

SENZORA MASTERPLAN

7 April 2022

KARRES
BRANDS



le Clercq
planontwikkeling



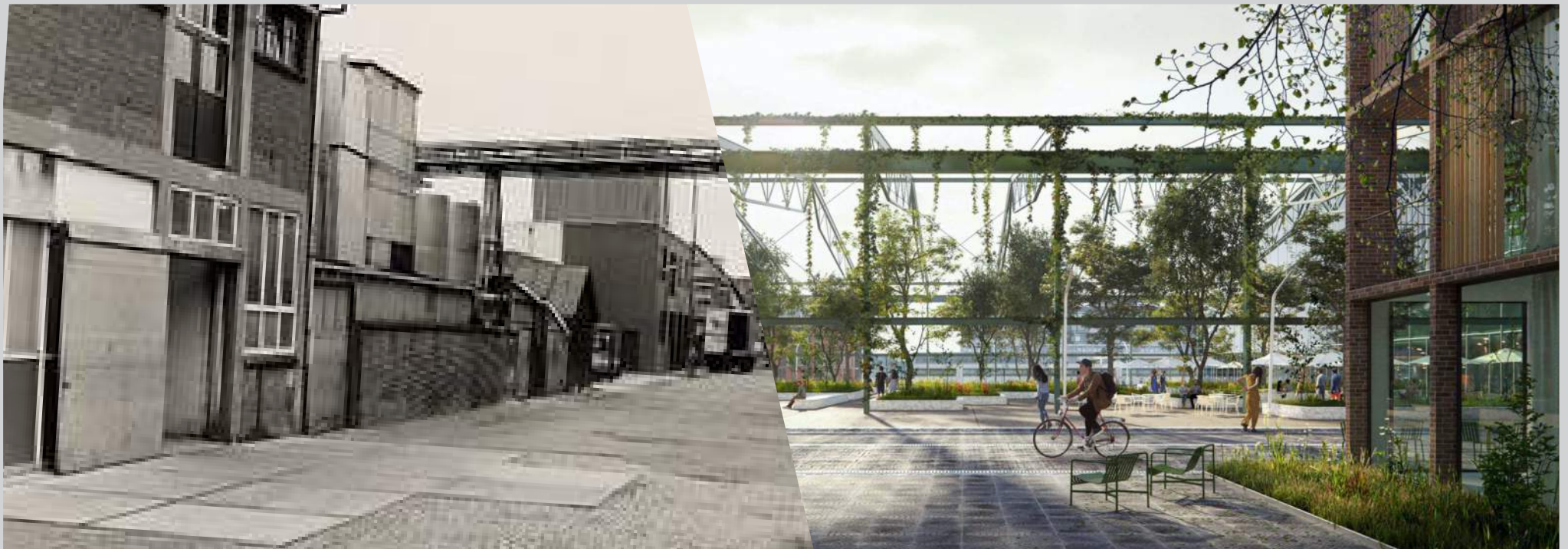
Inhoud

1. INLEIDING	4	4. PLANCONCEPT	36
		Raamwerk	38
2. CONTEXT EN ANALYSE	8	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
3. ONTWIKKELPRINCIPES	24	Ruimtelijke opbouw	74
Stedenbouwkundige principes	26	5. VISIE ARCHITECTUUR	80
Onderscheidend woonmilieu, doelgroepen en programma	34	Algemene principes	82
		Erfgoed	86
		Specials aan de singel	87
		6. VOORBEELDUITWERKING ACCENTEN	90
		Accenten	92
		Centraal accent	98
		Bolwerk accent	99
		7. BIJLAGEN	106
		Inventarisatie bestaande gebouwen	
		Technische tekeningen en doorsnedes	
		Civiel- en milieutechnische aspecten	

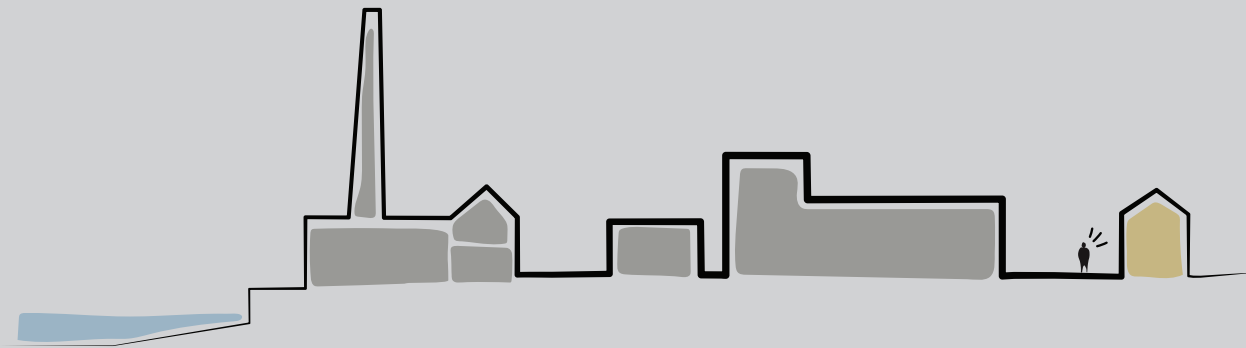
1. Inleiding

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

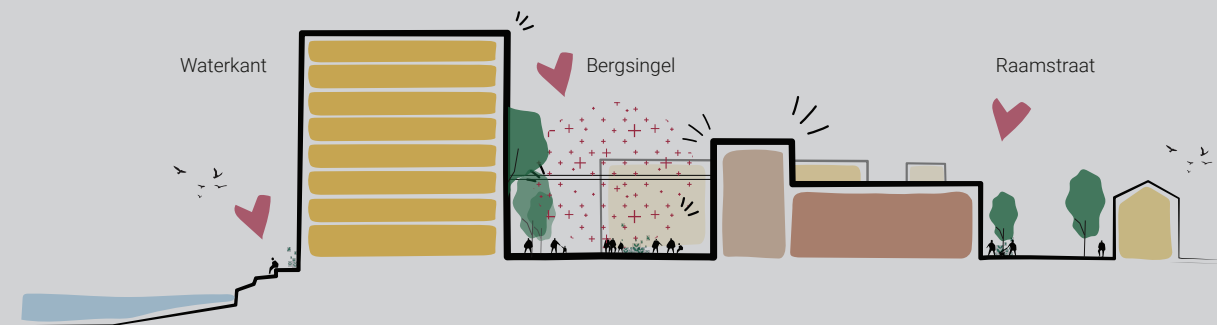
voor groen en verbinding met de stad. Het is de vervolmaking van de ontwikkeling van de Singelzone. De aangrenzende Raambuurt, ook een voormalig industrieterrein, is inmiddels omgetoverd tot een gewilde woonwijk. Ook krijgt de stad hierdoor zijn waterkant op deze plek weer terug.



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

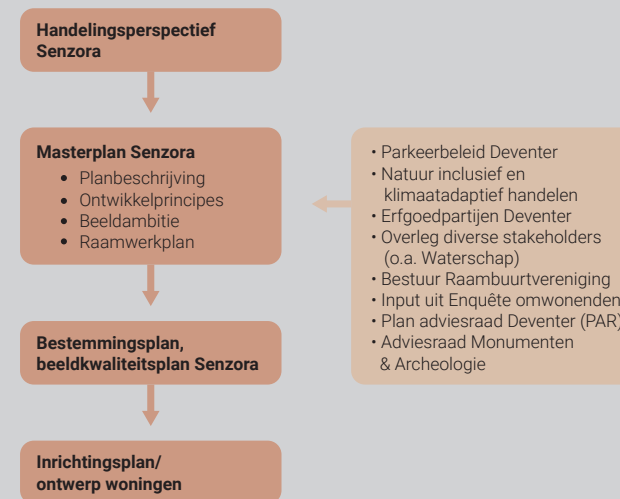
Dit masterplan voor het Sensoraterrein is opgesteld door Le Clercq Planontwikkeling en BPD Ontwikkeling. We leggen hierin de kaderstellende uitgangspunten voor de herontwikkeling van het voormalige Sensoraterrein vast. Met deze kaders voor het toekomstige woongebied leggen we principes op stedenbouwkundig, 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.

