

Beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Ludgeruskwartier Deventer

De gemeenteraad van de gemeente Deventer,

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet; constaterend dat het ontwerp van de beleidsregels gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen en er in deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

BESLUIT

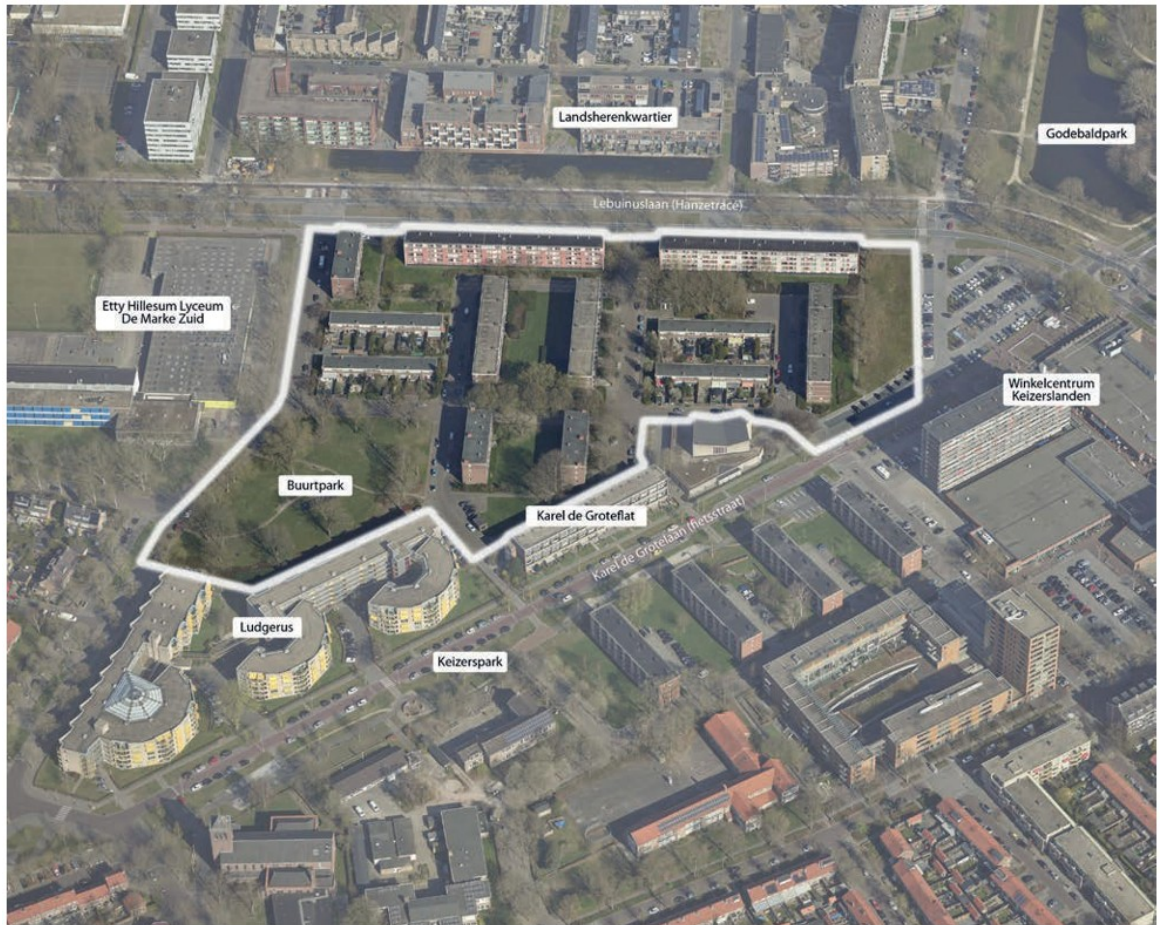
1. Vast te stellen de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Ludgeruskwartier Deventer.
2. Te bepalen dat deze beleidsregel in werking treedt op de dag na bekendmaking;
3. Te bepalen dat de beleidsregel wordt aangehaald als "Beeldkwaliteitsplan Ludgeruskwartier Deventer".

Inleiding

Aanleiding en context

Deventer heeft een grote verstedelijkingsopgave. Een groot deel van deze opgave vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, overeenkomstig het Omgevingsvisie-uitgangspunt 'Inbreiding voor uitbreiding'. Belangrijk aandachtspunt is het verdichten van woningbouw op plekken in de stad waar dat het beste past. Met de aanwezigheid van winkelcentrum Keizerslanden, de (zorg) voorzieningen in de directe omgeving en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is het Ludgeruskwartier hiervoor een geschikte plek. Het Ludgeruskwartier maakt deel uit van het Omgevingsprogramma Keizerslanden, waaronder meerdere projecten vallen, zowel rondom het toevoegen van woningen als investeringen in de openbare ruimte.

Tegelijkertijd biedt het toevoegen van woningen in het Ludgeruskwartier de mogelijkheid voor sociale en fysiek-kwalitatieve investeringen in en rond de bestaande corporatiewoningen. Alle woningen in het plangebied zijn eigendom van Woonbedrijf leder1. De huidige 256 verouderde huurwoningen van woonbedrijf leder1 worden vervangen (sloop nieuwbouw) en er worden ruim 200 woningen toegevoegd, ook in de categorieën middenhuur en koop. De buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier betreft een integrale opgave om te komen tot een nieuwe wijk met een meer gedifferentieerd aanbod aan woningbouw.



