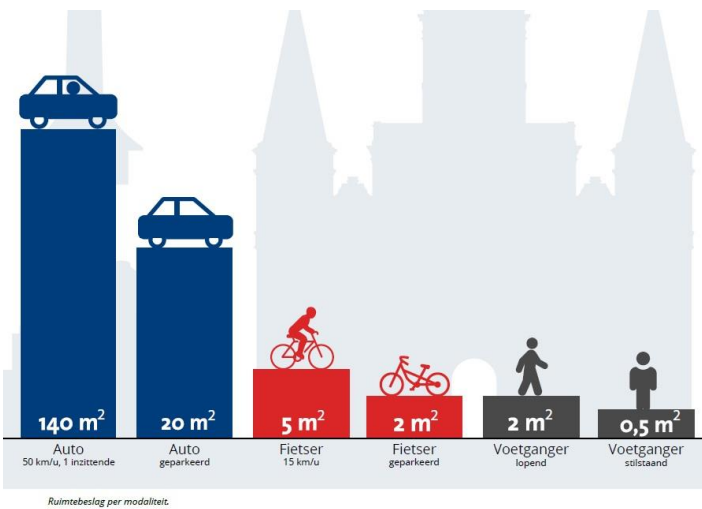


GEVEL NIEUWBOUW KOMT DIEPER OP DE KAVEL

- Behouden van 2-richtingsweg
- Meer ruimte voor voetpad en groen door opheffen haakse parkeerplakken en terugleggen gevel



8. VERKEER EN PARKEREN



Een gezonde en duurzame buurt als basisprincipes

De ambitie is dat dit plan bijdraagt aan een gezonde en duurzame Burgemeestersbuurt. Dat betekent dat de ontwikkeling op zichzelf een duurzame ontwikkeling is, maar ook dat er daarnaast meerwaarde is voor de buurt. Dit kan in de vorm van een groene en toegankelijke omgeving met betekenis voor natuur en klimaat.

Mobiliteitsprincipes

Om deze basisprincipes vorm te geven is het belangrijk dat hier bij de ontwikkeling van het plan al rekening mee gehouden wordt. Dat gebeurt door het STO(M)P-principe toe te passen op het plan. Dat houdt in dat de volgende opties achtereenvolgens worden benut binnen het plan:

Voetganger (Stappen):

binnen de planvorming krijgt de voetganger de hoogste prioriteit. Dat houdt in dat de toekomstige gebouwen aantrekkelijk ontsloten worden voor de voetganger, met voldoende entrees en goede voetgangersvoorzieningen binnen het plan en daaromheen. Dit houdt in dat er niet alleen voldoende voetgangersvoorzieningen gerealiseerd worden, maar ook dat deze sociaal veilig zijn en dat de voetganger hier ook kan verblijven. Op deze manier ontstaat meer cohesie in de buurt en wordt de straat een sociaal veilige omgeving.

Fiets (Trappen):

de fietsbereikbaarheid rondom het plangebied is zeer goed. Dagelijkse- en niet dagelijkse voorzieningen zijn op fietsafstand beschikbaar. Binnen het plan wordt op deze kwaliteit voortgeborduurd door te zorgen voor aantrekkelijke fietsvoorzieningen. Dat houdt in dat er voldoende fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn in de vorm van een gemeenschappelijke stalling en bergingen. Fietsparkeervoorzieningen worden nabij toegangen en stijgpunten

gerealiseerd en voorzieningen voor elektrische fietsen (oplaadpunten) en fietsen met afwijkende maten (bijvoorbeeld bakfietsen en krat-fietsen) zijn beschikbaar.

Openbaar vervoer:

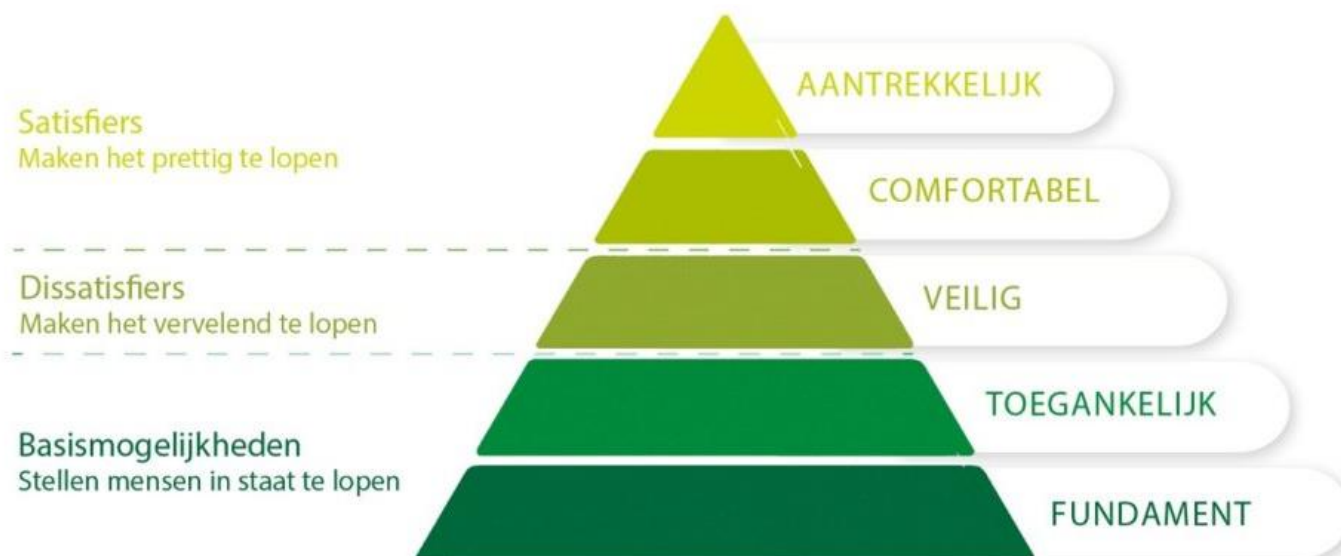
voor de toekomstige gebruikers van het plan is het openbaar vervoer een logisch alternatief voor autogebruik. Door de ligging dicht bij het centraal station en bushaltes op een steenworp afstand is er hoogwaardig openbaar vervoer voor handen. Toekomstige bewoners worden gestimuleerd om hier gebruik van te maken.

Mobility as a Service (MaaS):

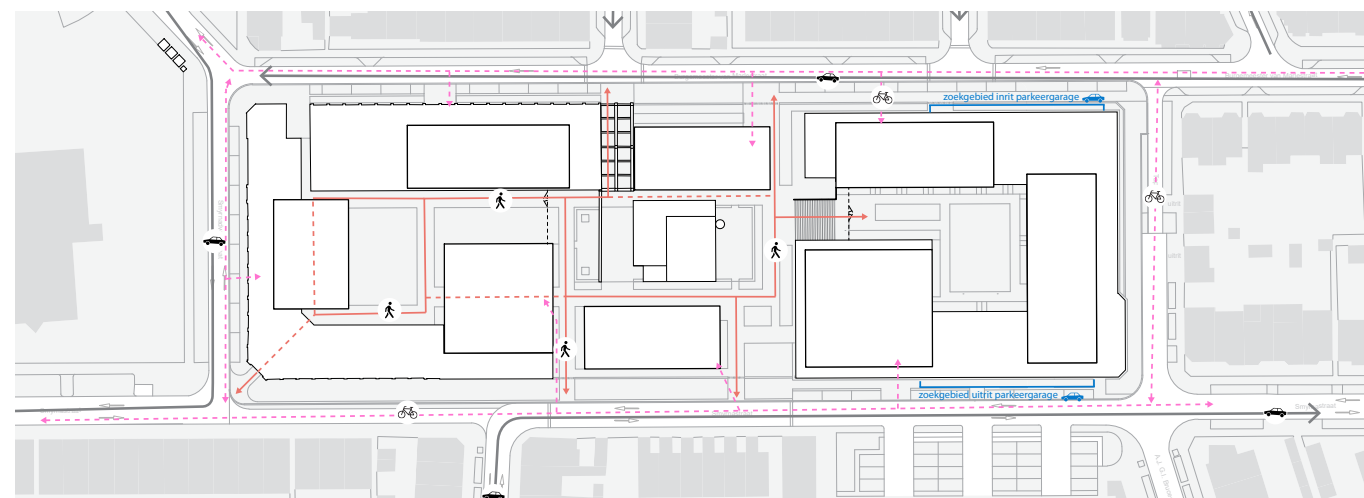
een derde mogelijkheid is de inzet van deel-mobiliteit binnen het plan, eventueel gecombineerd met openbaar vervoer gebruik. In overleg met de Gemeente Deventer is besloten deze optie niet uit te werken in dit mobiliteitsplan. Bij het station is op korte loopafstand al deel-mobiliteit beschikbaar in de vorm van OV-fietsen en een deelauto.

Autogebruik (Privéauto):

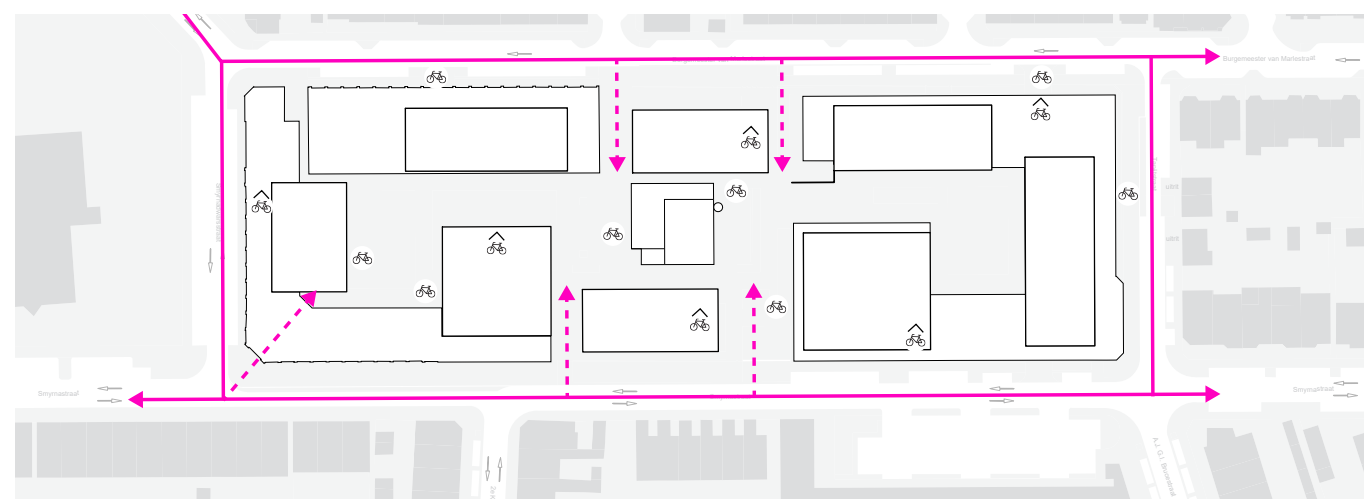
wanneer voorgaande mogelijkheden geen optie zijn voor de gebruikers, is er een mogelijkheid voor het gebruik van de auto. Aan deze optie wordt voldaan door te voldoen aan de parkeernormen van de Gemeente Deventer. Uitgangspunt is echter dat er geen overmaat aan parkeerplaatsen wordt gerealiseerd en dat het parkeren in een gebouwde (semi-openbare) parkeergarage wordt voorzien. In deze parkeergarage worden ook voorbereidingen (d.m.v. loze leidingen) getroffen voor het installeren van laadpunten voor elektrische auto's.



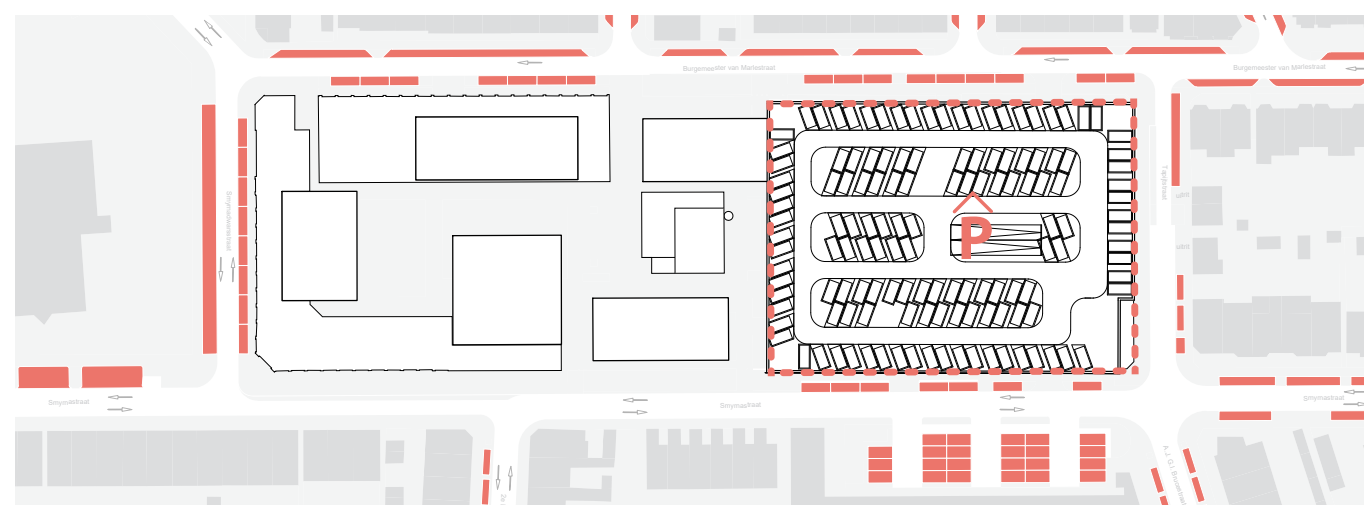
FIETS- EN AUTOPARKEREN



verkeersstromen



parkeerplaatsen voor de fiets in en rondom de Tapijtfabriek



parkeerplaatsen voor de auto in en rondom de Tapijtfabriek

Fietsparkeren

In het plan wordt in de fietsparkeerbehoefte voorzien door bergingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren. De stalling wordt ontworpen volgens de principes van de Amsterdamse Bouwbrief, wat bijvoorbeeld inhoudt dat de locatie van de fietsenstalling nabij entrees wordt voorzien, er minimaal deuren worden toegepast en er fietsparkeerplaatsen worden toegewezen aan de gebruikers. Hiermee wordt fietsgebruik gestimuleerd en een prettig oplossing geboden voor toekomstige gebruikers en bezoekers.

Autoparkeren

- De parkeerbehoefte van de machinefabriek komt te vervallen. Dit zorgt voor extra openbare parkeerruimte op doordeweekse dagen.
- Conform gemeentelijk beleid zijn in het grootste planscenario maximaal
- 303 parkeerplaatsen* (ongewogen) nodig en minimaal 238 parkeerplaatsen*
- (wanneer dubbelgebruik toegepast wordt).
- Het aandeel bezoek in de parkeernorm kan onderbouwd naar beneden worden bijgesteld van 0,3 naar 0,2 parkeerplaats per woning. Wanneer dit toegepast wordt in de parkeerbalans is de parkeerbehoefte maximaal 285 parkeerplaatsen* (ongewogen) en minimaal 222 parkeerplaatsen* (wanneer dubbelgebruik toegepast wordt).
- De parkeerbehoefte van alle geplande functies en hun bezoek wordt opgelost in de parkeergarage onder het plan. De ontwikkelaar stimuleert
- de toekomstige gebruikers om gebruik te maken van deze parkeerplaatsen.

* Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe functies

Verkeersgeneratie

- De verkeersgeneratie van de huidige functies (1.270 mvt / werkdagemaal) komt te vervallen als gevolg van het plan
- De verkeersgeneratie van de toekomstige functies (1.570 mvt / werkdagemaal) wordt toegevoegd als gevolg van het plan.
- De verkeerstoename van het plan bedraagt 300 motorvoertuigen op een gemiddeld werkdagemaal. Het effect tijdens spitsperiodes is gering

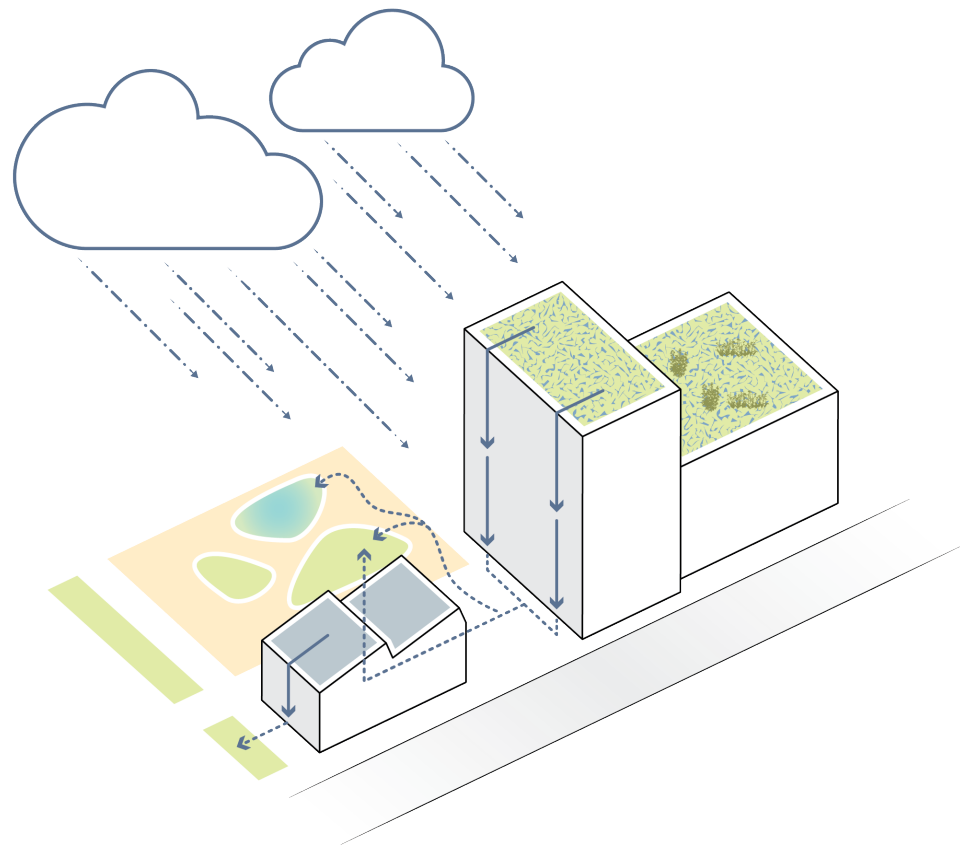
Verkeerseffecten

Om het verkeer te spreiden over de aanliggende wegvakken is ervoor gekozen om aan de Burgemeester van Marlestraat alleen een ingang van de parkeergarage te maken (geen uitgang) en aan de Smyrnastraat alleen een uitgang (geen ingang).

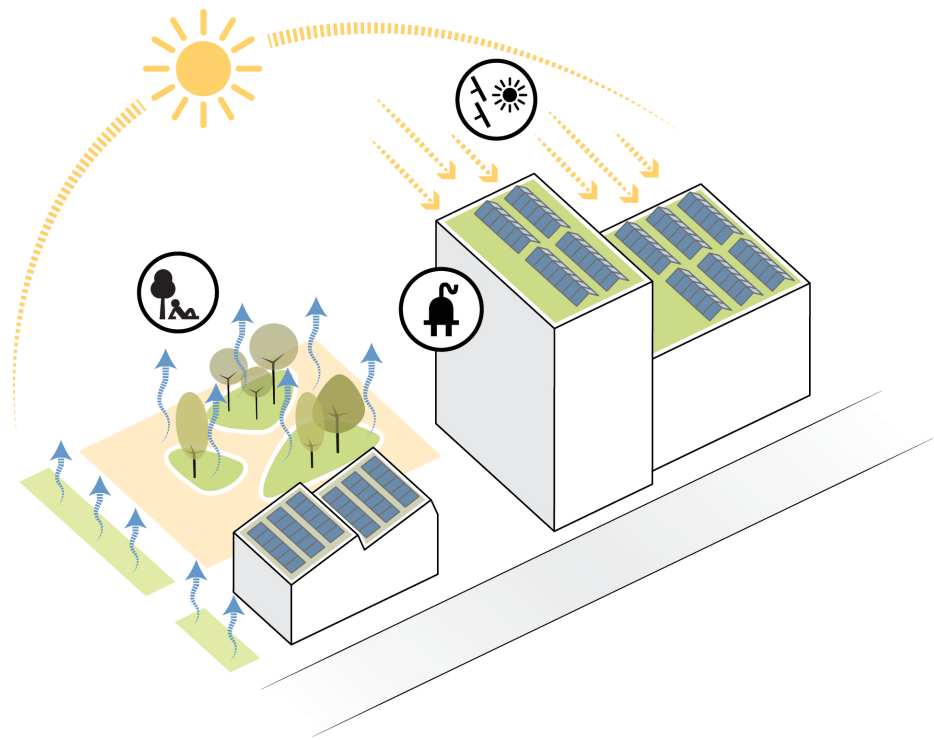
De verkeerseffecten op wegvakniveau verschillen per variant: variant 1 op basis van de huidige verkeersstructuur of variant 2 op basis van een éénrichtingstructuur op de Burgemeester van Marlestraat. In beide varianten is de maximale verkeersintensiteit op een wegvak circa 1.650 motorvoertuigen tijdens een werkdagemaal. Dat is ruimschoots binnen de maximale wenselijke intensiteit van 2.000 motorvoertuigen per etmaal, waarbij sociale interactie op straat een uitgangspunt is.

