

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen masterplan Sensora

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 24-05-2022
Notanummer	: 2022-434
Datum	: 24-05-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20220519 bijlage nota Masterplan Sensora Adviezen en reacties.pdf, Bijlage 1 bij Masterplan Onderbouwing woningbouwprogramma en parkeernormen (concept) .pdf, Concept persbericht Masterplan Sensora.docx, Presentatie 18 mei 2022 Sensora Masterplan def gemeenteraad (samenvatting Masterplan).pdf

### Parafering

18-05-2022: Wethouder  
18-05-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

### Agendering

\* 18-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

25-05-2022

B & W d.d.: 24-05-2022

### Besluit

1. De raad voor te stellen het "Masterplan Sensora" vast te stellen
2. De raad voor te stellen de aandachtspunten bij de verdere uitwerking te betrekken
3. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

De gemeente heeft in opdracht van Sensora een handelingsperspectief opgesteld. In dit door de gemeente vastgestelde handelingsperspectief zijn de richtinggevende kaders geformuleerd.

Te weten:

- \* Door ontwikkelen in historisch perspectief
- \* Industrieel bolwerk
- \* Onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu.

Na diverse ontwikkelingen en veelvuldig overleg zijn we nu toe aan de volgende stap. Het door de raad laten vaststellen van het masterplan Sensora, dat de

kaders voor de verdere uitwerking van het plan vast legt. Dit masterplan sluit aan op de richtinggevend kaders van het handelingsperspectief.

Een masterplan dat twee gezichtsbepalende gebouwen behoudt en in ere herstelt. Het herstelt het oude straten- en stegenpatroon van het gebied. De herkenbaarheid van de bolwerken zoals die oorspronkelijk rond de stad tot stand is gekomen komt op een prima wijze weer terug in het masterplan. Een groen bolwerk dat openbaar toegankelijk is, evenals 2 nieuwe pleinen die toegevoegd worden. Er wordt een stedelijk en onderscheidend woonmilieu gemaakt met ca. 130 nieuwe woningen, bestaande uit appartementen en stadswoningen. Er komen sociale huurwoningen (20%), vrije sector middel dure huurwoningen (10-25%) en koopwoningen. (55-75%). De openbare ruimte is autoluw en wordt klimaatadaptief ingericht met aandacht voor een groene inrichting en wateropvang. Parkeren voor de bewoners vindt ondergronds plaats en er komt een duurzaam mobiliteitsplan met elektrische deelauto's.

Het masterplan is gestoeld op de historische identiteit, ondanks dat het geen beschermd stadsgezicht is en geen van de gebouwen de status hebben als monument. Er komt een nieuw stedelijk woonmilieu met aandacht voor het verleden en verwijzingen naar het verleden. Samengevat zijn de belangrijkste kenmerken:

- \* Stedenbouw/openbare ruimte waarbij de oorspronkelijke lappendekenstructuur als identiteitsdrager wordt ingezet.
- \* Groen/water door zichtbaar en bereikbaar maken van het bolwerk
- \* Materialisatie/symboliek door verwijzing in naamgeving, behoud gedenksteden en robuuste materialen.
- \* Architectuur waarbij zowel de nieuwbouw als de te behouden bestaande bebouwing exponenten zijn van het industriële verleden
- \* De bouwlocatie wordt optimaal benut in het licht van de huidige woningbouwopgave van de stad en is een waardevolle kwalitatieve toevoeging voor de stad.

Als de raad het masterplan vaststelt, wordt het verder uitgewerkt met meerdere architecten tot een bouwplan en inrichtingsplan openbare ruimte, conform de diverse adviezen van de Adviesraad Monumenten, SIED en de PAR. En wordt er een bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan gemaakt dat aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het masterplan Sensora is als volgt te vertalen:

Van een verlaten industrieterrein naar een nieuwe woonbuurt die haar historie verhaalt en zichtbaar maakt maar zichzelf ook als een vernieuwend en ambitieus woonmilieu presenteert met herstel van een groen en openbaar toegankelijk bolwerk. De locatie wordt optimaal benut in het licht van de huidige grote bouwopgave van de stad.

### **Kader**

- \* Handelingsperspectief Sensora (nota 2018-000808)
- \* Woonvisie
- \* Omgevingsvisie

### **Betrokken partijen en participatie**

Het masterplan is voor adviezen en reacties voorgelegd aan omwonenden, Adviesraad Monumenten, SIED, Bond Heemschut, Stichting Oud Deventer en de PAR.

Op 7 april 2022 is er een dialoogavond geweest met de direct aanwonenden in het Sensorapand. Op 13 april 2022 is er een inloopmiddag en -avond geweest voor een grotere groep omwonenden. De omwonenden zijn over het algemeen positief over het plan. Er is veel waardering voor de mogelijkheid om langs het water te kunnen wandelen, de pleinen en behoud van het Sensorapand. Er zijn zorgen over de verkeersontsluiting via de Sluisstraat en eventuele parkeerdruk. Een enkeling heeft moeite met de 2 hoogteaccenten. Bij de uitwerking wil men graag zien of er schaduwwerking is en of er rekening kan worden gehouden met privacy en eventueel inkijk. Verder vraagt men aandacht voor eventuele overlast bij sloop en bouwen.

De Adviesraad monumenten, SIED (en Bond Heemschut die achter het advies van SIED staat) en de PAR spreken hun waardering uit over het masterplan. Alle geven wel aandachtspunten aan voor de verdere uitwerking.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- \* Dit masterplan sluit goed aan bij het handelingsperspectief.
- \* Met dit masterplan wordt een volgende stap gezet in de herontwikkeling van de locatie
- \* Er komen ca. 130 woningen, die bijdragen aan de woningbouwopgave van Deventer
- \* Het gesloten fabrieksterrein wordt een nieuwe woonwijk met nieuwe openbare ruimte en behoud van 2 bijzondere panden.
- \* Het masterplan geeft de kaders voor de uitwerking met voldoende ruimte voor verdere kwalitatieve ontwerpen van zowel de openbare ruimte als de gebouwen

Tegen:

- \* Als gemeente stellen we hoge eisen aan de ontwikkeling. Door rap stijgende bouwkosten ligt er veel druk bij de ontwikkelaars om de hoge kwaliteit waar te maken, maar ook om betaalbare woningen te bouwen. Er is een risico dat dit vertragend gaat werken.
- \* Desalniettemin houden we vast aan de hoge kwaliteitseisen voor deze bijzondere locatie, maar het is een uitdaging om dit plan haalbaar te maken.
- \* Dit masterplan is nog geen bouwplan. De uiteindelijke plankwaliteit wordt bepaald door de kwaliteit van de architecten en de landschapsarchitect.

### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten van de gemeente worden via de intentieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemers.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Alle stukken zijn openbaar en gaan naar de raad voor besluitvorming.

### **Aanpak en uitvoering**

Na vaststelling van het masterplan zal er verder gewerkt worden aan de bouwplannen en parallel aan het opstellen van een bestemmingsplan.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen masterplan Sensora  
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,  
Voorstelnummer : 2022-434  
Datum B en W besluit : 24-05-2022  
Team : DEV-PRO

### Inleiding

De gemeente heeft in opdracht van Sensora een handelingsperspectief opgesteld. In dit door de gemeente vastgestelde handelingsperspectief zijn de richtinggevende kaders geformuleerd.

Te weten:

- \* Door ontwikkelen in historisch perspectief
- \* Industrieel bolwerk
- \* Onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu.

Na diverse ontwikkelingen en veelvuldig overleg zijn we nu toe aan de volgende stap: het door de raad laten vaststellen van het masterplan Sensora, dat de kaders voor de verdere uitwerking van het plan vastlegt. Dit masterplan sluit aan op de richtinggevende kaders van het handelingsperspectief.

Een masterplan dat twee gezichtsbepalende gebouwen behoudt en in ere herstelt. Het herstelt het oude straten- en stegenpatroon van het gebied. De herkenbaarheid van de bolwerken zoals die oorspronkelijk rond de stad tot stand zijn gekomen komt op een prima wijze weer terug in het masterplan. Een groen bolwerk dat openbaar toegankelijk is, evenals 2 nieuwe pleinen die toegevoegd worden. Er wordt een stedelijk en onderscheidend woonmilieu gemaakt met ca. 130 nieuwe woningen: bestaande uit appartementen en stadswoningen. Er komen sociale huurwoningen (20%), vrije sector middel dure huurwoningen (10-25%) en koopwoningen. (55-75%). De openbare ruimte is autoluw en wordt klimaatadaptief ingericht met aandacht voor een groene inrichting en wateropvang. Parkeren voor de bewoners vindt ondergronds plaats en er komt een duurzaam mobiliteitsplan met elektrische deelauto's.

Het masterplan is gestoeld op de historische identiteit, ondanks dat het geen beschermd stadsgezicht is en geen van de gebouwen de status hebben als monument. Er komt een nieuw stedelijk woonmilieu met aandacht voor en verwijzingen naar het verleden. Samengevat zijn de belangrijkste kenmerken:

- \* Stedenbouw/openbare ruimte waarbij de oorspronkelijke lappendekenstructuur als identiteitsdrager wordt ingezet.
- \* Groen/water door zichtbaar en bereikbaar maken van het bolwerk
- \* Materialisatie/symboliek door verwijzing in naamgeving, behoud gedenksteden en robuuste materialen.
- \* Architectuur waarbij zowel de nieuwbouw als de te behouden bestaande bebouwing exponenten zijn van het industriële verleden
- \* De bouwlocatie wordt optimaal benut in het licht van de huidige woningbouwopgave van de stad en is een waardevolle kwalitatieve toevoeging voor de stad.

Als de raad het masterplan vaststelt, wordt het verder uitgewerkt met meerdere architecten tot een bouwplan en inrichtingsplan openbare ruimte, conform de diverse adviezen van de Adviesraad Monumenten, SIED en de PAR. En wordt er een bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.



## Raadsvoorstel

1. Het "Masterplan Sensora" vast te stellen
2. De aandachtspunten bij de verdere uitwerking te betrekken

De raad wordt gevraagd het masterplan Sensora vast te stellen. Dit masterplan geeft de richtinggevende kaders weer voor de verdere uitwerking tot een bouwplan en een door de raad vast te stellen bestemmingsplan. Het masterplan is door de initiatiefnemers voorgelegd aan omwonenden, stakeholders en betrokken adviesraden voor reacties en advies. Over het algemeen zijn alle reacties en adviezen positief. Er is veel waardering voor het masterplan. In de reacties en adviezen zijn aandachtspunten benoemd voor de verdere uitwerking:

De aandachtspunten:

Voor de ontwerpers worden de volgende aandachtspunten mee gegeven door PAR, SIED en Adviesraad Monumenten:

- \* Als eerste stap in de uitwerking van het masterplan wordt door de te kiezen architecten een stedenbouwkundig/architectonische uitwerking gemaakt die meer gedetailleerd de juiste positie, hoogte en hoogwaardige architectonische expressie van de nieuwbouw in beeld brengt en vastlegt. (De inzet van middelen als set backs, beëindiging van de hogere gebouwen en kappen worden daarbij verkend)
- \* Aandacht voor het bolwerk in combinatie met groen en het appartementengebouw van 7 bouwlagen.
- \* Voor de ontwerpers: neem de bouwkundige industriële ontwikkeling tot het begin van deze eeuw als inspiratie
- \* Neem elementen zoals gevelstenen, maar ook (historische) naamgeving subtiel op in het ontwerp
- \* Onderzoek of het sheddak en de gietijzeren kolommen achter het witte gebouw (gedeeltelijk) gehandhaafd kunnen worden;
- \* Onderzoek of het oorspronkelijke metselwerk van het witte gebouw teruggebracht kan worden;
- \* Streef hergebruik van materialen na. (Bijv. gedenkstenen, bijzondere gebouwdelen), maar ook subtiele verwijzingen naar naamgeving
- \* Aandacht voor duurzaamheid en circulair bouwen.
- \* Geef een eigentijdse invulling aan de ontwerpen. Door de omwonenden worden de volgende aandachtspunten meegegeven:
  - \* Parkeren en parkeerdruk moet goed opgelost worden. Met name het bezoekers parkeren moet nog verder uitgewerkt worden;
  - \* De hoogte van de appartementen (7 en 10 bouwlagen) mogen geen belemmering zijn voor bezonning en privacy.
  - \* Aandacht voor verkeersintensiteit Sluisstraat.
  - \* Aandacht voor impact sloop en bouwwerkzaamheden.
  - \* Aandacht voor invulling functie Sensorapand
  - \* Betrokkenheid bij vervolgproces.

Bovenstaande punten worden aan de initiatiefnemers meegegeven als richtinggevende aandachtspunten bij de uitwerking van de deelplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

## Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het masterplan Sensora met de aandachtspunten voor de uitwerking kan voortvarend aan de diverse bouwplannen en inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder gewerkt worden en een bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan voorbereid worden. Een bestemmingsplan dat voor vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

## Beoogd resultaat

Het masterplan Sensora is als volgt te vertalen:

Van een verlaten industrieterrein naar een nieuwe woonbuurt die haar historie verhaalt en zichtbaar maakt maar zichzelf ook als een vernieuwend en ambitieus woonmilieu presenteert met herstel van een groen en openbaar toegankelijk bolwerk en behoud van enkele kenmerkende panden en onderdelen van het industriële verleden van het gebied. In dit licht wordt de locatie optimaal benut voor de grote woningbouwopgave van de stad.

## Kader

- \* Handelingsperspectief Sensora (nota 2018-000808)
- \* Woonvisie
- \* Omgevingsvisie

## Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- \* Dit masterplan sluit goed aan bij het handelingsperspectief.
- \* Met dit masterplan wordt een volgende stap gezet in de herontwikkeling van de locatie
- \* Er komen ca. 130 woningen, die bijdragen aan de woningbouwopgave van Deventer
- \* Het gesloten fabrieksterrein wordt een nieuwe woonwijk met nieuwe openbare ruimte en behoud van 2 bijzondere panden.
- \* Het masterplan geeft de kaders voor de uitwerking met voldoende ruimte voor verdere kwalitatieve ontwerpen van zowel de openbare ruimte als de gebouwen

Tegen:

- \* Als gemeente stellen we hoge eisen aan de ontwikkeling. Door rap stijgende bouwkosten ligt er veel druk bij de ontwikkelaars om de hoge kwaliteit waar te maken, maar ook om betaalbare woningen te bouwen. Er is een risico dat dit vertragend gaat werken.
- \* Desalniettemin houden we vast aan de hoge kwaliteitseisen voor deze bijzondere locatie, maar het is een uitdaging om dit plan haalbaar te maken.
- \* Dit masterplan is nog geen bouwplan. De uiteindelijke plankwaliteit bepaald door de kwaliteit van de architecten en de landschapsarchitect.

## Betrokken partijen en participatie

Het masterplan is voor adviezen en reacties voorgelegd aan omwonenden, Adviesraad Monumenten, SIED, Bond Heemschut, Stichting Oud Deventer en de PAR. Op 7 april 2022 is er een dialogavond geweest met de direct aanwonenden in het Sensorapand. Op 13 april 2022 is er een inloop middag en avond geweest voor een grotere groep omwonenden. De omwonenden zijn over het algemeen positief over het plan. Er is veel waardering voor de mogelijkheid om langs het water te kunnen wandelen, de pleinen en behoudt van het Sensorapand. Er zijn zorgen over de verkeersontsluiting via de Sluisstraat en eventuele parkeerdruk. Een enkeling heeft moeite met de 2 hoogteaccenten, Bij de uitwerking wil men graag zien of er schaduwwerking is en of er rekening kan worden gehouden met privacy en eventueel inkijk. Verder vragen ze aandacht voor eventuele overlast bij sloop en bouwen. De Adviesraad monumenten, SIED (en Bond Heemschut die achter het advies van SIED staat) en de PAR spreken hun waardering uit over het masterplan. Allen geven wel aandachtspunten aan voor de verdere uitwerking.

## Financiële consequenties

De kosten van de gemeente worden via de intentieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemers.

## Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het masterplan Sensora zullen de initiatiefnemers hun plannen verder uitwerken. Over de voortgang van de plannen zal de raad tussentijds geïnformeerd worden. Het op te stellen bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan zal voor vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König



## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen masterplan Sensora  
Voorstelnummer : 2022-434  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24-05-2022, nummer 2022-434

### BESLUIT

1. Het "Masterplan Sensora" vast te stellen
2. De aandachtspunten bij de verdere uitwerking te betrekken

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



# SENZORA MASTERPLAN

7 April 2022

KARRES  
BRANDS



le Clercq  
planontwikkeling



# Inhoud

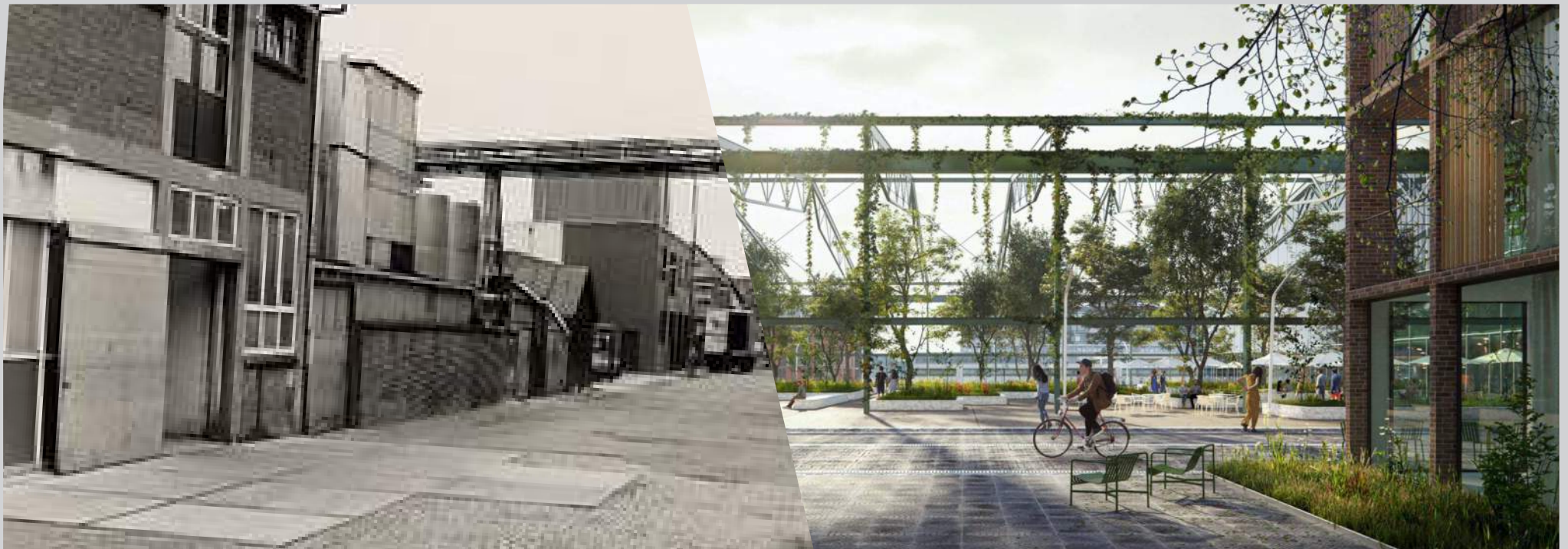
<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>	<b>4. PLANCONCEPT</b>	<b>36</b>
		Raamwerk	38
<b>2. CONTEXT EN ANALYSE</b>	<b>8</b>	Erfgoed als basis	40
Handelingsperspectief	10	Openbare ruimte	46
Verankerd in het stedelijke weefsel	12	Mobiliteit	58
Het verleden	15	Accenten	60
Kenmerken van Senzora	18	Programma	66
Waardering Sensoraterrein	20	Duurzaamheid	68
		Raamwerkplan	72
<b>3. ONTWIKKELPRINCIPES</b>	<b>24</b>	Ruimtelijke opbouw	74
Stedenbouwkundige principes	26	<b>5. VISIE ARCHITECTUUR</b>	<b>80</b>
Onderscheidend woonmilieu, doelgroepen en programma	34	Algemene principes	82
		Erfgoed	86
		Specials aan de singel	87
		<b>6. VOORBEELDUITWERKING ACCENTEN</b>	<b>90</b>
		Accenten	92
		Centraal accent	98
		Bolwerk accent	99
		<b>7. BIJLAGEN</b>	<b>106</b>
		Inventarisatie bestaande gebouwen	
		Technische tekeningen en doorsnedes	
		Civiel- en milieutechnische aspecten	



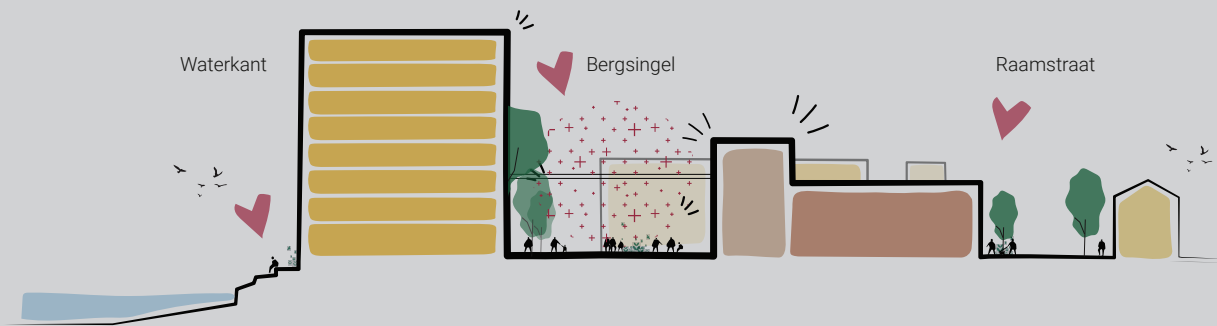
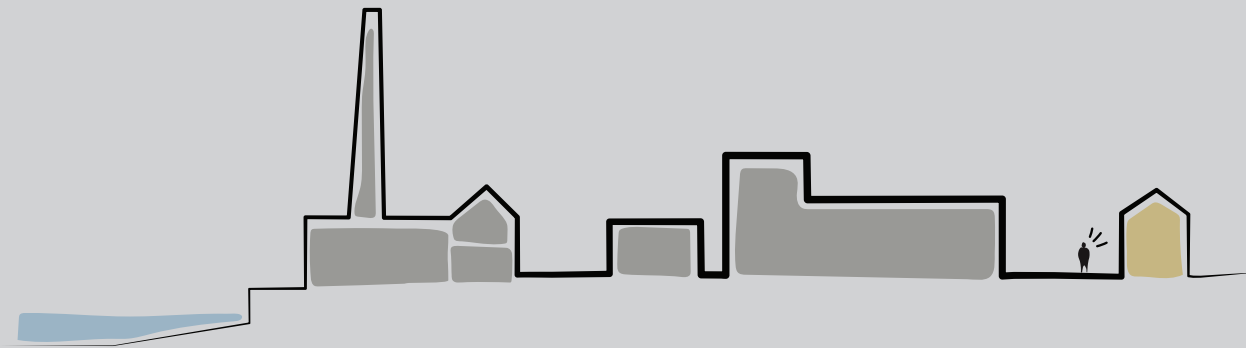
# 1. Inleiding

Een onderscheidende nieuwe woonbuurt, met circa 130 woningen aan het water, in een historisch stuk Deventer, dat is wat de ontwikkeling van het Sensoraterrein biedt. Op het voormalige industrieterrein, gelegen op een van de bolwerken van de stad, komt ruimte voor vernieuwende en ambitieuze woningbouw. Met oog voor de historie, zowel van de fabriek als de vesting en met aandacht

voor groen en verbinding met de stad. Het is de vervolmaking van de ontwikkeling van de Singelzone. De aangrenzende Raambuurt, ook een voormalig industrieterrein, is inmiddels omgetoerd tot een gewilde woonwijk. Ook krijgt de stad hierdoor zijn waterkant op deze plek weer terug.



Impressie Kabelkwartier Delft, Mei Architects;  
een creatief voorbeeld van herontwikkeling op een voormalig industrieel terrein.



Van verlaten industrieterrein naar...

...een buurt die haar historie verhaalt en zichtbaar maakt maar zichzelf ook als een vernieuwend en ambitieus woonmilieu presenteert!

## Leeswijzer

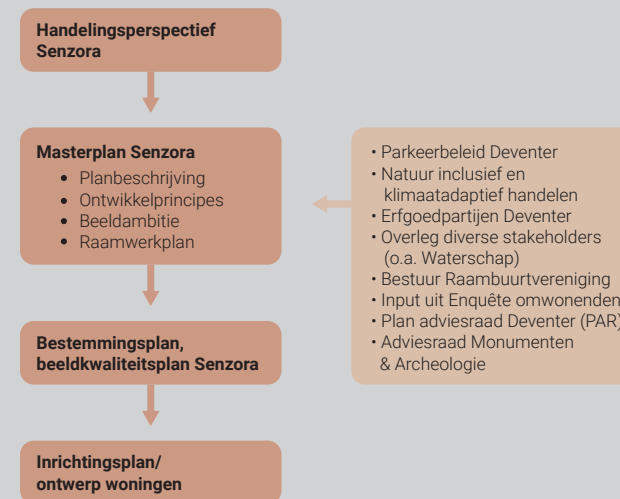
Dit masterplan voor het Sensoraterrein is opgesteld door Le Clercq Planontwikkeling en BPD Ontwikkeling. We leggen hierin de kaderstellende uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Sensoraterrein vast. Met deze kaders voor het toekomstige woongebied leggen we principes op stedenbouwkundig, programmatisch en beeldkwaliteitsambitie vast. Het masterplan dient als basis voor het bestemmingsplan en als leidraad en toetsingskader voor de vervolgitwerkingen zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen, zonder een definitief eindbeeld te geven.

Op veel punten is er binnen de kaders ruimte voor interpretatie en het is denkbaar dat er voorstellen ter tafel komen waarin in dit document niet is voorzien. In dit document is geprobeerd dit te ondervangen door ruimte te geven aan de achtergronden van de voorgestelde principes en de ambities te formuleren. Het masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Als eerste gaan we in dit document in op het handelingsperspectief dat de gemeente Deventer heeft opgesteld. Hierin zijn de ambities en eisen voor deze ontwikkellocatie benoemd. Vervolgens omschrijven we de context van het plangebied: welke kenmerken zien we in bebouwing en inrichting en hoe waarderen we die. Deze uitgangspunten leiden tot een planconcept waarin we een aantal belangrijke principes hebben vastgesteld. Op basis van deze principes

verwoorden we vervolgens in de planbeschrijving de stedenbouwkundige opzet. In het laatste hoofdstuk geven we de beeldkwaliteitsambitie van zowel de gebouwde als de openbare ruimte vorm. Om te toetsen of de opgestelde principes en de omvang van het programma ruimtelijk passen, hebben we een proefverkaveling opgesteld. De proefverkaveling is niet een weergave van het uiteindelijke plan maar een illustratie van een mogelijke invulling. Er ligt een forse ambitie om het oude fabrieksterrein om te vormen tot een uitgesproken duurzame en onderscheidend nieuw onderdeel van de Raambuurt.

## Proces



## Participatie

De transformatie van een bedrijfscomplex naar een meer open stedelijk gebied met een stevig woonprogramma heeft grote impact op zijn directe omgeving. Deze ontwikkeling geeft nieuwe kansen voor de versterking van de Raambuurt maar houdt ook veranderingen in die bij bewoners vragen op zullen roepen. Om de transformatie af te stemmen kiezen wij ervoor om een participatieproces op te starten. Dit proces is gericht op de direct-omwonenden van het Sensoraterrein: de Raambuurt en de rand langs de singel van Knutteldorp. Vanaf medio 2020 is door Le Clercq en BPD frequent overleg gevoerd met het bestuur van de Raambuurtvereniging. Het bestuur heeft de gesprekken gevoerd onder embargo. De vereniging heeft weliswaar geen mandaat van haar leden maar heeft zich in de gesprekken zeer constructief en meedenkend opgesteld en was voor de initiatiefnemers een waardevol klankbord. Naast de input vanuit het bestuur van de Raambuurtvereniging is er in het najaar van 2021 onder de direct-omwonenden en de leden van de Raambuurtvereniging een enquête uitgezet. De enquête heeft circa 150 respondenten opgeleverd en geeft duidelijk inzicht in de wensen van de buurt voor wat betreft bereikbaarheid en parkeren, het maken van een autoluw gebied, het toevoegen van groen in de buurt, het behoud van het industriële karakter en een duurzame invulling.

De gesprekken met het bestuur van de Raambuurtvereniging en de uitkomsten van de enquête hebben de planvorming op een aantal onderdelen beïnvloed. Zo zijn onder meer de volgende punten aangepast:

- positie van de inrit van de parkeerkelder;
- hoogte van bebouwing in de Raamstraat;
- handhaven van bestaande rooilijn in de Raamstraat;
- aanpassing van oriëntatie bouwblokken grenzend aan de Raamdwardsstraat;
- handhaven van extra parkeerplaatsen op maaiveld.

Vanuit de enquête is ook veel input opgehaald die een plek zal krijgen in de uitwerking in de plannen in de vervolgfase van de planontwikkeling. De opbrengst gaat niet verloren.

*PM Het concept masterplan wordt nog gepresenteerd aan de direct-omwonenden en de rest van de buurt. Voor deze presentatie en dialoogbijeenkomsten met de omgeving wordt momenteel het Sensorapand ingericht.*

Ook in het vervolgtraject zullen wij contact blijven onderhouden met de buurt om hen goed te blijven informeren en te betrekken bij de verdere planvorming, sloop van panden en realisatie van de nieuwbouw.

De omgeving wordt uitgenodigd mee te denken over het inrichtingsplan van de openbare ruimte, het mobiliteitsplan en het stedenbouwkundige plan. Deze plannen worden uiteindelijk juridisch geborgd in het bestemmingsplan en vergunningen. Voor vaststelling van een bestemmingsplan of voor afgifte van een vergunning is uiteraard de formele inspraakprocedure van toepassing bij de gemeente Deventer.

## 2. CONTEXT EN ANALYSE



# Context

Het Sensoracomplex bevindt zich aan de oostzijde van de stad en maakt tegelijkertijd deel uit van de binnenstad, de Singelzone en de Raambuurt. Het is het laatste industriële complex in de Raambuurt, een wijk die de afgelopen jaren succesvol naar woningbouw is getransformeerd. Het gebied dat twintig jaar geleden nog werd gekenmerkt door leegstaande fabrieken, loodsen en silo's is nu een gewilde woonwijk van Deventer geworden.

Het complex bestaat nu uit leegstaande industriële gebouwen van de Sensora. De eerste gebouwen dateren van eind negentiende eeuw, later zijn er allerhande bijgebouwde bouwwerken van latere datum aan toegevoegd.

In 2018 gaf de gemeente Deventer een handelingsperspectief uit voor de herontwikkeling van het Sensoracomplex. Richtinggevend document voor de ontwikkeling is het Handelingsperspectief Sensora-Raambuurt (2018). De drie hoofdambities, met ontwikkeldoelen en aandachtspunten, die hierin zijn beschreven, zijn de volgende. Deze zijn ook de basis voor dit masterplan.

## Doorontwikkelen in historisch perspectief

Er wordt respectvol omgegaan met zichtbare en verborgen sporen uit het verleden. De herontwikkelingsopgave wordt verbonden met de biografie van de plek en het erfgoed. De afwisseling tussen het groene bolwerk en de negentiende-eeuwse industriële bedrijvigheid blijft zichtbaar door de inrichting van de buitenruimte langs de

# Handelingsperspectief

Buitengracht, het industriële karakter van het Sensoracomplex en de herkenbaarheid van het Prinsenbolwerk en de oeverlijn. De locatie wordt een stepping-stone tussen onderscheidende stedelijke milieus door middel van een aantrekkelijke verbinding voor voetgangers en fietsers en een binnenstedelijk woonmilieu.

## Industrieel bolwerk

Kloeke nieuwbouw die met haar korrel, schaal, hoogte en vormgeving refereert aan de huidige industriële bebouwing en inspeelt op het karakter van het gebied: ruw, industrieel, eigzinnig en functioneel. De vernieuwing past in de structuur. Er is balans in de keuze voor nieuwbouw, transformatie en/of behoud van panden, en dus ook tussen vernieuwing en het omgaan met aanwezige waarden, de herkenbaarheid en gelaagdheid in de ontwikkeling van het gehele complex en de leesbaarheid van individuele gebouwen. De 'doorwaadbaarheid' van het nieuwe complex vanuit de Raambuurt wordt vergroot.

## Onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu

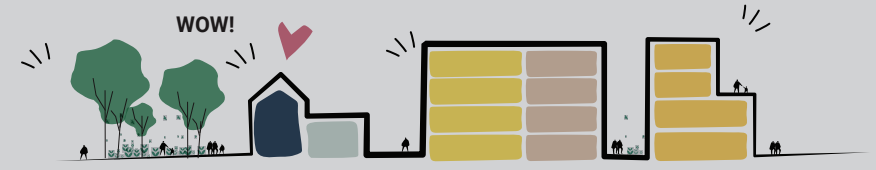
Het Sensoracomplex wordt voornamelijk een woonmilieu. Ondersteunend aan een levendige binnenstedelijke woonomgeving is er enige ruimte voor andere functies die de kwaliteiten van het woonmilieu niet onder druk zetten. Er zijn kansen in de combinatie van hergebruik en nieuwbouw. Het

specifieke karakter van de bestaande panden kan ingezet worden om onderscheidende woningtypes te maken en eventuele andere functies een plek te bieden. Er wordt een mix van gestapeld en grondgebonden woningen in diverse prijsklassen gemaakt en er wordt gebouwd voor een breed scala van doelgroepen en woonconcepten. Er is levendigheid en wisselwerking tussen de gebouwen en de buitenruimte.



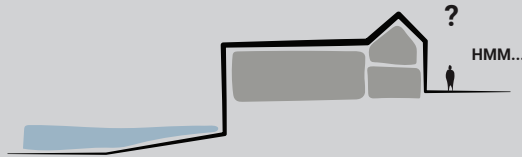
Handelingsperspectief: 'Sluiskom en Buitengracht als verbindend element'





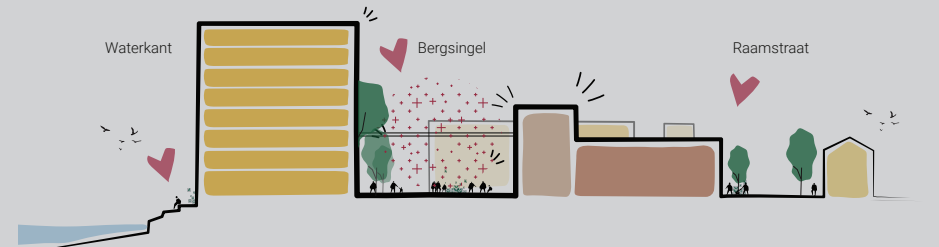
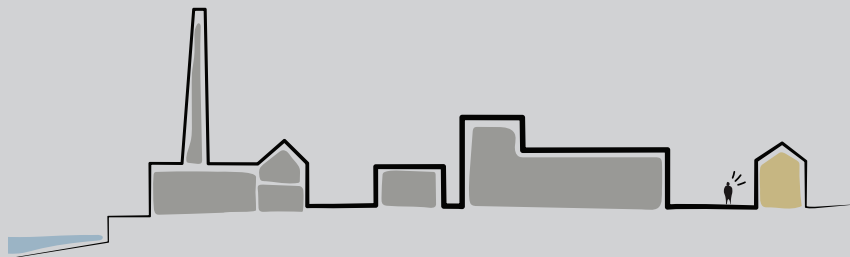
### Doorontwikkelen in historisch perspectief

*Respectvol omgaan met zichtbare en verborgen sporen uit het verleden.  
De herontwikkelingsopgave wordt vanuit de biografie van de plek en het erfgoed gedefinieerd.*



### Industrieel bolwerk

*Kloeke nieuwbouw die met haar karakter refereert aan de bestaande industriële  
bebouwing en een nieuw gezicht van Deventer aan de buitentengracht zichtbaar  
maakt: ruw en industrieel maar toch groen en toegankelijk*



*Het specifieke karakter van de bestaande panden wordt ingezet om  
onderscheidende kwaliteiten en woningtypes te maken.*

### Onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu

# Context

De door de gemeente gestelde doelen, verwoord in het handelingsperspectief, hebben wij goed geanalyseerd en vanuit deze analyse hebben wij een visie op de ontwikkeling opgesteld. Uitgangspunt hierbij is de verankering van het Sensoraterrein in het stedelijke weefsel.

1. Bolwerken: het plangebied zal herkenbaar zijn als een van de voormalige vestingwerken door een lommerrijke setting, vormentaal, inrichting en relatie met het water. Er komt een verbinding langs de oever.

2. Stepping-stone tussen twee onderscheidende stedelijke woon(werk)milieus, het centrum en het Havenkwartier. Sensora vormt een aantrekkelijke verbinding voor voetgangers en/of fietsers langs de Buitengracht middels de uitnodigende en verblijfsgerichte openbare ruimtes. De locatie is onderdeel van de Centrumschil, met grote ontwikkeldynamiek (o.a Sluiskwartier, de Kien, ROTO-locatie e.a. gebieden met grote ontwikkeldynamiek)

# Verankerd in het stedelijke weefsel

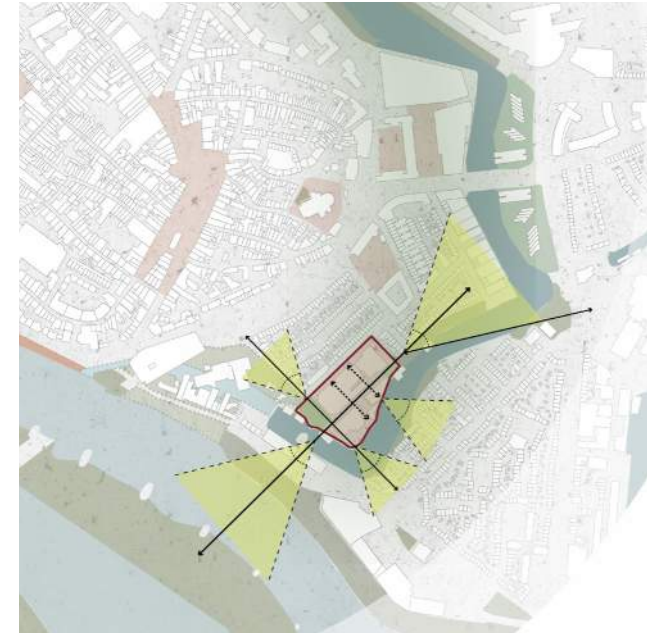


**3. Fijnmazige stedelijke structuur:** het Sensoraterrein wordt met de bestaande stedelijke structuur van de Raambuurt verbonden. Grofweg bestaat de omgeving uit lange lijnen in de oost-westrichting en kortere, onderbroken lijnen in de noord-zuidrichting. Tezamen vormen ze een fijnmazige stedelijke structuur. Door de korte lijnen en kleine blokken zal Sensora bijdragen aan de historische structuur. De 'doorwaadbaarheid' van het nieuwe complex vanuit de Raambuurt wordt daarmee gegarandeerd.

**4. Visuele relaties:** belangrijk zijn de visuele relaties tussen het gebied en zijn omgeving. Op een aantal punten is er wijds uitzicht op de omgeving vanuit het gebied.



3. Fijnmazige historische structuur



4. Visuele relaties

# Context

## Verankerd in het stedelijke weefsel

**5. Hard en Zacht:** het bolwerk kent twee gezichten, een groen (zeventiende-eeuws) nalatenschap en de hardere kade, die door industriële ontwikkelingen is geïntroduceerd. Deze tweedeling is ook in het gebied te lezen. Senzora biedt de mogelijkheid om een groene zachte waterkant te introduceren als aanvulling op de stenige inrichting van het bolwerk in de Raambuurt.

**6. Formeel en informeel:** de omliggende stedelijke structuur kent een subtiele, maar grote diversiteit aan open ruimtes. Belangrijke verblijfpleinen met ruimte voor spelen en ontmoeting markeren bijzondere plekken in de omgeving. Daarnaast vormen schakelpleinen een belangrijke rol in het definiëren van overgangen, oriëntatie en/of herkenningspunten. Deze hiërarchie aan plekken is cruciaal om een gebied in zijn context te verankeren en om de routes en plekken met elkaar te verbinden.

**7. Raamblok:** een belangrijk kenmerk voor de Raambuurt zijn de lange blokken onderbroken door steegjes of informele padenstructuren. Elk blok heeft een eigen karakteristiek, en bestaat uit een afwisseling van korte en lange blokken.

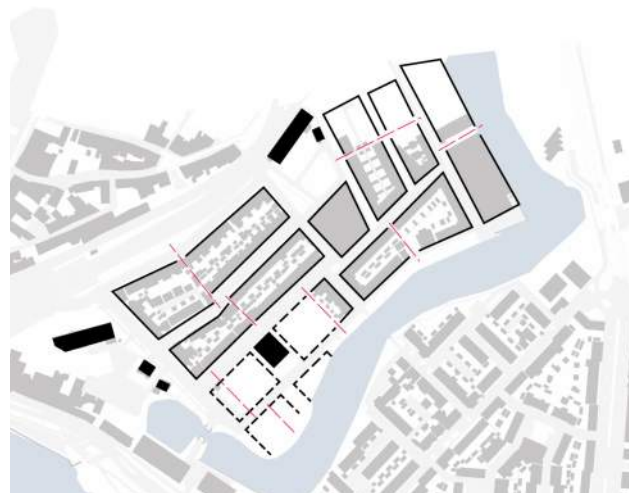
**8. Deventerse specials:** de omgeving kent ook veel herkenbare *specials*. Dit zijn vaak getransformeerde gebouwen of juist nieuwe toevoegingen, die zijn geïntegreerd in blokken of zelfstandig staan.



5. Hard en Zacht



6. Formeel en informeel



7. Raam-blok



8. Deventerse specials



# Context

## Locatie in historische context

De Raambuurt heeft zijn naam verkregen van de 'ramen' (rekken) die werden gebruikt om de gevolve (vervilte) lakense stof, die in de stad door het weversgilde werd gemaakt, op te rekken. Het terrein is al op de oudste kaart van Deventer aangeduid als 'Ramen' en ligt dan nog buiten de middeleeuwse stad. Tussen 1597 en 1621 wordt een vesting rond de stad gebouwd, met een bastion (het Prinsbolwerk) op de locatie van die oude Ramen. Die vesting wordt afgebroken zodra in 1874 de vestingwet wordt afgeschaft. Steden mogen vanaf dat moment hun vestingwerken afbreken. Op de locaties van de bolwerken mag nu gebouwd worden, op het Prinsbolwerk komt ruimte voor industrie en handel. Er komt een stoomolieslagerij, een grutterij, een lijnmeelfabriek en een gasfabriek.

In 1916 vestigt Sensora zich in de Raambuurt met een eerste fabrieksgebouw naar ontwerp van J. van Dijk. Dit gebouw aan de Raamstraat is als geheel goed intact gebleven. In de jaren die volgen wordt het hele blok tussen Raamstraat, Sluisstraat en de Buitengracht in gebruik genomen door Sensora. Hierdoor wordt de Bergsingel een conglomeraat aan industriële bouwstijlen die de lange geschiedenis van Sensora weergeeft.

# Het verleden



Kaart Deventer van Blaeu (1649) — Afbeelding van de stad en vesting zoals die onder prins Maurits was ontstaan

# Context

## Senzora

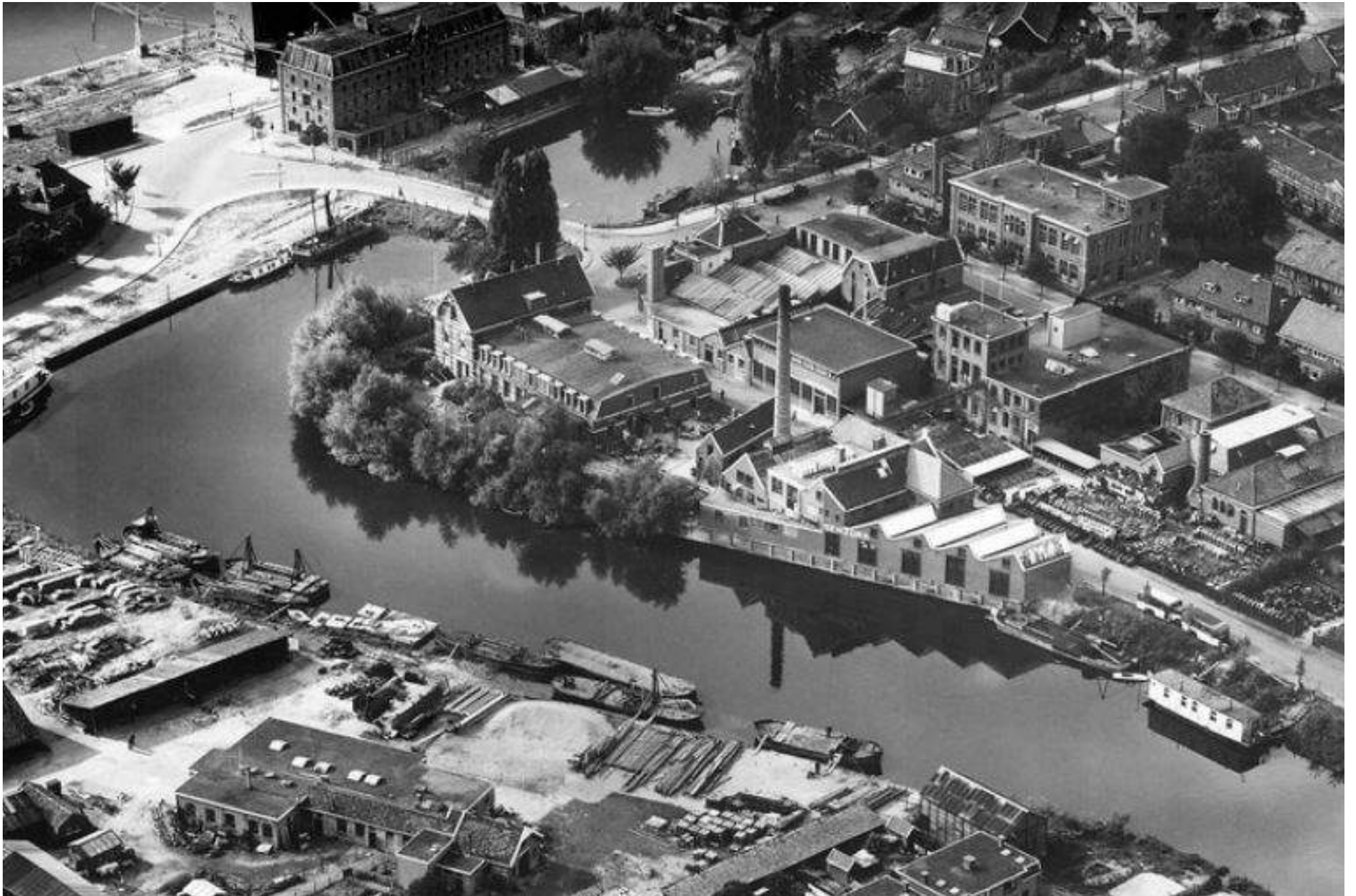
De oprichter van het uiteindelijke Sensora is A.J. Schoemaker die in 1876 een kruidenierswinkel in de binnenstad van Deventer kan overnemen. Ook zijn twee oudste zonen komen aan het begin van de twintigste eeuw in de winkel werken. Al snel komen de productiewerkzaamheden voor zeepoeder op gang en wordt de locatie in de binnenstad te klein. De gebroeders Schoemaker laten daarom aan de Raamstraat een nieuw fabrieksgebouw bouwen. In 1916 begint de productie van zeep, suikerwaren en een koffiebranderij op deze nieuwe locatie. In 1917 wordt de NV Sensora opgericht. De naam komt voort uit de namen Schoemaker en Zonen Raamstraat. Vanaf die periode breidt het bedrijf verder uit aan de Raamstraat en Bergsingel.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog kan Sensora een belangrijke rol spelen voor de gemeenschap. De fabrieksmedewerkers worden vrijgesteld van arbeid in Duitsland. Door te rouleren tussen de afdelingen kunnen alle werknemers in Deventer blijven. De opslagkelder onder het pand aan de Raamstraat biedt bij de bombardementen toevlucht aan de omwonenden. Een gedenksteen in de gevel van het kantoor aan de Bergsingel herinnert daaraan. In 1996 bouwt Sensora een nieuw bedrijfspand op Kloosterlanden en verhuist een groot deel van de productie daarheen. In 2018 verhuizen de laatste productieonderdelen naar deze locatie en is alleen het kantoor nog gevestigd in de Raambuurt.

# Het verleden









# Context

De geschiedenis van de plek, en dan met name het industriële verleden, zijn goed herkenbaar op het Sensoracomplex. Het draagt ook bij aan de identiteit van de buurt. Bij de transformatie van de naastgelegen Raambuurt zijn veel oude fabrieksgebouwen verdwenen en vervangen door nieuwbouw. Enkele markante pakhuizen zijn bewaard gebleven, waardoor ook de Raambuurt een aantrekkelijk en afwisselend woongebied is geworden.

## Bebouwing

In de loop van de jaren is het Sensoracomplex bijna volledig dichtgegroeid met uitbreidingen, afgezien van de Bergsingel en enkele resterende open ruimtes die willekeurig – zonder stedenbouwkundige reden – zijn ontstaan. Deze organische groei is het meest belangrijke kenmerk van het Sensoraterrein.

Het complex bestaat uit kleine en grote gebouwen die met elkaar vergroeid en verbonden zijn. Tussen eerdere en latere panden zijn puin opengemaakt om grotere binnenruimtes te creëren. De binnenwereld van dit complex laat zich dus niet direct lezen van buitenaf. Zo is ook het meest markante gebouw, Raamstraat 10, nauwelijks zichtbaar vanaf de Bergsingel doordat het is ingepakt met bijgebouwen.

# Kenmerken Sensoraterrein



Vogelvluchtfoto bestaande bebouwing



Zicht vanaf de overkant van de singel.



Luchtfoto bestaande bebouwing



Bergsingel

De bouwhoogtes in het plangebied variëren in beperkte mate. Enkele bouwdelen zijn 13 à 14 meter hoog maar het merendeel is tussen de 8 en 10 meter hoog. De daken zijn voornamelijk plat, afgewisseld met een paar zadeldaken, schilddaken en sheddaken.

### Openbare ruimte

Aan de lijn die het water volgt is het voormalige bolwerk nog te herkennen. Vanaf het water is echter alleen een dichte muur te zien waaraan zijn geschiedenis als ontmanteld bastion nauwelijks afleesbaar is. Er is geen contact tussen het terrein en het water.

De openbare ruimte is hard ingericht en kenmerkt zich door een hoge diversiteit: klinkers van verschillende formaten, kinderkopjes, betontegels en stelconplaten. Groen is vooral aan de waterkant te vinden. Aan de oever staat een viertal zeer volgroeide bomen. Het groen schermt het terrein van de zuid- en westkant af van zijn omgeving.



Ontwikkeling Sensoraterrein door de jaren heen



Huidige structuur opgebouwd uit verschillende type gebouwen uit verschillende tijden



Resterende open ruimtes

# Context

## Een karakteristiek geheel

Het gehele ensemble van bedrijfsgebouwen vormt volgens het handelingsperspectief een karakteristiek geheel. Geen van de gebouwen heeft een monumentale status maar juist de samenhang maakt het bijzonder. Ook wat ons betreft kan deze karakteristieke uitstraling juist een unieke kans bieden voor het maken van een onderscheidend woonmilieu. De 'Senzora-lappendeken' is terug te zien in dit masterplan, met een raamwerk waarin kenmerkende bestaande gebouwen behouden blijven, in combinatie met nieuwbouw. Hierdoor ontstaat een wijk met een eigen karakter, verankerd in de geschiedenis van de plek qua ruimtelijkheid, materiaal en atmosfeer. Maar tevens een nieuw Senzora, levendig en divers, ambitieus en vernieuwend.

## Vanuit het DNA van Senzora

Begin deze eeuw zijn er in de Raambuurt veel nieuwe woningen en appartementen gebouwd. Een aantal parels zoals de Inktfabriek, pakhuis Wijers, ten Hove, de Maalderij en de IJzermolen zijn behouden en daarbij is nieuwbouw toegevoegd op basis van de bestaande structuren. Met dit masterplan zetten wij dit principe voort en maken we dit nog sterker waardoor de historie nog beter afleesbaar is. Naast enkele prachtige parels in combinatie met nieuwbouw met een sterke eigen architectuur, zetten we in op zowel op het behoud van erfgoed als op nieuwbouw vanuit het DNA van de plek ontwikkeld.

# Waardering Sensoraterrein

## Waardering panden

Parallel aan de ontwikkelvisie voor Senzora hebben we voor elk pand of elke gevel van het Sensoracomplex die een cultuurhistorische waarde heeft, een zorgvuldige analyse uitgevoerd en een afweging gemaakt voor mogelijke inpassing ervan in de nieuwe situatie. Op basis hiervan is de conclusie getrokken dat, ook waar de panden omwille van functionele, financiële, esthetische en bouwtechnische argumenten niet in te passen zijn, ze nog steeds een sterk ruimtelijk fundament voor het nieuwe Senzora kunnen vormen.

Daarom zijn de panden niet alleen technisch onderzocht maar ook ruimtelijk en atmosferisch. Elk pand heeft bijzondere kenmerken die ter inspiratie kunnen dienen voor het nieuwe raamwerk of juist voor de verdere uitwerking in architectuur. (In de bijlage is een korte weergave van het onderzoek en kenmerken van elk pand opgenomen.)



Bergsingel 2



Transportband



Sluisstraat 23-25



Raamstraat 10



### Raamstraat 10: behouden

Bijzonder waardevolle bebouwing, wordt zorgvuldig gerenoveerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

### Raamstraat 2: slopen

Het originele gebouw werd in 1975 helemaal gesloopt en vervangen door een nieuwe hal met een stalen gevel. De waarde van het nieuwe pand zit enkel en alleen in zijn ruimtelijke kenmerken en daarom wordt gekozen voor sloop.

De ruimtelijke kenmerken van de hal vormen de basis voor de nieuwbouw. De kenmerkende steegstructuur wordt teruggebouwd en de rooilijnen van het pand worden aangehouden.

### Raamstraat 2: slopen

Dit is alleen de voorgevel van de voormalige watergasfabriek. De gevel is echter meerdere malen op grove wijze gewijzigd waardoor er weinig is overgebleven van de originele waarde. Het is moeilijk haalbaar om deze gevels te restaureren naar hun vroegere staat. Daarnaast is de gewenste woonfunctie lastig in te passen. Wel wordt de rooilijn teruggebracht en de interne indeling vertaald naar een steegstructuur. Ook wordt de optopping met setback als kenmerkende structuur met bijzondere materialisatie teruggebracht in het nieuwe volume.

### Sluisstraat 23-25: behouden

De kenmerkende bebouwing wordt getransformeerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

### Bergsingel 4: slopen

Dit complex heeft grote ingrijpende wijzigingen ondergaan en is nog maar ten dele origineel. Dit maakt het lastig te transformeren. Wel worden de rooilijnen van het volume aangehouden en de kenmerken van het ensemble vertaald tot een eigentijds beeld (zoals de kenmerkende sheddaken). Ook wordt hier het hoogteaccent gesitueerd, op de plek waar ook ooit het hoogteaccent stond.

### Bergsingel 2: slopen

Dit complex bestaat uit twee gedeelten: de fabriek met droogzolder en het kantoor met woonhuis. De aanbouw aan de voorzijde heeft geen waarde behalve de gedenksteen. De bebouwing is in zeer slechte staat en heeft geen monumentale waarde. Bovendien is juist een nieuwe krachtige ingreep nodig om het bolwerk te versterken.

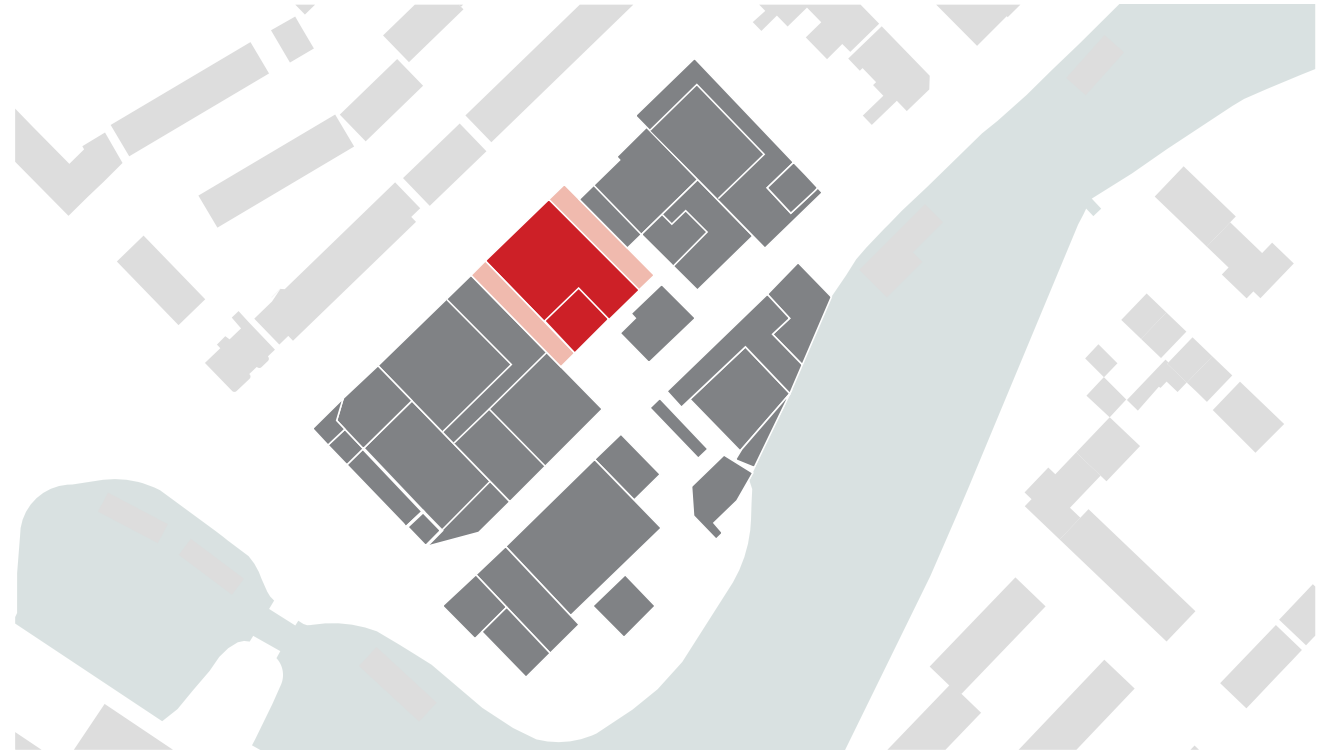
# Context

## Raamstraat 10: behouden als icoon

Dit gebouw is het eerste gebouw dat Senzora liet bouwen in de Raambuurt (1916). In het handelingsperspectief wordt voorgesteld van dit gebouw alleen de voorgevel aan de Raamstraat en het torentje te behouden en van het casco zelf slechts de karakteristieke elementen. Deze zijn er echter niet, het is vooral het casco dat nog origineel is en indruk maakt. Bouwkundig is het gebouw nog in redelijk goede staat, met uitzondering van het dak. Het gebouw en de kelder zijn nog in de oorspronkelijke staat. Met name de achtergevel maakt grote indruk en willen we meer zichtbaar maken.

In de totale stedenbouwkundige setting van de Raambuurt neemt dit pand een centrale plaats in. Het is in zijn geheel zeer goed te restaureren en te transformeren naar kantoorruimte of een publieke functie. Op deze wijze zal het gebouw kunnen functioneren als een stepping-stone naar het Havenkwartier en kan het gebouw als 'nieuwe parel' haar plek gaan innemen in de Raambuurt. De twee aanbouwen aan de zijkanten worden gesloopt en de dichtgemetselde raamopeningen worden weer opengemaakt.

# Waardering Sensoraterrein





# Context

## Sluisstraat 23/25

Dit complex bestaat uit twee gedeelten, het kantoor/woonhuis aan de voorzijde en een drukkerij aan de achterzijde.

### *Kantoor/woonhuis*

Het kantoor aan de voorzijde is een bijzonder pand, met name door zijn ligging en kleurstelling. Het neemt een heel markante positie in aan de Sluisstraat. De voorgevel was oorspronkelijk schoon metselwerk met aan beide zijkanten een éénlaagse aanbouw. Het gebouw verkeert bouwkundig in een redelijke staat. De oorspronkelijke deuren zijn in het verleden vervangen, ook veel andere oorspronkelijk details zijn in de loop der tijd verloren gegaan. Door de geringe diepte van circa 4 meter is het hoofdgebouw maximaal te transformeren naar 2 woningen of naar een combinatie van wonen en werken. De achtergevel is een gesloten gevel met op de begane grond doorgangen naar de drukkerij. Dit markante gebouw zal straks een prominente plek aan de singel krijgen: een parel in het groen.

### *Drukkerij*

De drukkerij heeft zes stalen gietijzeren kolommen en een sheddak bestaande uit vier gedeelten. De drukkerij is niet te verbouwen naar woningen zonder het verlies van de sheddaken, vanwege brandveiligheid en bruikbaarheid. Er zijn echter goede mogelijkheden om de gietijzeren kolommen elders zichtbaar in het plan in te passen.

# Waardering Sensoraterrein



# 3. ONTWIKKELPRINCIPES



# Ontwikkelprincipes

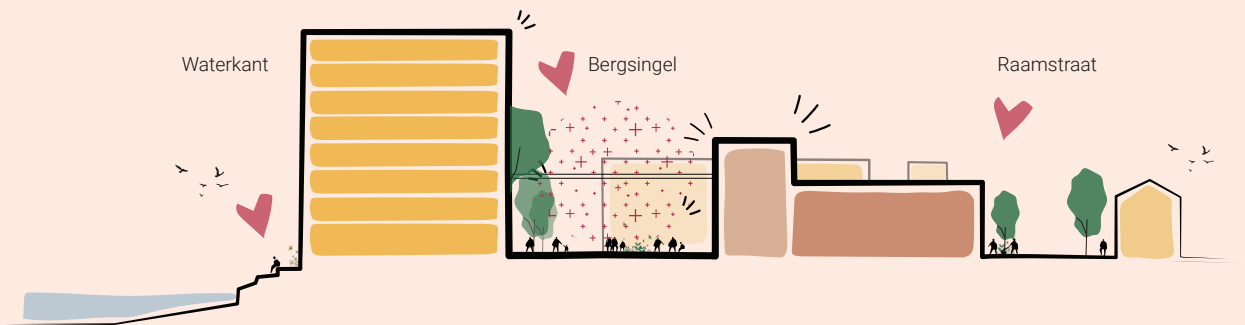
Dit masterplan verwoordt en verbeeldt de ambitie voor de transformatie van Sensora tot een eigenzinnig en levendig binnenstedelijk woonklimaat. Hier zal ruimte zijn voor een diversiteit aan woningen voor mensen die graag in de stad wonen én zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek.

Het masterplan vormt het startpunt voor de ontwikkeling van de transformatie van dit industrieterrein naar een onderscheidend woonmilieu, waarin naast diversiteit in woontypologie ook op kleine schaal voorzieningen worden gerealiseerd.

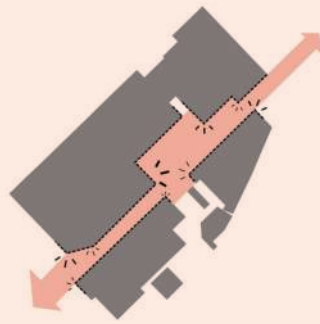
Het masterplan combineert de ambitie om bij te dragen aan de woningbouwopgave van Deventer met de opgave een stuk stad te maken dat open en aantrekkelijk is voor alle Deventenaren.

Daarnaast is zijn ligging aan de rand van de binnenstad sterk bepalend voor de kwaliteiten die gerealiseerd worden, zoals de leesbaarheid van historie, de bereikbaarheid en de vergroening. Daarom is er in het plan veel aandacht voor de openbare ruimte, structuur en erfgoed. Het masterplan geeft geen definitief eindbeeld maar schetst zorgvuldig geformuleerde ontwikkelprincipes voor verdere uitwerking. Met de flexibiliteit van dit plan kunnen alle betrokken partijen vervolgens verdere of andere stappen nemen in het ontwikkelingsproces.

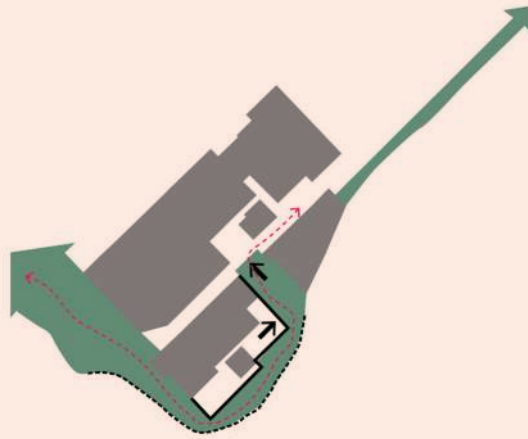
# Stedenbouwkundige principes







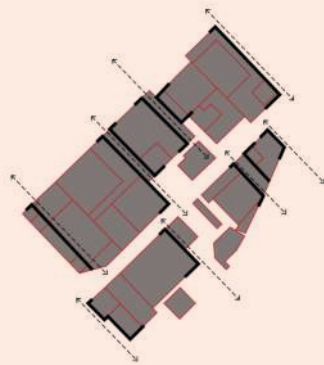
1. Bergsingel  
Levendige ruggengraat



2. Bolwerk  
Groen, blauw en toegankelijk



3. Raamstraat  
Informele woonstraat



4. Korrel  
Ensembles op het Sensoratapijt

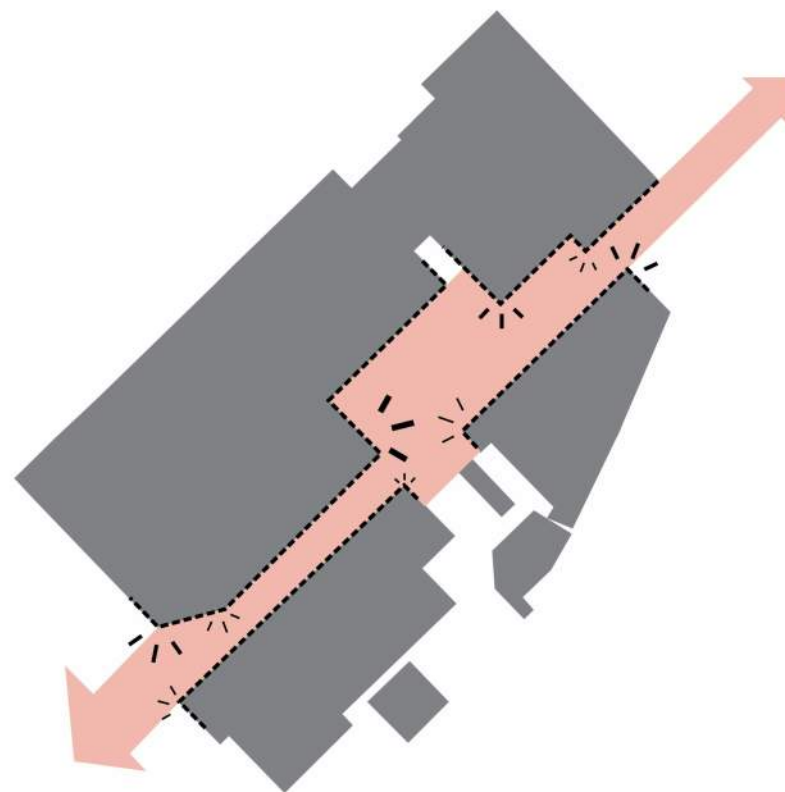


5. Plekken  
Herkenbare openbare ruimte

## 1. Bergsingel

### *Een levendige ruggengraat*

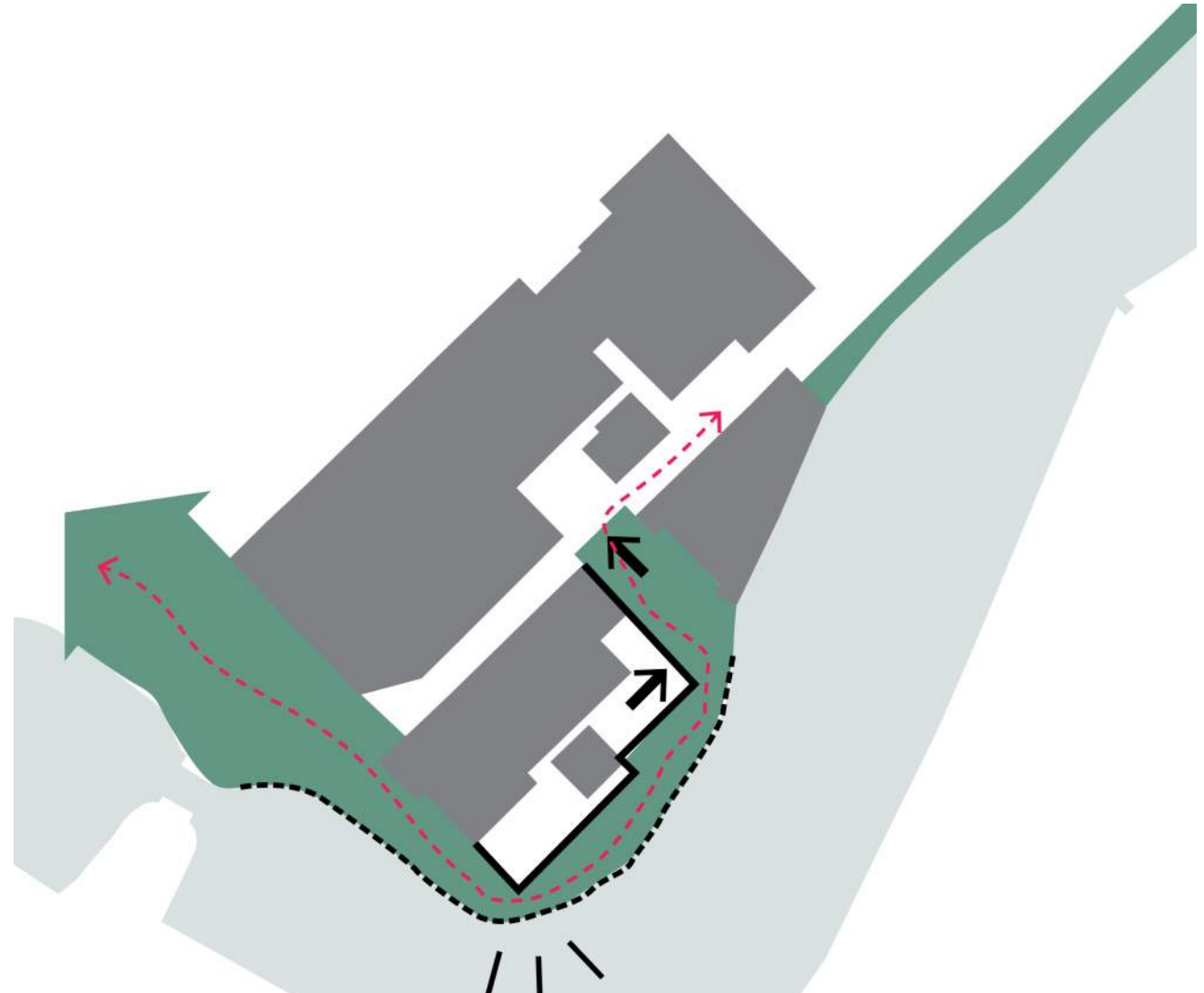
De Bergsingel is een voortzetting van de kwaliteiten in de Raambuurt. We introduceren setbacks in de gevels, waardoor de Bergsingel geen klassiek straatbeeld krijgt, maar er juist variatie ontstaat in ruimtelijke beleving. Door de terugliggende rooilijnen ontstaan bijzondere bebouwingshoeken en randen, die extra aandacht verdienen in de verdere uitwerking. De Bergsingel verbindt de singel aan zowel de oost- als de westzijde en vormt daarmee een ruggengraat voor het plangebied. De bijzondere openbare ruimtes van het Sensoraterrein liggen altijd in directe verbinding met de Bergsingel.