Vogelvluchtperspectief-luchtfoto met globale aanduiding plangebied en omgeving

Stedenbouwkundig plan

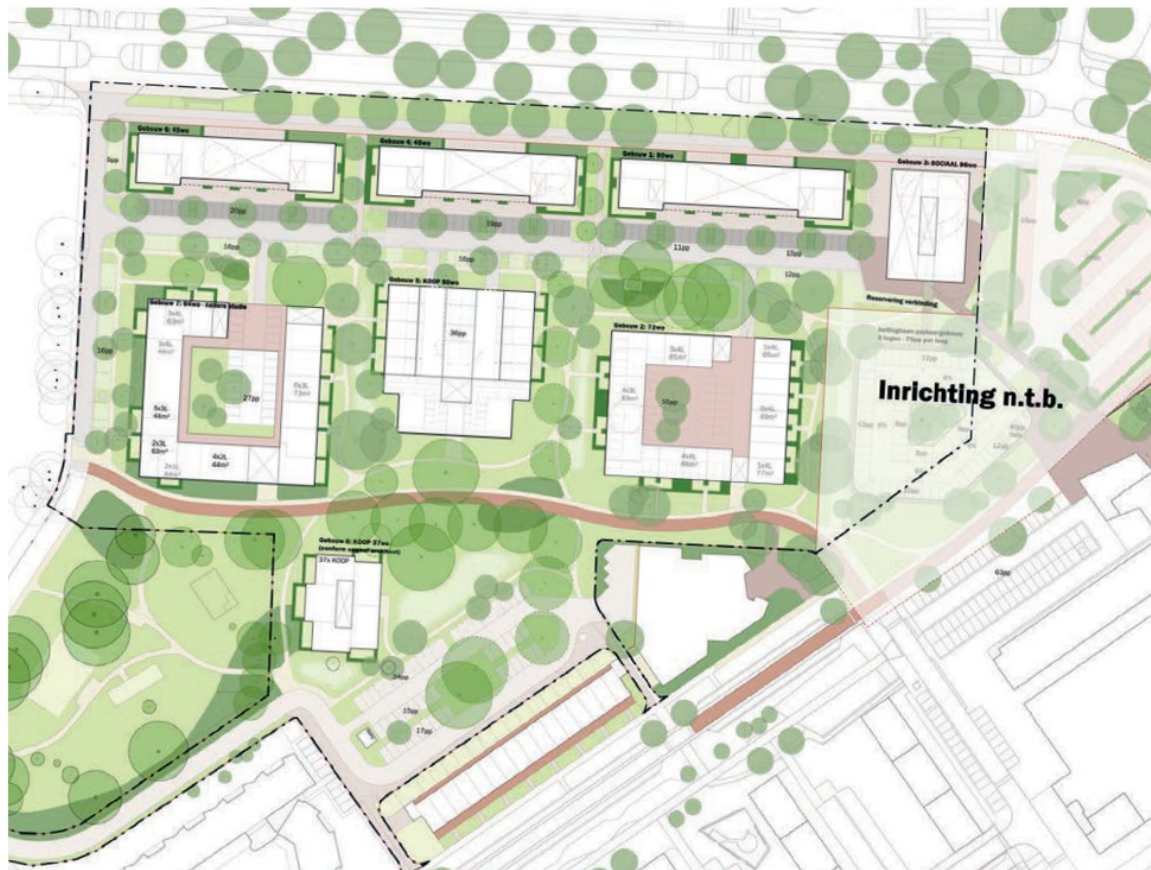
Woonbedrijf Ieder1 en Gemeente Deventer hebben samen doelstellingen en randvoorwaarden vastgelegd in het Ambitiedocument+ (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2023). Op basis hiervan is een stedenbouwkundig plan voor het nieuwe Ludgeruskwartier opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 2025).

Dit stedenbouwkundig plan schetst de opgave, de context, de uitkomst van de participatie, de stedenbouwkundige visie en het ontwerp van de wijk. Uitgangspunt is dat met het toevoegen van de woningen, ook de kwaliteit van de buitenruimte wordt verbeterd. Er is gekozen voor een orthogonale opzet waar parkeren geconcentreerd wordt in de bouwblokken en langs de primaire ontsluitingen voor de buurt.

De rest van de openbare ruimte wordt daardoor vrijgemaakt voor parkruimte met fiets- en wandelpaden. Veel beeldbepalende bomen kunnen door de opzet worden behouden en een nieuwe rol gaan spelen in de nieuwe buurt. De school Marke Zuid en het groene buurtparkje aan de zuidwestzijde enerzijds en het Godebaldpark en Winkelcentrum Keizerslanden aan de andere zijde worden zo op een aantrekkelijke manier met elkaar verbonden voor langzaam verkeer.

Ook een visie op beeldkwaliteit maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan. Hierbij is nadrukkelijk gekozen voor een beperkt aantal uitgangspunten, die een duidelijke basis vormen voor de gebouwen. Het stedenbouwkundig plan bevat nu slechts nog 'vlekken' die door een of meerdere architect(en) zullen worden omgezet in daadwerkelijke plannen. De beeldkwaliteitseisen bieden daarbij sturing.

Voorliggend document vormt een uitwerking van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, waarin nadrukkelijker aandacht wordt besteed aan de samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte. Het samenspel tussen de gebouwen en de openbare ruimte is essentieel, zeker in dit plan waar de nadruk ligt op wonen in het park. Daarbij is het van belang dat er zich ook woningen bevinden op de begane grond-verdieping.



Plankaart stedenbouwkundig plan (RROG)

Beeldkwaliteit

Algemeen

De herstructurering van het Ludgeruskwartier krijgt vorm binnen de bestaande identiteit van de Tuinwijk. De herstructurering sluit aan bij de eenduidige stempelstedenbouw met een herkenbare en gestructureerde openbare ruimte met parken en tuinen.

Tegelijkertijd verandert er in de omgeving ook het nodige, zoals de nieuwbouw van de Marke Zuid en Noord en de Van Hetenlocatie. De gemeente en woonbedrijf Ieder1 hebben de wens dat de herstructurering van het totale Ludgeruskwartier bijdraagt aan een nieuw elan en vernieuwde identiteit.

Doelstelling

De doelstelling van dit beeldkwaliteitplan is om ervoor te zorgen dat het Ludgeruskwartier een passende, leefbare en toekomstbestendige buurt wordt. Deze doelstelling is opgebouwd met drie basisambities:

- In harmonie met de stempelstedenbouw
- Prettig thuiskomen
- Hedendaags en toekomstgericht

De volgende paragrafen gaan nader in op deze ambities.