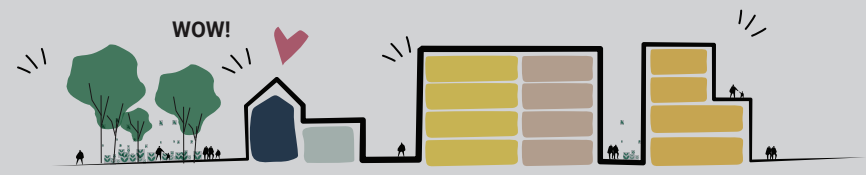
Onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu

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.

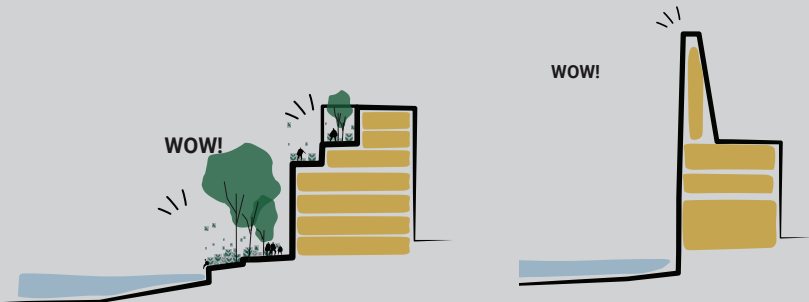
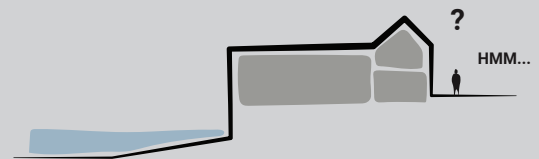


Handelingsperspectief: 'Sluiskom en Buitengracht als verbindend element'



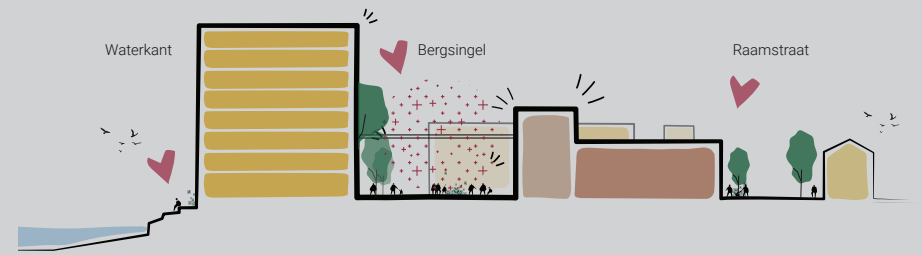
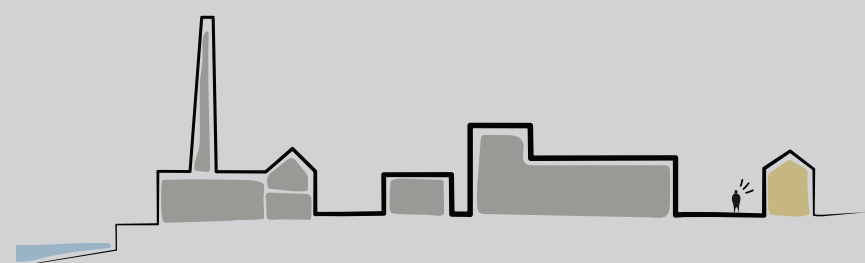
Doorontwikkelen in historisch perspectief

*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*



Onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu

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

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



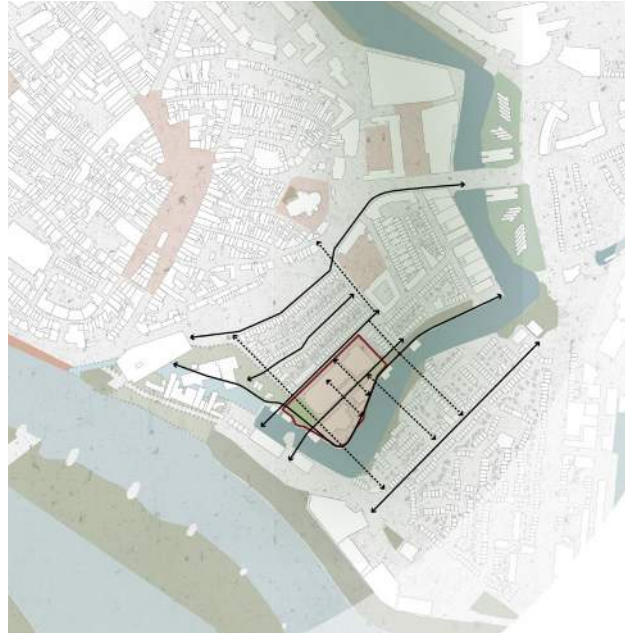
1. Bolwerken: Sensora is onderdeel van de voormalige vestingwerken in een lommerrijke setting



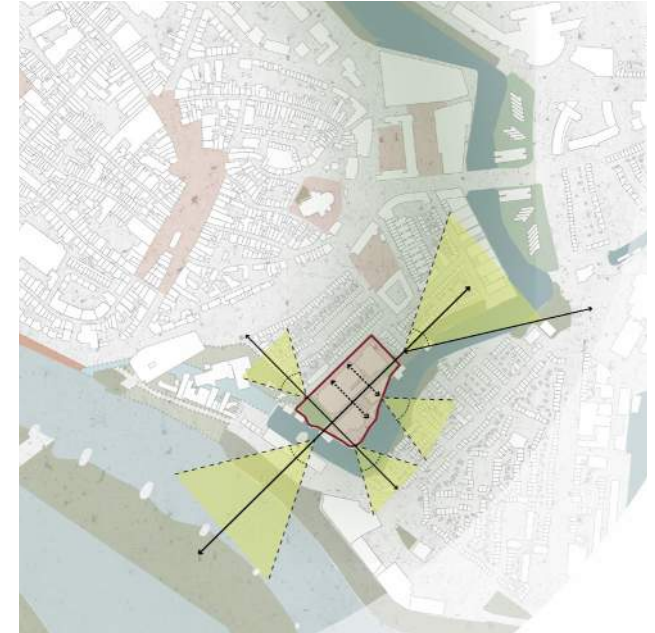
2. Stepping stone en verbindingen

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.

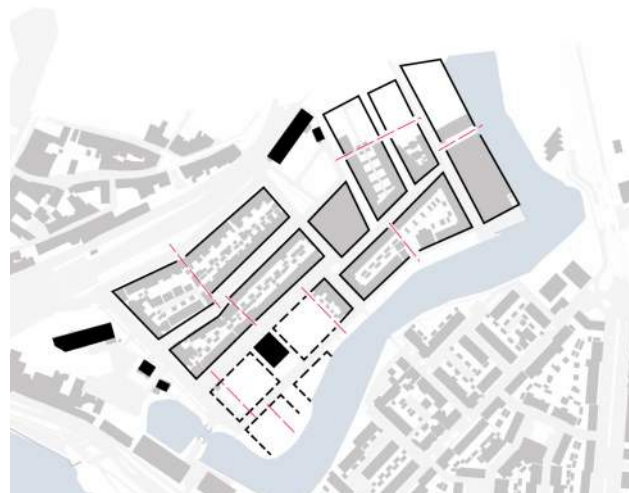
8. Deventerse specials: de omgeving kent ook veel herkenbare *specials*. Dit zijn vaak getransformeerde gebouwen of juist nieuwe toevoegingen, die zijn geïntegreerd in blokken of zelfstandig staan.