## 2. Bolwerk

### *Groen, blauw en toegankelijk*

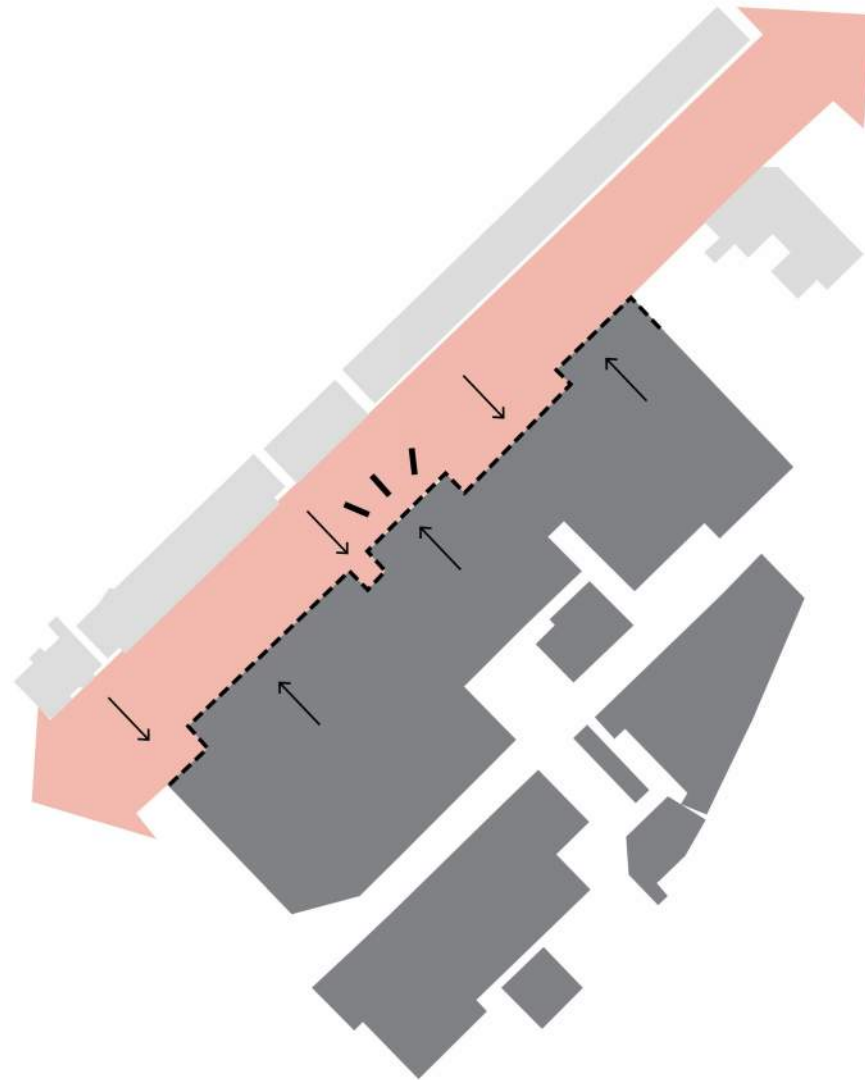
Het bolwerk krijgt opnieuw een groen karakter en vormt daarmee een contrast met het stenige Nassaubolwerk. Het moet toegankelijk en uitnodigend zijn voor iedereen. De doorwaadbaarheid van het plangebied moet ervoor zorgen dat het water van de singel in het plangebied zichtbaar en erfahrbaar is. Op een informele manier word je vanuit het plangebied hiernaartoe getrokken en voel je dat dit onderdeel is van een groter systeem en van de historie van de stad.



### 3. Raamstraat

#### *Een informele woonstraat*

De Raamstraat wordt ingericht als een informele woonstraat. Wij stellen voor om hier geen harde rooilijn te maken, maar een versprongen rooilijn, om zo de natuurlijke opbouw van het Sensoraterrein zichtbaar te maken. Hiermee worden de bestaande set-backs en variatie in korrelgrootte van de bouwblokken behouden, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Raamstraat.





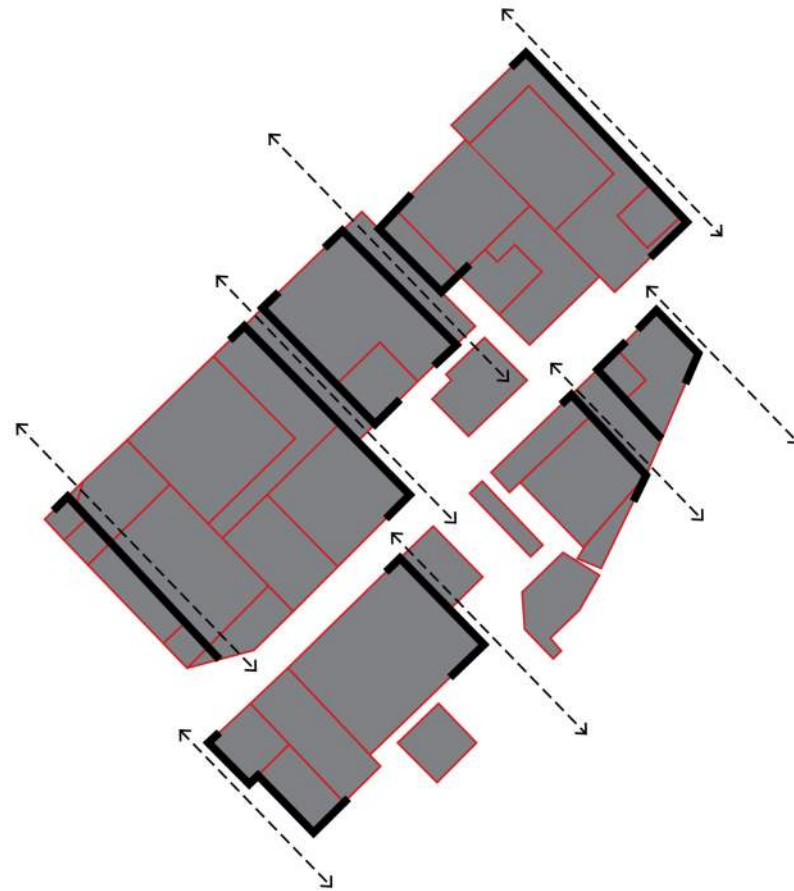
#### 4. Korrel

##### *Ensembles op het Sensoratapijt*

Ooit stonden gebouwen op het Sensoraterrein los in de ruimte. Gaandeweg zijn de gebouwen aan elkaar gegroeid. Wij willen de kleinschaligere korrel terugbrengen door de bijzondere gebouwen te omarmen en de latere aanbouwen weg te halen. Hierdoor komt er meer lucht in het plan wat de ruimtelijkheid ten goede komt. De nieuwe stedenbouwkundige korrel sluit beter aan bij de menselijke maat en schaal, en draagt bij aan de kwaliteiten van dit gebied.

Het Sensorapand (Raamstraat 10) komt weer los in de ruimte te staan en is beter zichtbaar als parel van de buurt.

De nieuw ontstane ruimtes zullen de toegankelijkheid naar de singel verbeteren.

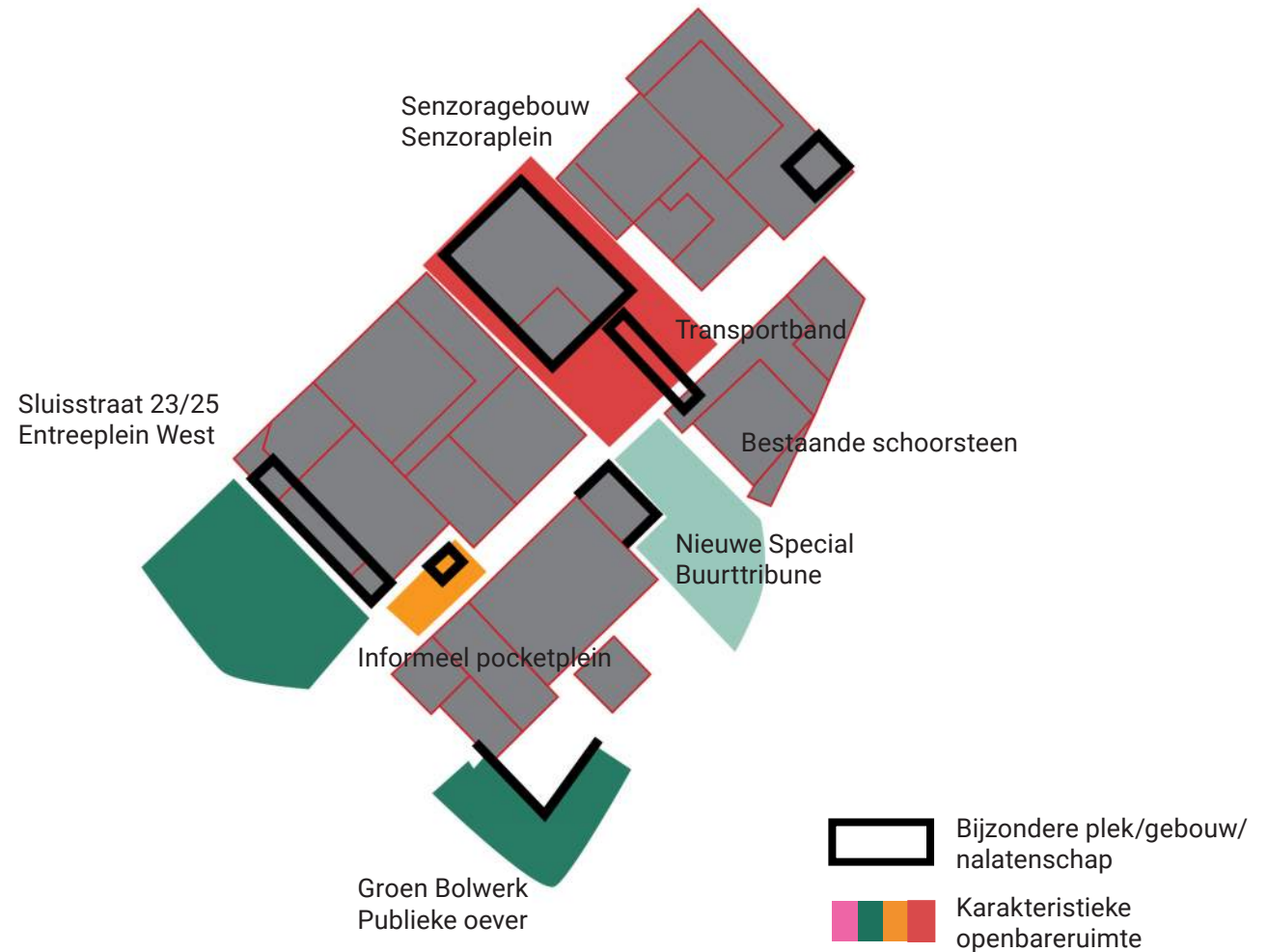


## 5. Plekken

### *Herkenbare openbare ruimte*

Bijzondere plekken in het plan maken we zichtbaar door middel van buitenruimtes. Deze reageren op een bijzondere kwaliteit (singel) of op bijzondere gebouwen (Senzorapand).

De diverse ruimtes zijn een voortzetting van de verblijfs- en schakelpleinen in de omgeving en verbinden op een vanzelfsprekende manier Senzora met de Bergsingel en het Sluiskwartier. Elke openbare ruimte krijgt zijn eigen subtiele karakter in relatie tot zijn context. Op deze manier wordt Senzora stevig verankerd in zijn omgeving.





# Ontwikkelprincipes

Deventer groeit! Naar verwachting zal de stad in 2030 ongeveer 105.000 inwoners tellen en groeit het aantal huishoudens met maar liefst 2.000 (4,5%). De meeste groei zit bij het aantal stellen zonder kinderen en vooral bij het aantal alleenstaanden.

Deventer heeft de afgelopen decennia vooral wijken aan de rand van de stad ontwikkeld en kan daar op basis van bestaande plannen nog eens 3.000 woningen bouwen. Een totale nieuwbouwproductie van 6.000 woningen in de bestaande stad én daarbuiten lijkt, mede in het licht van de woningbouwprioritering, realistisch. Hiermee is er binnenstedelijk nog een opgave van 3.000 woningen.

Bij nieuwbouw creëert de kwaliteit en identiteit van de plek de vraag van woningzoekenden. In Deventer wordt nadrukkelijk een beroep gedaan op de markt om variatie te bieden aan de verschillende types huishoudens, generaties, woonwensen en inkomens. De schil rond de binnenstad biedt kansen om bijzondere kleinstedelijke woonmilieus, ook in combinatie met werken, toe te voegen. Met het Sensoraterrein is er de ambitie een eigenzinnig en levendig binnenstedelijk woonklimaat te creëren. Een gebied dat ruimte biedt aan een diversiteit aan woningen, werk- en atelierruimtes in de plint en plekken om te ontspannen. Gericht op mensen die een voorkeur hebben voor het stadse leven en zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek.

Om inzicht te krijgen in de potentiële doelgroepen voor Sensora hebben wij een marktonderzoek

# Onderscheidend woonmilieu, doelgroepen, programma

uitgevoerd. In het centrum van Deventer wonen nu voornamelijk alleenstaanden en stellen. De komende jaren wordt de vraag naar woningen in centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus groter dan het aanbod. Om een levendig en gemengd woonmilieu te creëren is een combinatie van jonge professionals, creatieve stedelingen, stadse gezinnen en vitale senioren het meest kansrijk. Deze mix brengt tevens meer diversiteit in de leeftijdsopbouw van de wijk. Wanneer we deze groepen naar het Sensoraterrein weten te trekken komt er meer variatie aan doelgroepen in de binnenstad van Deventer. Daarnaast zetten we in op een woonmilieu waar sociaal bewustzijn en individuele ambitie hand in hand gaan. Waar mensen kunnen samenleven op een eigentijdse vernieuwende manier. Waar ze zich verbonden voelen terwijl er toch alle ruimte is voor hun individuele behoeften. Waar het Sensorapand en het plein een centrale plek vormen voor een ongedwongen ontmoeting.

In Deventer neemt het aandeel hoogopgeleiden toe. Daarnaast is er een grote groep 55+'ers die na hun gezinsfase weer graag terug willen naar de binnenstad. Door van Sensora een intiem kleinschalig woonmilieu te maken, kunnen we deze midden- en hogere inkomensgroepen aan de stad binden. Ook kunnen we andere woonproducten aanbieden die bij deze doelgroepen passen. Daarnaast zetten we ook in op een aandeel sociale huur en vrije sectorhuur, vanuit de wens van een ongedeelde samenleving.

Een onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu dat aantrekkelijk is voor deze mix aan stadse doelgroepen vraagt om specifieke woonproducten. Een fors gedeelte van de woningen op het Sensoraterrein is grondgebonden. We voorzien een verdeling van stadswoningen (3- en 4-laags, al dan niet met werkruimte), beneden- en bovenwoningen, lofts en een gevarieerd appartementenaanbod. Door het historische en industriële karakter van het terrein te omarmen, dat op een eigentijdse manier te vertalen en door bij te dragen aan de sociale verbondenheid in de buurt en de stad, verzorgen we een onderscheidende toevoeging van woningen aan de stad Deventer.



vitale senioren



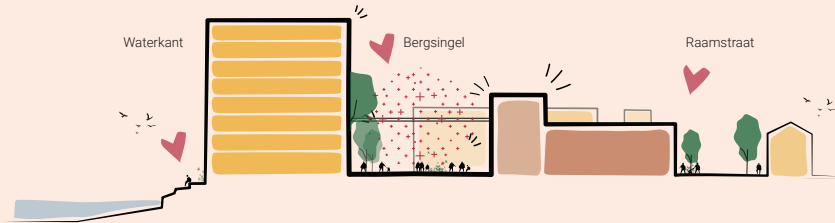
jonge professionals



stadse gezinnen



stadse gezinnen



creatieve stedelingen



kangoeroe gezinnen



jongeren



stadse gezinnen



vitale senioren



# 4. PLANCONCEPT



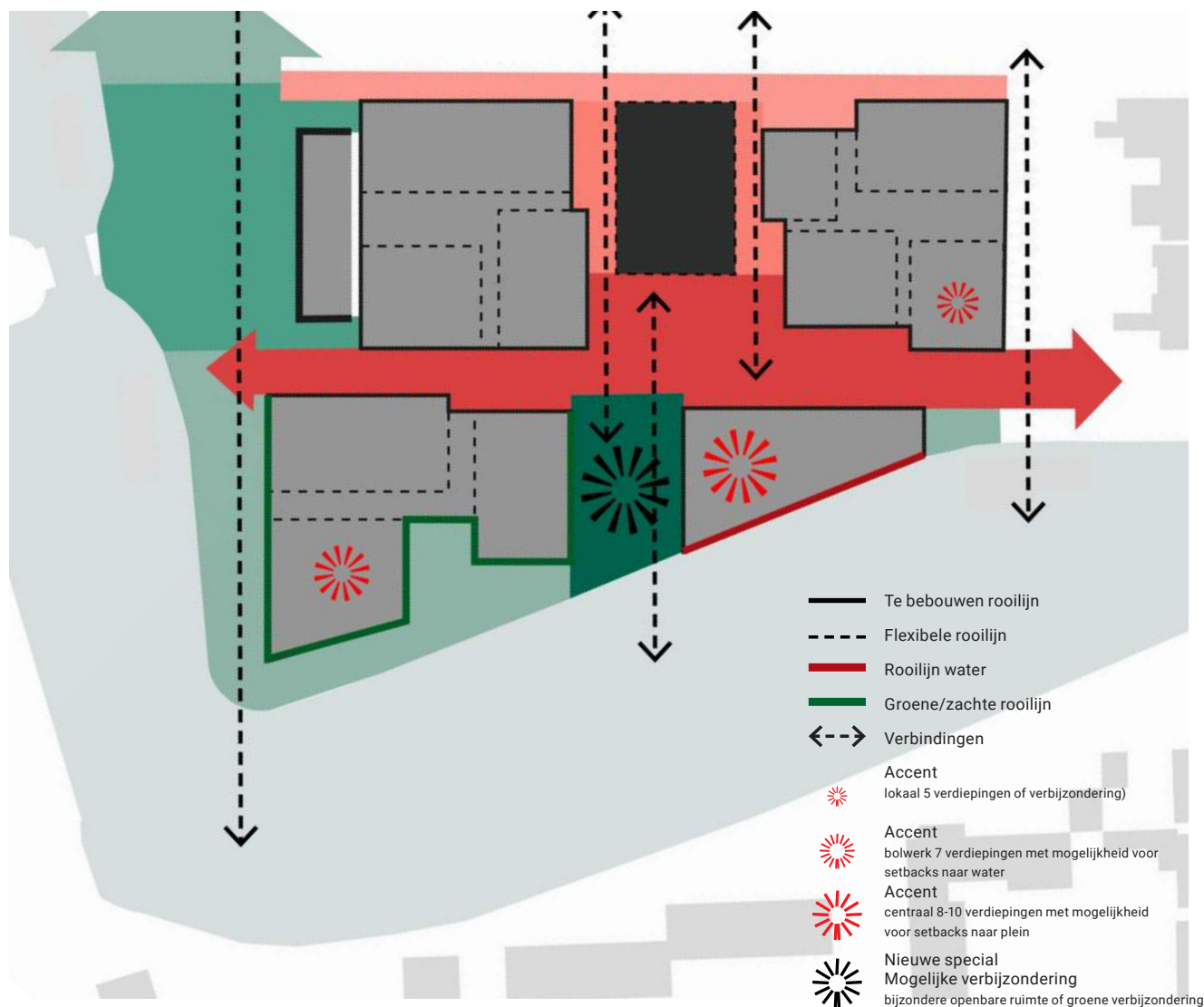
# Planconcept

Dit masterplan voorziet in een eigenzinnig en levendig binnenstedelijk woonklimaat op het Sensoraterrein dat ruimte biedt aan een diversiteit aan woningen voor mensen die een voorkeur hebben voor stadswonen en zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek.

Het stedenbouwkundige concept is gebaseerd op de hiervoor besproken principes. Belangrijk is dat de stedenbouwkundige structuur vanuit de logica van de plek opgebouwd wordt en de kenmerkende diversiteit zichtbaar zal zijn. Qua ruimtelijkheid volgt de nieuwbouw de richting en de vorm van het oude industriecomplex. Gebruikmaken van geschiedenis leidt echter niet automatisch tot historiserend ontwerp, wat ons betreft is herinterpretatie de sleutel tot een boeiende transformatie. Zo doet het nieuwe Sensora recht aan historie en heden en vormt het zelf weer de basis voor een nieuwe toekomst.

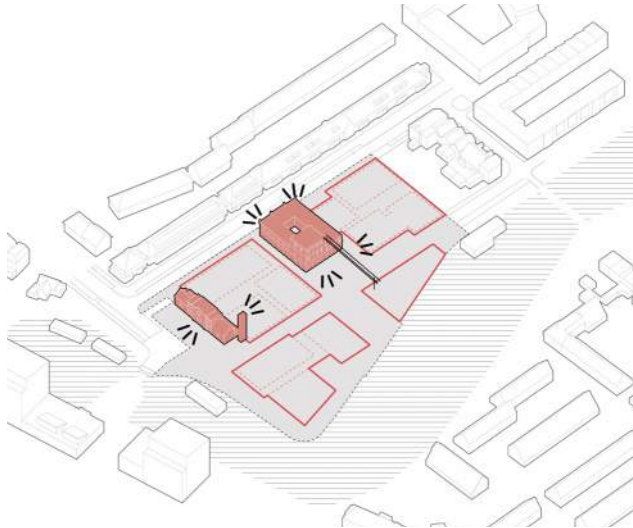
We hebben in ons ontwerp aansluiting gezocht met de structuurlijnen en ontwerpingrediënten van de omgeving. Net als de vroegere industriële complexen is het plan zeer gevarieerd en divers opgebouwd maar tegelijkertijd wordt het een helder leesbaar stuk stad. De openbare ruimte zorgt voor eenheid en verbindt het plangebied met de omgeving. De sporen van het bolwerk komen terug in de groene waterrand. Op visueel-strategische punten komen hoogteaccenten.

# Raamwerk

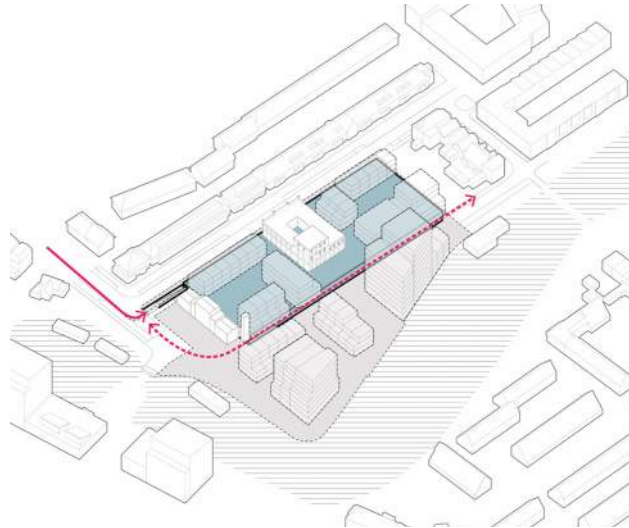


# Planconcept

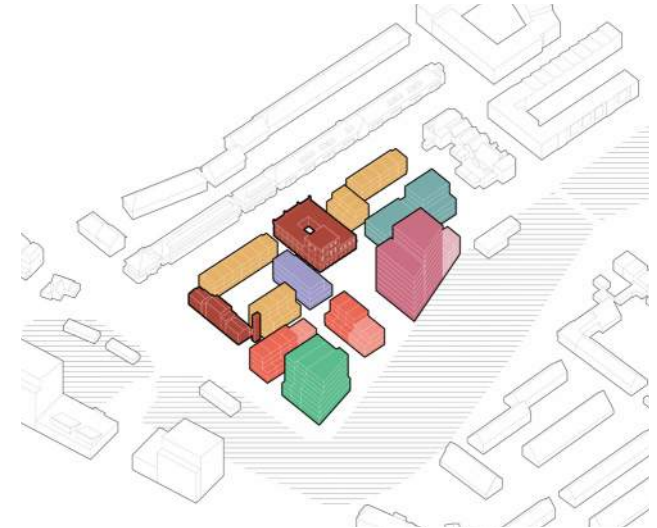
# Planbeschrijving per thema



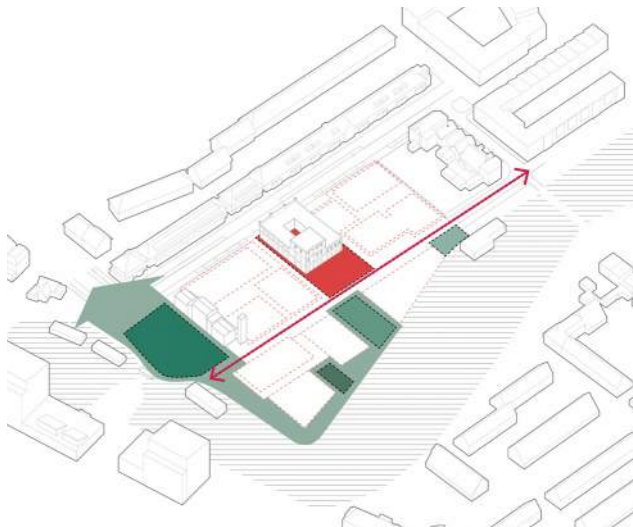
1. Erfgoed als basis



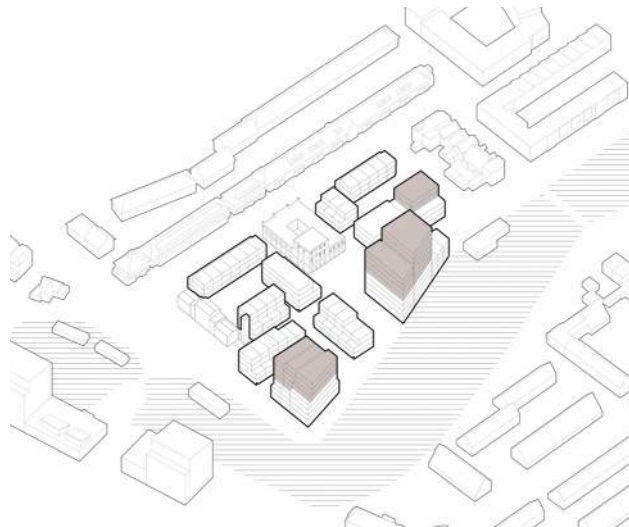
3. Mobiliteitsconcept



5. Programma



2. Openbare ruimte en groen



4. Accenten



6. Duurzaamheid

# Planconcept

• Dit masterplan is in hoge mate gestoeld op de historische identiteit van het terrein. Dit ondanks het feit dat het plangebied geen deel uitmaakt van het beschermde stadsgezicht van Deventer en geen van de bestaande stadswaarden in het plangebied een status als gemeentelijk of rijksmonument heeft. Het uitgangspunt is dat er een nieuwe bewoonbare buurt ontstaat die op verschillende manieren verwijst naar het verleden.

Dat wordt via de volgende lagen gedaan:

- stedenbouw/openbare ruimte waarbij de lappendekenstructuur als identiteitsdrager wordt ingezet;
- groen/water door het zichtbaar maken van het bolwerk en het bereikbaar maken van het water;
- materialisatie/symboliek door verwijzing in naamgeving, behoud van gedenksteden en robuuste materialen;
- architectuur waarbij zowel de nieuwbouw als de te behouden bestaande bebouwing exponenten zijn van het industriële verleden.

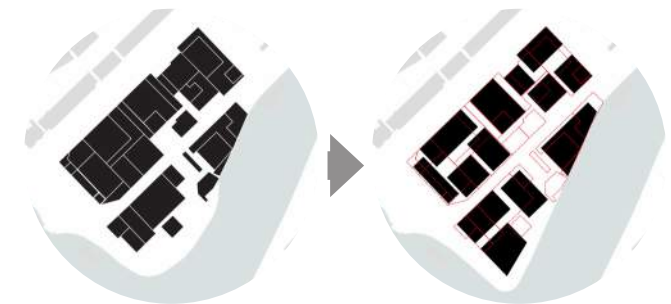
# Erfgoed als basis

## Stedenbouw: structuur als identiteit

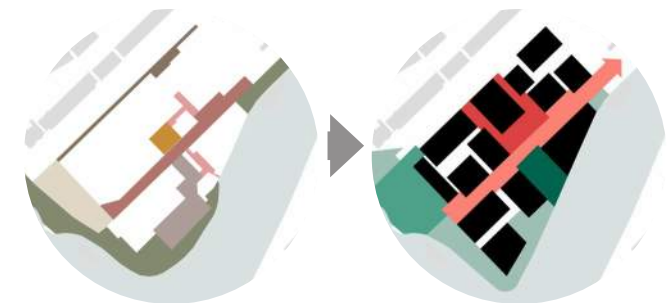
De organische groei van het Sensoracomplex is zichtbaar in de grillige morfologie. De fabriek is een mozaïek van gebouwde en open delen. Aan het begin van de vorige eeuw was de balans tussen open en dicht sterker, maar in de loop der tijd is het complex verder dichtgeslibd. Deze diversiteit van open en dicht zullen we terugbrengen in de vormen van gebouwen en ruimtes, door in de lappendeken van gebouwen te snijden tot er een goed doorwaadbare structuur ontstaat.

De speelse afwisseling van open en dichte ruimtes maken het complex beleefbaar als ware het het oude Sensoracomplex. Aan de Bergsingel zullen deze ruimtes opeenvolgend te benaderen zijn. Deze karakteristieke lappendeken biedt een unieke kans voor het maken van een onderscheidend woonmilieu.

In de nieuwe opzet voor het Sensoracomplex kunnen alle bewoners en bezoekers van de Raambuurt van de nieuwe routes en pleinen profiteren. Met name de volledige bereikbaarheid van de waterkant is een aanwinst voor de buurt en de alle andere inwoners van Deventer.

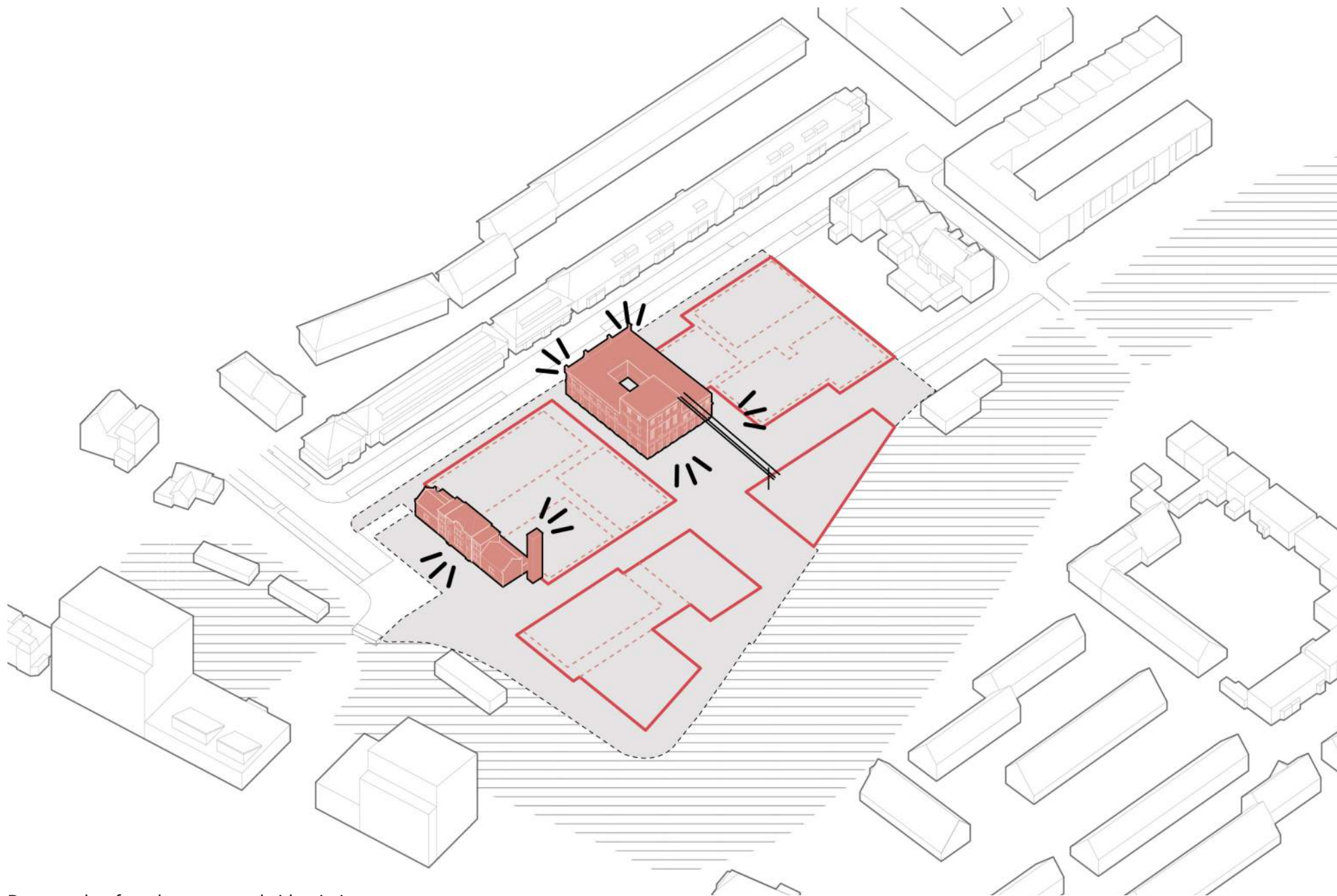


Massa



Ruimte





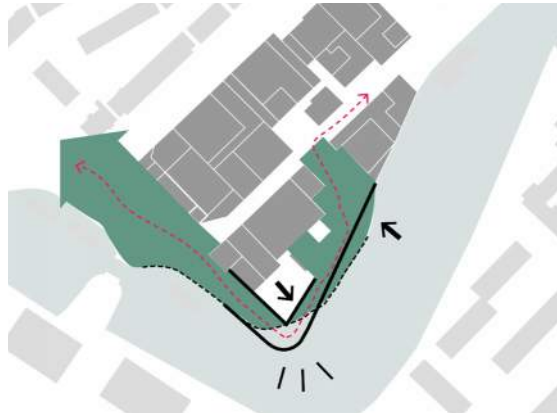
Raamwerk erfgoed: structuur als identiteit

# Planconcept

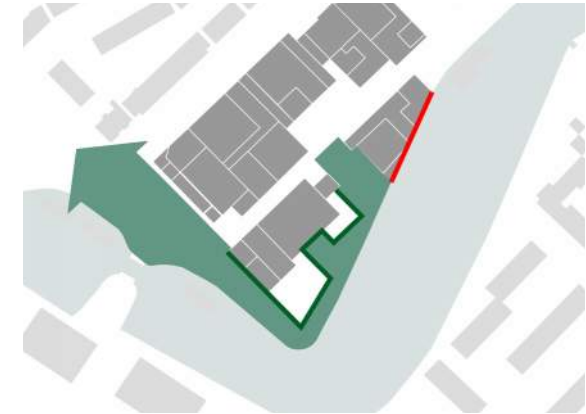
# Erfgoed als basis

## Groen en water: het bolwerk weer zichtbaar

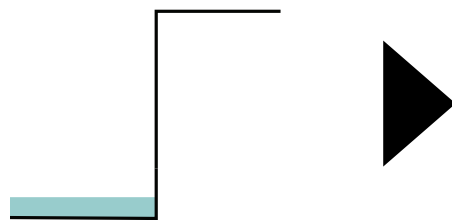
Een belangrijke ingreep bestaat uit het zichtbaar en bereikbaar maken van de Buitengracht. In het onderliggende plan wordt de waterkant weer een plek om te verblijven en rond te lopen. Zowel de industriële waterkant als de zachte, groene bolwerken zijn voor ons inspiratie voor de herinrichting. Het een kenmerkt zich door harde kades met scherpe randen, het andere door glooiende oevers en beplanting. Wij willen dat terug laten keren in een kenmerkende tweedeling in het gebied, met een cluster direct aan het water, geïnspireerd door de industriële kade, en met een groene overgang als referentie naar de zachte, groene bolwerken.



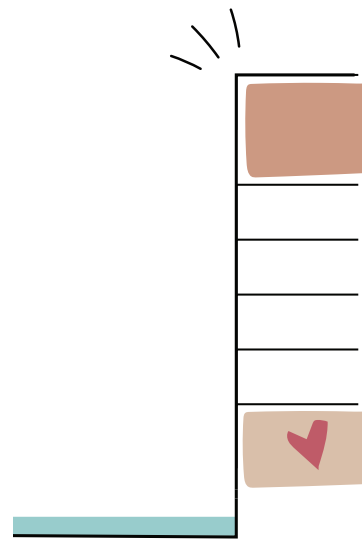
Principe oeveraanpassing en compensatie op eigen terrein



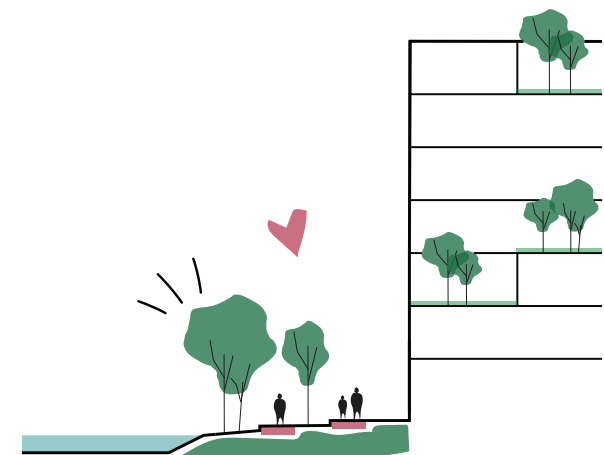
Twee rooilijnen: een harde rooilijn geïnspireerd door industrie en een zacht groen bolwerk met bijzondere typologie.



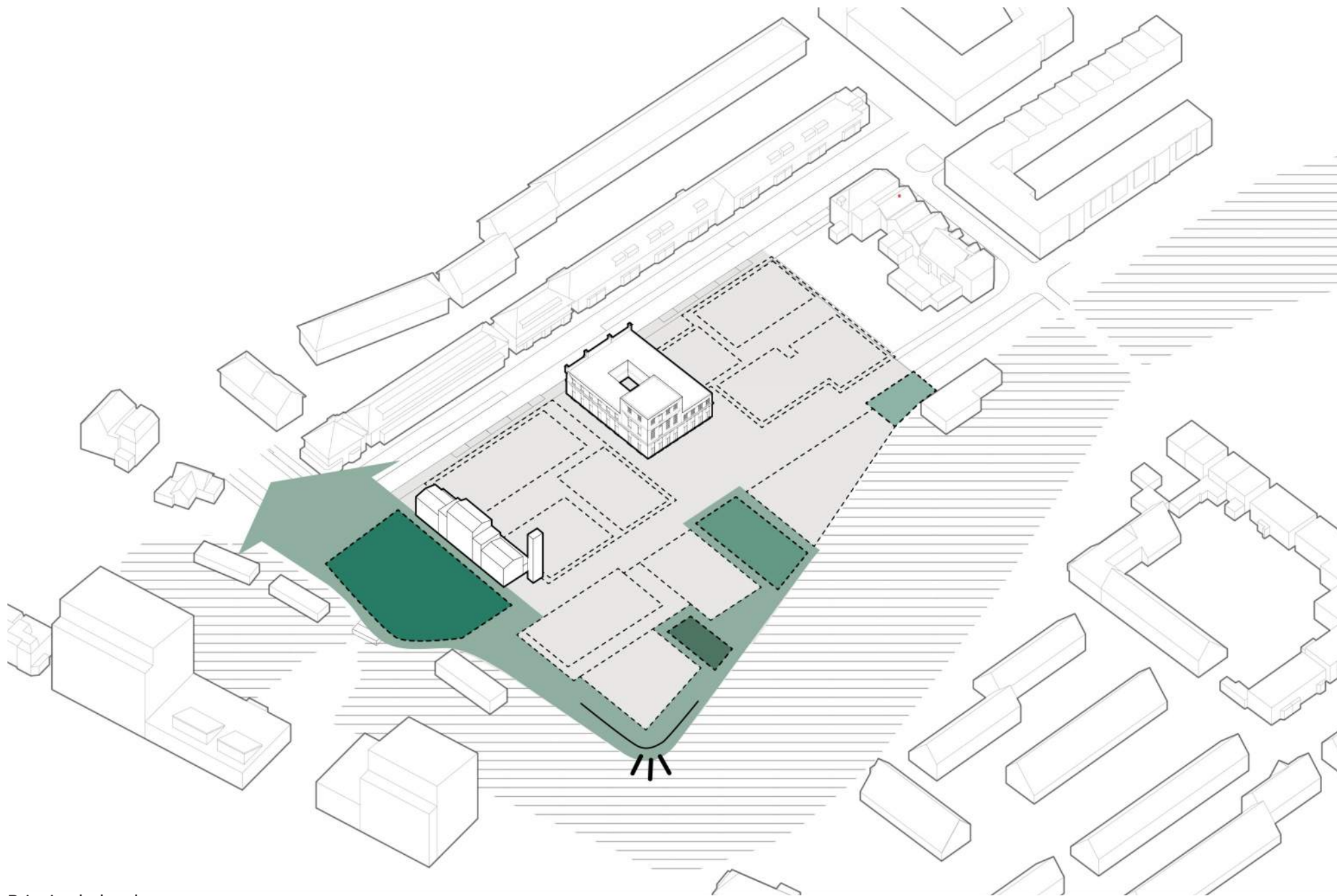
Bestaande situatie



Industriële bolwerk met actieve plinten en bijzondere kroon



Zacht bolwerk met bijzondere typologie en verticaal groen



Principe bolwerk



# Planconcept

# Erfgoed als basis

## Materialen en symbolen: hergebruik en referenties

Op het laagste schaalniveau zullen we een divers palet van ingrediënten aanwenden om het rijke verleden weer te kunnen proeven.

Allereerst kunnen de materialen die vrijkomen uit de sloop van de bebouwing mogelijk een plek krijgen in de openbare ruimte. Zo koppelen we erfgoed aan duurzaamheid, het verleden aan de toekomst. We zullen moeten onderzoeken welke materialen specifiek geschikt zijn voor hergebruik, maar er valt te denken aan het inleggen van granulaat van gevelstenen als een mozaïek in de nieuwe verharding.



Een tweede element is het laten staan of herplaatsen van industriële objecten, zoals de loopbrug/transportband die aan het Sensorapand staat, bij wijze van kunstwerk of speelobject. Gedenksteden en gevelplakkaten uit het plangebied willen we terugplaatsen in de gerenoveerde of nieuwe bebouwing.

Tot slot wordt in de naamgeving van de gebouwen gerefereerd aan de voormalige functie (bijvoorbeeld: 'appartementengebouw Zilversoda') en wordt de suggestie gegeven aan de straatnamencommissie om ook in de straatnamen hieraan te refereren.

Hergebruik materiaal



Transportband



Voormalige complex



Senzora hoofdgebouw

## Architectuur: exponenten van het industriële verleden

De hoofdvormen van de nieuwbouw zijn gebaseerd op karakteristieke industriële gebouwen. De gebouwen zijn functioneel van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa. Elk gebouw is daarbij uniek in zijn eigen expressie. De architectuur is stoer en utilitair.

Als basis kiezen we voor heldere volumes en platte daken. Op specifieke plekken kunnen we sheddaken of bijzondere dakoplossingen gebruiken als verbijzondering van het hoofdvolume. Deze plekken zijn geïnspireerd op de huidige massaopbouw van het Sensoraterrein.

Hierdoor ontstaat een sterk en tevens speels stedelijk ensemble van gebouwen met heldere openbare ruimtes, waarbij elk gebouw helder is gedefinieerd en toch ook enigszins samengaat met de andere gebouwen.



Industriële detaillering



Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid



Referentie: Defensie Eiland Woerden, Karres en Brands



# Planconcept

## Samenhang en verbijzondering

Uitgangspunt is een stoer, uitnodigend en duurzaam stuk stad, waar de sfeer, identiteit en schaal (korrel) van de industriële omgeving doorklinken via een erfgoed-inclusief ontwerp. De openbare ruimte zorgt ervoor dat het gebied goed verankerd is in zijn omgeving. Het nieuwe Sensoraterrein wordt een steppingstone tussen de Raambuurt, Sluiskwartier en Pothoofd. Nieuwe openbare ruimtes en routes langs de Bergsingel, het water en tussen de Raamstraat en het water zorgen ervoor dat het gebied doorwaadbaar en uitnodigend is. Een rustig mozaïek van straten en pleinen contrasteert met de diversiteit van de gevels. Meer rust en eenheid ontstaat door de verbinding met de Raambuurt, waarbij we de inrichtingsprincipes van de Raambuurt doortrekken in Sensora. Hiernaast worden markante plekken in het gebied ook verbijzonderd. De bestaande industriële gebouwen en elementen dienen als inspiratie voor deze verbijzonderingen in de openbare ruimte. De publieke ruimte werkt dus als 'schaduw' van het gebouw. Sensora voegt zo een nieuwe laag toe aan de Raambuurt, waar het deels mee contrasteert, maar waarmee het utilitaire karakter van het erfgoed juist ook wordt doorgezet. Materialen zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos. Deze materialen sluiten aan bij het stoere en robuuste industriële karakter van het gebied: baksteen, natuursteen keien en beton, materialen met 'zwaarte' en verfijning. Ze bouwen voort op het DNA van de historische plek. De gebruikte materialen zullen zo veel mogelijk circulair zijn.

# Openbare ruimte



Raambuurtstraat



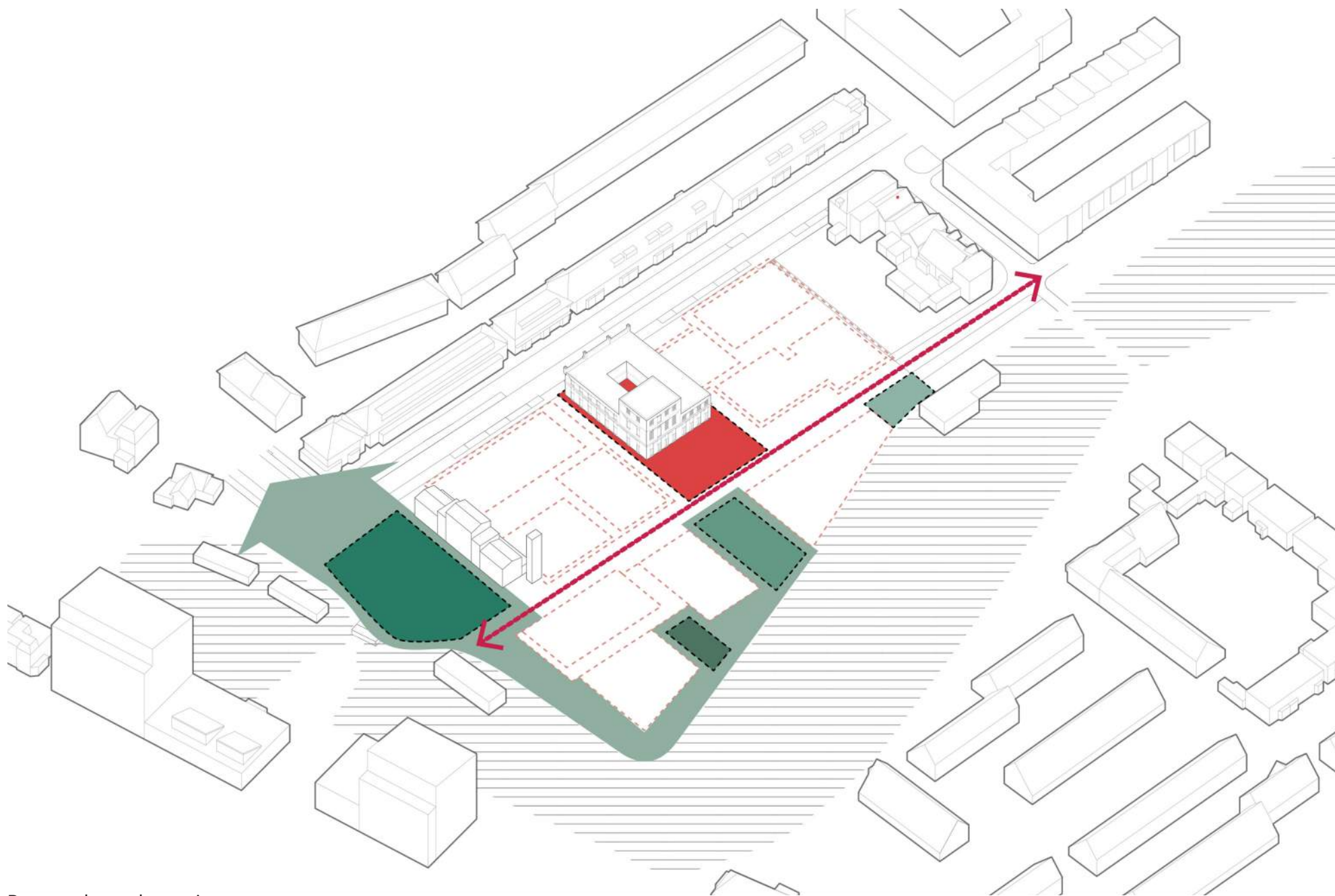
Raambuurt aan de Singel



Voorbeeld: samenspel van oudbouw, nieuwbouw, groen en afwisselende verharding



Overgang van groen in verharding



Raamwerk openbare ruimte



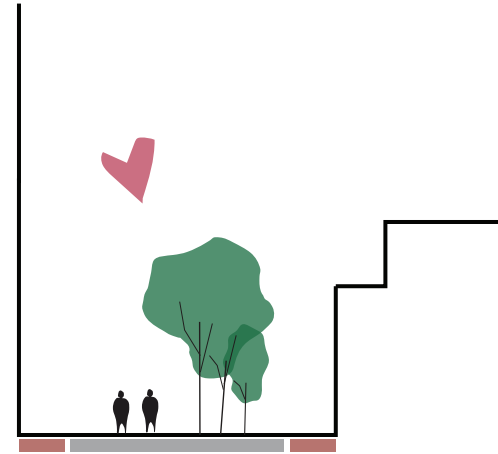
# Planconcept

## Doortrekken principes Raambuurt

De nieuwe clusters worden gemarkeerd door een 1,5 tot 2 meter brede stoepzone geïnspireerd op vergelijkbare situaties in de Raambuurt. Deze markering definieert ook de transitie van openbare ruimte (Bergsingel, pleinen) naar privé of mandelig gebied.

In principe wordt de openbare ruimte door de ontwikkelaar ingericht en door gemeente beheerd. De uitwerking van de openbare ruimte wordt afgestemd met het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Deventer.

# Openbare ruimte



Raambuurt straat

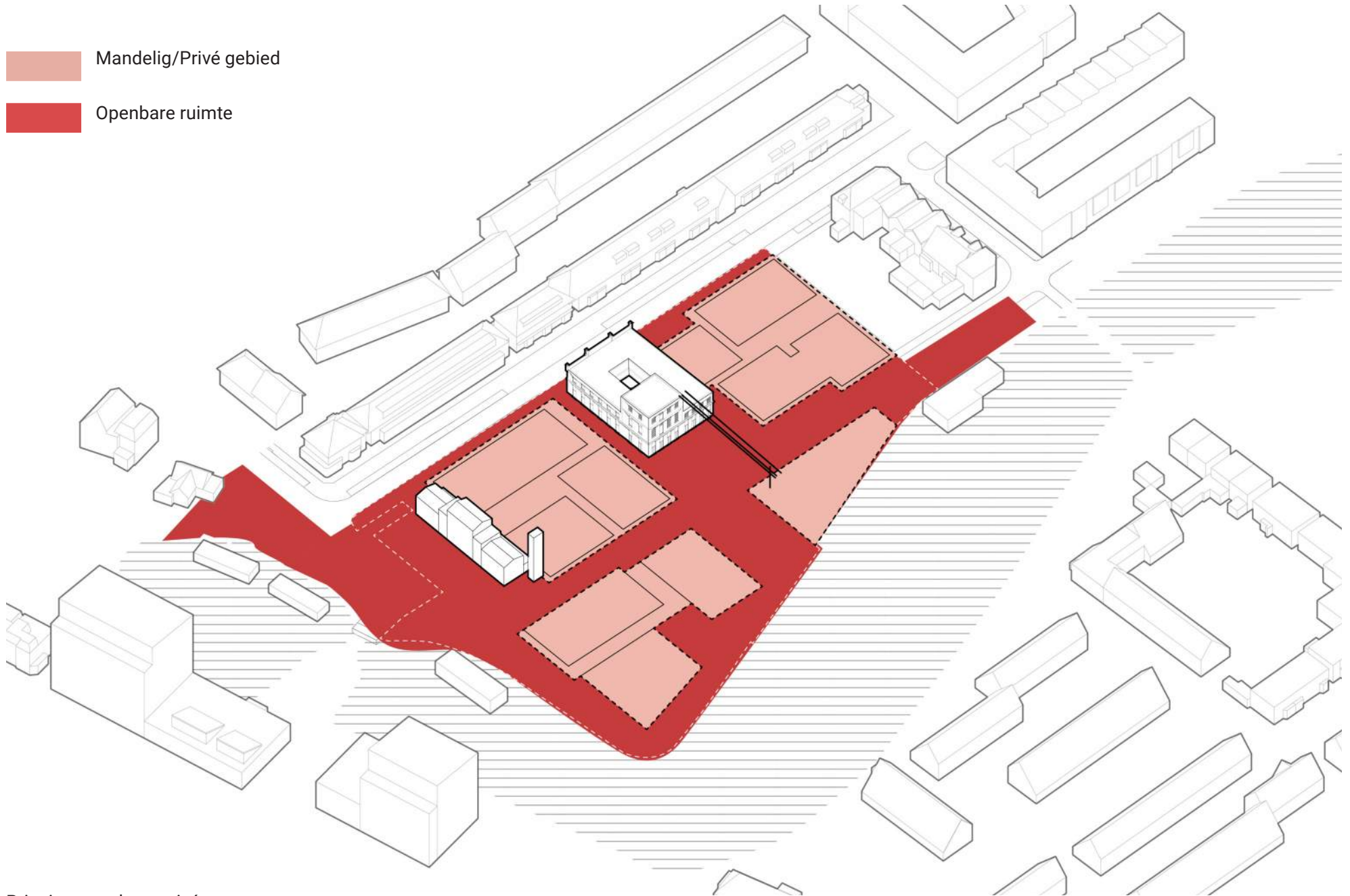


Raambuurt aan de Singel



Referentie geveltuinjes

- Mandelig/Privé gebied
- Openbare ruimte



Principe openbaar privé



# Planconcept

# Groen

## Lommerrijk industrieel

De landschappelijke inrichting verbindt de onderdelen van het plan met de omliggende omgeving en smeedt zo een samenhangend geheel. Boombepantingen sluiten aan op de bomen in het omliggende gebied: een natuurlijk en inheems sortiment, dat aansluit bij de singel en het industriële verleden van het gebied. Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden.

Groen en beplantingstructuren passen bij de omgeving en zorgen voor een natuurlijke overgang van de singel naar de Raambuurt. Sterke groene pockets vormen een heldere groene rand naar het water toe. Ze versterken het groene beeld van de waterkant. Verderop in de wijk, richting de Raamstraat, krijgt de beplanting een losser karakter met boomgroepen die de straten en stegen voorzien van krachtige, ruwe beplantingpockets.

Het groen krijgt een krachtige identiteit: groene stedelijkheid met het industriële karakter van Senzora. Deze synergie wordt vertaald in een natuurlijk singelparkbeeld, waar natuur en water samenkomen.



Oeverbeplanting aan het water



Geveltuinen langs smalle steegjes



Verblijfsplekken aan het water



Ruw industrieel karakter met natuurinclusieve beplanting

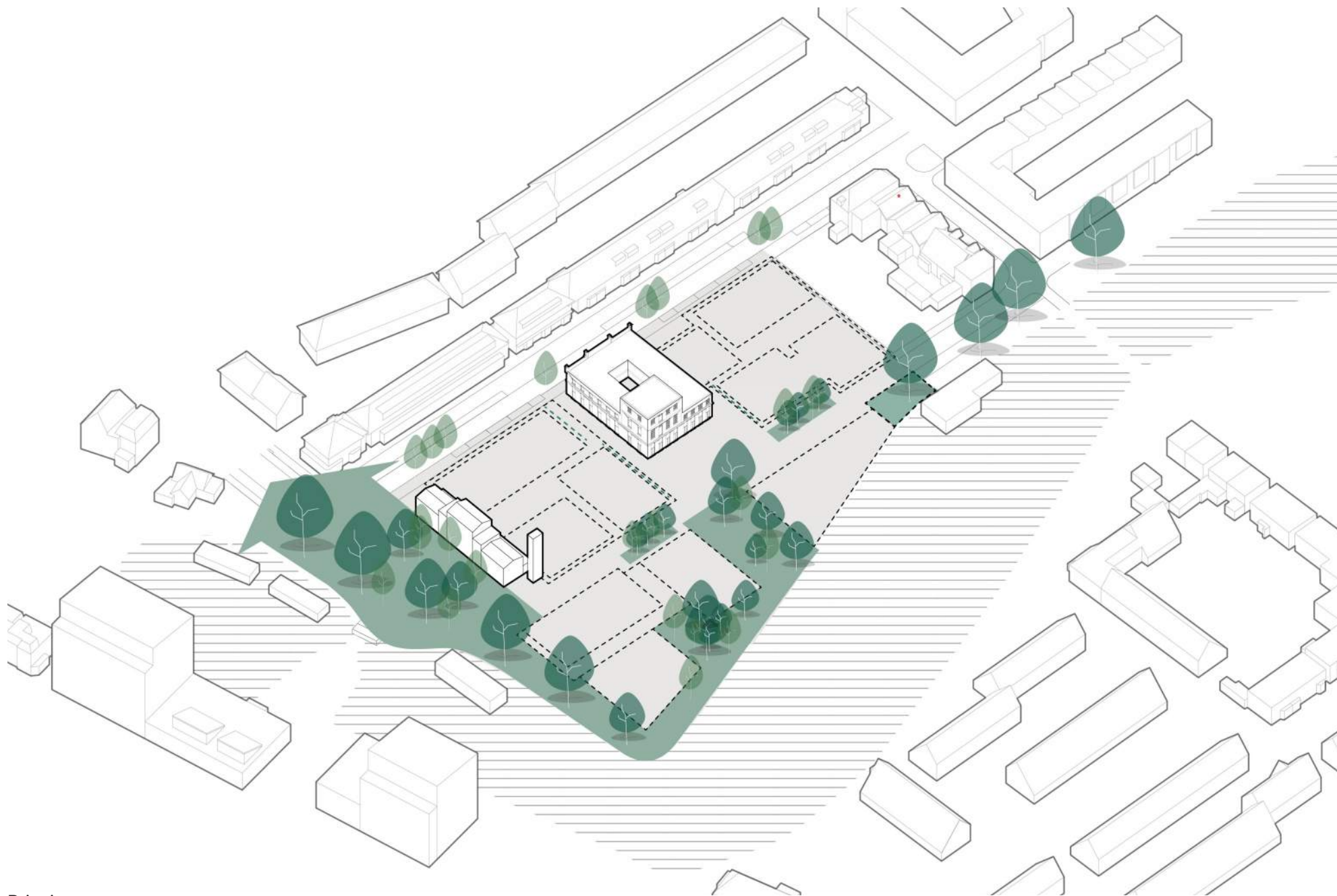


Royaal publiek karakter met eerste orde bomen



Informeel karakter langs de straten





Principe groen

# Planconcept

# Openbare ruimte

## Groene aankomst west

Het entreeplein aan de westzijde van het Sensoraterrein vormt een groene aankomst en verblijfsplek. Het sluit aan bij het Sluiskwartier qua ruimte. Op het plein komen meerdere routes samen vanuit de Bergsingel, de Sluisstraat en de Raambrug. Ook de route langs het water start op dit plein en leidt naar de zuidzijde van het nieuwe plein. Het plein krijgt een formele uitstraling en biedt veel ruimte aan groen. Het wordt een autovrij plein (met uitzondering van de huidige zes parkeerplaatsen op maaiveld) dat zich richt op verblijven en ontmoeten.



## Groene aankomst oost

Het entreeplein aan de oostzijde van het Sensoraterrein vormt onderdeel van de groene verbinding langs de gracht. Het plein neemt in het groen de verharding op en vormt daarmee een eigen identiteit, een plek om aan het water te zitten en elkaar te ontmoeten. Het vormt een geleidelijke overgang vanuit de Bergsingel met zijn groene oever langs de Buitengracht.



Uitsnede voorbeelduitwerking



Voorbeeld overgang van hard naar zacht



## Buurtribune

Centraal in het plan staat de opening van Sensora naar het water. Onderdeel hiervan is een groene buurtribune, een belangrijk schakelpunt in het gebied. Deze tribune zal e link tussen het Sensoraplein en het water maken en tegelijkertijd routes vanuit de Raambuurt via de Bergsingel naar de Buitengracht begeleiden. Door een speelse inrichting met randen, zitelementen en groen wordt een directe verbinding met het water gemaakt en creëert het een bijzondere verblijfsplek aan de singel.



Voorbeeld groene buurtribune aan het water



Voorbeeld overgang van hard naar zacht

# Planconcept

# Openbare ruimte

## Senzoraplein

Het Sensoraplein ligt in het midden van het Sensoraterrein, tussen de Raamstraat en de Bergsingel en van de groene buurttribune tot de Buitengracht. Over de lengte, van noord naar zuid, 'verkleurt' het plein van een stenig stadsplein naar een groen park dat door middel van zitranden en treden langzaam in hoogte naar het niveau van de Buitengracht afdaalt.

Het plein wordt, aan de oost- en westzijde, geflankeerd door de gevels van de nieuwbouw en vormt daardoor een sterke stedelijke ruimte op de schaal van de buurt. Midden op het plein staat het Sensoragebouw. Voor het Sensoragebouw ligt een 'tapijt' van bijzondere verharding gevormd door het DNA van Sensora. Het 'tapijt' wordt gemaakt van hergebruikt materiaal van het huidige terrein, van zowel gebouwen als de bestaande verharding.

Verder is het de ambitie om de bestaande leidingbrug, of een nieuwe versie hiervan, te behouden als markant element op het plein.