In de bijlagen is het volledige mobiliteitsplan opgenomen.

9. DUURZAAMHEID EN KLIMAAT



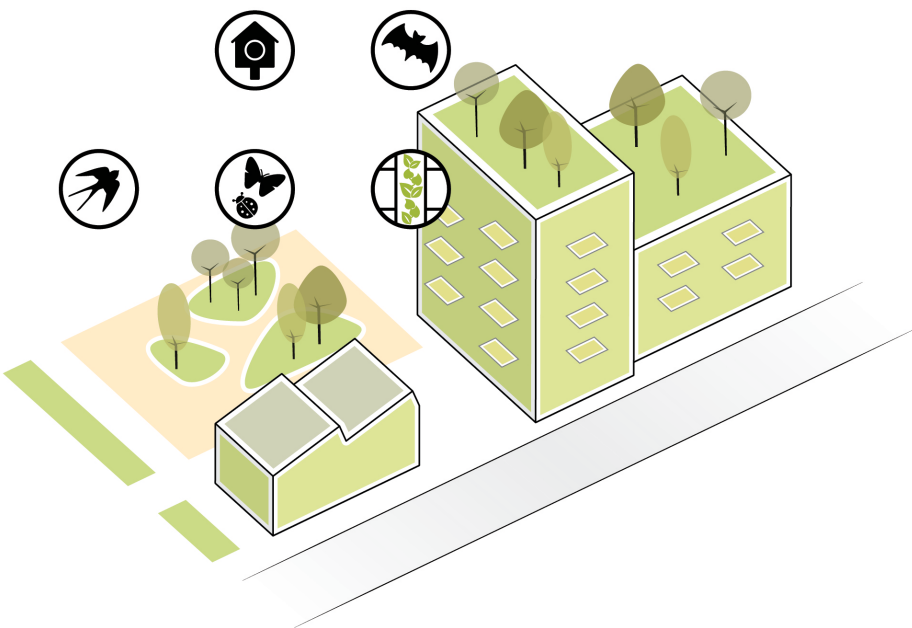
Waterretentie



Energie opwekken en opslaan tegengaan hitteiland door groen



Groen handhaven en toevoegen



Ruimte voor mens en natuur

Naast technische ingrepen als een wtw of zonwering kunnen natuurlijke factoren als het strategisch plaatsen van bomen en groen ook positief helpen bij verdere beheersing van het klimaat en het hitte eiland effect.

Waterberging

Om te bufferen tussen warme droge en natte koudere periodes wordt er een integraal watersysteem ontworpen. De vertraagde afvoer van hemelwater wordt ingepast op een stedelijke en groene manier die zichtbaar mag zijn. Hierbij wordt er gekeken naar waterberging op de daken van 20mm om de initiële pieken op te vangen. Bij hogere pieken wordt er afgewaterd naar groene plekken waar het water kan infiltreren. Door het toepassen van wadi's en overstorten voor meer watermassa kan het water in het watersysteem worden gehouden om het groen te onderhouden in droge periodes. Er is een minimale waterbergingscapaciteit van ca. 200m³ binnen het kavel van de Tapijtfabriek.

Circulariteit

De Tapijtfabriek is door zijn geschiedenis niet alleen een bron van inspiratie maar ook een bron van materialen. Om deze geschiedenis zichtbaar te houden in het Fabriekscomplex en de ziel van de fabriek niet alleen voor de bewoners maar ook de bezoekers van het gebied duidelijk zichtbaar te houden maken we veelvuldig gebruik van oude materialen en elementen. Een aantal gebouwen zal ten dele of geheel worden behouden, op een aantal plekken zal de bestaande bebouwing worden opengewerkt om onderdeel te worden van de openbare en semiopenbare ruimte. Waar gebouwdelen of gebouwen worden gesloopt zal vooraf worden gekeken welke elementen in de nieuwbouw of in de groene/openbare ruimtes binnen het gebied hergebruikt kunnen worden. Zo is het de ambitie om ook in de nieuwbouw de geschiedenis van de plek of een verwijzing hiernaar zichtbaar te maken. Zo besparen we op

nieuw toe te passen materiaal en geven we het bestaande een nieuwe plek in de materiaalcyclus.

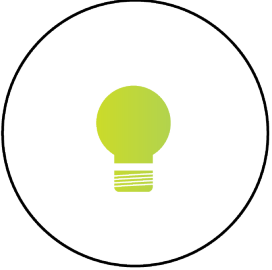
Wanneer de oude materialen niet binnen het project gebruikt kunnen worden zal eerst gekeken worden door een urban miner of deze materialen kunnen worden hergebruikt op een andere plek. De materialen die overblijven en gesloopt moeten worden zullen op een manier worden verwerkt zodat deze zo goed mogelijk gerecycled kunnen worden.

Bij de toepassing van nieuw materiaal wordt zorgvuldig onderzocht in combinatie met de gebouwfunctie hoe flexibel/de-remontabel en circulair er gebouwd kan worden. Waar mogelijk worden er bio-based en lokale materialen toegepast.

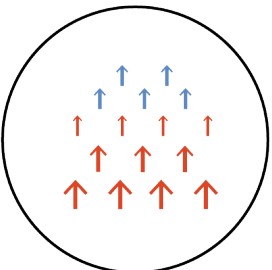
Duurzame energie
leveren aan omgeving

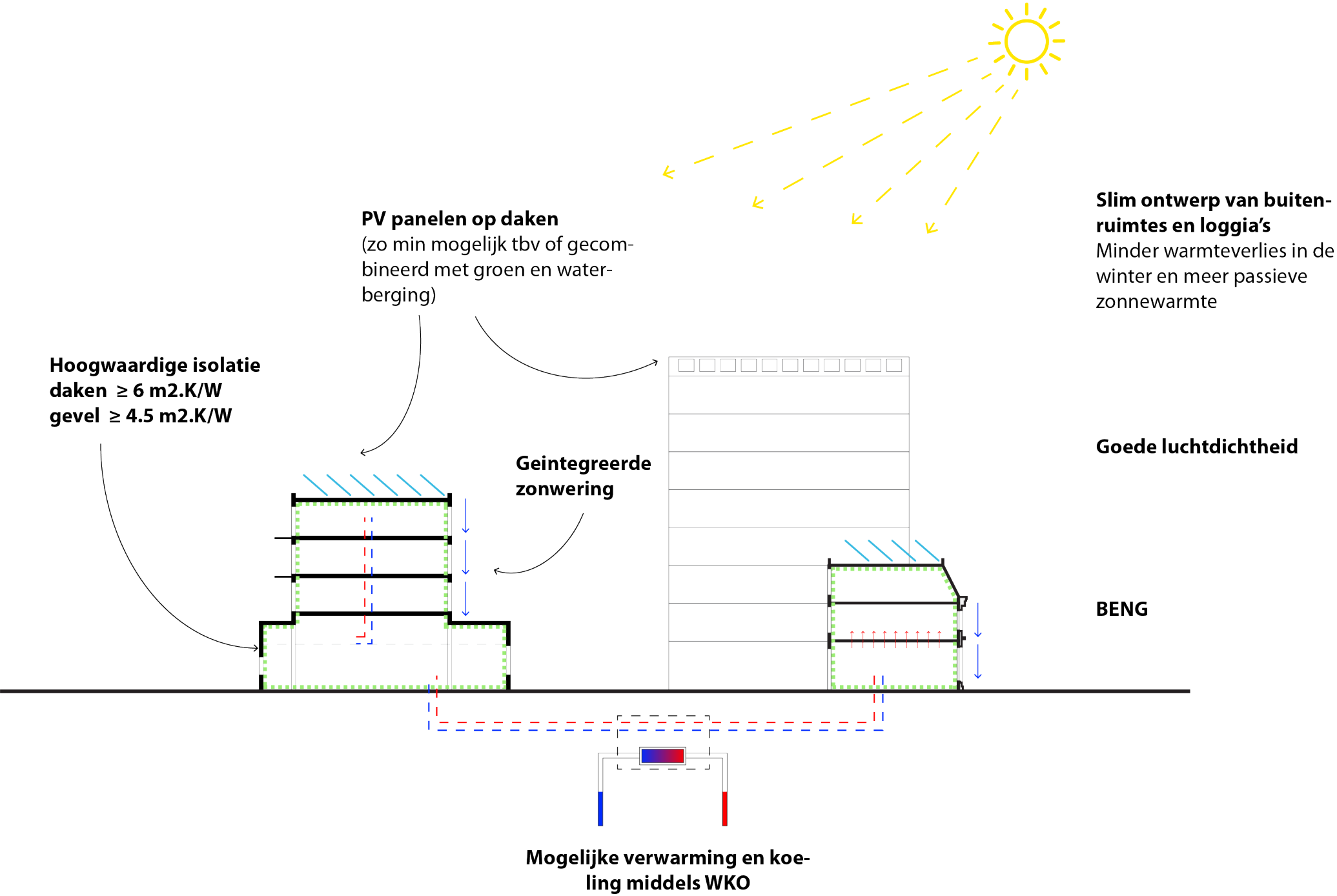


100% LED verlichting



LT verwarming en
mogelijk koeling





Duurzaamheid

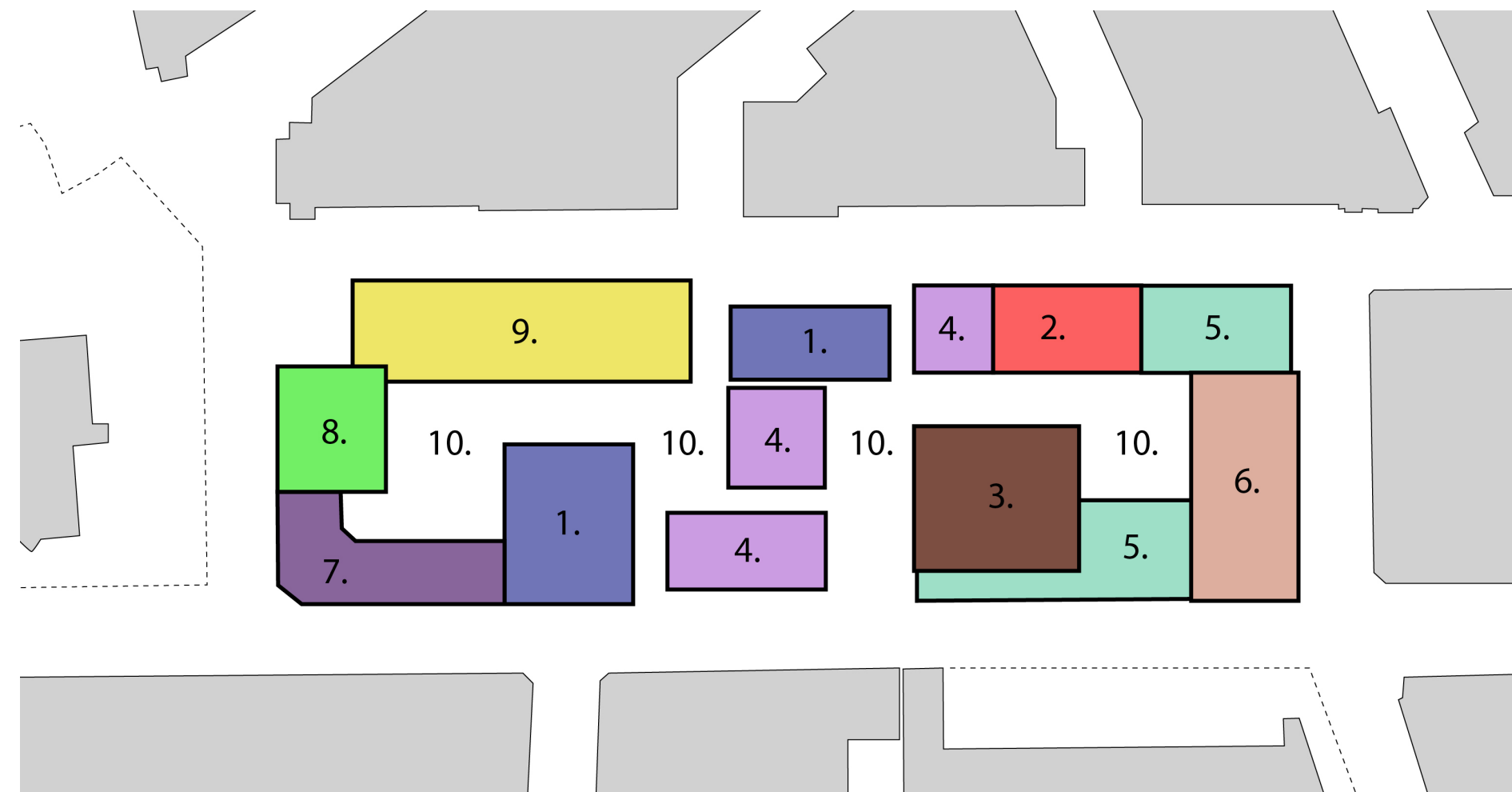
In de huidige tijd waarbij klimaatverandering en grote consumptie van energie ook in Nederland een grote invloed heeft is het belangrijk om meer ruimte te bieden aan het opvangen van grotere extremen. Zo worden zeer natte periodes afgewisseld met periodes van droogte en komen hete zomers en koude winters ieder jaar terug. Om deze excessen op een duurzame manier te ondervangen nemen we hiervoor maatregelen in het ontwerp van de Tapijtfabriek om zo een toekomstbestendig en duurzaam project te ontwikkelen. Dit komt tot uiting in de materialisatie en het ontwerp van de gebouwen evenals het groen en de invulling van de publieke en semi publieke ruimte. Bij het fabriekscomplex dat nu vooral bestraat is en van steenachtige materialen is gemaakt is valt veel winst te behalen. Waar het nu een groot hitte eiland is in de wijk is het onze ambitie om het door toevoegen van groen en bergen van water een koele, aangename en groene plek worden voor mens en natuur.

Klimaatadaptatie

De woongebouwen worden ontworpen met klimaatbestendigheid als een van de speerpunten. Er worden compacte volumes voorgesteld waarbij oriëntatie en gevelopeningen goed worden ontworpen. Hierdoor wordt in de opzet van het volume al gekeken naar energiebehoefte, op wat je niet gebruikt hoeft je ook niet te besparen. Doormiddel van natuurlijke ventilatie en de mogelijkheid voor het openen van een raam in een verblijfsruimte in combinatie met zonwering is de klimaatbeheersing op een low tech manier te regelen. Aandacht is er voor het zorgvuldig plaatsen van balkons, gevelopeningen, te openen delen en het meeontwerpen van voorzieningen voor zonwering op de zuidgevels.

Door het goed isoleren en compact houden van de woningen wordt de energiebehoefte beperkt. Daken van woongebouwen worden uitgevoerd

met een Rc waarde 6,3 en gevels in Rc 4,7 en vloeren in 3,7. Binnen het project wordt de nog benodigde energie opgewekt door middel van zonnepanelen en duurzame bronnen die geïntegreerd zijn in de architectuur. Zoals zonnepanelen op de schuine daken en installaties die achter de dakrand liggen of worden mee ontworpen in het gevelbeeld. Onderzocht wordt of/hoe de Tapijtfabriek van betekenis kan zijn voor de energie opgave in de buurt. Bijvoorbeeld als energie opwekker, opslag of buffer voor de buurt of dat er kan worden aangetakt op de stadsverwarming. Zo wordt minimaal voldaan aan de BENG norm.



Onderverdeling deelgebieden Gemeente Deventer voor klimaatadaptieve maatregelen

Nestgelegenheid voor vogels



Drie nestelgelegenheden voor Huismussen per deelgebied (aan de noordoost zijde) op tenminste drie meter hoogte.
2 punten per deelgebied

Drie ingebouwde nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen per per deelgebied (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegroete te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).
2 punten per deelgebied

Verblijfplaatsen realiseren onderin aangepaste dakgoot voor Huismussen en Gierzwaluw.
2 punten per deelgebied

Plaats een vogelvide bij de onderste rij schuine pannen in plaats van vogelschroot óf plaats het vogelschroot twee rijen dakpannen hoger.
2 punten per deelgebied

Eén nestplaats per deelgebied creëren voor Spreeuwen.
1 punt per deelgebied



Nestgelegenheid huismus



Nestgelegenheid gierzwaluw



Nestgelegenheid spreeuw

Nestgelegenheid voor vleermuizen



Eén inbouwkast plaatsen per deelgebied, voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm. De kast mag niet verlicht worden.
2 punten per deelgebied

Entreesteen voor vleermuizen toepassen in de gevel als toegang naar de spouw per deelgebied. De afmeting van de bereikbare spouw dient > 1,5 m2 te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw.
2 punten per deelgebied

Vleermuisverblijf achter gevelplaat of boei-boord realiseren. Eén verblijf per deelgebied. Deze locatie mag niet verlicht worden.
2 punten per deelgebied



Nestgelegenheid vleermuis

Tuin inrichting



Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m.
1 punt

Erfafscheiding maken die passeerbaar is voor kleine dieren (als egels) per tuin. Aan de zijde van elke aangrenzende tuin of gangpad een opening van 15x15 cm op maaiveld.
1 punt

Aanplant van streekeigen bomen en heesters.
3 punten

Aanplant van voornamelijk streekeigen hagen en kruidachtige planten.
3 punten



Insectenhotel XL



Faunapassage

Dak- en gevelgroen



Groen dak (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) toepassen. Minimaal 30% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen.
5 punten

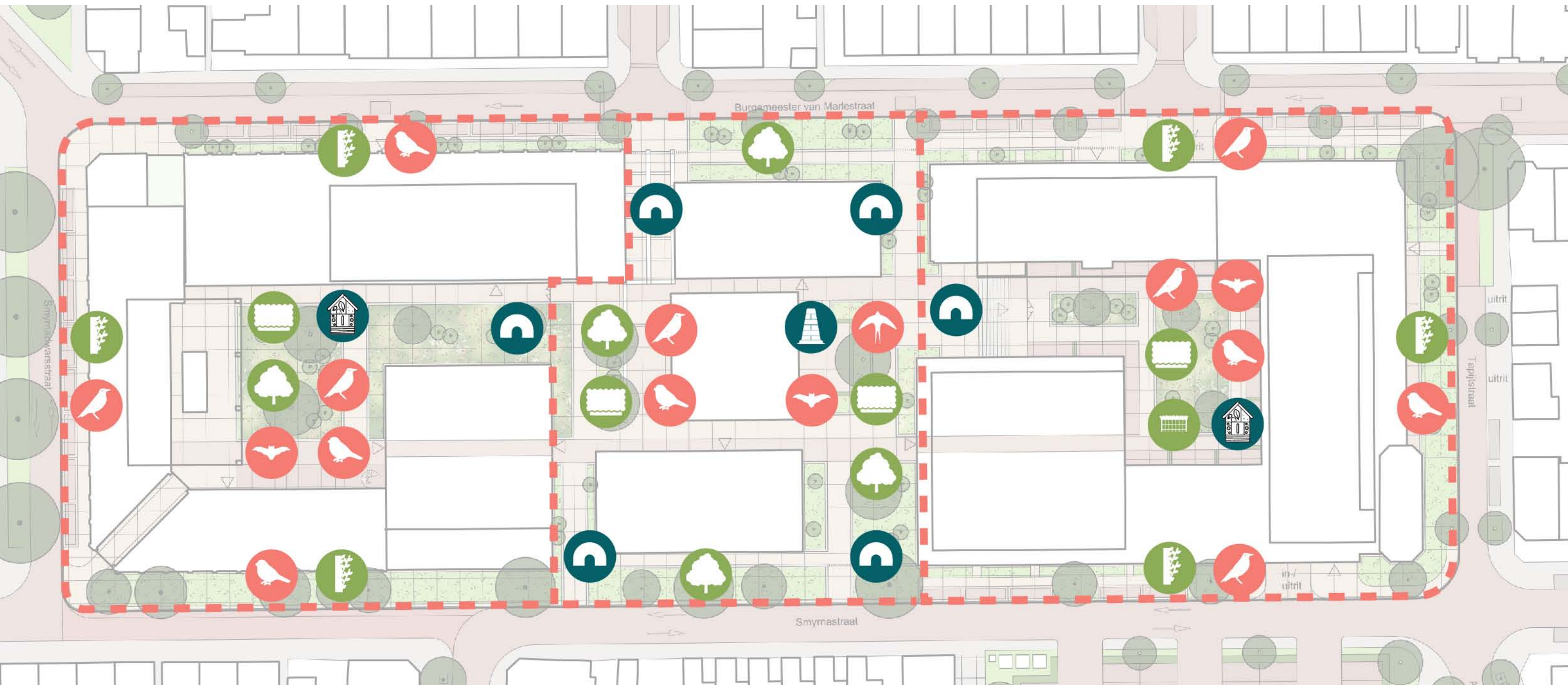
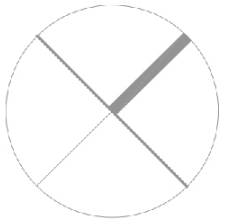
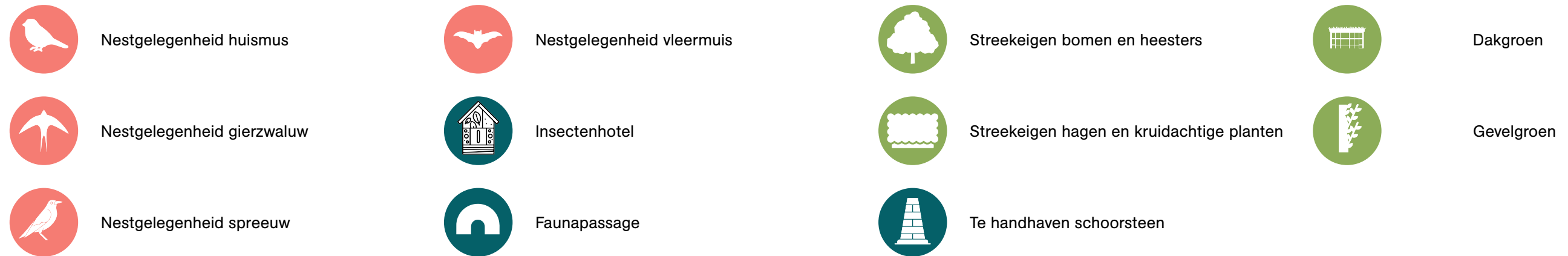
Groene gevel vanaf 10 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt.
5 punten