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

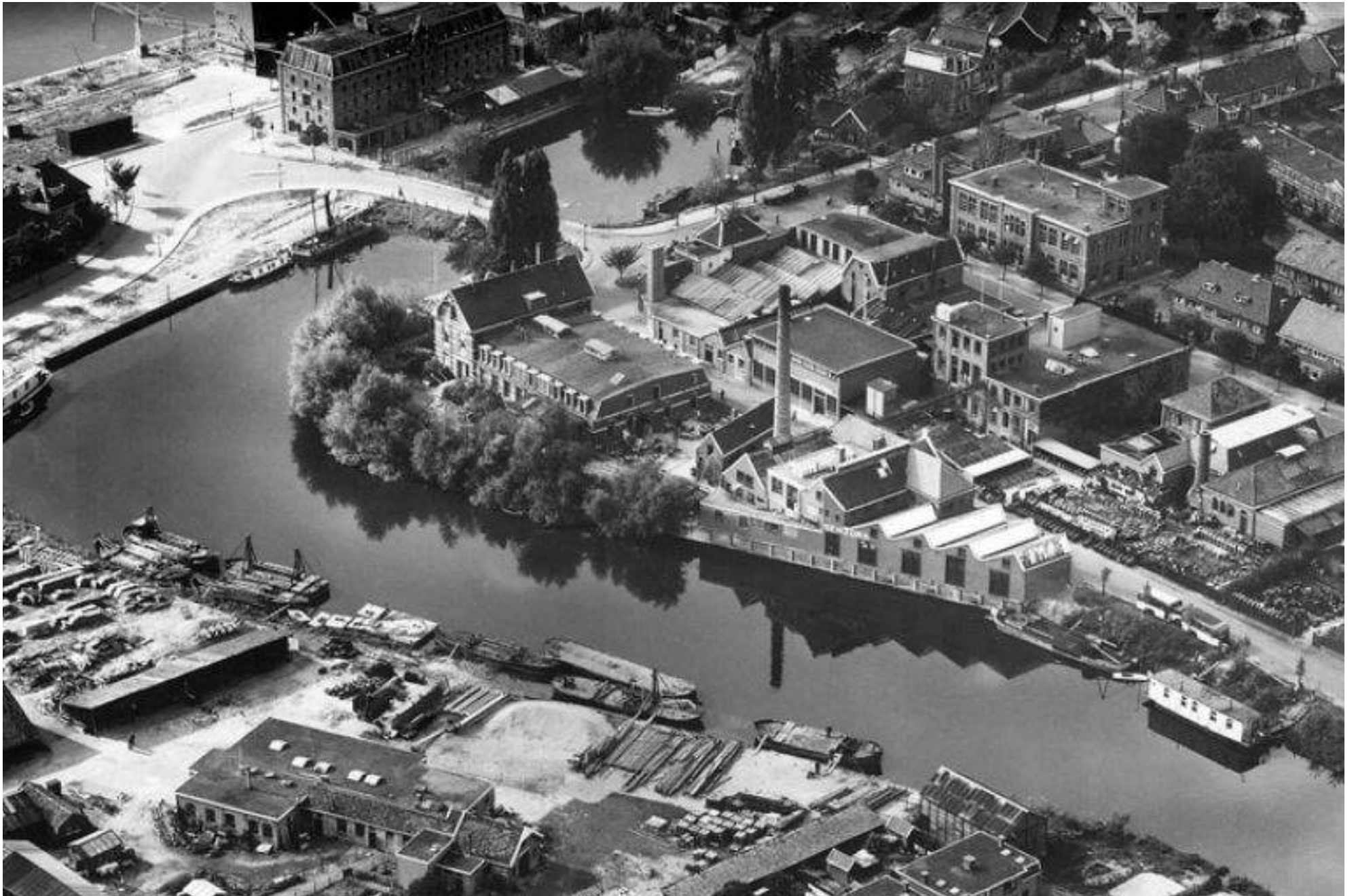
Senzora

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 puien 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



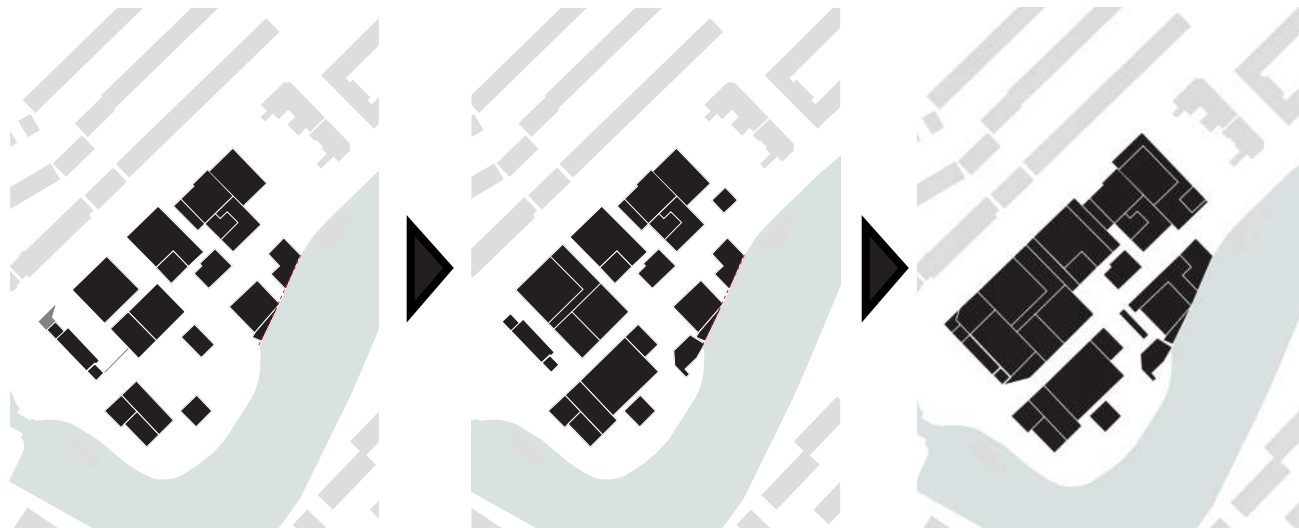
Bergsingel

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.

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.

Sluisstraat 23-25: behouden

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

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.