DNA-steen



Boorkern als bestrating



DNA-steen



Huidige leidingbrug



Markant element op het plein

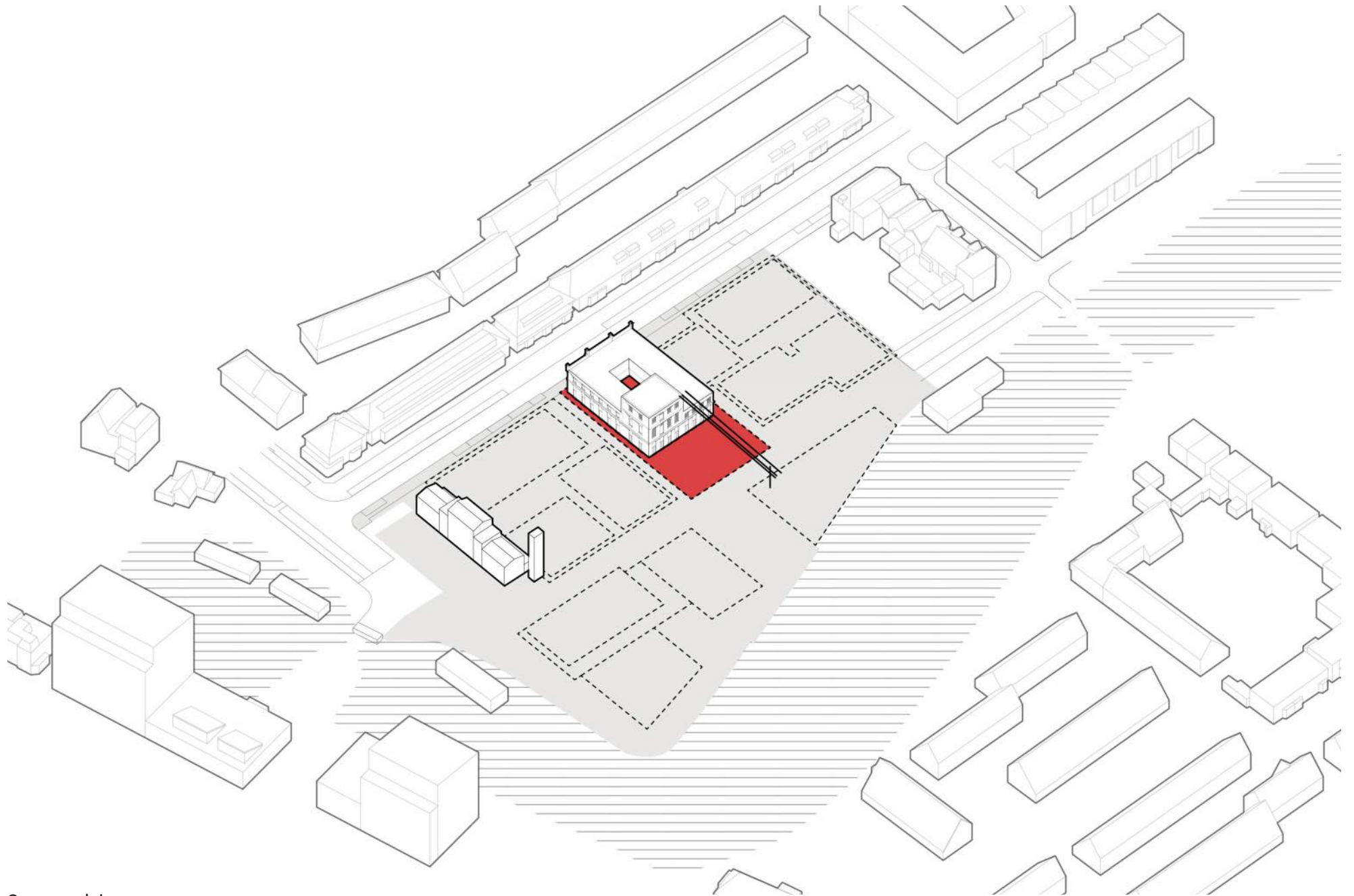


Speelelement gekoppeld aan brug



Verlichting gekoppeld aan brug





Senzoraplein



Plankaart voorbeeld uitwerking (geen ontwerp)





Voorbeelduitwerking openbare ruimte/ Maquette

# Planconcept

Gebiedsontwikkeling en mobiliteit zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een goed mobiliteitsplan heeft vanaf de start van deze ontwikkeling onze aandacht en zorgt voor een goede integratie en implementatie van mobiliteit in dit masterplan. Dat mobiliteit een steeds belangrijker aandachtspunt is geworden in gebiedsontwikkeling is niet zo gek. De druk op de stedelijke ruimte is groot en ongeveer de helft van de openbare ruimte in steden wordt ingenomen door wegen en parkeervoorzieningen. Mobiliteit is verder in transitie door innovaties zoals deelmobiliteit, e-mobiliteit en MaaS (zie verderop voor toelichting). Vooral in steden vindt een verschuiving plaats van eigen auto naar deelauto en andere vervoersmiddelen. Slimme en duurzame (deel)mobiliteit is daarom bepalend voor aantrekkelijke steden en gebiedsontwikkelingen. Deze structurele veranderingen voor mobiliteit in het algemeen en parkeren in het bijzonder bieden kansen voor gebiedsontwikkelingen. Bij de herontwikkeling van het Sensoraterrein willen we gebruikmaken van deze ontwikkelingen. We kunnen er een extra aantrekkelijk stukje stad maken, met een hoogwaardige duurzame leefomgeving en een sterke verbinding met de binnenstad. Straat parkeren hoort daar nauwelijks meer bij.

Om dit te realiseren maken wij gebruik van het STOMP-principe. Bij het STOMP-principe geven we de S(tappen) de meeste prioriteit, gevolgd door de T(rappen), de O(V), de M(aaS)(mobility as a service) en dan pas de P(privéauto). Zo vormt de mens het startpunt en

# Mobiliteit

dragen we bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving.

**Stappen:** doordat het Sensoraterrein gelegen is aan de rand van de binnenstad liggen veel voorzieningen op loopafstand. We maken lopen extra aantrekkelijk door het gebied zodanig in te richten dat bewoners en bezoekers worden uitgenodigd zich lopend te verplaatsen. Het plan kent een autoluw verblijfsgebied zodat het maaiveld aantrekkelijk is voor voetgangers. In onze stedenbouwkundige opzet gaan we uit van een gebied met bebouwde en open ruimtes met veel diversiteit in het openbaar gebied. Het gebied krijgt meer openheid door onder andere de zichtlijnen vanaf de Raamstraat richting het water. Deze elementen maken het aantrekkelijk om lopend van A naar B te gaan.

**Trappen:** voor de fietser geldt dan uiteraard ook dat veel voorzieningen binnen handbereik zijn. Met de fiets ben je vanaf het Sensoracomplex zelfs sneller op veel plekken in de stad dan met de auto. Het complex is vrijwel direct gelegen aan een van de hoofdfietsroutes van Deventer langs de IJssel. Dit masterplan voorziet in goed toegankelijke ruimtes voor het stallen van fietsen nabij de woningen zelf. Aangezien het autoparkeren ondergronds wordt opgelost op grotere afstand van de woningen, werkt het autogebruik drempelverhogend en wordt het gebruik van de fiets verder gestimuleerd.

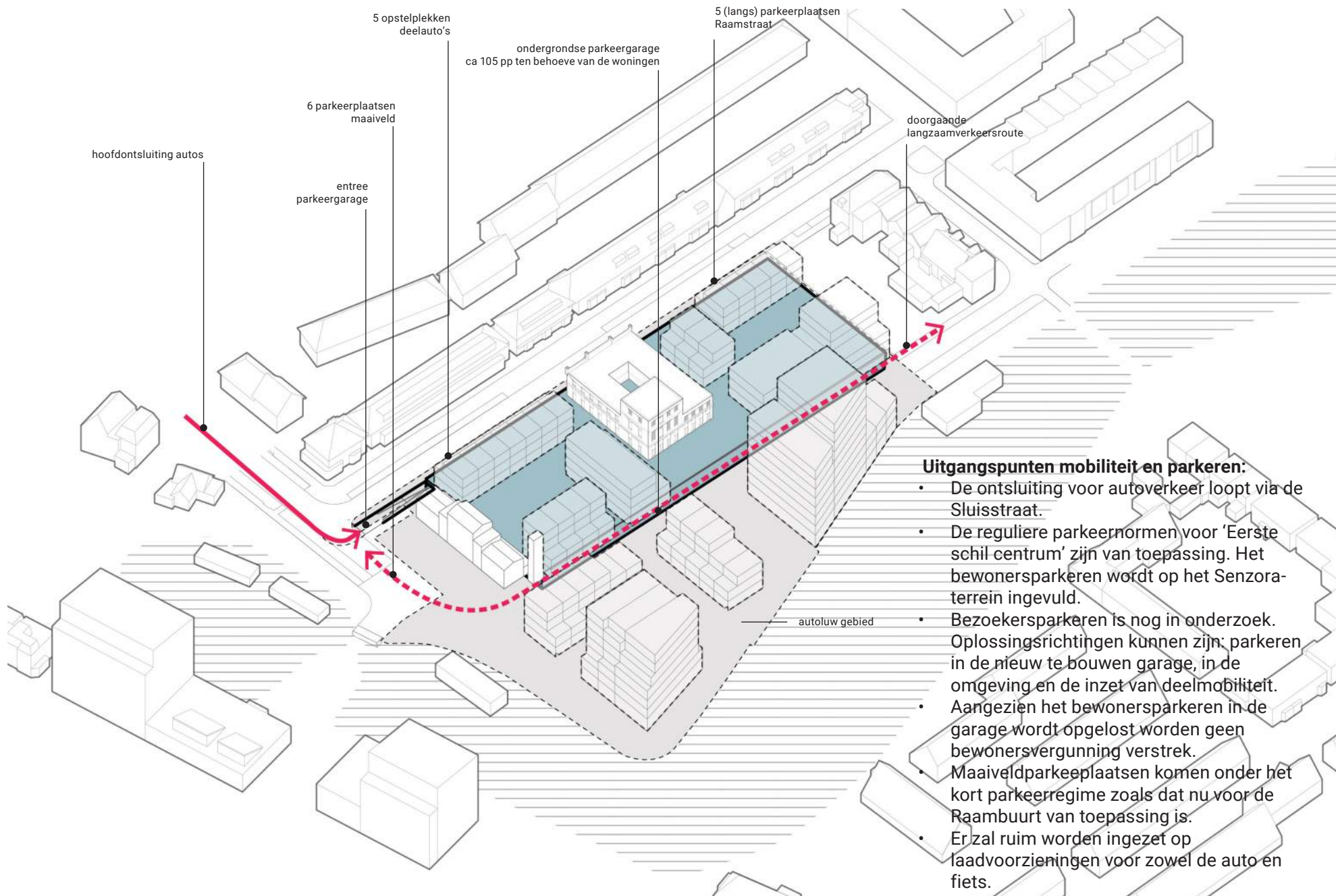
**OV:** voor langere afstanden biedt het OV uitkomst. Het centraal station ligt op 5 minuten fietsen of 15

minuten lopen. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 5 minuten lopen. Het openbaar vervoer is hierdoor een aantrekkelijk alternatief voor de auto.

**MaaS (Mobility As A Service):** MaaS richt zich op het bundelen van data van zoveel mogelijk vervoersaanbod. Deze data wordt getoond in apps die de reiziger informatie bieden over allerlei vervoersmogelijkheden, zoals deelmobiliteit. Bewoners kunnen via de app zien of er een 'buurtdeelauto' beschikbaar is voor hun aanstaande reis. Voor de Sensoralocatie hebben we onderzocht hoeveel potentie de inzet van deelauto's heeft voor deze gebiedsontwikkeling. Op basis van markt- en doelgroepenonderzoek (hierna verder toegelicht) is er inderdaad potentie in het plan om deelauto's toe te passen. Gemiddeld genomen vervangt een deelauto vijf vaste parkeerplekken. Daarnaast kan het inzetten van deelauto's aanleiding zijn om af te wijken van die norm. De aanwezigheid van deelauto's en dit hele mobiliteitsplan kunnen juist nieuwe bewoners trekken die hierom voor deze buurt kiezen. We houden in dit plan rekening met de inzet van meerdere deelauto's die zowel door nieuwe als bestaande bewoners van de Raambuurt kunnen worden gebruikt.

**Privéauto:** de privéauto is het sluitstuk van het STOMP-principe. In het plan wordt rekening gehouden met een ondergrondse parkeergarage. Het parkeren wordt hierdoor uit het straatbeeld gehaald en inpandig opgelost. Op basis van het uiteindelijke programma zullen we in de uitwerking het exacte aantal parkeerplekken bepalen.





# Planconcept

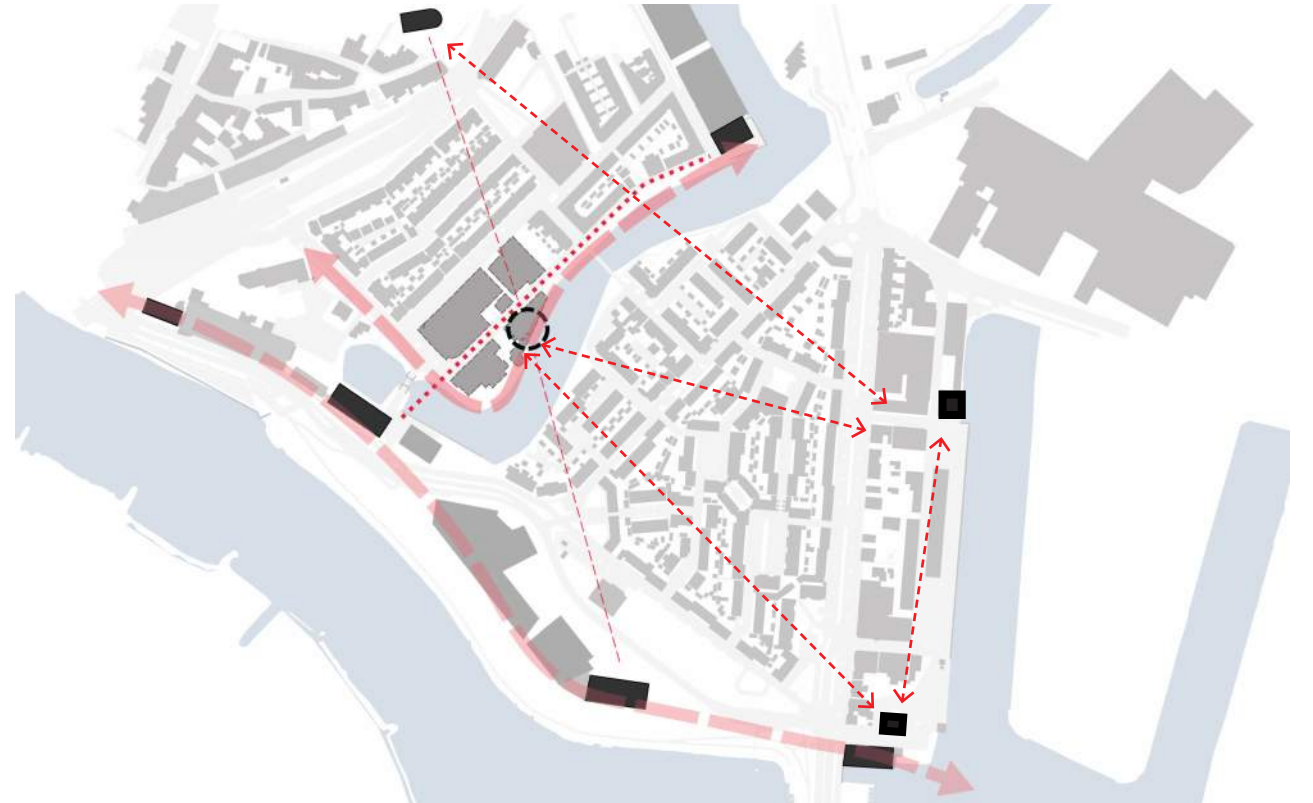
## Een nieuw hoofdstuk voor Deventer en de Raambuurt

Met de herontwikkeling van het Sensoraterrein voegen we een nieuw hoofdstuk toe aan Deventer en de Raambuurt. Deze prominente plek in de stad verdient een hoge ambitie in stedelijkheid en moet het nieuwe gezicht van de stad verbeelden. We maken de Raambuurt niet 'braaf' af maar voegen een onderscheidend nieuw woonmilieu toe aan de buurt en aan de stad. Door een intensief en divers programma en door hoogteaccenten ontstaat hier een heel nieuw stuk Deventer.

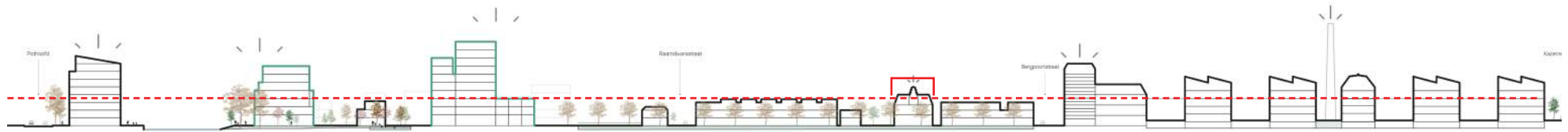
## In dialoog met het stadssilhouette

De ontwikkeling op het Sensoraterrein is een unieke kans om de stedelijkheid van Deventer aan de singel en juist ook aan de IJssel zichtbaar te maken. Belangrijk hierbij is dat de plek op alle schaalniveaus met de stad en buurt communiceert. Het moet op een natuurlijke wijze onderdeel van de Raambuurt zijn, maar tegelijkertijd zijn eigen plek in de stad innemen. Bijzondere hoogteaccenten zullen hierbij een rol spelen op stadsniveau en een dialoog aangaan met andere vergelijkbare accenten buiten de centrumschil. Met een centraal hoogteaccent positioneert Sensora zich nog nadrukkelijker als stepping-stone tussen binnenstad en Havenkwartier / Roto Smeets. Zo doet het silhouet van Sensora mee in het spel van de verschillende hoogtes op de schaal van de Raambuurt/singel en de stad.

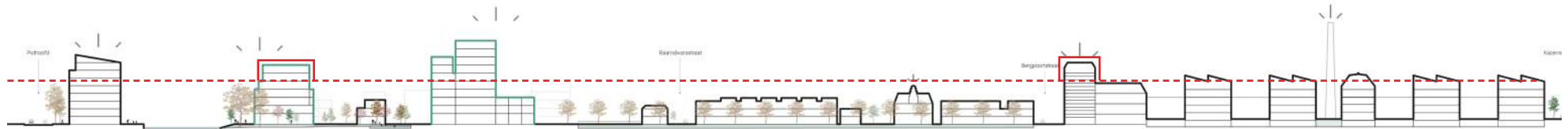
# Accenten



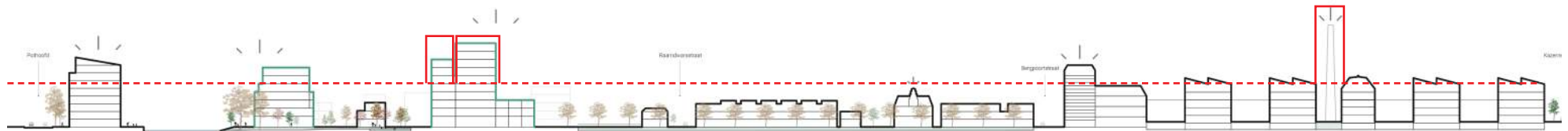
## Analyse accenten senzora op stadsniveau



Basis van 2-4 verdiepingen met lokale accenten van 5 verdiepingen



Gemiddelde maximale hoogte van 6-7 verdiepingen met accenten van 8 verdiepingen langs de Singel



Accent op stadsniveau van 10 verdiepingen

We stellen twee nieuwe hoogteaccenten voor langs de singel die zorgen voor een speelse afwijking. Voor de overige nieuwe gebouwen kiezen we voor een 3- tot 4-laagse basishoogte, mooi aansluitend op de schaal van de Raambuurt en het industrieterrein.

Om het gebied onderdeel van de singel te maken wordt allereerst een accent op de punt van het bolwerk beoogd. Dit 7-laagse accent zal iets lager zijn dan de hoogte van de gebouwen aan het Pothoofd, maar gelijk zijn aan de graansilo Weijers. Hiermee wordt Sensora tussen IJssel en singel positioneerd.

En omdat een ambitieuze gebiedsontwikkeling zijn plek in de stad dient te markeren, wordt ook een hoogteaccent van tien verdiepingen centraal in het gebied aan het water voorgesteld.



# Planconcept

## Een duurzame stadsontwikkeling

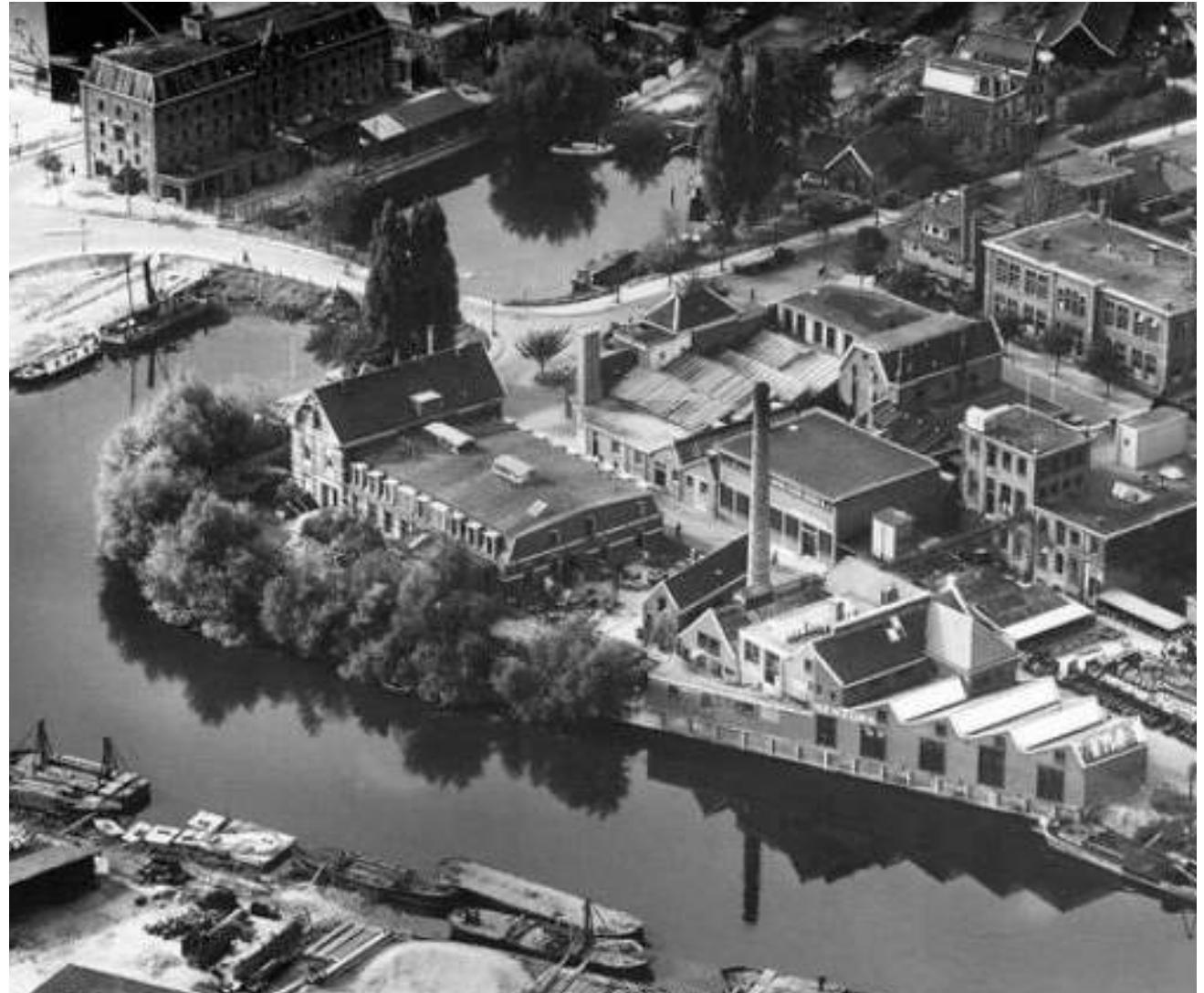
Een duurzame stadsontwikkeling moet optimaal gebruikmaken van binnenstedelijke ruimtelijke potenties. De Senzoralocatie is een logische plek om door intensivering en verdichting de grote vraag naar woningen op een verantwoorde manier te adresseren. Immers, het bestaande stedelijke netwerk (infrastructuur en voorzieningen) wordt nog beter benut, een groter doelgroep kan op deze aantrekkelijke plek worden gehuisvest en het bespaart waardevol landschap.

Een binnenstedelijke verdichtingsopgave moet ook iets teruggeven aan de stad. Vergroening, verduurzaming en verdichting moeten hand in hand gaan. Door het toepassen van een gevarieerde hoogteopbouw met hoogteaccenten ontstaat kwalitatieve openbare ruimte op het maaiveld voor groen, verblijven en ontmoeten.

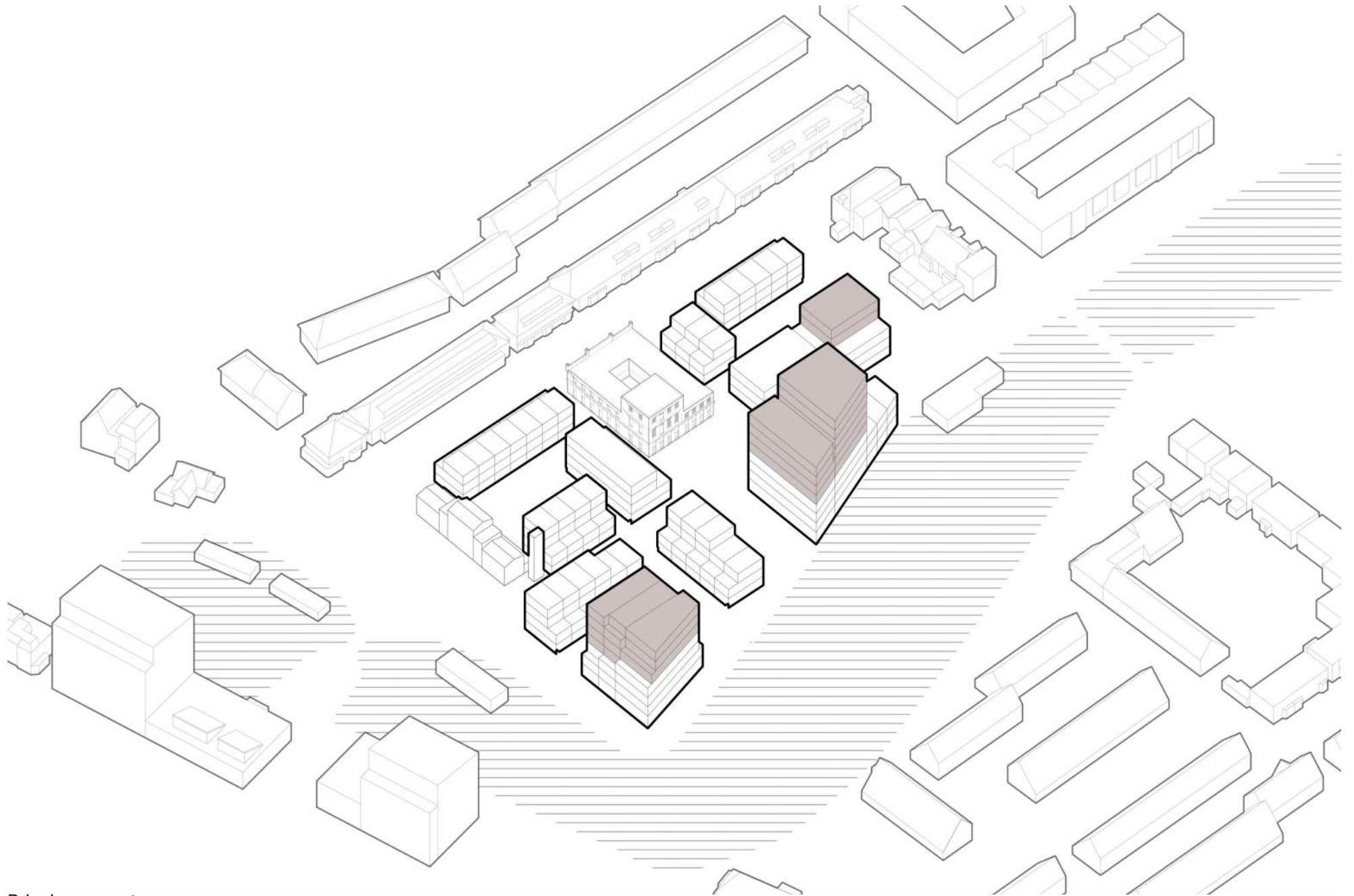
## Industrieel silhouet

Het hoogteaccent van tien verdiepingen is geïnspireerd op de oude schoorsteen die op deze positie heeft gestaan. Het zal een dialoog aangaan op stadsniveau met vergelijkbare elementen zoals de silo en de nieuwe torens in het Havenkwartier en in de binnenstad. Industriële complexen waren vaak te herkennen aan een hoogteaccent (zoals een schoorsteen) en deze ruimtelijke logica moet overeind blijven in een herontwikkelingsopgave. Zo krijgt de ziel van deze industriële gebieden een nieuwe leven in de stad.

# Accenten



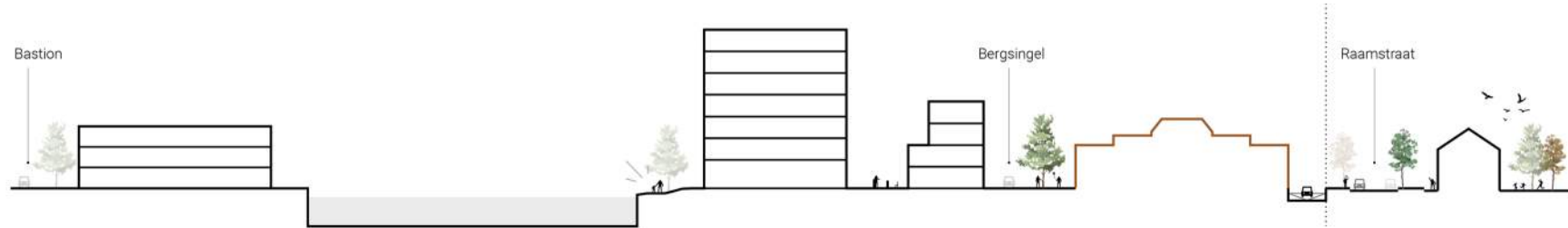
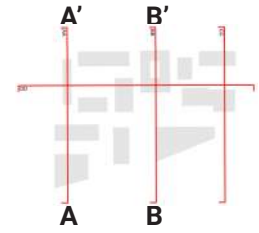




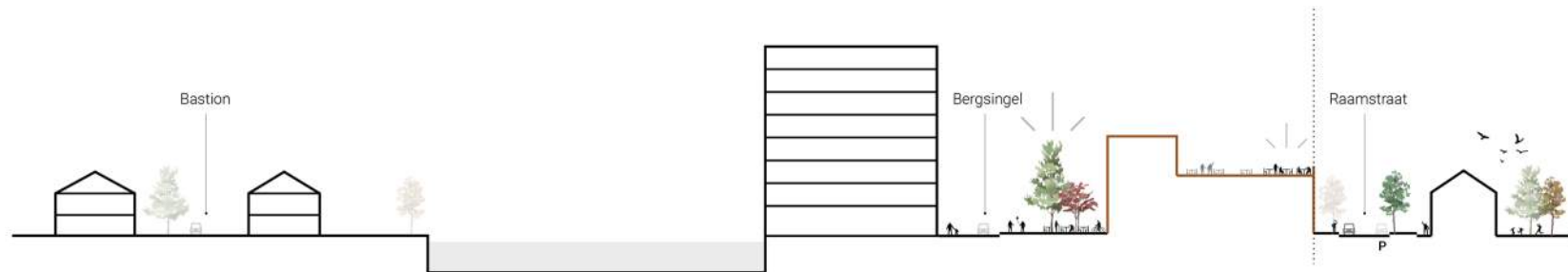
Principe-accenten

# Planconcept

# Accenten

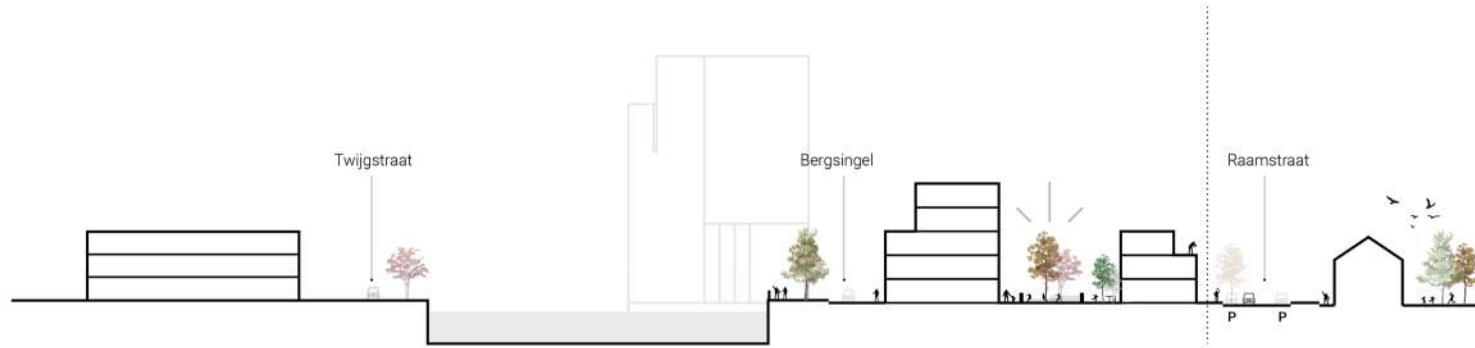
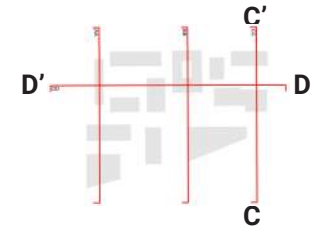


Doorsnede AA'

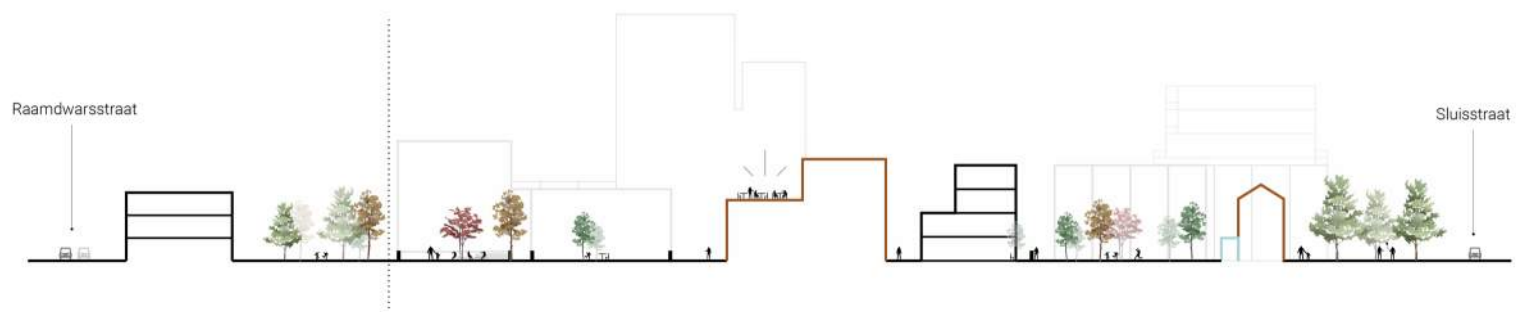


Doorsnede BB'

Principe-doorsnedes



Doorsnede CC'



Doorsnede DD'

Principe-doorsnedes

# Planconcept

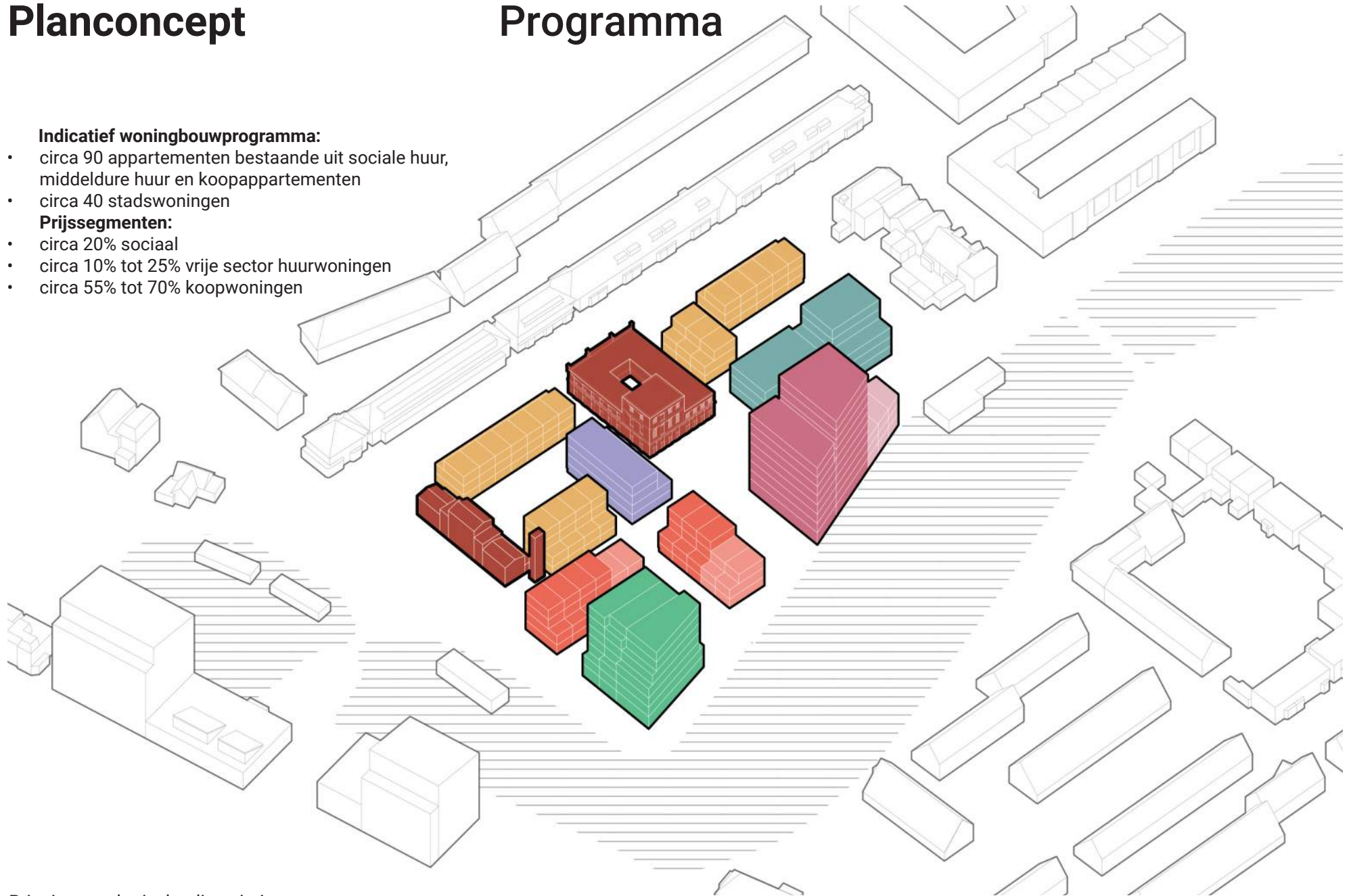
# Programma

## Indicatief woningbouwprogramma:

- circa 90 appartementen bestaande uit sociale huur, middeldure huur en koopappartementen
- circa 40 stadswoningen

## Prijssegmenten:

- circa 20% sociaal
- circa 10% tot 25% vrije sector huurwoningen
- circa 55% tot 70% koopwoningen



Principe typologische diversiteit





# Planconcept

Onze duurzame ambities voor Sensora liggen op het vlak van behoud van gebouwen en landschap, mobiliteit, energie, klimaat en biodiversiteit, sociaal-maatschappelijke functies en circulariteit.

De duurzaamheid van de ontwikkeling van het Sensoraterrein begint bij de keuze voor het verdichten van de bestaande stad en het bouwen in hoge(re) dichtheid. Dit levert een grote ruimtewinst op ten opzichte van het telkens weer uitbreiden van de stad. Tegelijkertijd bouwt Deventer daarmee aan een compacte stad, die uitnodigt tot bewegen, waarbij voorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand en eenvoudig te bereiken zijn met de fiets of te voet.

De basisgedachte is dat Sensora bijdraagt aan een systeemverandering: van het traditionele model waarbij het huishouden als consument centraal staat naar een waarin het huishouden deel is van een (gedeeltelijk) zelfvoorzienend netwerk. In dit netwerk wordt energie grotendeels opgewekt in de eigen directe omgeving, de sociale cohesie is groot door het delen van voorzieningen, voedselproductie vindt plaats in collectieve tuinen en groen is robuust en ecologisch.

Duurzaamheid is een allesomvattend thema. Het duurzame gedachtegoed voor de herontwikkeling van het Sensoraterrein is in alle ontwerpthema's terug te vinden:

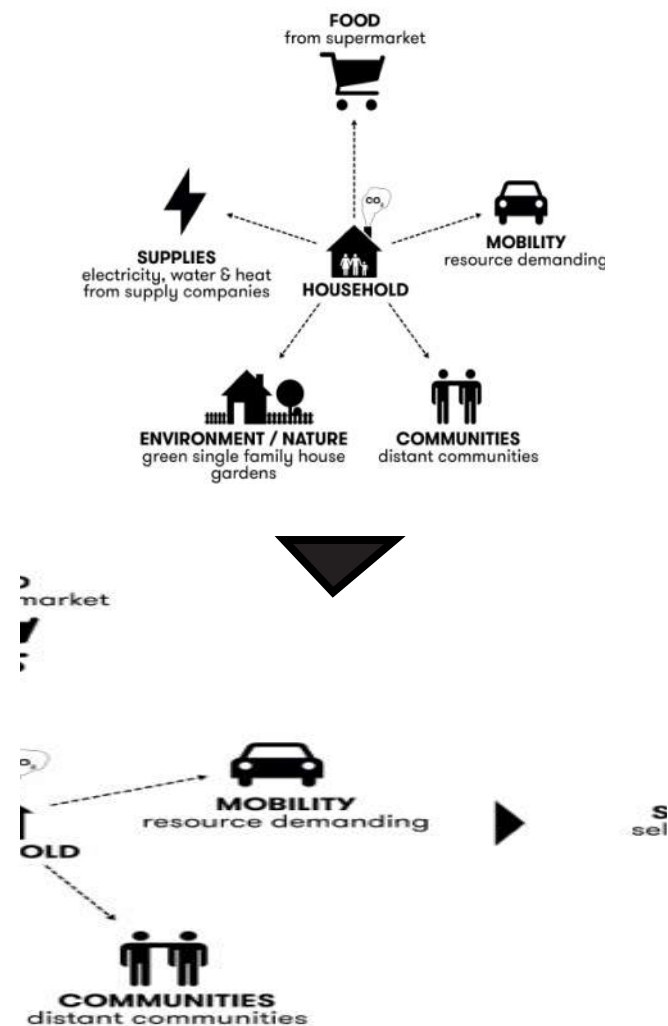
- Het betreft sociale duurzaamheid vanuit de aandacht voor het bouwen voor alle doelgroepen (inclusiviteit) en het streven naar

# Duurzaamheid

een collectieve openbare ruimte en ruimte voor eigen initiatief.

- Ook in termen van klimaatadaptatie streven we een duurzame ontwikkeling na. De openbare ruimte wordt vergroend, er is ruim aandacht voor een solide watersysteem dat hittestress tegengaat en zorgt voor meer opslag van regenwater in natte perioden.
- Daarnaast streven we naar meer biodiversiteit en een robuust ecologisch systeem op het terrein, door natuurinclusief te bouwen en aandacht te hebben voor het gebruik van de juiste combinatie van beplanting (nadruk op inheemse soorten en variatie). Er wordt substantieel meer bomen en groen toegevoegd
- Vanuit het thema mobiliteit wordt sterk ingezet op het stimuleren van langzaam verkeer. Er komen goede faciliteiten voor het fietsparkeren en elektrisch vervoer. Ook wordt deelmobiliteit gestimuleerd.

De herontwikkeling van Sensora biedt kansen voor een integrale verduurzaming. De nieuwe woningen gaan voldoen aan de hoge eisen op het gebied van energieprestaties en worden aardgasvrij gerealiseerd.



## Energiesysteem

Voor alle nieuwbouw geldt dat vergunningaanvragen vanaf 2021 moeten voldoen aan de landelijke BENG-eisen: Bijna Energie Neutraal Gebouwen. De combinatie van ontwerpaspecten zoals de compactheid van een gebouw, de oriëntatie en de transparantie van gevels zijn samen bepalend voor de energiebehoefte van gebouwen. Aandacht voor deze ontwerpaspecten is noodzakelijk om de duurzaamheidsambitie waar te maken.

### Ontwerpprincipes

- Gasloos en conform BENG-eisen
- Aandacht voor stedenbouw en gebouwoptwerpen in relatie tot energiebehoefte van gebouwen.
- Opwekking van energie, onder meer op daken van gebouwen.
- Aandacht voor elektrisch vervoer.
- Kansen voor energieopslag (buurtbatterij).

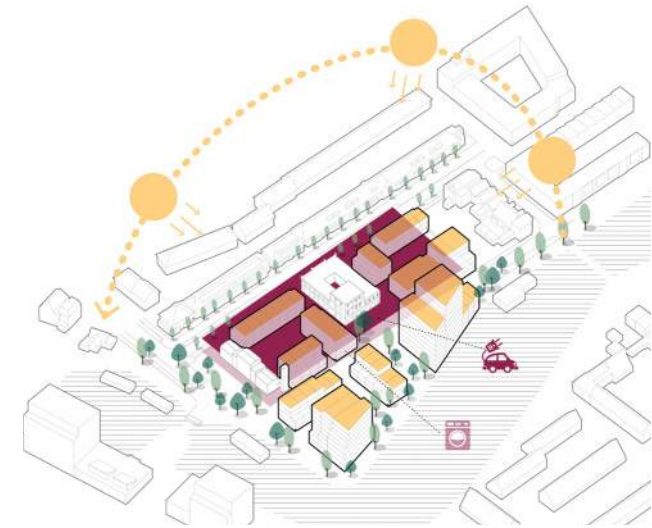
## Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

Het Sensoracomplex wordt een natuurinclusieve buurt, waarin elke ruimte in het gebied, zowel dak, gevel, grond en water, wordt gebruikt om bij te dragen aan de biodiversiteit en beleving van de 'stadsnatuur'. Het wordt een buurt die gericht is op een gezonde leefstijl met een openbare ruimte die mensen uitnodigt om te ontmoeten en te ontspannen. De voetgangers en fietsers staan

centraal. Wij willen van Sensora een klimaatadaptieve buurt maken met een schoon en aangenaam leefklimaat, dat bestand is tegen hevige regenval en extreme temperatuurschommelingen.

Groen levert een belangrijke bijdrage aan de fysieke en mentale gezondheid van bewoners en heeft een positieve invloed op het ervaren van geluk. Daarom is het belangrijk dat er voldoende groen aanwezig is, dat het groen toegankelijk is, en dat het te beleven is. Vandaar dat wij ervoor kiezen van het Sensoraterrein een natuurinclusieve leefomgeving te maken waarin ruimte is voor plant, dier en mens. Zowel monumentale en waardevolle bomen als veel overige bomen worden (zoals aangemerkt in de nulmeting bomen) in het plan geïntegreerd en binden het nieuwe plan in de bestaande groenstructuur.

Er komt een variëteit aan nieuwe boomsoorten bij hetgeen de bestaande natuurwaarden verrijkt. Het maaiveld richten we in met verschillende beplantingen voor drogere en vochtigere milieus en zal voor een groot deel een extensief beheer kennen. Hiermee vergroten de fourageer- en nestelkansen voor de gewone en ruige dwergvleermuis, huismus en lokaal aanwezige insectensoorten.



Duurzame energieopwekking



Natuurinclusief bouwen - biodiversiteit

Bij de verdere uitwerking van de plannen volgen we de leidraad Natuurinclusief en Klimaatadaptie Handelen van de gemeente Deventer. Kansen voor natuurinclusief bouwen zien we vooral in het toepassen van de volgende maatregelen:

- neststenen voor vogels
- neststenen voor vleermuizen
- groene en bruine daken
- groene gevels
- geveltuinen
- bloemrijke boomspiegels
- insectenhotels
- halfverharding

Op basis van de door de gemeente in 2019 vastgestelde beleid voor Natuur Inclusief Bouwen en het daaraan gekoppelde puntensysteem worden de maatregelen geborgd in het op te stellen bestemmingsplan en daarna concreet uitgewerkt in de bouwplannen.

Door klimaatverandering zal het vaker fors warmer en natter worden. Dit vereist een aangepaste inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen en water, groene gevels en groene daken en zorgen voor voldoende schaduwrijke plekken. In deze omschrijving zitten twee definities van klimaat opgesloten.

Klimaat gaat over de veerkracht en adaptatie van de stad aan wisselende klimatologische omstandigheden: het opvangen van hemelwater in tijden van extreme neerslag en het aanpassen van beplanting aan droge periodes zijn enkele concrete

voorbeelden die van invloed zijn op de gezondheid van de woonwijk. Door de bestrating met hoogteverschillen in te richten kan de openbare ruimte zo worden ingericht dat er gedurende een piekbui geen wateroverlast ontstaat. Hierbij is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid van hulpdiensten. Hemelwater kan worden gebufferd in gebouwen en de openbare ruimte. Door hemelwater te bufferen in/aan het gebouw kan het worden gebruikt in bijvoorbeeld grijswatersystemen. Groene retentiedaken kan regenwater vasthouden voordat het op het riool wordt geloosd.

Ondergrondse ruimtes kunnen ook dienst doen als piekhemelwateropvang. Hier dienen dan geen vitale functies gevestigd te zijn. Door het toepassen van permeabele verharding kan het water beter infiltreren in de bodem van de openbare ruimte. Dit helpt het riool ontlasten bij een piekbui.

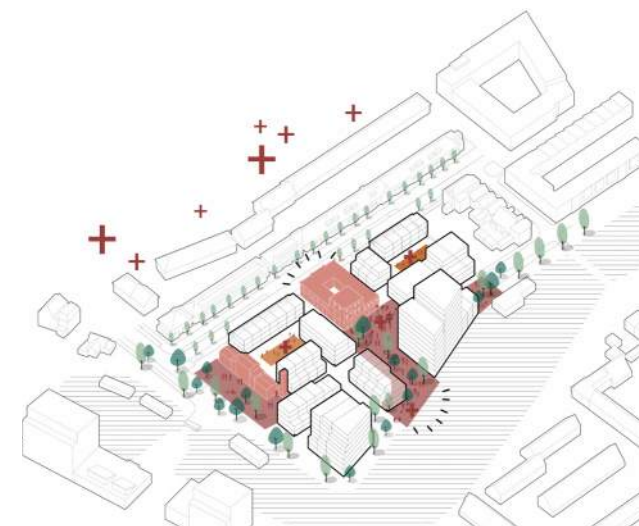
Klimaat gaat ook over het creëren van verblijfsplekken en routes met een aangenaam microklimaat. Een onderdeel hiervan is het creëren van schaduwrijke plekken, maar ook de elementen wind en regen spelen hier een belangrijke rol. En wellicht zijn er ook wel plekken waar je juist even in de (ochtend)zon kunt zitten.

### Circulaire materialen

In de filosofie van *urban mining* bevatten bestaande gebouwen de grondstoffen voor nieuwe gebouwen.



Circulariteit



Sociale duurzaamheid



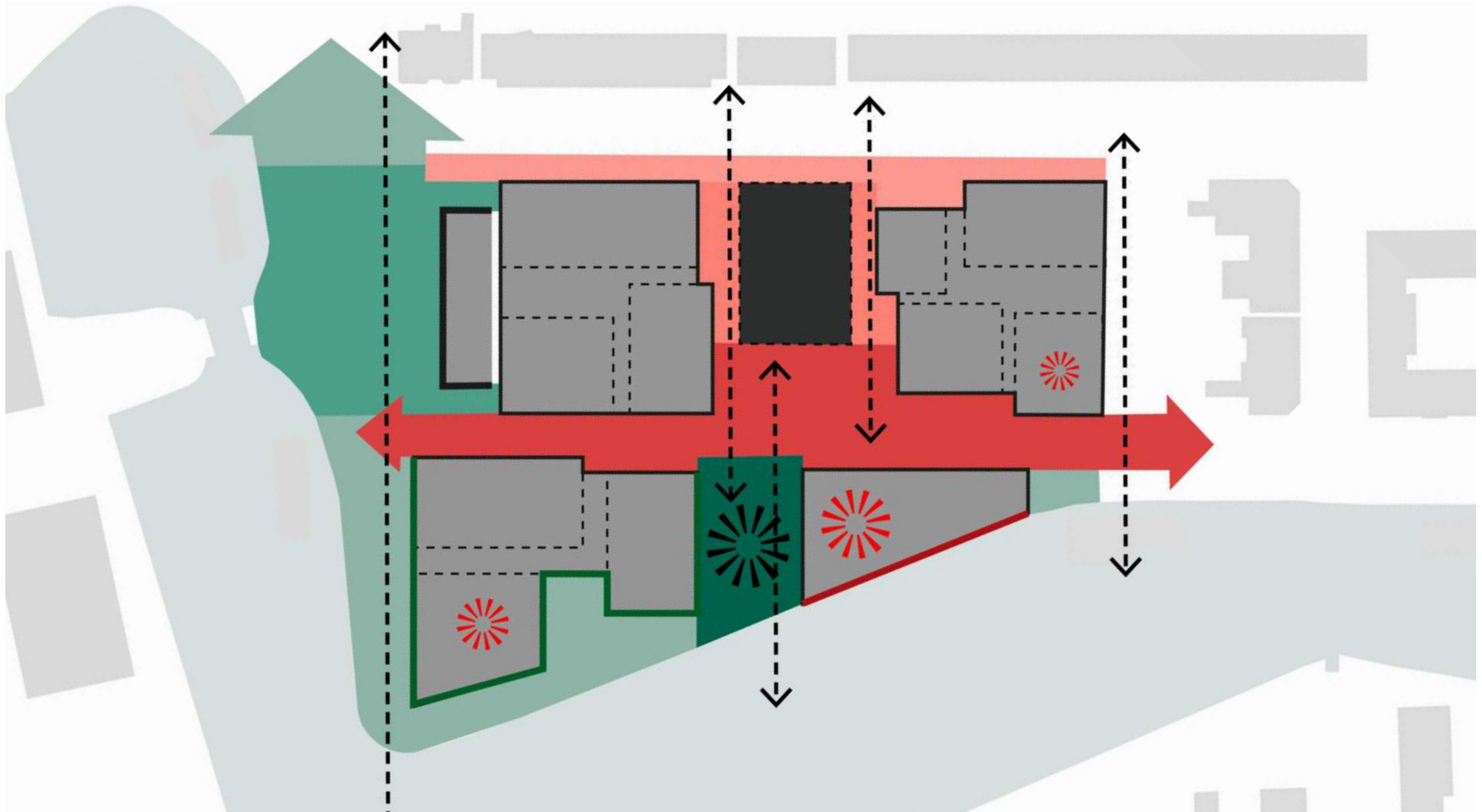
Het zijn net mijnen waaruit materialen gedolven worden die een nieuw leven krijgen. Het doel is zoveel mogelijk materiaal uit de demontage van de bestaande gebouwen te putten. Vooral de hoeveelheid beton die opnieuw gebruikt kan worden is vaak enorm. Ook kunnen dakbitumen en keramische tegels bijvoorbeeld hergebruikt worden. Op die manier worden veel doelen gelijktijdig bereikt: circulariteit, doelmatige gebruik en historische relatie tussen materiaal en locatie.

Circulariteit op het Sensoraterrein uit zich dit onder meer in flexibel bouwen, bouwen met materialenpaspoorten, ontwerpen voor hergebruik, overstappen van bezit naar delen van goederen, het aanbieden van diensten in plaats van goederen, afvalscheiding en hergebruik van materialen en producten.

#### Ontwerpprincipes

- Behoud en hergebruik van bestaande gebouwen, onderdelen en/of materialen.
- Omgekeerde bewijslast voor het gebruik van nieuwe materialen.
- Ontworpen voor verlenging van de levensduur en hergebruik van gebouwen.
- Inzetten op gemeenschappelijke voorzieningen op het gebied van mobiliteit en energie.
- Zoveel mogelijk lokale materialen gebruiken.
- Kansen om afvalscheiding programma met andere collectieve functies te combineren

# Raamwerkplan

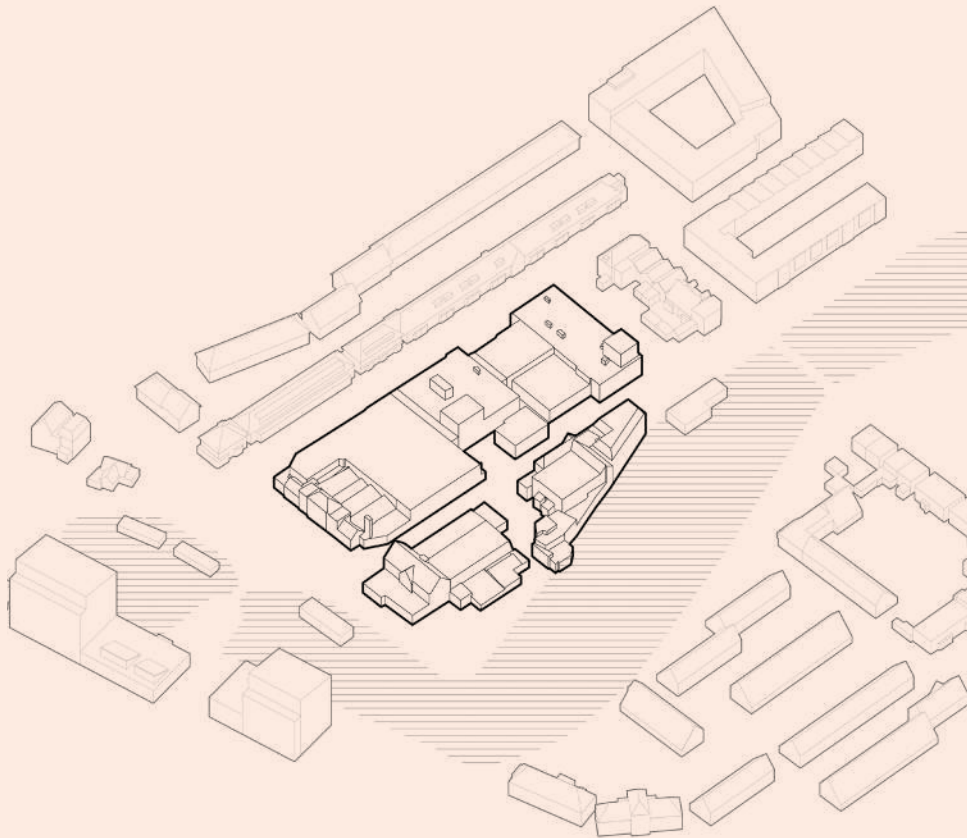


Schaal 1:1000

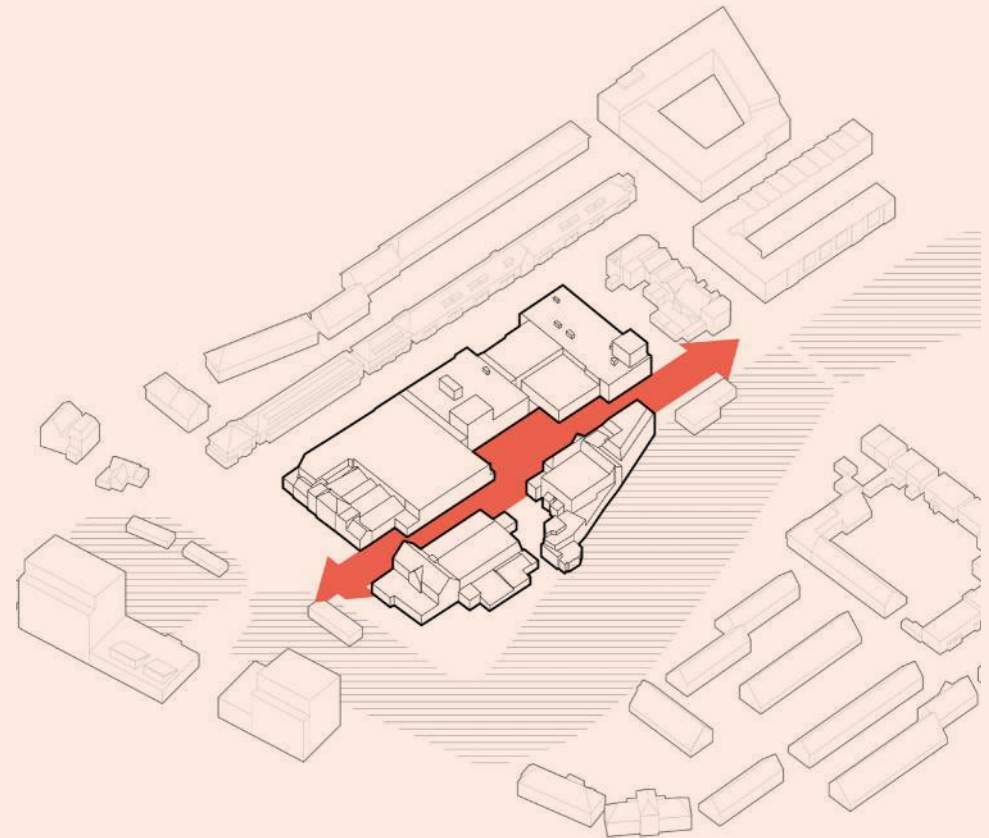
-  Te bebouwen rooilijn
-  Flexibele rooilijn
-  Rooilijn water
-  Groene/zachte rooilijn
-  Verbindingen
-  Accent  
lokaal 5 verdiepingen of verbijzondering
-  Accent  
bolwerk 7 verdiepingen met mogelijkheid voor setbacks naar water
-  Accent  
centraal 8-10 verdiepingen met mogelijkheid voor setbacks naar plein
-  Nieuwe special  
Mogelijke verbijzondering  
bijzondere openbare ruimte, groene verbijzondering