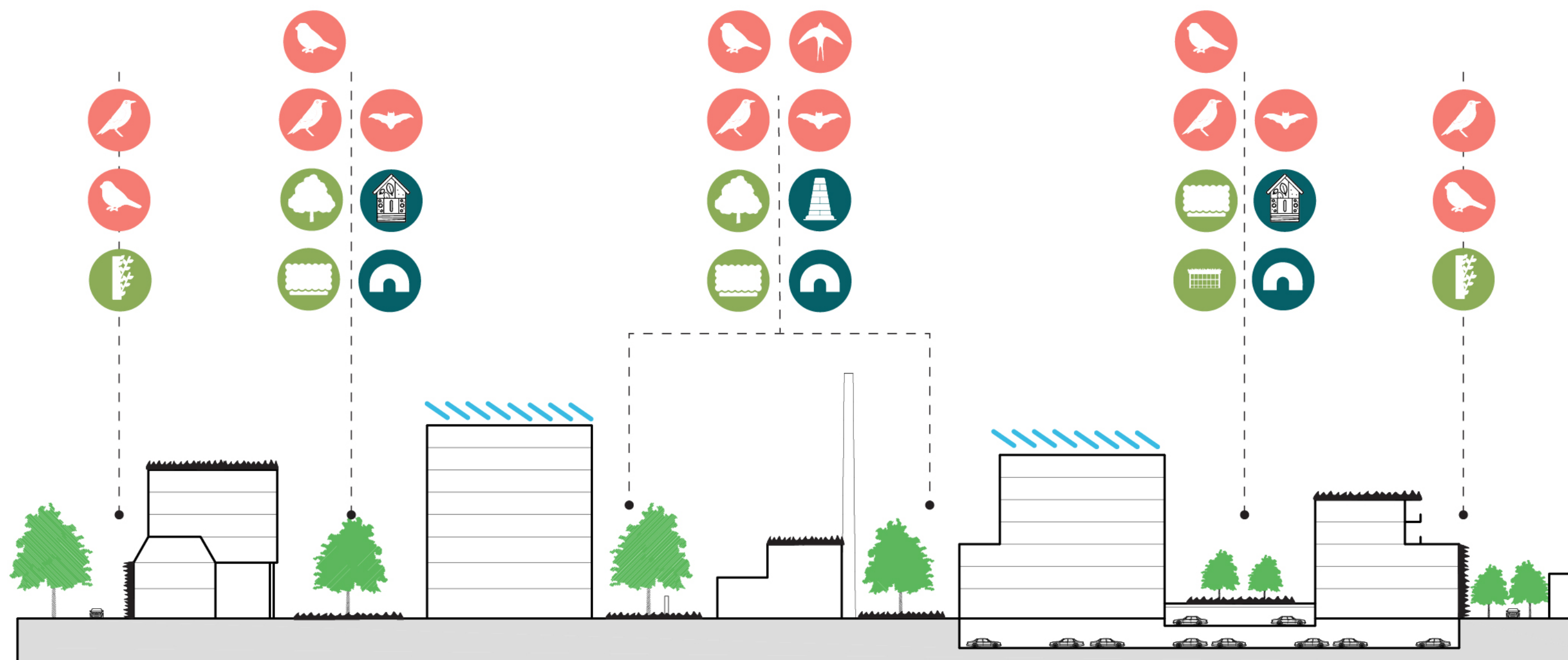


Dakgroen



Gevelgroen





10. DOELGROEPEN EN PROGRAMMA

Doelgroepen & programma

Het woningtekort in Deventer wordt steeds nijpender. Deventer heeft de ambitie uitgesproken haar woningaanbod tot 2035 te laten groeien met 7.000 woningen. En liever zelfs daar bovenop met nog eens 4.000 woningen. De redenen voor deze ambitie is de verwachte stijging in woningvraag als gevolg van de verwachte groei in huishoudens en inloop van het actuele woningtekort. Mede door de uitstekende ligging dicht bij het centrum en het station, is de plek van de Tapijtfabriek heel gunstig voor de transformatie van een industriële naar een woon bestemming. In het handelingsperspectief heeft de Gemeente Deventer de ambitie uitgesproken om op de locatie van de Tapijtfabriek een stedelijk milieu te creëren. Om de potentiële doelgroepen voor het wonen op deze locatie in kaart te brengen, hebben we grondig onderzoek gedaan en vele bronnen geraadpleegd.

Naast de data van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS) hebben we gekeken naar het woningmarktonderzoek Deventer (november 2021) en een locatie specifiek onderzoek, die we zelf hebben uitgevoerd, naar de potentiële doelgroepen en bijbehorende woonwensen.

Demografische kenmerken

In de bijlage is een uitgebreide analyse met tabellen te vinden die de demografische ontwikkelingen in Deventer en de Burgemeestersbuurt uitleggen. Het is belangrijk om de ontwikkelingen die de wijk laat zien mee ten nemen in onze visie over de invulling van de programmering. Daarom geven we in onderstaande analyse de opvallendste kenmerken aan en welke kansen er zijn om een optimaal woonmilieu te creëren in de Burgemeestersbuurt.

DEMOGRAFIE

BURGEMEESTERSBUURT

KENMERK BURGEMEESTERSBUURT	IMPACT OP DE TOEKOMST	INVULLING VOOR WONEN
<i>Vergrijzing</i> Sterkere toename van inwoners in de leeftijdscategorie 45+	- Toename kleinere huishoudens - Ouderen willen langer zelfstandig wonen - Diverse inkomensgroepen	- Stijgende vraag naar kleinere woonheden - Levensbestendige woningen - Koop/Huur in de dure en betaalbare segmenten
<i>Gezinssamenstelling</i> - Groei 2-persoonshuishoudens - Groei in groep eenpersoonshuishoudens	- Toename kleinere huishoudens - Aantal ouderenuishoudens (65+) neemt toe - Aantal jongerenhuishoudens (35-) neemt af	- Stijgende vraag naar kleinere woonheden - Stijgende vraag naar levensloopbestendige woningen - Vraag naar koop en huur vanuit de oudere doelgroep
<i>Culturele achtergrond</i> In de Burgemeestersbuurt wonen relatief veel personen met een Turkse achtergrond.	- Vergrijzing Turkse gemeenschap - Doorstroming jongeren van Turkse afkomst in de wijk	- Stijgende vraag naar woningen voor de ouderen en jongeren onder de Turkse gemeenschap - Betaalbare woningen
<i>Inkomen</i> - Relatief veel inwoners met een gemiddeld lager inkomen - Het aandeel hogere inkomens stijgt in de Burgemeestersbuurt harder dan gemiddeld in Deventer	- Vraag naar betaalbare woningen voor zowel huur als koop - Er komen steeds meer mensen met een hoger gemiddeld inkomen wonen in de Burgemeestersbuurt	- Wooneenheden die geschikt zijn voor betaalbare huur en koop - Vraag naar duurder segment woningen aanbieden om deze vraag ook te kunnen invullen
<i>Wonen</i> - De Burgemeestersbuurt heeft in verhouding veel sociale woningen - Aandeel koop in de wijk ligt lager dan gemiddeld in Deventer - In verhouding heb je veel eengezinswoningen in de Burgemeestersbuurt - In verhouding heb je veel eengezinswoningen in de Burgemeestersbuurt	- Behoeftte aan doorstroming ouderen naar kleinere woningen - Behoeftte aan koop voor diverse doelgroepen - Door vergrijzing in de buurt zal vraag naar kleinere etage woningen stijgen - Door vergrijzing in de buurt zal vraag naar kleinere etage woningen stijgen	- Sociale huur voor de oudere doelgroep - Betaalbare en dure koop woningen toevoegen in de wijk - Toevoegen van etagewoningen is aanvulling voor het gebied - Toevoegen van etagewoningen is aanvulling voor het gebied

Wonen en doelgroepen

De Tapijtfabriek wordt een woonomgeving met circa 200 woningen voor verschillende doelgroepen. Van het totaal aantal woningen op de locatie de Tapijtfabriek is tenminste 25% bestemd voor sociale huur. De overige woningen worden gerealiseerd in verschillende segmenten vrije sector koop en huur.

Woningmarktonderzoek Deventer

In november 2021 heeft KAW (Koöperatieve Architecten Werkplaats) in opdracht van Deventer een woningmarktonderzoek verricht. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat in alle gebieden in Deventer er een woningvraag is. De meeste vraag is er naar woningen in buurten rondom het stadscentrum (40%), waar ook de Burgemeestersbuurt onder valt. Naarmate het woonmilieu een meer stedelijk karakter heeft, is bij voorkeur ook het aandeel gestapelde bouw hoger. Binnen de stedelijke gebieden zal er goed gekeken moeten worden naar de mate van dichtheid, programmering en verhouding in woningsoorten. Voor het gebied BC (buiten centrum) wordt een verhouding gestapeld/ grondgebonden gehanteerd van 40/60. Voor de Burgemeestersbuurt betekent dat er binnen de programmering een inhaalslag gemaakt zou moeten worden in de gestapelde bouw. In het onderzoek wordt ook stilgestaan bij het aanbod aan eengezinswoningen.

Door de vergrijzing en wijzigingen in gezinssamenstellingen naar kleinere huishoudens zal er een overschot komen van het aanbod van eengezinswoningen en een tekort aan aanbod van woningen voor kleine huishoudens. De herontwikkeling in de Burgemeestersbuurt biedt een kans om de doorstroming van eengezinswoningen in de wijk naar kleinere woningen op de herontwikkellocatie. Hiermee komt de verhouding eensgezins- en meergezinswoningen meer in balans in deze buurt. De ambitie om de woonbehoefte in Deventer in te vullen is door KAW vertaald naar de doel-

groep-paspoorten, waarin de aard van de doelgroepen, de potentiële omvang en wat er nodig is om te binden/vinden preciezer is geschetst.

Voor de locatie aan de Smyrnastraat zijn er volgens de Gemeente Deventer kansen voor de volgende hoofdgroepen:

DOELGROEPENANALYSE

KANSRIJKE DOELGROEPEN BURGEMEESTERSBUURT

DOELGROEP	AANTAL HUISHOUDENS	KENMERK
SOCIALE HUURDERS	25%	Accent op oud, doorstroming van eengezinswoning naar kleiner appartement
JONGE TOESTROMERS	400 - 700 13%	Jong, budget gedreven, beperkt inkomen, bestaande voorraad kansrijk, alle woonmilieus, huurappartementen en rijkkoop, ook Randstedelingen.
STEDELIJKE PIONIERS	400 - 500 11%	Jonge mensen, eerste baan, hoogopgeleid, nabij centrum, levendige omgeving, hoogbouw, herbestemming vastgoed.
OPSTROMENDE GEZINNEN	1.000 - 1.500 30%	Bovenmodaal, met kinderen, ruim, steeds vaker Randstedelingen, stadswoningen & 'dorps in de stad' & echt in dorpen
STEDELINGEN	750 - 1.000 21%	Bovenmodaal, 35+ meestal zonder kinderen, ook empty-nest, gebruiken het centrum intensief, authentieke of herbestemde omgeving, nadruk op hoogwaardige appartementen.
ONDERNEMERS MET POTENTIE		Plek om te ondernemen, innovatief, nabij centrum, levendige omgeving, broedplaatsen, herbestemming vastgoed.

Enquête onder potentiële bewoners

Vanaf eind april 2023 heeft projectontwikkelaar JOUW Wonen een enquête gehouden onder potentiële bewoners. Hiervoor zijn ruim 10.000 woningzoekenden in Deventer en aangrenzende gemeenten aangeschreven. Ruim 250 geïnteresseerden hebben de enquête ingevuld.

Voor de doelgroepenanalyse zijn de resultaten van de enquête verwerkt in de benoemde kansrijke doelgroepen voor de herontwikkellocatie van de Tapijtfabriek. Het doel van deze analyse is om beter in beeld te brengen welke doelgroepen de meeste potentie hebben en passend zijn voor deze binnenstedelijke ontwikkeling. De uitwerking van deze doelgroepenanalyse is te vinden in de bijlagen. Hier is per leeftijdscategorie en inkomensniveau uiteengezet waar de specifieke woonbehoefte ligt. Dus welke type woning, prijscategorie, eigendomsvorm etc. De resultaten van de enquête zijn vervolgens ingedeeld naar de doelgroepen die voor de Burgemeesterswijk kansrijk zijn. Hieronder is de verdeling van de wooneenheden te zien volgens het KAW Woningmarktonderzoek en de enquête.

De resultaten die uit het KAW Woningmarktonderzoek komen overeen met de uitkomst van de enquête. De enige afwijking is te vinden in de verdeling van de vraag naar woningen van de groep opstromende gezinnen en de groep stedelingen. Uit de enquête blijkt dat in de categorie stedelingen de vraag naar woningen hoger ligt dan de vraag vanuit de groep opstromende gezinnen. De reden kan zijn dat de Burgemeestersbuurt een sterkere daling laat zien in de jongere generatie waardoor ook de vraag vanuit gezinnen lager zal liggen.

VERDELING VOLGENS KAW WONINGMARKTONDERZOEK VS ENQUÊTE POTENTIËLE BEWONERS

DOELGROEP	VERDELING VOLGENS KAW WONINGMARKTONDERZOEK	VERDELING VOLGENS ENQUÊTE POTENTIËLE BEWONERS	BANDBREEDTE AANTAL TE REALISEREN WOONEENHEDEN PER DOELGROEP (200 - 250)
SOCIALE HUURDERS	25%	25%	50 - 62
JONGE TOESTROMERS	400 - 700 HH 13%	10%	20 - 25
STEDELIJKE PIONIERS	400 – 500 HH 11%	10%	19 - 24
OPSTROMENDE GEZINNEN	1.000 – 1.500 HH 30%	20%	40 - 50
STEDELINGEN	750 – 1.000 HH 21%	35%	71 - 88
ONDERNEMERS MET POTENTIE			

DOELGROEPEN & PROGRAMMA

Programma Wonen

De doelgroepenanalyse en de randvoorwaarden die in het Handelingsperspectief beschreven zijn, zijn de basis geweest voor het opstellen van het woonprogramma. Bij de verschillende doelgroepen horen verschillende woningtypes. Die verschillen in type en grootte, maar ook in de mate waarin voorzieningen gemeenschappelijk dan wel privé worden gebruikt. De verschillende woningtypen die in het Masterplan zijn opgenomen, zijn in de onderstaande tabel uitgewerkt. Doelstelling is om de circa 200 wooneenheden passend bij de gewenste verdichting in de schil rondom het centrum te realiseren.

Bij de verdere planuitwerking zal hiermee zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

Binnen het totaalprogramma is uitwisselbaarheid van types en maatvoeringen goed denkbaar, al moet daarbij wel de kanttekening worden geplaatst dat het concept voor de Tapijtfabriek gebaseerd is op de marktvraag en leefstijl die met de kennis van nu te verwachten is. Wanneer de markt daarom vraagt, is het denkbaar dat er bepaalde wijzigingen in grootte worden aangebracht in de wooneenheden.

Levendige plint

De horecafunctie in het Ketelhuis, de diversiteit aan functies in de plinten van de Productiehallen, het Kantoor, de Opzichter, het Labkantoor en de Drogerij zorgen voor een levendige plint. Door in het bestemmingsplan functies met een openbaar karakter (kantoor, sport, zorg, horeca, wonen-werken) vast te leggen wordt de levendigheid aan de openbare ruimte gewaarborgd.

Levensloopbestendige woningen

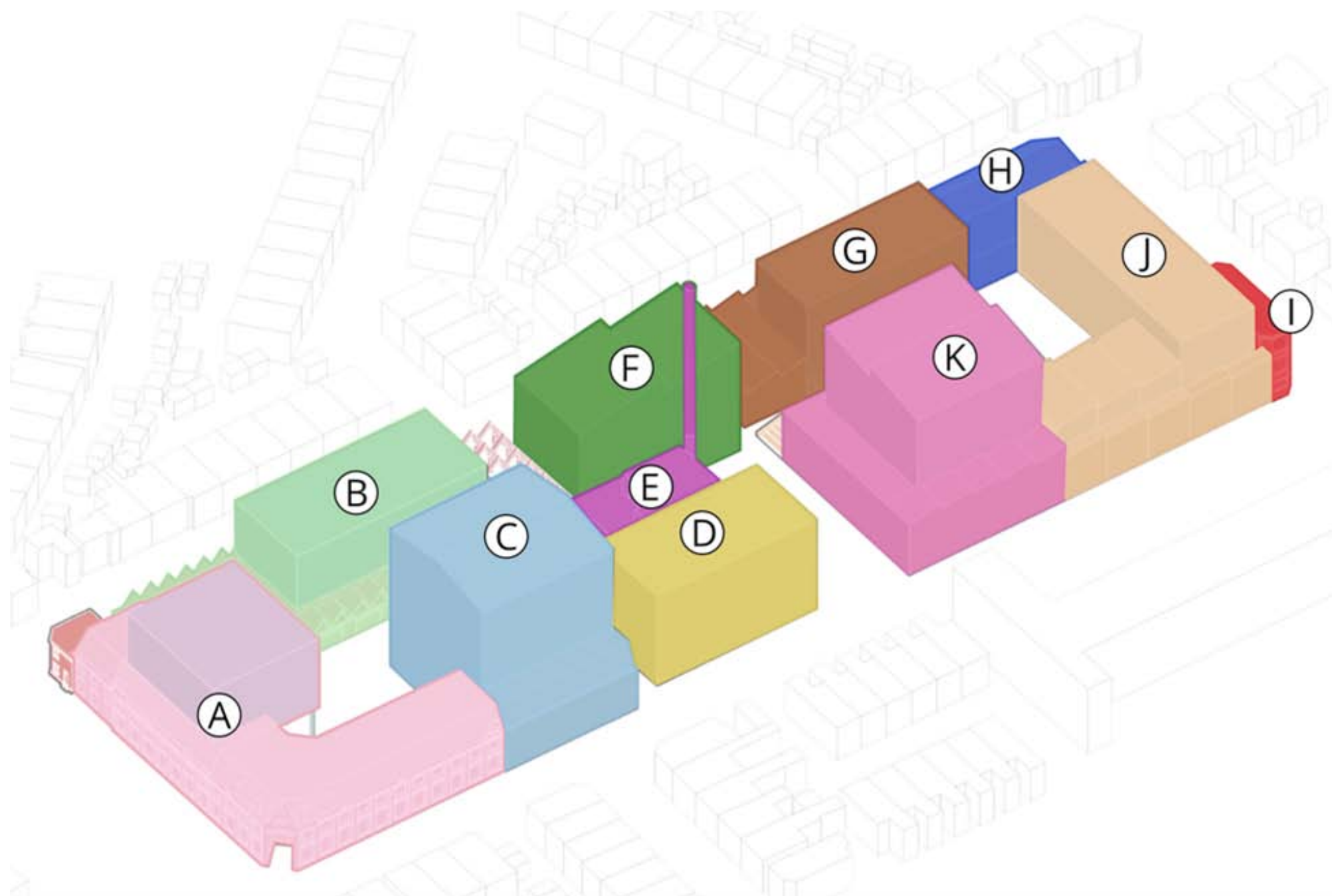
De locatie van de Tapijtfabriek is uitermate geschikt voor een woonprogramma die flexibel en levensloopbestendig is. Uit de demografische ontwikkelingen blijkt dat binnen de Burgemeestersbuurt sprake is van vergrijzing. Dit is de reden dat een fors

deel van de woningbouw op deze locatie levensloopbestendig zal worden ingericht.

Dat houdt in de primaire functies (slaap- en woonkamer, keuken en badkamer) gelijkvloers liggen. De gebouwen met meerdere woonlagen zijn voorzien van een lift. Tevens zullen de woningen onder andere een rolstoeltoegankelijke maatvoering van vertrekken, gangen en portalen verkrijgen. Daarnaast zal gezocht worden naar mogelijkheden om de woningen op eenvoudige wijze aan te passen. Woningen voor starters moeten ook voor senioren en omgekeerd zijn in te zetten.