In harmonie met de stempelstedenbouw

De stedenbouwkundige identiteit van de stempelstedenbouw wordt omarmd. Samenhang op wijkniveau is daarin een groot goed. Daarvoor worden onderstaande principes gehanteerd:

- Aandacht voor ritmiek in bebouwing en openbare ruimte
- Rustige, rationele bouw met eenduidige gebouwstructuren
- Eenvoudige detaillering
- Versterken identiteit Lebuinuslaan
- Robuuste collectieve groenvoorziening

Prettig thuiskomen

Binnen de samenhang van de stempelstedenbouw ligt er een sterke vraag om de herkenbaarheid voor bewoners te verbeteren. Daarom biedt het plan meer variatie, wat tevens het gevoel van thuis verbetert. Daarvoor worden onderstaande principes gehanteerd:

- Sociaal veilig
- Schoon en heel
- Duidelijke oriëntatie
- Warme uitstraling
- Aanleidingen voor spel en ontmoeting
- Toegankelijk groen

Hedendaags en toekomstgericht

De veranderde identiteit sluit aan bij hedendaagse maatschappelijke vraagstukken. De wijk is voorbereid voor de toekomst. Daarvoor worden onderstaande principes gehanteerd:

- Duurzaamheid en klimaatadaptatie als integraal onderdeel
- Natuurinclusief

Regels

Om de doelstelling en ambities verder te duiden zijn zeven beeldkwaliteitsregels opgesteld. Elke regel heeft een integrale afstemming met de overige regels. De regels geven richting aan de verdere uitwerking van het ontwerp en zorgen voor samenhang op gebiedsniveau. De volgende regels worden gehanteerd:

1. Eén Ludgeruskwartier
2. Twee sfeergebieden en een schakel
3. Alzijdige gebouwen en bouwblokken
4. Kwalitatieve buitenruimtes
5. Ritmische en eigentijdse vormgeving
6. Herkenbare entrees om prettig thuis te komen
7. Groen Ludgeruskwartier

Op de volgende pagina's wordt nader ingegaan op de regels.

1. Eén Ludgeruskwartier

De uitstraling van het Ludgeruskwartier vormt een samenhangend pallet van bebouwing en openbare ruimte. Deze worden ontworpen in eenvoud en harmonie en hebben een eenduidige uitstraling.

Regels architectuur

1.1. Metselarchitectuur

Baksteen vormt het primaire gevelmateriaal, ook hout mag in de gevel worden toegepast. Metselwerk wordt uitgevoerd met genuanceerde kleur of kleurnuance tussen de stenen. De kleur van het materiaal valt binnen het voorgeschreven pallet getoond onder 1.4.

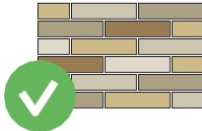
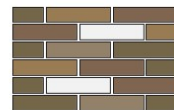
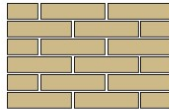
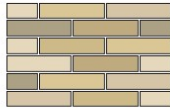
1.2. Detallering versterkt de basisstructuur van het gebouw.

Details sluiten aan bij de structuur van de gevel en maken de opbouw van het gebouw begrijpelijker.

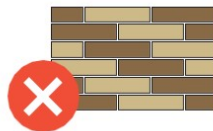
1.3. Er is een sterke mate van repetitie in de gevel.

Er is sprake van een herhalende maatvoering en architectonische elementen hebben een eenduidige uitstraling.

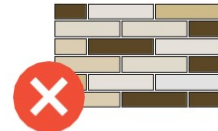
Het metselwerk is genuanceerd.



Baksteen met genuanceerde
kleur of kleurnuance tussen de
stenen.



Niet: Effen kleuren of
kleuren in patroon



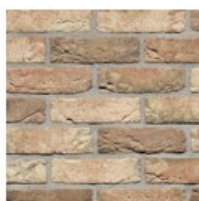
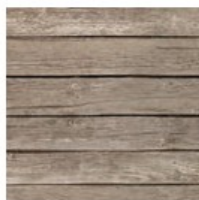
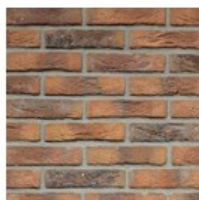
Niet: Kleuren met zeer
sterk contrast

1.4. Samenhangend kleur- en materialenpallet.



Brons

Rood



Lichtbrons

Lichtrood



Regels openbare ruimte

1.4. Eén inrichtingsplan

De openbare ruimte wordt vastgelegd in één samenhangend inrichtingsplan. Dit wordt vervolgens in fasen uitgevoerd.

1.5. Eenduidig materiaalgebruik

Materiaalgebruik sluit aan bij de bestaande beeldkwaliteit van de stempelstedenbouw en aangrenzende wijken.

Onderaan deze pagina enkele voorbeelden van beoogde materialen.

1.6. Kenmerkende groeninrichting

De groeninrichting heeft een gestructureerd en verzorgd beeld van hagen, gazon, bloemrijk gras en een variatie in boomsoorten. Rondom de gebouwen en op enkele plekken in het park staan vaste planten.

1.7. Speelplekken worden geïntegreerd in de planstructuur

Kleurgebruik is terughoudend waarbij signaalkleuren worden voorkomen.

1.8. Samenhang tussen inrichtingselementen in de openbare ruimte

Inrichtingselementen in de openbare ruimte worden gekozen in één samenhangende vormgeving met vergelijkbaar ogende materialen en kleuren. De elementen sluiten aan bij recente ontwikkelingen en bestaande plekken in de aangrenzende omgeving.

Beoogde inrichtingselementen in de openbare ruimte.



I.8. Lichtmasten



I.8. Bankjes en prullenbakken



I.6. Voorbeeld van een eigentijds vormgegeven buitenruimte met een beeldtaal van hagen, gazon en bomen - Vogt Landscape Architects AG

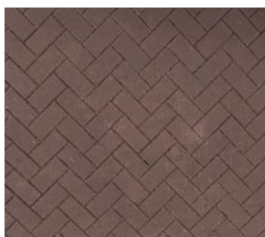


I.7. Voorbeeld van een speelvoorziening met terughoudend kleurgebruik



I.7. Voorbeeld van een speelvoorziening die is geïntegreerd in een parkachtige inrichting - 19 het atelier

Beoogde materialen in de openbare ruimte.