# Planconcept

# Ruimtelijke opbouw

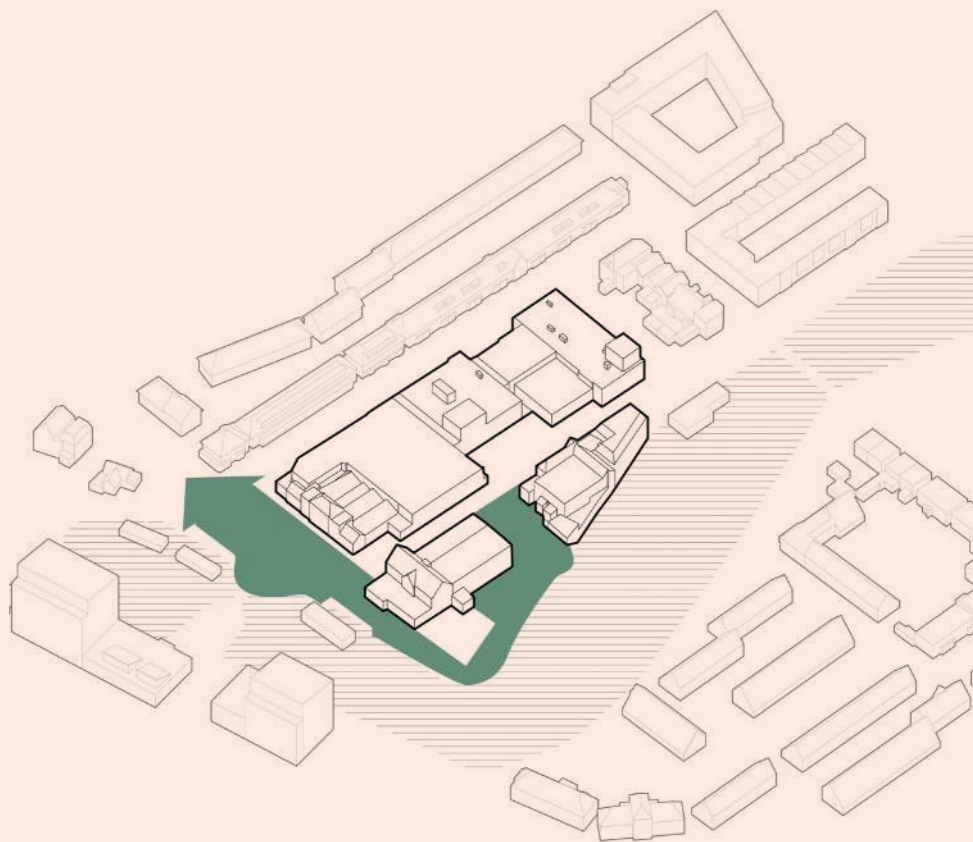


1. Bestaande situatie

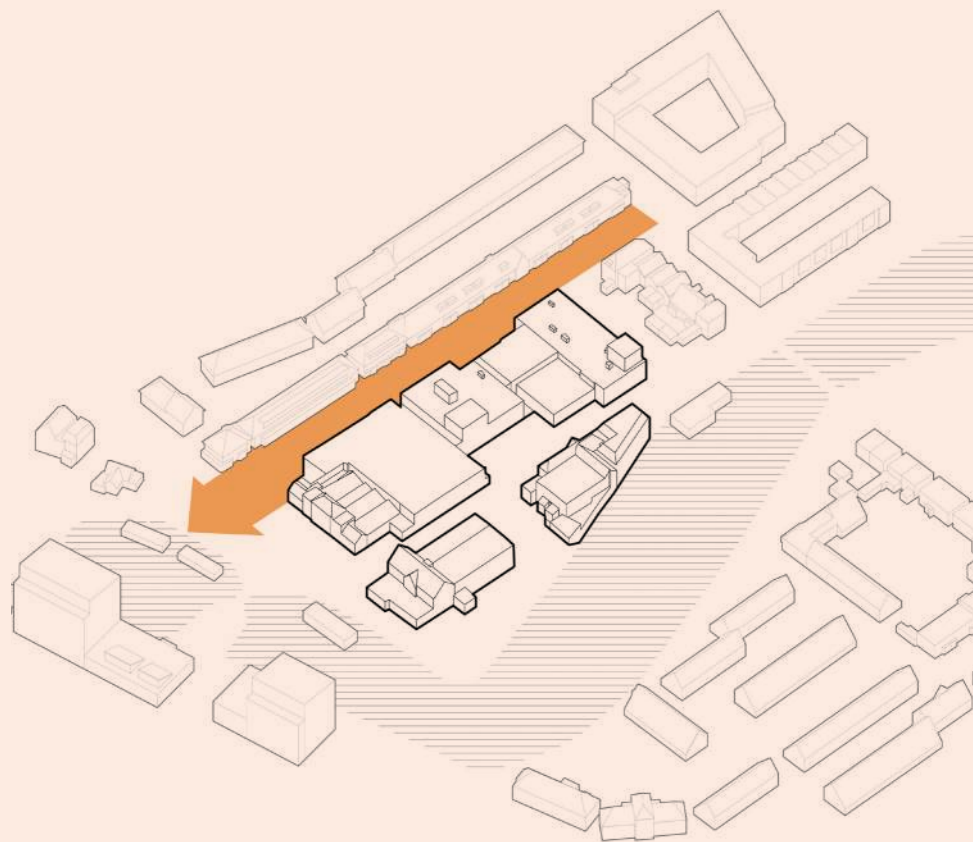


2. Bergsingel





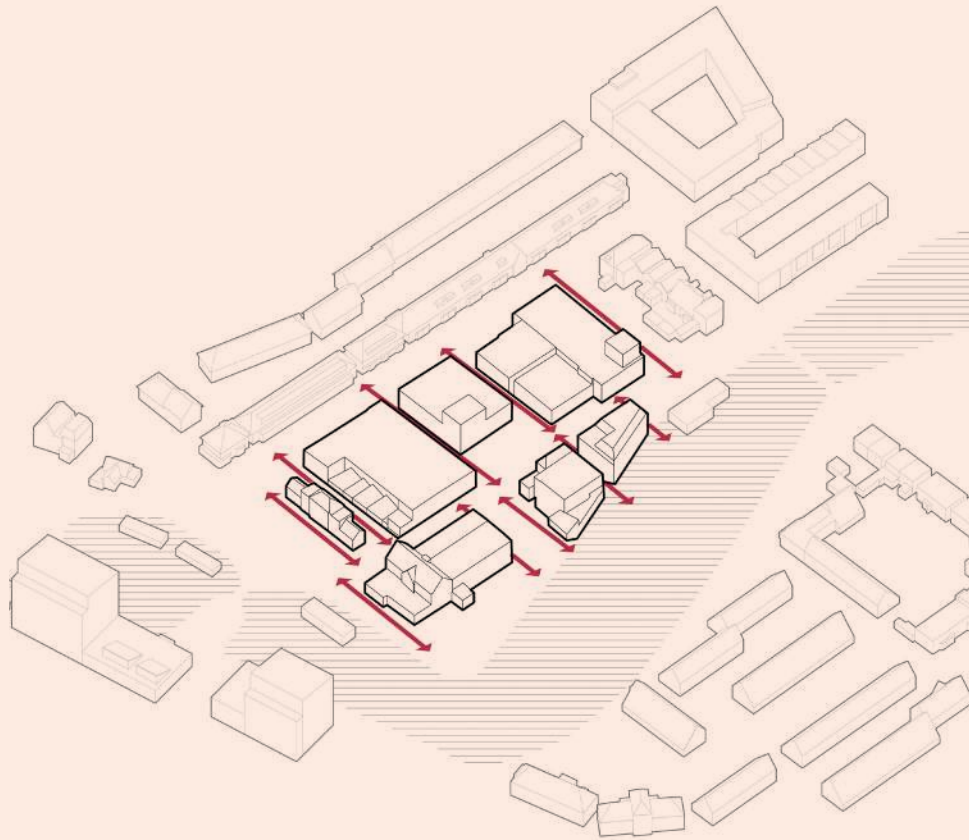
3. Bolwerk



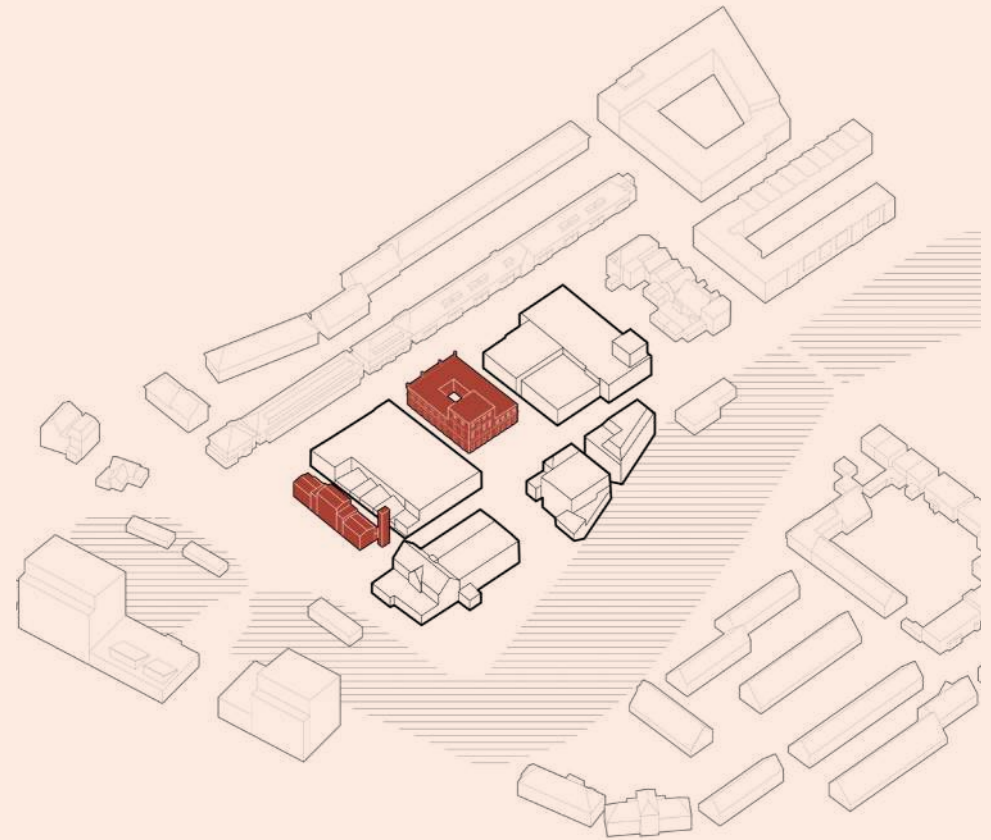
4. Raamstraat

# Planconcept

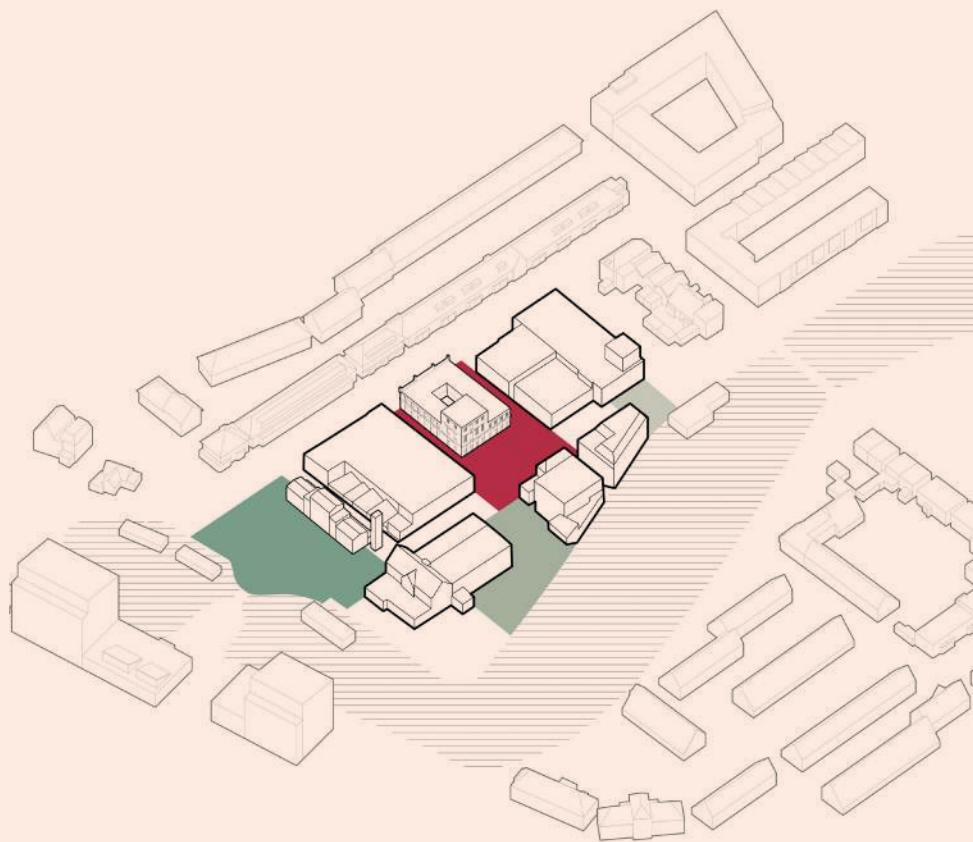
# Ruimtelijke opbouw



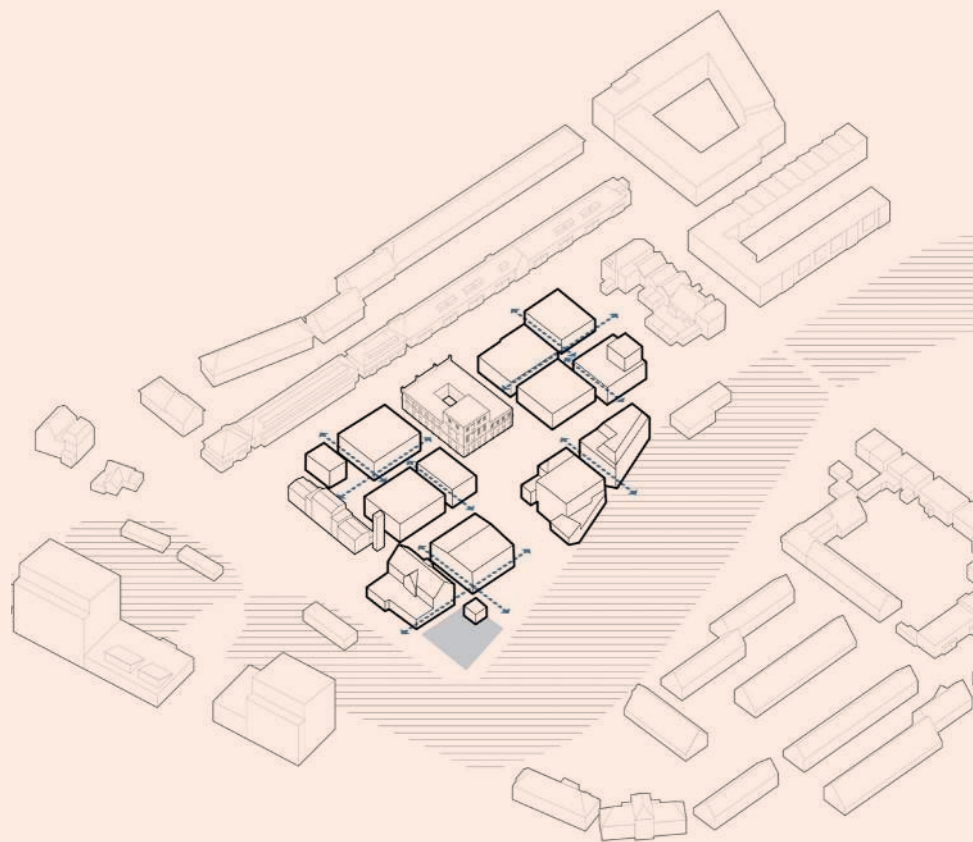
5. Losknippen clusters



6. Erfgoed behouden



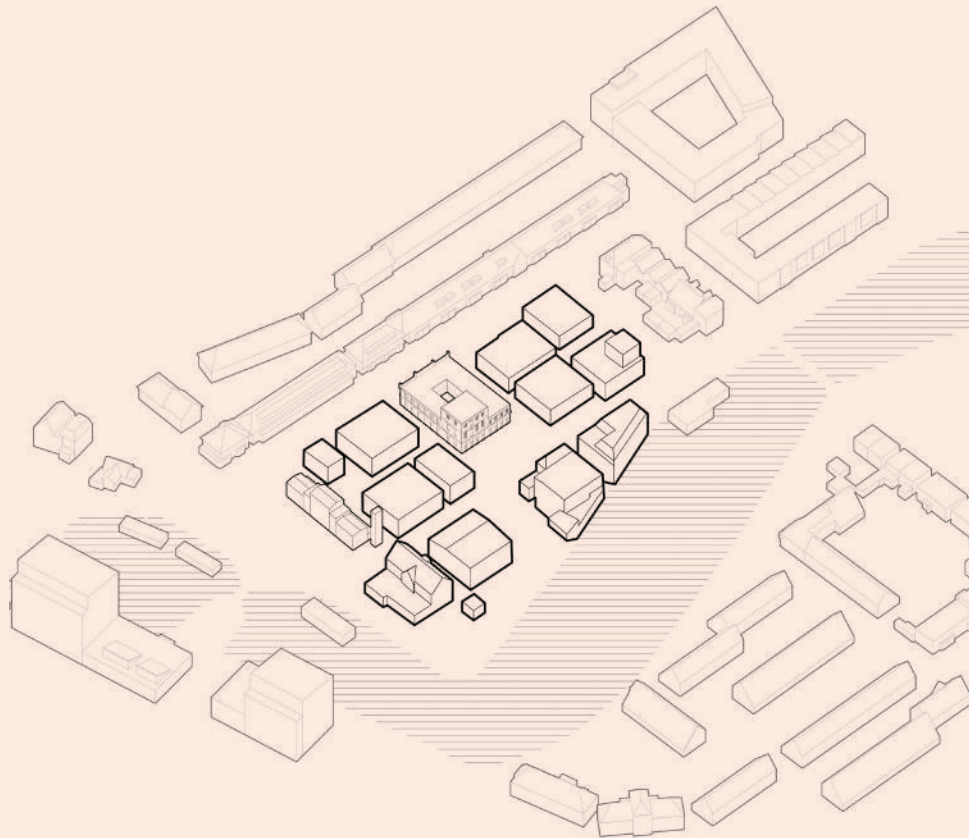
7. Openbare ruimte



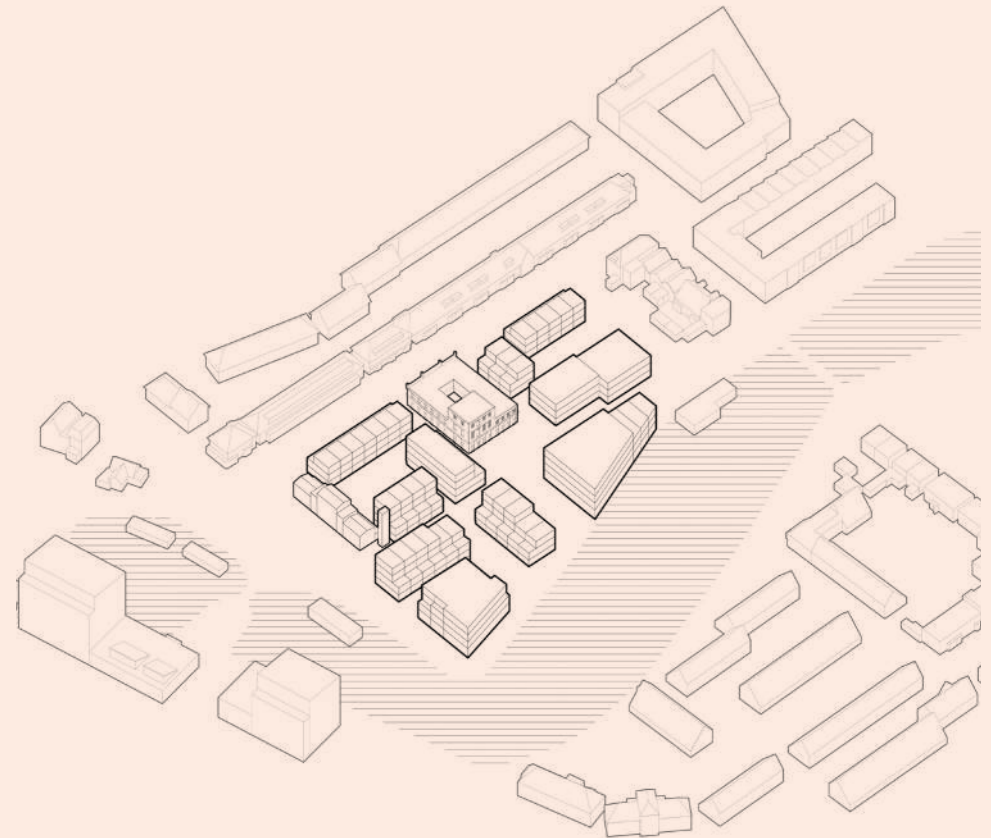
8. Steegjes

# Planconcept

# Ruimtelijke opbouw

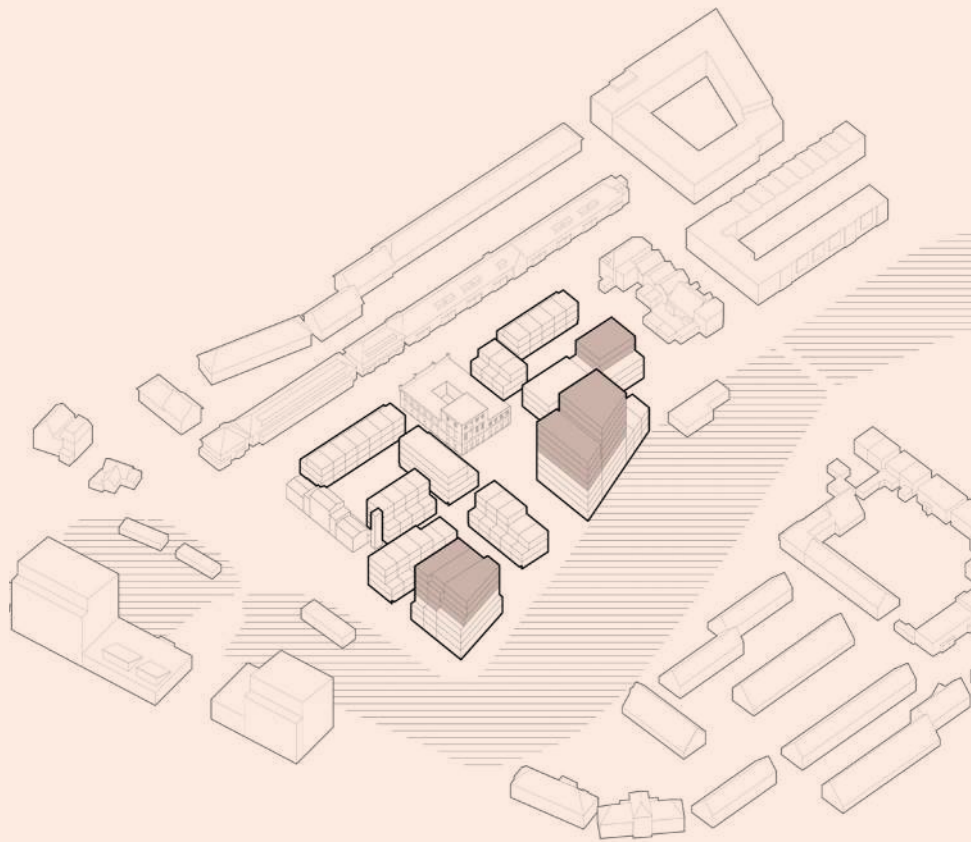


9. Resterende massa gemiddelde hoogte 3-4 lagen

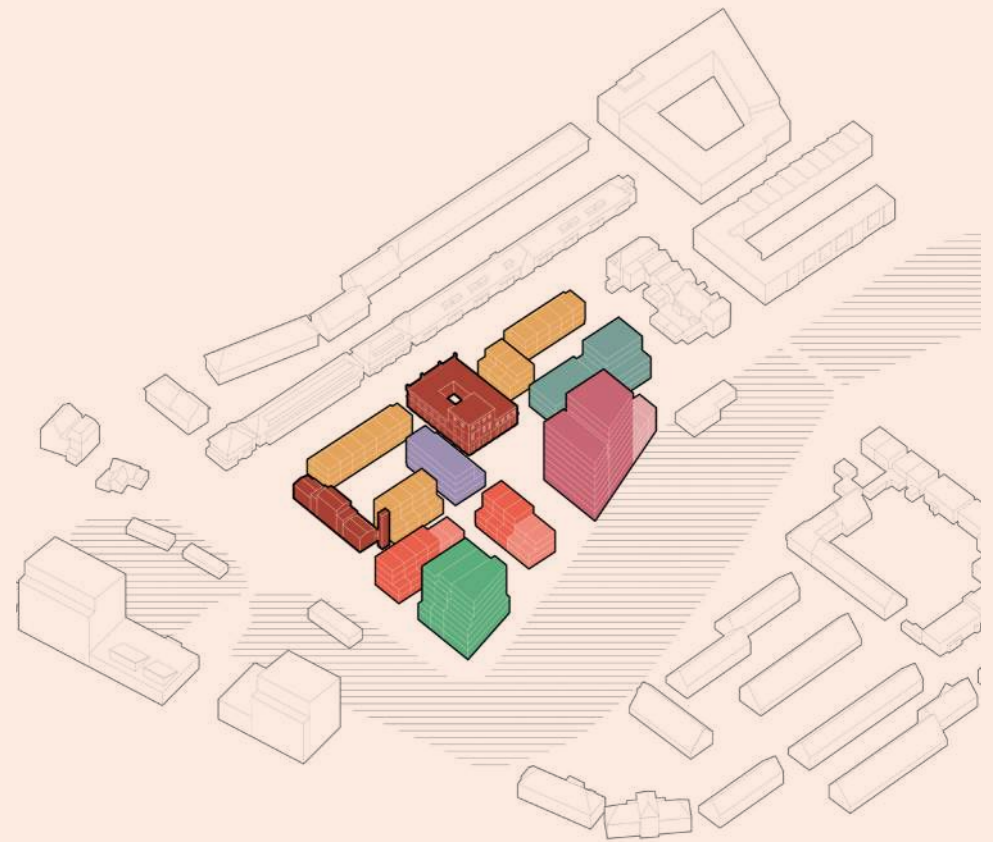


10. Basis voor nieuwbouw





11. Accenten



12. Bebouwingstypologiën

# 5. VISIE OP ARCHITECTUUR



# Visie op architectuur

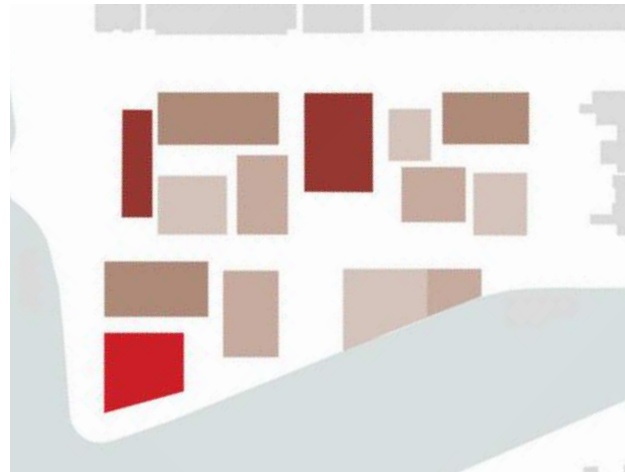
# Algemene principes

Zoals eerder beschreven is dit masterplan in hoge mate gebaseerd op de historische identiteit van het terrein. Het erfgoed willen we terug laten komen in de stedenbouwkundige opzet, de revitalisering van het bolwerk, het materiaalgebruik én in de architectuur. Zowel de nieuwbouw als de te behouden bestaande bebouwing zijn exponenten van het industriële verleden.

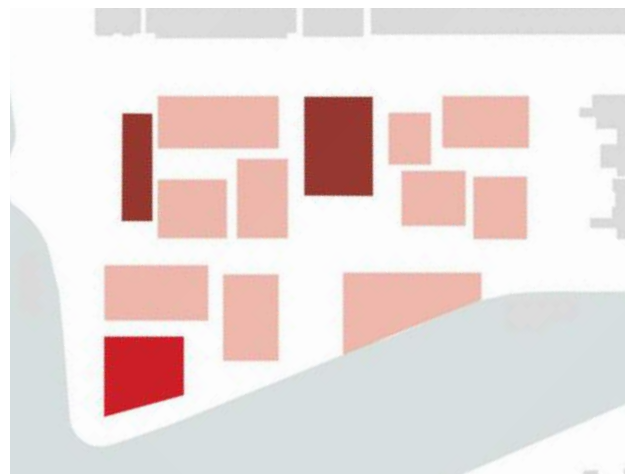
## Ensemble van gebouwen

De hoofdvormen van de nieuwbouw zijn gebaseerd op karakteristieke industriële gebouwen en zullen samen ensembles vormen. Elk ensemble is helder gedefinieerd en krijgt een eigen unieke expressie, waarbij variatie in eenheid gewaarborgd moet blijven.

Daarnaast worden drie 'specials' op bijzondere plekken in het plan geïntegreerd: twee historische specials met eigen materialisatie en een herkenbaar karakter en een nieuwe special aan de water waarbij met een bijzondere materialisatie gewerkt kan worden en waar opgaand groen een belangrijke thema wordt.

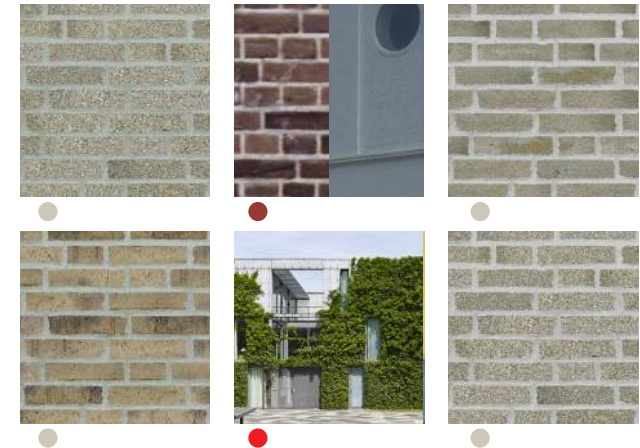


Variatie in eenheid



Ensembles versus specials

- specials
- specials nieuw
- clusters



Eén steen voor alle nieuwe gebouwen met verschillende afwerking en/of voeg



Referentie nieuwe, eigentijdse special



Erfgoed als special

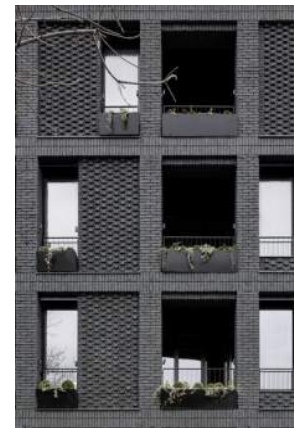


## Variatie in eenheid

We kiezen voor kloeke nieuwbouw met een schaal, hoogte en vormgeving die refereert aan de bestaande industriële bebouwing. Door de samenhang in materialisatie werken de losse blokken als een coherent complex waarbinnen de specials zichtbaar zijn. De toegepaste hoofdmaterialen voor de nieuwbouw kiezen we vanuit het DNA van de historische plek, zoals baksteen met 'zwaarte' en verfijning voor de nieuwe gebouwen. Door het toevoegen van een nieuwe laag zetten we op subtiele wijze de diversiteit en het utilitaire karakter van het erfgoed door.



Plastiek in gevel door terugliggend metselwerk



Opengewerkt metselwerk



Inpandige balkons, loggia's

De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal. Gemêleerde baksteen biedt een levendig, maar tegelijkertijd rustig beeld. Binnen elk cluster kan subtiele variatie in materiaaltint ontstaan. Variatie in architectonische uitwerking zal voor diversiteit zorgen.

Binnen het heldere en rustige raamwerk van materialen op de schaal van het ensemble ontstaat een diversiteit in het gevelbeeld vanuit de verschillende typologieën en architectonische details van de woningen die erachter schuilgaan. Entrees, balkons en loggia's liggen terug in de gevel. Puien liggen verdiept in het vlak met de gevel of op de tweede lijn in een verdiepte nis. Hierdoor ontstaat een levendige plastic in het gevelbeeld.



Referentie: Defensie Eiland Woerden, Karres en Brands

# Visie op architectuur

# Algemene principes

## Industriële verbijzondering

Geïnspireerd op de industriële opbouw van het Sensoraterrein waar vaak nieuwe materialen (zoals staal) werden toegevoegd aan de baksteenbasis, krijgen gebouwen in het nieuwe plan een verbijzondering in een nieuw, afwijkend materiaal. Deze verbijzondering kan zowel op de kop als in de plint van het gebouw zijn, of een verbijzondering in de gevel kennen. De definitieve keuze is nog niet gemaakt, maar het zal om utilitaire materialen (staal, glas, etc.) gaan.



Divers materiaal in kleur gelijk



Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid



Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid in het gevelbeeld



Entrees tekenen zich af in de gevel en zijn direct herkenbaar





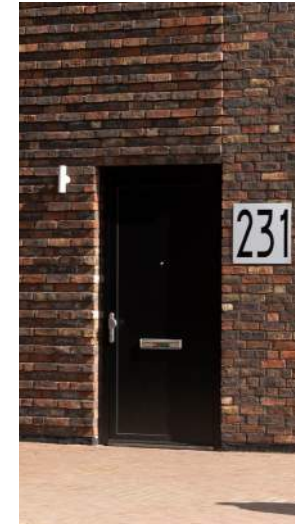
## Industriële detaillering

Er komen stoere, industriële detailleringen in de gevels. Binnen het gevelvlak is in hetzelfde materiaal een verrijking in detail een voorwaarde. Het doel van de detaillering is om een geraffineerd, hoogwaardig en rijk beeld te bereiken terwijl de rust en samenhang wordt behouden.

Bij de materiaalkeuze dient goed gekeken te worden naar een fraaie veroudering van het gekozen materiaal. Het gebruik van circulaire materialen wordt aangemoedigd.



Divers materiaal in kleur gelijk



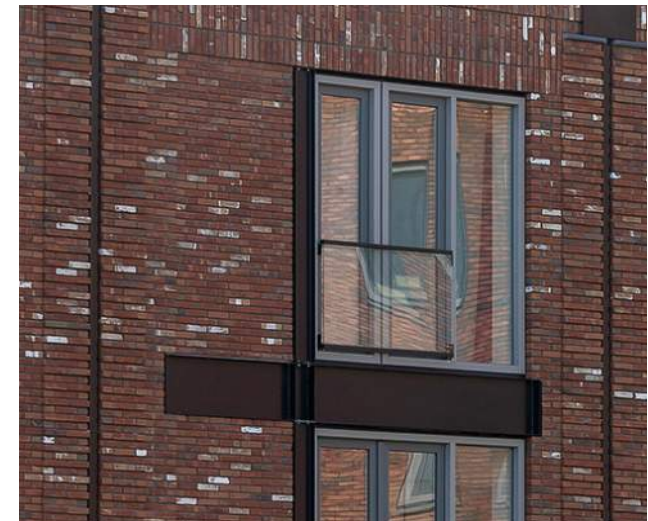
Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid



Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid in het gevelbeeld



Aandacht voor detaillering



# Visie op architectuur Erfgoed

## Behouden en renoveren

Het Senzoragebouw wordt herbestemd en gerenoveerd. De drie karakteristieke gevels, die nu nog verstopt zitten door aanbouw van andere bedrijfspannen, worden weer in oude luister hersteld en volledig zichtbaar gemaakt. De ingrepen en de samenhang tussen oud en nieuw zorgen voor een nieuwe energie en geven het gebouw een nieuwe betekenis.



Senzoragebouw - noord gevel



Senzoragebouw - zuid-oost gevel



Referentie: Vakwerkhuis - Delft. Behoud van industriële gevel



Referentie: Vakwerkhuis - Delft. Eigentijds robuust interieur



# Visie op architectuur

# Specials aan de singel

## Identiteit

De twee nieuwe torens dienen als koppeling ofwel 'stepping-stones' tussen het centrum en het Havenkwartier. Ze krijgen een dakbeëindiging die verwijst naar het verleden van Senzora. Lage gebouwen aan het water openen zich naar de singel toe.



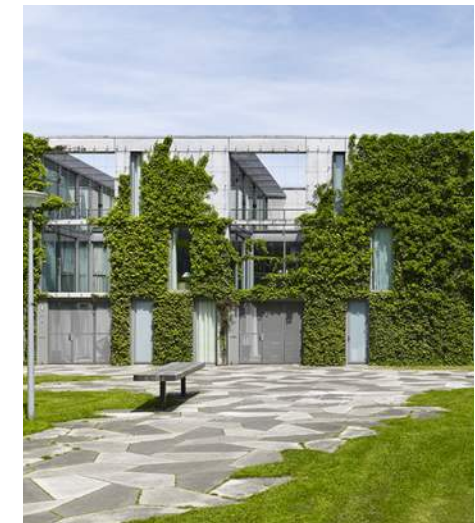
Glazen opbouw als verwijzing naar industriële architectuur



Referentie: Ringersfabriek - Alkmaar



Lage bebouwing aan de Singel opent zich



# Visie op architectuur

# Voorbeelduitwerking

Het raamwerkplan kan op verschillende manieren ingevuld worden. Daardoor is er flexibiliteit in het te maken programma.







# 6. VOORBEELD UITWERKING ACCENTEN



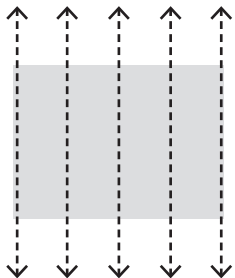
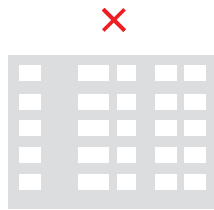


# Accenten

# Verticaliteit

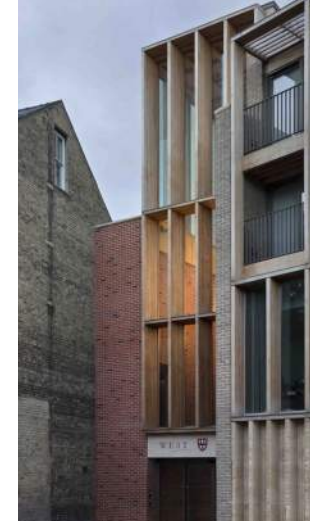
## Verticaliteit

**Sterke verticale accenten in de gevels** geven dynamiek en verticaliteit aan de bouwmassa's.



# Accenten

# Referenties verticaliteit in gevelbeeld



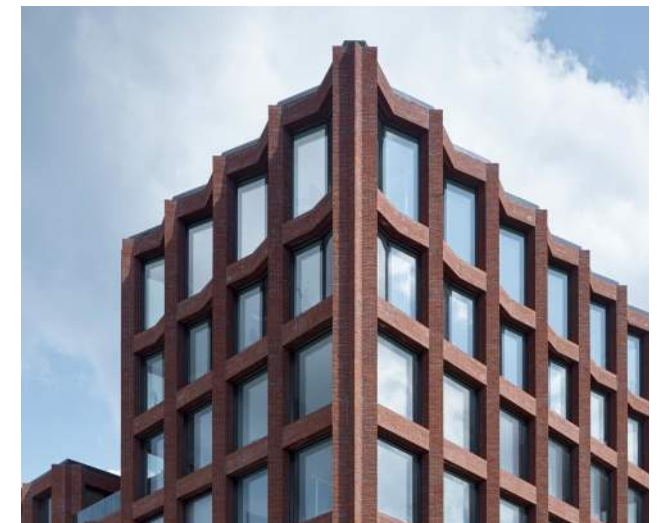
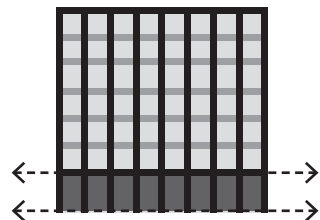
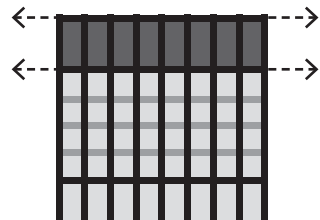


# Accenten

# Referenties kroon

## Referenties kroon

De **benadering van het detail** (niet de materiële referenties), moet nog steeds leesbaar zijn als onderdeel van het hoofdvolume om het gevoel van verticaliteit te behouden.

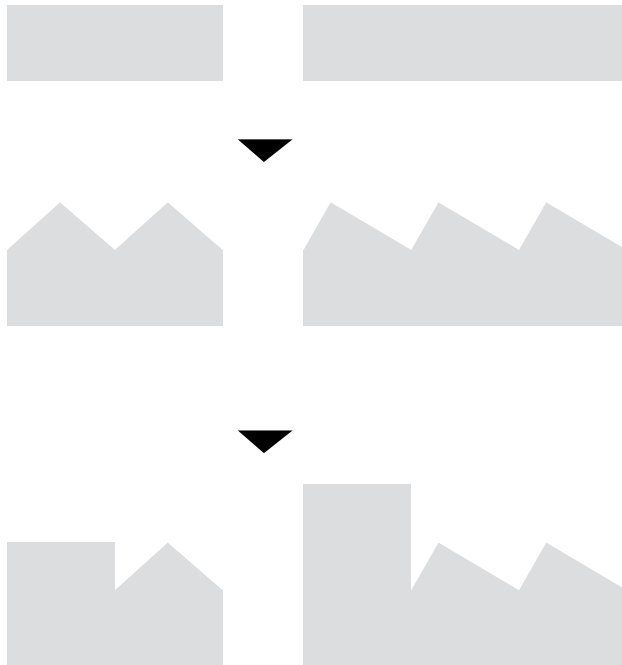




# Accenten

## Industriële ensemble

De volumes en daken van de accentgebouwen refereren naar de oorspronkelijke structuren het plangebied. Een eclectische mix van sheddaken, puntdaken, en platdaken creëren een herkenbare structuur en dragen bij aan het eigen karakter van het gebied.



# Herkenbare silhouet

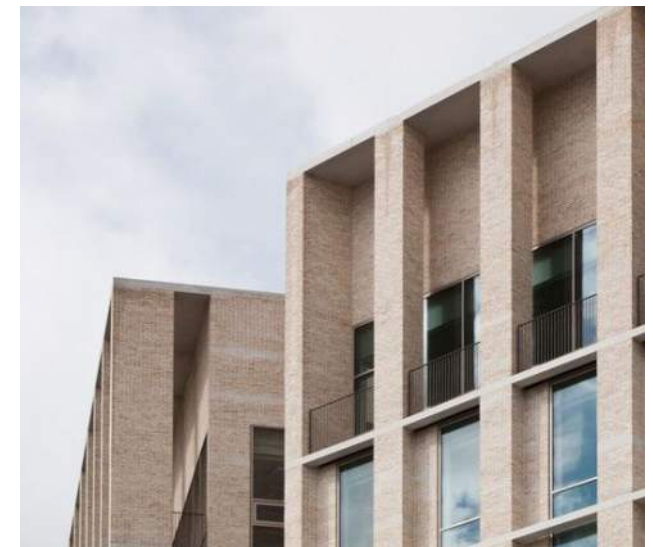
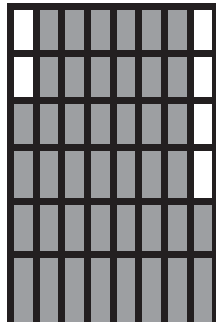
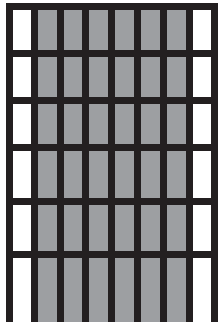


# Accenten

# Loggia's

## Loggia's

Om het gebouw dynamischer te maken is het mogelijk om teruggelegen verdiepingen te creëren met loggia's binnen de bouwmassa. Het hoge accent blijft behouden als een eenvoudige massa.

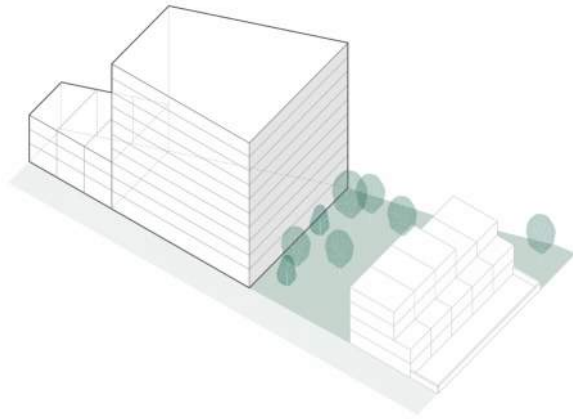




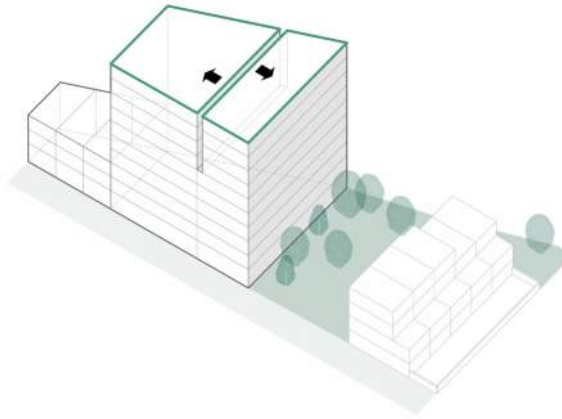


# Accenten

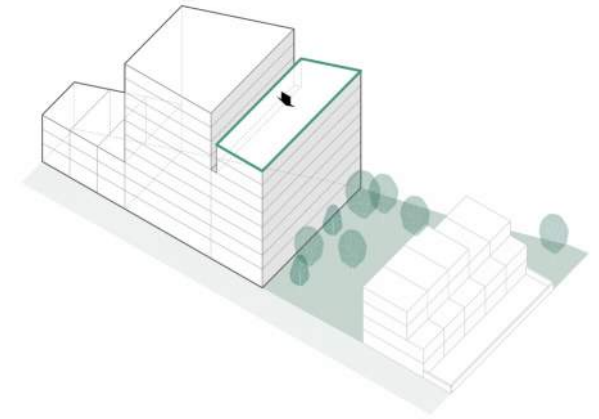
# Centraal Accent



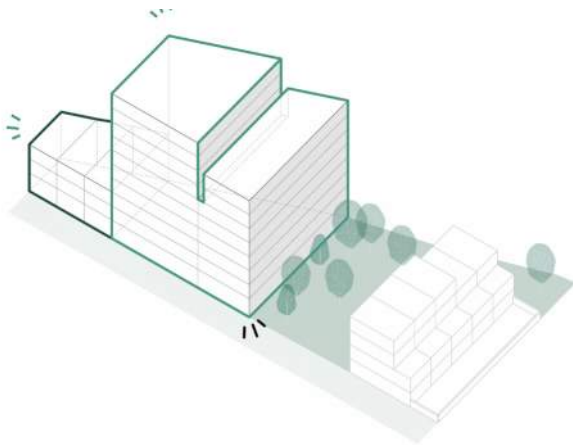
Accent van 10 verdiepingen



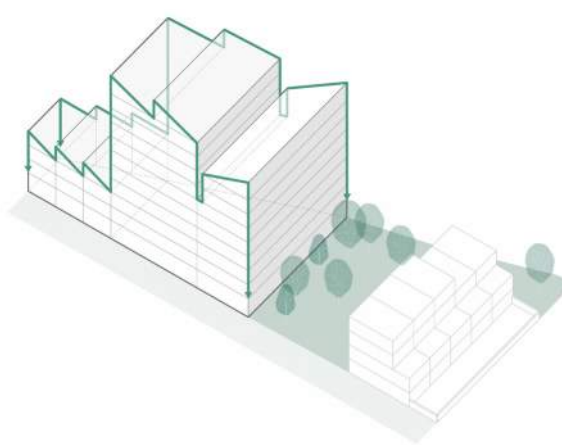
Gesplitst voor verticaliteit



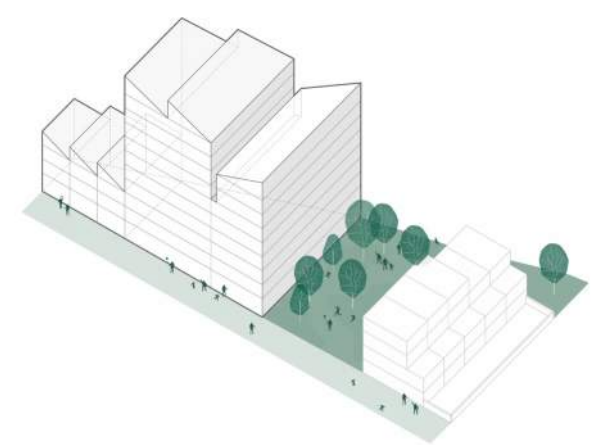
Afwisselende hoogtes



Speels ensemble



Herkenbare daken

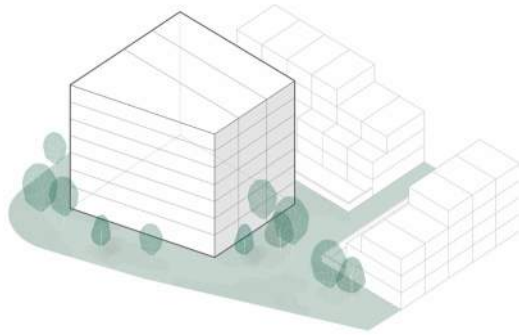


Centraal accent

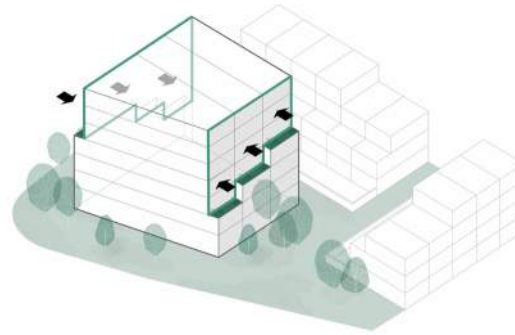


# Accenten

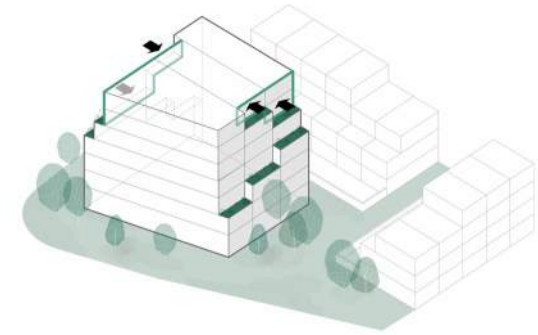
# Bolwerk Accent



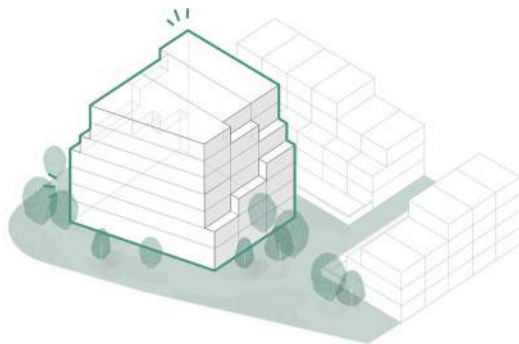
Accent van 7 verdiepingen



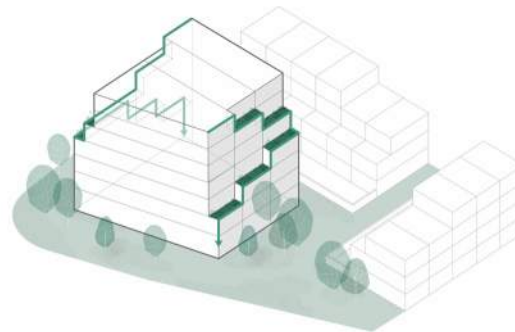
Setbacks 1



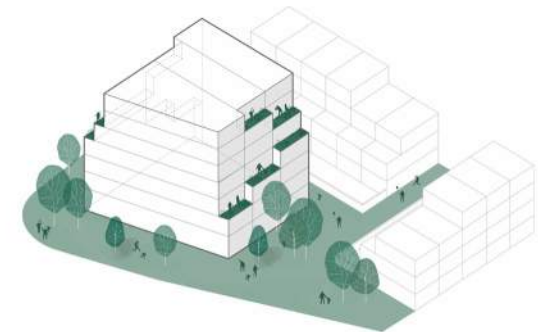
Setbacks 2



Volume



Verticaal groen



Bolwerk accent

























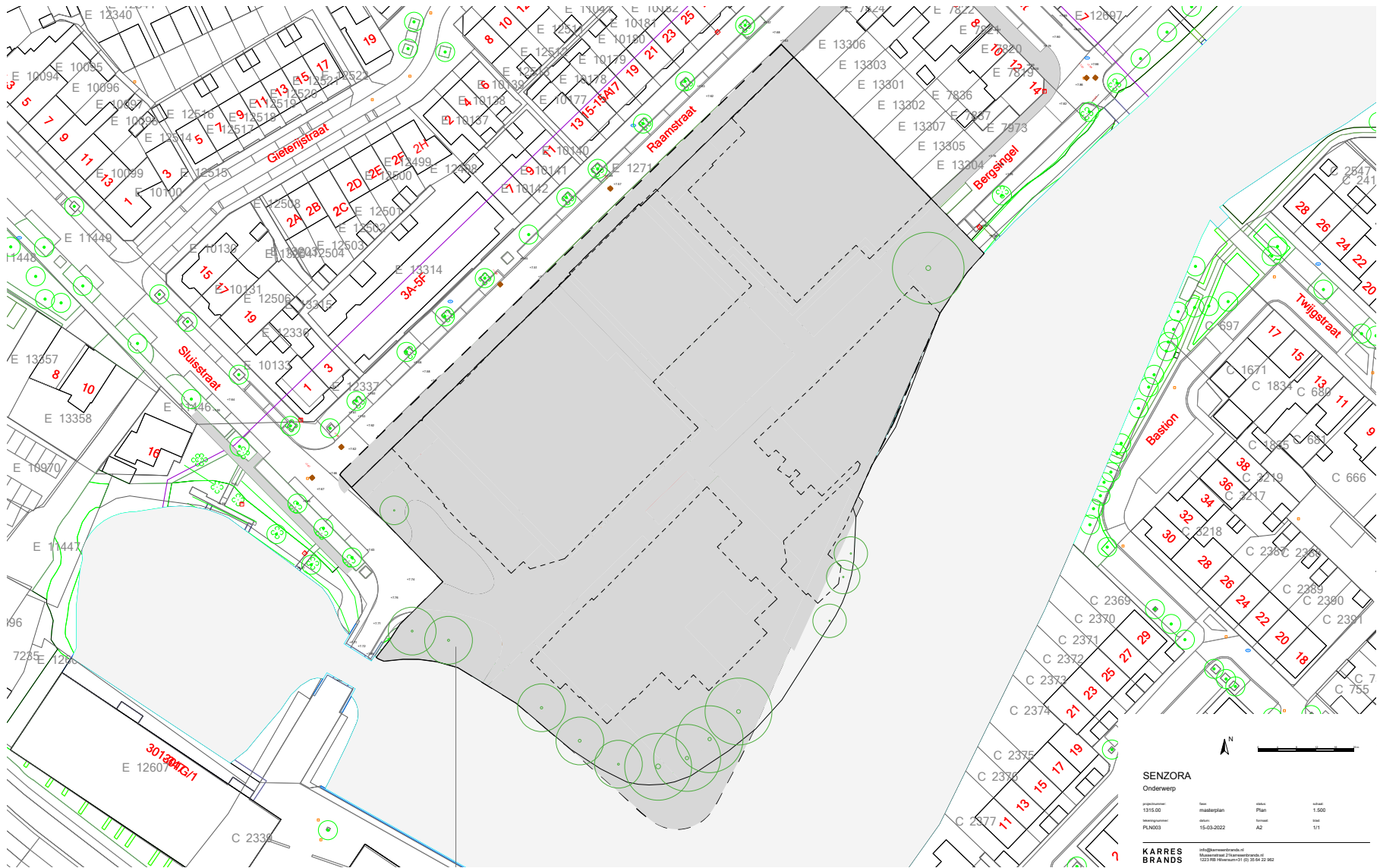
# 7. BIJLAGEN

- *Inventarisatie bestaande bebouwing*
- *Technische tekeningen/doorsneden*
- *Civil- en milieu- technische aspecten*









**SENZORA**  
Onderwerp

plaatnummer	1315-00	titel	Masterplan	maat	Plan	schaal	1:500
mapnummer	PLM003	datum	15-03-2022	formaat	A2	naam	1/1

**KARRES BRANDS**  
 1418 Grootenbroekdijk  
 1522 HBB Houtenwijk 11 | 3516 GA Houten

# Masterplan





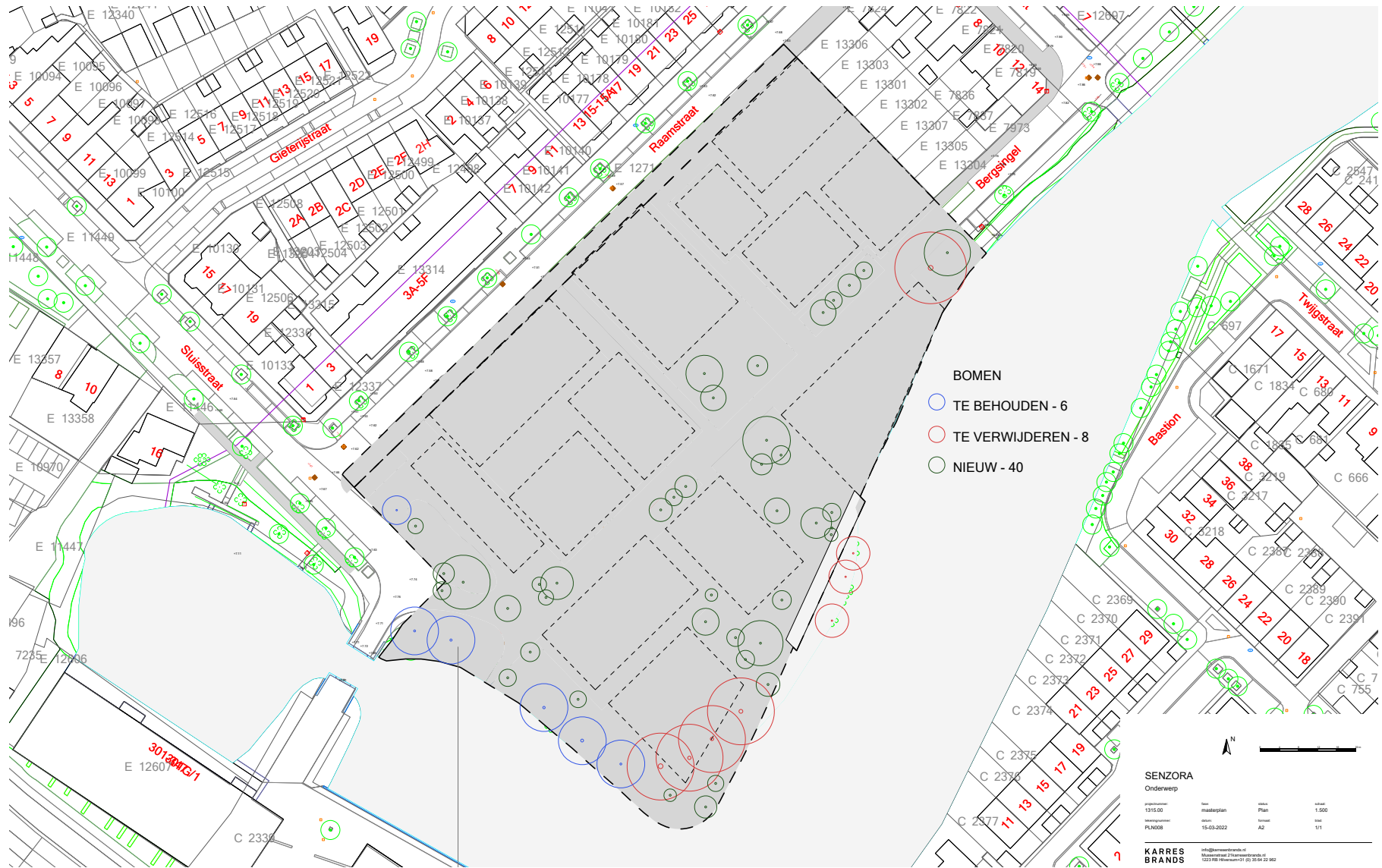


# Groen en verhard





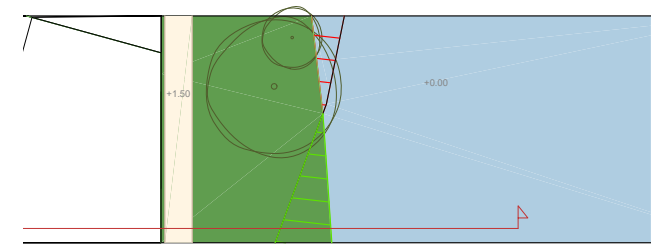
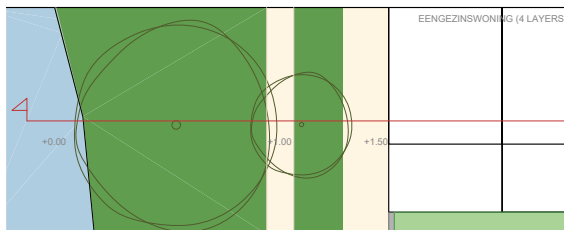
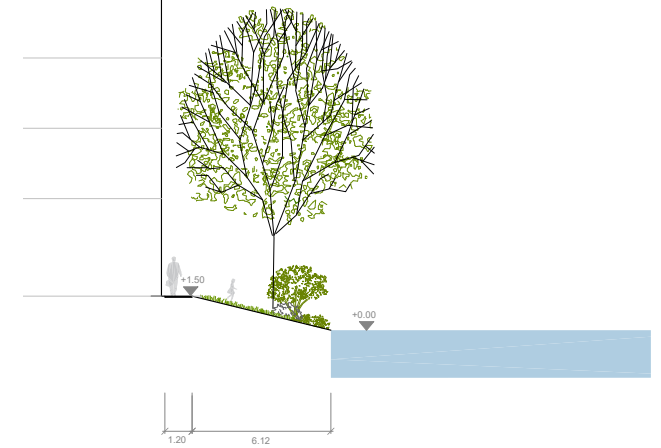
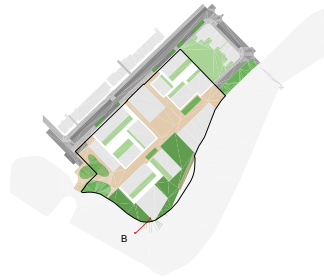
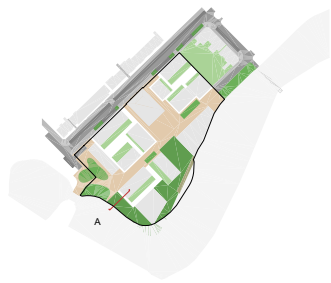
# Bomen



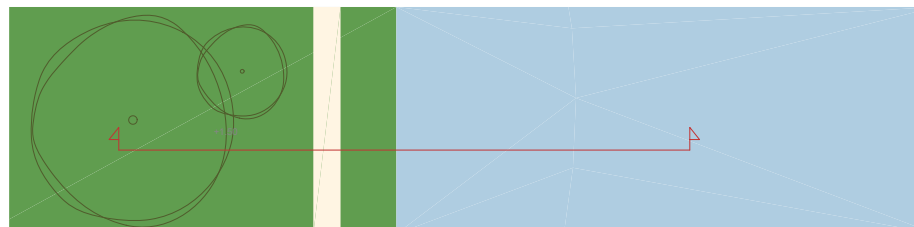
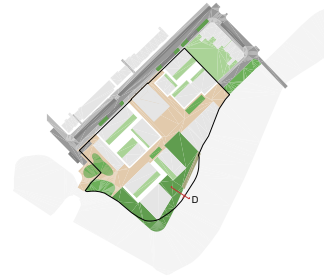




# Doorsnedes

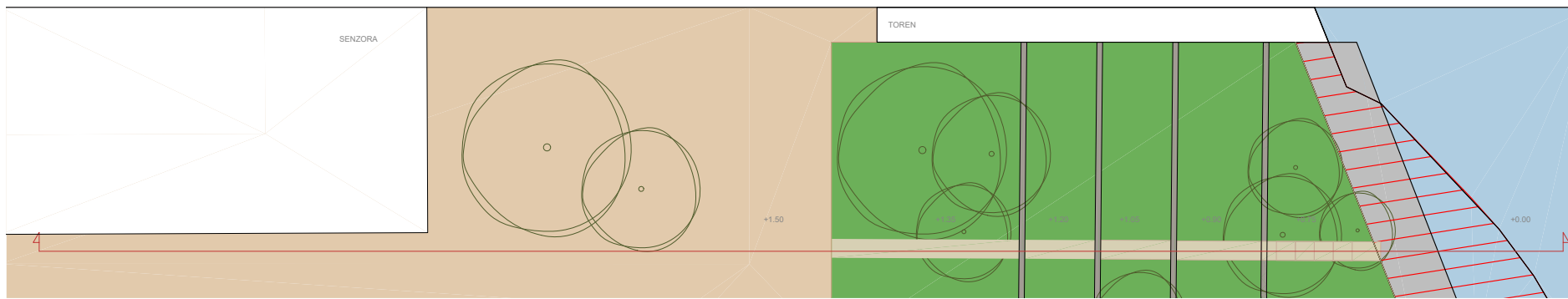


# Doorsnedes

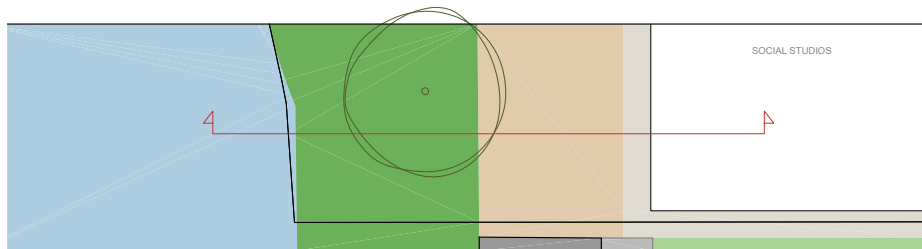
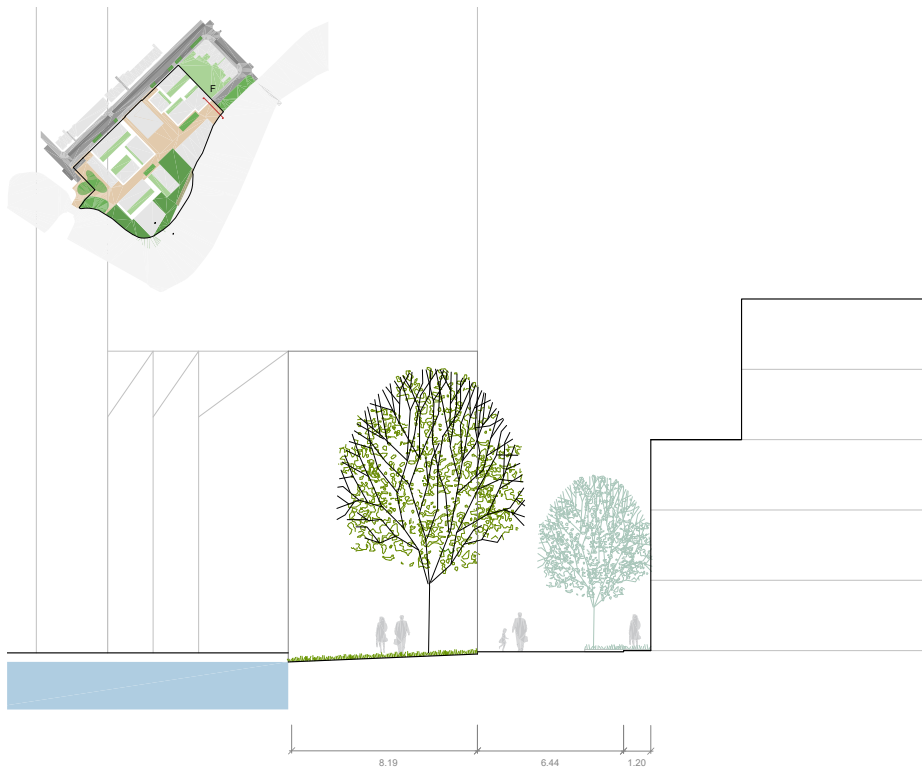




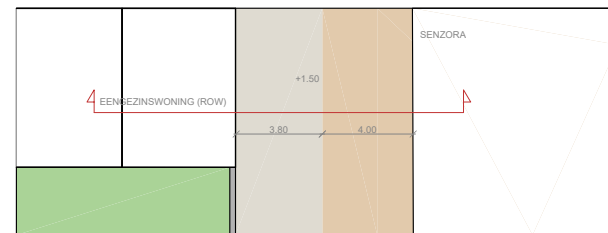
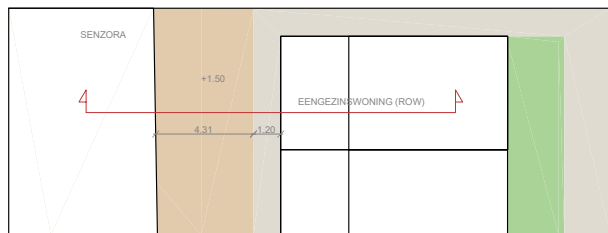
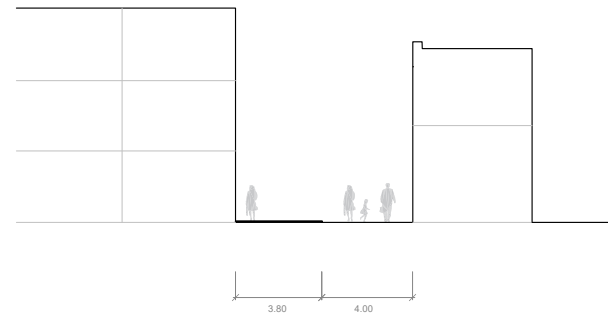
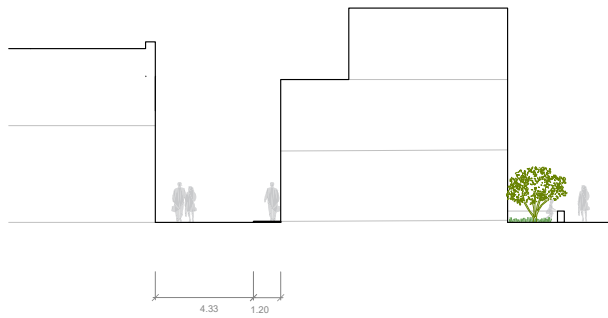
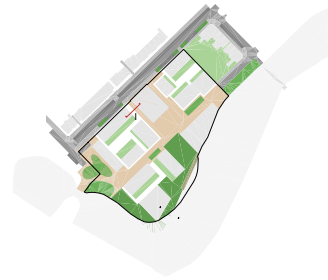
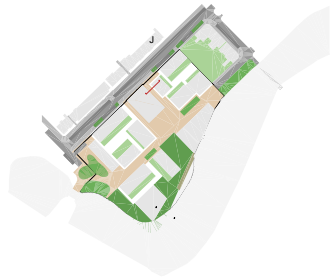
# Doorsnedes



# Doorsnedes

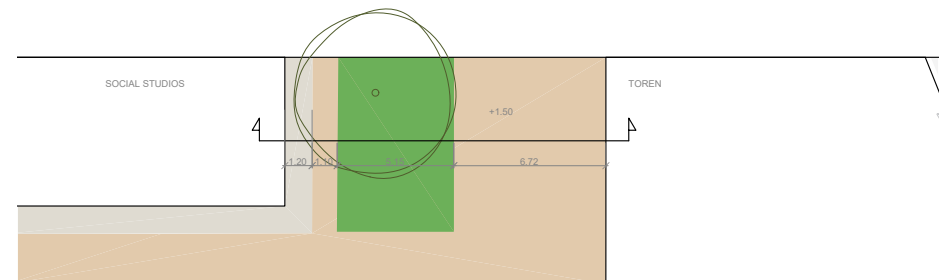
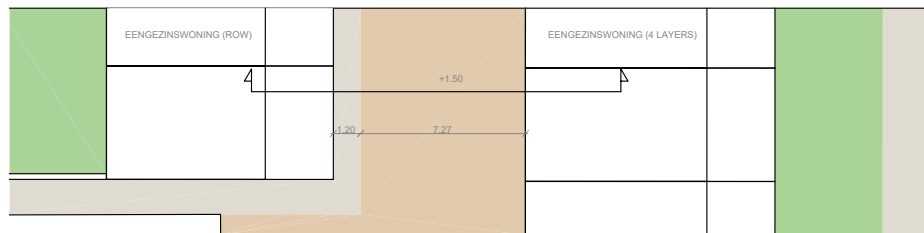
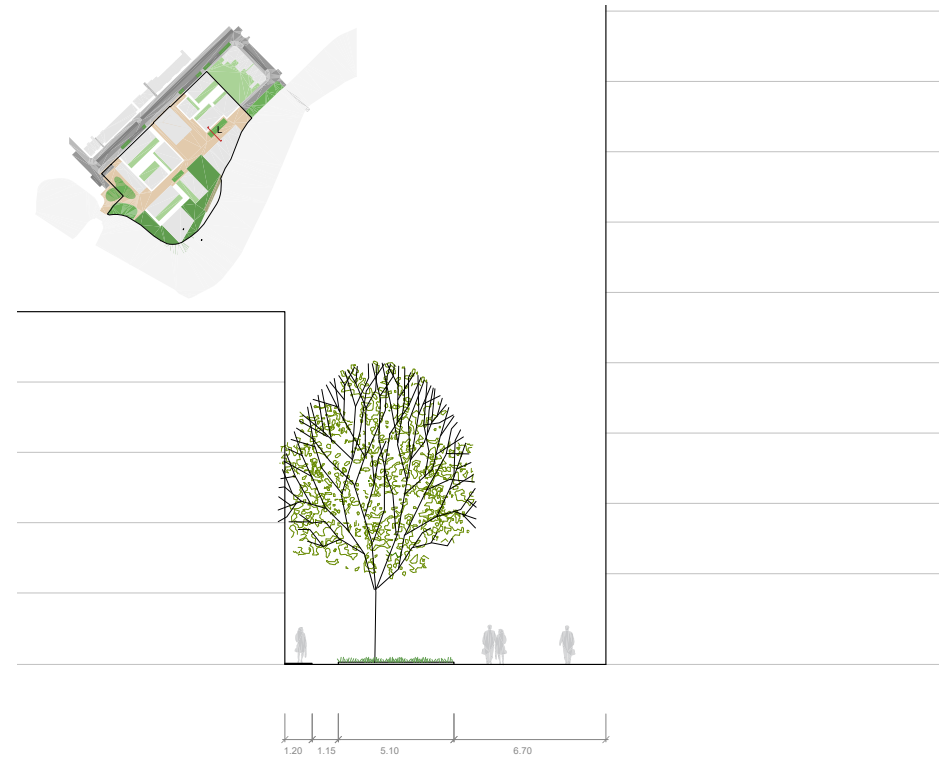
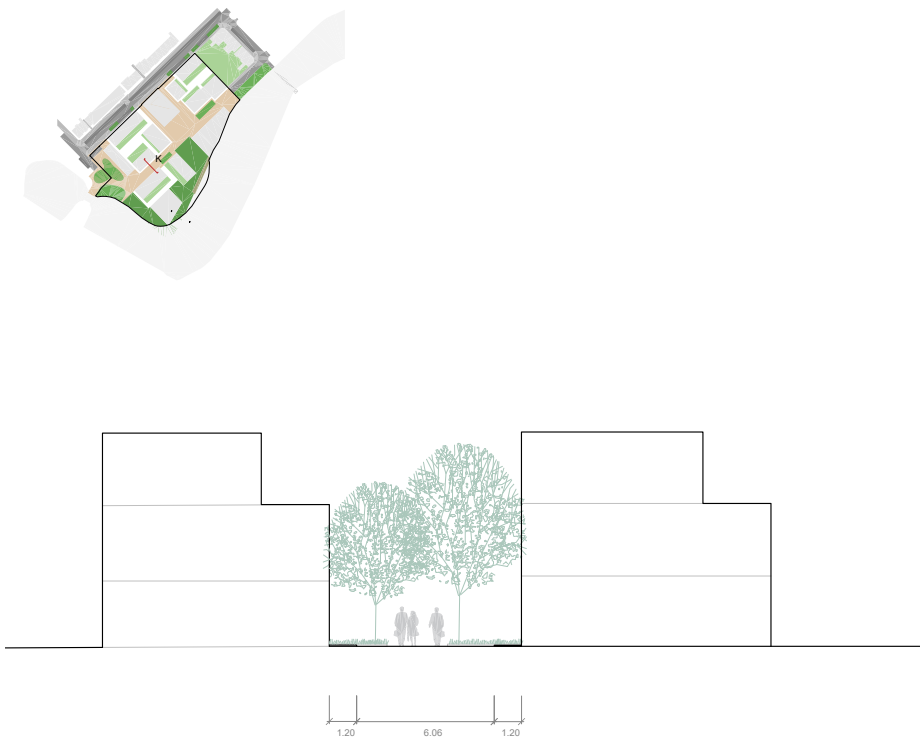


# Doorsnedes





# Doorsnedes



# Civiel- en milieu-technische aspecten

## Archeologie (uitkomst bureauonderzoek 724A1165 herziening 2022 door Archeologie Deventer)

Het plangebied bevindt zich op de plek waar in de middeleeuwen de Raambleek lag, een blekerij waar over ramen was werd gebleekt en geveerd laken werd gedroogd. Ook lagen in dit gebied belegeringswerken die gebruikt zijn bij het beleg van Deventer door Rennenberg in de Tachtigjarige Oorlog. Ook in 1591 is de stad van deze zijde aangevallen, wat mogelijk sporen naliet. Tevens ligt het plangebied op de 17de-eeuwse vestingwerken rond de middeleeuwse stad. Vanwege deze ligging op een historische plek, kent het plangebied een hoge archeologische verwachting voor met name sporen en resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

De sporen en resten van de periode van de vesting zullen voornamelijk bestaan uit ophogings- en egalisatielagen van de wal en paalkuilen. Ten zuiden en noorden van het plangebied zijn in de afgelopen jaren verschillende malen resten van de vestingwerken onderzocht. Hierbij bleek dat de vestingwerken grotendeels uit aarde bestaan en geen bakstenen muren bevatten, met als uitzondering het bastion en de tenaille het Pothoofd direct langs de IJssel. De aangetroffen resten muurwerk bevonden zich vrijwel direct onder het maaiveld. De conserveringstoestand van de sporen en de vondsten was redelijk tot goed. De aanleg van de vesting in de 17de eeuw heeft echter ook invloed gehad op het bodemarchief van het plangebied. De grachten, waaronder de Buitengracht, hebben de

bodem verstoord: oudere resten zijn door de aanleg hiervan vergraven.