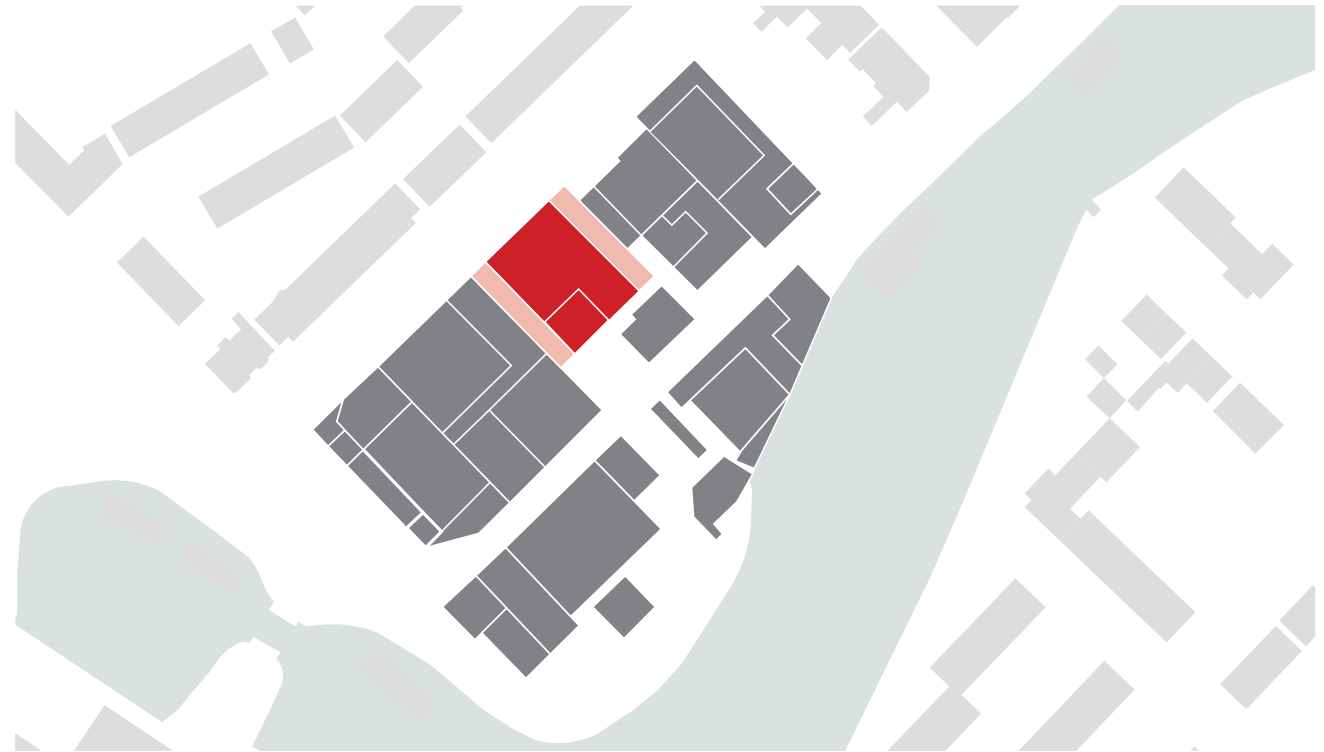
Context

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.

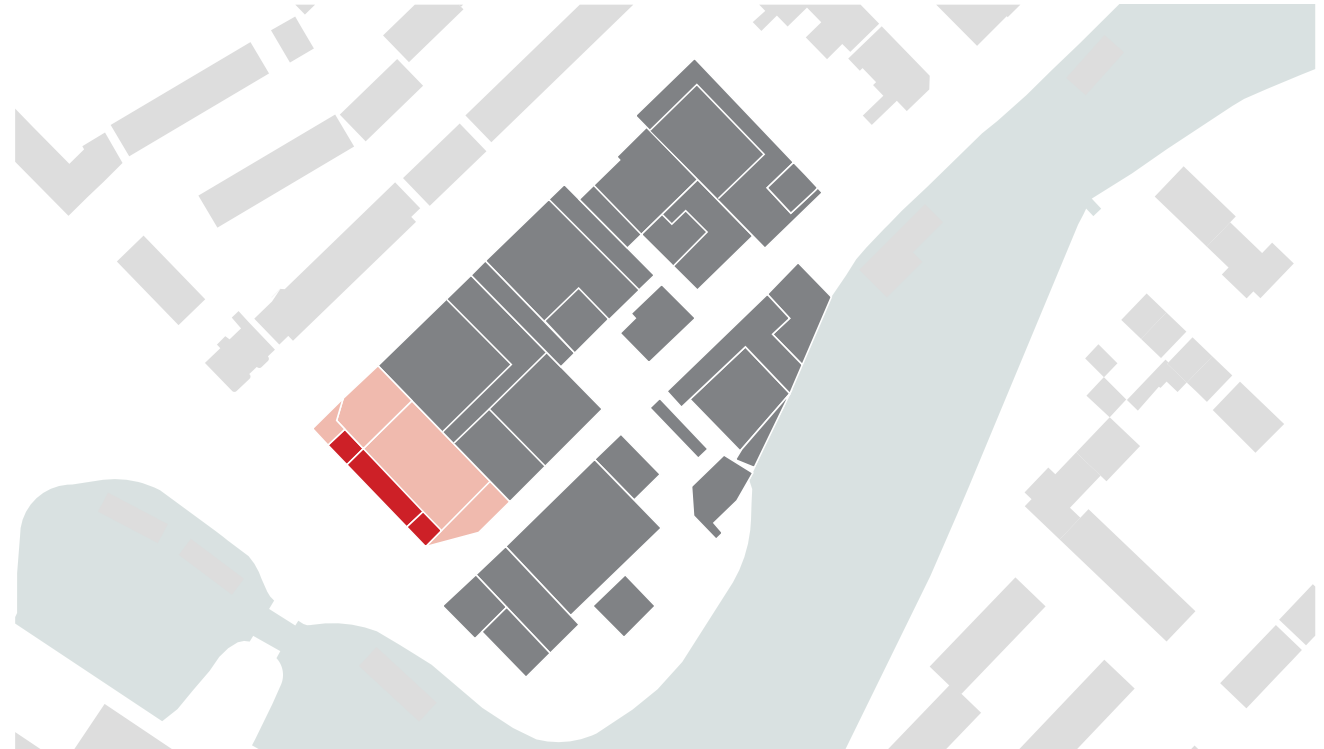
Kantoor/woonhuis

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

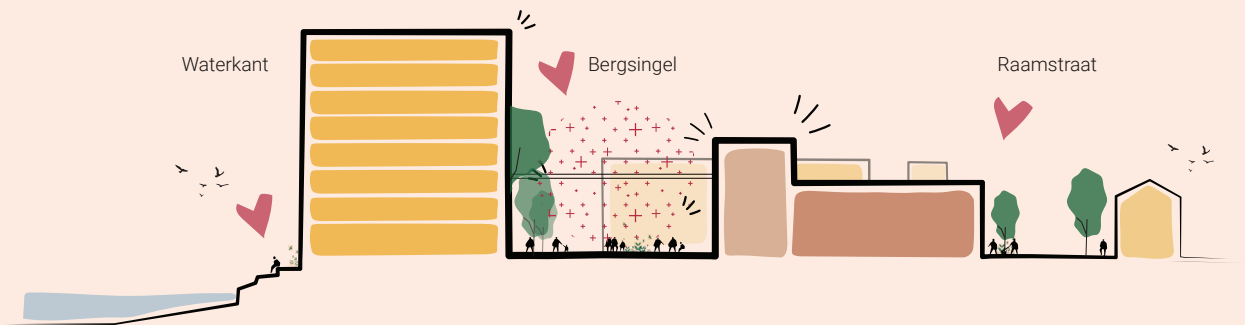
Dit masterplan verwoordt en verbeeldt de ambitie voor de transformatie van Sensora tot een eigenzinnig en levendig binnenstedelijk woonklimaat. Hier zal ruimte zijn voor een diversiteit aan woningen voor mensen die graag in de stad wonen én zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek.

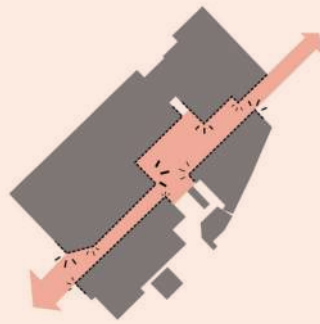
Het masterplan vormt het startpunt voor de ontwikkeling van de transformatie van dit industrieterrein naar een onderscheidend woonmilieu, waarin naast diversiteit in woontypologie ook op kleine schaal voorzieningen worden gerealiseerd.