I.5. Rijbaan, straatbakstenen



I.5. Parkeren (laan), straatbakstenen aansluitend op de rijbaan



I.5. Trottoir, betontegels



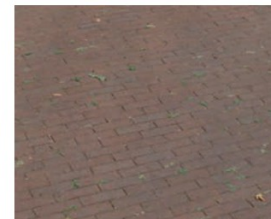
I.5. Parkeren (park), grasbetonverharding



I.5. Fietsroute door het park, beton. In lichtrode of lichtgrijze kleur



I.5. Wandelroutes door het park, halfverharding



I.5. Plein, straatbakstenen

2. Twee sfeergebieden en een schakel

Het Ludgeruskwartier wordt in harmonie ontworpen met de karakteristieken van de bestaande stempelstedenbouw. De laanbebouwing (1) blijft daar het meest trouw aan, herkenbaar in de repetitie van de gebouwen en hiërarchie van langs- en kopgevels. De parkblokken (2) vertonen onderling een licht verschil in het gevelbeeld, waarbij elk gebouw een alzijdig gelijkwaardige beeld heeft. Ook in de vormgeving van de openbare ruimte wordt onderscheid gemaakt tussen een formele laanstructuur en een informele parkstructuur. De schakel (3) ligt op het scharnierpunt met het winkelcentrum, maar ook met het Godebaldpark.

Regels gebouw en bijbehorende buitenruimte

2.1. Laanbebouwing

- a. Onderlinge repetitie
De blokken langs de Lebuïnuslaan hebben een repeterend karakter met een homogene uitstraling en kennen een identiek materiaalgebruik.
- b. Hiërarchie in gevels
Zie paragraaf 3
- c. Eenlaagse brede entree
Zie paragraaf 6

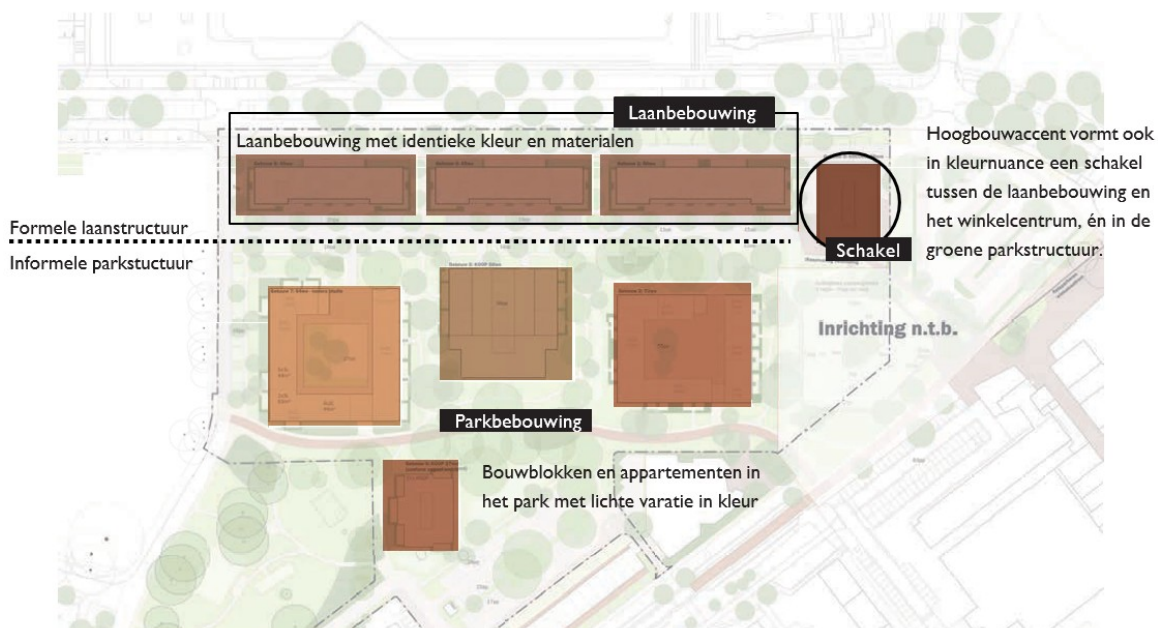
2.2. Parkbebouwing

- a. Lichte variatie in kleur
De materialisering van de architectuur kent een lichte variatie tussen de gebouwen en bouwblokken in het in paragraaf 1 omschreven pallet.
- b. Alzijdig gelijkwaardige gevels
Zie paragraaf 3
- c. Tweelaagse hoofdentree
Zie paragraaf 6

2.3. Schakel

a. Bijzonder parkblok

De schakel is een bijzonder parkblok; alle uitgangspunten



Voorgeschreven variatie in kleurnuances architectuur

voor de Parkbebouwing (onder nummer 2.2.) gelden ook voor dit gebouw.

b. Hoogbouw: Uitstraling

De Schakel past in de Visie op Hoger Bouwen in Deventer (2024) in de categorie 'Hoogbouw - 31 t/m 40 meter'.

Daarvoor is aanvullend wel een HoogbouwEffectRapportage (HER) vereist (H6.3). Hierin moet de uitstraling, met onder meer de materiaalkeuze en vorm, worden onderbouwd vanuit een 'Deventer karakter'.

c. Hoogbouw: Kroon

De toren moet, in lijn met die visie, een kenmerkende kroon krijgen, wat wil zeggen: 'een unieke en bewust vormgegeven beëindiging van de toren' (H4.6). De kroon dient ook terug te komen in de HER.

d. Hoogbouw: Alzijdig representatieve plint

Zie paragraaf 3.3.a. Ook de plint dient onderdeel uit te maken van de HER.

e. Hoogbouw: Windhinder

Zie paragraaf 3.3.b. Ook windhinder dient onderdeel uit te maken van de HER.