Hoe groot de verstoringsgraad van de bouw- en sloopwerkzaamheden van de verschillende fabrieksgebouwen in de periode na de vesting is, is niet bekend. Vanaf de 19de eeuw is in dit deel van de stad al sprake van industriële bedrijvigheid. Vanaf 1916 is ook het bedrijf Sensora hier gevestigd en tot het eind van de 20ste eeuw hebben hier verschillende uitbreidingen plaatsgevonden. Vrijwel direct onder het maaiveld kunnen sporen en resten van deze vroege industrie en infrastructuur aangetroffen worden. Twee van de gebouwen had en heeft kelders, die in de vestingwallen zijn ingegraven. Deze zullen de oudere resten onder de wallen niet verstoord hebben. Bovengronds is ook nog veel te zien van de oudere fasen van de industrie alhier. Zo zijn er nog verschillende originele en karakteristieke elementen in de verschillende fabrieksgebouwen aanwezig.

Op basis van de plannen zoals die in het masterplan worden gepresenteerd, kan worden vastgesteld dat de voorgenomen ingrepen in ieder geval de vrijstellingsgrenzen voor de dubbelbestemming zullen overschrijden. Er zijn vooralsnog geen sterke aanwijzingen dat in het plangebied zodanig diepe verstoringen aanwezig zijn, dat er geen sprake meer is van een archeologische verwachting.

Archeologisch onderzoek zal in het kader van deze ontwikkeling dan ook noodzakelijk zijn. Dit is met name aan de orde voor de bouwkuipen van de

nieuw te bouwen complexen. Het advies is om een combinatie van een proefsleuvenonderzoek en een opgraving uit te voeren na de sloop van de bestaande bebouwing.

## Natuurtoets (uitkomst Natuurtoets Ecogroen d.d. 24 februari 2022)

Wet- en regelgeving omtrent de bescherming van natuur verplicht vooraf te toetsen of plannen (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden. Om de gevolgen voor beschermde gebieden en soorten in en rondom het plangebied in beeld te brengen, heeft Ecogroen een natuurtoets uitgevoerd ten aanzien van gebiedsbescherming en soortbescherming.

### Soortbescherming

- In de bebouwing in het plangebied zijn in totaal vijf zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aangetroffen, waarvan er twee ook in gebruik zijn als paarverblijfplaats. Van aantasting van vliegroutes of onmisbare foerageergebieden is geen sprake.
- In het plangebied is een vaste verblijfplaats van steenmarter aangetroffen.
- In het plangebied zijn geen nesten of onmisbaar foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen.
- In het plangebied zijn geen groei-, voortplantings- of andere vaste verblijfplaatsen van bij de Wet natuurbescherming beschermde flora, overige grondgebonden zoogdieren (waaronder kleine marterachtigen

en egel), amfibieën, reptielen, vissen of ongewervelden aangetroffen of te verwachten, uitgezonderd de soorten waarvoor een vrijstelling van ontheffingsplicht geldt in de provincie Overijssel.

#### Advies

- Voor de sloop/renovatie van de bebouwing is ten aanzien van verblijfplaatsen van gewone dwerg-vleermuis en steenmarter een ontheffing Wet natuurbescherming nodig.
- Geadviseerd wordt om voor de gebruiksfase een stikstofberekening uit te (laten) voeren met het rekenmodel AERIUS, om eventuele effecten op Natura 2000-gebieden in beeld te brengen.
- Werkzaamheden die in gebruik zijnde nesten van aanwezige vogels beschadigen moeten altijd voorkomen worden. Dit is voor de te verwachten soorten mogelijk door de werkzaamheden in elk geval op te starten na half juli en voor begin maart.
- Vervolgstappen ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland zijn niet aan de orde.

Inmiddels zijn rondom het plangebied mitigerende maatregelen genomen in de vorm van het plaatsten van tijdelijke nestkasten voor vleermuizen. In de nieuwbouw worden nestvoorzieningen opgenomen zodat de tijdelijke nestkasten kunnen komen te vervallen. Voor de steenmarter wordt nog gezocht naar een nieuwe verblijfplaats in de omgeving van het plangebied.

#### Waterhuishouding

Bij het tot stand komen van het masterplan heeft afstemming met het Waterschap plaatsgevonden. Bij het herstel van het bolwerk wordt het oppervlaktewaterlichaam (Singel) voor een deel vergraven. Het deel wat wordt gedempt wordt binnen hetzelfde peilgebied (i.c. plangebied) gecompenseerd. De bergingseis voor hemelwater, de uitvoering van de oeverconstructies alsmede de inventarisatie van de benodigde vergunningen worden na het vaststellen van het masterplan uitgewerkt.

#### Bodem

Een belangrijk aspect voor de herontwikkeling van het plangebied is de bodemsituatie. Bekend is dat op deze locatie sprake is van een ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging. Het terrein van Senzora is niet meegenomen bij de sanering die in de jaren 90 in de Raambuurt is uitgevoerd.

Uitkomst van een nader bodemonderzoek naar de grondwaterverontreiniging heeft opgeleverd dat de verontreiniging als ernstig maar niet als spoedeisend wordt aangemerkt. Alle benodigde onderzoeken zijn hiermee uitgevoerd. De onderzoeken bevestigen het beeld dat sprake is van afnemende concentraties van de verontreiniging wat uiteindelijk resulteert in een stabiele eindsituatie.

De maatregelen die noodzakelijk zijn bij een eventuele bemaling van de voorziene ondergrondse

parkeergarage i.r.t. de grondwaterverontreiniging worden nader onderzocht.

Ten aanzien van de aanwezige bodemverontreiniging is voorzien in de sanering van een leeflaag. D.w.z. dat de bovenste grondlaag van 1 meter wordt gesaneerd en wordt afgedekt met een schone leeflaag.



Karres en Brands

**KARRES  
BRANDS**

Mussenstraat 21  
1223 RB Hilversum  
The Netherlands

[info@karresenbrands.nl](mailto:info@karresenbrands.nl)  
[karresenbrands.nl](http://karresenbrands.nl)

## **Bijlage B&W nota Masterplan Senzora**

Reacties op Masterplan Senzora van:

1. Reactie Sied
2. Adviesraad monumenten Deventer
3. Advies PAR
4. Reactie ALV Raambuurtvereniging d.d. 5 mei 2022
5. Opmerkingen omwonenden n.a.v. de bewonersbijeenkomsten van 7 en 13 april 2022
6. Enquete onder bewoners door Raambuurtvereniging, aangeleverd op 16 mei 2022





Aan het College van B&W van de gemeente Deventer  
Per e-mail.

c.c. LeClercq Projectontwikkeling, de heer C. Zijlmans

*Onderwerp:*  
Materplan Sensora van 7 april 2022

Deventer, 25 april 2022.

Geacht College,

In de bijeenkomst op 20 april jl. van de Planadviesraad Welstand, Monumenten en Beschermd Stadsgezicht heeft de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED) kennis genomen van het Masterplan Sensora van 7 april 2022.

De SIED spreekt haar waardering uit naar de ontwikkelaars over het masterplan Sensora dat de reacties van de omgevingspartijen in het proces hun plaats hebben gekregen in het voorliggende masterplan..

In de uitwerking van het masterplan tot definitieve vormgeving vraagt de SIED aandacht voor de volgende punten:

- Beperk de historische verwijzingen in het plan niet alleen tot de twee gebouwen die blijven staan, geef de architecten ook mee dat er stijlkenmerken uit andere periodes te vinden zijn, zoals het wederopbouw complex aan de Bergsingel, naast het Sensora gebouw dat wel blijft staan, maar ook het voormalige woonhuis op het bastion uit eind 19e eeuw.
- Handhaaf zo mogelijk achter het witte gebouw van drukkerij De Lange zo mogelijk (een deel van) het sheddak en de gietijzeren kolommen.
- Breng, in overleg met de erfgoedpartijen, de gevel van de drukkerij De Lange in oorspronkelijke metselwerk terug herstel mogelijke gevelteksten. De SIED beschikt over deskundigheid voor restauratie van gevelteksten e.d. en is bereid mee te werken.
- Streef hergebruik van materialen na, waaronder gedenkstenen en bijzondere gebouwdelen en mogelijk in combinatie met beeldende kunst in het gebied.
- In het handelingsperspectief van 30 maart 2018 voor dit gebied is de paragraaf 3.4, Duurzaamheid, leidend voor de planuitwerking. De genoemde aspecten zijn in het masterplan opgenomen.  
Bij de planuitwerking (2023) wordt de kennis bv. op het gebied circulair bouwen steeds groter. De SIED pleit er voor de laatste stand van deze kennis te verwerken.

Wij hebben in bovenstaande onze aandachtspunten weergegeven.

De SIED wordt graag betrokken bij de verdere planuitwerking tot de vormgeving.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de SIED,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Piet de Noord', with a horizontal line underneath it.

Piet de Noord (secretaris)

## ADVIESRAAD MONUMENTEN DEVENTER

Secr.: p/a Bagijnenstraat 6 F26  
7411 PV Deventer  
06-22746220

Nummer	
Afdeling	
<b>26 APR. 2022</b>	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

College van B&W  
t.a.v. mw. W. Berkers  
Grote Kerkhof 1  
Deventer

Betreft: Masterplan Senzora

Deventer, 25 april 2022

Geachte College

Naar aanleiding van de presentatie door Le Clercq van het masterplan Senzora op 19 april jl. heeft de adviesraad aansluitend in zijn vergadering het masterplan besproken. Naar aanleiding daarvan willen wij het volgende advies uitbrengen.

Bij de totstandkoming van het Masterplan zijn onzes inziens een viertal aspecten van belang t.w.

- De schaal van de Raambuurt;
- De herkenbaarheid van geschiedenis van de vestingbouw
- De beleving van de industriële ontwikkeling van de Raambuurt na de Vestingwet. De periode van 1874 tot het begin van deze eeuw;
- De volumes/m2 die nodig zijn om tot een goede en economische rendabele planontwikkeling te komen.

Ten aanzien van deze punten heeft de Adviesraad de volgende opmerkingen en conclusies.

Door het herstel van het oude straten- en stegenpatroon (losstaande bebouwing) enerzijds en de oplopende bebouwing (op een tweetal punten aan de buitenrand) anderzijds wordt de schaal van de Raambuurt gerespecteerd. Ook op andere plekken zien we in de Raambuurt de redelijk kleinschaligheid met oplopende bebouwing aan de buitenzijde o.a. aan de oostzijde van de Bergpoortstraat

Ook de herkenbaarheid van de vestingbouw zoals die oorspronkelijk rond de stad tot stand is gekomen komt op een goede wijze weer terug aan het Bolwerk. Een groen bolwerk met een glooiende wal oprijzend uit de gracht. Dit bolwerk wordt vervolgens aan de ene kant begrensd door een uit het water oprijzend bouwwerk en aan de andere kant door een kadeachtige structuur, bij de fietsbrug in de richting van de nog te restaureren sluis, waardoor een nog sterker beeld ontstaat.



Met betrekking tot de beleving van de industriële ontwikkeling. In de eerste plaats betreuren we dat de kwaliteit van percelen Bergsingel 2 en 4 niet meer zodanig is dat deze in het plan mee getransformeerd kunnen worden. Wel zijn wij tevreden dat Sluisstraat 23-25 en Raamstraat 10 behouden blijven en geïntegreerd zijn in het plan. Van de in dit plan te realiseren nieuwbouw verwachten wij dat de inspiratie voor de ontwerpers niet alleen beperkt blijft tot de 19<sup>e</sup> eeuw, maar dat de hele bouwkundige industriële ontwikkeling tot het begin van deze eeuw als inspiratie gaat dienen. Bijzondere aandacht verdient wat ons betreft in die zin ook het te verdwijnen wederopbouw pand.

Tevens zijn wij van mening dat elementen zoals gevelstenen maar ook de gedachte naamgeving op subtiële wijze in het ontwerp worden opgenomen.

Naar aanleiding van de discussie bij de presentatie over de kolommen en daken achter Sluisstraat 23-25 zijn wij van mening dat het idee van het beeld van het dak op zich een aardige is, maar dat daaraan onzes inziens een eigentijdse invulling moet worden gegeven.

Het volume, in het plan genoemd de accenten, is voor ons een aanvaardbaar uitgangspunt. Met name omdat we ons bewust zijn dat willen we en de structuur en de industriële ontwikkeling zichtbaar laten zijn dit ook bekostigd moet worden. Wij vinden het wel essentieel dat dit aan de buitenrand moet plaatsvinden met de daarbij geprojecteerde lagere tussenruimten. Op die manier sluit het aan bij een zeker ritme rondom de Raambuurt en vervolgend in de richting van het Roto Smeets gebied en het Havenkwartier.

Concluderend kunnen wij stellen dat de Adviesraad uw College adviseert om in te stemmen met het masterplan rekening houdend met opmerkingen zoals hiervoor beschreven.

Voor de toekomst is van essentieel belang dat met name het ontwerpteam van een hoge kwaliteit is, die in staat is om een nieuwe monumentale omgeving te ontwerpen. Een ander aspect voor de toekomst is duurzaamheid in de bouw. Ook in de monumentenzorg is dat een belangrijk thema geworden en in het onderhavige plan komen nieuwbouw en monumentenrenovatie samen

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd  
Met vriendelijke groet



Jan Woldring

Voorzitter Adviesraad Monumenten

College van Burgemeester en Wethouders  
van de Gemeente Deventer  
t.a.v. Team Vergunningen  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

Zwolle, 17 mei 2022

Ons Kenmerk: V6603-2022-2  
Uw Kenmerk: 62717-2018  
OLO-nummer:  
Betreft: ontwikkeling Sensoraterrrein  
Adres: Bergsingel en Raamstraat  
Inlichtingen bij: Roel Bosch

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor de ontwikkeling van het Sensoraterrrein is op 12 april 2022 voor advies binnengekomen bij de Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht.

**BEOORDELINGSKADER** De Planadviesraad adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Handelingsperspectief 30-03-2018.

In de Planadviesraad van 31 maart 2022 is het handelingsperspectief voor het Sensora toegelicht door de stedenbouwkundigen van de gemeente. In de Planadviesraad van 14 april 2022 is het masterplan en beeldkwaliteitsplan toegelicht door de ontwerper van Karres en Brands. Gijs Frencken licht namens de gemeente toe dat Deventer hecht aan het gebruik van de mogelijkheden van dichtheid op de locatie.

#### PROCES

Na de Planadviesraad van 31 maart 2022 heeft Gijs Frencken het te volgen proces nader toegelicht:

- Het Masterplan wordt met de adviezen van adviesraden en belanghebbenden en omwonenden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.
- Het plan wordt na vaststelling van het masterplan door de te selecteren architecten stedenbouwkundig verder verfijnd en voorgelegd aan de Planadviesraad. Na vaststelling van de stedenbouwkundige contour zullen de plannen worden uitgewerkt tot een VO en DO.
- De bouwhoogtes in het masterplan worden vanuit stedenbouw van de gemeente als maximum beschouwd in de planuitwerking, waarbij tot 10 lagen gerealiseerd kan worden als de ruimtelijke kwaliteit daarvan in het plan voldoende wordt onderbouwd.

De Planadviesraad kan zich vinden in dit proces en geeft in onderstaand advies aanbevelingen mee om te onderzoeken in de architectonisch/stedenbouwkundige fase.

Aan de Stadsmuur 79-83  
Postbus 531, 8000 AM Zwolle  
038 – 4213257  
mail@hetoversticht.nl  
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486  
BTW NL0026.45.440.B01  
IBAN NL47RABO0184885671

#### PLANBESCHRIJVING

Het masterplan voorziet in een weefsel dat gebaseerd is op de structuur van het bestaande Senzora complex, aangepast aan het leefklimaat van een woonbuurt en met behoud van twee van de oorspronkelijke gebouwen. De oorspronkelijke fabrieksstraat deelt het gebied in twee zones, een binnenste meer gesloten zone en een meer open zone aan het water. In de binnenste zone voorziet een ondergrondse parkeerbak, gekoppeld aan de kelder van het Senzora gebouw, in vereiste parkeerplaatsen. De binnenste zone is doorwaadbaar via een aantal stegen die zich meer openen rond de fabrieksstraat en de zone aan het water met een centrale meer open stedelijke ruimte. De vorm van het bolwerk wordt door aanvulling van land teruggebracht naar de historische vorm. Aan de zuidkant zijn twee hoogteaccenten, één op de hoek van 7 en één aan het water van 10 lagen. De waardevolle bomen worden behouden. De bomen op de hoek van het bastion zijn niet in goede staat en staan bij gemeente als niet te behouden.

**BEVINDINGEN** Het Senzora terrein op de oude vestingwerken hoort bij de contour van de oude stad. Het valt buiten het beschermde stadsgezicht, maar speelt wel een belangrijke rol in de herkenbaarheid van de rand van de historische binnenstad. Het Archeologisch Depot gebouw op de andere hoek vormt daarbij een referentiepunt.

De Planadviesraad heeft waardering voor de hoofdropzet van het masterplan met de heldere doorwaadbare hoofdstructuur, de parkeeroplossing en de stedelijke ruimte aan het water. Er is waardering voor de maquette die met zorg is gemaakt en extra inzicht geeft in het plan. In dit stadium gaat het allereerst om de hoofdlijnen van het masterplan.

De aandachtspunten van de Planadviesraad concentreren zich rond het bolwerk en de twee hoogte-accenten aan de zuidkant. Het stedenbouwkundige volume, en daarmee de dichtheid, mag daarbij niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en in relatie tot de herkenbaarheid van de rand van de historische binnenstad.

De Planadviesraad adviseert om te werken aan een vanzelfsprekende hoek van het bolwerk die voldoende ruimte laat voor groen en landschap met een volume op de hoek dat in afstand, richting en hoogte zich meer bescheiden manifesteert ten opzichte van het bolwerk. De sluiszijde vormt daarbij van oudsher de voorzijde. Een goede richting van de gevel aan de zuidzijde kan meer ruimte geven aan het groene bolwerk, en betrek daarbij de richting van de rand van het bolwerk (heroverweging *reconstructie*). De relatie in hoogte met het Pothoofd moet gezien worden in het perspectief dat het Pothoofd buiten de rand van de oude stad staat, het bolwerk erbinnen. Een getraptheid in de gevel of een duidelijke setback biedt ook meer ruimte aan het bolwerk. Het volume moet lager zijn dan het eigenlijke hoogteaccent in het midden aan de zuidzijde.

De Planadviesraad is positief over de positie aan het water van het gebouw in het midden aan de zuidzijde. Een hoogteaccent is hier passend, maar de huidige hoogte mist nog de vanzelfsprekendheid in de context. De hoogte van 10 lagen vormt een uitzonderlijke tussenmaat tussen de gangbare hoogtes in Deventer, en de voorgenomen torens elders in de centrumschil. In de context van het bolwerk is de relatie met de hoogte van het Archeologisch Depot gebouw belangrijk. Een accent is passend, maar met een zorgvuldig op de context van de stad afgestemde hoogte, vorm en architectonische uitwerking. De PAR adviseert om dit in het toetsingskader te borgen.

Het contrast tussen de meer dichte structuur in de binnenste zone en de open structuur van de zone aan het water zou nog sterker gemaakt kunnen worden. De grondgebonden woningen moeten een duidelijke voorkant krijgen aan de industriestraat en aan de waterkant.

Het beeldkwaliteitsplan zal later worden beoordeeld. De geschetste sfeer en de variatie daarin zijn op hoofdlijnen passend binnen de industriële sfeer van het gebied; het mag schuren in de variatie. De Planadviesraad merkt op dat de geschetste sfeer van het beeldkwaliteitsplan nog onvoldoende tot uitdrukking komt in het architectonisch beeld van de 3D afbeeldingen, maar heeft in de basis vertrouwen in het beeldkwaliteitsplan.



CONCLUSIE **De Planadviesraad ziet een verdere uitwerking van het plan tegemoet.**

Hoogachtend,



ir. R. Bosch, secretaris





Deventer 5 mei 2022

De Raambuurt Vereniging heeft afgelopen dinsdag 3 mei haar ALV gehad.

Op de agenda stond ook het concept Masterplan Senzora complex.

Onze leden moeten in de Raambuurt wonen.

Degene die in de "nieuwbouw" wonen bleken slecht op de hoogte van de plannen te zijn.

Er zijn zeker zorgen, een aantal voorbeelden vanuit de leden:

- we hebben slechts twee straten beschikbaar om de wijk in/uit te komen;
- bezoekers van de nieuwe bewoners kunnen elders parkeren, die regel bestaat al decennia voor het huidige nieuwe deel;
- maak een nulmeting en een continu meting t.a.v. verzakking en scheuren, voor de werkzaamheden starten; de bouw van de Boreel blijkt jaren lang een nasleep te hebben gehad;
- dag-horeca in het Senzora pand zal reuring geven; geen zin in een herhaling van de DAVO;
- bedrijfsvoering in de vorm van een kinderopvang of iets dergelijks in de nieuwe gebouwen zal veel ( te veel ) reuring geven, en brengt ook extra verkeersbewegingen met zich mee;
- de getekende hoogbouw is veel te hoog, zo goed als alle aanwezigen geven dit aan.

Als bestuur hebben we iedereen aangeraden nu als individu hun mening kenbaar te maken bij de ontwikkelaar.





Er is een klein groepje opgestart. Doel is huis aan huis te flyeren. Ook de bewoners aan de Buitengracht en de Pothoofdflatten. Die vallen niet in ons , statutair, Verenigings- gebied.

Met vriendelijke groet,  
Catrien den Exter van den Brink, voorzitter

## Opmerkingen omwonenden en buurt Senzora op Masterplan: status 28 april 2022

### Algemene opmerkingen n.a.v. bijeenkomsten 7 en 13 april 2022

- Opstopping Emmastraat neemt toe als dit plan ook via Sluistraat wordt ontsloten.
- Doorgaand verkeer via Raamstraat niet wenselijk
- Bezoekers parkeren hoe oplossen?
- Zorgen over toename verkeersdruk Sluisstraat?
- Sommigen hebben moeite met de hoogte van de 2 accenten
- Wens om duurzaamheidsconcepten integraal met de buurt te verkennen.

### Gesprek woordvoerder bewoners Raamdwardsstraat 14 april 2022

- Blokje woningen Raamdwardsstraat zijn oud en gevoelig voor trilling en scheurvorming
- Op de grond die zij hebben gekocht ligt nog een bestemming industrie. Hun wens is om de bestemming te wijzigen in woningbouw.
- Wens om de 'optopping' i.v.m. schaduwwerking/uitzicht te verplaatsen
- Betrekken in ontwerp bestemmingsplan
- Bij voorkeur niet bouwen op de erfgrans (overlast/gebruik tijdens de bouw)
- Robuuste afscheiding tijdens bouwwerkzaamheden, geen simpel hekwerkje. Bij voorkeur deel van de bestaande muur laten staan.

### Email 26-04-2022

Ik ben een bewoner aan de Raamstraat en was bij de presentatie van het master plan voor het Senzora terrein.

Nu had ik nog een vraag.

Kunt u de zoninval / schaduw berekening doorsturen voor het plan ?

Bv een kaart die de schaduw aangeeft bij de laagste zon stand. Ook fijn als de huidige situatie daarin is aangegeven.

Ook had ik nog paar opmerkingen. Wellicht niet direct voor project ontwikkelaar maar wilde het wel even meedelen.

- Hoe zal er omgegaan worden met plastic inzamelen ? Nu zetten we dit aan straat maar dat lijkt me bij hoogbouw een slecht idee.
- Als er ~120 woningen komen kan er wel ~80 basisschool kinderen komen te wonen. Op dit moment zitten eigenlijk alle scholen binnen redelijk afstand vol. Dit heb ik zelf ervaren toen ik vorig jaar in de Raamstraat kwam wonen. Is de gemeente hier mee bezig ?
- Nu wordt er per afvallossing betaald bij de ondergrondse containers. Wat inhoud dat het wenselijk is je afval op te sparen tot een volle leeging. Dit is onhandig in een woning maar onwenselijk voor een appartement. Wordt hier over nagedacht ?

#### Email 20 april 2022 (bewoner Raamstraat)

We willen hierbij in ieder geval alvast kort onze zorgen uiten met betrekking tot een aantal punten die ons zijn opgevallen tijdens jullie presentatie van het Masterplan:

Het proces en de veiligheid van het verwijderen van de aanwezige asbest;

- Parkeren en de parkeerdruk in de buurt (bijvoorbeeld voor alle bezoekers van de nieuwe bewoners en eventuele te realiseren werken/niet-woonfuncties);
- Inrichting van elektrische laadplekken in de omgeving;
- Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van de woningen;
- De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen en dan met name die van 8-10 bouwlagen hoog;

We kiezen er voor nu voor om samen op te trekken met de Raambuurt Vereniging maar we willen deze zorgen al wel vast als bewoners van de Raamstraat aan jullie kenbaar maken per e-mail.

#### Email 26 april 2022 (bewoner Raamstraat)

- Ik vind het masterplan Sensora bijzonder geslaagd. Ik zal zeker geen bezwaar indienen.

#### Email 19 april 2022

Nadat ik mondeling al enkele opmerkingen maakte, hierbij ook per mail mijn reactie op de herontwikkelingsplannen voor de Sensora-locatie.

Allereerst mijn waardering voor de analyse van het gebied. Mooi dat twee belangrijke bestaande panden behouden blijven. Had van mij meer mogen zijn, maar ik snap ook dat dit nogal beperkend is voor de planvorming. Qua denkrichting voor architectuur verwacht ik ook dat plannen met aandacht en met oog voor detail uitgewerkt gaan worden. Er wordt qua bebouwing goed rekening gehouden met de bewoners van de Raamstraat (waar ik er één van ben). Daar ben ik blij mee.

Ik zie echter ook een aantal dingen waar ik mijn zorg over wil uiten. Zorg die ik overigens meer in de buurt hoor gonzen. Geen idee of men ook daadwerkelijk in de pen klimt; dat doe ik bij deze dus wel.

#### **Parkeren (zeer nadrukkelijke zorg)**

Tijdens de presentatie is het ook door jullie zelf benoemd: de parkeerdruk is hoog in centrum en omliggende wijken. In het centrum verdwijnt steeds mee parkeerruimte, waar zijdelings de ambitie ligt nog vele appartementen toe te voegen. Logisch dat dat gaat knellen en zich verschuift naar de omgeving en zich als olievlek verder verspreidt. Voor mij dan ook heel logisch dat dit bij een nieuw plan voor Sensora, ingeklemd tussen Raambuurt en singel, aan de voorkant goed wordt opgelost en wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Uit de presentatie en je toelichting maak ik op:

- Parkeren voor bewoners wordt in de kelder opgelost volgens de normen van de gemeente
- Parkeren voor bezoekers is vooralsnog niet geregeld (norm: ca 36-39 plekken bij 120-130 woningen)
- Parkeren voor de nieuwe functies van te behouden panden is vooralsnog niet geregeld
- Er komen mogelijk levendige plinten in de nieuwbouw, met wellicht ook andere functies (er had zich al een kinderdagverblijf gemeld), waarvoor parkeren vooralsnog niet is geregeld
- Parkeren voor bezoekers van deze andere functies is vooralsnog niet geregeld

De huidige stand van zaken is dus dat er voor een goede parkeeroplossing nog een enorme uitdaging ligt. Het kan mi niet zo zijn dat deze parkeerbehoefte allemaal wordt afgewenteld op de omgeving en daar aanwezige bestaande voorzieningen. Ik vermoed dat de parkeergarage onder de brug als oplossingsrichting gezien wordt. Die garage is in beginsel voor binnenstadbezoekers. Daarnaast wentelt de gemeente bewonersparkeren vanuit de binnenstad ook steeds meer op deze garage af (en daar komt de komende jaren alleen maar meer bij). Ik kan me niet indenken dat hier ook (nog) voldoende plek is voor het bezoek voor de nieuwe bewoners en bedrijvigheid die voorzien is op het Senzora-terrein. Deze garage voldoet bovendien niet aan de door de gemeente gehanteerde 'acceptabele loopafstand' uit het parkeerbeleid. De te verplaatsen entree van de garage naar het Pothoofd draagt m.i. ook niet bij aan een logische match (vindbaarheid) tussen garage en het nieuwe buurtje.

In de presentatie is deelmobiliteit genoemd in relatie tot het bezoekersparkeren. Dit kan ik niet helemaal plaatsen, omdat deelmobiliteit denk ik juist voor bewoners bedoeld is en niet voor bezoekers? Mocht het worden gebruikt om de parkeernorm voor bewoners naar beneden te brengen, dan hoop ik trouwens wel dat er een plan B is voor het geval van het concept beperkt gebruik wordt gemaakt. Er wordt mogelijk ingezet op doelgroepen die beperkt/minder een auto gebruiken. Feit is dat men vanaf deze buurt sneller met auto bij de A1 is dan dat het station te bereiken is. Dit is voor velen (inclusief ondergetekende) juist reden aan deze kant van het centrum te willen wonen. De mens wordt steeds duurzamer, maar is doorgaans ook graag lui en gemakzuchtig. Daarbij is onder de huidige marktomstandigheden denk ik moeilijk te sturen op een specifieke doelgroep: iedereen wil hier wel wonen, zeker in deze tijd. Dus nu (en voor de komende decennia) gokken op een doelgroep die een auto wil delen, zie ik als risico om een parkeernorm op te onderbouwen. (laat trouwens niet weg dat ik hoop dat zoiets werkt!)

Opmerking: voor het te behouden witte pand en langs de Raamstraat zijn enkele parkeerplaatsen op maaiveld voorzien. Zover ik weet is dit gemeentegrond en vormen deze parkeerplaatsen volgens het gemeentelijke parkeerbeleid dus niet zomaar onderdeel van het telmodel voor de herontwikkeling.

Al met al: de stedenbouwkundige opzet is fraai, maar het kan mi niet zover voeren dat het parkeren als sluitstuk van het plan (en als bekend algemeen Deventer pijnpunt) wordt verplaatst naar plekken waar anderen er last van hebben. Dan naar mijn idee toch op maaiveld ook wat zien te regelen en inboeten op de kwaliteit van de buitenruimte binnen het plangebied, als blijkt dat het niet is op te lossen in de te realiseren keldergarage.

### **Hoogte van de bebouwing (punt van zorg)**

Hiermee doel ik vooral op de hoogste toren. Tijdens de presentatieavond werd genoemd dat het om 8-10 bouwlagen gaat. Die 10 bouwlagen vind ik wel erg hoog in relatie tot andere bebouwing in de omgeving. Je kunt je afvragen of het accent dan nog een accent is, of teveel opvalt en 'lomp' wordt. Op de sfeerbeelden van hoe het *mogelijk* kan worden, heeft het gebouw een forse plint (zeker anderhalve bouwlaag) en zit er in de kap nog een extra verdiepingshoogte. Dus in tegenstelling tot het genoemde aantal bouwlagen, laten de plaatjes een afbeelding zien van minimaal 11,5 bouwlagen. Dat is dus nog een stuk hoger dan de al forse 10 bouwlagen. Als het plan uiteindelijk 10 bouwlagen krijgt (max 8 doet in mijn optiek meer recht aan de omgeving, zowel de blikvangers aan het Pothoofd als omwonenden aan vooral Raamdwardsstraat en op Knutteldorp) dan moet het Masterplan (en later bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) voor de bovenste bouwlagen voor de uitwerking m.i. niet inzetten op *mogelijke* hoogteverschillen/speelse accenten, maar dit als verplichting opnemen. Als het uiteindelijk toch een plat gebouw wordt en ook nog de hoogte heeft als waarop jullie nu inzetten, dan wordt het eerder benoemde 'lompe' nog verder benadrukt.



### **Verkeersintensiteiten/gemengde functies (punt van zorg)**

De inrichting van de Sluisstraat heeft denk ik vanuit de gemeente aandacht nodig om toekomstige verkeerstoename hier goed en overzichtelijk te kunnen verwerken. Dat gaat zonder aanpassingen knellen, maar is ongetwijfeld haalbaar te maken. Drukker wordt het hier zeker. Behalve de drukte van de nieuwe woonfunctie (bewoners en bezoekers), wordt dat met keuze voor ook andere functies m.i. nog versterkt/gestimuleerd. En dat verkeer kan in redelijkheid maar via één straatje. Tijdens de presentatie werd de locatie als 'stepping stone' tussen binnenstad en havenkwartier genoemd. Voor het Sluiskwartier, dat relatief goed ontsloten ligt, vind ik dat logisch en past functiemenging in die zin beter. Het Senzora-terrein ligt echter ingeklemd tussen een rustige bestaande woonbuurt en de singel. Om functies rendabel/exploiteerbaar te krijgen, is meer nodig dan functies waar alleen 'de buurt' gebruik van maakt, kortom: het zal buurtoverstijgend (moeten) worden. Alleen al een kinderdagverblijf (dat zich kennelijk al bij je gemeld heeft) zorgt voor een komen en gaan van auto's. De Bergsingel wordt in principe vrijgespeeld voor verkeer, dus moet dit allemaal door Sluisstraat en Raamstraat. Ik pleit dan ook zoveel mogelijk de focus op invulling met 'gewoon' wonen te leggen. Dat past beter in de huidige tijdsgeest, de actuele plannen van de gemeente om 11.000 woningen te realiseren én bij deze ingesloten locatie en verkeerskundig onhandige plek. Het staat me overigens bij dat recent kantoorruimtes (of soortgelijke functie) aan de Maalderijstraat ook zijn verbouwd tot appartementen.

### **Onderscheidend woonmilieu (klein punt van zorg)**

Dat gezocht wordt naar een eigen en uniek karakter kan ik goed volgen. En juich ik ook toe. Volgens mij behalen jullie die voor een groot deel al met oa de beoogde architectuurstijl en mag de kleur van de te gebruiken baksteen wat meer aansluiten bij kleur van huidige en bestaande bouw c.q. van zichzelf wat warmer zijn. Die lijkt nu wel erg licht/kleurloos, al moet ik bekennen dat het moeilijk te zien is op de kleine plaatjes. Er moet in mijn beleving voor gewaakt worden dat het geheel straks een grauwe uitstraling krijgt. In de vogelviews en referentiebeelden kleurt het door de groendaken, bomen en klimplanten wel enigszins fleurig. De groendaken zie je echter vanaf maaiveld niet, dat bewoners klimplanten hanteren is geen vanzelfsprekendheid en de bomen dragen bijna vijf maanden per jaar geen blad. Denk dit weg in de referentiebeelden van bijvoorbeeld de Bergsingel en het wordt in mijn beleving (ondanks de fraaie vormgeving) wel een kil beeld.

Tot zover mijn opmerkingen. Zeker voor het parkeren zal naar mijn idee eerst een goede oplossing gevonden moeten worden (wat dus niet is: we verwijzen -behalve bewoners- iedereen door naar de parkeergarage bij de brug of een andere plek buiten het plangebied) voordat het plan rijp is voor een bestemmingsplanprocedure. M.i. moeten (in eerste instantie) college en (daarna) de raad deze voorwaarde dan ook zeker koppelen aan het instemmen met het Masterplan als leidraad voor de verdere uitwerking van de plannen.

Vanzelfsprekend word ik graag op de hoogte gehouden van vervolgstappen!



## Resultaten buurtrondvraag Masterplan Senzora

Op initiatief van een aantal buurtbewoners woonachtig in de raambuurt is er een enquête gehouden om te inventariseren hoe er wordt aangekeken tegen het gepresenteerde Masterplan van Le Clerq & Planontwikkeling/BPD.

De resultaten van deze enquête zijn te vinden in dit document.

Link enquête: <https://tinyurl.com/senzora>

Datum enquête: 15-04-2022 tm 16-05-2022

### Vraagstelling 1:

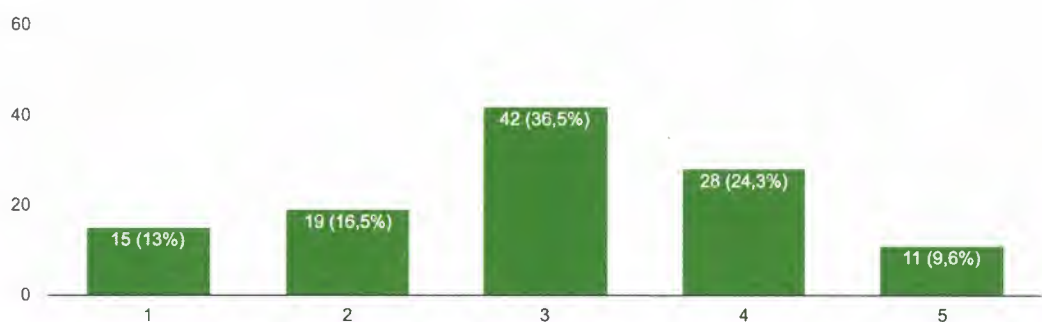
Hoe gelukkig ben je met het gepresenteerde Masterplan van Le Clercq Planontwikkeling/BPD?



### Antwoorden vraag 1:

Hoe gelukkig ben je met het gepresenteerde Masterplan van Le Clercq Planontwikkeling/BPD?

115 antwoorden





### Vraagstelling vraag 2:

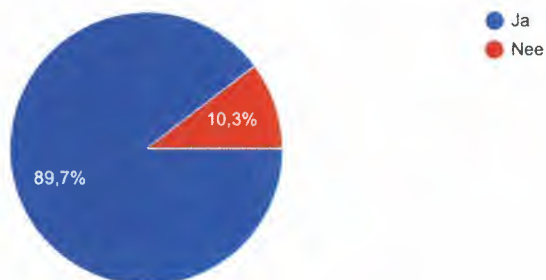
Is het voor jou belangrijk om betrokken te zijn bij de invulling van het Masterplan van Le Clercq Planontwikkeling/BPD?

- Ja
- Nee

### Antwoorden vraag 2:

Is het voor jou belangrijk om betrokken te zijn bij de invulling van het Masterplan van Le Clercq Planontwikkeling/BPD?

116 antwoorden





### Vraagstelling vraag 3:

Zijn er punten waar je je als buurtbewoner zorgen over maakt, naar aanleiding van de presentatie?

- Parkeren en de parkeerdruk in de buurt
- Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
- De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
- De beschikbaarheid van elektrische laadpalen
- Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt
- Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
- De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
- De geplande speelvoorzieningen
- Het voorgenomen behoud van de panden
- De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
- Anders...



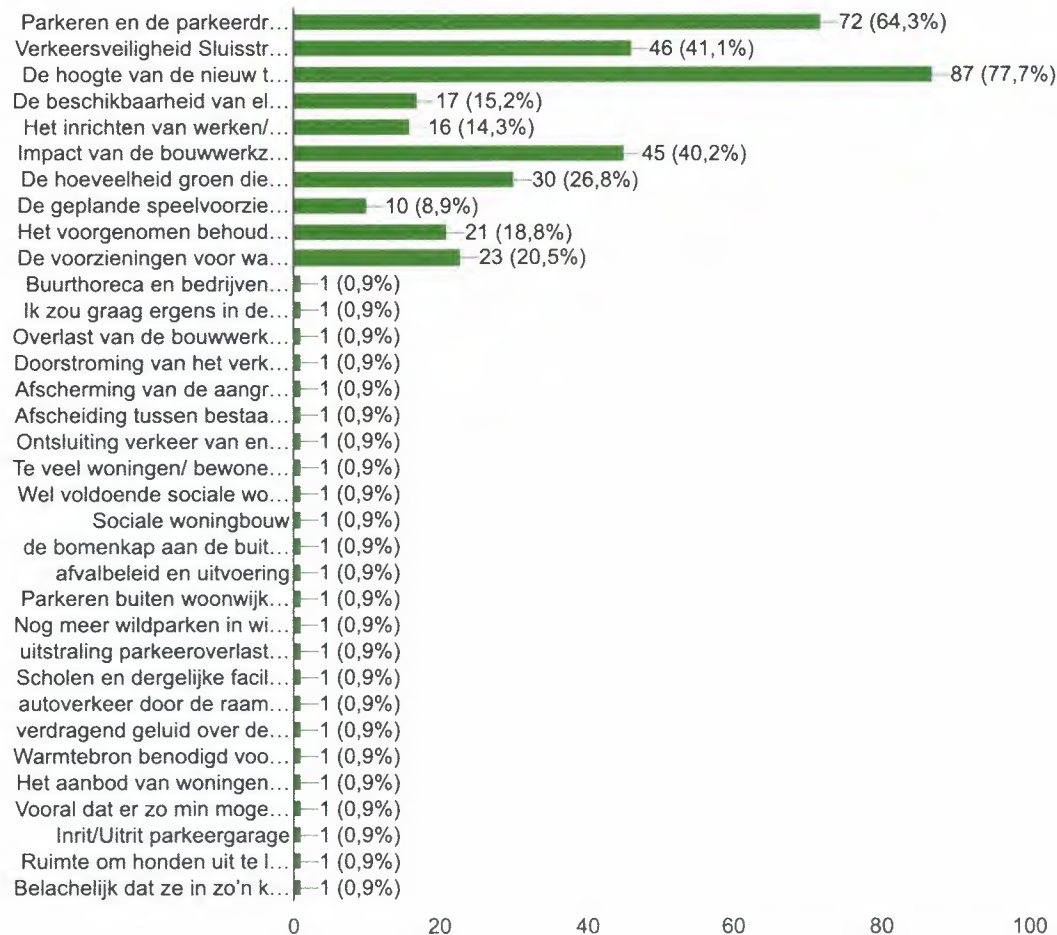


### Antwoorden vraag 3:

Zijn er punten waar je je als buurtbewoner zorgen over maakt, naar aanleiding van de presentatie?

[Kopiëren](#)

112 antwoorden



### Antwoorden vraag 3 volledig uitgeschreven:

Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Buurthoreca en bedrijven die veel verkeer aantrekken
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hitstress, droogte
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen



Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Ik zou graag ergens in de komende nieuwbouwplannen een gezondheidscentrum zien
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Overlast van de bouwwerkzaamheden gedurende 2 jaar
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;Doorstroming van het verkeer komt m.i.z. in het gedrang omdat de Emmastraat en de Bergpoortstraat dit in de huidige situatie niet kunnen verwerken.
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Afscherming van de aangrenzende terrein van raamdwardsstraat bewoners
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Afscheiding tussen bestaande huizen Raamdwardsstraat en de nieuwe woningen tijdens de bouw van het nieuwe deel
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Ontsluiting verkeer van en naar de buurt
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hittestress, droogte;Te veel woningen/ bewoners erbij in een buurt van ongeveer 950 bewoners, op dit moment, er komen 130 woningen bij. Gemiddeld 2 personen per woning. 260 personen. dat is bijna 30% meer personen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen



Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Wel voldoende sociale woningbouw?
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Sociale woningbouw
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte;de bomenkap aan de buitengracht
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;afvalbeleid en uitvoering
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De geplande speelvoorzieningen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De geplande speelvoorzieningen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen





De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hitstress, droogte
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hitstress, droogte;Parkeren buiten woonwijk en hoeveelheid bezoekers, pakketdiensten etc. Zijn er ideeën hoe de nieuwe bewoners onderdeel worden en betrokken worden bij de wijk?
Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hitstress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Nog meer wildparken in wijk knutteldorp / oude buitengracht.
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hitstress, droogte;uitstraling parkeerverlast naar Knutteldorp
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Scholen en dergelijke faciliteiten
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hitstress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hitstress, droogte;autoverkeer door de raamstraat vv. doordat er nieuwe huizen komen en het onheoorde gebrek aan handhaving bij te hard rijden door 35km -zone, ook na melding bij. de gemeente
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hitstress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;verdragend geluid over de gracht kan geluidsoverlast veroorzaken
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden





Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Warmtebron benodigd voor elektrische verwarming middels warmtepompen in combinatie met aanwezige bodemvervuiling Raambuurt.
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het aanbod van woningen voor starters / studenten
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;Vooral dat er zo min mogelijk gesloopt moet worden
De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Inrit/Uitrit parkeergarage
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Ruimte om honden uit te laten
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Belachelijk dat ze in zo'n kleine woonwijk grote torens gaan bouwen. Dat er woonruimte moet komen snap ik, maar voor hoge flats een andere plek kiezen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt
De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte



#### Vraagstelling vraag 4:

Indien je hierboven wat hebt aangevinkt, zou je dit kunnen toelichten?

Tekst lang antwoord

#### Antwoorden vraag 4:

Indien je hierboven wat hebt aangevinkt, zou je dit kunnen toelichten?
Ik vind er erg veel echt hoge hoogbouw
De Raambuurt heeft maar 2 kanten waar je in en uit de buurt kunt. Veel meer verkeersafwikkeling zal de Sluisstraat extra/ teveel belasten. Sluisstraat is daar ook te smal voor. Het gebouw van 10 verdiepingen is veel te hoog. Ook qua wegnemen licht en zon. Verstoort de belevings/woonomgeving. Niet woonfuncties brengt extra verkeer met zich mee! Ook buurthoreca/ontmoetingshuis is niet nodig. Is al in de buurt. Buurthuis, Davo, Havenkwartier, binnenstad! Electricische laadpalen moeten bovengronds ivm veiligheid. Zorgt voor meer parkeerdruk in de wijk. Weer bouwwerkzaamheden in de Raambuurt. Tijdens de sanering is gebleken dat de woonomgeving/huizen wel degelijk schade hebben ondervonden, zoals o.a. scheuren in de muren. Hoe wordt het parkeerprobleem tav bezoekers/visite opgelost?
Ja we gaan er niet op voor uit ivm de rust in onze wijk .. ook het plan om een " Manhattan " van Deventer te creëren in onze wijk is op z'n zacht gezegd nogal overdreven..Jammer maar helaas .. alle bouwprojecten moeten een " verdienmodel " worden . Zo ook hier , zoveel mogelijk mensen laten wonen op een klein stukje grond .. Ik denk dat in de huidige tijd hier weinig aan te doen valt ..dat wil niet zeggen dat we alle voorstellen zomaar moeten accepteren .. oh ja niet te vergeten onze funderingen , is er garantie dat hier geen schadelijke gevolgen van komen ? ( heien met heiblok )
Het is onvermijdelijk dat er meer verkeer komt. Dat vereist extra maatregelen om het in de hand te houden en veilig te laten verlopen. Het hoogste gebouw is wel erg hoog, te hoog dus...een stuk hoger dan de IJssel flats. Dat geeft veel schaduw, neemt veel zicht weg en past niet in het geheel van deze omgeving. Het zou toch maximaal de hoogte van de IJssel flats moeten hebben en dat vind ik eigenlijk al te veel
Als de nieuwe hoogbouw voor meer schaduw zorgt tijdens de wintermaanden wordt ik daar niet blij van. Ook zijn de matige funderingen van de huizen kwetsbaar.
De ontsluiting van onze wijk is gebrekkig. De nieuwe Sensorawijk zal de verkeersdruk op de Raamstraat verder doen toenemen. Minimaal snelheidsbeperkende maatregelen, tenminste het instellen van een maximumsnelheid van 30km/uur voor de Raambuurt en Sluiskwartier, zijn ook nu al nodig. Mogelijk kan de Bergpoortstraat weer een verkeersfunctie krijgen in een nieuw plan voor éénrichtingsverkeer in de Raambuurt. De verkeersafwikkeling van het vernieuwde Sluiskwartier dient niet via de Raambuurt plaats te vinden.
spreekt voor zich
120 woningen betekent ca 120 voertuigen ( auto brommer motor etc) van bewoners. En daarbij voertuigen van bezoekers. Is er voldoende rekening gehouden met parkeerplekken garage nieuw te bouwen? En hoe wordt het toenemend verkeer gereguleerd ? Ik ben altijd huiverig dat de zgn gemiddeldes en toegestane grenzen maximaal worden opgezocht om plannen te kunnen realiseren- in te dekken. Maar of daardoor voor de huidige bewoners een beter leefklimaat ontstaat is dan de grote vraag... Ander punt is het hoge gebouw. Twee verdiepingen hoger dan de Pothoofd flats. Te hoog/ lomp. Kan tandje minder toch?
schade aan woningen ivm heipalen, boorpalen etc , verlies van privacy door hoge woontoren, veel verkeersbewegingen in sluisstraat en raamstraat
Hoogbouw in de buurt betekent meer mensen, is wat onpersoonlijk en stads, niet zo gemoedelijk, wat wel bij de buurt zou passen.
Nieuw te bouwen appartementencomplexen aan de waterzijde worden veel te hoog.Past niet in deze buurt.
Behalve voor bewoners, is er vooralsnog geen parkeeroplossing. Bij werkfuncties trek je bovendien publiek de matig ontsloten locatie in dat hier wellicht extra moet zoeken. Daar leent het gebied zich mi niet goed voor. De hoogste toren wordt wel erg hoog en lomp
Aan deze kant van het centrum is geen enkele huisarts of apotheek, terwijl er wel veel ouderen wonen



<p>op zich vind ik het plan er mooi uit zien, ruimtelijke, plek voor ontmoeten en dergelijke. Echter staat er 1 appartementencomplex (hoogbouw &gt;8 verdiepingen) wat mijn inziens niet past in het totale concept binnen de raambuurt. ontsiert het geheel.</p> <p>daarnaast blijven er in het huidige plan slechts 2 delen van Sensora bestaan, vind ik jammer. zou mooi zijn als er meerdere oude gevels hersteld dan wel behouden kunnen worden</p> <p>En wat mij opviel: het percentage sociale woningbouw is relatief laag (jammer, De Raambuurt is m.i. van oudsher al een arbeidersbuurt, dat gaat hiermee verloren denk ik)</p> <p>helaas heb ik gezien mijn werkzame leven geen tijd om actief betrokken te zijn.</p>
<p>De voorgenomen hoogte van (ruim) 10 verdiepingen past niet in een historische binnenstad en ook niet bij de schaal en uitstraling van de huidige omgeving.</p> <p>Persoonlijk zou ik minder hoogte beter bij de buurt passen en dan wordt er ook mogelijk minder schaduw gecreëerd.</p> <p>Ik zou graag zien dat het concept elektrische deelauto's wordt uitgewerkt, waar misschien zelfs de hele buurt in meegenomen kan worden.</p> <p>Hoe groener, hoe beter! En hoe duurzamer, hoe beter. Dat is ook goed als voorbeeld voor de gehele buurt!</p>
<p>Er wordt 2 jaar lang gegraven en gebouwd vlak achter ons huis. Dit heeft enorme impact op ons woongenot. Ook de hoogte van het complex vlak achter onze huizen baart me zorgen. Het uitzicht, de schaduw, inkijk etc.</p> <p>Kijk bij Anders.</p> <p>1) de hoogte: Wij zijn erg geschrokken van de hoogte van de flat gebouwen van 8 en zelfs 10 (!) hoog. Dit is veel hoger dan de bestaande bebouwing waar het plan (herontwikkeling Sensora-complex) bij zou aansluiten. Zo staat in dit plan: "Bij nieuwbouw is het van belang dat de nieuwbouw zich voegt aan de korrel en volumes (inclusief hoogte) van de bestaande industriële panden". En later nogmaals: "kloeke nieuwbouw die met haar korrel, schaal -dus ook hoogte- en vormgeving refereert aan de bestaande industriële bebouwing." Wij zijn van mening dat alles wat hoger wordt gebouwd dan 5, (maximaal 6) verdiepingen zeer uit verhouding is met de rest van de omgeving van de raambuurt. Een doorn in het oog en niet passend in het geheel.</p> <p>2) de impact bouwwerkzaamheden; Aangezien onze woning grenst aan het perceel waar op gebouwd gaat worden maken wij ons zorgen over de impact van de bouwwerkzaamheden op onze woning.</p> <p>3) Groen; Wij vinden het erg belangrijk dat er ook bomen komen en voldoende groen tussen de woningen zal komen. Bij de uitleg avond werd er al gesproken over het behoud van parkeerplaatsen, daar waar nu bomen in de tekening staan.</p> <p>Dat bedrijvigheid wordt omgeruild voor wonen is prima. Maar het is een behoefte van de grondeigenaar om een zo hoog mogelijke prijs voor de grond te krijgen, daarom veel woningen en dus ook de hoogte in. En dat moeten we maatschappelijk tegen gaan. Ik pleit voor minder woningen en dus ook minder hoogte. Dat heeft natuurlijk gevolgen voor de opbrengst. Bij minder woningen ontstaat er ook lagere parkeerdruk (eigenaren zullen onder de grond parkeren, maar er zijn ook bezoekers en daardoor verkeer (gemeente heeft vast ook parkeer norm). Opmerkingen over terugloop auto gebruik en deel auto's beleef ik als veel te optimistisch (zie ook ervaringen in de rest van de buurt). Het is ook wijs om voor Knutteldorp gratis parkeerfaciliteit te bieden voor bewoners en daar ook parkeerverbod voor niet bewoners in te stellen.</p>
<p>Hoogbouw past niet in de omgeving. Komen Teveel mensen op een te klein oppervlak te wonen. Gaat overlast en irritatie geven.</p> <p>Het Sensora terrein grenst aan onze tuinen. Nu is ons terrein begrensd door een muur, hoe wordt het straks?</p> <p>Zie bovenstaand</p> <p>Verkeersveiligheid vind ik wel een zorgpunt. Verkeersbewegingen zullen sterk toenemen, en er zijn weinig toegangswegen. Er zijn twee gebouwen, die er nogal bovenuit steken, vind ik niet zo fraai. Dan liever de hele achterwand langs de Bergsingel 6 of 7 verdiepingen hoog.</p> <p>kunnen andere wijkbewoners ok gebruik maken van de eventueel te plaatsen laadpalen</p> <p>Met name de impact van de bouwwerkzaamheden, zoals trillingen. Welk effect heeft dat op onze "oude" huizen. Kan er een 0-meting plaatsvinden voorafgaand aan de werkzaamheden, en duidelijke afspraken bij welke schade de werkzaamheden gaan stoppen.</p> <p>10 verdiepingen is echt te hoog; een verdieping of zes zou beter passen bij de buurt</p> <p>260 personen. Plus hun auto,'s, op dit moment is dat toch meestal 2 per woonunit. En dat gaat nog niet zo snel veranderen. Niet genoeg parkeerplekken gepland</p> <p>Ik vind de hoogte niet passen in dit stukje wijk!</p>





<p>Ik mis de focus op gezinswoningen! Het zijn voornamelijk appartementen. Snap dat er woningnood is en dat er wat nodig is om meer woningen te realiseren, maar zo'n hoge woontoren past gewoon niet in de wijk. Bovendien is er uit heel veel wensen vanuit de buurt aangegeven dat er behoefte is aan gezinswoningen met een beetje tuin en dat zie ik veel te weinig terug. En die hoge woontoren kan echt niet!</p>
<p>Ik vind het een heel ambitieus plan in een bestaande wijk. M.i. Te grootstedelijk. Met name de woontoren van 10 hoog vind ik erg fors en dominant. En dat betekent ook dat zo'n 150 huishoudens parkeren en veel verkeersbewegingen geeft. Sluisstraat/emmastraat is vaak al een knelpunt</p>
<p>Schaduwwerking hoogbouw op de bestaande woningen en tuinen. Wat is het sociale aandeel in het woningbouwprogramma? Is het plan ook voor mensen met kleinere beurs?</p>
<p>Omwonende vd raambuurt parkeren bij ons in de wijk ( wijk16) en dat is zo verschrikkelijk irritant ! Mensen zijn arrogant reageren niet etc ! Dus ik hoop dat dit project het niet nog erger maakt en er nog meer auto's bij komen !! Regel eerst maar is normale plekken voor de raambuurt bewoners ipv die dure vergunningen en dat ze die niet nemen of verkopen en hier in de wijk parkeren</p>
<p>Ik tel in het masterplan 10 verdiepingen voor het appartementencomplex. Ik vat dit op als ontsierende 'hoogbouw' die niet past in de Raambuurt. Ik vind het ook onvoldoende integreren met de (hoogbouw)stadsplint van het Pothoofdcomplex en mis de horizontale aansluiting met de (oostelijke) Knuttelwijk. Met de overige uitgangspunten van het plan kan ik uit de voeten maar hoogbouw is een dissonant in de Raambuurt!</p>
<p>In de visie van de gemeente werd gesproken over grondgebonden woningen en enkele niet grondgebonden woningen met maximaal 4 bouwlagen. In de plannen staan bizar hoge panden ingetekend die totaal niet aan die visie voldoen en mijns inziens ook niet in de buurt passen.</p> <p>Ik vermoed dat hierdoor naast een wolkenkrabber ook een diepe kelder in de grond komt om de auto's van alle bewoners te stallen. Dit gaat diepe grondroering geven vlak naast een waterrijke omgeving. Ook bevindt zich waarschijnlijk veel ernstige vervuiling in de grond die hiermee verplaatst gaat worden.</p> <p>Daarnaast vind ik dat de plannen erg veel kale stenen straten bevatten met kale stenen gevels aan weerszijden. Het kleine beetje excuusgroen aan de randen maakt het geen groen plan.</p>
<p>De hoogte van een aantal gebouwen gaat ver boven wat er nu staat. Het is maar een klein gebied, daar passen dergelijke hoge gebouwen niet</p>
<p>Een 10 / 12 etage hoge woontoren is afzichtelijk binnen de eigen wijk en dicht op de aangrenzende wijken / bebouwingen</p>
<p>Parkeerdruk: nu al wordt er vanuit de Raambuurt geparkeerd in Knutteldorp, waardoor er voor bewoners nauwelijks plek is. Bij komst woningbouw gaat dit verder toenemen.</p> <p>Hoogte appartementen: het hoogste pand wordt 10 lagen, dat is circa 30 meter! Hoger nog dan de Pothoofdflats. Dat is onacceptabel.</p>
<p>Er zijn te weinig bezoekersparkeerplaatsen in de buurt en in plaats van horeca een huisartsenpraktijk/medisch centrum en of apotheek</p>
<p>Hopen dat het geen asociale woningbouw wordt...</p>
<p>Trillingen in water aangezien betonbak woonboot er erg gevoelig voor is. En scheuren opbouw. Dit is bij bouwen pothoofd ook gebeurt.</p>
<p>Ik heb in oktober mijn woning gekocht, in december de sleuteloverdracht gehad. Sindsdien er zit enorm veel tijd, geld en energie in de complete renovering (de woning is compleet casco geweest in de afgelopen maanden). Dus wat is de impact van de werkzaamheden zo dicht aan het water (water geleidt trillingen) op mijn woning? Ik wil graag garantie op schrift dat er geen impact is/ mijn woning en perceel geen schade ondervinden van de sloop- en bouwwerkzaamheden.</p> <p>Verder heb ik mijn woning vorig jaar gekocht met vrij uitzicht en zonder inkijk in mijn tuin aan het water. Jullie zijn van plan hier recht tegenover hoogbouw neer te zetten. Daar ga ik bezwaar tegen maken, ivm ontnemen van privacy en derhalve waardevermindering van mijn woning.</p> <p>Ik betwist de door jullie genoemde staat van de woning aan Bergsingel 2. De woningen aan het Pothoofd (187-193) zijn in een minder goede staat en worden wel behouden, dus dat vind ik geen argument voor sloopwerkzaamheden.</p> <p>Het water in de gracht is ontzettend helder op dit moment met de daarbij behorende flora en fauna. Hoe gaan jullie deze kwaliteit waarborgen en voorkomen dat de fauna die er op dit moment is blijft?</p> <p>Verder profileert Deventer zich als Hanzestad. Het sluiskwartier is hier een belangrijk onderdeel van geweest. Het is mooi dat de oude sluis hersteld wordt, houd alsjeblieft de oude elementen die er nog zijn intact. En het industriële karakter kan heel goed op een manier behouden worden met een modern tintje (zie hoe het Larenstein gebouw aan de Ceintuurbaan is opgeknapt). Ga alsjeblieft niet bouwen in de stijl van de appartementen aan het Pothoofd en de Zutphenselaan. Die horen thuis op de Vijfhoek.</p>





<p>Overall: mijn woning zal in waarde dalen indien jullie plannen zoals in het masterplan geschetst tot uitvoering worden gebracht, mijn uitzicht neemt in waarde af, mijn privacy wordt aangetast in meerdere mate en er is kans op schade aan de woning/ fundering door werkzaamheden.</p> <p>Graag word ik betrokken bij het ontwerp/ de plannen die er zijn. Nogmaals: ik ben blij met het feit dat het terrein wordt opgeknapt, maar maak er wel iets van waar ook degenen die er, als jullie klaar en weg zijn, dagelijks mee te maken hebben met trots naar kijken en over spreken.</p>
<p>Mijn voornaamste wens is dat de hoogte van de nieuwe complexen langs de Singel minder zou zijn; het allerhoogste gebouw langs de Singel vind ik echt VEEL te hoog .. de hoogtes zouden vanaf de Pothoofdgebouwen langzaam moeten aflopen richting Raambuurt en niet zo'n hoog complex midden in de Raambuurt. Veel groen is belangrijk ook al ivm hittestress. En zoveel mogelijk parkeren onder de gebouwen net zoals langs de Bergpoortstraat en Hallenstraat. Tenslotte het behoud van mooie industrieel erfgoed vind ik belangrijk.</p>
<p>Ik woon "aan de overkant". Wij, als bewoners, willen graag in onze eigen buurt kunnen parkeren, maar delen de ruimte nu al met vele anderen, waaronder - naast binnenstadsbewoners, bezoekers van de binnenstad - vooral ook veel mensen uit de Raambuurt en hun bezoek. Het parkeren is nu al echt een probleem. Ik ben bang dat het met zoveel extra woningen helemaal uit de hand gaat lopen. Wij willen graag vergunningparkeren, maar kunnen dat niet regelen, omdat dan de hele buurt moet instemmen. Die hele buurt is Knutteldorp en dat is een grote buurt met veel niet kapitaalkrachtige bewoners. Zij vrezen de vergunningkosten. Dat snap ik.</p> <p>De geplande hoogte van sommige appartementen (10 of 11 hoog?) past mijns inziens niet in de stedenbouwkundige verhoudingen van de wijk. Daarnaast neemt een gebouw van die hoogte mogelijk zonlicht weg in bepaalde delen van het jaar. Wij hebben onlangs zonnepanelen geplaatst en maken ons zorgen hierover. De hoogte van de Pothoofdflats lijkt me het maximum. Ik zou in elk geval graag meer informatie hebben over de impact op zonlicht en schaduw op diverse momenten in het jaar.</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>- De appartementencomplexen zijn te hoog, ook volgens de beleidsdocumenten van de gemeente (bestemmingsplan buitengracht en structuurplan), ze geven inkijk, verstoren de privacy van de buurtbewoners en wellicht nog belangrijker: ze tasten het huidige natuurlijke karakter van de Buitengracht aan.</li><li>- impact bouwwerkzaamheden op funderingen: onduidelijk welke invloed dit heeft en of er en zo ja, welke garanties worden afgegeven mocht er toch schade ontstaan.</li><li>- de hoeveelheid groen / bomenkap: geen bomenkap aan de buitengracht! Dit zou volledig afbreuk doen aan de beeldkwaliteit van de buitengracht, nog los van de ecologische waarde van deze bomen, daar weegt geen herplant tegenop. In het Sensoraplan lijkt in het geheel geen plaats meer voor groen aan de buitengracht.</li><li>- Het voorgenomen behoud van de panden: hier lijkt (te) weinig plaats voor. Zo zou, vanwege de architectonische en industriële erfgoed kwaliteit, het monumentale pand Bergsingel 2 behouden moeten blijven. Zie ook het advies van de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer uit 2006.</li><li>- De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte: zie de eerdere opmerkingen over de plannen m.b.t. het groen (nieuw én bestaand).</li></ul>
<p>De prachtige grote bomen langs de gracht mogen niet gekapt worden en is mijns inziens ook niet nodig. Dat mag park worden langs de gracht.</p>
<p>De geplande hoogbouw ontnemt het zicht vanuit de pothoofd appartementen. Dit is een grote tegenvaller. Maar dit geldt ook voor de woningen in de raambuurt en knutteldorp. Dit verdienen de bewoners niet om tegen zo' kolos aan te kijken.</p>
<p>Nee. De onderwerpen zijn wel duidelijk</p>
<p>De Sluisstraat is één van de slechts twee toegangswegen tot de Raambuurt. Als hier nog eens het verkeer bij komt dat met de nieuw te bouwen woningen meekomt, dan zal dat de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Daarnaast verwacht ik dat er niet genoeg parkeergelegenheid zijn, waardoor er meer parkeerdruk in de wijk zal ontstaan. Met name tussen 21 en 9 uur, als het vrij parkeren is.</p>
<p>Raamstraat is te smal voor verkeer visa versa. Er wordt veel te snel gereden</p>
<p>Veel woningen, bijna verdubbeling van de buurt. Hoog appartementen complex zorgt voor inkijk in de tuin en neemt mogelijk de zon weg. Komen er speel voorzieningen voor kinderen?</p>
<p>Er is hittestress, dus ik ben blij net groene daken en een verantwoorde regenwaterafvoer. Parkeren is wel een probleem hier. Elektrisch laden helemaal. Op de openbare weg zijn naar weinig laadpunten en de bestaande garages bieden dit nog niet. Als bewoner ben ik voor zo makkelijk mogelijk laden, want elektrisch rijden is de toekomst. Speelplekken: liefst dichtbij in de straat en zo groen mogelijk! Hoogbouw: ik zie de voordelen, maar wat zijn de risico's van heien (bv) voor de bestaande bebouwing?</p>