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.

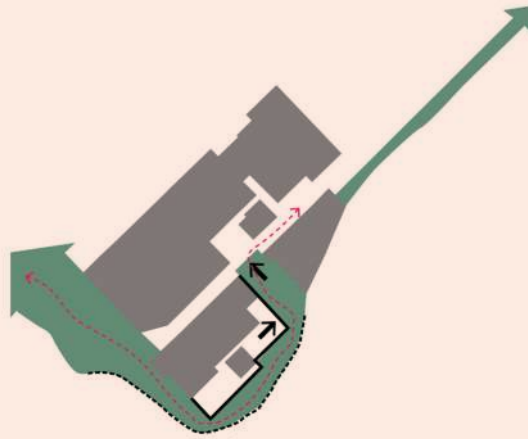
Daarnaast is zijn ligging aan de rand van de binnenstad sterk bepalend voor de kwaliteiten die gerealiseerd worden, zoals de leesbaarheid van historie, de bereikbaarheid en de vergroening. Daarom is er in het plan veel aandacht voor de openbare ruimte, structuur en erfgoed. Het masterplan geeft geen 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





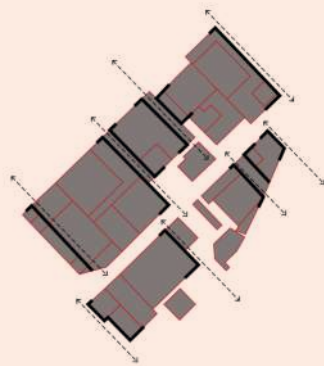
1. Bergsingel
Levendige ruggengraat



2. Bolwerk
Groen, blauw en toegankelijk



3. Raamstraat
Informele woonstraat



4. Korrel
Ensembles op het Sensoratapijt



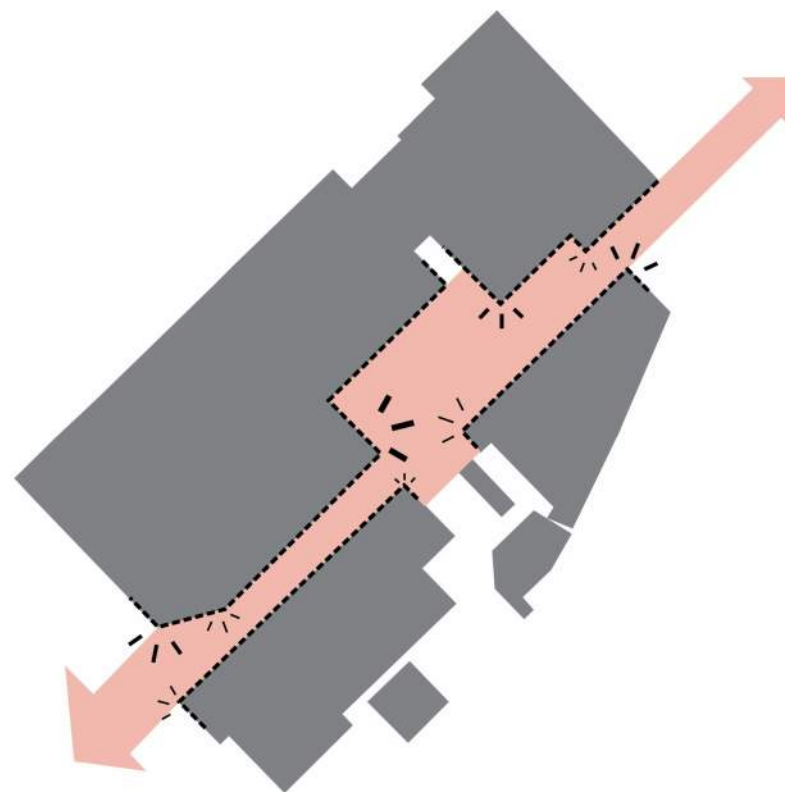
5. Plekken
Herkenbare openbare ruimte

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.

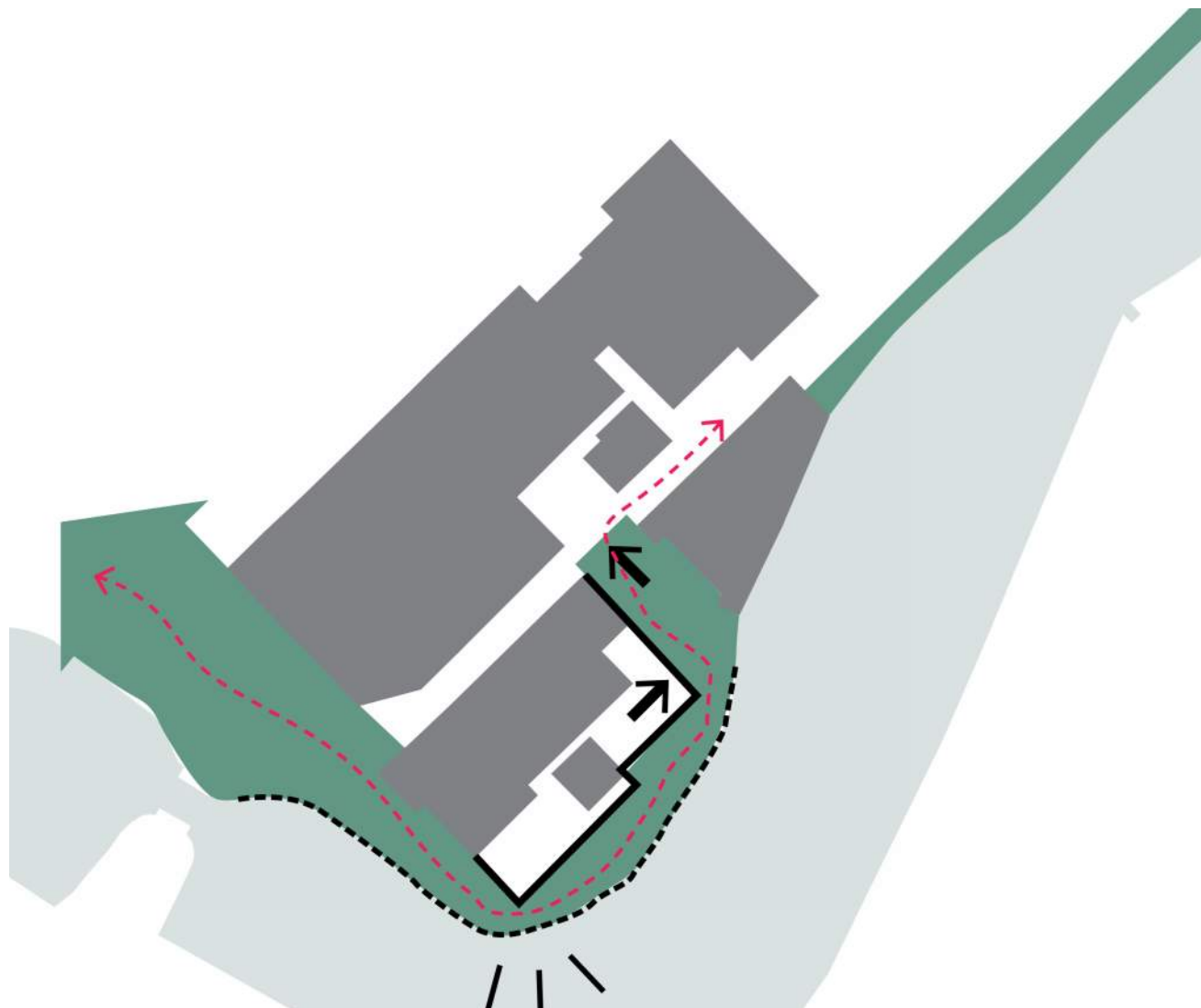
De bijzondere openbare ruimtes van het Sensoraterrein liggen altijd in directe verbinding met de Bergsingel.