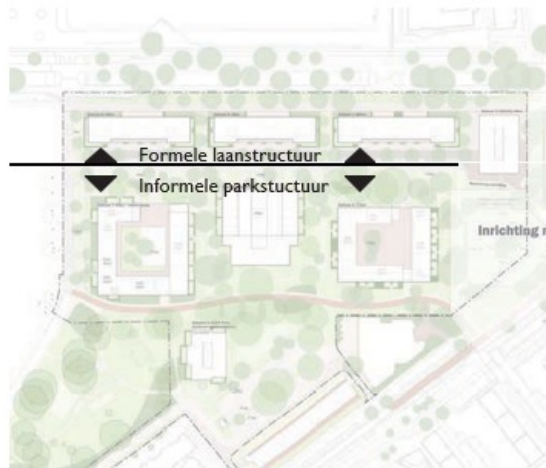


Laanbebouwing (geel) en parkbebouwing (groen)

Regels openbare ruimte

2.4. Laanstructuur

- a. Groen langs de Lebuïnuslaan
Langs de Lebuïnuslaan wordt ontworpen in een orthogonale, formele structuur.
 - b. Groen langs de parkeerstraat
De nieuw aan te leggen parkeerstraat langs de laanbebouwing wordt aan de noordzijde ingericht als een enkelzijdige laan met zoveel mogelijk een vaste maatvoering tussen de bomen.
 - c. Laanstructuur: verharding
Ten noorden van de parkeerstraat heeft de openbare ruimte een formele uitstraling. Hier bepalen rechte voetpaden met betontegels en gemengde blokhagen met gazon of bloemrijk gras en bomen het beeld.
- 2.5. Parkstructuur
- a. Groen
In de parkstructuur is meer variatie en een informelere structuur in beplanting met heesters, vaste planten, bloemrijk gras, gazon en (bestaande) bomen, en eventueel glooiingen in het landschap.
 - b. Parkstructuur: verharding en elementen
Het park wordt ingericht met slingerende paden en natuurlijk ogende verhardingsmaterialen, waaronder ook groene parkeerplaatsen. Er zijn speelplekken met een natuurlijk en ingetogen karakter en speelaanleidingen, zoals stapstenen in een wadi.
- 2.6. Rond de Schakel
- a. Groen
Groen in het verlengde van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum Keizerslanden met bomen en vaste planten in plantvakken passend bij een verblijfsplein, eventueel met zitranden rondom.
 - b. Verharding
Materialisering in het verlengde van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum Keizerslanden, met rode en grijze / antraciete tinten.

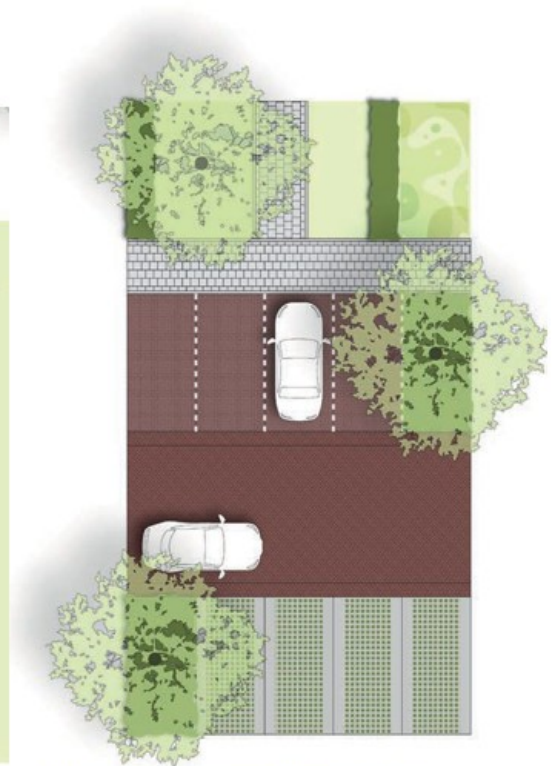


Overgang tussen de twee structuren

Legenda	
	gemengde haag
	heesters
	vaste planten
	gazon
	wadi
	paden halfverharding
	stoep betegels
	straatbakstenen
	straatbakstenen parkeren
	grasbetontegels parkeren
	spelaanleiding, stapstenen
	bestaande bomen
	nieuwe bomen
	nieuwe heesters
	bankje



2.5.a en 2.5.b. Uitstraling informele parkstructuur



2.4.b. Formele laanstructuur (noordzijde) in contrast met de informele parkzijde (2.5.a. en 2.5.b.)

8

3. Alzijdige gebouwen en bouwblokken

De bouwblokken worden rondom alzijdig ontworpen. Voor de bebouwing langs de laan is daarbij wel aandacht voor onderscheid tussen de voor- en zijgevels. Voor de bouwblokken geldt dat er geen hiërarchie is, en er dus geen uitgesproken zijkanten of niet-leefruimtes herkenbaar zijn. Overgangen en bijvoorbeeld berguimtes zullen zorgvuldig worden mee-ontworpen en gematerialiseerd om continuïteit van de contour van de bouwblokken rondom te garanderen.

Regels gebouw en bijbehorende buitenruimte

3.1. Laanbebouwing

a. Hiërarchie in gevels

De blokken langs de Lebuïnuslaan vertonen hiërarchie tussen de representatieve langsgevels en de ondergeschikte kopgevels. Dit uit zich in onderscheid in de architectuur, niet in het programma; achter de kopgevels liggen ook woningen.

3.2. Parkbebouwing

a. Alzijdig gelijkwaardige gevels

Bij elk gebouw in het park zijn de verschillende gevels gelijkwaardig ontworpen. De gebouwen of bouwblokken zijn dus aan de buitenzijde alzijdig met rondom voorzijden en geen uitgesproken zijkanten.

b. Bouwblokken worden als gesloten bouwblokken gemaakt

Daar waar gevelwanden van een bouwblok niet bestaan uit woongevels, waaronder ook de auto-entrees, blijft de alzijdige contour en kwaliteit van een bouwblok leidend. De contour wordt afgemaakt met materialen die in alle zijden van het bouwblok worden toegepast. Hierbij kan er sprake zijn van een groene invulling. Afwijkend gematerialiseerde schuttingen op de erfgrans zijn niet toegestaan.

c. Zone van begroeiing en tuinen

Op sommige plekken zal het openbare park met het gras tot aan de gebouwen lopen. Op andere plekken behoort een strook van van ca. 3 meter tot de gebouwen, die wordt ingevuld met hagen en eventuele andere begroeiing. Op de plekken waar zich op maaiveld woningen bevinden, wordt die zone gebruikt voor private tuintjes voor de bewoners, omzoomd door begroeiing zoals hagen. Op andere plekken worden evt. voorzieningen t.b.v. het gebouw geïntegreerd in deze begroeide zoom.