<p>De 2 torens worden veel te hoog, 11 en 7 woonlagen. Dit past niet bij het karakter van de Raambuurt en Knutteldorp. Daar is helemaal geen hoogbouw. De fabriek is heeft nu een hoogte van maximaal 3 tot 4 woonlagen. Dit had het maximum moeten zijn net zoals bij het Sluiskwartier men zich beperkt tot 3 á 4 woonlagen.</p> <p>Ook ons uitzicht wordt zwaar aangetast door de hoogbouwplannen.</p> <p>De uitbouw van het bolwerk gaat ten koste van de buitengracht en de prachtige bomen die er nu staan. Het groene karakter gaat verloren.</p> <p>Een deel van de fabriek en het witte hoofdgebouw blijft behouden. Jammer dat Bergsingel 2 helemaal verdwijnt. Ziet er van buiten karakteristiek uit.</p> <p>Het behoud van het industriële karakter is prima. Doorwaadbaarheid is prima. Buitengracht weer betrekken bij buurt is ook goed, maar deze hoogbouw is een aanfluiting voor de verbinding met het verleden. De fabriek was hoofdzakelijk kleinschalige laagbouw.</p>
<p>Waanzinig die 2 appartementengebouwen van respectievelijk 7 en 10 hoog. Past niet in de buurt.</p> <p>Ook vreselijk dat de prachtige bomen langs de ronding van de gracht (Bolwerk) gesloopt worden. Wat een groenvernietiging!</p> <p>Wat ontzettend erg dat het gebouw van Bergsingel 2 weg gaat!</p>
<p>Complexen lijken best hoog. Ikhv klimaat hemelwater management</p>
<p>Mis enige detailhandel/meer groen tov grootte gebouwen/mis afdoende speelvoorzieningen</p>
<p>Zie bij anders. Veel te weinig groen in wijk alleen een beetje voor het idee op schets en daken geplaatst</p>
<p>De bouwwerkzaamheden zullen zeker impact hebben maar ik begrijp ook dat daar niets aan te doen is</p>
<p>Nog meer auto's van niet bewoners aan overzijde kanaal. We hebben er net 89 studenten bijgekregen die ook hier parkeren.</p>
<p>De hoogbouw past niet in het argument van historisch indudtrieel ontwerp. Het levert een veel te hoge woondichtheid op. De parkeeroverlast van de Raambuurt in onze buurt is nu al veel te groot en leidt tot conflicten tussen bewoners onderling.</p>
<p>In het oorspronkelijke plan (ambitie) staat letterlijk dat de nieuwbouw met een schaal, hoogte en vormgeving moet refereren aan de bestaande bouw. De geplande 10 en 7 hoge appartementen voldoen daar absoluut niet aan.</p>
<p>Hoogte van project zou hoogte industriële gebouwen niet overstijgen, dat gebeurt met geprojecteerde appartementsgebouwen wel. Dus dat wat werd beloofd, wordt niet nagekomen. Daarnaast worden huidige bomen bij Buitengracht verwijderd, dit vinden wij verwerpelijk en onnodig.</p>
<p>hoogte gebouw in relatie tot de omgeving, aantal parkeerplekken</p>
<p>Door de veel te hoge woontorens en het te volgebouwde ontwerp, is er een grote toename van bewoners. Dit geeft extra geluids-, verkeers- en lichtoverlast.</p>
<p>Er is geen school in deze buurt en ook omdat ze bij het terrein van roto smeets gaan bouwen komen er toch wel veel gezinnen bij in de wijk.</p>
<p>De hoogte van de panden zorgt ervoor dat er geen ruimtelijkheid meer is in de buurt. Zo wordt er ook veel zon tegengehouden en zal het een donker stuk worden. Er komen ontzettend veel appartementen, goed voor het woontekort, maar het is nu al een drukke buurt met veel auto's en dit zal veel meer worden. Ik geloof er niet in dat al het verkeer via de sluisstraat zal rijden. Er spelen hier veel kinderen op straat en het zal qua aantal mensen die er komen wonen ook zorgen voor extra overlast. Iedereen gaat via onze wijk naar de stad. Er worden weinig panden behouden, dat vind ik jammer. Overigens zijn de tekeningen van de nieuwe wijk wel erg mooi qua stijl.</p>
<p>Ik maak bezwaar tegen de geplande hoogbouw waardoor ons uitzicht ernstig belemmerd wordt zowel voor onze medebewoners hier en in de Raambuurt en Knutteldorp.</p> <p>Alsmede maak ik bezwaar tegen evt van de huidige bomen.</p>
<p>de bestaande bomen en het groen zijn zeer waardevol</p>
<p>Grote parkeerdruk in de buurt, niet alleen maar ook de het parkeren door mensen die de stad bezoeken en werken</p>
<p>Met ruim 100 extra te realiseren parkeerplaatsen, zal de mobiliteit in de buurt behoorlijk toenemen ten opzichte van huidige status. Met één hoofdonsluiting, Sluisstraat, maken wij ons daar zorgen over. Helemaal gegeven de enorme gehorigheid van deze straat door de bestrating.</p>
<p>Bij het zien van de plannen was ik zeer teleurgesteld dat er zo weinig echte originele panden behouden worden</p>
<p>Ik maak me zorgen dat de groene wal langs de Buitengracht (voor een deel) verdwijnt.</p>
<p>Parkeerdruk in de wijk Buitengracht is momenteel al te hoog.</p> <p>Hoogbouw is niet passend in de Raambuurt, bovendien staan aan de IJssel al voldoende hoge gebouwen.</p> <p>De hoogbouw aan de gracht zal leiden tot meer geluid dat over het water ver reikt en derhalve voor geluidsoverlast zorgt.</p>



<p>Parkeren: minimaal 1 parkeerplek per woning, het liefst 1.5. Of gebruikmaken van de parkeergarage onder de brug.</p> <p>Verkeersveiligheid: manieren om snelheid te minderen in de Sluisstraat of Raamstraat.</p> <p>Impact van niet-woonfuncties: goed kijken naar gevolgen qua geluid en verkeersbewegingen, toevoeging aan het karakter van de buurt</p> <p>Fundering: Wetende dat veel oude huizen op oude en half op funderingen staan, wat is de impact van het bouwen/trillingen?</p> <p>Meer groen is altijd goed, het liefst als het ook de functie heeft als speelvoorziening.</p>
<p>De hoogte van het appartementencomplex is buiten proporties voor een woonwijk met veelal huizen van 3 verdiepingen.</p> <p>Ik denk trouwens ook dat er kansen zijn om mee te liften met werkzaamheden om eigen woning te verduurzamen. Dus ik maak me niet alleen zorgen.</p>
<p>Laadpalen vind ik altijd belangrijk. We gaan straks met z'n allen elektrisch rijden, daar moet op geanticipeerd worden. Duurt best nog wel even totdat er geen auto's met fossiele brandstof rijden, maar de transitie vraagt wel om iets meer vaart. Zeker in een wijk waar mensen niet op eigen terrein kunnen opladen. De hoogte van 11 verdiepingen is wel erg hoog. Heb het gevoel dat het zo door de projectontwikkelaar ingezet wordt op 11, buurt gaat commentaar leveren en we komen uit op 6 of 7 verdiepingen. Zet de ontwikkelaar in op 7 verdiepingen, dan komt er ook reactie uit de buurt en kom je op 3 of 4 verdiepingen uit. Lijkt mij niet vreemd dat de hoogte van het Pothoofd ongeveer als richtlijn gaat gelden. Het hoeft echt niet allemaal laag te zijn, daar hebben we met z'n allen veel te veel nieuwe woningen voor nodig. Daarnaast blijf ik er op hameren om kleine appartementen te creëren. Liever 2 echt kleine units van max € 200.000 dan 1 van € 400.000</p>
<p>Meer woningen, meer verkeers- en parkeerdruk en de straatjes zijn smal. De autoluwe Bergpoortstraat is een verademing. Hoe meer 'blik' er kan worden weggewerkt, hoe beter.</p> <p>Het klimaat verandert: toekomstbestendig</p>
<p>Behoud zoveel mogelijk de oude gevels. Ook van het oude kantoorpand en woonhuis. Het moet duidelijk zichtbaar blijven dat senzora er vroeger zat. Hierdoor wordt de rijke geschiedenis behouden. Ook omdat de wijk het dicht tegen het historische centrum ligt wil je hier geen te hoge woontorens. Dit is van invloed op het stadszicht en te zichtbaar wanneer je de stad binnenkomt vanaf de wilhelminabrug. Een mooie overloop van de oude panden in nieuwbouw is belangrijk. Dat is duurzamer dan te veel blokken woningen. Laat de architectuur zoveel mogelijk aansluiten op de oude gebouwen die er al staan.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Er is nog geen beeld geschept van omvang en projzen van de woningen. eenpersoons huishoudens maken inmiddels 40 0/0 van de samenleving uit!! Wordt daar voldoende rekening meegehouden? Wordt de Max. koopprijs voldoende gebaseerd op 1 modaal inkomen?</li> <li>. Nu het fietsgebruik toeneemt en aangemoedigd moet worden boven autoverkeer lijkt een gemeenschappelijke stalling en elektrische oplaadmogelijkheden ook voor (motor)fietsen wenselijk in het nieuwe plan.</li> <li>. Zijn gemeenschappelijke binnen- en buiten doe ruimtes tuin, klussen/herstel, creatie, als invulling van het gestelde vernieuwende en duurzaam woonklimaat mogelijk</li> <li>. Groen moet gedeeld worden tussen mens en dier. Hoe kan iedereen daar plezier aan beleven. Aub zo min mogelijk stenen!</li> <li>. Bouw mbv duurzaam- electrisch aangedreven auto's, machines ed</li> <li>.Gegarandeerde start bouw en opleverdata bij aanvang sloop. Maandenlange braakligging voorkomen.</li> <li>. Naast Senzora is er nieuwbouw op het Sluiskwartier. Wordt er optimaal samengewerkt?</li> </ul>
<p>Doorstroming verkeer problematisch</p>
<p>Ontsluiting Raambuurt, via Sluisstraat of Bergpoortstraat, nogal beperkt. Te vrezen valt voor toename verkeersoverlast. Wel erg hoog bouwvolume van enkele appartementengebouwen: waarom wedijveren met het Pothoofd? Het plan kenmerkt zich door hoge stedelijke verdichting. Echt groen kan het plan niet genoemd worden. Of wordt voorzien in groene gevels?</p>
<p>De parkeerdruk is nu al hoog.</p> <p>Het is een hele kinderrijke buurt, er zijn maar 2 toegangswegen. Voor een kleine en ingesloten buurt betekend dit veel extra verkeer. Met de laagbouw hebben wij geen problemen, voor de hoogbouw vinden we deze buurt te klein. Dan komen we weer terug op de parkeerdruk, de ingesloten ligging en de verkeersveiligheid.</p>
<p>Nu al heel veel hondenuitlaters over Raambrug naar IJssel met poep en pis</p>
<p>Met meer dan 100 appartementen gaat het complex flinke impact hebben op de direct omwonenden en de verkeerssituatie in de hele wijk. Dit moet zeer goed bekeken worden. Het is nu echter wel tijd om de de oude fabriek te gaan vervangen</p>
<p>Vele aanvullende verkeersbewegingen voor onze buurt, slechts twee wegen in/uit.</p> <p>Durf , als gemeenteregelgeving, over schuttingen heen te kijken. We weten, hebben kennis, om het tot een aanvaardbare oplossing te komen.</p>
<p>De woontorens zijn veel te hoog, onze privacy in onze achtertuin is in het geding.</p> <p>Bouwwerkzaamheden, met name heien zal invloed hebben op ons huis.</p> <p>Het markante pand aan de oever van de gracht moet behouden blijven, inclusief de mooie hoge bomen die aan de waterkant staan.</p>
<p>Te weinig parkeerplaatsen voor zoveel mensen.</p> <p>Zorgen over verzakking/scheuren huizen</p>





Zie boven en dat het looppad langs het water vast een hangplek worden
Het is gewoon belachelijk dat in een woonwijk zo hoge flatgebouw word gebouwd
Aandachtspunt 1: bereikbaarheid van hulpdiensten van de Bergsingel. Indertijd mocht Sensora de Bergsingel niet afsluiten. De bocht via Raamdwardsstraat is te krap.
Aandachtspunt 2: de hoogbouw past niet in het beeld van deze buurt en dit deel van de stad. Waarom zover de lucht in? Dit zullen alleen commerciële redenen zijn.
Fundering hiervoor zal veel diepte nodig hebben, wat mogelijk risico voor omringende panden met zich mee gaat brengen.
er zijn veel parkeer garages van vve's in de raambuurt, het zou goed zijn als er voor de mensen die daar moeten parkeren ook in de wijk hun auto kunnen opladen
er zijn veel interessante oude gebouwen in het senzora complex, het zou mooi zijn als er daarvan zoveel mogelijk behouden blijven
Ik ben bang dat er teveel druk verkeer in de raamstraat komt, veel geluidsoverlast, slaan met autodeuren, scooters, te hard rijden (of komen er drempels?) etc. Verder vind ik het hoogste gebouw, direct aan het water, en het gebouw op de hoek veel te hoog, dit geeft een lelijk aanzien!! Geen gezicht. Jullie hebben nu de kans er echt iets moois van te maken. Ook zie ik dat er veel donkere stenen gebruikt worden, dit is i.v.m. de klimaatverandering niet meer van deze tijd. Donkere stenen nemen veel warmte op en houden warmte vast, lichtere stenen gebruiken is veel beter en geeft een minder sombere aanblik. Verder ben ik bang voor het zware verkeer dat er door de straat zal gaan en dat dit, buiten veel geluidsoverlast, uitlaatgassen etc, scheuren in de muren van ons appartementencomplex zal veroorzaken door de trillingen. Gaan jullie eventuele schade aan ons gebouw vergoeden? Zorg voor zoveel mogelijk bomen, deze geven schaduw en verkoeling.
Verder vind ik het super dat de parkeerplaatsen onder de grond komen, parkeerplaatsen bovengronds heb ik altijd doodzonde van de ruimte gevonden en lelijk. Ook hoop ik dat de bomen die er al staan in dit gebied behouden blijven, er is al meer dan genoeg gekapt in en rond Deventer.





### Vraagstelling vraag 5:

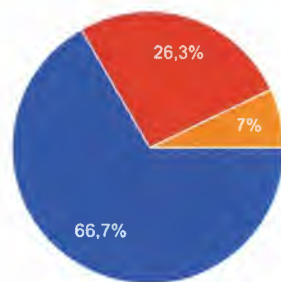
Ben je bereid om tijd vrij te maken voor overleggen met de betrokken partijen opdat er goede plannen ontstaan?

- Ja
- Nee
- Ik sta volledig achter het Masterplan

### Antwoorden vraag 5:

Ben je bereid om tijd vrij te maken voor overleggen met de betrokken partijen opdat er goede plannen ontstaan?

114 antwoorden



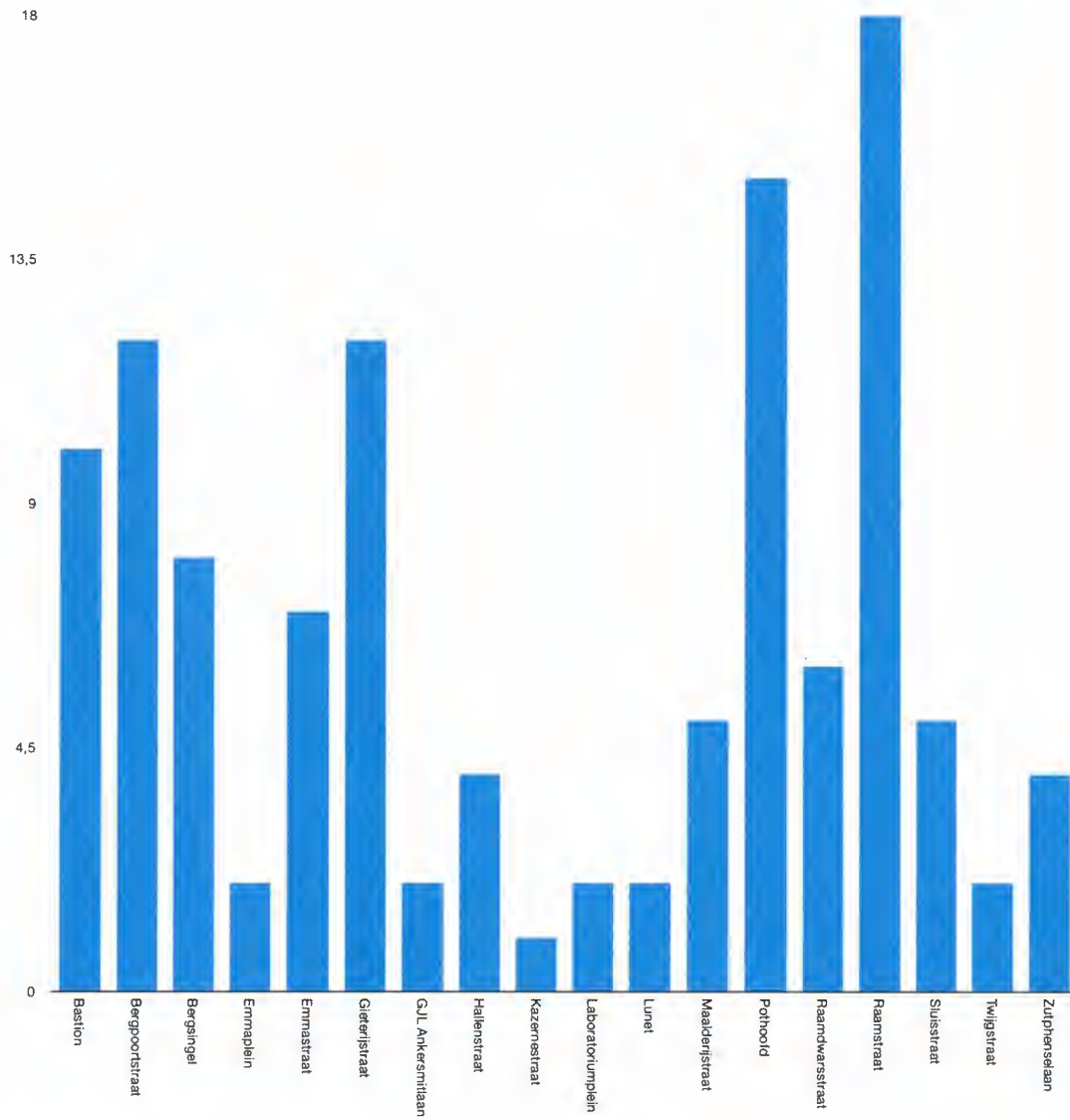
- Ja
- Nee
- Ik sta volledig achter het Masterplan



### Bron verantwoording:

In totaal hebben 118 mensen de enquête ingevuld, iedereen heeft hierbij zijn/haar naam, straat + huisnummer en e-mailadres opgegeven.

Deze gegevens zijn vanwege privacy niet meegenomen in dit document. Wel geven we hieronder in een staafdiagram inzicht in welke straten het in de raambuurt betreft





## Bijlage 1      Onderbouwing woningbouwprogramma en parkeernormen

Het woningbouwprogramma bestaat uit ca. 130 woningen. Circa 65 woningen vallen in het sociale en middeldure huursegment. (20% sociaal en 30% middeldure huur). De overige woningen worden in de koop aangeboden. Hiermee realiseren we een gedifferentieerd programma wat bij draagt aan de inclusieve samenleving. Ook qua woningtypes kent het plan een maximale differentiatie, van kleinere appartementen naar luxere lofts en van maisonnettes naar grondgebonden woningen met een tuin.

De parkeeropgave wordt aangetoond middels onderstaande tabel. Invulling van deze parkeeropgave wordt gerealiseerd door al het bewonersparkeren (103 pp) op eigen terrein, ondergronds, te realiseren. Het is belangrijk om dit conform de normen op eigen terrein op te lossen om daarmee te voorkomen dat de parkeerdruk in Knutteldorp toeneemt.

De Raambuurt valt onder een parkeerregime, en dat geldt ook voor het Senzora gebied. Omdat bewoners in de ondergrondse parkeergarage parkeren hebben zij geen recht op een bewonersvergunning.

Als deel van de oplossing voor het parkeren wordt ook deelmobiliteit onderzocht. Dit kan leiden tot een lagere parkeernorm mits hier goede afspraken over worden gemaakt. Vooralsnog hebben we gerekend voor een afslag van 4 parkeerplaatsen per deelauto.

De openbare ruimte in het plan wordt ingericht als een autoluw gebied. Dit betekent dat er een beperkt aantal maaiveld parkeerplaatsen wordt toegevoegd. Daarom zal worden onderzocht of bezoekers ook in de parkeergarage kunnen parkeren. Tot slot is parkeergarage de Brink een uitvalsmogelijkheid voor de toekomstige bezoekers van het Senzora terrein.

Woningen			Gebruikersdeel norm		Bezoekers- deelnorm	Besloten PP		Openbaar Toeg PP	
			Gemeente	Ontwikkelaar		Gem	Ontw		
Appartementen									
Klein (Sociaal)	23	aantal	0,7	0,5	0,3	16,1	11,5	6,9	
Klein (middenhuur)	43	aantal	0,6	0,5	0,3	25,8	21,5		
Groot	17	aantal	1,0	1,0	0,3	17,0	17,0	5,1	
Middelgroot	8	aantal	0,9	0,9	0,3	7,2	7,2	2,4	
Stadswoning									
3 laags 5,4m	14	aantal	1,0	1,0	0,3	14,0	14,0	4,2	
4 laags 5,4m	5	aantal	1,0	1,0	0,3	5,0	5,0	1,5	
Groot 6,6m	14	aantal	1,0	1,0	0,3	14,0	14,0	4,2	
Witte pandje	2	aantal	1,0	1,0	0,3	2,0	2,0	0,6	
loft Senzora pand	5	aantal	0,9	0,9	0,3	4,5	4,5	1,5	
Totaal woningen	131	aantal				105,6	96,7	26,4	
Totaal bedrijfsruimte	580	m2	0,6	1,0	0,3	3,5	5,8	1,7	
Totaal PP parkeereis						109,1	102,5	28,1	
Beschikbaarvolgens tekening	Garage		97	103		Gem	Ontw	Bez	
	Maaiveld		15	15					
Totaal			112	118		-25,2	-12,6		
Afslag dubbelgebruik bedrijfsruimte							-3		
inzet deelauto openbaar gebied 2x							-8		
							-1,6		







Aan het College van B&W van de gemeente Deventer  
Per e-mail.

c.c. LeClercq Projectontwikkeling, de heer C. Zijlmans

*Onderwerp:*  
Materplan Sensora van 7 april 2022

Deventer, 25 april 2022.

Geacht College,

In de bijeenkomst op 20 april jl. van de Planadviesraad Welstand, Monumenten en Beschermd Stadsgezicht heeft de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer (SIED) kennis genomen van het Masterplan Sensora van 7 april 2022.

De SIED spreekt haar waardering uit naar de ontwikkelaars over het masterplan Sensora dat de reacties van de omgevingspartijen in het proces hun plaats hebben gekregen in het voorliggende masterplan..

In de uitwerking van het masterplan tot definitieve vormgeving vraagt de SIED aandacht voor de volgende punten:

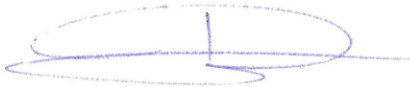
- Beperk de historische verwijzingen in het plan niet alleen tot de twee gebouwen die blijven staan, geef de architecten ook mee dat er stijlkenmerken uit andere periodes te vinden zijn, zoals het wederopbouw complex aan de Bergsingel, naast het Sensora gebouw dat wel blijft staan, maar ook het voormalige woonhuis op het bastion uit eind 19e eeuw.
- Handhaaf zo mogelijk achter het witte gebouw van drukkerij De Lange zo mogelijk (een deel van) het sheddak en de gietijzeren kolommen.
- Breng, in overleg met de erfgoedpartijen, de gevel van de drukkerij De Lange in oorspronkelijke metselwerk terug herstel mogelijke gevelteksten. De SIED beschikt over deskundigheid voor restauratie van gevelteksten e.d. en is bereid mee te werken.
- Streef hergebruik van materialen na, waaronder gedenkstenen en bijzondere gebouwdelen en mogelijk in combinatie met beeldende kunst in het gebied.
- In het handelingsperspectief van 30 maart 2018 voor dit gebied is de paragraaf 3.4, Duurzaamheid, leidend voor de planuitwerking. De genoemde aspecten zijn in het masterplan opgenomen.  
Bij de planuitwerking (2023) wordt de kennis bv. op het gebied circulair bouwen steeds groter. De SIED pleit er voor de laatste stand van deze kennis te verwerken.

Wij hebben in bovenstaande onze aandachtspunten weergegeven.

De SIED wordt graag betrokken bij de verdere planuitwerking tot de vormgeving.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de SIED,



Piet de Noord (secretaris)





## ADVIESRAAD MONUMENTEN DEVENTER

Secr.: p/a Bagijnenstraat 6 F26  
7411 PV Deventer  
06-22746220

Nummer	
Afdeling	
<b>26 APR. 2022</b>	
Ontvangen door Gemeente Deventer	

College van B&W  
t.a.v. mw. W. Berkers  
Grote Kerkhof 1  
Deventer

Betreft: Masterplan Sensora

Deventer, 25 april 2022

Geachte College

Naar aanleiding van de presentatie door Le Clercq van het masterplan Sensora op 19 april jl. heeft de adviesraad aansluitend in zijn vergadering het masterplan besproken. Naar aanleiding daarvan willen wij het volgende advies uitbrengen.

Bij de totstandkoming van het Masterplan zijn onzes inziens een viertal aspecten van belang t.w.

- De schaal van de Raambuurt;
- De herkenbaarheid van geschiedenis van de vestingbouw
- De beleving van de industriële ontwikkeling van de Raambuurt na de Vestingwet. De periode van 1874 tot het begin van deze eeuw;
- De volumes/m<sup>2</sup> die nodig zijn om tot een goede en economische rendabele planontwikkeling te komen.

Ten aanzien van deze punten heeft de Adviesraad de volgende opmerkingen en conclusies.

Door het herstel van het oude straten- en stegenpatroon (losstaande bebouwing) enerzijds en de oplopende bebouwing (op een tweetal punten aan de buitenrand) anderzijds wordt de schaal van de Raambuurt gerespecteerd. Ook op andere plekken zien we in de Raambuurt de redelijk kleinschaligheid met oplopende bebouwing aan de buitenzijde o.a. aan de oostzijde van de Bergpoortstraat

Ook de herkenbaarheid van de vestingbouw zoals die oorspronkelijk rond de stad tot stand is gekomen komt op een goede wijze weer terug aan het Bolwerk. Een groen bolwerk met een glooiende wal oprijzend uit de gracht. Dit bolwerk wordt vervolgens aan de ene kant begrensd door een uit het water oprijzend bouwwerk en aan de andere kant door een kadeachtige structuur, bij de fietsbrug in de richting van de nog te restaureren sluis, waardoor een nog sterker beeld ontstaat.

Met betrekking tot de beleving van de industriële ontwikkeling. In de eerste plaats betreuren we dat de kwaliteit van percelen Bergsingel 2 en 4 niet meer zodanig is dat deze in het plan mee getransformeerd kunnen worden. Wel zijn wij tevreden dat Sluisstraat 23-25 en Raamstraat 10 behouden blijven en geïntegreerd zijn in het plan. Van de in dit plan te realiseren nieuwbouw verwachten wij dat de inspiratie voor de ontwerpers niet alleen beperkt blijft tot de 19<sup>e</sup> eeuw, maar dat de hele bouwkundige industriële ontwikkeling tot het begin van deze eeuw als inspiratie gaat dienen. Bijzondere aandacht verdient wat ons betreft in die zin ook het te verdwijnen wederopbouw pand.

Tevens zijn wij van mening dat elementen zoals gevelstenen maar ook de gedachte naamgeving op subtiële wijze in het ontwerp worden opgenomen.

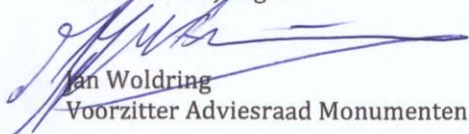
Naar aanleiding van de discussie bij de presentatie over de kolommen en daken achter Sluisstraat 23-25 zijn wij van mening dat het idee van het beeld van het dak op zich een aardige is, maar dat daaraan onzes inziens een eigentijdse invulling moet worden gegeven.

Het volume, in het plan genoemd de accenten, is voor ons een aanvaardbaar uitgangspunt. Met name omdat we ons bewust zijn dat willen we en de structuur en de industriële ontwikkeling zichtbaar laten zijn dit ook bekostigd moet worden. Wij vinden het wel essentieel dat dit aan de buitenrand moet plaatsvinden met de daarbij geprojecteerde lagere tussenruimten. Op die manier sluit het aan bij een zeker ritme rondom de Raambuurt en vervolgend in de richting van het Roto Smeets gebied en het Havenkwartier.

Concluderend kunnen wij stellen dat de Adviesraad uw College adviseert om in te stemmen met het masterplan rekening houdend met opmerkingen zoals hiervoor beschreven.

Voor de toekomst is van essentieel belang dat met name het ontwerpteam van een hoge kwaliteit is, die in staat is om een nieuwe monumentale omgeving te ontwerpen. Een ander aspect voor de toekomst is duurzaamheid in de bouw. Ook in de monumentenzorg is dat een belangrijk thema geworden en in het onderhavige plan komen nieuwbouw en monumentenrenovatie samen

Hopend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd  
Met vriendelijke groet

  
Jan Woldring  
Voorzitter Adviesraad Monumenten

College van Burgemeester en Wethouders  
van de Gemeente Deventer  
t.a.v. Team Vergunningen  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

Zwolle, 21 april 2022

Ons Kenmerk: V6603-2022  
Uw Kenmerk: 62717-2018  
OLO-nummer:  
Betreft: ontwikkeling Sensoraterrein  
Adres: Bergsingel en Raamstraat  
Inlichtingen bij: Roel Bosch

Geacht college,

Bovengenoemde aanvraag voor de ontwikkeling van het Sensoraterrein is op 12 april 2022 voor advies binnengekomen bij de Planadviesraad welstand, monumenten en beschermd stadsgezicht.

**BEORDELINGSKADER** De Planadviesraad adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Handelingsperspectief 30-03-2018.

In de Planadviesraad van 31 maart 2022 is het handelingsperspectief voor het Sensora toegelicht door de stedenbouwkundigen van de gemeente. In de Planadviesraad van 14 april 2022 is het masterplan en beeldkwaliteitsplan toegelicht door de ontwerper van Karres en Brands. Gijs Frencken licht namens de gemeente toe dat Deventer hecht aan het gebruik van de mogelijkheden van dichtheid op de locatie.

Het masterplan voorziet in een weefsel dat gebaseerd is op de structuur van het Bestaande Sensora complex, aangepast aan het leefklimaat van een woonbuurt en met behoud van twee van de oorspronkelijke gebouwen. De oorspronkelijke fabrieksstraat deelt het gebied in twee zones, een binnenste meer gesloten zone en een meer open zone aan het water. In de binnenste zone voorziet een ondergrondse parkeerbak, gekoppeld aan de kelder van het Sensora gebouw, in vereiste parkeerplaatsen. De binnenste zone is doorwaadbaar via een aantal stegen die zich meer openen rond de fabrieksstraat en de zone aan het water met een centrale meer open stedelijke ruimte. De vorm van het bolwerk wordt door aanvulling van land teruggebracht naar de historische vorm. Aan de zuidkant zijn twee hoogteaccenten, één op de hoek van 7 en één aan het water van 10 lagen. De waardevolle bomen worden behouden. De bomen op de hoek van het bastion zijn niet in goede staat en staan bij gemeente als niet te behouden.

**BEVINDINGEN** Het Sensora terrein op de oude vestingwerken hoort bij de contour van de oude stad. Het valt buiten het beschermde stadsgezicht, maar speelt wel een belangrijke rol in de herkenbaarheid van de rand

Aan de Stadsmuur 79-83  
Postbus 531, 8000 AM Zwoll  
038 - 4213257  
mail@hetoversticht.nl  
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486  
BTW NL0026.45.440.B01  
IBAN NL47RABO018488567



van de historische binnenstad. Het Archeologisch Depot gebouw op de andere hoek vormt daarbij een referentiepunt.

De Planadviesraad heeft waardering voor de hoofdopzet van het masterplan met de heldere doorwaadbare hoofdstructuur, de parkeeroplossing en de stedelijke ruimte aan het water. Er is waardering voor de maquette die met zorg is gemaakt en meer inzicht geeft in het plan. In dit stadium gaat het allereerst om de hoofdlijnen van het masterplan.

De twijfels van de Planadviesraad concentreren zich rond het bolwerk en de twee hoogte-accenten aan de zuidkant. Het stedenbouwkundige volume, en daarmee de dichtheid, mag daarbij niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en in relatie tot de herkenbaarheid van de rand van de historische binnenstad.

De Planadviesraad adviseert om te werken aan een vanzelfsprekende hoek van het bolwerk die voldoende ruimte laat voor groen en landschap met een volume op de hoek dat in afstand, richting en hoogte meer bescheiden is ten opzichte van het bolwerk. De sluiszijde vormt daarbij van oudsher de voorzijde. Een goede richting van de gevel aan de zuidzijde kan meer ruimte geven aan het groene bolwerk, en betrek daarbij de richting van de rand van het bolwerk (heroverweging *reconstructie*). De relatie in hoogte met het Pothoofd is ongewenst (het Pothoofd valt buiten de rand van de oude stad, het bolwerk erbinnen). Een getraptheid in de gevel of een duidelijke setback biedt ook meer ruimte aan het bolwerk. Het volume moet duidelijk lager zijn dan het eigenlijke hoogteaccent in het midden aan de zuidzijde.

De Planadviesraad is positief over de positie aan het water van het gebouw in het midden aan de zuidzijde. Een hoogteaccent is hier passend, maar de huidige hoogte mist een vanzelfsprekendheid in de context. De hoogte van 10 lagen vormt een uitzonderlijke (niet gewenste) tussenmaat tussen de gangbare hoogtes in Deventer en de torens in de hoogbouwvisie van 53, 60 en 70 meter. In de context van het bolwerk is de relatie met de hoogte van het Archeologisch Depot gebouw belangrijk. Een accent is passend, met wat minder hoogte, een basis die gerelateerd is aan de 5 lagen in de binnenstad en een specifieke of afwijkende kroon.

Het contrast tussen de meer dichte structuur in de binnenste zone en de open structuur van de zone aan het water zou nog sterker gemaakt kunnen worden. De grondgebonden woningen moeten een duidelijke voorkant krijgen aan de industriestraat en aan de waterkant.

Het beeldkwaliteitsplan zal later worden beoordeeld. De geschetste sfeer en de variatie daarin zijn op hoofdlijnen passend binnen de industriële sfeer van het gebied, het mag schuren in de variatie. Opgemerkt wordt dat in de 3D afbeeldingen het architectonisch beeld teveel wordt genivelleerd. Passend bij de industriële sfeer.

**CONCLUSIE De Planadviesraad adviseert om de genoemde onderdelen nader te onderzoeken en ziet een aangepast plan tegemoet.**

TOT SLOT De Planadviesraad ziet een gewijzigde definitieve aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



Reactie omwonenden.

Reactie Raambuurtvereniging.



Deventer 5 mei 2022

De Raambuurt Vereniging heeft afgelopen dinsdag 3 mei haar ALV gehad.

Op de agenda stond ook het concept Masterplan Senzora complex.

Onze leden moeten in de Raambuurt wonen.

Degene die in de "nieuwbouw" wonen bleken slecht op de hoogte van de plannen te zijn.

Er zijn zeker zorgen, een aantal voorbeelden vanuit de leden:

- we hebben slechts twee straten beschikbaar om de wijk in/uit te komen;
- bezoekers van de nieuwe bewoners kunnen elders parkeren, die regel bestaat al decennia voor het huidige nieuwe deel;
- maak een nulmeting en een continu meting t.a.v. verzakking en scheuren, voor de werkzaamheden starten; de bouw van de Boreel blijkt jaren lang een nasleep te hebben gehad;
- dag-horeca in het Senzora pand zal reuring geven; geen zin in een herhaling van de DAVO;
- bedrijfsvoering in de vorm van een kinderopvang of iets dergelijks in de nieuwe gebouwen zal veel ( te veel ) reuring geven, en brengt ook extra verkeersbewegingen met zich mee;
- de getekende hoogbouw is veel te hoog, zo goed als alle aanwezigen geven dit aan.

Als bestuur hebben we iedereen aangeraden nu als individu hun mening kenbaar te maken bij de ontwikkelaar.



Er is een klein groepje opgestart. Doel is huis aan huis te flyeren. Ook de bewoners aan de Buitengracht en de Pothoofdflatten. Die vallen niet in ons , statutair, Verenigings- gebied.

Met vriendelijke groet,  
Catrien den Exter van den Brink, voorzitter



Overige ontvangen reacties: anoniem

**Opmerkingen omwonenden en buurt Sensora op Masterplan:** status 28 april 2022

Algemene opmerkingen n.a.v. bijeenkomsten 7 en 13 april 2022

- Opstopping Emmastraat neemt toe als dit plan ook via Sluistraat wordt ontsloten.
- Doorgaand verkeer via Raamstraat niet wenselijk
- Bezoekers parkeren hoe oplossen?
- Zorgen over toename verkeersdruk Sluisstraat?
- Sommigen hebben moeite met de hoogte van de 2 accenten
- Wens om duurzaamheidsconcepten integraal met de buurt te verkennen.

Gesprek woordvoerder bewoners Raamdwardsstraat 14 april 2022

- Blokje woningen Raamdwardsstraat zijn oud en gevoelig voor trilling en scheurvorming
- Op de grond die zij hebben gekocht ligt nog een bestemming industrie. Hun wens is om de bestemming te wijzigen in woningbouw.
- Wens om de 'optopping' i.v.m. schaduwwerking/uitzicht te verplaatsen
- Betrekken in ontwerp bestemmingsplan
- Bij voorkeur niet bouwen op de erfgrans (overlast/gebruik tijdens de bouw)
- Robuuste afscheiding tijdens bouwwerkzaamheden, geen simpel hekwerkje. Bij voorkeur deel van de bestaande muur laten staan.

Email 26-04-2022

Ik ben een bewoner aan de Raamstraat en was bij de presentatie van het master plan voor het Sensora terrein.

Nu had ik nog een vraag.

Kunt u de zoninval / schaduw berekening doorsturen voor het plan ?

Bv een kaart die de schaduw aangeeft bij de laagste zon stand. Ook fijn als de huidige situatie daarin is aangegeven.

Ook had ik nog paar opmerkingen. Wellicht niet direct voor project ontwikkelaar maar wilde het wel even meedelen.

- Hoe zal er omgegaan worden met plastic inzamelen ? Nu zetten we dit aan straat maar dat lijkt me bij hoogbouw een slecht idee.
- Als er ~120 woningen komen kan er wel ~80 basisschool kinderen komen te wonen. Op dit moment zitten eigenlijk alle scholen binnen redelijk afstand vol. Dit heb ik zelf ervaren toen ik vorig jaar in de Raamstraat kwam wonen. Is de gemeente hier mee bezig ?
- Nu wordt er per afvallossing betaald bij de ondergrondse containers. Wat inhoud dat het wenselijk is je afval op te sparen tot een volle leeging. Dit is onhandig in een woning maar onwenselijk voor een appartement. Wordt hier over nagedacht ?

### Email 20 april 2022 (bewoner Raamstraat)

We willen hierbij in ieder geval alvast kort onze zorgen uiten met betrekking tot een aantal punten die ons zijn opgevallen tijdens jullie presentatie van het Masterplan:

Het proces en de veiligheid van het verwijderen van de aanwezige asbest;

- Parkeren en de parkeerdruk in de buurt (bijvoorbeeld voor alle bezoekers van de nieuwe bewoners en eventuele te realiseren werken/niet-woonfuncties);
- Inrichting van elektrische laadplekken in de omgeving;
- Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van de woningen;
- De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen en dan met name die van 8-10 bouwlagen hoog;

We kiezen er voor nu voor om samen op te trekken met de Raambuurt Vereniging maar we willen deze zorgen al wel vast als bewoners van de Raamstraat aan jullie kenbaar maken per e-mail.

### Email 26 april 2022 (bewoner Raamstraat)

- Ik vind het masterplan Senzora bijzonder geslaagd. Ik zal zeker geen bezwaar indienen.

### Email 19 april 2022

Nadat ik mondeling al enkele opmerkingen maakte, hierbij ook per mail mijn reactie op de herontwikkelingsplannen voor de Senzora-locatie.

Allereerst mijn waardering voor de analyse van het gebied. Mooi dat twee belangrijke bestaande panden behouden blijven. Had van mij meer mogen zijn, maar ik snap ook dat dit nogal beperkend is voor de planvorming. Qua denkrichting voor architectuur verwacht ik ook dat plannen met aandacht en met oog voor detail uitgewerkt gaan worden. Er wordt qua bebouwing goed rekening gehouden met de bewoners van de Raamstraat (waar ik er één van ben). Daar ben ik blij mee.

Ik zie echter ook een aantal dingen waar ik mijn zorg over wil uiten. Zorg die ik overigens meer in de buurt hoor gonzen. Geen idee of men ook daadwerkelijk in de pen klimt; dat doe ik bij deze dus wel.

#### **Parkeren (zeer nadrukkelijke zorg)**

Tijdens de presentatie is het ook door jullie zelf benoemd: de parkeerdruk is hoog in centrum en omliggende wijken. In het centrum verdwijnt steeds mee parkeerruimte, waar zijdelings de ambitie ligt nog vele appartementen toe te voegen. Logisch dat dat gaat knellen en zich verschuift naar de omgeving en zich als olievlek verder verspreidt. Voor mij dan ook heel logisch dat dit bij een nieuw plan voor Senzora, ingeklemd tussen Raambuurt en singel, aan de voorkant goed wordt opgelost en wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Uit de presentatie en je toelichting maak ik op:

- Parkeren voor bewoners wordt in de kelder opgelost volgens de normen van de gemeente
- Parkeren voor bezoekers is vooralsnog niet geregeld (norm: ca 36-39 plekken bij 120-130 woningen)
- Parkeren voor de nieuwe functies van te behouden panden is vooralsnog niet geregeld
- Er komen mogelijk levendige plinten in de nieuwbouw, met wellicht ook andere functies (er had zich al een kinderdagverblijf gemeld), waarvoor parkeren vooralsnog niet is geregeld
- Parkeren voor bezoekers van deze andere functies is vooralsnog niet geregeld

De huidige stand van zaken is dus dat er voor een goede parkeeroplossing nog een enorme uitdaging ligt. Het kan mi niet zo zijn dat deze parkeerbehoefte allemaal wordt afgewenteld op de omgeving en daar aanwezige bestaande voorzieningen. Ik vermoed dat de parkeergarage onder de brug als oplossingsrichting gezien wordt. Die garage is in beginsel voor binnenstadbezoekers. Daarnaast wentelt de gemeente bewonersparkeren vanuit de binnenstad ook steeds meer op deze garage af (en daar komt de komende jaren alleen maar meer bij). Ik kan me niet indenken dat hier ook (nog) voldoende plek is voor het bezoek voor de nieuwe bewoners en bedrijvigheid die voorzien is op het Senzora-terrein. Deze garage voldoet bovendien niet aan de door de gemeente gehanteerde 'acceptabele loopafstand' uit het parkeerbeleid. De te verplaatsen entree van de garage naar het Pothoofd draagt m.i. ook niet bij aan een logische match (vindbaarheid) tussen garage en het nieuwe buurtje.

In de presentatie is deelmobiliteit genoemd in relatie tot het bezoekersparkeren. Dit kan ik niet helemaal plaatsen, omdat deelmobiliteit denk ik juist voor bewoners bedoeld is en niet voor bezoekers? Mocht het worden gebruikt om de parkeernorm voor bewoners naar beneden te brengen, dan hoop ik trouwens wel dat

er een plan B is voor het geval van het concept beperkt gebruik wordt gemaakt. Er wordt mogelijk ingezet op doelgroepen die beperkt/minder een auto gebruiken. Feit is dat men vanaf deze buurt sneller met auto bij de A1 is dan dat het station te bereiken is. Dit is voor velen (inclusief ondergetekende) juist reden aan deze kant van het centrum te willen wonen. De mens wordt steeds duurzamer, maar is doorgaans ook graag lui en gemakzuchtig. Daarbij is onder de huidige marktomstandigheden denk ik moeilijk te sturen op een specifieke doelgroep: iedereen wil hier wel wonen, zeker in deze tijd. Dus nu (en voor de komende decennia) gokken op een doelgroep die een auto wil delen, zie ik als risico om een parkeernorm op te onderbouwen. (laat trouwens niet weg dat ik hoop dat zoiets werkt!)

Opmerking: voor het te behouden witte pand en langs de Raamstraat zijn enkele parkeerplaatsen op maaiveld voorzien. Zover ik weet is dit gemeentegrond en vormen deze parkeerplaatsen volgens het gemeentelijke parkeerbeleid dus niet zomaar onderdeel van het telmodel voor de herontwikkeling.

Al met al: de stedenbouwkundige opzet is fraai, maar het kan mi niet zover voeren dat het parkeren als sluitstuk van het plan (en als bekend algemeen Deventer pijnpunt) wordt verplaatst naar plekken waar anderen er last van hebben. Dan naar mijn idee toch op maaiveld ook wat zien te regelen en inboeten op de kwaliteit van de buitenruimte binnen het plangebied, als blijkt dat het niet is op te lossen in de te realiseren keldergarage.

### **Hoogte van de bebouwing (punt van zorg)**

Hiermee doel ik vooral op de hoogste toren. Tijdens de presentatieavond werd genoemd dat het om 8-10 bouwlagen gaat. Die 10 bouwlagen vind ik wel erg hoog in relatie tot andere bebouwing in de omgeving. Je kunt je afvragen of het accent dan nog een accent is, of teveel opvalt en 'lomp' wordt. Op de sfeerbeelden van hoe het *mogelijk* kan worden, heeft het gebouw een forse plint (zeker anderhalve bouwlaag) en zit er in de kap nog een extra verdiepingshoogte. Dus in tegenstelling tot het genoemde aantal bouwlagen, laten de plaatjes een afbeelding zien van minimaal 11,5 bouwlagen. Dat is dus nog een stuk hoger dan de al forse 10 bouwlagen. Als het plan uiteindelijk 10 bouwlagen krijgt (max 8 doet in mijn optiek meer recht aan de omgeving, zowel de blikvangers aan het Pothoofd als omwonenden aan vooral Raamdwardsstraat en op Knutteldorp) dan moet het Masterplan (en later bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan) voor de bovenste bouwlagen voor de uitwerking m.i. niet inzetten op *mogelijke* hoogteverschillen/speelse accenten, maar dit als verplichting opnemen. Als het uiteindelijk toch een plat gebouw wordt en ook nog de hoogte heeft als waarop jullie nu inzetten, dan wordt het eerder benoemde 'lompe' nog verder benadrukt.

### **Verkeersintensiteiten/gemengde functies (punt van zorg)**

De inrichting van de Sluisstraat heeft denk ik vanuit de gemeente aandacht nodig om toekomstige verkeerstoename hier goed en overzichtelijk te kunnen verwerken. Dat gaat zonder aanpassingen knellen, maar is ongetwijfeld haalbaar te maken. Drukker wordt het hier zeker. Behalve de drukte van de nieuwe woonfunctie (bewoners en bezoekers), wordt dat met keuze voor ook andere functies m.i. nog versterkt/gestimuleerd. En dat verkeer kan in redelijkheid maar via één straatje. Tijdens de presentatie werd de locatie als 'stepping stone' tussen binnenstad en havenkwartier genoemd. Voor het Sluiskwartier, dat relatief goed ontsloten ligt, vind ik dat logisch en past functiemenging in die zin beter. Het Senzora-terrein ligt echter ingeklemd tussen een rustige bestaande woonbuurt en de singel. Om functies rendabel/exploiteerbaar te krijgen, is meer nodig dan functies waar alleen 'de buurt' gebruik van maakt, kortom: het zal buurtoverstijgend (moeten) worden. Alleen al een kinderdagverblijf (dat zich kennelijk al bij je gemeld heeft) zorgt voor een komen en gaan van auto's. De Bergsingel wordt in principe vrijgespeeld voor verkeer, dus moet dit allemaal door Sluisstraat en Raamstraat. Ik pleit dan ook zoveel mogelijk de focus op invulling met 'gewoon' wonen te leggen. Dat past beter in de huidige tijdsgeest, de actuele plannen van de gemeente om 11.000 woningen te realiseren én bij deze ingesloten locatie en verkeerskundig onhandige plek. Het staat me overigens bij dat recent kantoorruimtes (of soortgelijke functie) aan de Maalderijstraat ook zijn verbouwd tot appartementen.

### **Onderscheidend woonmilieu (klein punt van zorg)**

Dat gezocht wordt naar een eigen en uniek karakter kan ik goed volgen. En juich ik ook toe. Volgens mij behalen jullie die voor een groot deel al met oa de beoogde architectuurstijl en mag de kleur van de te gebruiken baksteen wat meer aansluiten bij kleur van huidige en bestaande bouw c.q. van zichzelf wat warmer zijn. Die lijkt nu wel erg licht/kleurloos, al moet ik bekennen dat het moeilijk te zien is op de kleine plaatjes. Er moet in mijn beleving voor gewaakt worden dat het geheel straks een grauwe uitstraling krijgt. In de vogelviews en referentiebeelden kleurt het door de groendaken, bomen en klimplanten wel enigszins fleurig. De groendaken zie je echter vanaf maaiveld niet, dat bewoners klimplanten hanteren is geen vanzelfsprekendheid en de bomen dragen bijna vijf maanden per jaar geen blad. Denk dit weg in de

referentiebeelden van bijvoorbeeld de Bergsingel en het wordt in mijn beleving (ondanks de fraaie vormgeving) wel een kil beeld.

Tot zover mijn opmerkingen. Zeker voor het parkeren zal naar mijn idee eerst een goede oplossing gevonden moeten worden (wat dus niet is: we verwijzen -behalve bewoners- iedereen door naar de parkeergarage bij de brug of een andere plek buiten het plangebied) voordat het plan rijp is voor een bestemmingsplanprocedure.

M.i. moeten (in eerste instantie) college en (daarna) de raad deze voorwaarde dan ook zeker koppelen aan het instemmen met het Masterplan als leidraad voor de verdere uitwerking van de plannen.

Vanzelfsprekend word ik graag op de hoogte gehouden van vervolgstappen!



# Welkom

Presentatie Masterplan Gemeenteraad Deventer

18 mei 2022



**le Clercq**  
projectontwikkeling



# SENZORA MASTERPLAN

le Clercq  
projectontwikkeling



bpd

KARRES  
BRANDS

# Opzet

- Even voorstellen
- Proces tot op heden
- Presentatie Masterplan
- Thema's nader toegelicht
  - Mobiliteit en parkeren
  - Woningbouwprogramma
  - Duurzaamheid
- Planning
- Korte vragenronde
- Rondleiding Sensora\_Expo

# Even voorstellen

NIEUWBOUW  
**SENZORA**  
RAAMBUURT

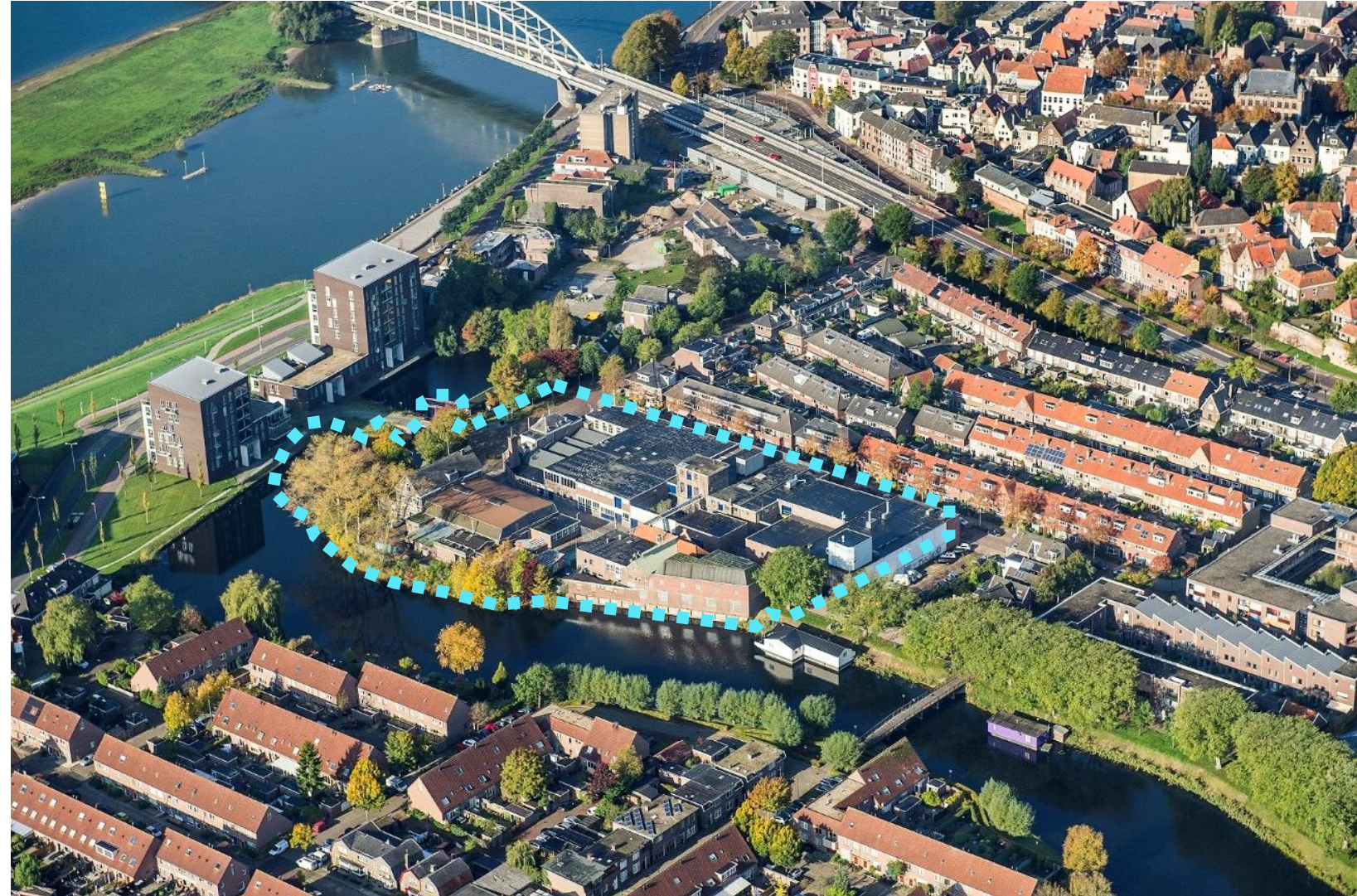


**le Clercq**  
projectontwikkeling





# Plangebied





# Proces tot op heden

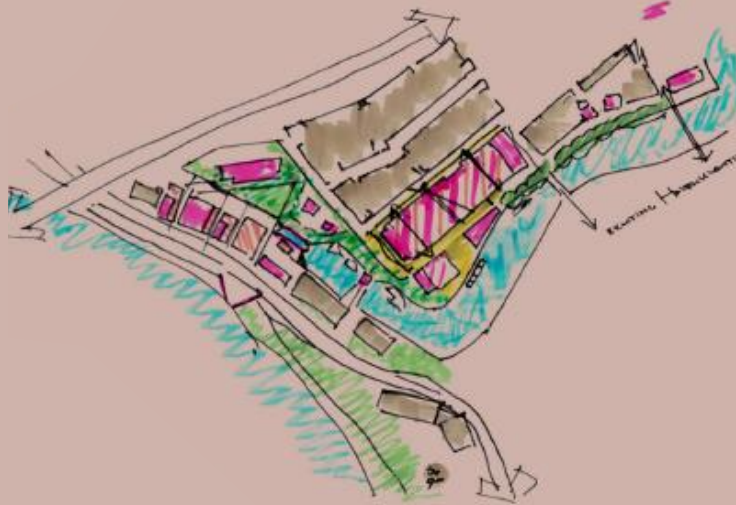
- 2018 Beëindiging bedrijfsactiviteiten Sensora in de Raambuurt
- Eigenaar (Bergsingel NV) wil de locatie aan een ontwikkelaar verkopen
- Kaders en ambities nodig vanuit de gemeente voor de herontwikkeling
- Uitgangspunten vastgelegd in het Handelingsperspectief Sensora 2018



# Handelingsperspectief 2018

Ambitie:

doorontwikkelen  
in historisch  
perspectief

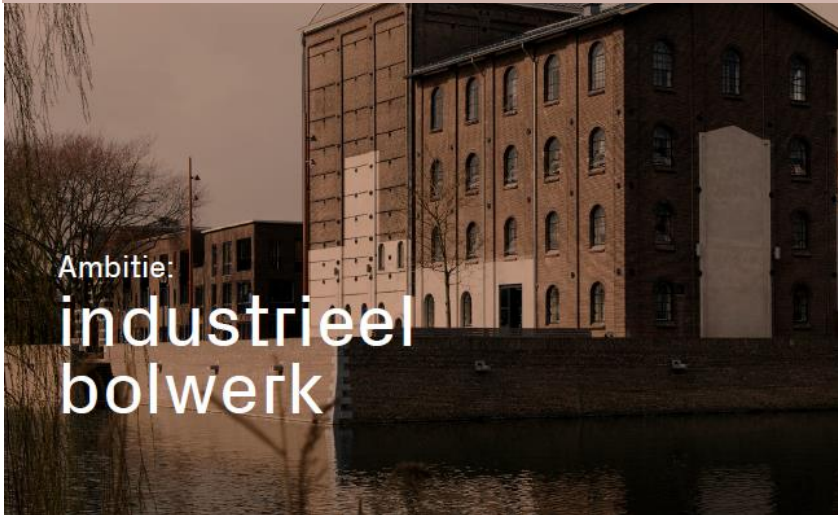


Herontwikkeling Sensora-complex:

bijzonder  
woonmilieu  
in historisch  
perspectief

Ambitie:

industrieel  
bolwerk



Ambitie:

onderscheidend  
binnenstedelijk  
woonmilieu



# Proces tot op heden

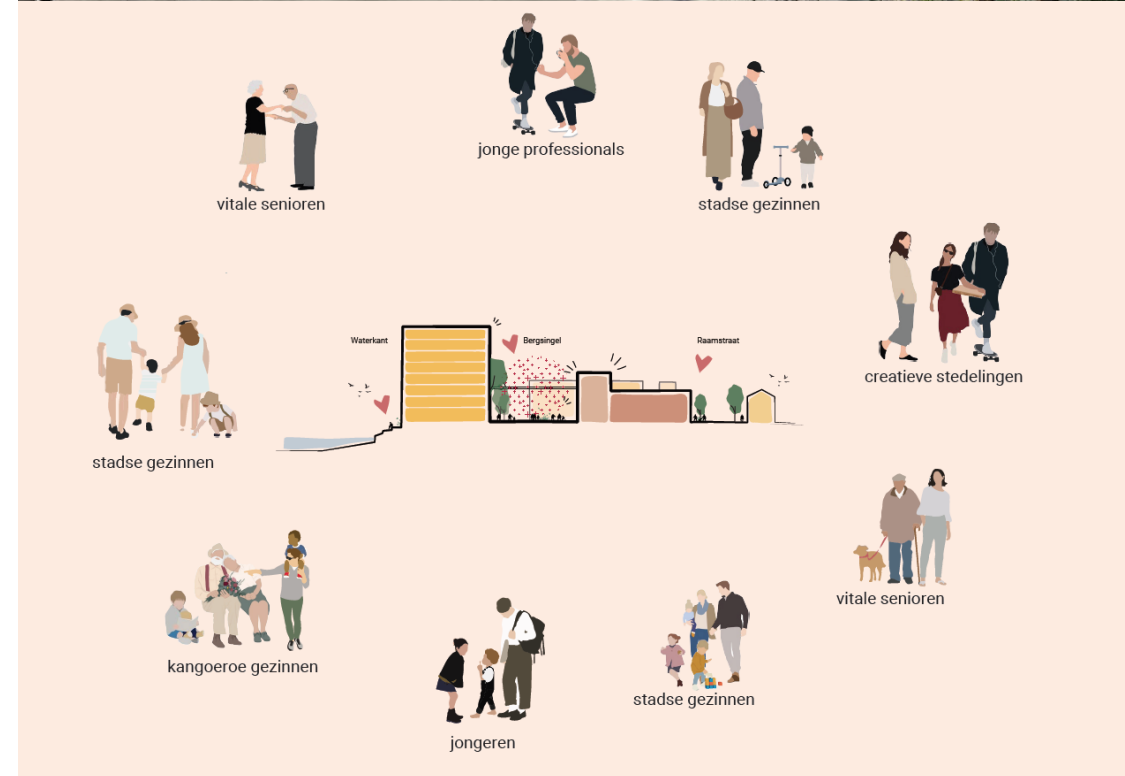
- Prijsvraag door Senzora uitgeschreven
- Uitgangspunt het Handelingsperspectief
- Naast een ontwikkelvisie ook een bieding op de grond
- Ontwikkelcombinatie BPD / Le Clercq winnende indiening



# Onze ambitie

## *Een nieuw hoofdstuk voor de Raambuurt*

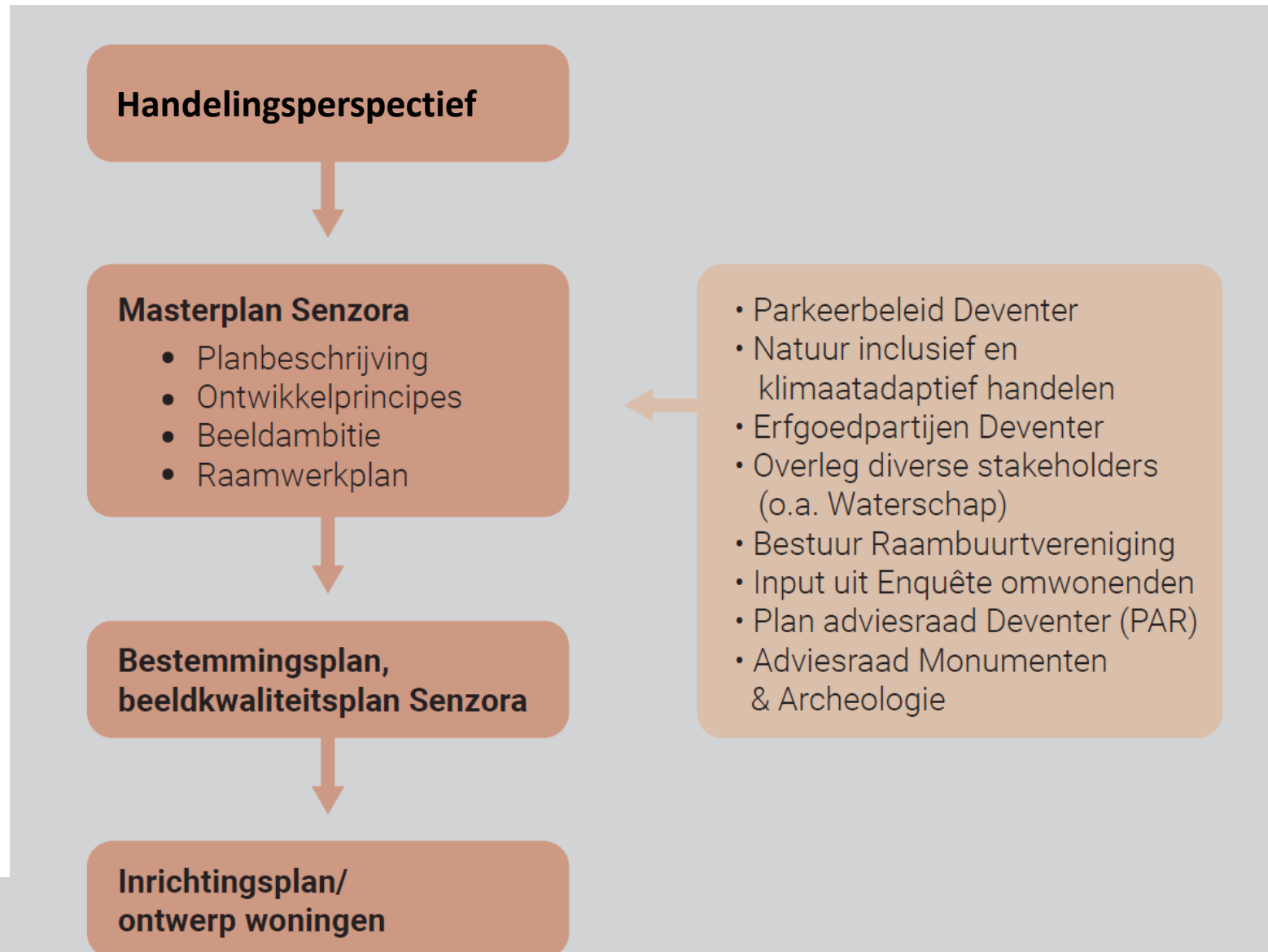
- Onderscheidende en levendige nieuwe woonbuurt met oog voor historie en duurzaamheid
- Diversiteit aan doelgroepen
- Toegevoegde waarde voor de hele Raambuurt
  - Ruimte voor ontmoeting
  - Groen en toegankelijk
  - De singel weer beleefbaar maken en verbinden met de bestaande buurt



# Proces tot op heden

- Visie gepresenteerd aan de gemeente Deventer
- Intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar juli 2019, doel:
  - Haalbaarheid plannen verkennen
  - Toetsing aan Handelingsperspectief
  - Beoordeling vanuit beleidsvelden (stedenbouw, erfgoed, wonen, milieu, verkeer enz.)
  - Opstellen Masterplan

# Proces tot op heden



# Proces tot op heden

- Gesprekken met bestuur Raambuurtvereniging
  - Onder embargo
  - Volledige transparantie over planvorming
  - Mogelijke zorgen vanuit de buurt gedeeld
  - Op voorhand al een aantal aanpassingen doorgevoerd
- Enquête Raambuurt (150 respondenten)
  - Autoluw gebied
  - Goede parkeeroplossing
  - Toevoegen groen
  - Behoud industriële karakter





# Proces tot op heden

## Masterplan

Het Masterplan dient als basis voor het bestemmingsplan en als leidraad en toetsingskader voor de vervolgitwerkingen zoals het inrichtingsplan en de bouwplannen, zonder een definitief eindbeeld te geven.

## Dialogofase

- Bijeenkomsten direct omwonenden, bijeenkomst Raambuurt, gesprekken, overleg erfgoedpartijen enz.

**Doel:** Reacties, wensen en suggesties verzamelen op het Masterplan.

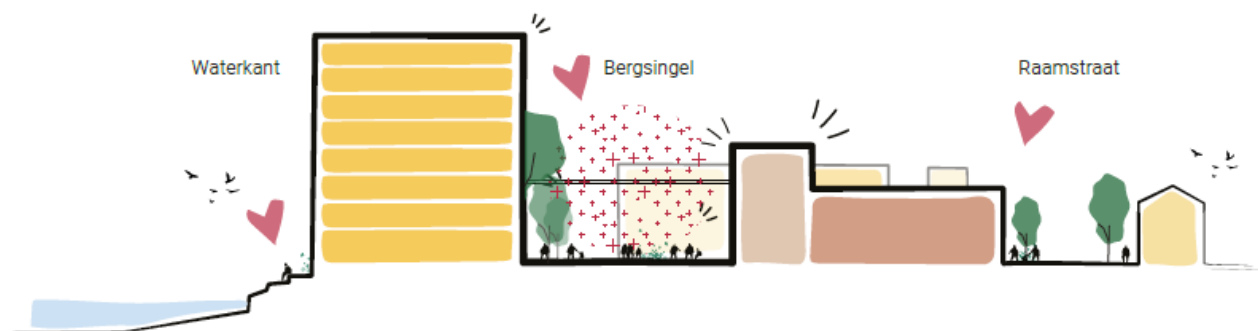
Uitkomst wordt zorgvuldig meegewogen en meegenomen in de besluitvorming en leidt mogelijk tot bijstelling of aanpassing in de uitwerking.