DOELGROEPEN & PROGRAMMA

WONEN	BVO (circa)	MAXIMAAL PROGRAMMA			
Etage, sociaal	<53m2	25% sociaal	51		
Etage, sociaal	53-65m2				
Etage, koop/huur	<60m2	75% flexibel	156		
Etage, koop/huur	60-75 m2				
Etage, koop/huur	75-90 m2				
Etage, koop/huur	90-130				
Woning 2-laags, koop/huur	115-170 m2				
			207		
MOGELIJKE BESTEMMINGSFUNCTIES OVERIG					
Overige functies (#m2 circa)		PLINT (BEGANE GROND)	EERSTE ETAGE	TWEEDE ETAGE	OVERIGE ETAGES
A. KANTOOR	1.547	Kantoor, Atelier, Commerciële dienstverlening, Sportschool, Wonen	Kantoor, Atelier, Commerciële dienstverlening, Sportschool, Wonen	Kantoor, Atelier, Commerciële dienstverlening, Wonen	Wonen
B. PRODUCTIEHALLEN	1.340	Sportschool, Wonen	Sportschool, Wonen	Wonen	Wonen
C. OPZICHTER	213	Commerciële dienstverlening, Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
D. VERVERIJ		Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
E. KETELHUIS	521	Horeca	Horeca		
F. WEVERIJ		Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
G. MACHINWERKPLAATS		Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
H. PLAATWERKERIJ		Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
I. LABKANTOOR	340	Gezondheidscentrum, Bedrijfsverzamelgebouw, Wonen	Gezondheidscentrum, Bedrijfsverzamelgebouw, Wonen	Gezondheidscentrum, Bedrijfsverzamelgebouw, Wonen	
J. NIEUWE LAB		Wonen	Wonen	Wonen	Wonen
K. DROGERIJ	170	Commerciële dienstverlening, Wonen	Wonen	Wonen	Wonen



11. PROCES EN PARTICIPATIE

Participatietraject

Het afgelopen jaar hebben we samen met buurtbewoners en diverse belanghebbenden een intensief participatietraject doorlopen. In dit hoofdstuk gaan we uitgebreider in op het participatieproces, wat we hebben opgehaald en wat op welke manier dit terugkomt in het Masterplan.

Participatie

In het participatietraject hebben we veel mensen gezien, gesproken en gehoord. Diverse belanghebbenden zoals omwonenden, woningcorporatie, de Moskee, erfgoedpartijen en gemeente hebben waardevolle input gegeven waarmee wij het Masterplan hebben kunnen verrijken. Naast de bijeenkomsten die zijn georganiseerd hebben we veelvuldig één op één gesprekken gevoerd met diverse stakeholders.

Wat hebben we opgehaald?

De gemeente heeft in het Handelingsperspectief 3 ambities meegegeven waarbinnen de herontwikkeling dient plaats te vinden.

1. Aansluiten en versterken van het gemengde woonmilieu
2. Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek
3. Duurzame en gezonde buurt

- Deze ambities hebben wij binnen het participatietraject vertaald in 4 thema's waarover wij de dialoog zijn aangegaan met de stakeholders. Deze thema's zijn:
- Bebouwing, Contouren en Uitvoering
- Parkeren, Verkeer, Openbare Ruimte en Groen
- Functies, Sociale Draggers en Duurzaamheid
- Historie en Stijl
- Hieronder wordt per thema teruggegeven wat er is gehoord tijdens de verschillende participatiemomenten.

THEMA

Bebouwing, contouren en uitvoering

Een merendeel van de mensen die we gesproken hebben, is positief over het ontwikkelen van een woongebied op de locatie waar nu machinefabriek Geurtsen is gevestigd. Echter, het aantal en de hoogte van de bebouwing roept zorgen op. Er worden zorgen geuit over wat de bouwhoogte doet met de inkijk, het schaduw effect in de straat en tuinen. Ook wordt benoemd dat deze mate van hoogbouw niet goed past bij het huidige karakter (laagbouw) van de wijk.

Vanuit de omwonenden wordt aangegeven of het terrein, dat nu heel gesloten is, toegankelijker kan worden voor de buurt. Verder vinden de bewoners duurzaamheid een belangrijk onderdeel.

THEMA

Parkeren, verkeer, openbare ruimte en groen

Verkeer en parkeren is een veelbesproken onderwerp. De meeste zorgen worden geuit over de toename van de verkeersdruk in de wijk. Ook wordt het parkeren genoemd als aandachtspunt binnen de herontwikkeling. Er zijn gemengde gevoelens over het eventuele betaald parkeren. De een ziet het wel zitten en begrijpt dat het parkeren door het instellen van een parkeerregime beter gereguleerd is, de ander is er fors op tegen en vindt het te duur. Ten aanzien van het parkeren op eigen terrein is de wens om dit ondergronds te realiseren.

Uit het participatieproces komt naar voren dat de wens om de bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en de kwaliteit van het groen aan de randen fors te verbeteren. Ook op de locatie zelf is men positief over het toevoegen van groen. Er wordt aangegeven om de locatie zo toegankelijk mogelijk te maken door middel van toegangspunten en een ontmoetingsplek.

THEMA

Functies, sociale dragers en duurzaamheid

Er worden veel ideeën aangereikt voor eventuele functies die de locatie kunnen verrijken. Er zijn ook zorgen geuit, met name over een betaalbaar aanbod voor starters en sociale functies zoals horeca en ateliers. Tevens geeft men aan dat veiligheid in de wijk belangrijk is en dat de herontwikkeling geen aanleiding moet geven voor het aantrekken van hangjongeren.

THEMA

Historie en stijl

Door de bewoners worden veel vragen gesteld over welke gebouwen blijven bestaan en welke niet. De meeste bewoners geven aan dat het kantoorgebouw en de uitstraling hiervan moet blijven bestaan. Zorgen die spelen over het karakter van de locatie gaan over de balans tussen oud en nieuw.

Fase 1 - Aftrap

Het participatietraject voor het opstellen van het Masterplan startte met een open dialoog bijeenkomst waar belanghebbenden en buurtbewoners in de wijk Burgemeestersbuurt en de omliggende wijken voor zijn uitgenodigd. Een participatiewebsite is ingezet om de buurt en belanghebbenden te informeren en de mogelijkheid tot het stellen van vragen te bieden.

<i>Datum</i>	<i>Wat</i>	<i>Participatieniveau</i>	<i>Doel</i>
12 maart 2022	Open dialoog bijeenkomst	• Informeren • Belangen ophalen	Informeren over de plannen van de herontwikkeling, proces, planning en in gesprek over wat er speelt en leeft in de wijk.
Vanaf maart 2022	Participatiewebsite de Tapijtfabriek Deventer	• Informeren • Belangen ophalen	Informeren en meedenken over de herontwikkeling van de Tapijtfabriek.

Fase 2 - Informeren, belangen ophalen en meedenken

In de tweede fase hebben we een proces doorlopen waarbij we in een aantal focusgroepbijeenkomsten verschillende thema's hebben behandeld. Het doel van deze bijeenkomsten is het ophalen van informatie, elkaars belangen leren kennen en met elkaar de dialoog aangaan. Alle verslagen van de bijeenkomsten zijn te vinden op de participatiewebsite om een zo'n transparant mogelijk proces te realiseren.

<i>Datum</i>	<i>Wat</i>	<i>Participatieniveau</i>	<i>Doel</i>
28 maart 2022	1 ^e Focusgroep bijeenkomst	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Door middel van een dialoog input ophalen over de thema's: 1. Bebouwing, contouren 2. Parkeren, verkeer, openbare ruimte en groen 3. Sociale dragers, functies en duurzaamheid in de buurt 4. Architectuur, historie en stijl
11 april 2022	2 ^e Focusgroep bijeenkomst	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Feedback ontvangen en dialoog aangaan over de ontwerpschetsen die zijn gemaakt (studiemodel) op basis van de input die tot nu toe is opgehaald.
9 mei 2022	3 ^e Focusgroep bijeenkomst	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Input ophalen over de geschetste scenario's die architecten Cie. heeft ontworpen naar aanleiding van de feedback die in de tweede focusgroep is gegeven.
13 mei 2022	Locatiebezoek erfgoedpartijen	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Tijdens een locatiebezoek hebben wij de erfgoedpartijen een update gegeven over de ontwikkelingen binnen het proces. Tevens was er de gelegenheid om input te geven op de gepresenteerde ontwerpen.
16 mei 2022	Informatie-bijeenkomst	• Informeren • Belangen ophalen	Deze avond was bedoeld om omwonenden en belanghebbenden tussentijds te informeren en de resultaten vanuit de participatie tot nu toe te delen. Ook is er een gelegenheid geboden om te reageren op het conceptontwerp dat architecten Cie. naar aanleiding van de input uit de focusgroepbijeenkomsten en de kaders van het Handelingsperspectief heeft ontworpen. Verder was deze bijeenkomst ook bedoeld om reacties op te halen en na te gaan of er zaken waren/zijn waar JOUW Wonen rekening mee zou moeten houden bij het opstellen van het Masterplan.
3 november 2022	4 ^e Focusgroep bijeenkomst	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Terugkoppeling geven op de ontvangen reacties naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 16 mei 2022. Er wordt een gewijzigd ontwerp gepresenteerd. Er wordt input opgevraagd op het thema groen, openbare ruimte en parkeren.
7 december 2022	Raadsexkursie	• Informeren	De raad is door ons uitgenodigd op locatie om een uitleg en update te geven over het plan en het proces.

Fase 3 - Informeren, belangen ophalen en meedenken op wijkdeelniveau

In de derde fase hebben we drie wijkdeelbijeenkomsten georganiseerd om per wijkdeel specifiek uitleg te geven over het ontwerp tot nu toe, de belangen op te halen en de omwonenden mee te laten denken.

<i>Datum</i>	<i>Wat</i>	<i>Participatieniveau</i>	<i>Doel</i>
16 februari 2023	Wijkdeelbijeenkomst Burgemeester van Marlestraat	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Terugkoppeling geven over het proces tot nu toe en in de toekomst. Uitleg geven over het ontwerpproces tot nu toe en waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn. Inzoomen op het ontwerp van de Burgemeester van Marlestraat en hier feedback over ontvangen.
16 februari 2023 en 23 februari 2023	Wijkdeelbijeenkomst Smyrnastraat (+aanvulling)	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Terugkoppeling geven over het proces tot nu toe en in de toekomst. Uitleg geven over het ontwerpproces tot nu toe en waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn. Inzoomen op het ontwerp van Smyrnastraat en hier feedback over ontvangen.
23 februari 2023	Wijkdeelbijeenkomst Tapijtstraat	• Informeren • Meedenken • Belangen ophalen	Terugkoppeling geven over het proces tot nu toe en in de toekomst. Uitleg geven over het ontwerpproces tot nu toe en waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn. Inzoomen op het ontwerp van de Tapijtstraat en hier feedback over ontvangen.

Fase 4 - Informeren en belangen ophalen

In de vierde fase zoomen we in op het thema verkeer, parkeren en groen in de openbare ruimte

<i>Datum</i>	<i>Wat</i>	<i>Participatieniveau</i>	<i>Doel</i>
16 februari 2023	Buurtbijeenkomst over verkeer en parkeren	• Informeren • Belangen ophalen	Informeren over het thema verkeer en parkeren. De gemeente geeft uitleg over het beleid en haar rol met betrekking tot het verkeer en parkeren. Er worden een tweetal scenario's van de verkeersinrichting gegeven waarop feedback wordt gevraagd.
20 april 2023	Bijeenkomst erfgoedpartijen	• Informeren • Belangen ophalen	Tijdens deze bijeenkomst op locatie is een uitleg en update gegeven over de zienswijze van het erfgoed binnen de herontwikkeling van de Tapijtfabriek.

HET MASTERPLAN VERRIJKEN

Participatietraject

Vanuit de inbreng die is opgehaald is een vertaalslag gemaakt naar het Masterplan. Hieronder staan de punten per thema benoemd die zijn opgehaald en welke acties hierop zijn uitgevoerd of worden uitgevoerd.

Bebouwing, architectuur en historie	Actiepunten	Openbare ruimte, groen, functies, sociale dragers en duurzaamheid	Actiepunten
- Sfeer en rekening houden met historie oogt goed. - Ontwerp is speels/open. - Behoud industriële bouwstijl. MAAR OOK: - Aantal woningen buitensporig hoog. - Blokken bovenop historische elementen vinden we zonde van het aangezicht. - Hoogbouw is onacceptabel omdat dit - licht wegvangt in de buurt; - niet passend is in de buurt, verstoort karakter van de wijk; - de privacy vermindert; - historisch stadsbeeld Deventer verstoort. - Maquette laat duidelijke toename in volume en aantal woningen zien.	- Volume programma is verlaagd. - Hoogte is op bepaalde onderdelen verlaagd. - Beeldkwaliteit is beter in beeld gebracht. - Rondom zijn setbacks getekend. - Straatbeeld is beter in beeld gebracht waardoor beter te zien is welk beleving dit geeft op ooghoogte. - Bezonningsstudie is uitgevoerd. - In het masterplan zijn de eisen omtrent aanpak historische gebouwen duidelijk beschreven.	- Fijn dat er een buurtfunctie komt - Verbinding, openheid MAAR OOK: - Er is te weinig sprake van beplanting in de binnentuin (denk aan bomen) - Wat is de impact op natuur, flora en fauna - Blijven oude eiken bestaan? - De openbare ruimte openbaar toegankelijk en makkelijk bereikbaar (niet een soort privétuin voor enkel de bewoners) - Zonnepanelen (duurzaam) - Plek creëren voor een leuke buurtfunctie (met koffie/thee) - Extra voorzieningen die bijdragen aan het woongenot, naast woningen zijn gewenst zoals: basisschool, speeltuin, sportgelegenheid, klimhal, horeca, kleinschalige winkels - Speeltuin	- Landschapsarchitect Poelmans Reesink heft een groenplan ontworpen waarbij ook de openbare ruimte is meegenomen. - Een bomeneffecten analyse zal worden uitgevoerd. - Poelmans Reesink heeft een scenario ingebracht waarbij de gehele Burgemeester van Marlestraat éénrichtingsverkeer wordt. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor groen en openbare ruimte (zoals een stoep) in deze straat.
Parkeren en verkeer	Actiepunten		
- Focus niet op autoverkeer maar op voetgangers/fietsen/OV - Advies betaald parkeren voor hele gebied MAAR OOK: - Meer woningen betekent meer verkeer - Ontsluiting herontwikkellocatie via bestaande smalle straten lijkt problematisch 300 woningen vraagt veel parkeerplaatsen, nu is parkeren al een groot probleem. - Waar gaat er geparkeerd worden? - Hoe zien de aanrijroutes eruit? - Welke consequenties hebben andere plannen in aanbouw op de verkeersdrukte en parkeren.	- In- en uitritten parkeergarage beter in beeld brengen. - Mobiliteitsonderzoek is door Goudappel uitgevoerd. - Buurtbijeenkomst over verkeer en parkeren is georganiseerd waarbij de verschillende onderdelen over het verkeer en parkeren zijn uitgelegd waaronder het beleid met betrekking tot parkeerregime.		

HET VERVOLG

Het vervolg

De participatie heeft ervoor gezorgd dat het Masterplan aangescherpt en aangevuld is met inbreng uit de buurt. Samen met alle belanghebbenden hebben we het Masterplan gemaakt tot wat het nu is. We willen iedereen die input heeft geleverd heel hartelijk bedanken.

Informatiepunt

Nadat we het Masterplan aan de focusgroep en omwonenden hebben gepresenteerd openen we op bepaalde tijden ons informatiecentrum. Hier laten wij het plan in beelden zien en geven wij informatie over de herontwikkeling. Men kan terecht voor het stellen van vragen en het geven van opmerkingen. Via de website Tapijtfabriek-deventer informeren wij over de openingstijden van het informatiecentrum.

De volgende fase

Na vaststelling van het Masterplan breekt een volgende fase aan. Het stedenbouwkundige plan wordt verder uitgewerkt en verfijnd. Er wordt een vertaalslag gemaakt in de inrichting van de openbare ruimte en het groenplan. In deze fase zullen we de buurt blijven informeren. De herontwikkeling zal in een verfijnder stedenbouwkundig en omgevingsplan duidelijker gaan maken hoe deze eruit komt te zien.

Participatie in de toekomst

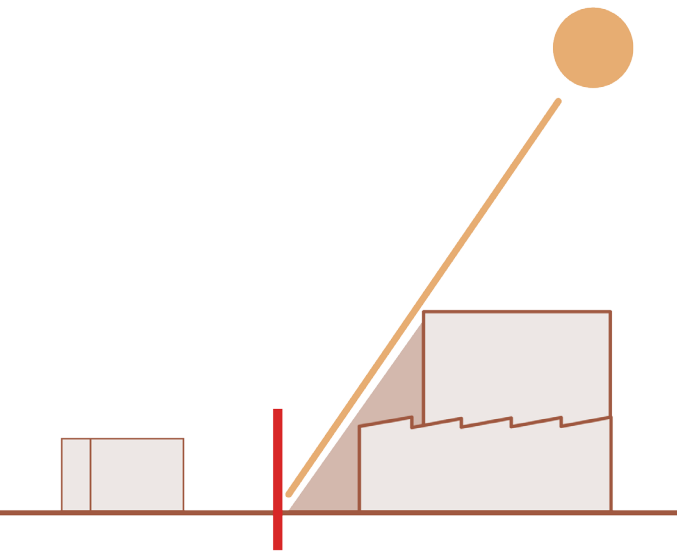
Ook in de toekomst blijft participatie een rol spelen. Wij blijven de omwonenden en overige belanghebbenden informeren over de ontwikkelingen die spelen op de locatie de Tapijtfabriek. Via de website houden we iedereen op de hoogte over de herontwikkeling.

12. ANALYSE BEZONNING

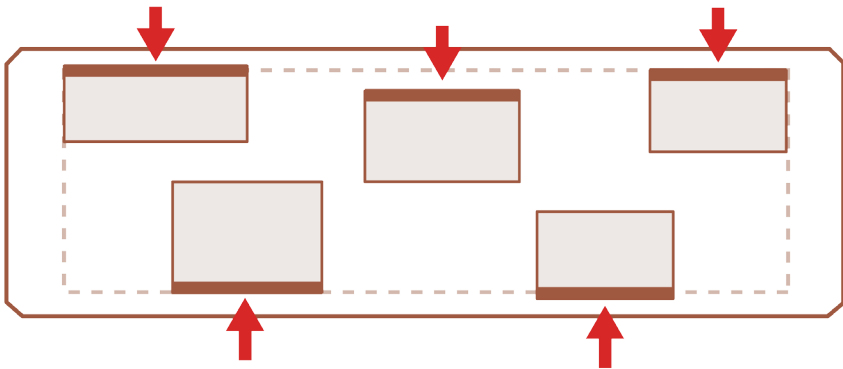
CONCEPT

Zoals eerder in dit document uitgelegd, bestaat de bebouwing uit een basislaag van 2/3 lagen met daarop de bovenbouw, die uit de rooilijn is geplaatst door middel van setbacks. Naast de stedenbouwkundige voordelen die dit met zich meebrengt, is dit ook een strategie om ervoor te zorgen dat het blok zo min mogelijk slagschaduw op de omgeving veroorzaakt.

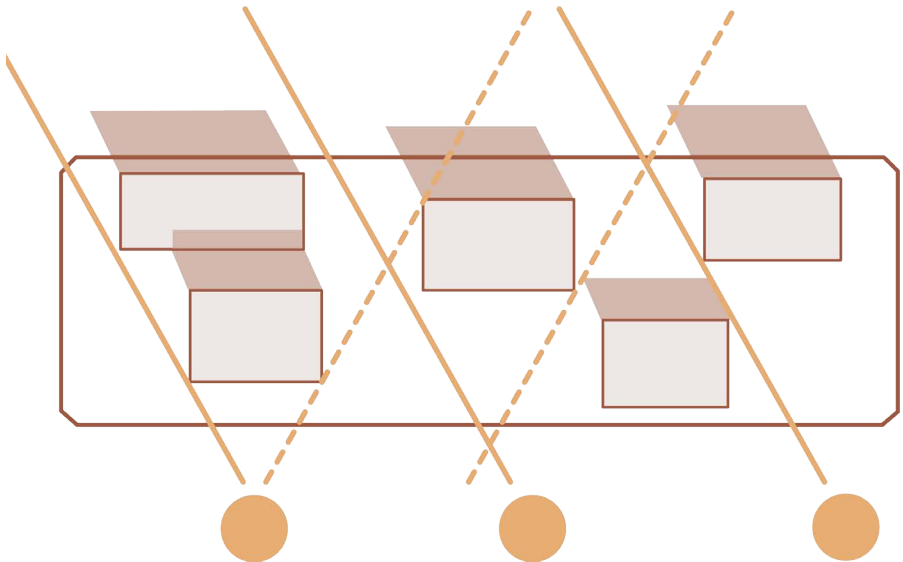
Zo is de bebouwing zo ontworpen, dat de slagschaduw zoveel mogelijk op het kavel zelf zal vallen en niet op de omliggende bebouwing. Daarnaast zijn de bovenbouw blokken zo gepositioneerd, dat er lucht en ruimte tussen de blokken ontstaat. Op die manier zal er door de hele dag zonlicht tussen de blokken door komen.



Slagschaduw valt zoveel mogelijk op het eigen kavel



De bovenbouw is uit de rand naar binnen geplaatst



De bovenbouw blokken zijn zo gepositioneerd dat er lucht en ruimte tussen de blokken zit

Burg. van Marlestraat

19 februari,
13.30



19 februari,
15.30



19 februari,
17.00



Tapijtstraat

19 februari,
10.30



19 februari,
12.30



19 februari,
13.00



TNO norm
Er bestaan geen wettelijke normen en eisen met betrekking tot de bezonning. Wel bestaan de normen van TNO: een 'lichte' norm, die minimaal twee uur zon per dag in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een 'strengere' norm, die drie uur zon per dag in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. In deze rapportage is alleen de lichte TNO norm onderzocht.