2. Bolwerk

Groen, blauw en toegankelijk

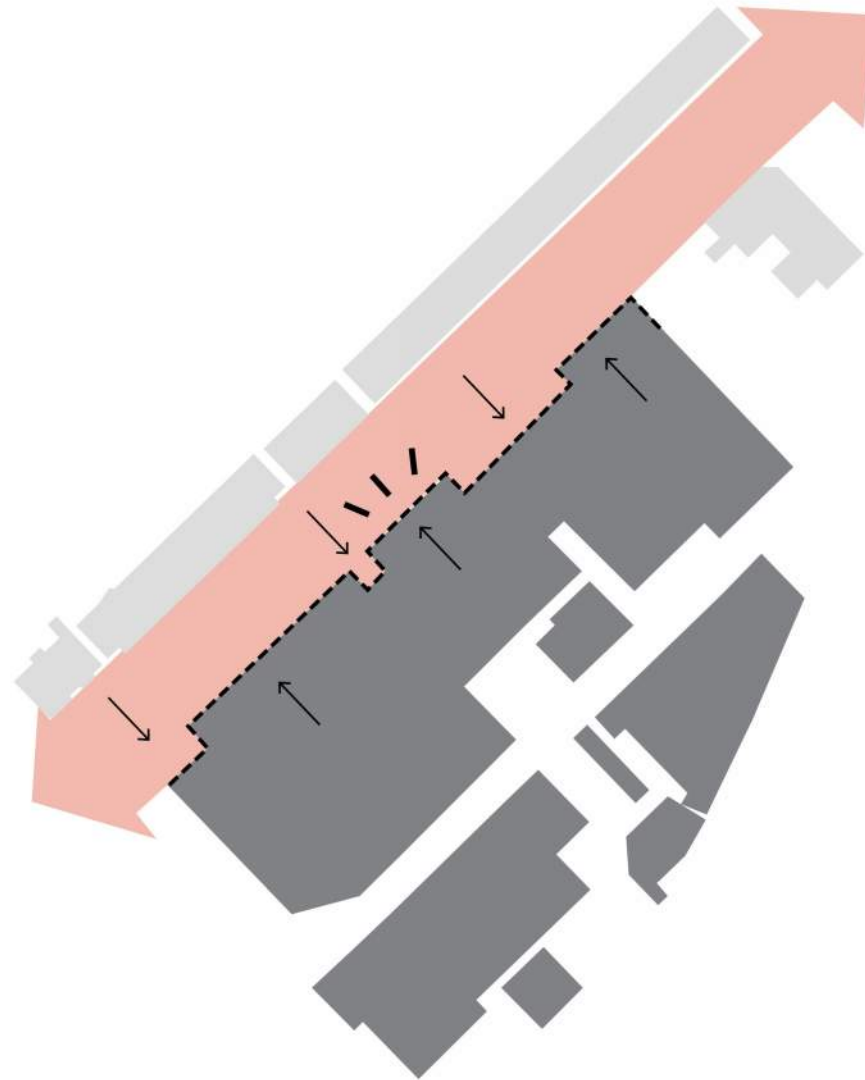
Het bolwerk krijgt opnieuw een groen karakter en vormt daarmee een contrast met het stenige Nassaubolwerk. Het moet toegankelijk en uitnodigend zijn voor iedereen. De doorwaadbaarheid van het plangebied moet ervoor zorgen dat het water van de singel in het plangebied zichtbaar en ervaarbaar is. Op een 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.



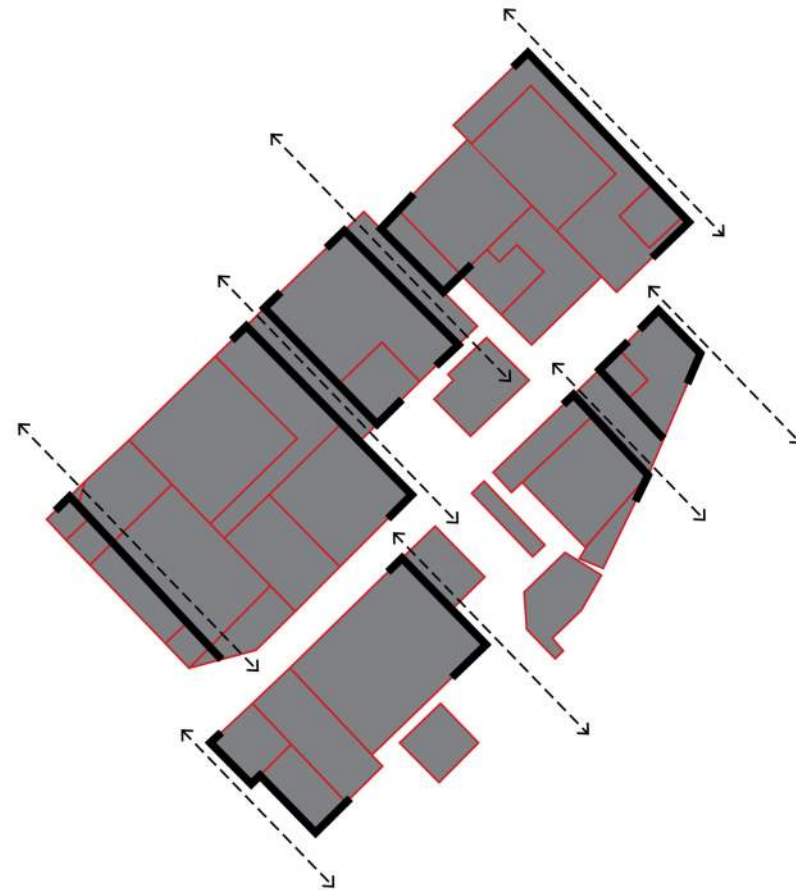
4. Korrel

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.