# Masterplan

NIEUWBOUW  
**SENZORA**  
RAAMBUURT

Landschap en stedenbouw

**KARRES  
BRANDS**

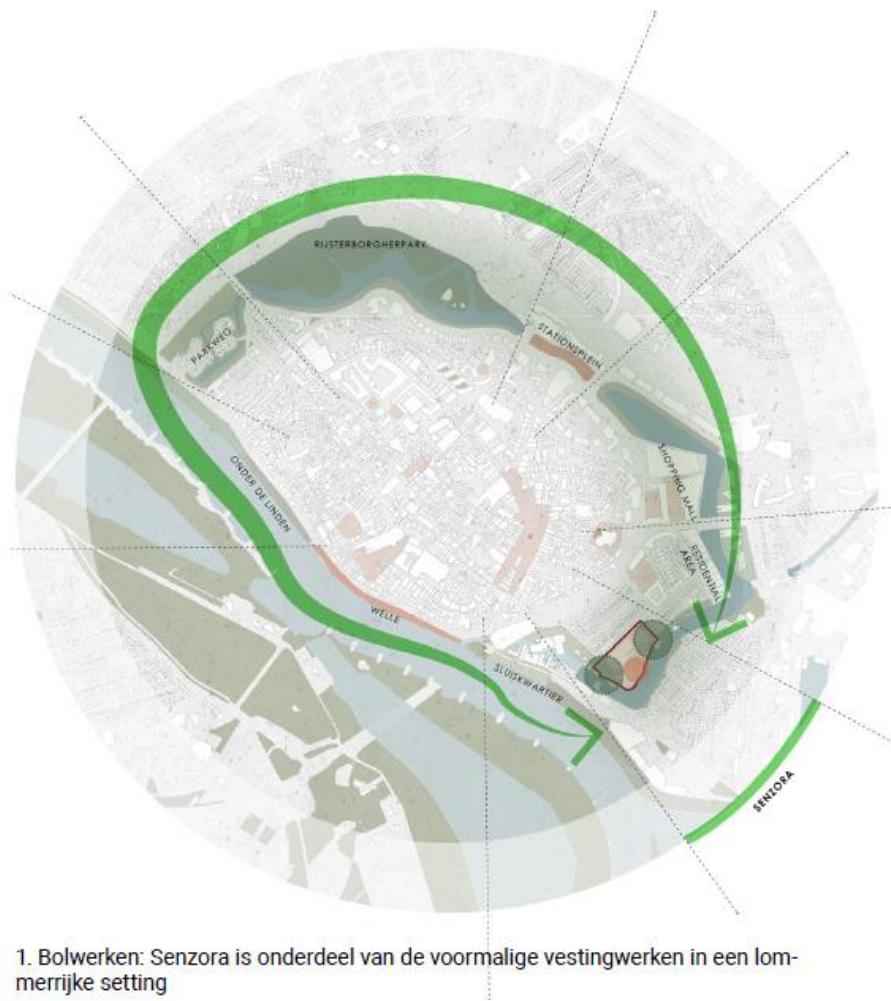


Van verlaten industrieterrein naar...

...een buurt die haar historie verhaalt en zichtbaar maakt maar zichzelf ook als een vernieuwend en ambitieus woonmilieu presenteert!

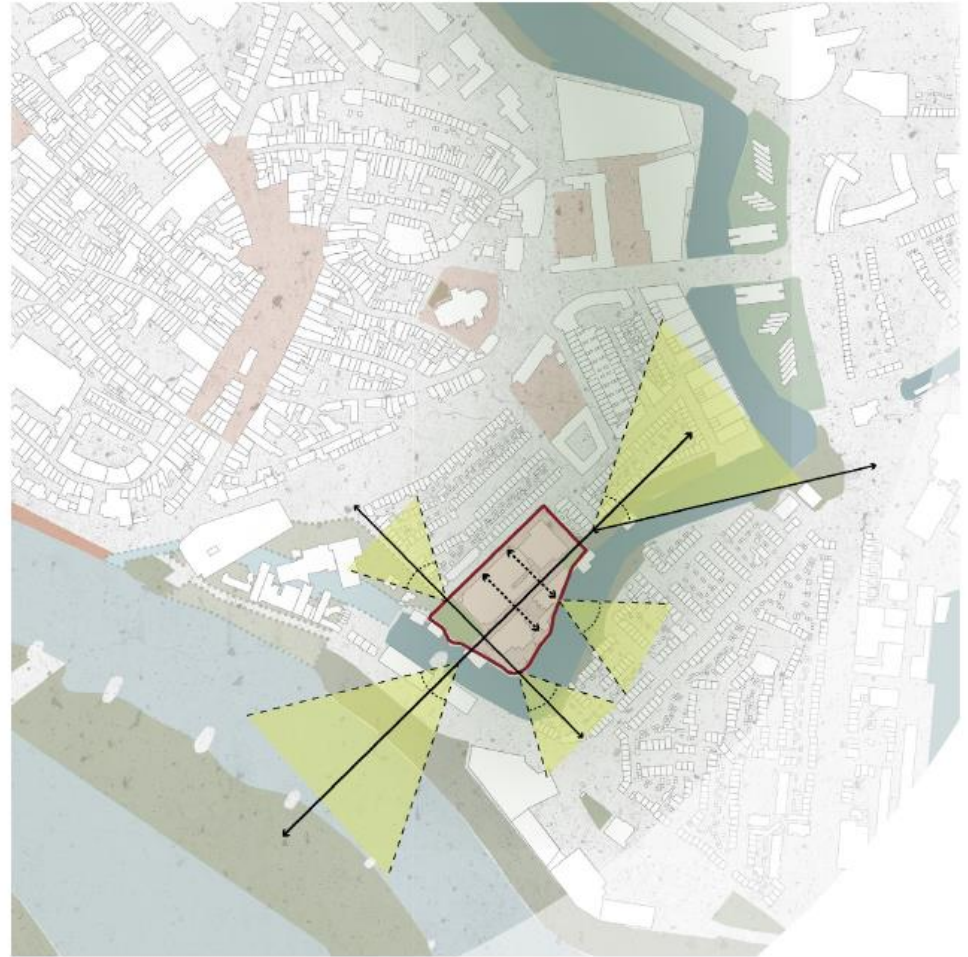
**ANALYSE**







3. Fijnmazige historische structuur



4. Visuele relaties

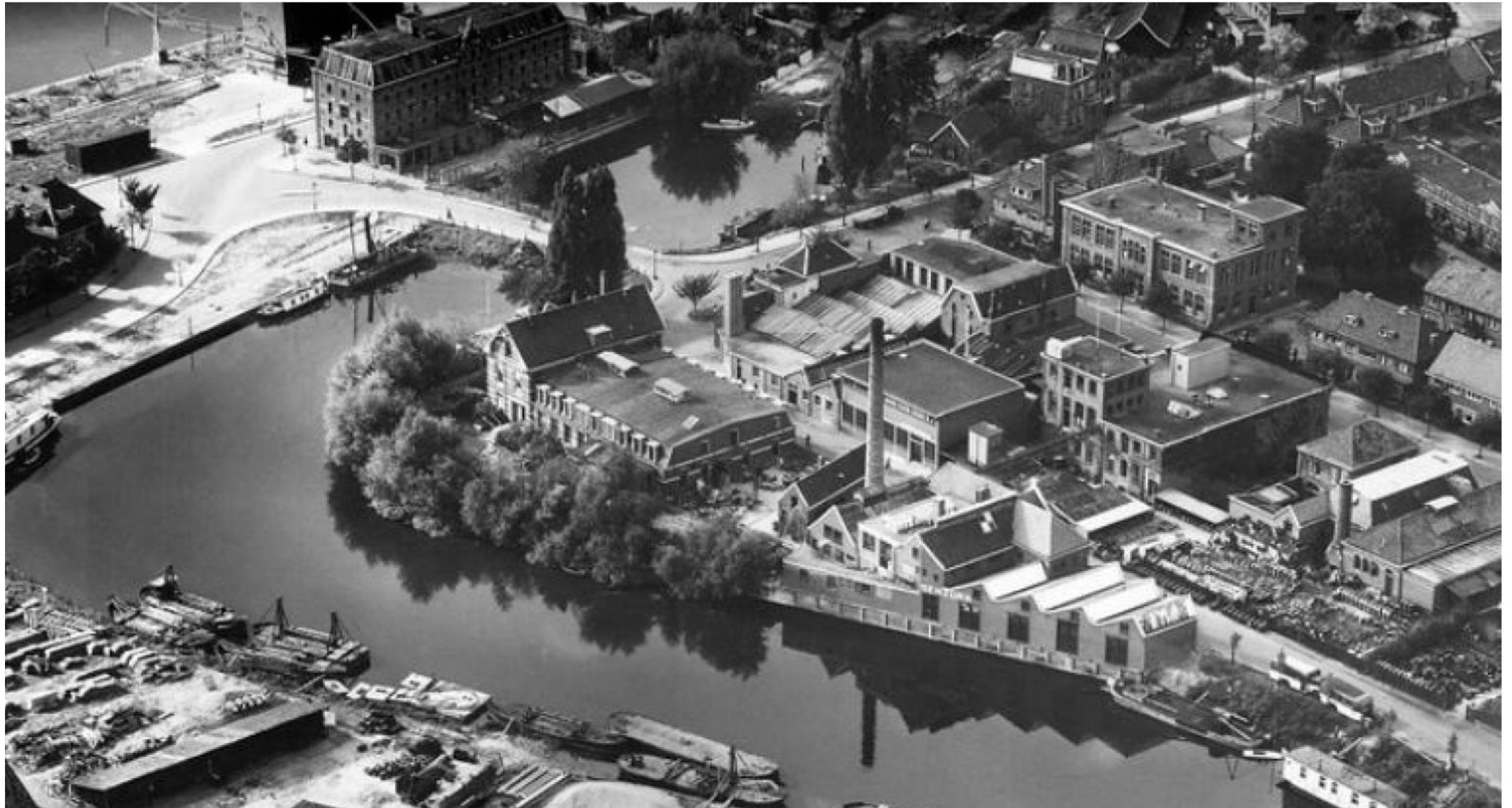




3. De Vrouwen kerck
4. De Bergh kerck
5. De Broer kerck
6. De Heijlige Geest
7. De Waigh
8. Den Brinck
9. Groote Overstraat
10. Kleine Overstraat
11. Assenstraat
12. Poltstraat
13. Melckster poort
14. Duyn poort
15. Waterstraat
16. De Nieuwe Marekt
17. Neurenbergsstraat
18. Op den Groen
19. Papestraat
20. De Nieuwstraat
21. Raggjensstraat
22. Pantsteegh
23. Sacstraat
24. Korte Bischopstraat
25. Lange Bischopstraat
26. Spijckerboersteegh
27. Goltstraat
28. Raggjensstraat
29. Berghstraat
30. Menstraat
31. Rijkmanstraat
32. Balerstraat
33. Buersteegh
34. De Poort
35. Hofstraat
36. Neurenbergs poort
37. De Brinck poort
38. De Rogge stapel
39. Boekingpauze
40. Waterwoelen
41. Patten

Kaart Deventer van Blaeu (1649)









Huidige structuur opgebouwd uit verschillende type gebouwen uit verschillende tijden

### Raamstraat 2: slopen

Het originele gebouw werd in 1975 helemaal gesloopt en vervangen door een nieuwe hal met een stalen gevel. De waarde van het nieuwe pand zit enkel en alleen in zijn ruimtelijke kenmerken en daarom wordt gekozen voor sloop.

De ruimtelijke kenmerken van de hal vormen de basis voor de nieuwbouw. De kenmerkende steegstructuur wordt teruggebouwd en de rooilijnen van het pand worden aangehouden.

### Raamstraat 10: behouden

Bijzonder waardevolle bebouwing, wordt zorgvuldig gerenoveerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

### Raamstraat 2: slopen

Dit is alleen de voorgevel van de voormalige watergasfabriek. De gevel is echter meerdere malen op grove wijze gewijzigd waardoor er weinig is overgebleven van de originele waarde. Het is moeilijk haalbaar om deze gevels te restaureren naar hun vroegere staat. Daarnaast is de gewenste woonfunctie lastig in te passen. Wel wordt de rooilijn teruggebracht en de interne indeling vertaald naar een steegstructuur. Ook wordt de optopping met setback als kenmerkende structuur met bijzondere materialisatie teruggebracht in het nieuwe volume.

### Sluisstraat 23-25: behouden

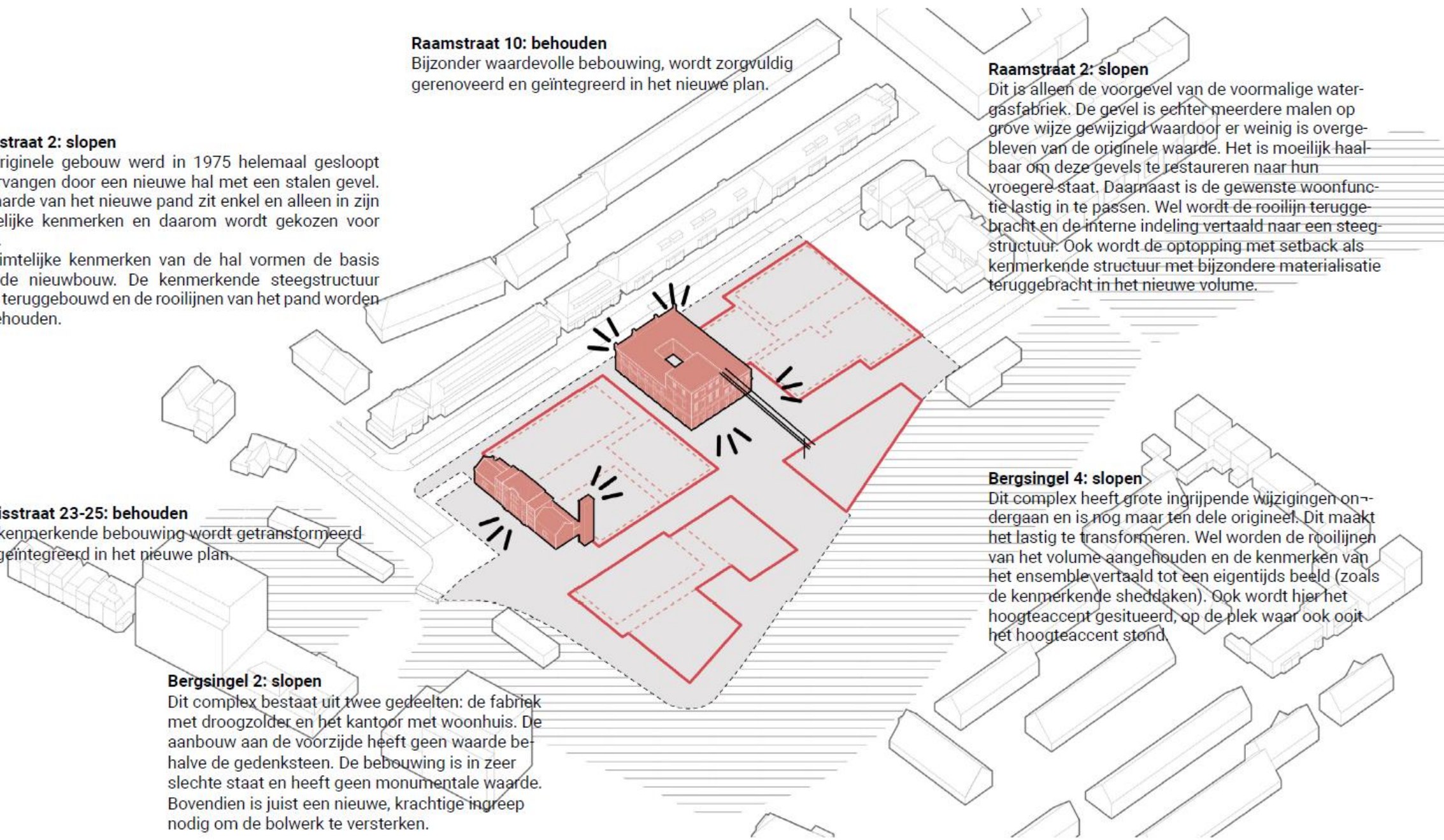
De kenmerkende bebouwing wordt getransformeerd en geïntegreerd in het nieuwe plan.

### Bergsingel 2: slopen

Dit complex bestaat uit twee gedeeltes: de fabriek met droogzolder en het kantoor met woonhuis. De aanbouw aan de voorzijde heeft geen waarde behalve de gedenksteen. De bebouwing is in zeer slechte staat en heeft geen monumentale waarde. Bovendien is juist een nieuwe, krachtige ingreep nodig om de bolwerk te versterken.

### Bergsingel 4: slopen

Dit complex heeft grote ingrijpende wijzigingen ondergaan en is nog maar ten dele origineel. Dit maakt het lastig te transformeren. Wel worden de rooilijnen van het volume aangehouden en de kenmerken van het ensemble vertaald tot een eigentijds beeld (zoals de kenmerkende sheddaken). Ook wordt hier het hoogteaccent gesitueerd, op de plek waar ook ooit het hoogteaccent stond.



# ONTWIKKELPRINCIPES



vitale senioren



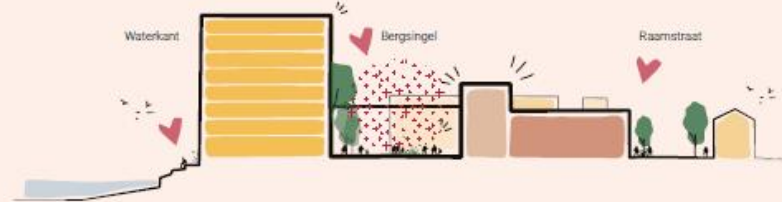
jonge professionals



stadse gezinnen



stadse gezinnen



creatieve stedelingen



kangoeroe gezinnen



jongeren



stadse gezinnen



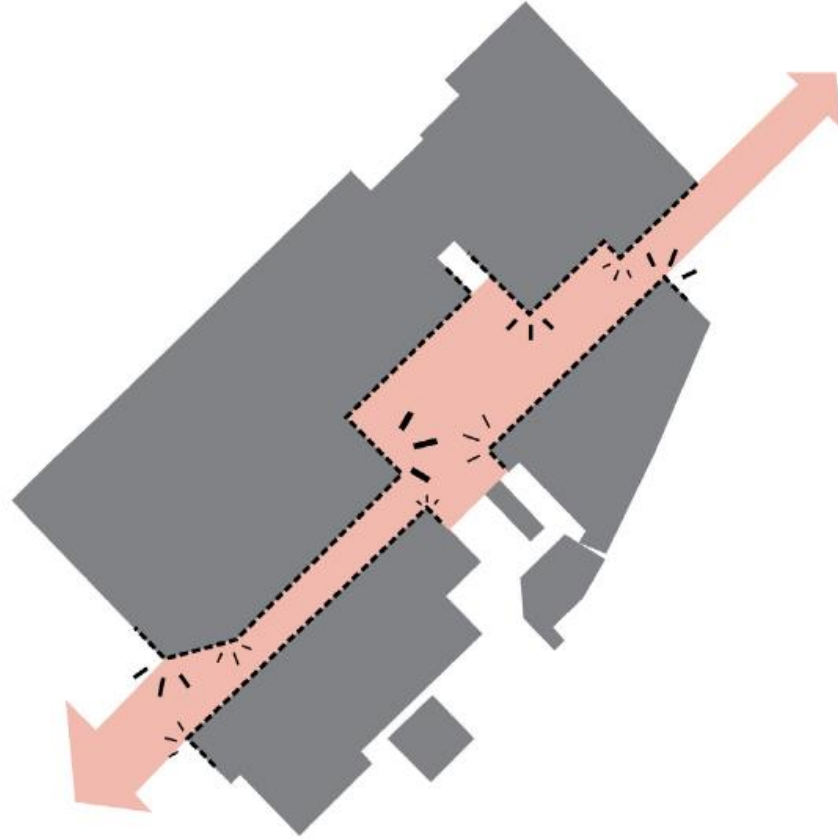
vitale senioren



## 1. Bergsingel *Een levendige ruggengraat*

De Bergsingel is een voortzetting van de kwaliteiten in de Raambuurt. We introduceren setbacks in de gevels, waardoor de Bergsingel geen klassiek straatbeeld krijgt, maar er juist variatie ontstaat in ruimtelijke beleving. Door de terugliggende rooilijnen ontstaan bijzondere bebouwingshoeken en randen, die extra aandacht verdienen in de verdere uitwerking. De Bergsingel verbindt de singel aan zowel de oost- als de westzijde en vormt daarmee een ruggengraat voor het plangebied.

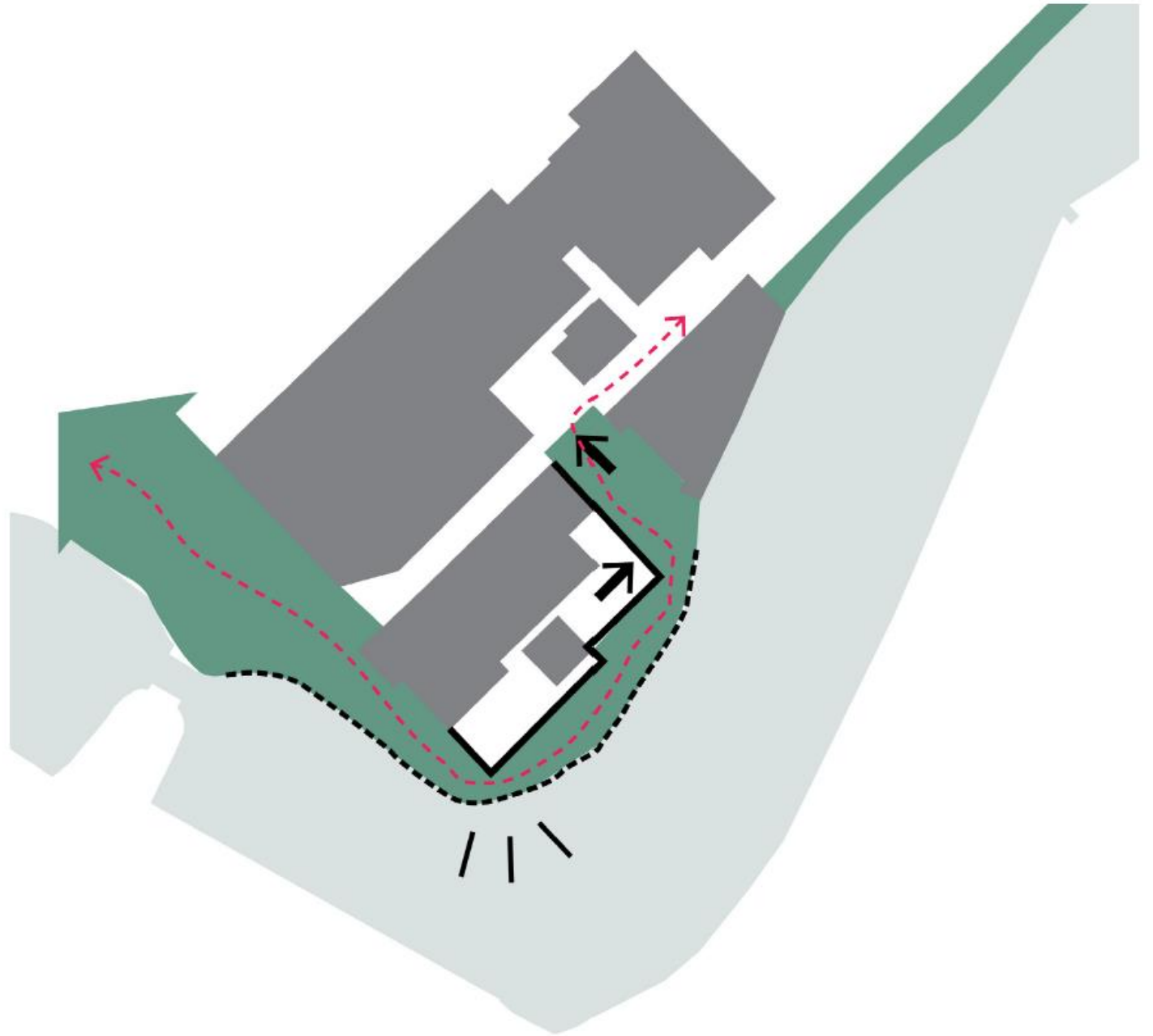
De bijzondere openbare ruimtes van het Sensoraterrein liggen altijd in directe verbinding met de Bergsingel.



## 2. Bolwerk

*Groen, blauw en toegankelijk*

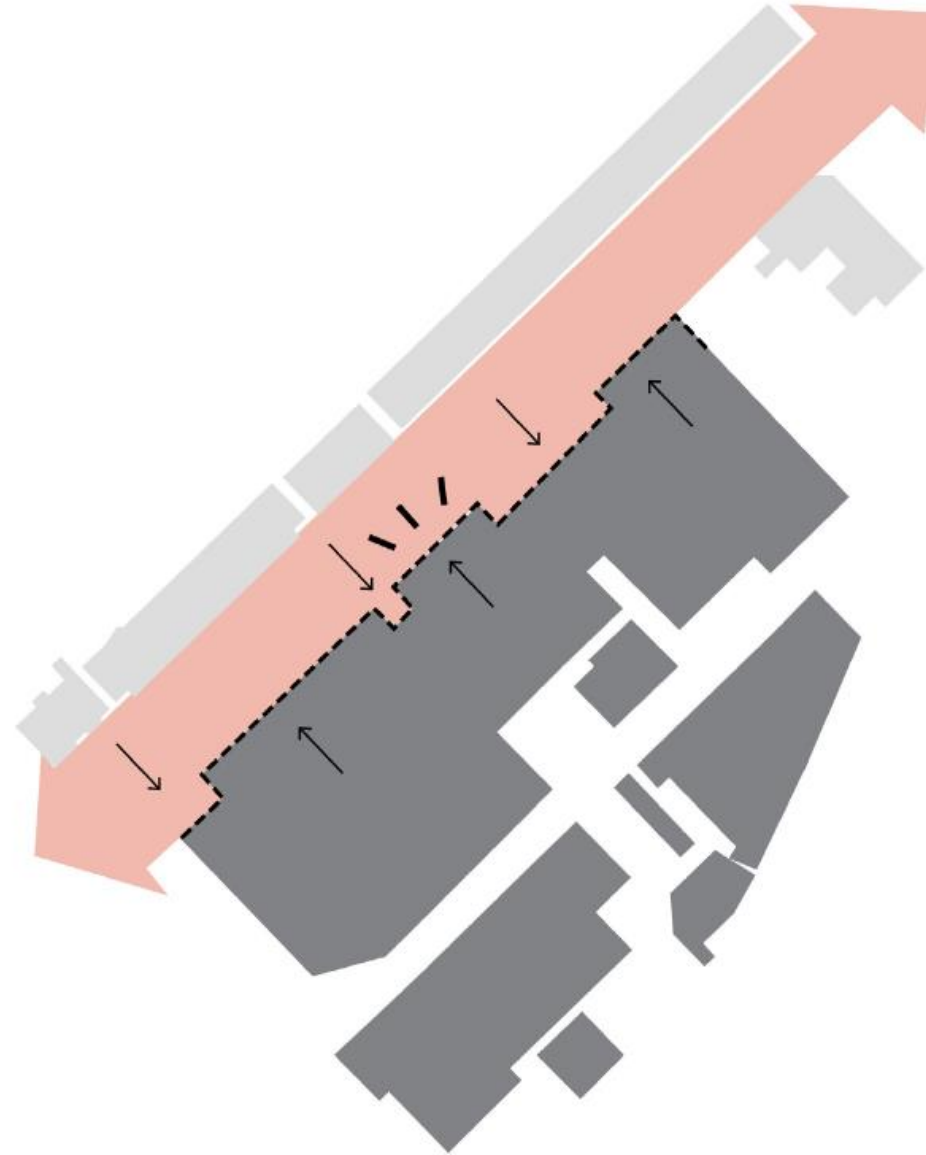
Het bolwerk krijgt opnieuw een groen karakter en vormt daarmee een contrast met het stenige Nassaubolwerk. Het moet toegankelijk en uitnodigend zijn voor iedereen. De doorwaadbaarheid van het plangebied moet ervoor zorgen dat het water van de singel in het plangebied zichtbaar en erfahrbaar is. Op een informele manier word je vanuit het plangebied hiernaartoe getrokken en voel je dat dit onderdeel is van een groter systeem en van de historie van de stad.



### 3. Raamstraat

#### *Een informele woonstraat*

De Raamstraat wordt ingericht als een informele woonstraat. Wij stellen voor om hier geen harde rooilijn te maken, maar een versprongen rooilijn, om zo de natuurlijke opbouw van het Sensoraterrein zichtbaar te maken. Hiermee worden de bestaande set-backs en variatie in korrelgrootte van de bouwblokken behouden, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Raamstraat.





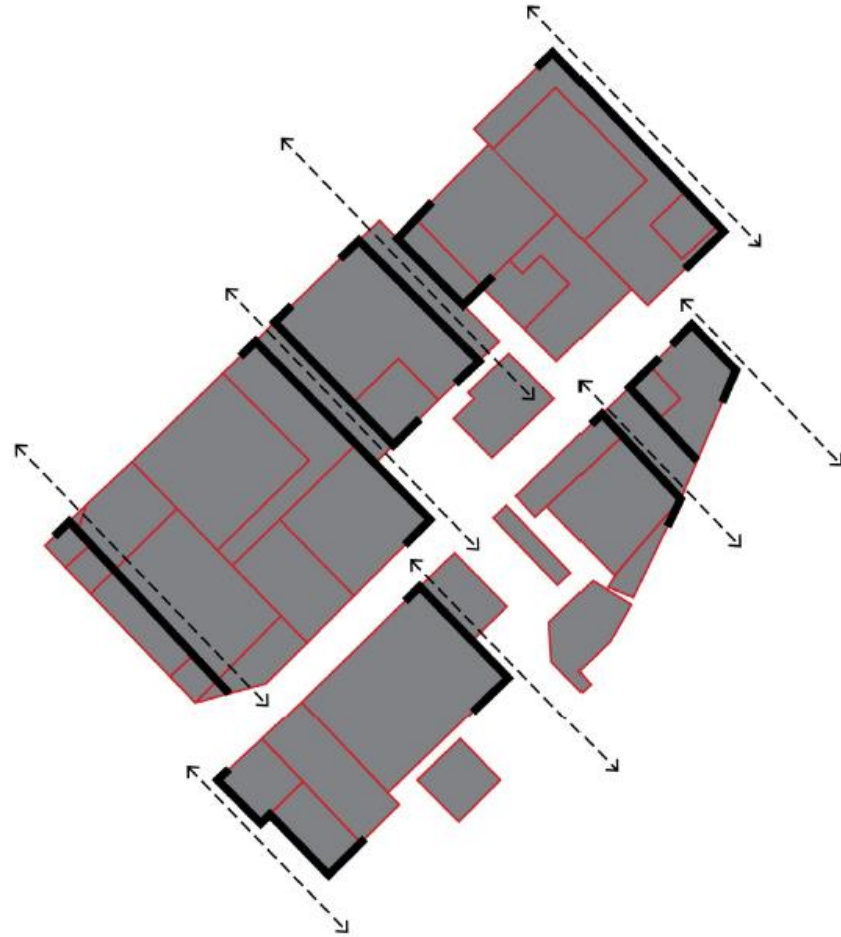
#### 4. Korrel

##### *Ensembles op het Sensoratapijt*

Ooit stonden gebouwen op het Sensoraterrein los in de ruimte. Gaandeweg zijn de gebouwen aan elkaar gegroeid. Wij willen de kleinschaligere korrel terugbrengen door bijzondere gebouwen te omarmen en de latere aanbouwen weg te halen. Hierdoor komt er meer lucht in het plan wat de ruimtelijkheid ten goede komt. De nieuwe stedenbouwkundige korrel sluit beter aan bij de menselijke maat en schaal, en draagt bij aan de kwaliteiten van dit gebied.

Het Sensorapand (Raamstraat 10) komt weer los in de ruimte te staan en is beter zichtbaar als parel van de buurt.

De nieuw ontstane ruimtes zullen de toegankelijkheid naar de singel verbeteren.



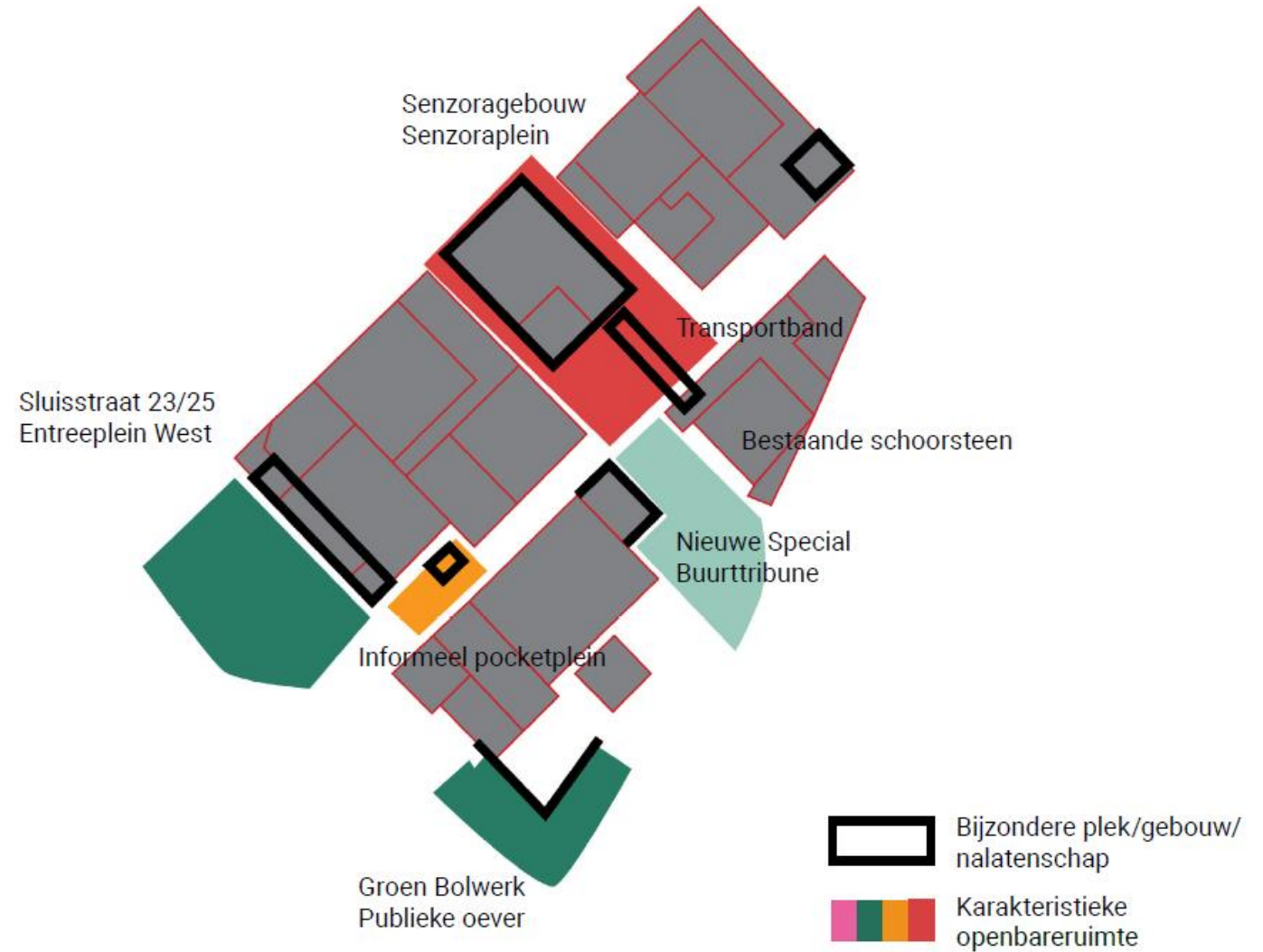


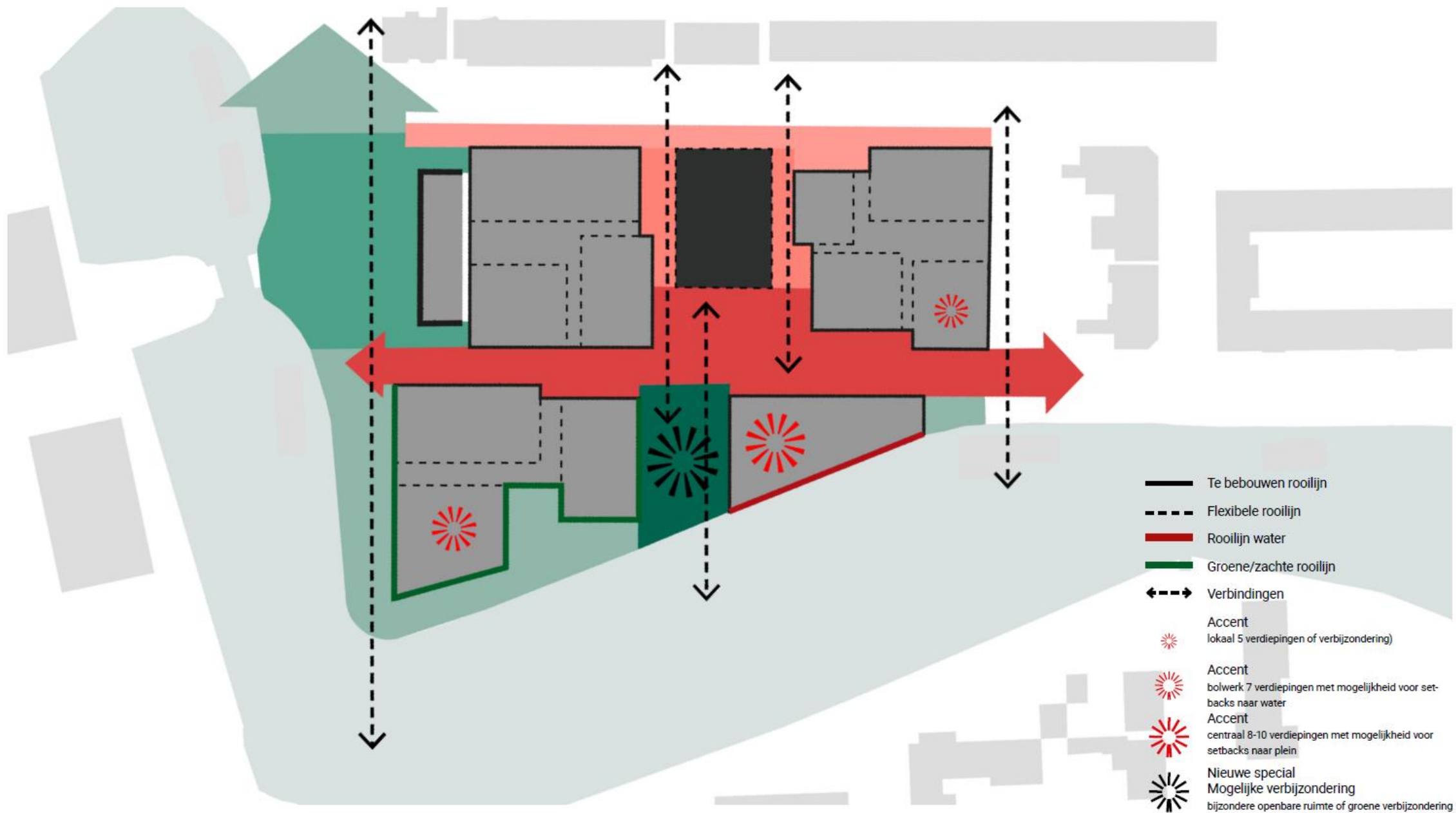
## 5. Plekken

### *Herkenbare openbare ruimte*

Bijzondere plekken in het plan maken we zichtbaar door middel van buitenruimtes. Deze reageren op een bijzondere kwaliteit (singel) of op bijzondere gebouwen (Sensorapand).

De diverse ruimtes zijn een voortzetting van de verblijfs- en schakelpleinen in de omgeving en verbinden op een vanzelfsprekende manier Sensora met de Bergsingel en het Sluiskwartier. Elke openbare ruimte krijgt zijn eigen subtiele karakter in relatie tot zijn context. Op deze manier wordt Sensora stevig verankerd in zijn omgeving.

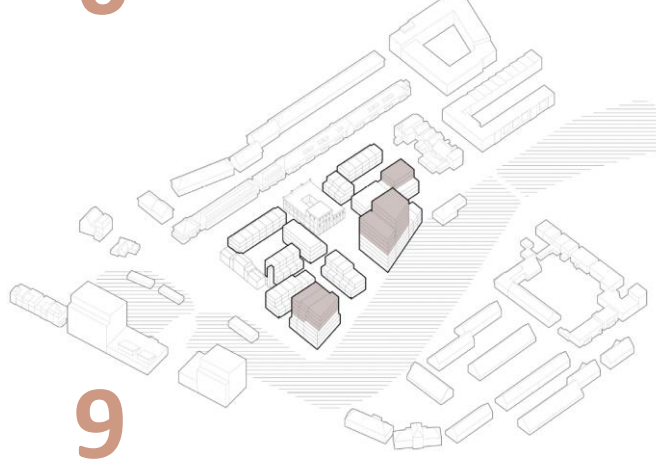
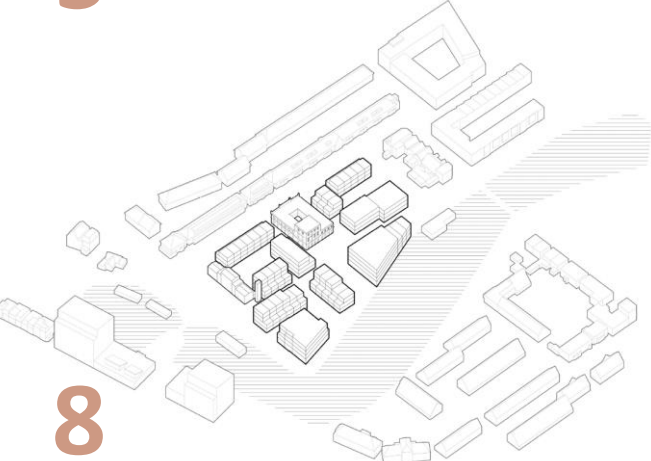
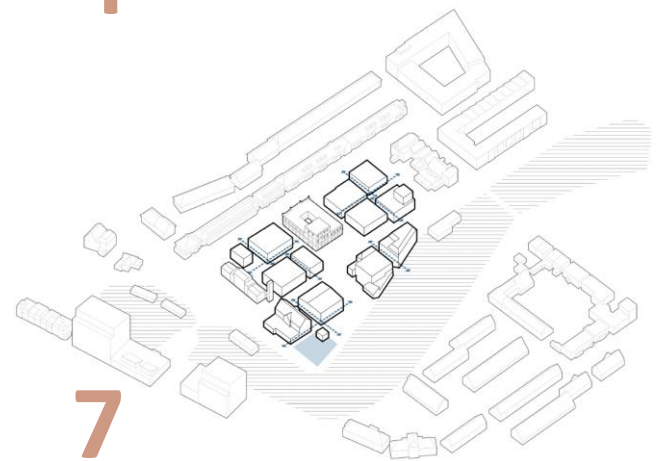
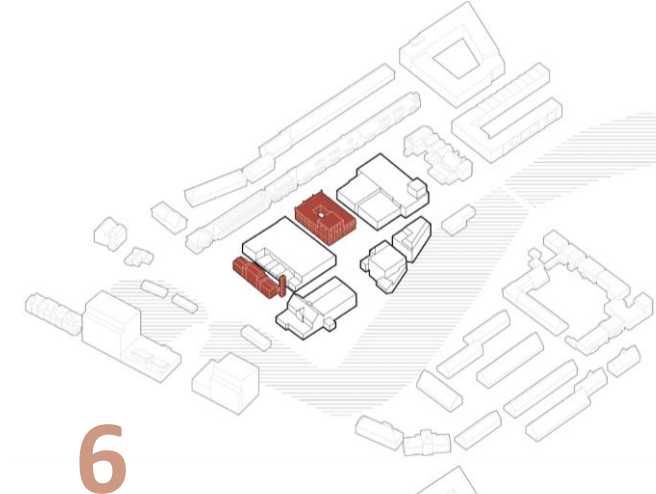
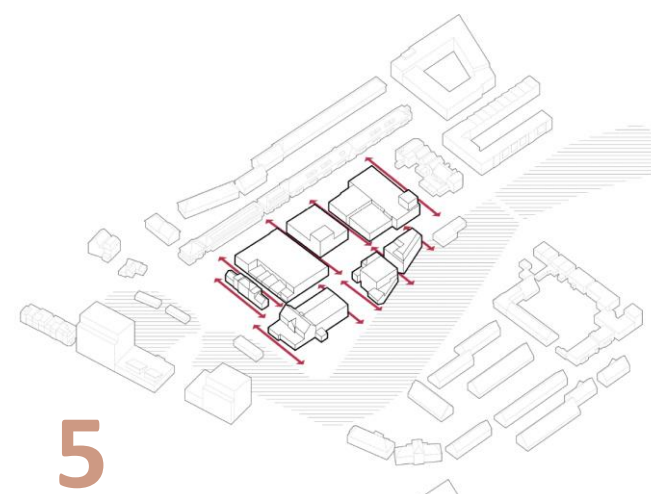
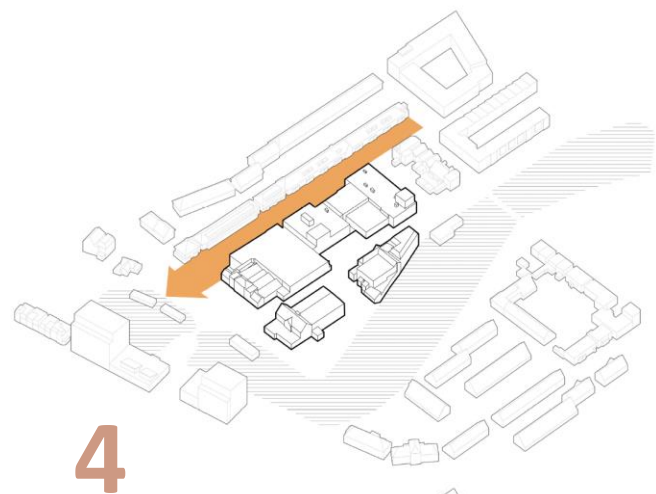
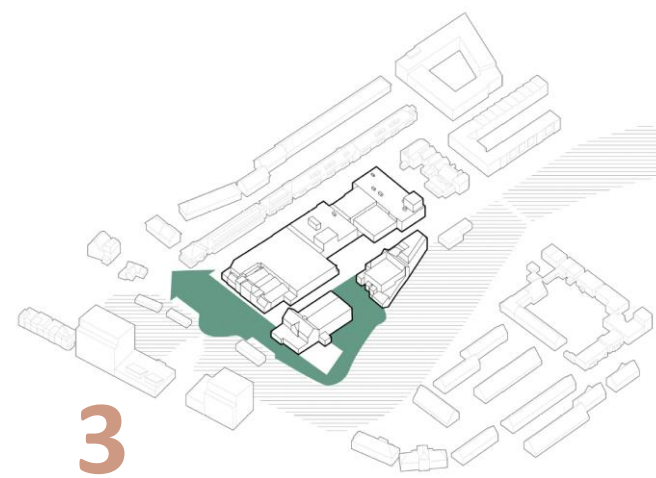
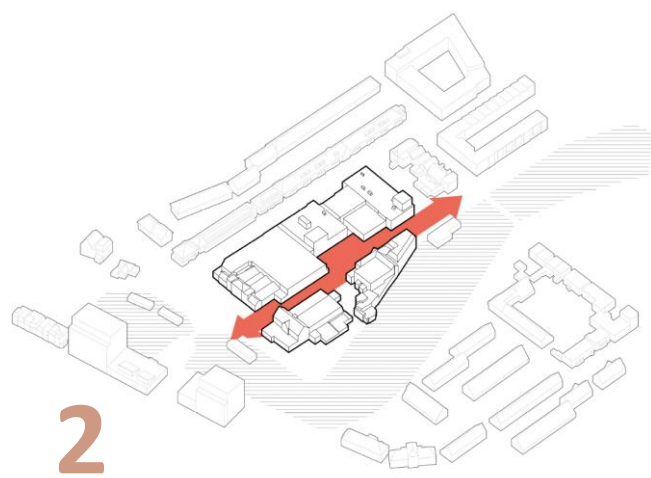
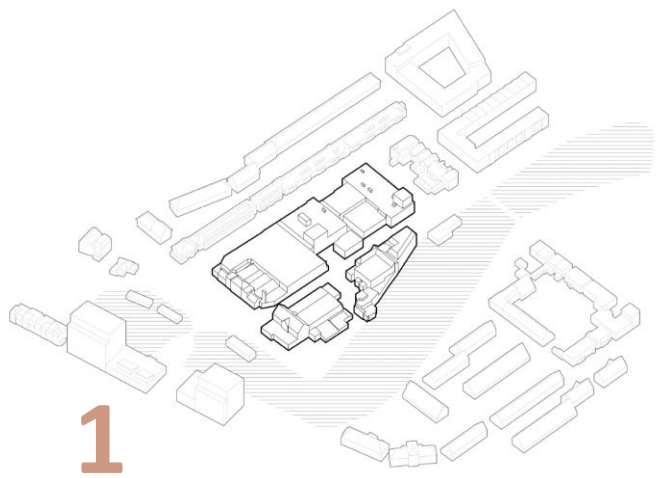




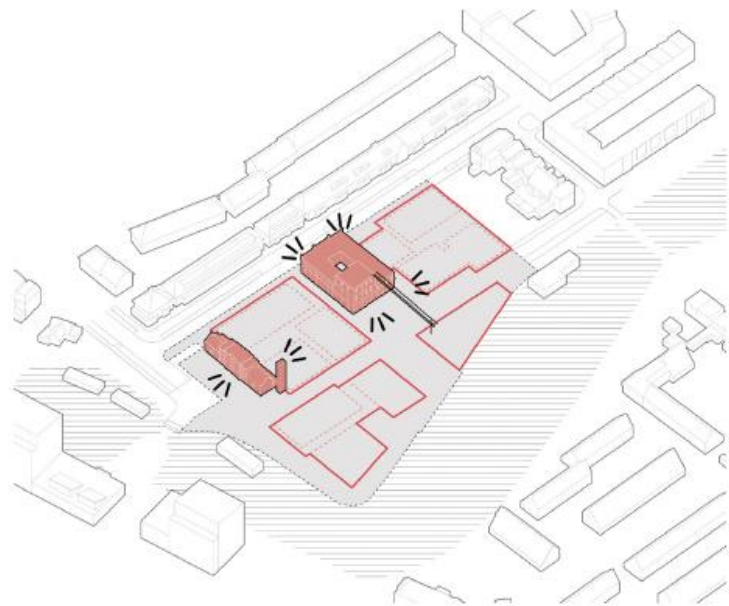
-  Te bebouwen rooilijn
-  Flexibele rooilijn
-  Rooilijn water
-  Groene/zachte rooilijn
-  Verbindingen
-  Accent  
lokaal 5 verdiepingen of verbijzondering)
-  Accent  
bolwerk 7 verdiepingen met mogelijkheid voor set-backs naar water
-  Accent  
centraal 8-10 verdiepingen met mogelijkheid voor set-backs naar plein
-  Nieuwe special  
Mogelijke verbijzondering  
bijzondere openbare ruimte of groene verbijzondering

**PLANCONCEPT**

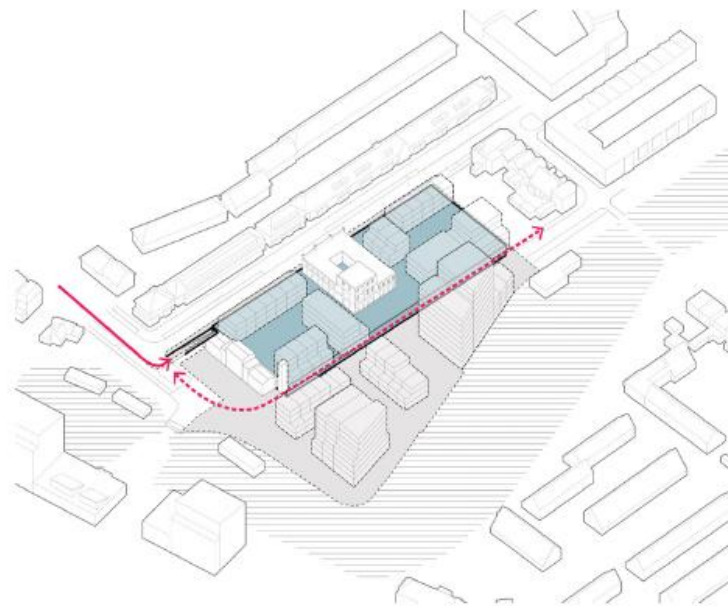




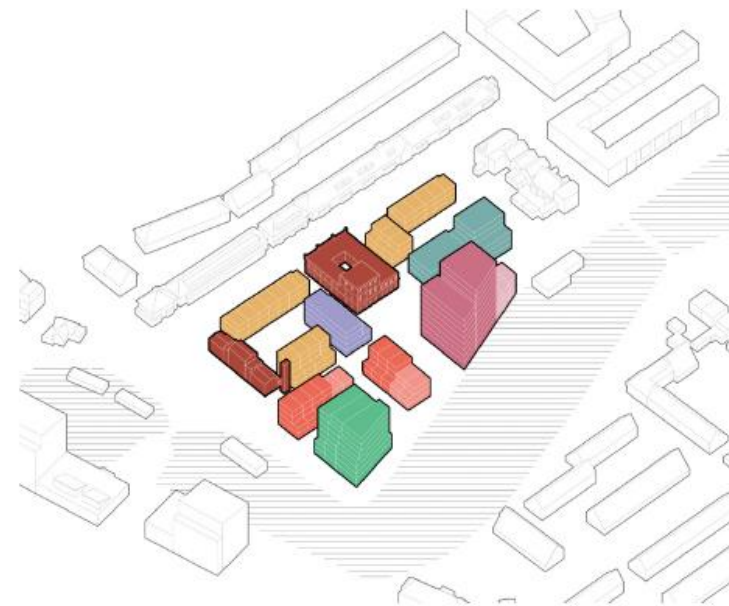




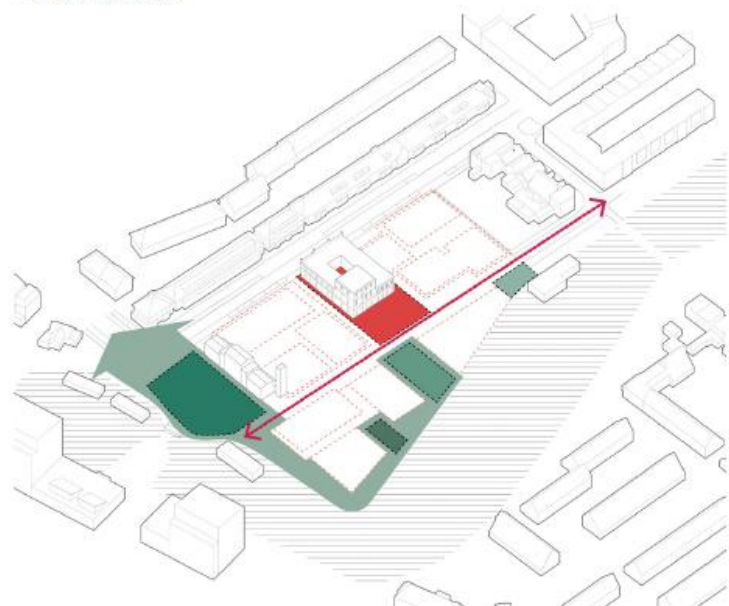
1. Erfgoed als basis



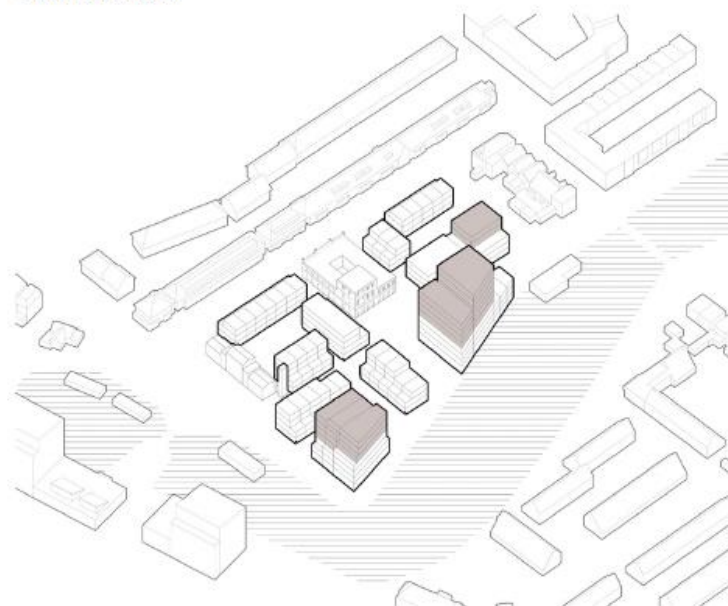
3. Mobiliteitsconcept



5. Programma



2. Openbare ruimte en groen

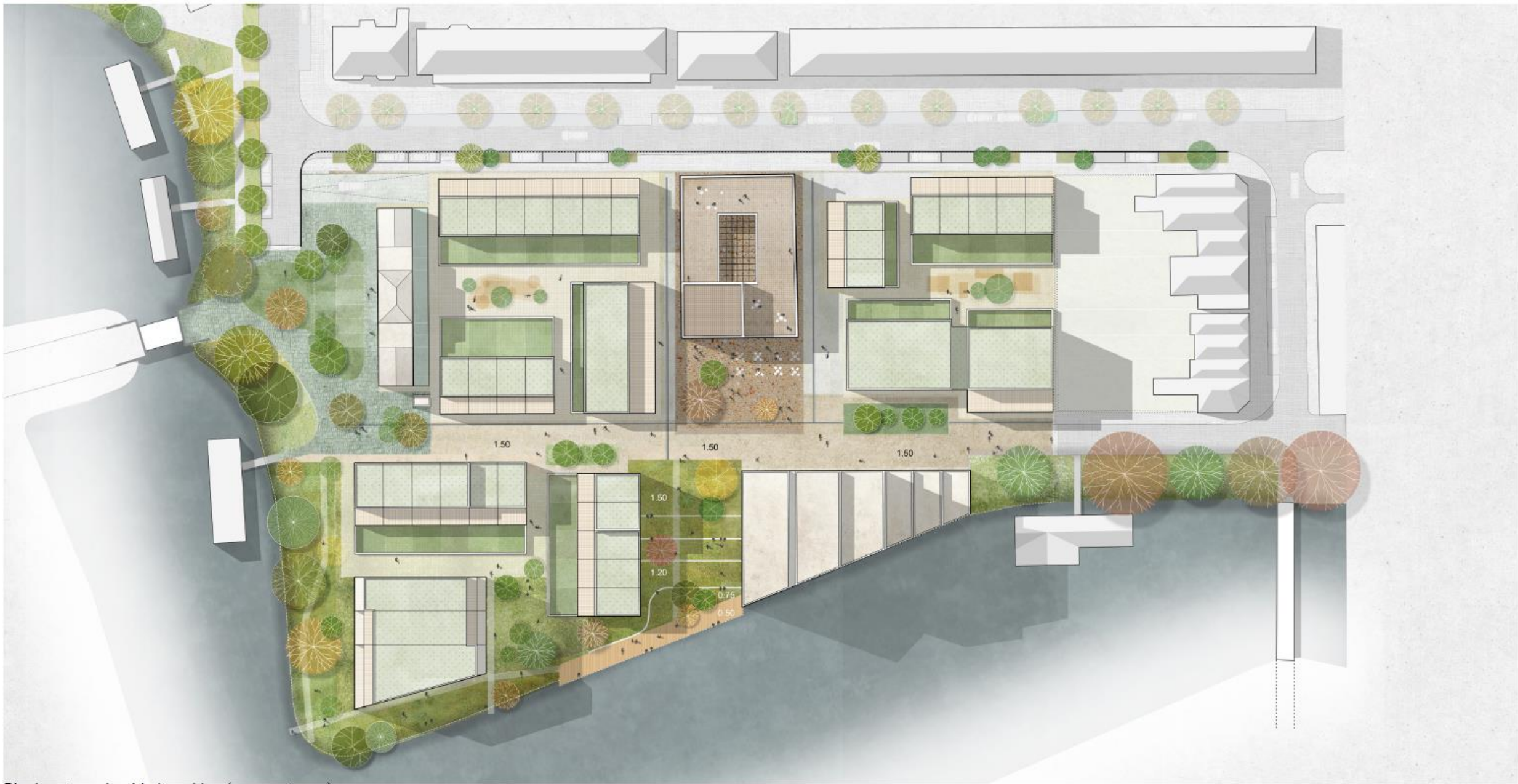


4. Accenten

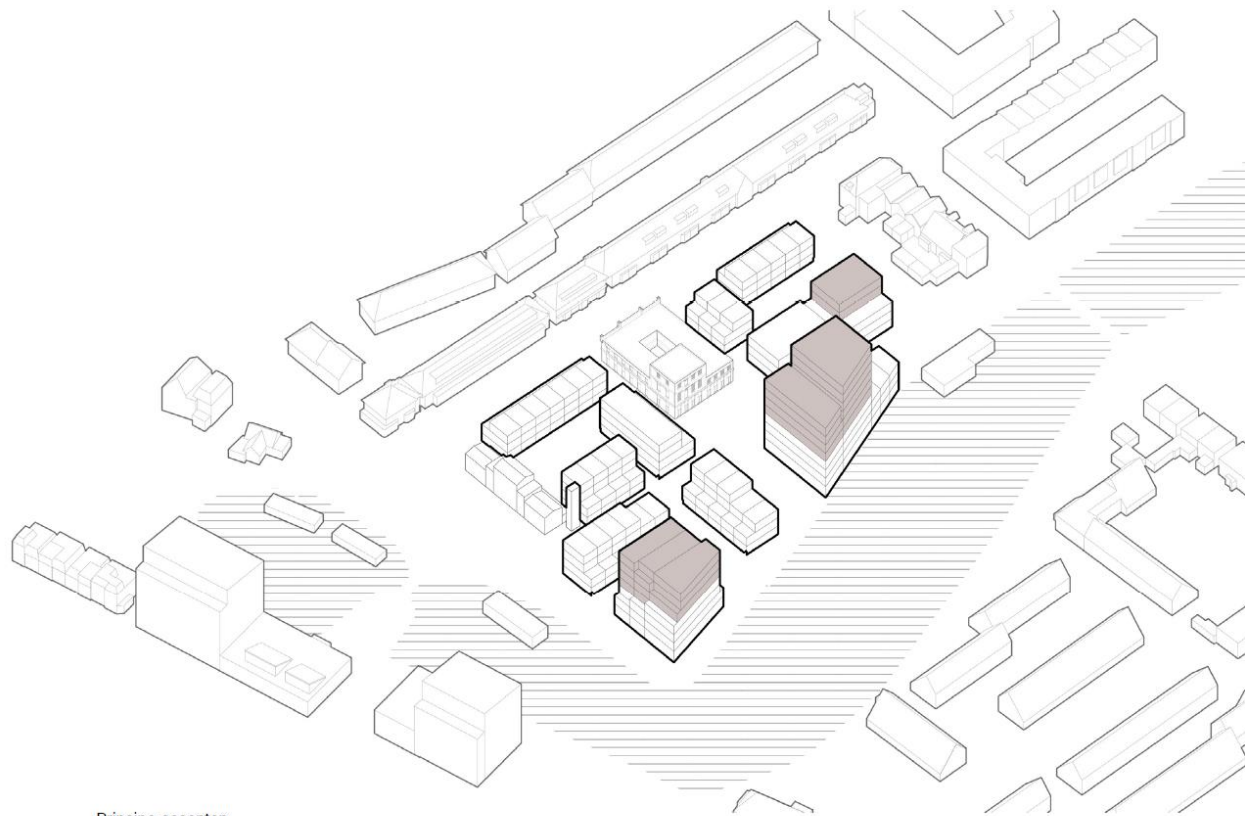


6. Duurzaamheid





Plankaart voorbeeld uitwerking (geen ontwerp)

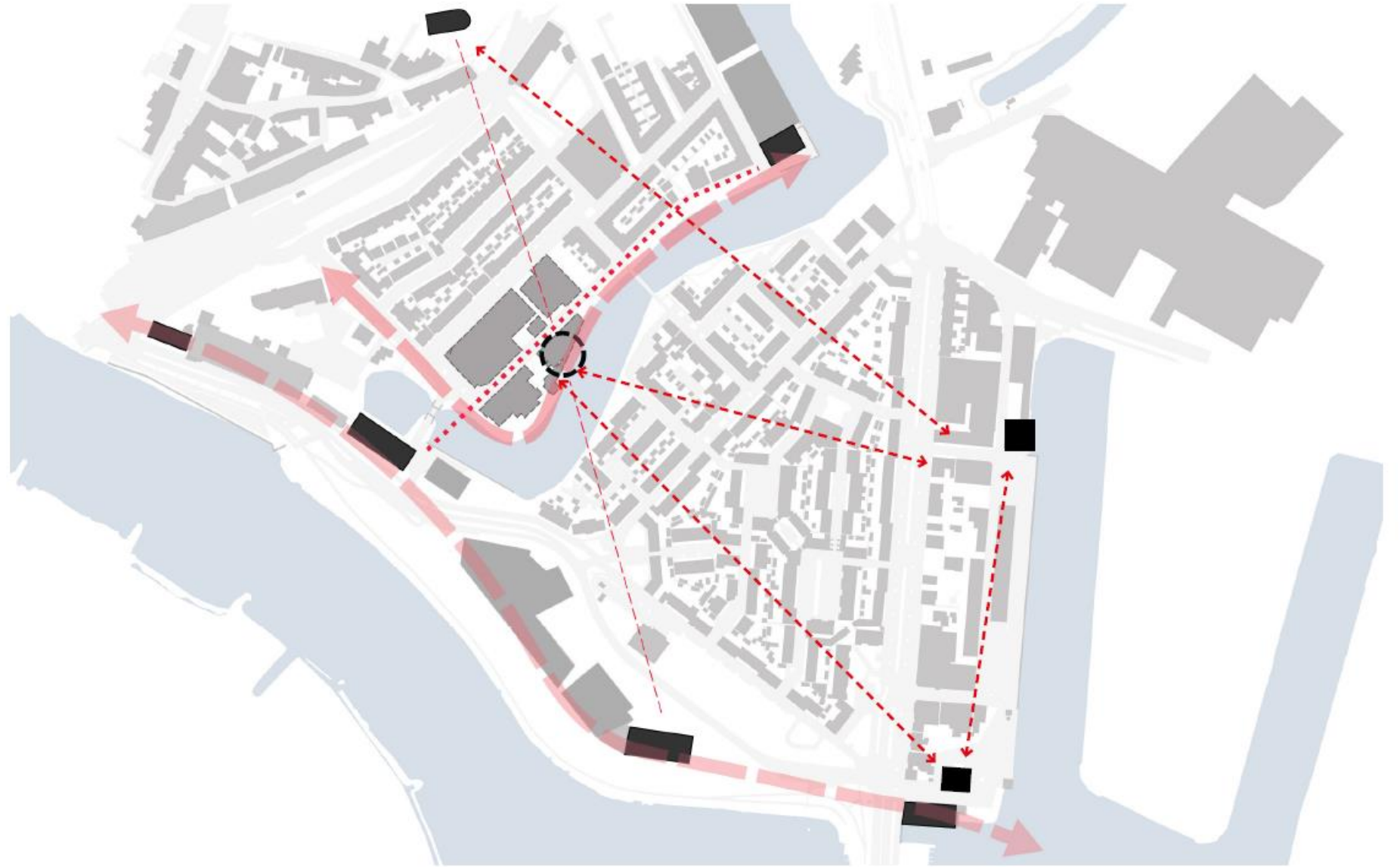


Principe-accenten

## Hoogteaccenten

- Nieuw hoofdstuk voor de Raambuurt
- Positionering als stepping stone (Havenkwartier / Roto)
- Woningbehoefte
- Verdichten is duurzaam
- Meer ruimte in de openbare ruimte
- Positie geeft minimaal effect schaduw/privacy
- Positie op plek oude schoorsteen
- Hoogbouw passend in context