Lichte norm
De volledige formulering van de 'lichte norm' luidt als volgt: 'er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm als de zon minimaal 2 uur per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer valt, gedurende de periode 19 februari t/m 21 oktober'.

Conclusie Burg. van Marlestraat
In de nieuwe situatie zal er zeker minimaal twee uur zon op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam vallen. Tussen 13.30 en 15.30 is dat het geval. Om 16.30 begint er schaduw op de vensterbank te ontstaan.

Conclusie Tapijtstraat
In de nieuwe situatie zal er zeker minimaal twee uur zon op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam vallen. Tussen 10.30 en 12.30 is dat het geval. Om 12.30 begint er schaduw op de vensterbank te ontstaan.

1.1 Inventarisatie richtlijnen voor daglichttoetreding

In het bouwbesluit is een eis opgenomen omtrent het equivalent daglichtoppervlak (NEN, 1991; NEN, 1997). Er wordt een standaard belemmeringhoek gehanteerd van minimaal 25° en verder worden alleen belemmeringen op het eigen perceel in beschouwing genomen. In het bouwbesluit worden eisen gesteld aan de daglichtoppervlakte van een verblijfsgebied:

Artikel 3.133 Bouwbesluit (nieuwbouw): Daglichtoppervlak woonfunctie minimaal 10% vloeroppervlak en 0,5 m²

Artikel 3.135 Bouwbesluit (bestaande bouw): Daglichtoppervlak woonfunctie 0,5 m²

Het is beter uit te gaan van de oude norm V 1069 (NEN, 1953) die een eis stelt aan de hemelfactor in een punt midden tussen de zijwanden op een hoogte van 0,85 m en op een afstand van 2 m ten opzichte van het raamvlak in alle voorkomende vertrekken in een woning. Dit geeft de verhouding van de directe hemelbijdrage aan de verlichtingssterkte in dat punt ten opzichte van de verlichtingssterkte in het vrije veld. Deze hemelfactor is handmatig vrij eenvoudig met een zogenaamd stippendiagram te bepalen. Tegenwoordig is het ook mogelijk met behulp van computerberekeningen. Bovendien kan de daglichtfactor, werkelijke minimale daglichtbijdrage (inclusief interreflecties) met de computer direct worden bepaald. (De eis in het bouwbesluit is gebaseerd op het creëren van daglichtfactor van minimaal 3%.) Momenteel is de Normcommissie 351 004 "Dagverlichting van woningen" bezig met een update van de NEN 2057.

1.2 Inventarisatie bezonningsrichtlijnen

Veel gemeenten hanteren voor bezonning een richtlijn die in 1962 door TNO is opgesteld:

De 'lichte' TNO-norm:

Ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

De 'strengere' TNO-norm:

Ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

In Den Haag is in 1995 als aanvulling op de licht TNO norm in de bezonningsrichtlijn opgenomen dat alleen bezonningsuren bij zonnehoogten boven 10° meegenomen mogen worden (De Nijs & Van den Berg, 1997).

Nederland	
'Lichte' TNO-norm, (TNO, 1962)	Voor <i>voldoende</i> bezonning in de woonkamer : Tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 feb.- 21 okt. t.p.v. midden vensterbank binnenkant raam.
'Strengere' TNO-norm, (TNO, 1962)	Voor <i>goede</i> bezonning in de woonkamer : Tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 jan.- 22 nov. t.p.v. midden vensterbank binnenkant raam.
Haagse bezonningsregel, (Den Haag, 1995)	Tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in periode 19 feb. - 21 okt. met een zonshoogte van meer dan 10° t.p.v. midden vensterbank binnenkant raam.

Het doel van deze studie is om de slagschaduw van de Tapijtfabriek op de omgeving in kaart te brengen.

Om dat te doen, zijn twee situaties met elkaar vergeleken: de maximale hoogte die volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan, met het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp van de Tapijtfabriek die het nieuwe omgevingsplan zal informeren en vormen.

Uitgangspunt voor de studie is de stand van de zon om 12.00 uur, 16.00 uur en twee à anderhalf uur voor zonsondergang (tussen 17.30 uur en 20.00 uur) en op de 21^{ste} van elke maand.

Omdat de slagschaduw en de impact hiervan anders zullen zijn voor elke straat rondom het plangebied (en het aan die straat grenzende gebied), zijn deze separaat geanalyseerd. Voor elk van de tijdstippen hierboven benoemd en elke maand van het jaar is het verschil geanalyseerd tussen de slagschaduw van het huidige bestemmingsplan en het nieuwe omgevingsplan. Daarnaast is bepaald wat de impact van de slagschaduw zal zijn. In andere woorden: of er daadwerkelijk veel verandert aan het aantal zonuren op de gevel en zon in de tuin.

Conclusie Burg. van Marlestraat

Voor de Burg. van Marlestraat is in de wintermaanden het effect van de slagschaduw het grootst. Echter, dit is tot het middaguur het geval. Daardoor is de impact hiervan op de leefbaarheid en ervaring van daglichttoetreding minder.

In de zomer is het effect van de slagschaduw hetzelfde.

Conclusie Tapijtstraat

Voor de Tapijtstraat is in de wintermaanden het effect van de slagschaduw het grootst en in de lente-en herfstmaanden gemiddeld. Dit is in alle maanden vooral het geval halverwege de middag. Echter, de zonsondergang wordt in de winter vroeg ingezet. Daarom zal de impact van de slagschaduw in de wintermaanden minder zijn.

In de lente en herfst is de impact van de slagschaduw gemiddeld, maar wel aanwezig. Twee à anderhalf uur voor zonsondergang is deze weer neutraal.

In de zomer is het effect van de slagschaduw hetzelfde.

Aangezien het verschil tussen het effect van de slagschaduw van het huidige bestemmingsplan en het nieuwe omgevingsplan van de Tapijtfabriek voor de Tapijtstraat de meeste impact lijkt te veroorzaken, hebben wij deze verder onderzocht. Zie: bijlage zonnestudies.

Conclusie Smyrnastraat

Voor de Smyrnastraat is in de zomermaanden het effect van de slagschaduw het grootst. Dit is vooral het geval bij zonsondergang.

In de winter is het effect van de slagschaduw hetzelfde.

BURG. VAN MARLESTRAAT												
	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december
12.00												
16.00												
Zonsondergang												

TAPIJTSTRAAT												
	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december
12.00												
16.00												
Zonsondergang												

SMYRNASTRAAT												
	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december
12.00												
16.00												
Zonsondergang												

TF TAPIJTFABRIEK

Ontwikkel team:

Marko Hartmann
Henk Wiggers
Saskia Sanders

JOUW Wonen b.v.

Enschedesestraat 163
7574 AC Oldenzaal

+31 (0)541 570 440
+31 (0)6 204 167 84

info@jouwwonen.nl
www.jouwwonen.nl



Design team:

Theo Reesink
Mike Kriek

Buro Poelmans Reesink landschapsarchitectuur b.v.

Zijpendaalseweg 29
6814CC Arnhem

026 - 445 39 15

www.poelmansreesink.nl



Design team:

Pi de Bruijn
Erik Vrieling
Niels Mulder
Maarten van Zutphen
Felix Ahuis
Stefano Lombardi
Juliëtte Zegers

de Architecten Cie. b.v.

Klaprozenweg 75A
NL - 1033 NN Amsterdam
The Netherlands

T +31 20 5309300
F +31 20 5309399

arch@cie.nl
www.cie.nl



Advies team:

Laurens Ebers

Goudappel b.v.

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
The Netherlands

+31(0) 570 666 222

info@goudappel.nl
www.goudappel.nl



In samenwerking met:

Gemeente Deventer

Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570

gemeente@deventer.nl
www.deventer.nl

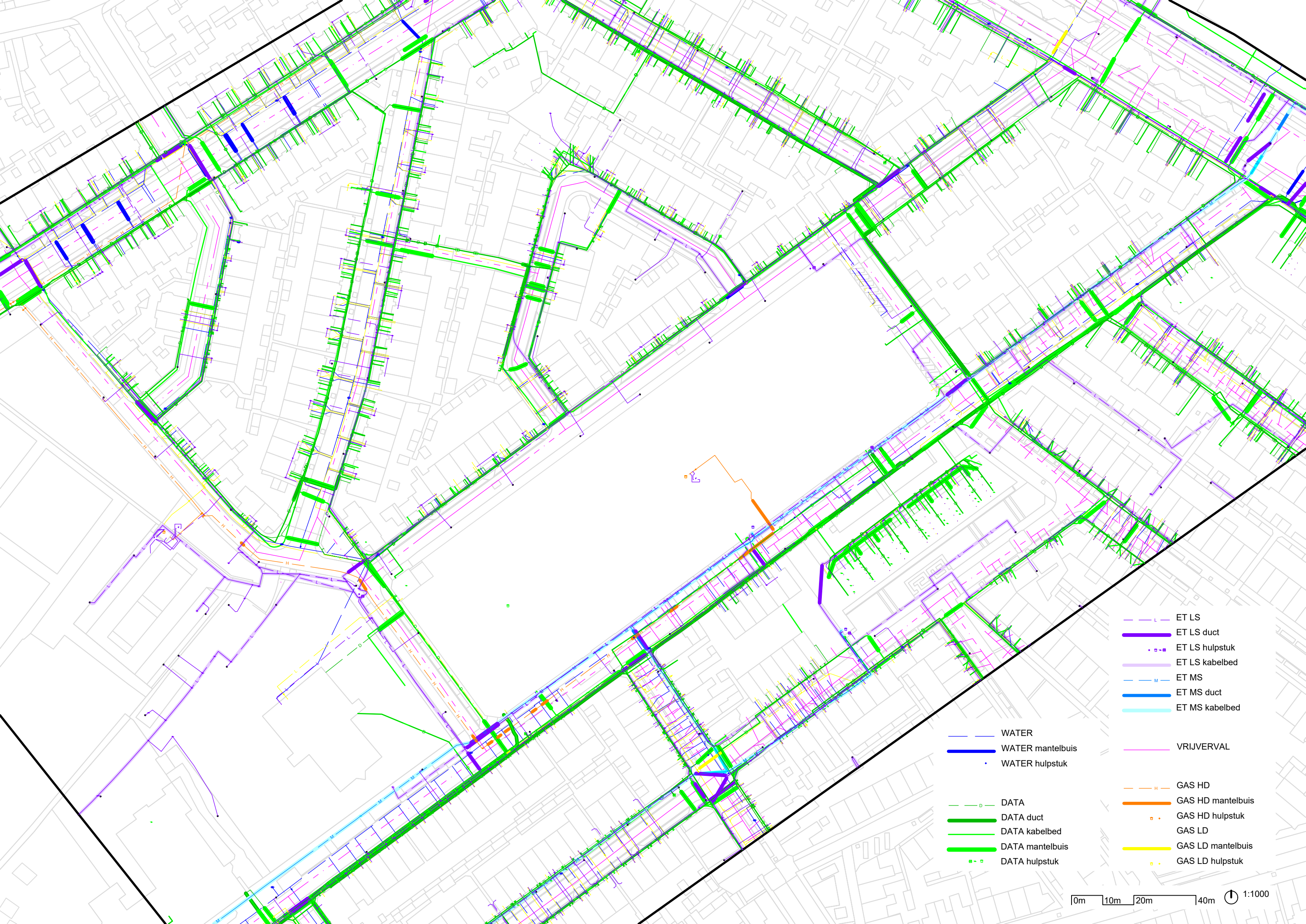


BIJLAGEN

BIJLAGE 1 KLIC - KABELS EN LEIDINGEN

KABELS EN LEIDINGEN

Voor de Tapijtfabrieklocatie is het kabel en leidingentrace op het kavel en in de openbare ruimte in kaart gebracht.



- ET LS
- ET LS duct
- ET LS hulpstuk
- ET LS kabelbed
- ET MS
- ET MS duct
- ET MS kabelbed

VRIJVERVAL

- GAS HD
- GAS HD mantelbuis
- GAS HD hulpstuk
- GAS LD
- GAS LD mantelbuis
- GAS LD hulpstuk

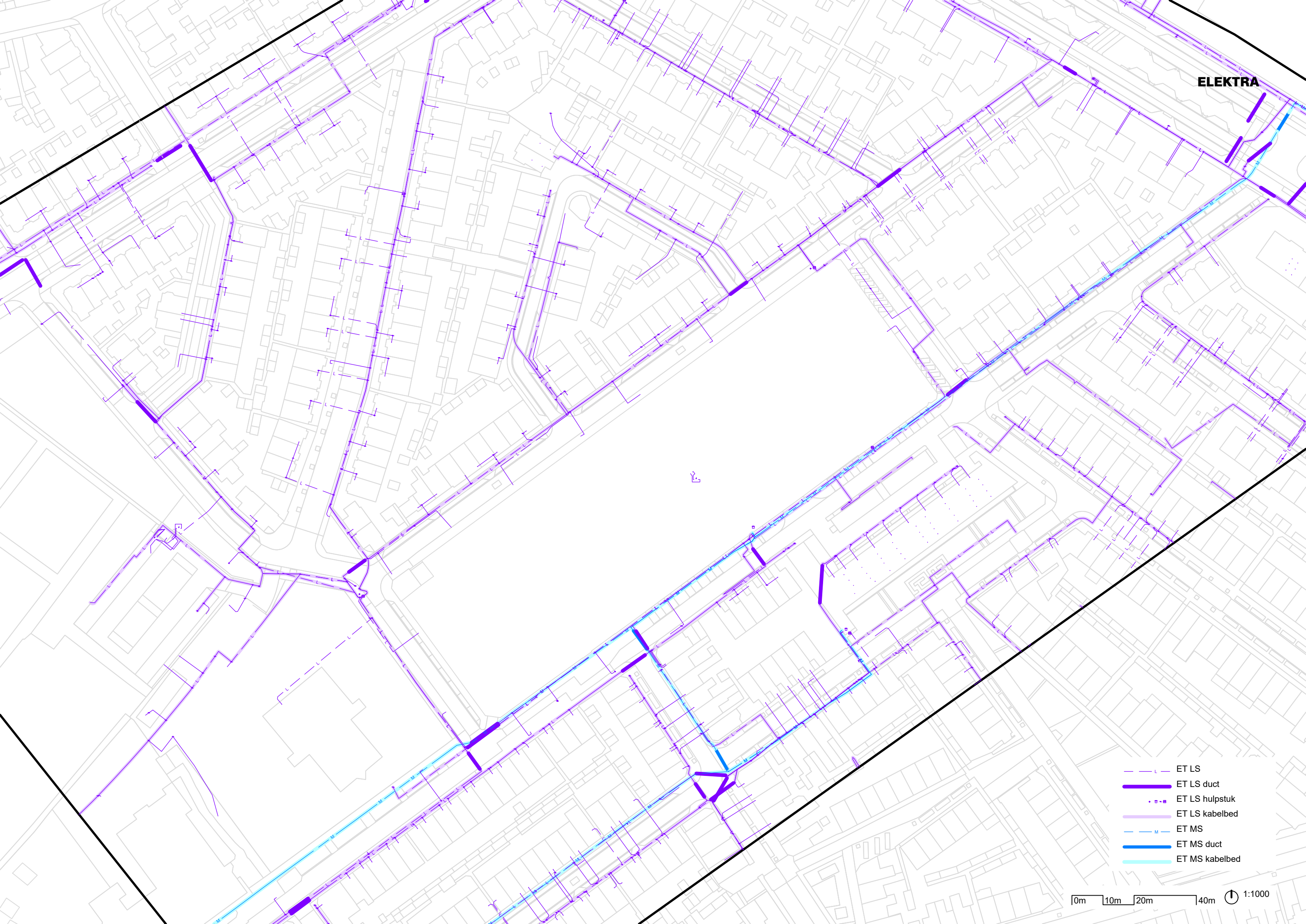
- WATER
- WATER mantelbuis
- WATER hulpstuk

- DATA
- DATA duct
- DATA kabelbed
- DATA mantelbuis
- DATA hulpstuk

DATA

- DATA
- DATA duct
- DATA kabelbed
- DATA mantelbuis
- DATA hulpstuk

0m 10m 20m 40m 1:1000

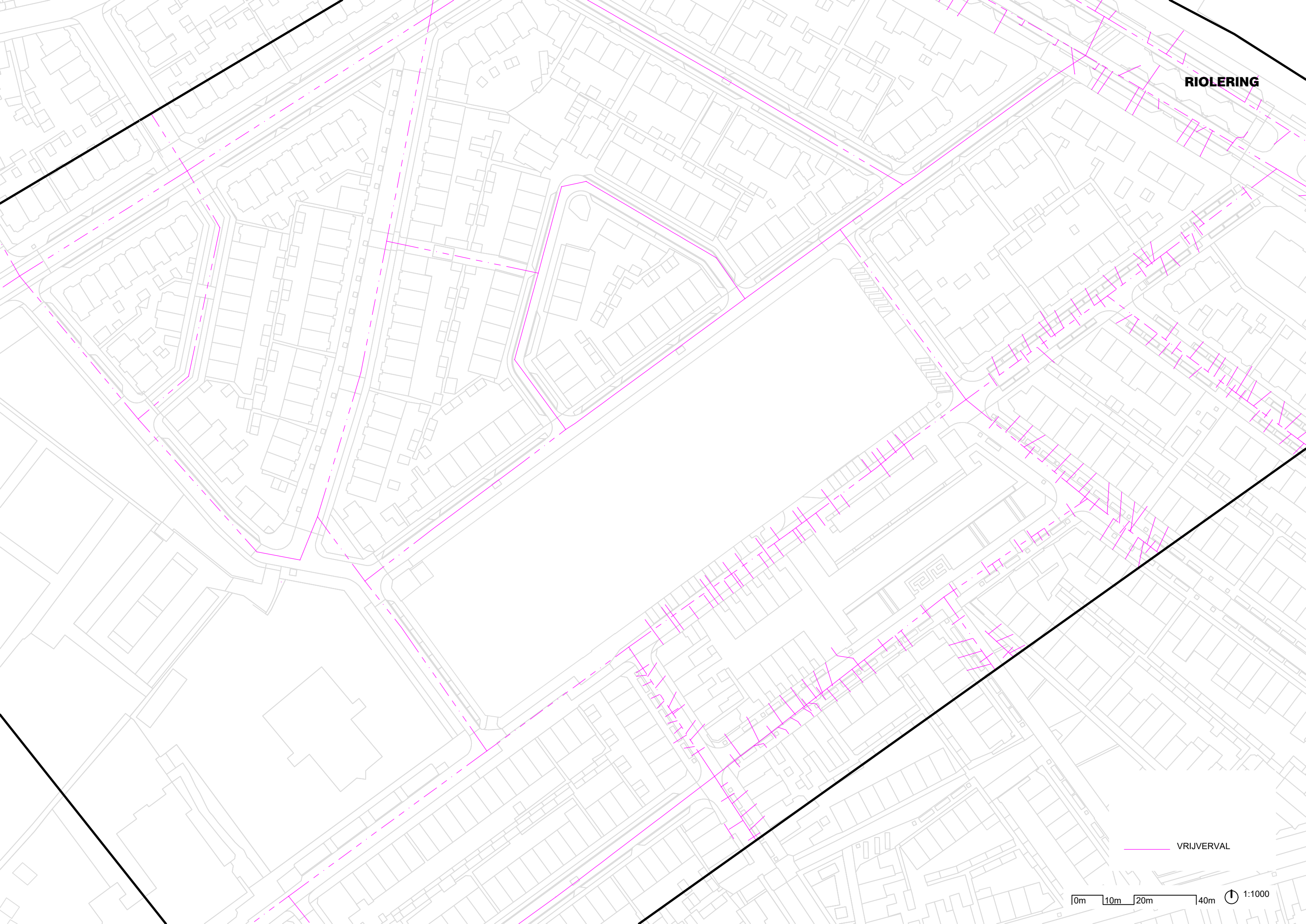


ELEKTRA

- ET LS
- ET LS duct
- ET LS hulpstuk
- ET LS kabelbed
- ET MS
- ET MS duct
- ET MS kabelbed

GAS

- H — GAS HD
- GAS HD mantelbuis
- • GAS HD hulpstuk
- GAS LD
- GAS LD mantelbuis
- • GAS LD hulpstuk



RIOLERING

VRIJVERVAL

0m 10m 20m 40m 1:1000

WATER

- WATER
- WATER mantelbuis
- WATER hulpstuk

BIJLAGE 2 DEMOGRAFIE

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN BURGEMEESTERSBUURT

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen te zien van het aantal inwoners en huishoudens in Deventer en de Burgemeestersbuurt in 2010 en 2022. Ten opzichte van 2010 is de bevolking in Deventer met 3% gegroeid. De Burgemeestersbuurt laat een sterkere stijging zien van 16,3%. Deze sterkere stijging is vooral te verklaren door de toename van woningen in dit gebied. Ten opzichte van 2010 is het aantal woningen in de Burgemeestersbuurt in 2022 met ruim 26,5% gestegen, terwijl dit percentage in Deventer op 11% lag.