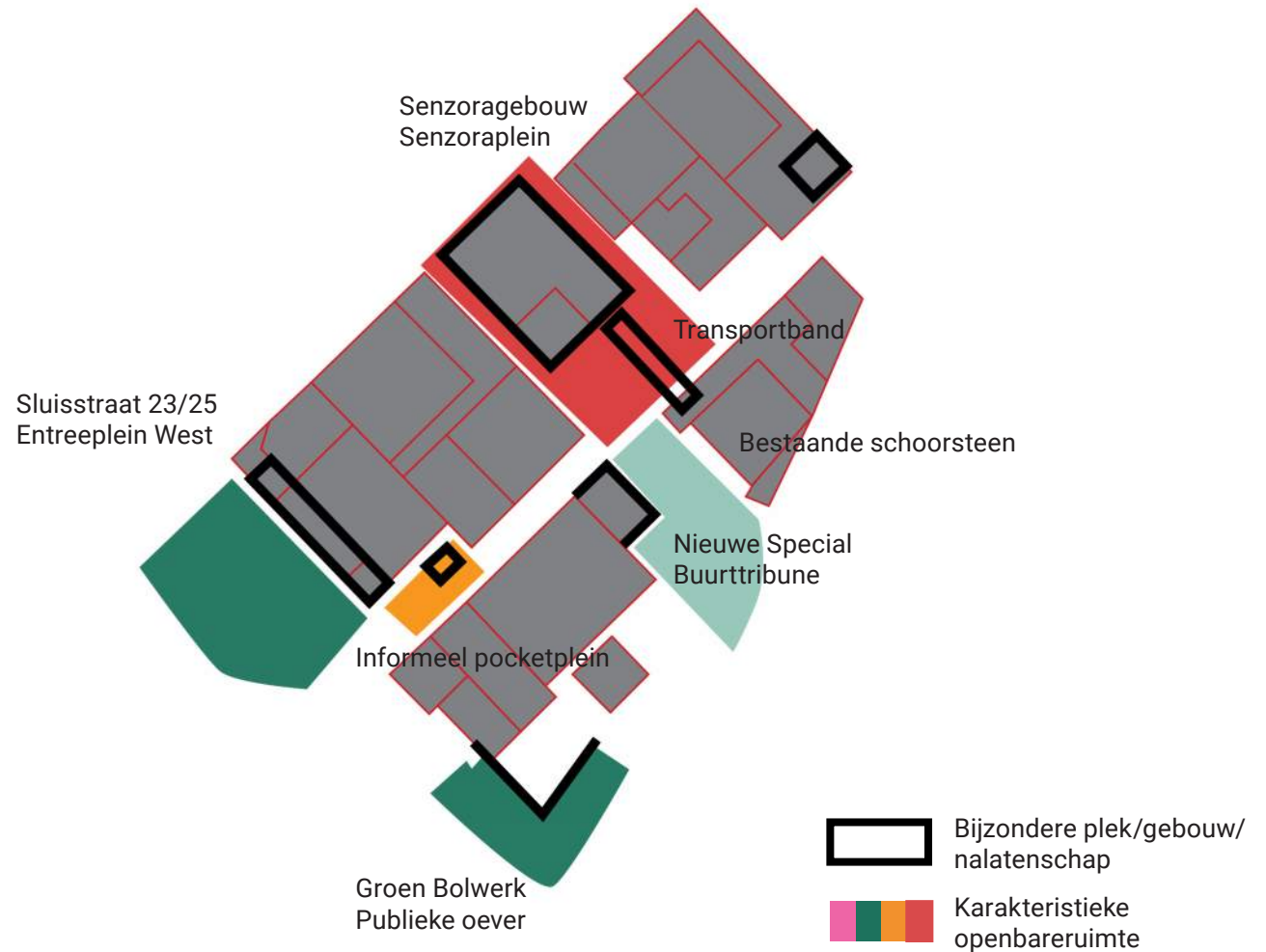


5. Plekken

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.



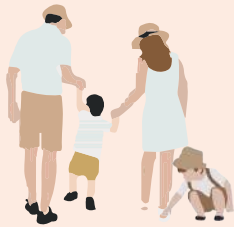
vitale senioren



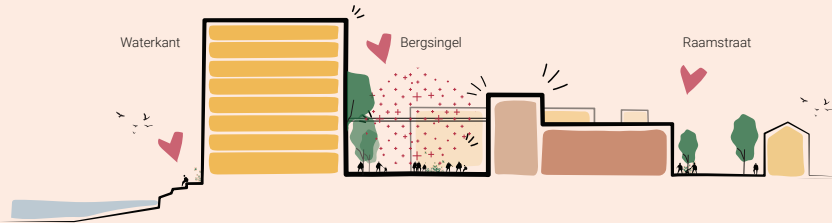
jonge professionals



stadse gezinnen



stadse gezinnen



creatieve stedelingen



kangoeroe gezinnen



jongeren



stadse gezinnen



vitale senioren

4. PLANCONCEPT

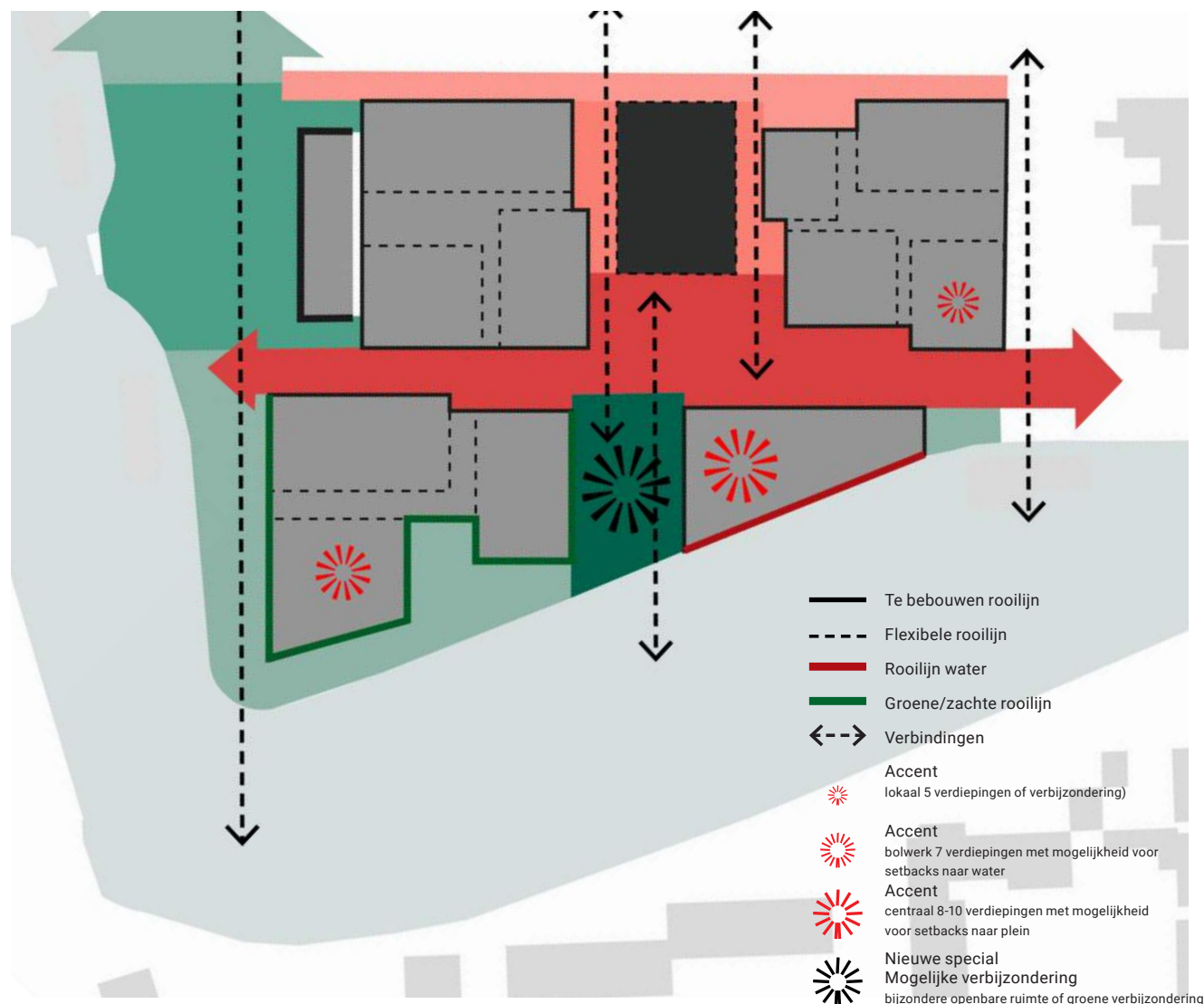
Planconcept

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.