3.3. Schakel

a. Alzijdige representatieve plint

Om dit hogere gebouw goed te laten landen wordt aan tenminste twee zijden (noord en oost, respectievelijk de zijden van de Lebuïnuslaan en het winkelcentrum) in de gevelarchitectuur een herkenbare plint over de onderste twee bouwlagen opgetrokken, met een open en levendige uitstraling aan de winkelcentrumzijde. Ook aan de andere zijden is aandacht voor een aantrekkelijke plintgevel.

Ondersteunende functies zoals bergingen, containers en electra zijn in het gebouw ingepast. Gesloten geveldelen worden verzacht door middel van groene gevels en/of aansluitende groenvakken.

b. Windinvloed meenemen in hoofdmassa

De hoofdmassa voorkomt windhinder bij de entrees, op maaiveld rondom het gebouw en bij de buitenruimtes, op basis van onderzoek naar de windbelasting bij het schetsontwerp. Latere toevoegingen zoals luifels in de openbare ruimte zijn geen optie.

3.4. Levendige plint

Voor alle bebouwing geldt: de invulling van de plint zet in op voldoende en goede interactie tussen binnen buiten. Dichte geveldelen worden tot een minimum beperkt, en bij grotere lengtes verzacht door middel van groen. Ook in dat geval is het dichte geveldel niet meer dan 10 meter lang.

3.5. Toegangspaden worden zoveel mogelijk gecombineerd toegepast

Door woningentrees van woningen op de begane grond dichtbij elkaar te plaatsen, kunnen toegangspaden aan de parkzijde (deels) worden gedeeld, waarmee de mate van verharding kan worden gereduceerd.

Laanbebouwing
voorgevel

zijgevels

luwe gevel met
leefgalerij

Parkbebouwing

Bijzonder
aandachtspunt
continueren bouwblok



3.1.a. Voorbeeld van een bouwblok met een duidelijke hiërarchie in voorgevel en zijgevels, hier o.a. door de positionering van buitenruimtes en mate van openheid van de gevels
- SOME architects/Luuk Kramer



3.3.a. Tweelaagse plint met eigen uitstraling
- Paul de Ruiter architects/Sónia Arrepia



3.2.a. Voorbeelden van bouwblokken met rondom gelijkwaardige gevels, zonder blinde gevels op de hoek
- Weusten Liedenaum Architecten/Van Bekkum, Orange Architects/Streefview



3.2.b. Voorbeelden van het continueren van de gevels ter hoogte van achtertuinen en entrees tot binnentuinen
- Studio Ninedots/Sebastian van Damme



3.1.a. Hiërarchie bij de Laanbebouwing; 3.2.a. gelijkwaardigheid en 3.2.b. continuïteit bij de Parkbebouwing

4. **Kwalitatieve private buitenruimtes**

Het is de bedoeling dat de toekomstige bewoners op een prettige manier van hun (semi)private buitenruimte kunnen genieten, zonder dat dit ten koste gaat van de beleving van anderen.

Buitenruimtes zoals balkons en tuintjes vragen om privacy, en kunnen tegelijkertijd bijdragen aan sociale controle en ontmoeting. Daarom zijn een aantal regels met betrekking tot de vormgeving van de buitenruimtes geformuleerd.

Regels gebouw en bijbehorende buitenruimte

4.1. Laanbebouwing

a. Leefgalerijen met verblijfskwaliteit

Aan de zuidzijde van de laanbebouwing langs de Lebuïnuslaan worden leefgalerijen toegepast. Hier is plaats voor zitruimte los van de loop- en vluchtroutes, zodat er een prettige ruimte is om te zitten. Langs de leefgalerij worden klimplanten geplant in de volle grond die langs de gevel omhoog groeien.

b. Galerijen zijn geïntegreerd vormgegeven in de architectuur

De vormgeving van de leefgalerijen wordt afgestemd op de architectuur.

4.2. Parkbebouwing + Schakel

a. Balkons zijn een integraal onderdeel van de architectuur

Materiaalkeuzes en vormgeving worden afgestemd op die van het bouwblok. De balkons zijn ondergeschikt en materiaalgebruik van de balkons komt terug in de gevels. Aangehangen balkons mogen het gevelbeeld niet domineren.

b. Geen volledig open balkons

Balkons zijn relatief gesloten waardoor hier voldoende privacy wordt ervaren.

c. Relatie tussen binnen en buiten

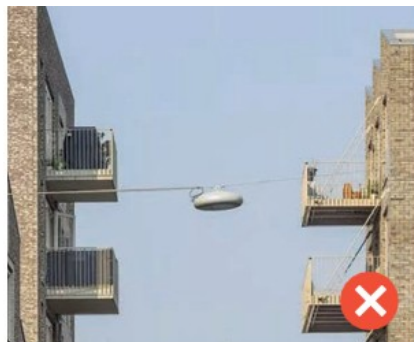
De woninggevels faciliteren maximale uitwisseling tussen binnen en buiten. Woonkamers aan de parkzijde zijn daarvoor wenselijk. Daarnaast de toepassing van grote en te openen delen zoals deuren, schuifpuien en/of te openen ramen tot de grond, of waar nodig een trap als toegang tot de privétuin.

4.3. Bepanting rond private buitenruimte op maaiveld

De tuinen van de woningen op maaiveld worden omzoomd met lage hagen of andere begroeiing op eigen terrein. Het is niet toegestaan bouwkundige erfafscheidingen zoals schuttingen te plaatsen.

4.4. Het ontwerp van de buitenruimte draagt bij aan ontmoeting

Buitenruimtes worden zodanig ontworpen dat er voldoende privacy wordt ervaren, maar tegelijk sociale interactie tussen bewoners wordt gefaciliteerd.