Vergrijzing

De ontwikkeling van leeftijdsgroepen in de Burgemeestersbuurt en Deventer laten eenzelfde beeld zien. In beide gevallen is het aandeel jongeren gedaald en het aandeel ouderen gestegen. In de Burgemeestersbuurt zie je een sterkere stijging in de leeftijdsgroepen vanaf 45 jaar. In beide gebieden is ruim 45% van de inwoners 45 jaar en ouder. De verwachting is dat de vergrijzing zich verder doorzet. Het aandeel van de groep 65+ zal in 2050 volgens de prognose van het CBS met 44% stijgen ten opzichte van 2023.

BEVOLKINGSONTWIKKELING

DEVENTER							BURGEMEESTERSBUURT						
INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	VERSCHIL	INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	VERSCHIL
0 - 15 JAAR	17.735	15.813	-10,8%	18,0%	15,6%	-13,4%	0 - 15 JAAR	221	185	-16,3%	20,0%	14,4%	-28,0%
15 - 25 JAAR	11.823	12.405	4,9%	12,0%	12,2%	1,9%	15 - 25 JAAR	177	170	-3,8%	16,0%	13,2%	-17,3%
25 - 45 JAAR	29.558	25.893	-12,4%	30,0%	25,5%	-14,9%	25 - 45 JAAR	332	340	2,6%	30,0%	26,5%	-11,8%
45 - 65 JAAR	25.617	28.274	10,4%	26,0%	27,9%	7,2%	45 - 65 JAAR	265	415	56,5%	24,0%	32,3%	34,6%
65 JAAR EN OUDER	13.794	19.061	38,2%	14,0%	18,8%	34,2%	65 JAAR EN OUDER	111	175	58,4%	10,0%	13,6%	36,2%
TOTAAL	98.525	101.446	3,0%	100,0%			TOTAAL	1.105	1.285				

BRON: CBS

BEVOLKINGSONTWIKKELING 2050

DEVENTER							BURGEMEESTERSBUURT						
INWONERS	2023	2050	VERSCHIL	AANDEEL IN 2023	AANDEEL IN 2050	VERSCHIL	INWONERS	2023	2050	VERSCHIL	AANDEEL IN 2023	AANDEEL IN 2050	VERSCHIL
0 - 19 JAAR	22.100	23.500	6,3%	21,5%	20,4%	-5,4%	0 - 19 JAAR	221	185	-16,3%	20,0%	14,4%	-28,0%
20 - 64 JAAR	61.000	63.700	4,4%	59,5%	55,2%	-7,1%	15 - 25 JAAR	177	170	-3,8%	16,0%	13,2%	-17,3%
65 JAAR EN OUDER	19.500	28.100	44,1%	19,0%	24,4%	28,2%	25 - 45 JAAR	332	340	2,6%	30,0%	26,5%	-11,8%
TOTAAL	102.600	115.300	12,4%				45 - 65 JAAR	265	415	56,5%	24,0%	32,3%	34,6%
AANTAL HUISHOUDENS	47.200	53.500	13,3%				65 JAAR EN OUDER	111	175	58,4%	10,0%	13,6%	36,2%
GEM. AANTAL PERSONEN PER HUISHOUDEN	2,17	2,16	99,1%				TOTAAL	1.105	1.285				

BRON: CBS

Een andere ontwikkeling die duidelijk waar te nemen is, is de groei in het aantal huishoudens. Zowel in Deventer als in de Burgemeestersbuurt is de groei in aantal huishoudens sterker dan de groei van de bevolking. Dit betekent dat de gemiddelde huishoudensgrootte in beide gebieden is gedaald. Opvallend is de sterke groei in 2-persoons huishoudens in de Burgemeestersbuurt. Omdat er relatief veel ouderen in de Burgemeestersbuurt wonen, betekent dit zeer waarschijnlijk dat een groot deel van hen dus een tweepersoonshuishouden vormt. Daarnaast is te zien dat het aantal jongeren tot en

met 25 jaar in de Burgemeestersbuurt is afgenomen. Het is aannemelijk dat veel jongeren uit deze buurt op zichzelf zijn gaan wonen elders en de ouders wel in de wijk zijn blijven wonen.

HUISHOUDENS ONTWIKKELING

DEVENTER							BURGEMEESTERSBUURT						
INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	VERSCHIL	INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	VERSCHIL
ALLEENSTAANDEN	17.005	18.775	10,4%	38%	40%	4,4%	ALLEENSTAANDEN	185	240	29,6%	39%	40%	2,6%
PAREN	12.978	13.331	2,7%	29%	28%	-2,9%	PAREN	105	160	53,1%	22%	27%	21,2%
GEZINNEN	14.768	15.222	3,1%	33%	32%	-2,5%	GEZINNEN	185	200	8,0%	39%	33%	-14,5%
TOTAAL	44.750	47.328	5,8%				TOTAAL	475	600	26,3%			

BRON: CBS

Culturele achtergrond

In de Burgemeestersbuurt wonen relatief veel personen met een Turkse achtergrond. De oorzaak hiervan is dat de Tapijtfabriek in de jaren zeventig werknemers uit Turkije liet overkomen om in de fabriek te werken. Aanvankelijk als tijdelijke krachten, maar later blijvend. Begin jaren negentig was er sprake van een sterke groei als gevolg van de gezinshereniging vanuit Turkije. In de wijk is de Moskee, die in oktober 2003 is geopend, een belangrijke plek waar de Turkse gemeenschap elkaar ontmoet.

ACHTERGROND INWONERS

DEVENTER						BURGEMEESTERSBUURT					
INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2022		INWONERS	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2022	
AUTOCHTOON	77.835	78.386	0,7%	77,3%		AUTOCHTOON	597	765	28,2%	59,5%	
ALLOCHTOON	20.690	23.060	11,5%	22,7%		ALLOCHTOON	508	520	2,3%	40,5%	
WESTERS	8.867	9.511	7,3%	9,4%		WESTERS	66	120	81,0%	9,3%	
MAROKKO	0	406		0,4%		MAROKKO	11	10	-9,5%	0,8%	
NED. ANTILLEN	985	590	-40,1%	0,6%		NED. ANTILLEN	11	10	-9,5%	0,8%	
SURINAME	985	653	-33,7%	0,6%		SURINAME	11	5	-54,8%	0,4%	
TURKIJE	6.897	6.819	-1,1%	6,7%		TURKIJE	365	295	-19,1%	23,0%	
OVERIG NIET WESTERS	3.941	5.081	28,9%	5,0%		OVERIG NIET WESTERS	44	90	103,6%	7,0%	
TOTAAL	98.525	101.446		100,0%		TOTAAL	1.105	1.285		100,0%	

BRON: CBS

Wonen

In de Burgemeestersbuurt zijn relatief meer woningen toegevoegd in de periode van 2010 tot en met 2022. Met name de vrije sector huur heeft hiervan geprofiteerd. Het aandeel sociale huur is van bijna 50% gedaald naar iets minder dan 40%. In verhouding met Deventer heeft de Burgemeestersbuurt nog steeds een hoog aandeel sociale huurwoningen en minder koopwoningen. In soort woningen is te zien dat de Burgemeestersbuurt in verhouding minder etagewoningen heeft en meer eengezinswoningen.

WONINGEN NAAR EIGENDOM

DEVENTER

AANTAL WONINGEN	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	VERSCHIL
KOOP	23.941	25.558	6,8%	54%	55%	2,8%
VRIJE HUUR	5.594	6.970	24,6%	13%	15%	20,0%
SOCIALE HUUR	14.768	13.476	-8,7%	33%	29%	-12,1%
ONBEKEND	448	465	3,8%	1%	1%	0,0%
TOTAAL	44.750	46.469	3,8%			

BURGEMEESTERSBUURT

AANTAL WONINGEN	2010	2022	VERSCHIL	AANDEEL IN 2010	AANDEEL IN 2022	VERSCHIL
KOOP	228	277	21,7%	48%	51%	6,3%
VRIJE HUUR	24	65	174,9%	5%	12%	140,0%
SOCIALE HUUR	223	201	-9,8%	47%	37%	-21,3%
	0	0	0,0%	0%	0%	0,0%
TOTAAL	475	544	14,5%			

BRON: CBS

SOORT WONING	2022	AANDEEL
EENGEZINS	31.134	67,0%
ETAGE	15.335	33,0%
TOTAAL	46.469	

SOORT WONING	2022	AANDEEL
EENGEZINS	424	78,0%
ETAGE	120	22,0%
TOTAAL	544	

BRON: CBS

Inkomen

In de Burgemeestersbuurt wonen relatief veel lagere inkomensgroepen. De laatste jaren ontwikkelt de wijk zich wel en zie je een positieve verschuiving in het aandeel met de hogere inkomens. Ook het aantal uitkeringen in de wijk laat een daling zien.

INKOMEN

DEVENTER

INKOMENSNIVEAU	2015	2021	VERSCHIL	AANDEEL IN 2015	AANDEEL IN 2021	VERSCHIL
40% PERSONEN MET HOOGSTE INKOMEN	13.798	14.221	3,1%	18%	18%	-3,8%
20% PERSONEN MET LAAGSTE INKOMEN	29.934	32.320	8,0%	40%	40%	0,8%
UITKERINGEN	27.450	26.690	-2,8%	36%	33%	-9,3%
TOTAAL	75.400	80.800	7,2%			

BURGEMEESTERSBUURT

INKOMENSNIVEAU	2015	2021	VERSCHIL	AANDEEL IN 2015	AANDEEL IN 2021	VERSCHIL
HOOG INKOMEN	94	140	49,6%	10%	14%	34,6%
LAAG INKOMEN	467	494	5,8%	52%	49%	-4,8%
UITKERINGEN	380	360	-5,3%	42%	36%	-14,7%
TOTAAL	900	1.000	11,1%			

BRON: CBS

BIJLAGE 3 DOELGROEPENANALYSE

DOELGROEPENANALYSE

DOELGROEP | < 40 JAAR

	SOCIALE HUURDERS	JONGE TOESTROMERS	STEDELIJKE PIONIERS	OPSTROMENDE GEZINNEN
	6% (12-15 WONINGEN)	10% (20-25 WONINGEN)	10% (20-25 WONINGEN)	14% (28 - 35 WONINGEN)
€	BENEDEN MODAAL	MODAAL	1,5X MODAAL	2X MODAAL
	< 40 jaar	< 40 jaar	< 40 jaar	< 40 jaar
	alleenstaand (64%) samenwonend (29%)	alleenstaand (52%) samenwonend (16%) samenwonend met kind (12%)	alleenstaand (52%) samenwonend (16%) samenwonend met kind (12%)	alleenstaand (13%) samenwonend (50%) samenwonend met kind (33%)
	geen kinderen	geen kinderen of jonge kinderen	geen kinderen of jonge kinderen	geen kinderen of jonge kinderen
	lage tot middelbare opleiding	lage tot middelbare opleiding	middelbare tot hoge opleiding	middelbare tot hoge opleiding
 KOOP	43% < € 300.000	80% < € 350.000	76% < € 350.000	92% < € 450.000
 HUUR	86% < € 800	72% < € 900	41% < € 1.000	17% < € 1.200
	50 - 90 m2	70 - 90 m2	70 - 90 m2 (68%), 90-110 m2 (56%)	110 - 130 m2
	1 slaapkamer (29%) 2 slaapkamers (57%) 3 slaapkamers (14%)	2 slaapkamers (68%) 3 slaapkamers (28%)	2 slaapkamers (47%) 3 slaapkamers (38%)	2 slaapkamers (68%) 3 slaapkamers (28%)
	appartement	appartement	appartement (71%) duplex (53%)	appartement (29%) duplex (50%)
	geen auto (21%) 1 auto (71%)	geen auto (12%) 1 auto (64%) 2 auto's (24%)	geen auto (9%) 1 auto (74%) 2 auto's (18%)	geen auto (4%) 1 auto (42%) 2 auto's (50%)
	Fietsenstalling (57%)	Fietsenstalling (48%)	Fietsenstalling (35%)	Fietsenstalling (21%)
	Eigen berging (79%)	Eigen berging (76%)	Eigen berging (85%)	Eigen berging (83%)
	OV (29%)	OV (20%)	OV (35%)	OV (29%)
			Voorziening voor electrisch laden (41%)	Voorziening voor electrisch laden (42%)
				Speeltuintje (58%)

DOELGROEPENANALYSE

DOELGROEP | 40 - 55 JAAR

SOCIALE HUURDERS		OPSTROMENDE GEZINNEN		STEDELINGEN	
2% (4-5 WONINGEN)		6% (12 - 15 WONINGEN)		8% (16-20 WONINGEN)	
€	BENEDEN MODAAL	MODAAL	1,5X MODAAL	2X MODAAL	
		40 - 55 jaar	40 - 55 jaar	40 - 55 jaar	
		alleenstaand (43%) samenwonend (14%) samenwonend met kind (43%)	samenwonend (33%) samenwonend met kind (67%)	alleenstaand (5%) samenwonend (40%) samenwonend met kind (55%)	
		geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen	
		lage tot middelbare opleiding	middelbare tot hoge opleiding	middelbare tot hoge opleiding	
 KOOP		57% < € 350.000	75% < € 350.000	90% < € 500.000	
 HUUR		71% < € 900	42% < € 1.000	20% > € 1.200	
		50 - 90 m2	70 - 90 m2 (25%) 90-110 m2 (92%)	110 - 130 m2	
		2 slaapkamers (28%) 3 slaapkamers (71%)	2 slaapkamers (25%) 3 slaapkamers (67%)	2 slaapkamers (68%) 3 slaapkamers (28%)	
		appartement (43%) duplex (43%)	appartement (58%) duplex (33%)	appartement (60%) penthouse (30%) woning met atelierruimte geen auto (0%)	
		1 auto (100%)	geen auto (8%) 1 auto (42%) 2 auto's (50%)	1 auto (50%) 2 auto's (45%)	
			Fietsenstalling (17%)	Fietsenstalling (10%)	
		Eigen berging (43%)	Eigen berging (67%)	Eigen berging (90%)	
		OV (14%)	OV (25%)	OV (20%)	
		Voorziening voor electrisch laden (14%)	Voorziening voor electrisch laden (25%)	Voorziening voor electrisch laden (65%)	
		Speeltuintje (29%)			

DOELGROEPENANALYSE

DOELGROEP | 55 - 70 JAAR

SOCIALE HUURDERS		STEDELINGEN			
13% (26-33 WONINGEN)		21% (42 - 53 WONINGEN)			
€	BENEDEN MODAAL	MODAAL	1,5X MODAAL	2X MODAAL	
	55 - 70 jaar	55 - 70 jaar	55 - 70 jaar	55 - 70 jaar	
	alleenstaand (80%) samenwonend (10%) samenwonend met kind (10%)	alleenstaand (61%) samenwonend (35%) samenwonend met kind (4%)	alleenstaand (34%) samenwonend (56%) samenwonend met kind (6%)	alleenstaand (5%) samenwonend (40%) samenwonend met kind (55%)	
	geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen	geen kinderen of met kinderen	
	lage tot middelbare opleiding	lage tot middelbare opleiding	middelbare tot hoge opleiding	middelbare tot hoge opleiding	
 KOOP	30% < € 350.000	70% < € 350.000	78% < € 450.000	95% € 350.000 - € 550.000 (79%), > € 550.000 (47%)	
 HUUR	90% < € 800	52% < € 900	38% < € 1.100	15% > € 1.200	
	50 - 70 m2	70 - 90 m2	70 - 90 m2 (41%), 90-110 m2 (66%), 110 - 130 m2 (25%)		110 - 130 m2
	2 slaapkamers (70%) 3 slaapkamers (30%)	2 slaapkamers (91%) 3 slaapkamers (9%)	2 slaapkamers (69%) 3 slaapkamers (28%)	2 slaapkamers (60%) 3 slaapkamers (30%)	
	appartement (100%) duplex (20%)	appartement (70%) duplex (17%) woning met atelierruimte	appartement (84%) duplex (31%) penthouse (25%) geen auto (6%) 1 auto (78%) 2 auto's (16%)	appartement (75%) penthouse (40%) woning met atelierruimte geen auto (0%) 1 auto (80%) 2 auto's (20%)	
	geen auto (40%) 1 auto (60%)	geen auto (22%) 1 auto (65%)			
	Fietsenstalling (50%)	Fietsenstalling (35%)	Fietsenstalling (13%)	Fietsenstalling (25%)	
	Eigen berging (80%)	Eigen berging (91%)	Eigen berging (91%)	Eigen berging (85%)	
	OV (50%)	OV (43%)	OV (53%)	OV (30%)	
	Voorziening voor electrisch laden (10%)	Voorziening voor electrisch laden (17%)	Voorziening voor electrisch laden (28%)	Voorziening voor electrisch laden (65%)	
	Speeltuintje (20%)	Speeltuintje (13%)			

DOELGROEPENANALYSE

DOELGROEP | > 70 JAAR

	SOCIALE HUURDERS	STEDELINGEN			
	4% (8-10 WONINGEN)	6% (12-15 WONINGEN)			
€	BENEDEN MODAAL	MODAAL	1,5X MODAAL	2X MODAAL	
	> 70 jaar	> 70 jaar	> 70 jaar	> 70 jaar	
	alleenstaand (29%) samenwonend (71%)	alleenstaand (29%) samenwonend (71%)	alleenstaand (29%) samenwonend (71%)	samenwonend	
	geen kinderen	geen kinderen	geen kinderen	geen kinderen	
	lage tot middelbare opleiding	lage tot middelbare opleiding	middelbare tot hoge opleiding	middelbare tot hoge opleiding	
 KOOP	29% < € 250.000	86% < € 350.000	56% < € 550.000	50% > € 450.000	
 HUUR	71% < € 800	29% < € 900	67% < € 1.100	15% < € 1.000	
	50 - 70 m2	70 - 90 m2 (57%) 90-110 m2 (71%)	70 - 90 m2 (33%) 90-110 m2 (44%) 110 - 130 m2 (33%)	110 - 130 m2	
	2 slaapkamers	2 slaapkamers (85%) 3 slaapkamers (14%)	2 slaapkamers (78%) 3 slaapkamers (22%)	2 slaapkamers (50%) 3 slaapkamers (50%)	
	appartement (71%) duplex (14%)	appartement (71%) duplex (29%) penthouse (29%)	appartement (67%) penthouse (22%) knarrenhof (33%)	(levensloopbestendig) appartement (100%)	
	geen auto (29%) 1 auto (71%)	geen auto (0%) 1 auto (86%)	geen auto (11%) 1 auto (89%)	geen auto (0%) 1 auto (50%) 2 auto's (50%)	
	Fietsenstalling (14%)	Fietsenstalling (29%)	Fietsenstalling (44%)		
	Eigen berging (86%)	Eigen berging (86%)	Eigen berging (100%)	Eigen berging (100%)	
	OV (29%)	OV (100%)	OV (67%)	OV (50%)	
		Voorziening voor electrisch laden (29%)	Voorziening voor electrisch laden (56%)	Voorziening voor electrisch laden (100%)	
					