# ARCHITECTUUR

## VOORBEELDUITWERKING





Verspringende gevelopeningen



Plastiek in gevel door terugliggend metselwerk



Opengewerkt metselwerk



Inpandige balkons, loggia's

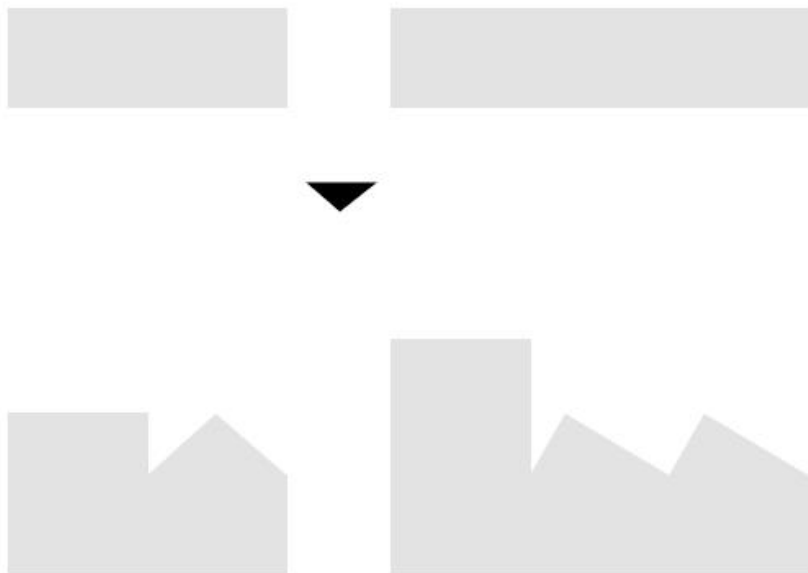


Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid



Referentie: Defensie Eiland Woerden, Karres en Brands

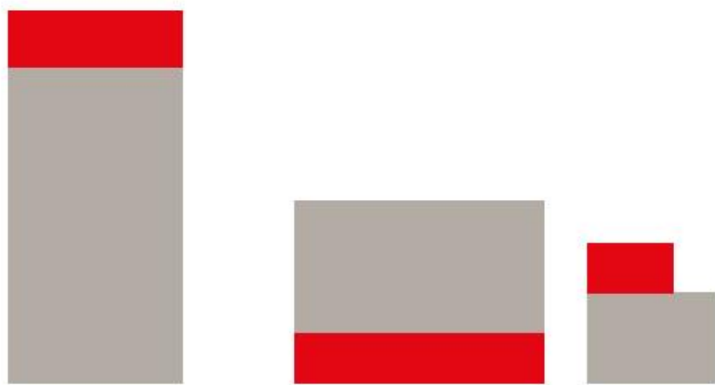




Divers materiaal in kleur gelijk



Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid



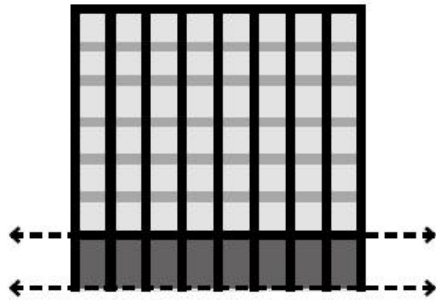
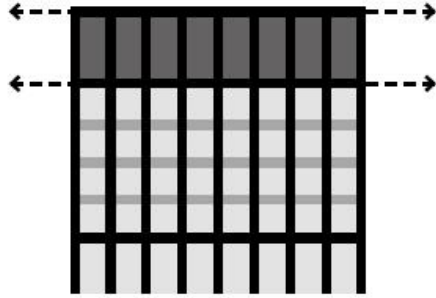
Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid in het gevelbeeld

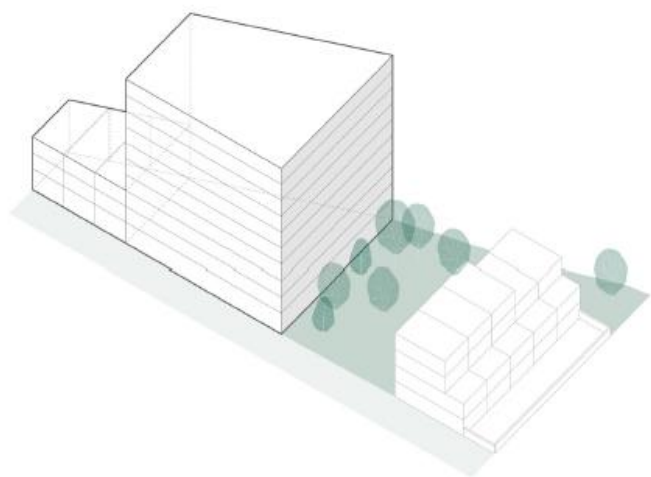


Entrees tekenen zich af in de gevel en zijn direct herkenbaar

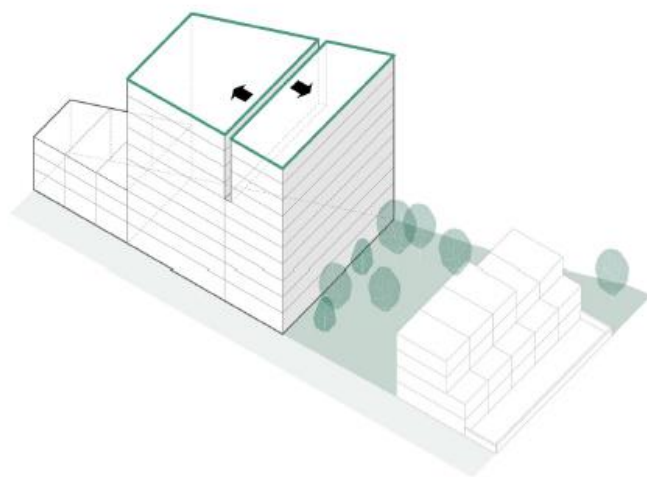




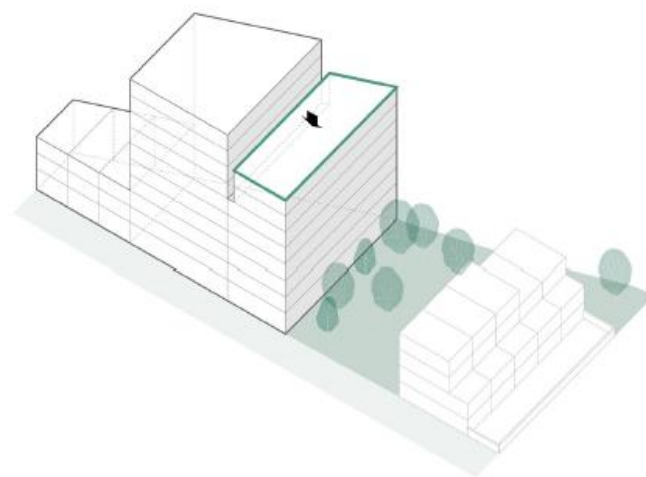




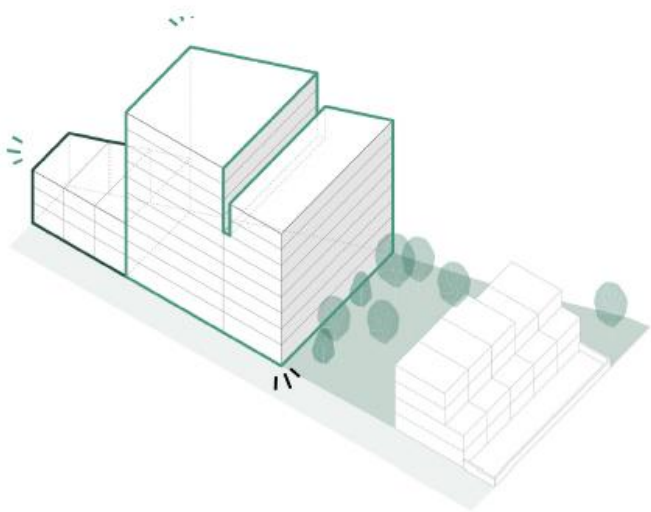
Accent van 10 verdiepingen



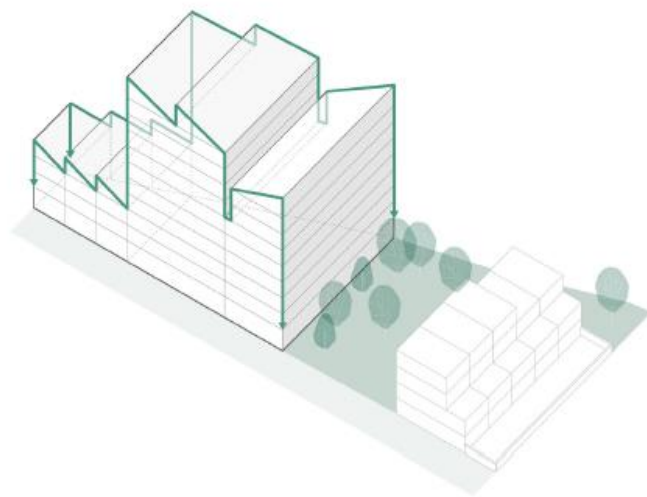
Gesplitst voor verticaliteit



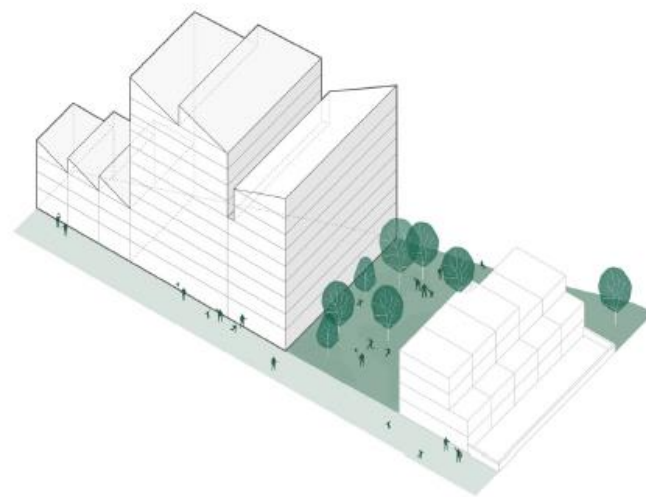
Afwisselende hoogtes



Speels ensemble



Herkenbare daken



Centraal accent











DEVENTER





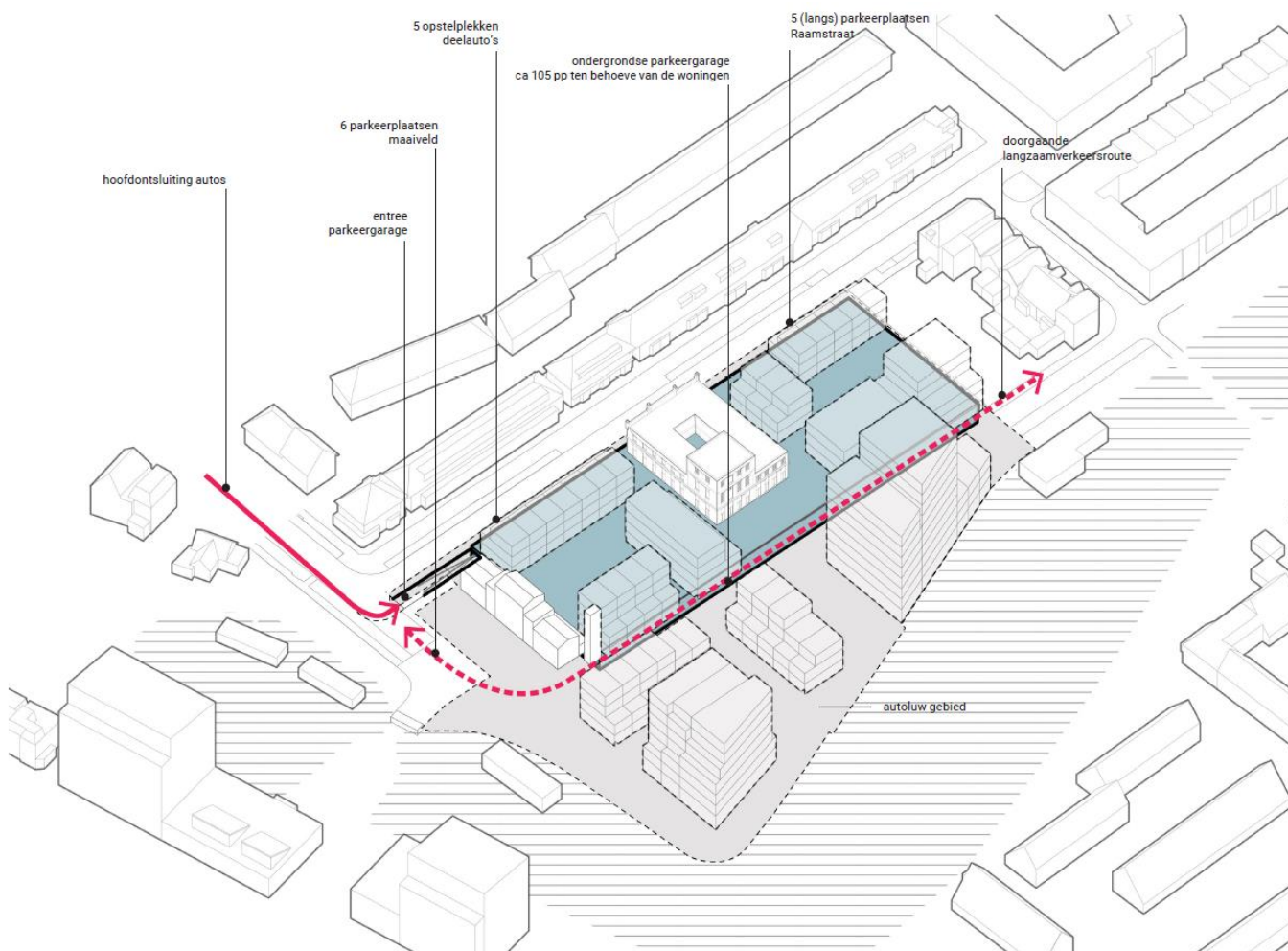






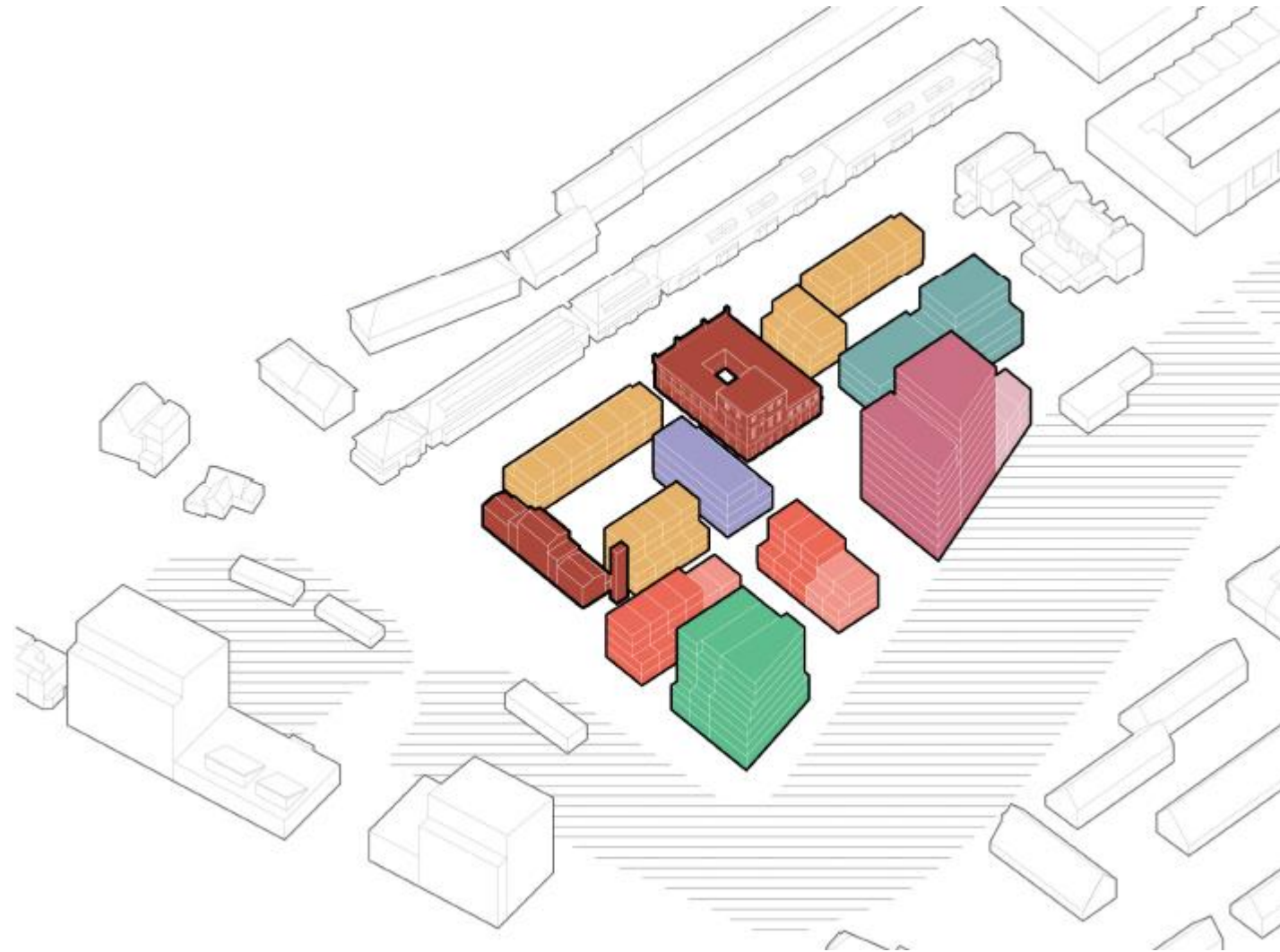


# Mobiliteit



- Auto ontsluiting via Sluisstraat
- Bewonersparkeren o.b.v. parkeernormen gemeente in nieuwe ondergrondse garage
- Bezoekersparkeren nader te onderzoeken:
  - Deels op maaiveld
  - In ondergrondse garage (dubbelgebruik)
  - In bestaande garages
  - Deelmobiliteit
- Geen nieuwe parkeervergunningen
- Ruime inzet op laadvoorzieningen

# Woningbouwprogramma



- Circa 120 tot 130 woningen
- Gemixed programma
- Mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen
- Appartementen, studio's, maisonnettes en grondgebonden stadswoningen
- Levendige 'plinten'
- Invulling te behouden panden Sensorapand en Witte pand (oude drukkerij) nog nader te onderzoeken

# Integrale duurzaamheid (1)



## Sociale duurzaamheid

- Mix doelgroepen
- Ruimte voor ontmoeting

## Klimaatadaptatie

- Bergen en afvoer regenwater
- Voorkomen hitte stress

## Natuur inclusief bouwen

- Biodiversiteit
- Nestgelegenheden



# Integrale duurzaamheid (2)



## Energie

- Opwekking zonne-energie
- Gasloos
- Energiezuinig
- Collectief of individueel

## Circulair

- Hergebruik sloopafval
- Hergebruik materialen

# Uitkomst dialoogfase

- Erfgoed partijen > positief: waardevolle aandachtspunten voor uitwerking
- PAR > positief: aandachtspunten uitwerking bolwerk en hoogte accenten
- Buurt > overwegend positief – aandachtspunten:
  - Parkeren en parkeerdruk (bezoekersparkeren)
  - Hoogteaccenten (zorgen over bezonning en privacy)
  - Toename verkeer Sluisstraat
  - Impact sloop- en bouwwerkzaamheden
  - Functie Sensorapand

# Planning (*prognose*)

- Vanaf 23 april 2022 Senzora-Expo
- Vanaf juli 2022 verwijderen asbest uit panden
- 4<sup>e</sup> kwartaal 2022: start sloopwerkzaamheden (sloopplan delen we met buurt)
- 2<sup>e</sup> kwartaal 2023: bestemmingsplan onherroepelijk Medio 2023: start verkoop nieuwbouw
- 3<sup>e</sup> kwartaal 2023: bouwrijp maken
- 4<sup>e</sup> kwartaal 2023: start bouw
- Medio 2025 oplevering en woonrijp maken



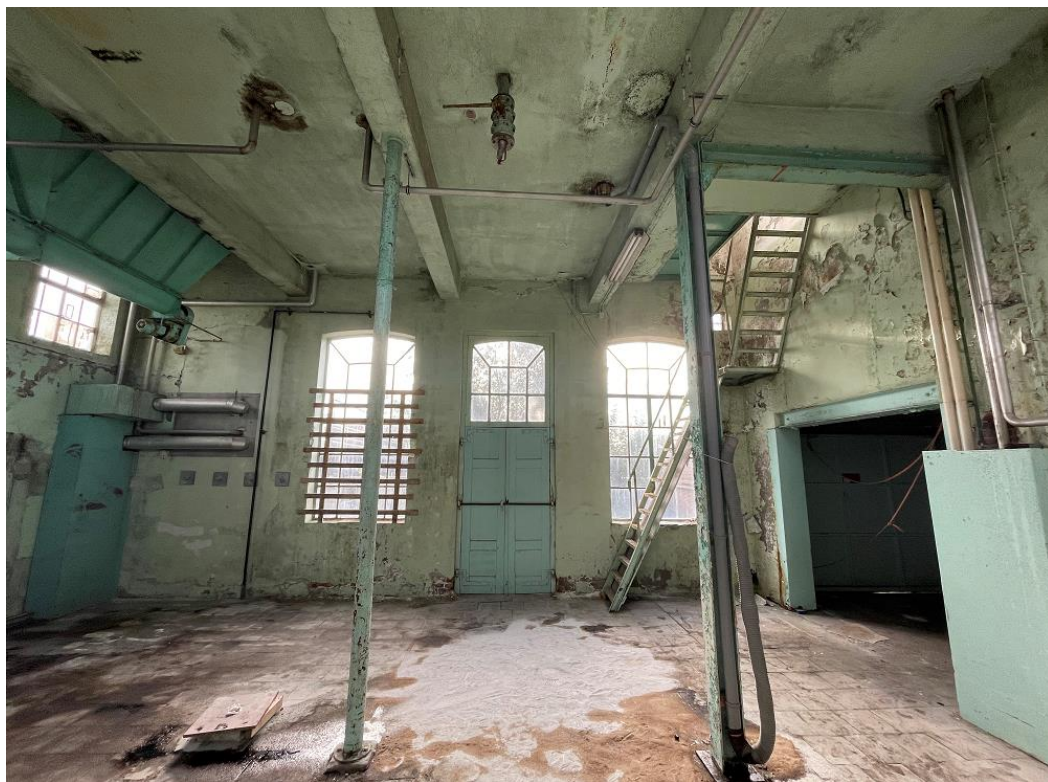
# Senzora Expo

## SENZORA EXPO

Een expositie over het verleden, het heden  
en de toekomst van de oude Senzora fabriek

EXPO  
23.04.2022 - 26.06.2022

IN DE OUDE FABRIEK



OPENINGSTIJDEN  
ZA & ZO

12:00-16:00

ADRES  
BERGSINGEL 4, 7411 CN DEVENTER



WWW.NIEUWBOUW-SENZORA.NL  
INSTAGRAM SENZORA\_EXPO

# Afsluiting

Korte vragenronde





## Resultaten buurtrondvraag Masterplan Senzora

Op initiatief van een aantal buurtbewoners woonachtig in de raambuurt is er een enquête gehouden om te inventariseren hoe er wordt aangekeken tegen het gepresenteerde Masterplan van Le Clercq & Planontwikkeling/BPD.

De resultaten van deze enquête zijn te vinden in dit document.

Link enquête: <https://tinyurl.com/senzora>

Datum enquête: 15-04-2022 tm 16-05-2022

### Vraagstelling 1:

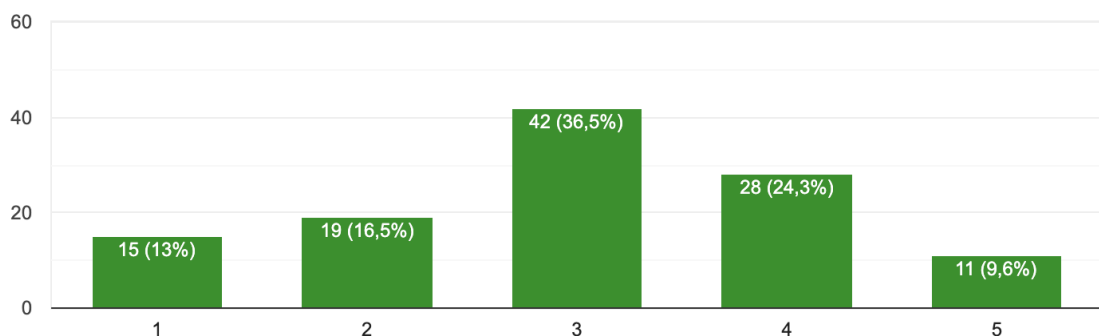
Hoe gelukkig ben je met het gepresenteerde Masterplan van Le Clercq Planontwikkeling/BPD?



### Antwoorden vraag 1:

Hoe gelukkig ben je met het gepresenteerde Masterplan van Le Clercq Planontwikkeling/BPD?

115 antwoorden







### Vraagstelling vraag 2:

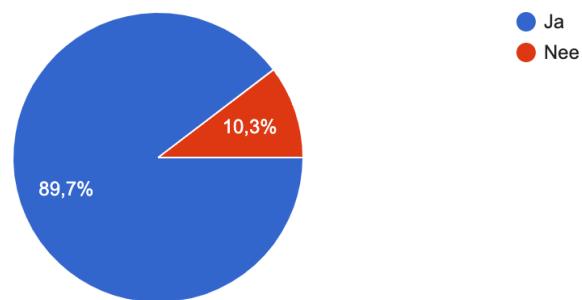
Is het voor jou belangrijk om betrokken te zijn bij de invulling van het Masterplan van Le Clercq Planontwikkeling/BPD?

- Ja
- Nee

### Antwoorden vraag 2:

Is het voor jou belangrijk om betrokken te zijn bij de invulling van het Masterplan van Le Clercq Planontwikkeling/BPD?

116 antwoorden





### Vraagstelling vraag 3:

Zijn er punten waar je je als buurtbewoner zorgen over maakt, naar aanleiding van de presentatie?

- Parkeren en de parkeerdruk in de buurt
- Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
- De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
- De beschikbaarheid van elektrische laadpalen
- Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt
- Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
- De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
- De geplande speelvoorzieningen
- Het voorgenomen behoud van de panden
- De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
- Anders...

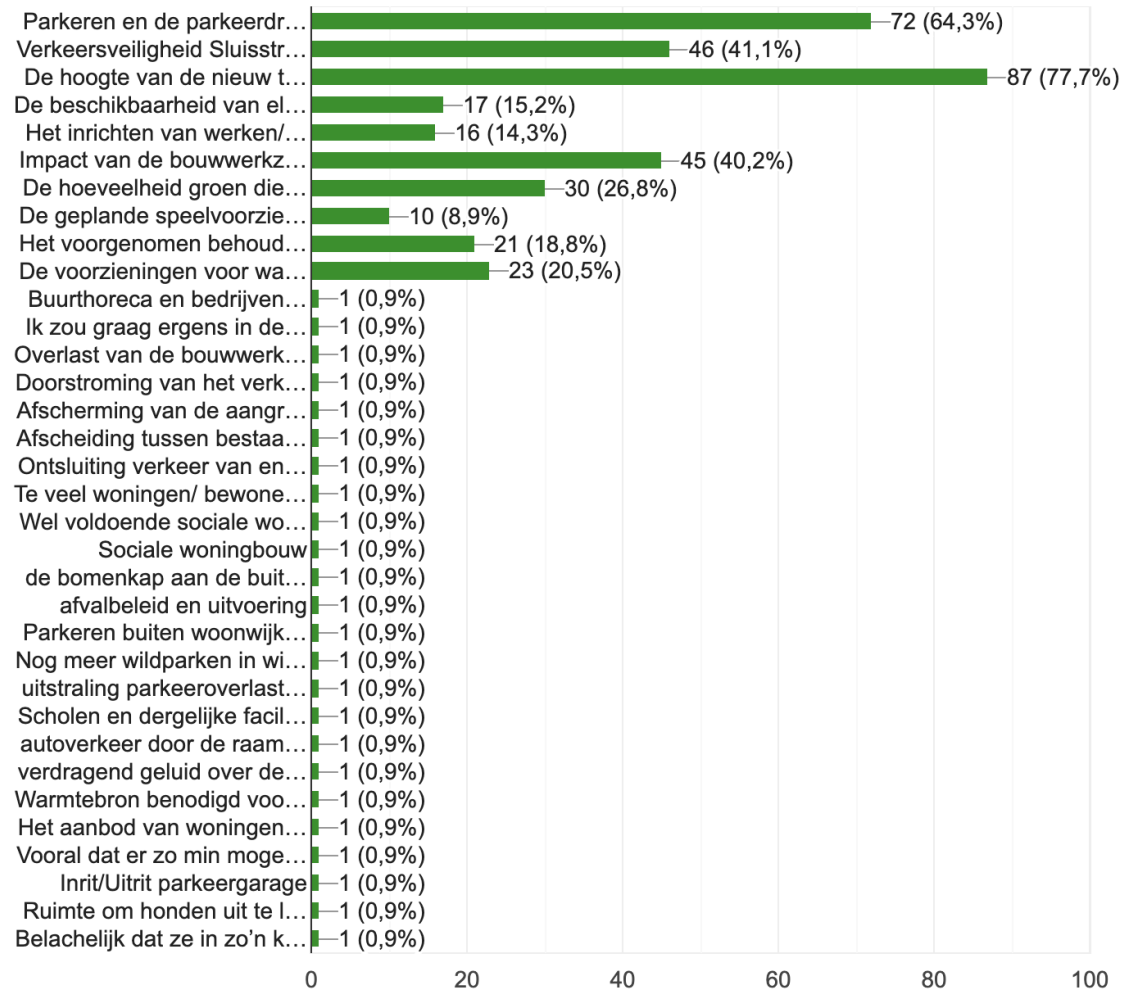


### Antwoorden vraag 3:

Zijn er punten waar je je als buurtbewoner zorgen over maakt, naar aanleiding van de presentatie?

[Kopiëren](#)

112 antwoorden



### Antwoorden vraag 3 volledig uitgeschreven:

Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Buurthoreca en bedrijven die veel verkeer aantrekken
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen





Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Ik zou graag ergens in de komende nieuwbouwplannen een gezondheidscentrum zien
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Overlast van de bouwwerkzaamheden gedurende 2 jaar
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;Doorstroming van het verkeer komt m.i.z. in het gedrang omdat de Emmastraat en de Bergpoortstraat dit in de huidige situatie niet kunnen verwerken.
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Afscherming van de aangrenzende terrein van raamdwardsstraat bewoners
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Afscheiding tussen bestaande huizen Raamdwardsstraat en de nieuwe woningen tijdens de bouw van het nieuwe deel
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Ontsluiting verkeer van en naar de buurt
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, versterking/hittestress, droogte;Te veel woningen/ bewoners erbij in een buurt van ongeveer 950 bewoners, op dit moment, er komen 130 woningen bij. Gemiddeld 2 personen per woning. 260 personen. dat is bijna 30% meer personen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen



Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Wel voldoende sociale woningbouw?
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Sociale woningbouw
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte;de bomenkap aan de buitengracht
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;afvalbeleid en uitvoering
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De geplande speelvoorzieningen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De geplande speelvoorzieningen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen



De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte;Parkeren buiten woonwijk en hoeveelheid bezoekers, pakketdiensten etc. Zijn er ideeën hoe de nieuwe bewoners onderdeel worden en betrokken worden bij de wijk?
Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Nog meer wildparken in wijk knutteldorp / oude buitengracht.
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte;uitstraling parkeeroverlast naar Knutteldorp
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Scholen en dergelijke faciliteiten
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte;autoverkeer door de raamstraat vv. doordat er nieuwe huizen komen en het onheoorde gebrek aan handhaving bij te hard rijden door 35km -zone, ook na melding bij. de gemeente
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;verdragend geluid over de gracht kan geluidsoverlast veroorzaken
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden





Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Warmtebron benodigd voor elektrische verwarming middels warmtepompen in combinatie met aanwezige bodemvervuiling Raambuurt.
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het aanbod van woningen voor starters / studenten
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden;Vooral dat er zo min mogelijk gesloopt moet worden
De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De geplande speelvoorzieningen;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Inrit/Uitrit parkeergarage
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Ruimte om honden uit te laten
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Het voorgenomen behoud van de panden;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het inrichten van werken/niet-woonfuncties in de buurt
De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;Belachelijk dat ze in zo'n kleine woonwijk grote torens gaan bouwen. Dat er woonruimte moet komen snap ik, maar voor hoge flats een andere plek kiezen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen
Verkeersveiligheid Sluisstraat / Raamstraat;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt
De beschikbaarheid van elektrische laadpalen;Het voorgenomen behoud van de panden
Parkeren en de parkeerdruk in de buurt;De hoogte van de nieuw te plaatsen appartementencomplexen;Impact van de bouwwerkzaamheden op de funderingen van woningen;De hoeveelheid groen die is opgenomen in het plan;De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte



Vraagstelling vraag 4:

Indien je hierboven wat hebt aangevinkt, zou je dit kunnen toelichten?

Tekst lang antwoord

Antwoorden vraag 4:

Indien je hierboven wat hebt aangevinkt, zou je dit kunnen toelichten?
Ik vind er erg veel echt hoge hoogbouw
De Raambuurt heeft maar 2 kanten waar je in en uit de buurt kunt. Veel meer verkeersafwikkeling zal de Sluisstraat extra/ teveel belasten. Sluisstraat is daar ook te smal voor. Het gebouw van 10 verdiepingen is veel te hoog. Ook qua wegnemen licht en zon. Verstoort de belevings/woonomgeving. Niet woonfuncties brengt extra verkeer met zich mee! Ook buurthoreca/ontmoetingshuis is niet nodig. Is al in de buurt. Buurthuis, Davo, Havenkwartier, binnenstad! Electricische laadpalen moeten bovengronds ivm veiligheid. Zorgt voor meer parkeerdruk in de wijk. Weer bouwwerkzaamheden in de Raambuurt. Tijdens de sanering is gebleken dat de woonomgeving/huizen wel degelijk schade hebben ondervonden, zoals o.a. scheuren in de muren. Hoe wordt het parkeerprobleem tav bezoekers/visite opgelost?
Ja we gaan er niet op voor uit ivm de rust in onze wijk .. ook het plan om een " Manhattan " van Deventer te creëren in onze wijk is op z'n zacht gezegd nogal overdreven..Jammer maar helaas .. alle bouwprojecten moeten een " verdienmodel " worden . Zo ook hier , zoveel mogelijk mensen laten wonen op een klein stukje grond .. Ik denk dat in de huidige tijd hier weinig aan te doen valt ..dat wil niet zeggen dat we alle voorstellen zomaar moeten accepteren .. oh ja niet te vergeten onze funderingen , is er garantie dat hier geen schadelijke gevolgen van komen ? ( heien met heiblok )
Het is onvermijdelijk dat er meer verkeer komt. Dat vereist extra maatregelen om het in de hand te houden en veilig te laten verlopen. Het hoogste gebouw is wel erg hoog, te hoog dus...een stuk hoger dan de IJssel flats. Dat geeft veel schaduw, neemt veel zicht weg en past niet in het geheel van deze omgeving. Het zou toch maximaal de hoogte van de IJssel flats moeten hebben en dat vind ik eigenlijk al te veel
Als de nieuwe hoogbouw voor meer schaduw zorgt tijdens de wintermaanden wordt ik daar niet blij van. Ook zijn de matige funderingen van de huizen kwetsbaar.
De ontsluiting van onze wijk is gebrekkig. De nieuwe Sensorawijk zal de verkeersdruk op de Raamstraat verder doen toenemen. Minimaal snelheidsbeperkende maatregelen, tenminste het instellen van een maximumsnelheid van 30km/uur voor de Raambuurt en Sluiskwartier, zijn ook nu al nodig. Mogelijk kan de Bergpoortstraat weer een verkeersfunctie krijgen in een nieuw plan voor éénrichtingsverkeer in de Raambuurt. De verkeersafwikkeling van het vernieuwde Sluiskwartier dient niet via de Raambuurt plaats te vinden.
spreekt voor zich
120 woningen betekent ca 120 voertuigen ( auto brommer motor etc) van bewoners. En daarbij voertuigen van bezoekers. Is er voldoende rekening gehouden met parkeerplekken garage nieuw te bouwen? En hoe wordt het toenemend verkeer gereguleerd ? Ik ben altijd huiverig dat de zgn gemiddeldes en toegestane grenzen maximaal worden opgezocht om plannen te kunnen realiseren- in te dekken. Maar of daardoor voor de huidige bewoners een beter leefklimaat ontstaat is dan de grote vraag... Ander punt is het hoge gebouw. Twee verdiepingen hoger dan de Pothoofd flats. Te hoog/ lomp. Kan tandje minder toch?
schade aan woningen ivm heipalen, boorpalen etc , verlies van privacy door hoge woontoren, veel verkeersbewegingen in sluisstraat en raamstraat
Hoogbouw in de buurt betekent meer mensen, is wat onpersoonlijk en stads, niet zo gemoedelijk, wat wel bij de buurt zou passen.
Nieuw te bouwen appartementencomplexen aan de waterzijde worden veel te hoog.Past niet in deze buurt.
Behalve voor bewoners, is er vooralsnog geen parkeeroplossing. Bij werkfuncties trek je bovendien publiek de matig ontsloten locatie in dat hier wellicht extra moet zoeken. Daar leent het gebied zich mi niet goed voor. De hoogste toren wordt wel erg hoog en lomp
Aan deze kant van het centrum is geen enkele huisarts of apothek, terwijl er wel veel ouderen wonen



<p>op zich vind ik het plan er mooi uit zien, ruimtelijke, plek voor ontmoeten en dergelijke. Echter staat er 1 appartementencomplex (hoogbouw &gt;8 verdiepingen) wat mijn inziens niet past in het totale concept binnen de raambuurt. ontsiert het geheel.</p> <p>daarnaast blijven er in het huidige plan slechts 2 delen van Senzora bestaan, vind ik jammer. zou mooi zijn als er meerdere oude gevels hersteld dan wel behouden kunnen worden</p> <p>En wat mij opviel: het percentage sociale woningbouw is relatief laag (jammer, De Raambuurt is m.i. van oudsher al een arbeidersbuurt, dat gaat hiermee verloren denk ik)</p> <p>helaas heb ik gezien mijn werkzame leven geen tijd om actief betrokken te zijn.</p>
<p>De voorgenomen hoogte van (ruim) 10 verdiepingen past niet in een historische binnenstad en ook niet bij de schaal en uitstraling van de huidige omgeving.</p>
<p>Persoonlijk zou ik minder hoogte beter bij de buurt passen en dan wordt er ook mogelijk minder schaduw gecreëerd.</p> <p>Ik zou graag zien dat het concept elektrische deelauto's wordt uitgewerkt, waar misschien zelfs de hele buurt in meegenomen kan worden.</p> <p>Hoe groener, hoe beter! En hoe duurzamer, hoe beter. Dat is ook goed als voorbeeld voor de gehele buurt!</p>
<p>Er wordt 2 jaar lang gegraven en gebouwd vlak achter ons huis. Dit heeft enorme impact op ons woongenot. Ook de hoogte van het complex vlak achter onze huizen baart me zorgen. Het uitzicht, de schaduw, inkijk etc.</p>
<p>Kijk bij Anders.</p>
<p>1) de hoogte: Wij zijn erg geschrokken van de hoogte van de flat gebouwen van 8 en zelfs 10 (!) hoog. Dit is veel hoger dan de bestaande bebouwing waar het plan (herontwikkeling Senzora-complex) bij zou aansluiten. Zo staat in dit plan: "Bij nieuwbouw is het van belang dat de nieuwbouw zich voegt aan de korrel en volumes (inclusief hoogte) van de bestaande industriële panden". En later nogmaals: "kloeke nieuwbouw die met haar korrel, schaal -dus ook hoogte- en vormgeving refereert aan de bestaande industriële bebouwing." Wij zijn van mening dat alles wat hoger wordt gebouwd dan 5, (maximaal 6) verdiepingen zeer uit verhouding is met de rest van de omgeving van de raambuurt. Een doorn in het oog en niet passend in het geheel.</p> <p>2) de impact bouwwerkzaamheden; Aangezien onze woning grenst aan het perceel waar op gebouwd gaat worden maken wij ons zorgen over de impact van de bouwwerkzaamheden op onze woning.</p> <p>3) Groen; Wij vinden het erg belangrijk dat er ook bomen komen en voldoende groen tussen de woningen zal komen. Bij de uitleg avond werd er al gesproken over het behoud van parkeerplaatsen, daar waar nu bomen in de tekening staan.</p> <p>Dat bedrijvigheid wordt omgeruild voor wonen is prima. Maar het is een behoefte van de grondeigenaar om een zo hoog mogelijke prijs voor de grond te krijgen, daarom veel woningen en dus ook de hoogte in. En dat moeten we maatschappelijk tegen gaan. Ik pleit voor minder woningen en dus ook minder hoogte. Dat heeft natuurlijk gevolgen voor de opbrengst. Bij minder woningen ontstaat er ook lagere parkeerdruk (eigenaren zullen onder de grond parkeren, maar er zijn ook bezoekers en daardoor verkeer (gemeente heeft vast ook parkeer norm). Opmerkingen over terugloop auto gebruik en deel auto's beleef ik als veel te optimistisch (zie ook ervaringen in de rest van de buurt). Het is ook wijs om voor Knutteldorp gratis parkeerfaciliteit te bieden voor bewoners en daar ook parkeerverbod voor niet bewoners in te stellen.</p>
<p>Hoogbouw past niet in de omgeving. Komen Teveel mensen op een te klein oppervlak te wonen. Gaat overlast en irritatie geven.</p>
<p>Het Senzora terrein grenst aan onze tuinen. Nu is ons terrein begrensd door een muur, hoe wordt het straks?</p>
<p>Zie bovenstaand</p>
<p>Verkeersveiligheid vind ik wel een zorgpunt. Verkeersbewegingen zullen sterk toenemen, en er zijn weinig toegangswegen. Er zijn twee gebouwen, die er nogal bovenuit steken, vind ik niet zo fraai. Dan liever de hele achterwand langs de Bergsingel 6 of 7 verdiepingen hoog.</p>
<p>kunnen andere wijkbewoners ok gebruik maken van de eventueel te plaatsen laadpalen</p>
<p>Met name de impact van de bouwwerkzaamheden, zoals trillingen. Welk effect heeft dat op onze "oude" huizen. Kan er een 0-meting plaatsvinden voorafgaand aan de werkzaamheden, en duidelijke afspraken bij welke schade de werkzaamheden gaan stoppen.</p>
<p>10 verdiepingen is echt te hoog; een verdieping of zes zou beter passen bij de buurt</p>
<p>260 personen. Plus hun auto,'s, op dit moment is dat toch meestal 2 per woonunit. En dat gaat nog niet zo snel veranderen. Niet genoeg parkeerplekken gepland</p>
<p>Ik vind de hoogte niet passen in dit stukje wijk!</p>





<p>Ik mis de focus op gezinswoningen! Het zijn voornamelijk appartementen. Snap dat er woningnood is en dat er wat nodig is om meer woningen te realiseren, maar zo'n hoge woontoren past gewoon niet in de wijk. Bovendien is er uit heel veel wensen vanuit de buurt aangegeven dat er behoefte is aan gezinswoningen met een beetje tuin en dat zie ik veel te weinig terug. En die hoge woontoren kan echt niet!</p>
<p>Ik vind het een heel ambitieus plan in een bestaande wijk. M.i. Te grootstedelijk. Met name de woontoren van 10 hoog vind ik erg fors en dominant. En dat betekent ook dat zo'n 150 huishoudens parkeren en veel verkeersbewegingen geeft. Sluisstraat/emmastraat is vaak al een knelpunt</p>
<p>Schaduwwerking hoogbouw op de bestaande woningen en tuinen. Wat is het sociale aandeel in het woningbouwprogramma? Is het plan ook voor mensen met kleinere beurs?</p>
<p>Omwonende vd raambuurt parkeren bij ons in de wijk (wijk16) en dat is zo verschrikkelijk irritant ! Mensen zijn arrogant reageren niet etc ! Dus ik hoop dat dit project het niet nog erger maakt en er nog meer auto's bij komen !! Regel eerst maar is normale plekken voor de raambuurt bewoners ipv die dure vergunningen en dat ze die niet nemen of verkopen en hier in de wijk parkeren</p>
<p>Ik tel in het masterplan 10 verdiepingen voor het appartementencomplex. Ik vat dit op als ontsierende 'hoogbouw' die niet past in de Raambuurt. Ik vind het ook onvoldoende integreren met de (hoogbouw)stadsplint van het Pothoofdcomplex en mis de horizontale aansluiting met de (oostelijke) Knuttelwijk. Met de overige uitgangspunten van het plan kan ik uit de voeten maar hoogbouw is een dissonant in de Raambuurt!</p>
<p>In de visie van de gemeente werd gesproken over grondgebonden woningen en enkele niet grondgebonden woningen met maximaal 4 bouwlagen. In de plannen staan bizar hoge panden ingetekend die totaal niet aan die visie voldoen en mijns inziens ook niet in de buurt passen.</p> <p>Ik vermoed dat hierdoor naast een wolkenkrabber ook een diepe kelder in de grond komt om de auto's van alle bewoners te stallen. Dit gaat diepe grondroering geven vlak naast een waterrijke omgeving. Ook bevindt zich waarschijnlijk veel ernstige vervuiling in de grond die hiermee verplaatst gaat worden.</p> <p>Daarnaast vind ik dat de plannen erg veel kale stenen straten bevatten met kale stenen gevels aan weerszijden. Het kleine beetje excuusgroen aan de randen maakt het geen groen plan.</p>
<p>De hoogte van een aantal gebouwen gaat ver boven wat er nu staat. Het is maar een klein gebied, daar passen dergelijke hoge gebouwen niet</p>
<p>Een 10 / 12 etage hoge woontoren is afzichtelijk binnen de eigen wijk en dicht op de aangrenzende wijken / bebouwingen</p>
<p>Parkeerdruk: nu al wordt er vanuit de Raambuurt geparkeerd in Knutteldorp, waardoor er voor bewoners nauwelijks plek is. Bij komst woningbouw gaat dit verder toenemen.</p> <p>Hoogte appartementen: het hoogste pand wordt 10 lagen, dat is circa 30 meter! Hoger nog dan de Pothoofdflats. Dat is onacceptabel.</p>
<p>Er zijn te weinig bezoekersparkeerplaatsen in de buurt en in plaats van horeca een huisartsenpraktijk/medisch centrum en of apotheek</p>
<p>Hopen dat het geen asociale woningbouw wordt...</p>
<p>Trillingen in water aangezien betonbak woonboot er erg gevoelig voor is. En scheuren opbouw. Dit is bij bouwen pothoofd ook gebeurt.</p>
<p>Ik heb in oktober mijn woning gekocht, in december de sleuteloverdracht gehad. Sindsdien er zit enorm veel tijd, geld en energie in de complete renovering (de woning is compleet casco geweest in de afgelopen maanden). Dus wat is de impact van de werkzaamheden zo dicht aan het water (water geleidt trillingen) op mijn woning? Ik wil graag garantie op schrift dat er geen impact is/ mijn woning en perceel geen schade ondervinden van de sloop- en bouwwerkzaamheden.</p> <p>Verder heb ik mijn woning vorig jaar gekocht met vrij uitzicht en zonder inkijk in mijn tuin aan het water. Jullie zijn van plan hier recht tegenover hoogbouw neer te zetten. Daar ga ik bezwaar tegen maken, ivm ontnemen van privacy en derhalve waardevermindering van mijn woning.</p> <p>Ik betwist de door jullie genoemde staat van de woning aan Bergsingel 2. De woningen aan het Pothoofd (187-193) zijn in een minder goede staat en worden wel behouden, dus dat vind ik geen argument voor sloopwerkzaamheden.</p> <p>Het water in de gracht is ontzettend helder op dit moment met de daarbij behorende flora en fauna. Hoe gaan jullie deze kwaliteit waarborgen en voorkomen dat de fauna die er op dit moment is blijft?</p> <p>Verder profileert Deventer zich als Hanzestad. Het sluiskwartier is hier een belangrijk onderdeel van geweest. Het is mooi dat de oude sluis hersteld wordt, houd alsjeblieft de oude elementen die er nog zijn intact. En het industriële karakter kan heel goed op een manier behouden worden met een modern tintje (zie hoe het Larenstein gebouw aan de Ceintuurbaan is opgeknappt). Ga alsjeblieft niet bouwen in de stijl van de appartementen aan het Pothoofd en de Zutphenselaan. Die horen thuis op de Vijfhoek.</p>



<p>Overall: mijn woning zal in waarde dalen indien jullie plannen zoals in het masterplan geschetst tot uitvoering worden gebracht, mijn uitzicht neemt in waarde af, mijn privacy wordt aangetast in meerdere mate en er is kans op schade aan de woning/ fundering door werkzaamheden.</p> <p>Graag word ik betrokken bij het ontwerp/ de plannen die er zijn. Nogmaals: ik ben blij met het feit dat het terrein wordt opgeknapt, maar maak er wel iets van waar ook degenen die er, als jullie klaar en weg zijn, dagelijks mee te maken hebben met trots naar kijken en over spreken.</p>
<p>Mijn voornaamste wens is dat de hoogte van de nieuwe complexen langs de Singel minder zou zijn; het allerhoogste gebouw langs de Singel vind ik echt VEEL te hoog .. de hoogtes zouden vanaf de Pothoofdgebouwen langzaam moeten aflopen richting Raambuurt en niet zo'n hoog complex midden in de Raambuurt. Veel groen is belangrijk ook al ivm hittestress. En zoveel mogelijk parkeren onder de gebouwen net zoals langs de Bergpoortstraat en Hallenstraat. Tenslotte het behoud van mooie industrieel erfgoed vind ik belangrijk.</p>
<p>Ik woon "aan de overkant". Wij, als bewoners, willen graag in onze eigen buurt kunnen parkeren, maar delen de ruimte nu al met vele anderen, waaronder - naast binnenstadsbewoners, bezoekers van de binnenstad - vooral ook veel mensen uit de Raambuurt en hun bezoek. Het parkeren is nu al echt een probleem. Ik ben bang dat het met zoveel extra woningen helemaal uit de hand gaat lopen. Wij willen graag vergunningparkeren, maar kunnen dat niet regelen, omdat dan de hele buurt moet instemmen. Die hele buurt is Knutteldorp en dat is een grote buurt met veel niet kapitaalkrachtige bewoners. Zij vrezen de vergunningkosten. Dat snap ik.</p> <p>De geplande hoogte van sommige appartementen (10 of 11 hoog?) past mijns inziens niet in de stedenbouwkundige verhoudingen van de wijk. Daarnaast neemt een gebouw van die hoogte mogelijk zonlicht weg in bepaalde delen van het jaar. Wij hebben onlangs zonnepanelen geplaatst en maken ons zorgen hierover. De hoogte van de Pothoofdflats lijkt me het maximum. Ik zou in elk geval graag meer informatie hebben over de impact op zonlicht en schaduw op diverse momenten in het jaar.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De appartementencomplexen zijn te hoog, ook volgens de beleidsdocumenten van de gemeente (bestemmingsplan buitengracht en structuurplan), ze geven inkijk, verstoren de privacy van de buurtbewoners en wellicht nog belangrijker: ze tasten het huidige natuurlijke karakter van de Buitengracht aan.</li><li>- impact bouwwerkzaamheden op funderingen: onduidelijk welke invloed dit heeft en of er en zo ja, welke garanties worden afgegeven mocht er toch schade ontstaan.</li><li>- de hoeveelheid groen / bomenkap: geen bomenkap aan de buitengracht! Dit zou volledig afbreuk doen aan de beeldkwaliteit van de buitengracht, nog los van de ecologische waarde van deze bomen, daar weegt geen herplant tegenop. In het Sensoraplan lijkt in het geheel geen plaats meer voor groen aan de buitengracht.</li><li>- Het voorgenomen behoud van de panden: hier lijkt (te) weinig plaats voor. Zo zou, vanwege de architectonische en industriële erfgoed kwaliteit, het monumentale pand Bergsingel 2 behouden moeten blijven. Zie ook het advies van de Stichting Industrieel Erfgoed Deventer uit 2006.</li><li>- De voorzieningen voor wateroverlast, verstening/hittestress, droogte: zie de eerdere opmerkingen over de plannen m.b.t. het groen (nieuw én bestaand).</li></ul>
<p>De prachtige grote bomen langs de gracht mogen niet gekapt worden en is mijns inziens ook niet nodig. Dat mag park worden langs de gracht.</p>
<p>De geplande hoogbouw ontnemt het zicht vanuit de pothoofd appartementen. Dit is een grote tegenvaller. Maar dit geldt ook voor de woningen in de raambuurt en knutteldorp. Dit verdienen de bewoners niet om tegen zo' kolos aan te kijken.</p>
<p>Nee. De onderwerpen zijn wel duidelijk</p>
<p>De Sluisstraat is één van de slechts twee toegangswegen tot de Raambuurt. Als hier nog eens het verkeer bij komt dat met de nieuw te bouwen woningen meekomt, dan zal dat de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Daarnaast verwacht ik dat er niet genoeg parkeergelegenheid zijn, waardoor er meer parkeerdruk in de wijk zal ontstaan. Met name tussen 21 en 9 uur, als het vrij parkeren is.</p>
<p>Raamstraat is te smal voor verkeer visa versa. Er wordt veel te snel gereden</p>
<p>Veel woningen, bijna verdubbeling van de buurt. Hoog appartementen complex zorgt voor inkijk in de tuin en neemt mogelijk de zon weg. Komen er speel voorzieningen voor kinderen?</p>
<p>Er is hittestress, dus ik ben blij met groene daken en een verantwoorde regenwaterafvoer. Parkeren is wel een probleem hier. Elektrisch laden helemaal. Op de openbare weg zijn naar weinig laadpunten en de bestaande garages bieden dit nog niet. Als bewoner ben ik voor zo makkelijk mogelijk laden, want elektrisch rijden is de toekomst. Speelplekken: liefst dichtbij in de straat en zo groen mogelijk! Hoogbouw: ik zie de voordelen, maar wat zijn de risico's van heien (bv) voor de bestaande bebouwing?</p>



<p>De 2 torens worden veel te hoog, 11 en 7 woonlagen. Dit past niet bij het karakter van de Raambuurt en Knutteldorp. Daar is helemaal geen hoogbouw. De fabriek is heeft nu een hoogte van maximaal 3 tot 4 woonlagen. Dit had het maximum moeten zijn net zoals bij het Sluiskwartier men zich beperkt tot 3 à 4 woonlagen.</p> <p>Ook ons uitzicht wordt zwaar aangetast door de hoogbouwplannen.</p> <p>De uitbouw van het bolwerk gaat ten koste van de buitengracht en de prachtige bomen die er nu staan. Het groene karakter gaat verloren.</p> <p>Een deel van de fabriek en het witte hoofdgebouw blijft behouden. Jammer dat Bergsingel 2 helemaal verdwijnt. Ziet er van buiten karakteristiek uit.</p> <p>Het behoud van het industriële karakter is prima. Doorwaadbaarheid is prima. Buitengracht weer betrekken bij buurt is ook goed, maar deze hoogbouw is een aanfluiting voor de verbinding met het verleden. De fabriek was hoofdzakelijk kleinschalige laagbouw.</p>
<p>Waanzzinnig die 2 appartementengebouwen van respectievelijk 7 en 10 hoog. Past niet in de buurt.</p> <p>Ook vreselijk dat de prachtige bomen langs de ronding van de gracht (Bolwerk) gesloopt worden. Wat een groenvernietiging! Wat ontzettend erg dat het gebouw van Bergsingel 2 weg gaat!</p>
<p>Complexen lijken best hoog. Ihkv klimaat hemelwater management</p>
<p>Mis enige detailhandel/meer groen tov grootte gebouwen/mis afdoende speelvoorzieningen</p>
<p>Zie bij anders. Veel te weinig groen in wijk alleen een beetje voor het idee op schets en daken geplaatst</p>
<p>De bouwwerkzaamheden zullen zeker impact hebben maar ik begrijp ook dat daar niets aan te doen is</p>
<p>Nog meer auto's van niet bewoners aan overzijde kanaal. We hebben er net 89 studenten bijgekregen die ook hier parkeren.</p>
<p>De hoogbouw past niet in het argument van historisch industrieel ontwerp. Het levert een veel te hoge woondichtheid op. De parkeeroverlast van de Raambuurt in onze buurt is nu al veel te groot en leidt tot conflicten tussen bewoners onderling.</p>
<p>In het oorspronkelijke plan (ambitie) staat letterlijk dat de nieuwbouw met een schaal, hoogte en vormgeving moet refereren aan de bestaande bouw. De geplande 10 en 7 hoge appartementen voldoen daar absoluut niet aan.</p>
<p>Hoogte van project zou hoogte industriële gebouwen niet overstijgen, dat gebeurt met geprojecteerde appartementsgebouwen wel. Dus dat wat werd beloofd, wordt niet nagekomen. Daarnaast worden huidige bomen bij Buitengracht verwijderd, dit vinden wij verwerpelijk en onnodig.</p>
<p>hoogte gebouw in relatie tot de omgeving, aantal parkeerplekken</p>
<p>Door de veel te hoge woontorens en het te volgebouwde ontwerp, is er een grote toename van bewoners. Dit geeft extra geluids-, verkeers- en lichtoverlast.</p>
<p>Er is geen school in deze buurt en ook omdat ze bij het terrein van roto smeets gaan bouwen komen er toch wel veel gezinnen bij in de wijk.</p>
<p>De hoogte van de panden zorgt ervoor dat er geen ruimtelijkheid meer is in de buurt. Zo wordt er ook veel zon tegengehouden en zal het een donker stuk worden. Er komen ontzettend veel appartementen, goed voor het woontekort, maar het is nu al een drukke buurt met veel auto's en dit zal veel meer worden. Ik geloof er niet in dat al het verkeer via de sluisstraat zal rijden. Er spelen hier veel kinderen op straat en het zal qua aantal mensen die er komen wonen ook zorgen voor extra overlast. Iedereen gaat via onze wijk naar de stad. Er worden weinig panden behouden, dat vind ik jammer. Overigens zijn de tekeningen van de nieuwe wijk wel erg mooi qua stijl.</p>
<p>Ik maak bezwaar tegen de geplande hoogbouw waardoor ons uitzicht ernstig belemmerd wordt zowel voor onze medebewoners hier en in de Raambuurt en Knutteldorp.</p> <p>Alsmede maak ik bezwaar tegen evt van de huidige bomen.</p>
<p>de bestaande bomen en het groen zijn zeer waardevol</p>
<p>Grote parkeerdruk in de buurt, niet alleen maar ook de het parkeren door mensen die de stad bezoeken en werken</p>
<p>Met ruim 100 extra te realiseren parkeerplaatsen, zal de mobiliteit in de buurt behoorlijk toenemen ten opzichte van huidige status. Met één hoofdontsluiting, Sluisstraat, maken wij ons daar zorgen over. Helemaal gegeven de enorme gehorigheid van deze straat door de bestrating.</p>
<p>Bij het zien van de plannen was ik zeer teleurgesteld dat er zo weinig echte originele panden behouden worden</p>
<p>Ik maak me zorgen dat de groene wal langs de Buitengracht (voor een deel) verdwijnt.</p>
<p>Parkeerdruk in de wijk Buitengracht is momenteel al te hoog.</p> <p>Hoogbouw is niet passend in de Raambuurt, bovendien staan aan de IJssel al voldoende hoge gebouwen.</p> <p>De hoogbouw aan de gracht zal leiden tot meer geluid dat over het water ver reikt en derhalve voor geluidsoverlast zorgt.</p>





<p>Parkeren: minimaal 1 parkeerplek per woning, het liefst 1.5. Of gebruikmaken van de parkeergarage onder de brug.</p> <p>Verkeersveiligheid: manieren om snelheid te minderen in de Sluisstraat of Raamstraat.</p> <p>Impact van niet-woonfuncties: goed kijken naar gevolgen qua geluid en verkeersbewegingen, toevoeging aan het karakter van de buurt</p> <p>Fundering: Wetende dat veel oude huizen op oude en half op funderingen staan, wat is de impact van het bouwen/trillingen?</p> <p>Meer groen is altijd goed, het liefst als het ook de functie heeft als speelvoorziening.</p>
<p>De hoogte van het appartementencomplex is buiten proporties voor een woonwijk met veelal huizen van 3 verdiepingen.</p>
<p>Ik denk trouwens ook dat er kansen zijn om mee te liften met werkzaamheden om eigen woning te verduurzamen. Dus ik maak me niet alleen zorgen.</p>
<p>Laadpalen vind ik altijd belangrijk. We gaan straks met z'n allen elektrisch rijden, daar moet op geanticipeerd worden. Duurt best nog wel even totdat er geen auto's met fossiele brandstof rijden, maar de transitie vraagt wel om iets meer vaart. Zeker in een wijk waar mensen niet op eigen terrein kunnen opladen. De hoogte van 11 verdiepingen is wel erg hoog. Heb het gevoel dat het zo door de projectontwikkelaar ingezet wordt op 11, buurt gaat commentaar leveren en we komen uit op 6 of 7 verdiepingen. Zet de ontwikkelaar in op 7 verdiepingen, dan komt er ook reactie uit de buurt en kom je op 3 of 4 verdiepingen uit. Lijkt mij niet vreemd dat de hoogte van het Pothoofd ongeveer als richtlijn gaat gelden. Het hoeft echt niet allemaal laag te zijn, daar hebben we met z'n allen veel te veel nieuwe woningen voor nodig. Daarnaast blijf ik er op hameren om kleine appartementen te creëren. Liever 2 echt kleine units van max € 200.000 dan 1 van € 400.000</p>
<p>Meer woningen, meer verkeers- en parkeerdruk en de straatjes zijn smal. De autoluwe Bergpoortstraat is een verademing. Hoe meer 'blik' er kan worden weggewerkt, hoe beter.</p> <p>Het klimaat verandert: toekomstbestendig</p>
<p>Behoud zoveel mogelijk de oude gevels. Ook van het oude kantoorpand en woonhuis. Het moet duidelijk zichtbaar blijven dat senzora er vroeger zat. Hierdoor wordt de rijke geschiedenis behouden. Ook omdat de wijk het dicht tegen het historische centrum ligt wil je hier geen te hoge woontorens. Dit is van invloed op het stadszicht en te zichtbaar wanneer je de stad binnenkomt vanaf de wilhelminabrug. Een mooie overloop van de oude panden in nieuwbouw is belangrijk. Dat is duurzamer dan te veel blokken woningen. Laat de architectuur zoveel mogelijk aansluiten op de oude gebouwen die er al staan.</p>
<p>. Er is nog geen beeld geschept van omvang en projzen van de woningen. eenpersoons huishoudens maken inmiddels 40 0/0 van de samenleving uit!! Wordt daar voldoende rekening meegehouden? Wordt de Max. koopprijs voldoende gebaseerd op 1 modaal inkomen?</p> <p>. Nu het fietsgebruik toeneemt en aangemoedigd moet worden boven autoverkeer lijkt een gemeenschappelijke stalling en elektrische oplaadmogelijkheden ook voor (motor)fietsen wenselijk in het nieuwe plan.</p> <p>. Zijn gemeenschappelijke binnen- en buiten doe ruimtes tuin, klussen/herstel, creatie, als invulling van het gestelde vernieuwende en duurzaam woonklimaat mogelijk</p> <p>. Groen moet gedeeld worden tussen mens en dier. Hoe kan iedereen daar plezier aan beleven. Aub zo min mogelijk stenen!</p> <p>. Bouw mbv duurzaam- electrisch aangedreven auto's, machines ed</p> <p>.Gegarandeerde start bouw en opleverdata bij aanvang sloop. Maandenlange braakligging voorkomen.</p> <p>. Naast Senzora is er nieuwbouw op het Sluiskwartier. Wordt er optimaal samengewerkt?</p>
<p>Doorstroming verkeer problematisch</p>
<p>Ontsluiting Raambuurt, via Sluisstraat of Bergpoortstraat, nogal beperkt. Te vrezen valt voor toename verkeersoverlast. Wel erg hoog bouwvolume van enkele appartementengebouwen: waarom wedijveren met het Pothoofd? Het plan kenmerkt zich door hoge stedelijke verdichting. Echt groen kan het plan niet genoemd worden. Of wordt voorzien in groene gevels?</p>
<p>De parkeerdruk is nu al hoog.</p> <p>Het is een hele kinderrijke buurt, er zijn maar 2 toegangswegen. Voor een kleine en ingesloten buurt betekend dit veel extra verkeer. Met de laagbouw hebben wij geen problemen, voor de hoogbouw vinden we deze buurt te klein. Dan komen we weer terug op de parkeerdruk, de ingesloten ligging en de verkeersveiligheid.</p>
<p>Nu al heel veel hondenuitlaters over Raambrug naar IJssel met poep en pis</p>
<p>Met meer dan 100 appartementen gaat het complex flinke impact hebben op de direct omwonenden en de verkeerssituatie in de hele wijk. Dit moet zeer goed bekeken worden. Het is nu echter wel tijd om de de oude fabriek te gaan vervangen</p>
<p>Vele aanvullende verkeersbewegingen voor onze buurt, slechts twee wegen in/uit.</p> <p>Durf , als gemeenteregelgeving, over schuttingen heen te kijken. We weten, hebben kennis, om het tot een aanvaardbare oplossing te komen.</p>
<p>De woontorens zijn veel te hoog, onze privacy in onze achtertuin is in het geding.</p> <p>Bouwwerkzaamheden, met name heien zal invloed hebben op ons huis.</p> <p>Het markante pand aan de oever van de gracht moet behouden blijven, inclusief de mooie hoge bomen die aan de waterkant staan.</p>
<p>Te weinig parkeerplaatsen voor zoveel mensen.</p> <p>Zorgen over verzakking/scheuren huizen</p>



Zie boven en dat het looppad langs het water vast een hangplek worden
Het is gewoon belachelijk dat in een woonwijk zo hoge flatgebouw word gebouwd
Aandachtspunt 1: bereikbaarheid van hulpdiensten van de Bergsingel. Indertijd mocht Sensora de Bergsingel niet afsluiten. De bocht via Raamdwardsstraat is te krap.
Aandachtspunt 2: de hoogbouw past niet in het beeld van deze buurt en dit deel van de stad. Waarom zover de lucht in? Dit zullen alleen commerciële redenen zijn.
Fundering hiervoor zal veel diepte nodig hebben, wat mogelijk risico voor omringende panden met zich mee gaat brengen.
er zijn veel parkeer garages van vve's in de raambuurt, het zou goed zijn als er voor de mensen die daar moeten parkeren ook in de wijk hun auto kunnen opladen
er zijn veel interessante oude gebouwen in het senzora complex, het zou mooi zijn als er daarvan zoveel mogelijk behouden blijven
Ik ben bang dat er teveel druk verkeer in de raamstraat komt, veel geluidsoverlast, slaan met autodeuren, scooters, te hard rijden (of komen er drempels?) etc. Verder vind ik het hoogste gebouw, direct aan het water, en het gebouw op de hoek veel te hoog, dit geeft een lelijk aanzien!! Geen gezicht. Jullie hebben nu de kans er echt iets moois van te maken. Ook zie ik dat er veel donkere stenen gebruikt worden, dit is i.v.m. de klimaatverandering niet meer van deze tijd. Donkere stenen nemen veel warmte op en houden warmte vast, lichtere stenen gebruiken is veel beter en geeft een minder sombere aanblik. Verder ben ik bang voor het zware verkeer dat er door de straat zal gaan en dat dit, buiten veel geluidsoverlast, uitlaatgassen etc, scheuren in de muren van ons appartementencomplex zal veroorzaken door de trillingen. Gaan jullie eventuele schade aan ons gebouw vergoeden? Zorg voor zoveel mogelijk bomen, deze geven schaduw en verkoeling. Verder vind ik het super dat de parkeerplaatsen onder de grond komen, parkeerplaatsen bovengronds heb ik altijd doodzonde van de ruimte gevonden en lelijk. Ook hoop ik dat de bomen die er al staan in dit gebied behouden blijven, er is al meer dan genoeg gekapt in en rond Deventer.



### Vraagstelling vraag 5:

Ben je bereid om tijd vrij te maken voor overleggen met de betrokken partijen opdat er goede plannen ontstaan?

- Ja
- Nee
- Ik sta volledig achter het Masterplan

### Antwoorden vraag 5:

Ben je bereid om tijd vrij te maken voor overleggen met de betrokken partijen opdat er goede plannen ontstaan?

114 antwoorden







## Bron verantwoording:

In totaal hebben 118 mensen de enquête ingevuld, iedereen heeft hierbij zijn/haar naam, straat + huisnummer en e-mailadres opgegeven.

Deze gegevens zijn vanwege privacy niet meegenomen in dit document. Wel geven we hieronder in een staafdiagram inzicht in welke straten het in de raambuurt betreft