4.2.a. Niet: volledig open balkon - SOME architects



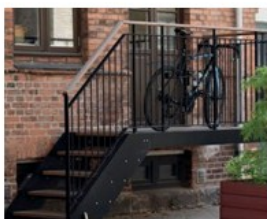
4.2.a. Wel: privacy op het balkon, bijvoorbeeld door afrastering - KAW architecten



3.8. Voorbeeld van een tuin met haag - FORMHET



4.1.a. Voorbeeld van een leefgalerij: ruimte voor de woning om een stoel en tafel te plaatsen ligt los van de vluchtroute - LEVS architecten



4.2.c. Voorbeelden van trappetjes bij een verhoogde begane grondverdieping als toegang tot een privétuintje - MinAltan, Mariens Willems Architecten/René de Wit

5. Ritmische en eigentijdse vormgeving

De geleding van de gevels is een eigentijdse interpretatie van de typerende ritmische vormgeving van de bestaande laanbebouwing. Deze uitstraling is ook terug te vinden in de openbare ruimte.

Regels gebouw en bijbehorende buitenruimte

5.1. Laanbebouwing

a. Verticaliteit

Langs de Lebuïnuslaan wordt in de gevelexpressie uiting gegeven aan de kermerkende verticaliteit die in de huidige laanbebouwing ontstaat door de ritmiek van de portieken. Voor de nieuwe bebouwing zijn portiekontslutingen geen vereiste, maar het terugbrengen van verticaliteit in de gevel wel. Deze regel geldt alleen voor de zijde langs de Lebuïnuslaan.

5.2. Parkbebouwing + Schakel

a. Raster

In de rest van het plangebied wordt zowel uiting gegeven aan horizontaliteit als verticaliteit in de gevel. De ritmiek in dit raster is nadrukkelijk gekoppeld aan de achterliggende woning waardoor deze herkenbaar is in het gevelbeeld. Er is sprake van een duidelijke regelmaat, met eventuele variatie die de regelmaat benadrukt. De invulling binnen het raster (in het kozijn) mag variëren.

Regel openbare ruimte

5.3. Ritmiek in de openbare ruimte

In de openbare ruimte ontstaat ritmiek door de repetitie van bomen en parkeren langs de Lebuïnuslaan (Laanstructuur). De bouwblokken worden gescheiden door terugkerende groene tussenruimtes met deels terugkerende vormgeving, maar kunnen meer een eigen uitstraling hebben (Parkstructuur).



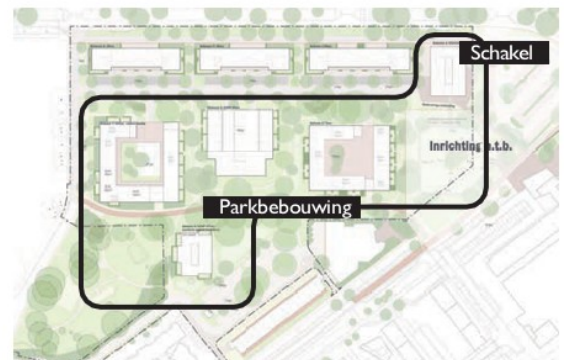
Bestaande bouw: portiek als verticaal onderdeel aan de Lebuïnuslaan



5.1.a. Kenmerkende verticale expressie in hedendaagse architectuur - KAW architecten



5.1. Positie van de Laanbebouwing in het plan



5.2. Positie van de Parkebebouwing en de Schakel in het plan



5.3 Ritmiek in de openbare ruimte: formeel langs de laan, informeel in het park



5.2.a. Raster met variërende vorm en invulling - Mangor & Nagel



5.2.a. Helder raster met variatie gekoppeld aan de woningen. Variatie benadrukt de regelmaat - Martens Willems Architecten

6. Herkenbare entrees om prettig thuis te komen

In de huidige buurt is oriëntatie soms lastig. Onderstaande regels zijn geformuleerd om de herkenbaarheid te verhogen en een anonieme woonomgeving te voorkomen.

Regels gebouw en bijbehorende buitenruimte

6.1. Laanbebouwing

a. Breed eenlaags entreeportaal

De entrees van de blokken langs de Lebuïnuslaan zijn eenlaags en herkenbaar door de brede vormgeving.

6.2. Parkbebouwing + Schakel

a. Tweelaagse hoofdentrees met representatie

Elk parkgebouw, inclusief de Schakel, krijgt een herkenbaar entreeportaal ter hoogte van twee verdiepingen bij de hoofdentree. Iedere entree heeft een eigen identiteit.

6.3. Ensemble van de entree

Bij elk gebouw geldt dat de samenhang tussen voordeur, gevelplastic en huisnummer bijdraagt aan het gevoel van thuishomen.

6.4. Fietsenbergingen voor bewoners als onderdeel van het architectonisch beeld

Fietsgebruik wordt bij alle gebouwen gestimuleerd door gemakkelijk toegankelijke gemeenschappelijke of private fietsenbergingen. In het gevelbeeld is dit vormgegeven als aantrekkelijke entree.

Regel openbare ruimte

6.5. Vormgeven aan entree in de openbare ruimte

De parkentree van het gebouw wordt geaccentueerd in de openbare ruimte waardoor een entreepleintje ontstaat. Dit krijgt bijvoorbeeld vorm door een verbreding van de verharding of toevoeging van een zitelement.



6.2.a. Indicatie locaties tweelaagse hoofdentrees; de exacte locaties worden bepaald op basis van de gebouwwontwerpen



6.2.a. Voorbeelden tweelaagse entrees
- Mecanoo, Croonenburosi/Funda, 1:1 architectuur



6.3. Mee-ontworpen markering van de entree - De Zwarte Hond



6.4. Fietsenstalling als onderdeel van het architectonisch beeld
- ksw architecten



6.5. Zitelement bij de entreezone - LEVS architecten

7. Groen Ludgeruskwartier

Het bestaande groene karakter in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk behouden en versterkt. Op enkele plekken biedt de architectuur aanleiding voor aanvullende vergroening.