BIJLAGE 4 MOBILITEITSPLAN APART BIJGEVOEGD

BIJLAGE 5 TWEE RICHTINGSVARIANT OPENBARE RUIMTE

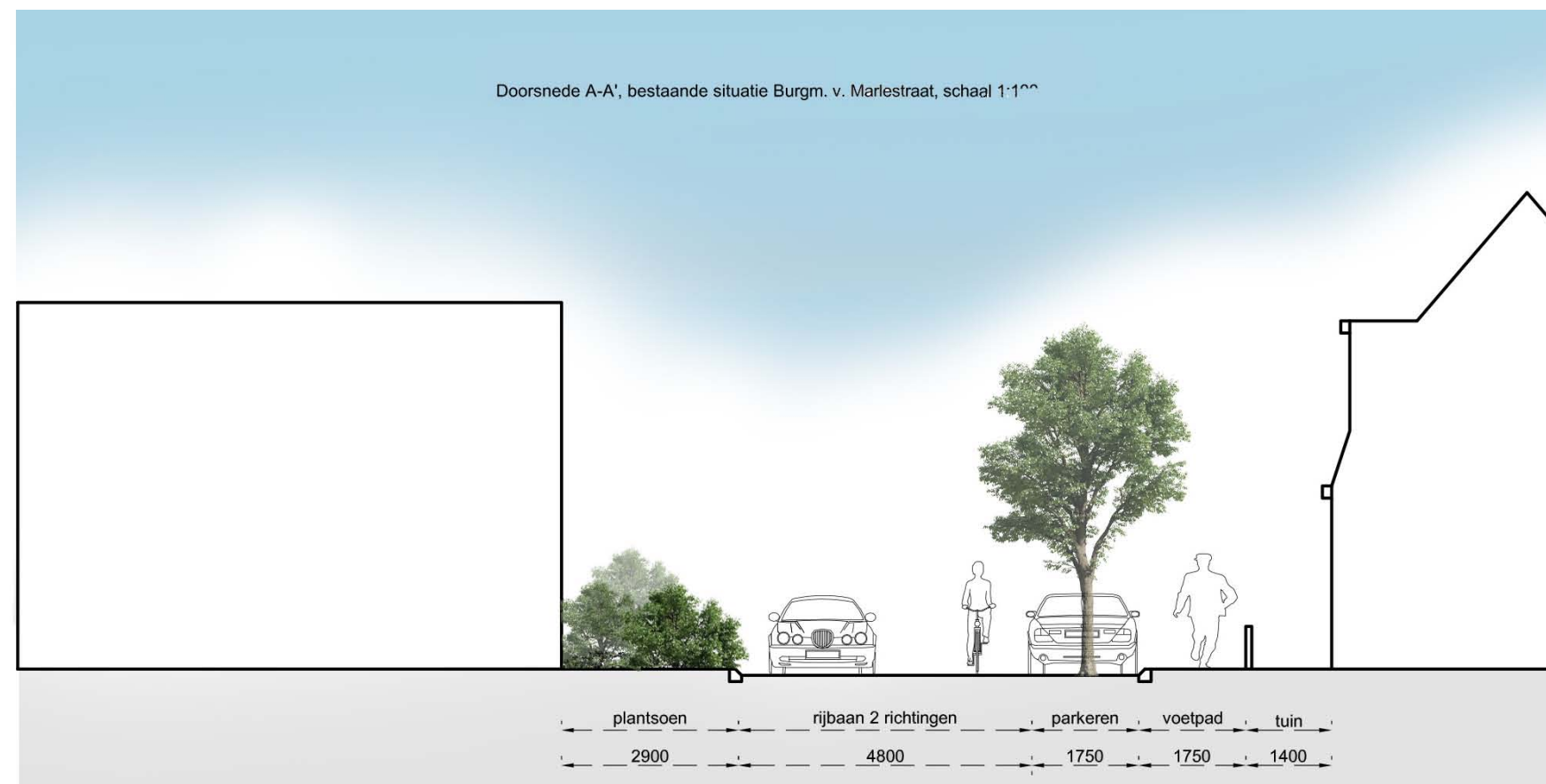
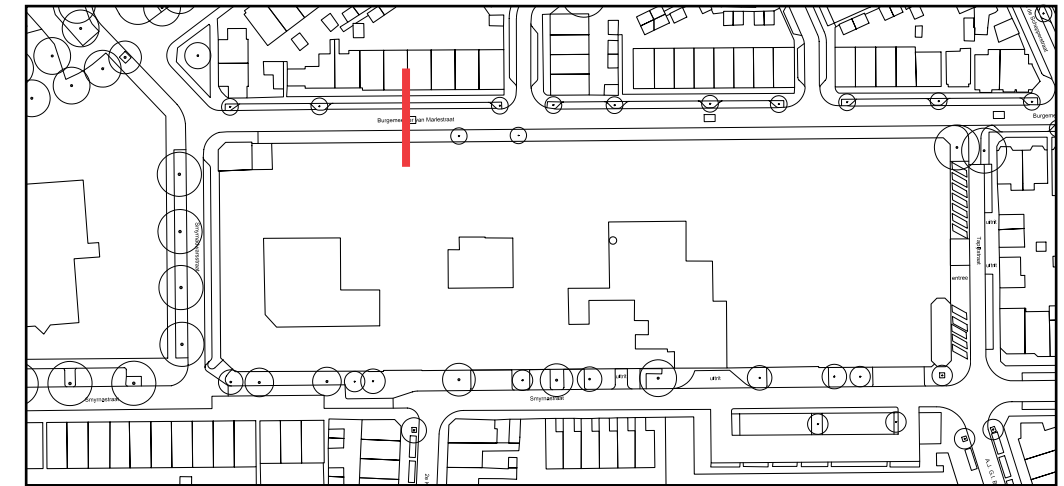
STRUCTUURONTWERP, VARIANT 2: BEHOUD VAN BESTAANDE VERKEERSSTRUCTUREN

- Behoud van huidige verkeersstructuren rondom de Tapijtfabriek, ruimte voor groen en parkeren blijft beperkt
- Bomenstructuur omliggende straten worden beperkt doorgevoerd langs de Tapijtfabriek
- Tapijstraat en Burgemeester van Marlestraat krijgen entree parkeergarage Tapijtfabriek
- Fietshub in de Tapijstraat wordt verder uitgebreid, Tapijstraat wordt autoluwer
- Verplaatsen van bestaande parkeercapaciteit (herverdelen)
- Behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen
- 'Stevige' groene plint rondom de Tapijtfabriek
- Voormalig ketelhuis vormt het hart van de Tapijtfabriek



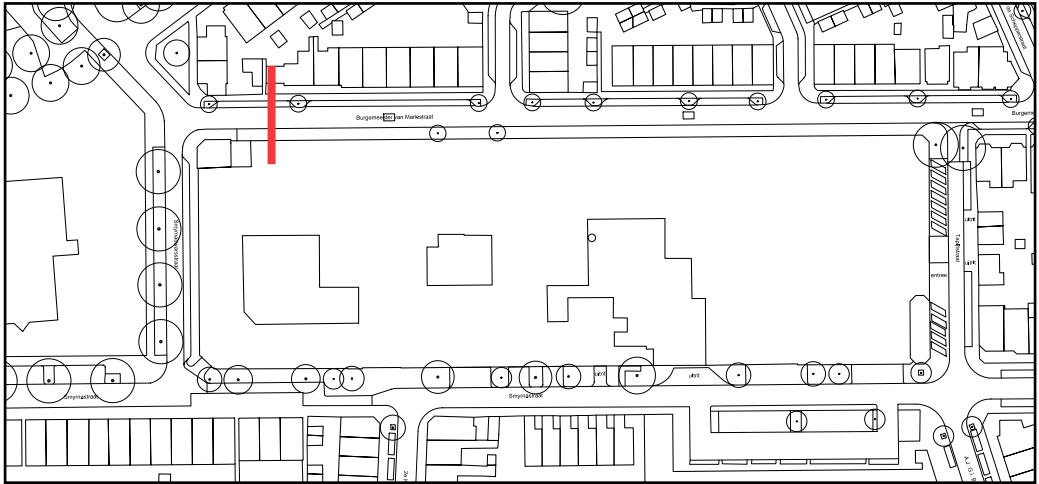
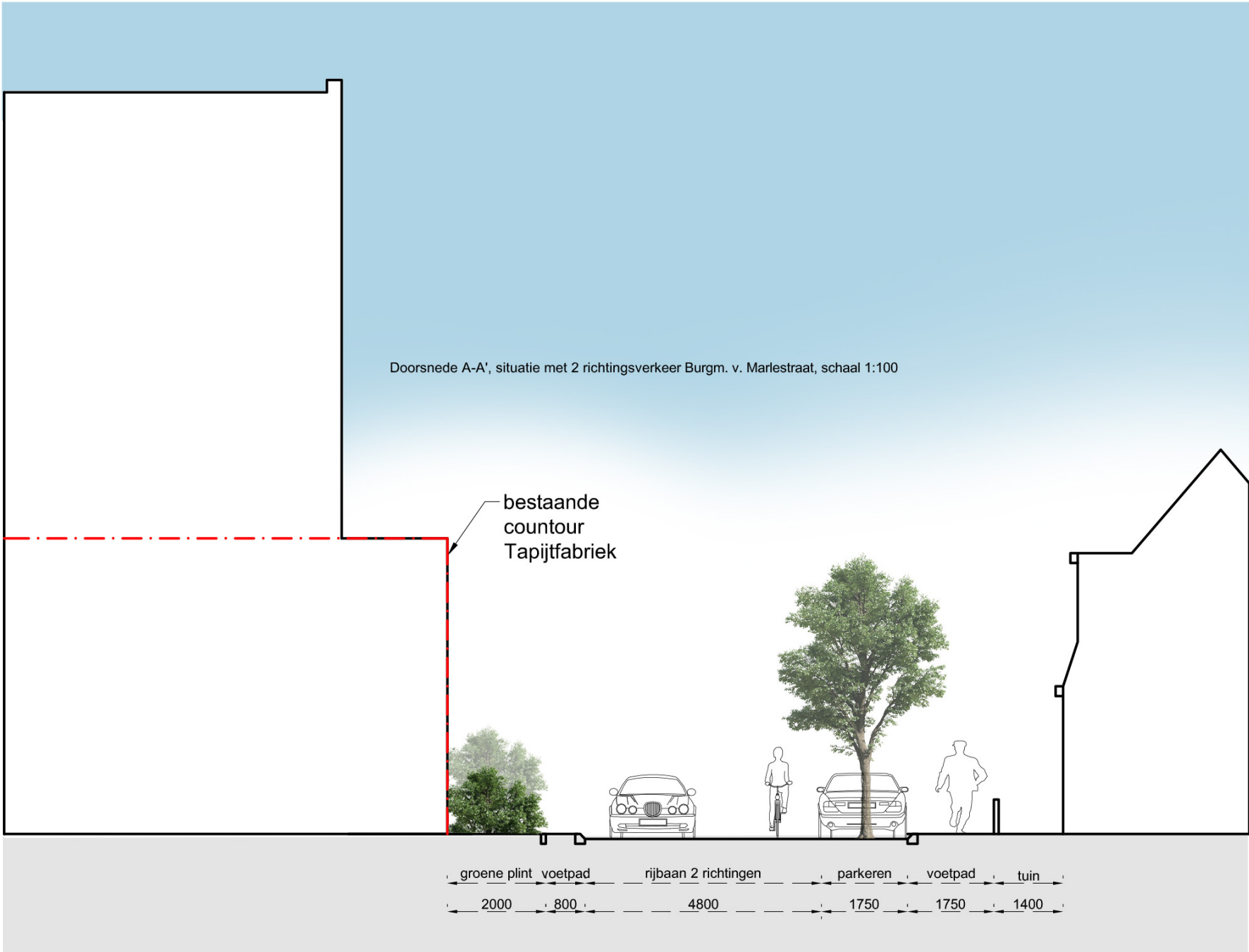
BESTAANDE SITUATIE

- Rijbaan en parkeren erg smal
- Rommelplantsoen
- Er wordt vaak erg snel gereden



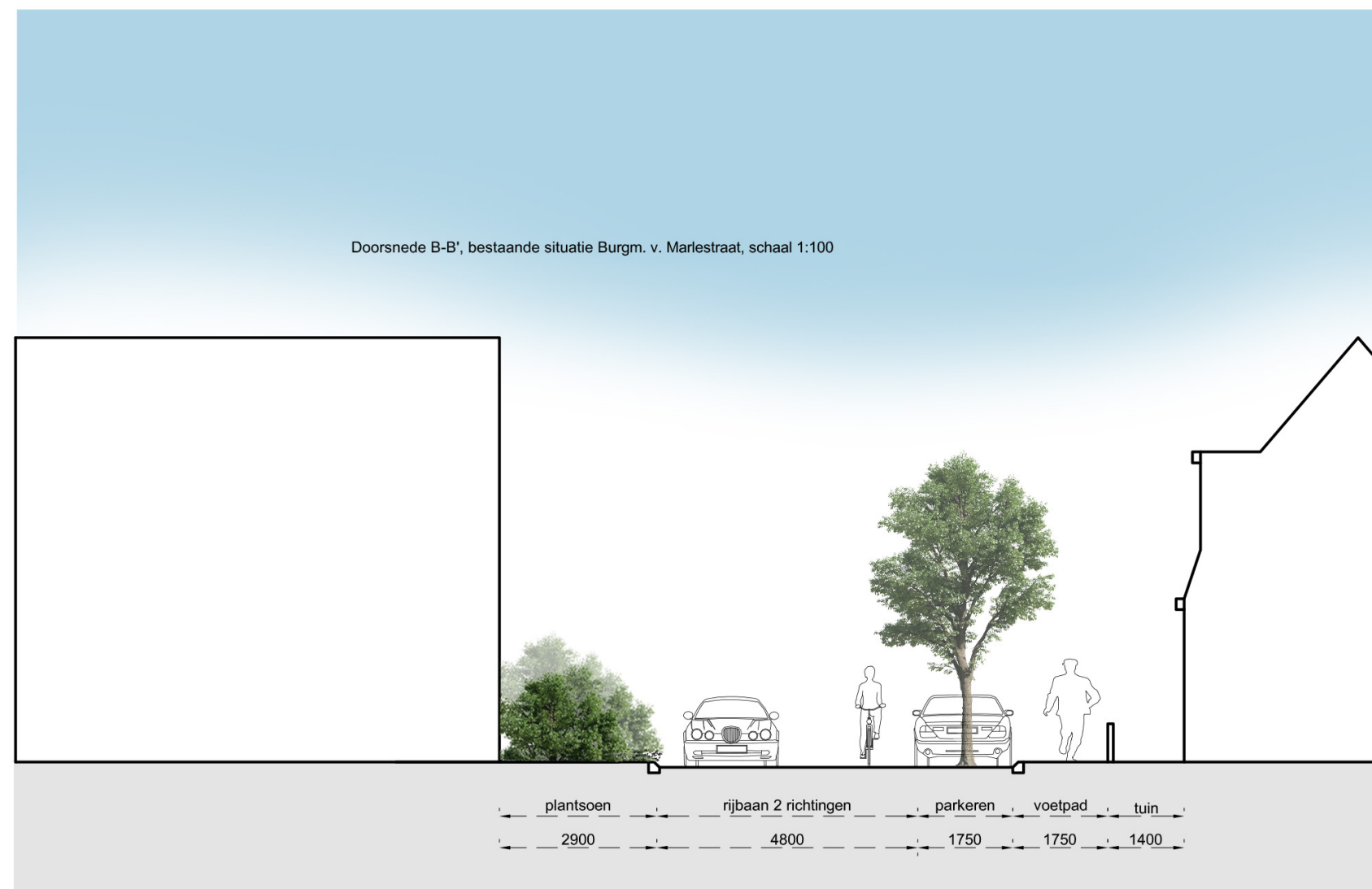
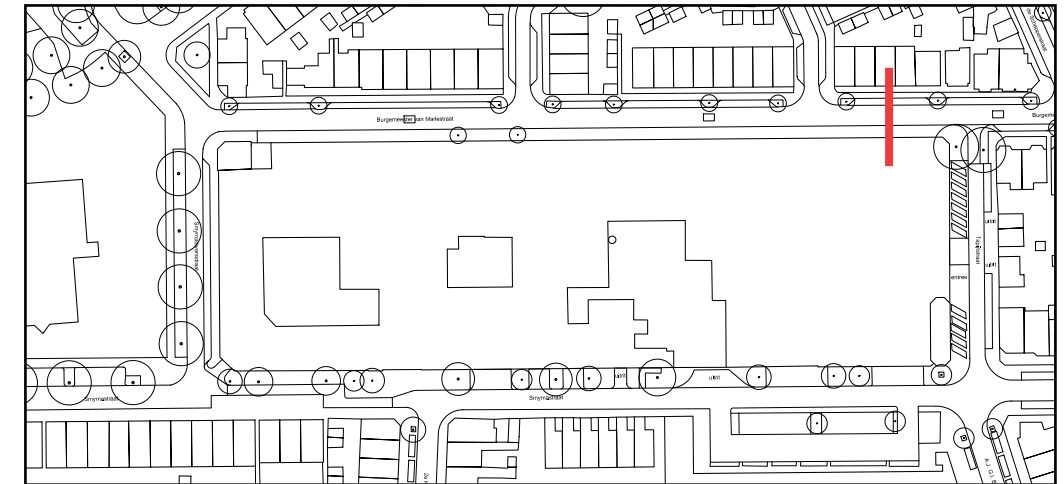
VARIANT MET 2 RICHTINGSVERKEER

- Ruimte voor smalle groenstrook/ voetpad tot gevel nieuwbouw



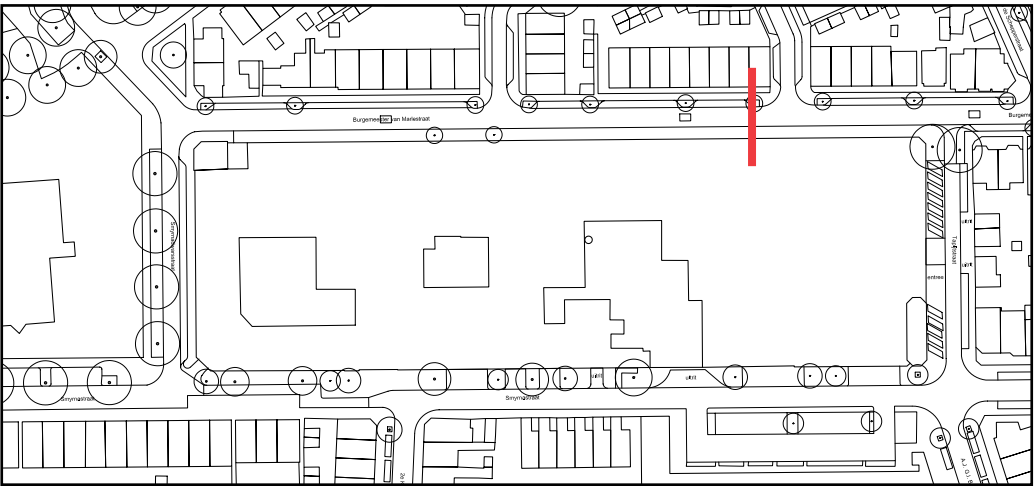
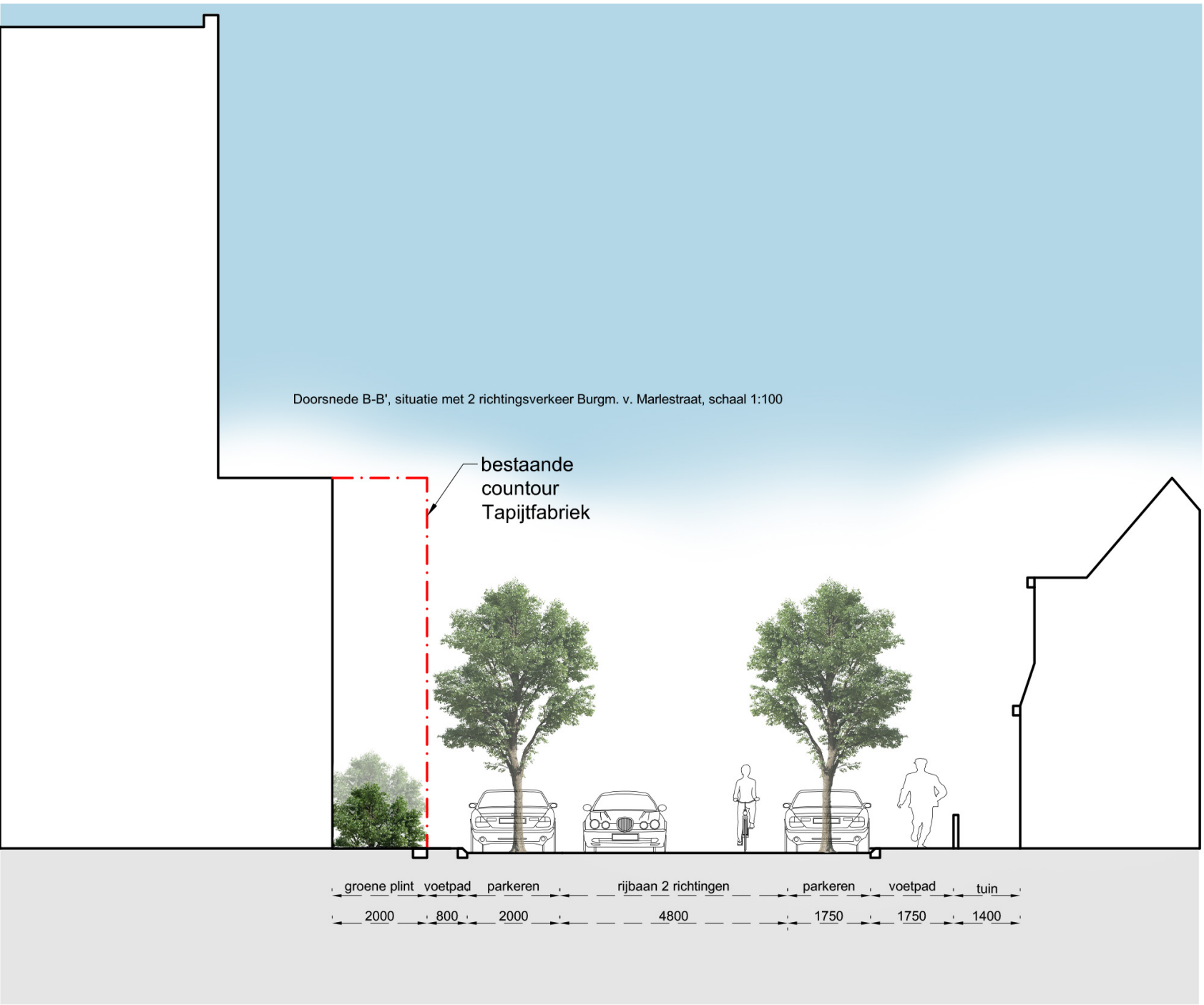
BESTAANDE SITUATIE

- Tweebaans rijbaan met langsparkeren
- Het straatprofiel is erg smal/ krap
- Rommelplantsoen met lage kwaliteit