Regels gebouw en bijbehorende buitenruimte

7.1. Laanbebouwing

- a. Vergroening leefgalerijen
Groen in leefgalerijen wordt mee-ontworpen door het toepassen van klimplanten, geplant in de volle grond, voorzien van voldoende klim- en groeicondities. Daarbij speciale aandacht voor de gewenste transparantie en geslotenheid voor een prettig klimaat op de galerijen.

7.2. Parkbebouwing

- a. Vergroening binnenzijde bouwblok
De binnenruimtes van de bouwblokken worden voorzien van beplanting ten behoeve van een hittebestendig en vriendelijk ogend woonklimaat. Bij voldoende ruimte zijn dit bomen, struiken en/of heesters met voldoende klim- en groeicondities. In andere gevallen, of aanvullend, worden galerijen aan de binnenzijde van de bouwblokken vergroend door het toepassen van klimplanten, voorzien van voldoende klim- en groeicondities. Als dit niet in volle grond kan, dan kan dat bijvoorbeeld door middel van het inpassen van grondbakken met voldoende maat.

7.3. Schakel

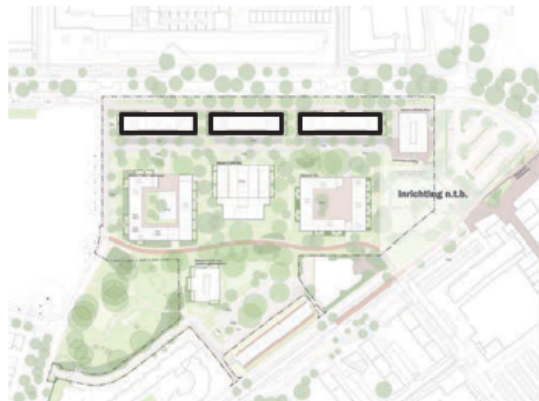
- a. Groen op of rond de plint
Het prominente gebouw tussen de parkzone in het Ludgeruskwartier enerzijds en het Godebaldpark anderzijds, heeft een groene uitstraling. Dit kan door gevelbegroeiing op de onderste verdiepingen of door in het oog springende groenvakken aansluitend op de gevel.

7.4. Natuurinclusief bouwen wordt geïntegreerd in architectuur

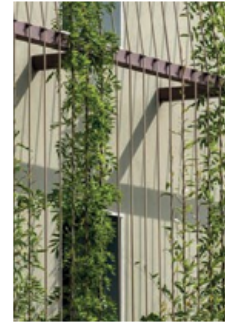
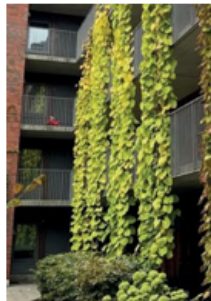
Ingrepen zijn ingetogen, of vormen een architectonische verbijzondering als onderdeel van het totale gevelbeeld. De nest- en kraamkasten vormen een onderdeel van het architectonisch ensemble. De ingrepen aan de gebouwen worden ecologisch onderbouwd, zodat de onderkomens voor de dieren ook passen bij hun habitatseisen.

7.5. Groeiende erfafscheidingen dragen zo veel mogelijk bij aan de biodiversiteit

Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van gemengde hagen met inheemse soorten.



7.1.a. Laanbebouwing: blokken met leefgalerijen



7.1.a. Vergroening leefgalerijen
- Jardins Tramuntana,
Nussmüller Architekten

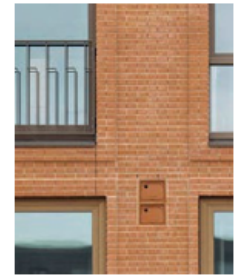
7.2. Vergroening binnenzijde bouwblok
- Felix/De Zwarte Hond,
Groencollectief Nederland/Van der Starre,
Daidokters Studio



7.2. Parkblokken met collectieve vergroening aan de binnenzijdes van de bouwblokken. Het middelste bouwblok heeft private dekken als ruimte voor groen



7.4. Natuurinclusiviteit als architectonische verbijzondering
- Wienerberger, De Zwarte Hond



Regels openbare ruimte

7.6. Handhaven bestaande bomen

In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met behoud van een groot aantal bomen, die vaak een prominente rol spelen in het beeld. Zorgvuldige inpassing, zowel i.r.t. gebouwen als de openbare ruimte, is essentieel.

7.7. Verharding wordt geminimaliseerd

De openbare ruimte wordt ingericht met zo min mogelijk verharding. Grote aaneengesloten verhardingsvlakken worden vermeden. Waar mogelijk worden paden in halfverharding aangelegd.

7.8. Parkeren op open verharding

De parkeerplaatsen aan de parkzijde van de laan worden de uitgevoerd in grasbetonverharding. Zie tevens paragraaf 2.5.b.

7.9. Streekeigen soorten

Beplanting bestaat voor minimaal 70% uit streekeigen soorten. Dit draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit.

7.10. Variatie in beplanting met ecologische waarde

Er is variatie en gelaagdheid in beplanting. In het park bestaat de basis uit grote bomen en gazon of bloemrijk gras. Dit wordt aangevuld met heesters en vaste planten, grotendeels jaarrond bloeiend. In

het noordelijk, meer formele deel, bestaat beplanting voornamelijk uit gemengde hagen en grote bomen. Beplanting wordt afgestemd op de juiste doelsoorten.

7.11. Robuuste beplanting

Beplanting is sterk en robuust met royale afmetingen en sterke soorten. Hagen zijn minimaal 1 meter breed.

7.12. Wadi's voor waterberging

In het park worden wadi's aangelegd om water in te bergen. Dit zijn glooiende laagtes die met bloemrijk gras ingevuld kunnen worden met eventueel aanleidingen voor natuurlijk spelen.

7.13. Zitgelegenheid

In het groen wordt voldoende zitgelegenheid geplaatst, zowel in de zon als in de schaduw.



7.7. Paden in halfverharding in het park



7.10. Variatie en structuur in beplanting - Stefan Forster Architects



7.8. Groen parkeren op grasbetonverharding - MBI De Steenmeesters



7.10. en 7.12. Variatie en structuur in beplanting rond een wadi - DS landschapsarchitecten

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 februari 2026.

De raad voornoemd,

de griffie

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König