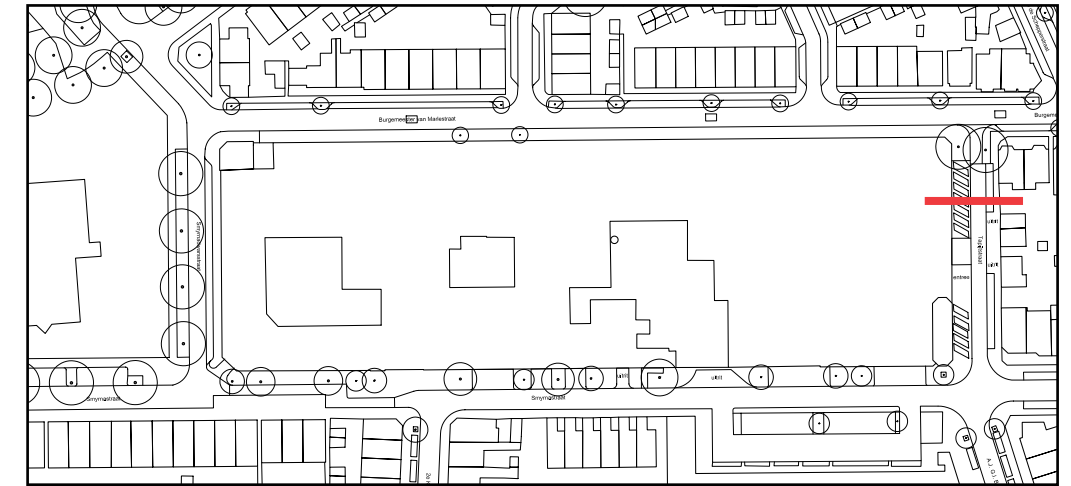
VARIANT MET 2 RICHTINGSVERKEER

- Meer ruimte in het profiel doordat de nieuwe gevel dieper op de kavel terugkomt
- Nieuw langsparkeren 2 meter breed
- Ruimte voor groenstrook en smal voetpad tot gevel nieuwbouw

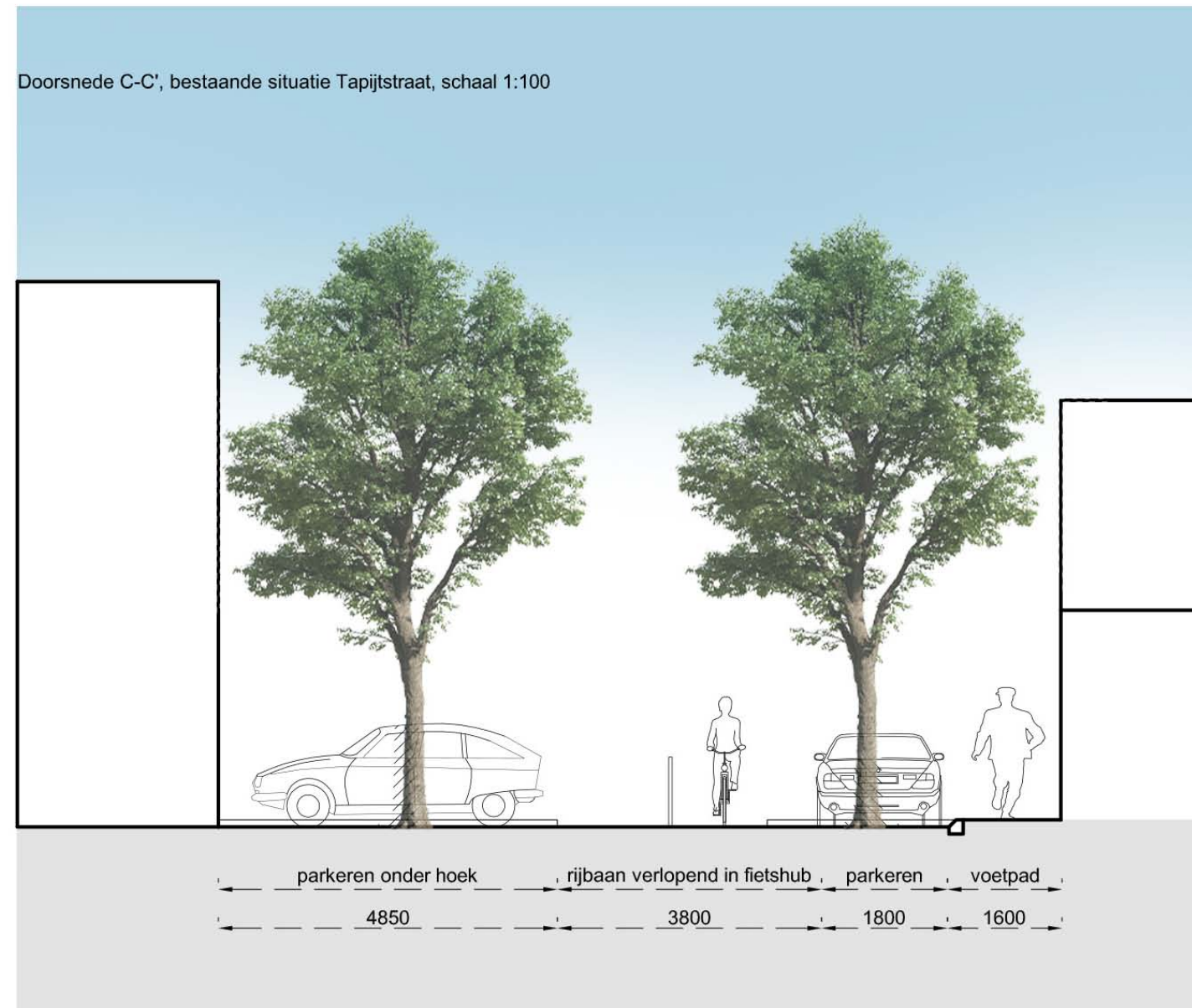


BESTAANDE SITUATIE

- Doodlopend voor autoverkeer met vervolg in fietshub
- Langsparkeren en parkeren onder hoek erg krap
- Vrijwel gehele buitenruimte is verhard



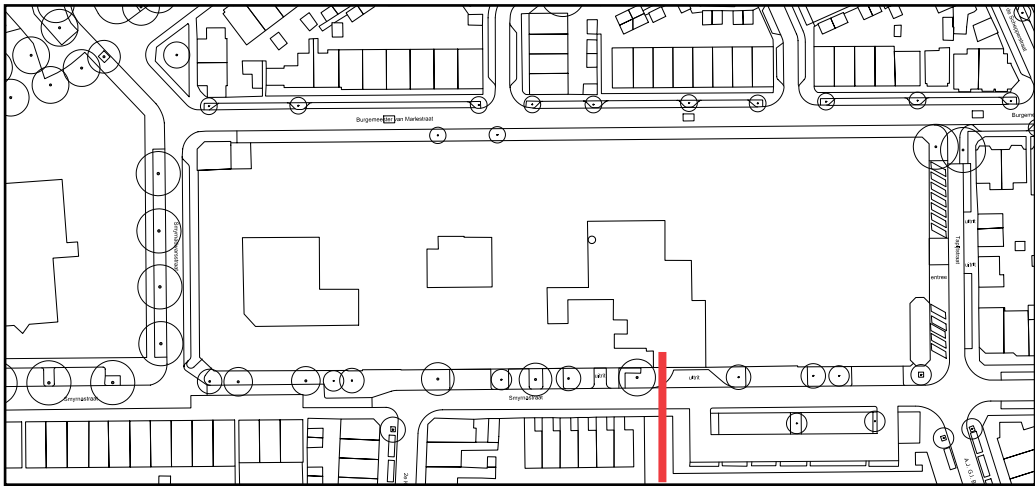
Doorsnede C-C', bestaande situatie Tapijtstraat, schaal 1:100



SMYRNASTRAAT

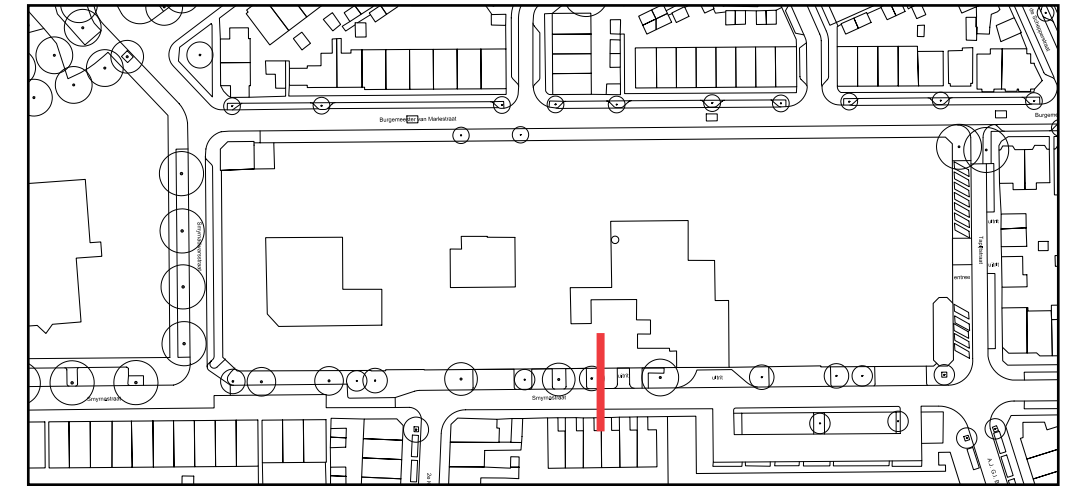
BESTAANDE SITUATIE VOOR SMYRNAFLAT

- 2 richtingsweg
- Rijbaan eigenlijk te smal voor haaksparkeren
- Haaks parkeren langs de weg
- Erg veel verharding aanwezig, weinig ruimte voor groen (bomen in gedrang)
- Parkeerterrein voor Smyrnaflat oogt niet prettig (veel verharding)

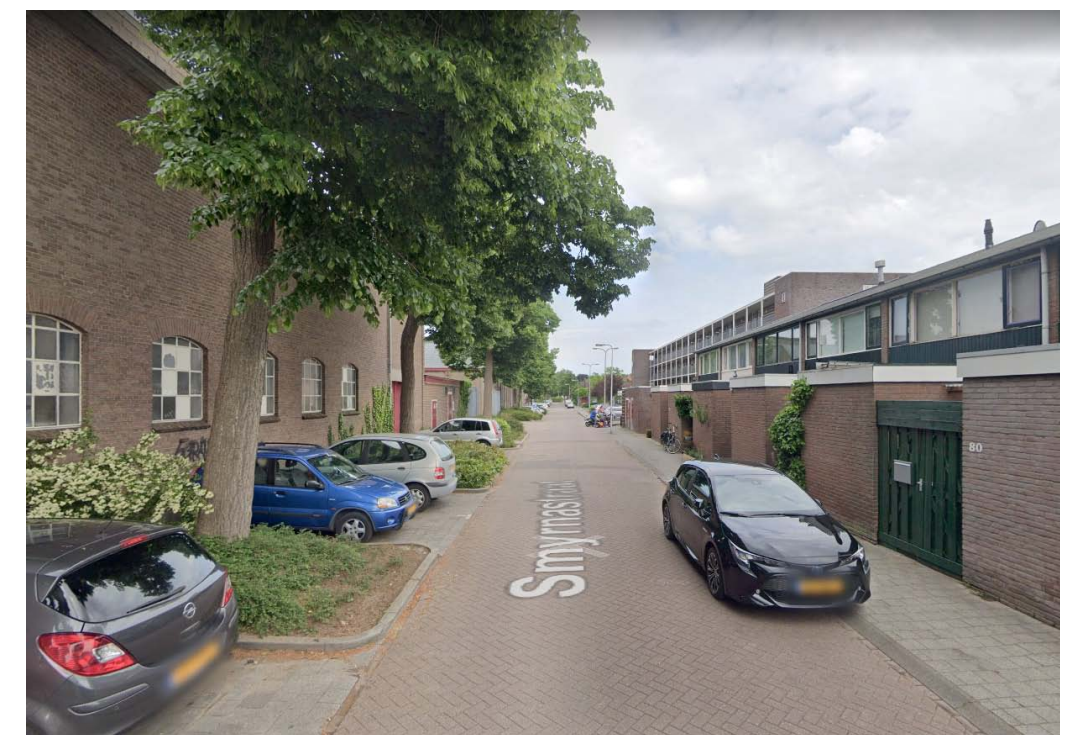
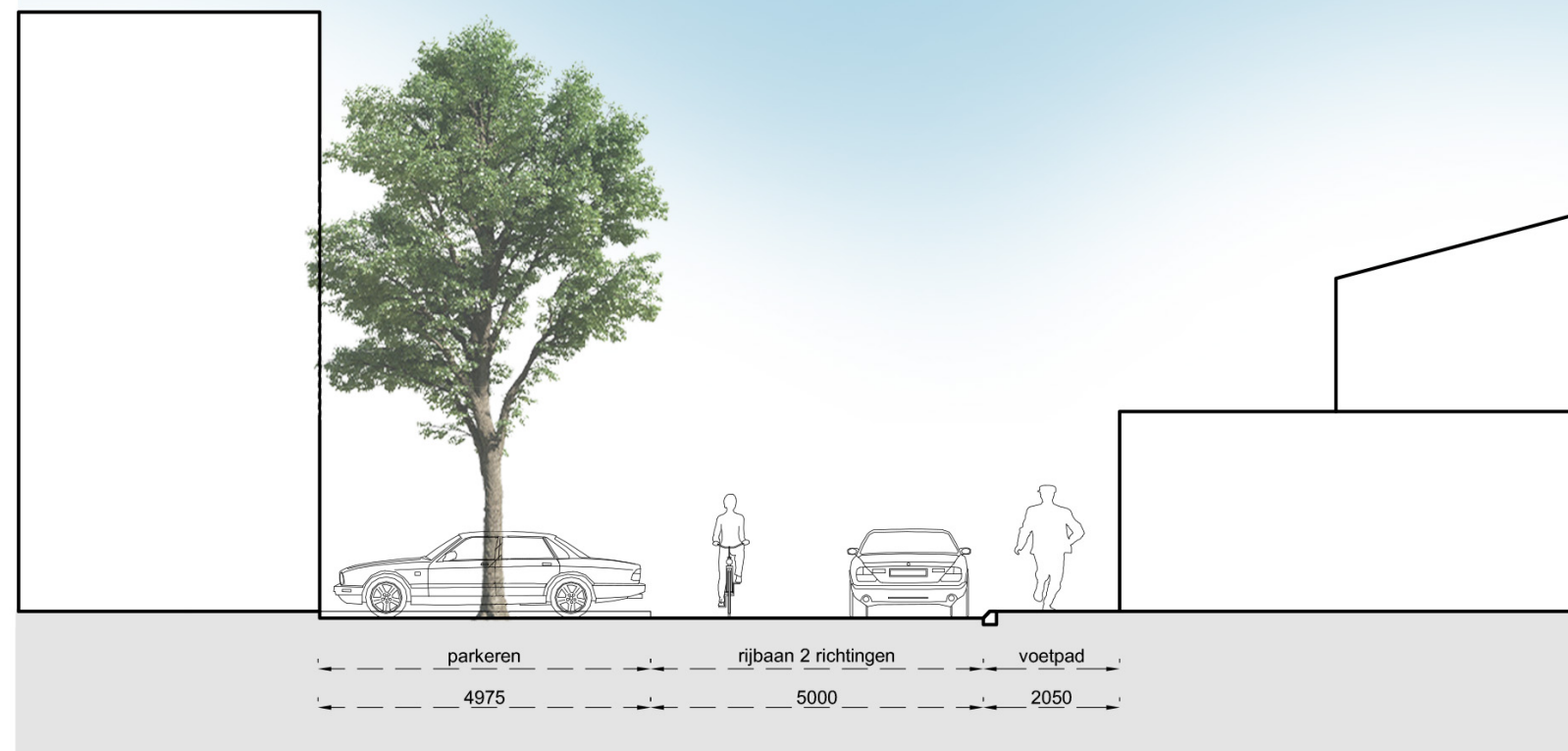


BESTAANDE SITUATIE

- 2 richtingsweg
- Rijbaan eigenlijk te smal voor haaksparkeren
- Haaks parkeren erg aanwezig
- Bestrating tot aan de gevel van de Tapijtfabriek



Doorsnede E-E', bestaande situatie Smyrnastraat, schaal 1:100



BIJLAGE 6 ZONNESTUDIE

Datum: 21 januari
Zonuren: 8u 31m
Zonsopgang: 08:31
Zonsondergang: 17:02

januari, 12:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat	■	■
Tapijtstraat	■	■
Smyrnastraat	■	■

januari, 16:00



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat	■	■
Tapijtstraat	■	■
Smyrnastraat	■	■

Datum: 21 februari
Zonuren: 10u 21m
Zonsopgang: 07:38
Zonsondergang: 18:00

februari, 12:00

februari, 16:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 maart
Zonuren: 12u 14m
Zonsopgang: 06:35
Zonsondergang: 18:50

maart, 12:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

maart, 16:00



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

maart, 17:30



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 april
Zonuren: 14u 19m
Zonsopgang: 06:26
Zonsondergang: 20.44

april, 12:00

april, 16:00

april, 19:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 mei
Zonuren: 15u 58m
Zonsopgang: 05:33
Zonsondergang: 21:31

mei, 12:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Vershil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

mei, 16:00



	Vershil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

mei, 19:30



	Vershil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 juni
Zonuren: 16u 44m
Zonsopgang: 05:15
Zonsondergang: 21:59

juni, 12:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

juni, 16:00



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

juni, 20:00



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 juli
Zonuren: 16u 00m
Zonsopgang: 05:41
Zonsondergang: 21:41

juli, 12:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Vershil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

juli, 16:00



	Vershil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

juli, 19:30



	Vershil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 augustus
Zonuren: 14u 16m
Zonsopgang: 06:29
Zonsondergang: 20:46

augustus, 12:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

augustus, 16:00



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

augustus, 19:00



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 september
Zonuren: 12u 14m
Zonsopgang: 07:20
Zonsondergang: 19:35

september, 12:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

september, 16:00



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

september, 17:30



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 oktober
Zonuren: 10u 16m
Zonsopgang: 08:11
Zonsondergang: 18:27

oktober, 12:00

oktober, 16:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat		
Tapijtstraat		
Smyrnastraat		

Datum: 21 novemeber
Zonuren: 8u 27m
Zonsopgang: 08:07
Zonsondergang: 16:34

november, 12:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat	■	■
Tapijtstraat	■	■
Smyrnastraat	■	■

november, 16:00



	Verschil slagschaduw	Impact slagschaduw op gevel en tuin
Burg. van Marlestraat	■	■
Tapijtstraat	■	■
Smyrnastraat	■	■



We hebben de Tapijtstraat en het achterliggende gebied uitgebreider onderzocht. In de wintermaanden (januari en februari) om 16.00 uur is de impact van de slagschaduw het grootst.



januari, 16.00



februari, 16.00

TAPIJTSTRAAT												
	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december
12.00												
16.00												
Zonsondergang												

Datum: 21 januari
Zonuren: 8u 31m
Zonsopgang: 08:31
Zonsondergang: 17:02

januari, 15:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



Verschil
slagschaduw

Impact slagschaduw
op gevel en tuin



januari, 16:00



Verschil
slagschaduw

Impact slagschaduw
op gevel en tuin



januari, 16:30



Verschil
slagschaduw

Impact slagschaduw
op gevel en tuin



Datum: 21 februari
 Zonuren: 10u 21m
 Zonsopgang: 07:38
 Zonsondergang: 18:00

februari, 15:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



Verschil
 slagschaduw
 Impact slagschaduw
 op gevel en tuin



februari, 16:00



Verschil
 slagschaduw
 Impact slagschaduw
 op gevel en tuin



februari, 17:00



Verschil
 slagschaduw
 Impact slagschaduw
 op gevel en tuin



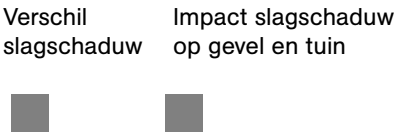
Datum: 21 maart
Zonuren: 12u 14m
Zonsopgang: 06:35
Zonsondergang: 18:50

maart. 16:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



Datum: 21 april
Zonuren: 14u 19m
Zonsopgang: 06:26
Zonsondergang: 20:44

april. 16:00



Datum: 21 mei
Zonuren: 15u 58m
Zonsopgang: 05:33
Zonsondergang: 21:31

mei, 16:00



Huidig bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan

Datum: 21 juni
Zonuren: 16u 44m
Zonsopgang: 05:15
Zonsondergang: 21:59

juni. 16:00



Verschil
slagschaduw

Impact slagschaduw
op gevel en tuin



Datum: 21 juli
Zonuren: 16u 00m
Zonsopgang: 05:41
Zonsondergang: 21:41

juli. 16:00



Verschil
slagschaduw

Impact slagschaduw
op gevel en tuin



Datum: 21 augustus
Zonuren: 14u 16m
Zonsopgang: 06:29
Zonsondergang: 20:46

augustus. 16:00



Verschil
slagschaduw

Impact slagschaduw
op gevel en tuin



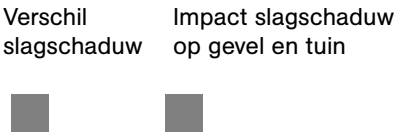
Huidig bestemmingsplan

Datum: 21 september
Zonuren: 12u 14m
Zonsopgang: 07:20
Zonsondergang: 19:35

september, 16:00

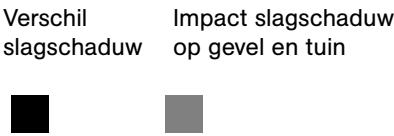


Nieuw bestemmingsplan



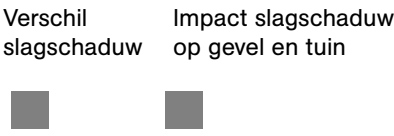
Datum: 21 oktober
Zonuren: 10u 16m
Zonsopgang: 08:11
Zonsondergang: 18:27

oktober, 16:00



Datum: 21 novemeber
Zonuren: 8u 27m
Zonsopgang: 08:07
Zonsondergang: 16:34

november, 16:00



Datum: 21 december
Zonuren: 7u 40m
Zonsopgang: 08:43
Zonsondergang: 16:23

december, 16:00

Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



Verschil
slagschaduw

Impact slagschaduw
op gevel en tuin