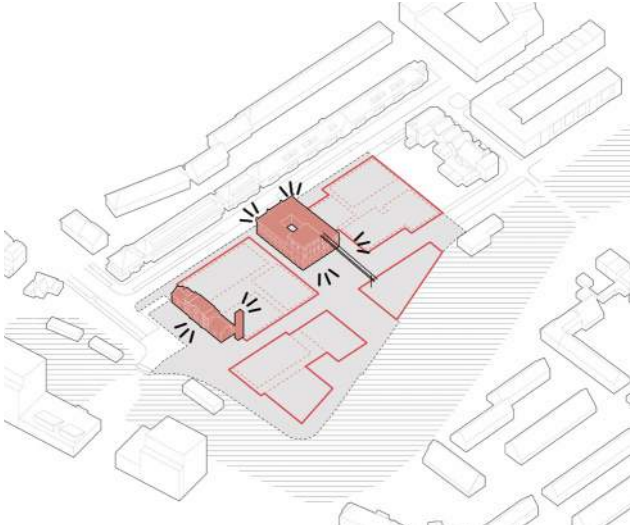
We hebben in ons ontwerp aansluiting gezocht met de structuurlijnen en ontwerpingrediënten van de omgeving. Net als de vroegere industriële complexen is het plan zeer gevarieerd en divers opgebouwd maar tegelijkertijd wordt het een helder leesbaar stuk stad. De openbare ruimte zorgt voor eenheid en verbindt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

Raamwerk

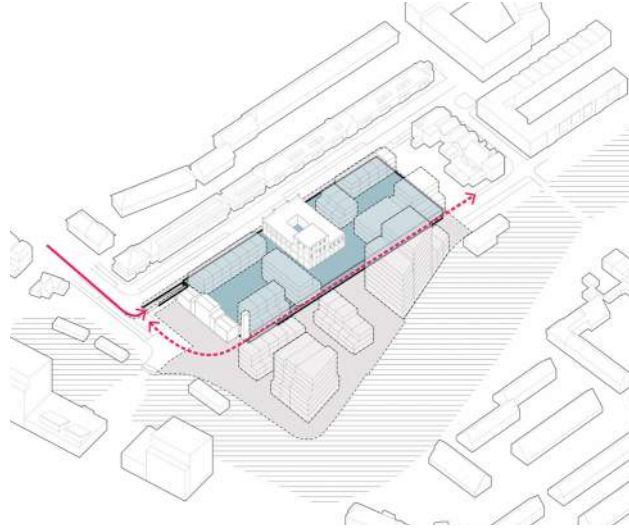


Planconcept

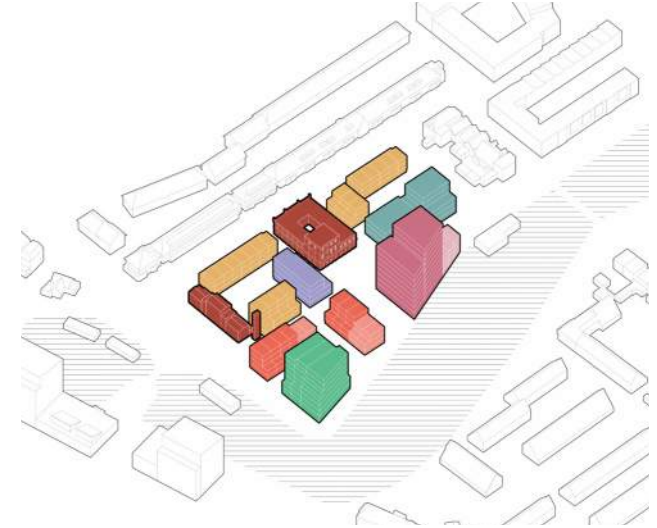
Planbeschrijving per thema



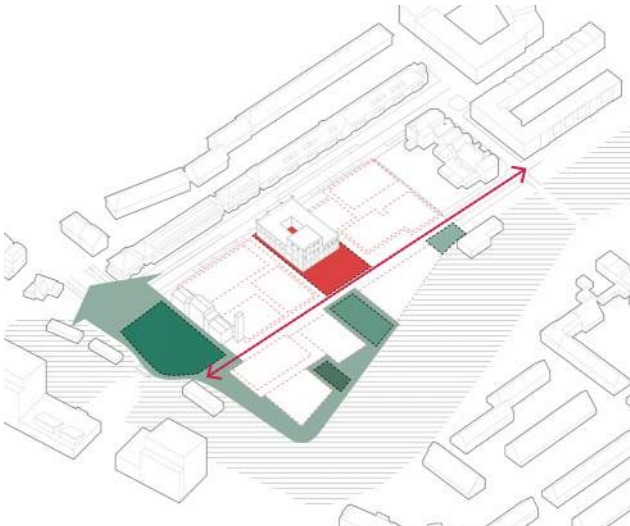
1. Erfgoed als basis



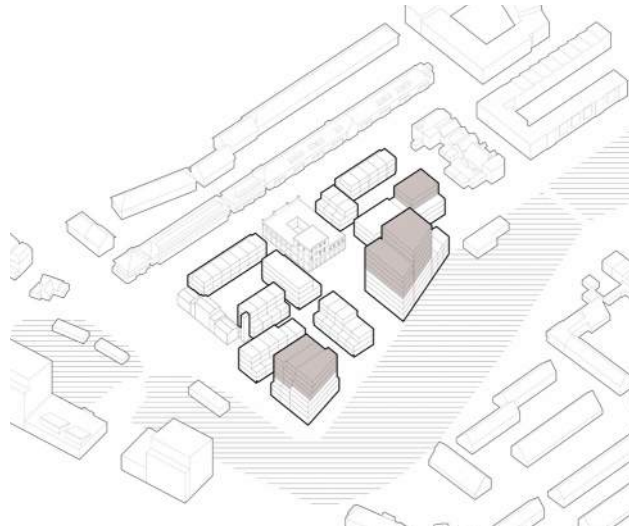
3. Mobiliteitsconcept



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.

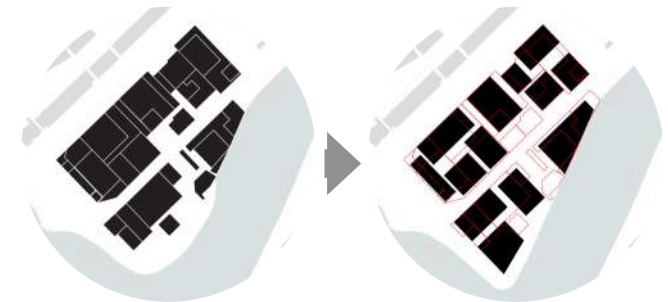
Erfgoed als basis

Stedenbouw: structuur als identiteit

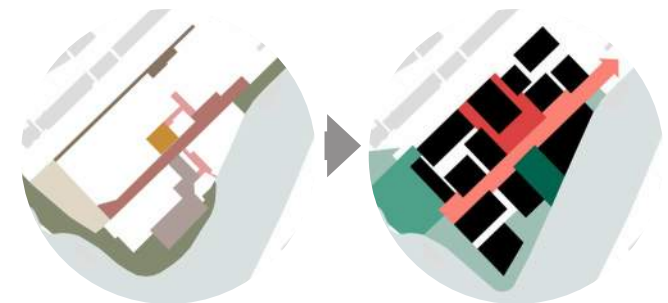
De organische groei van het Sensoracomplex is zichtbaar in de grillige morfologie. De fabriek is een mozaïek van gebouwde en open delen. Aan het begin van de vorige eeuw was de balans tussen open en dicht sterker, maar in de loop der tijd is het complex verder dichtgeslibd. Deze diversiteit van open 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.

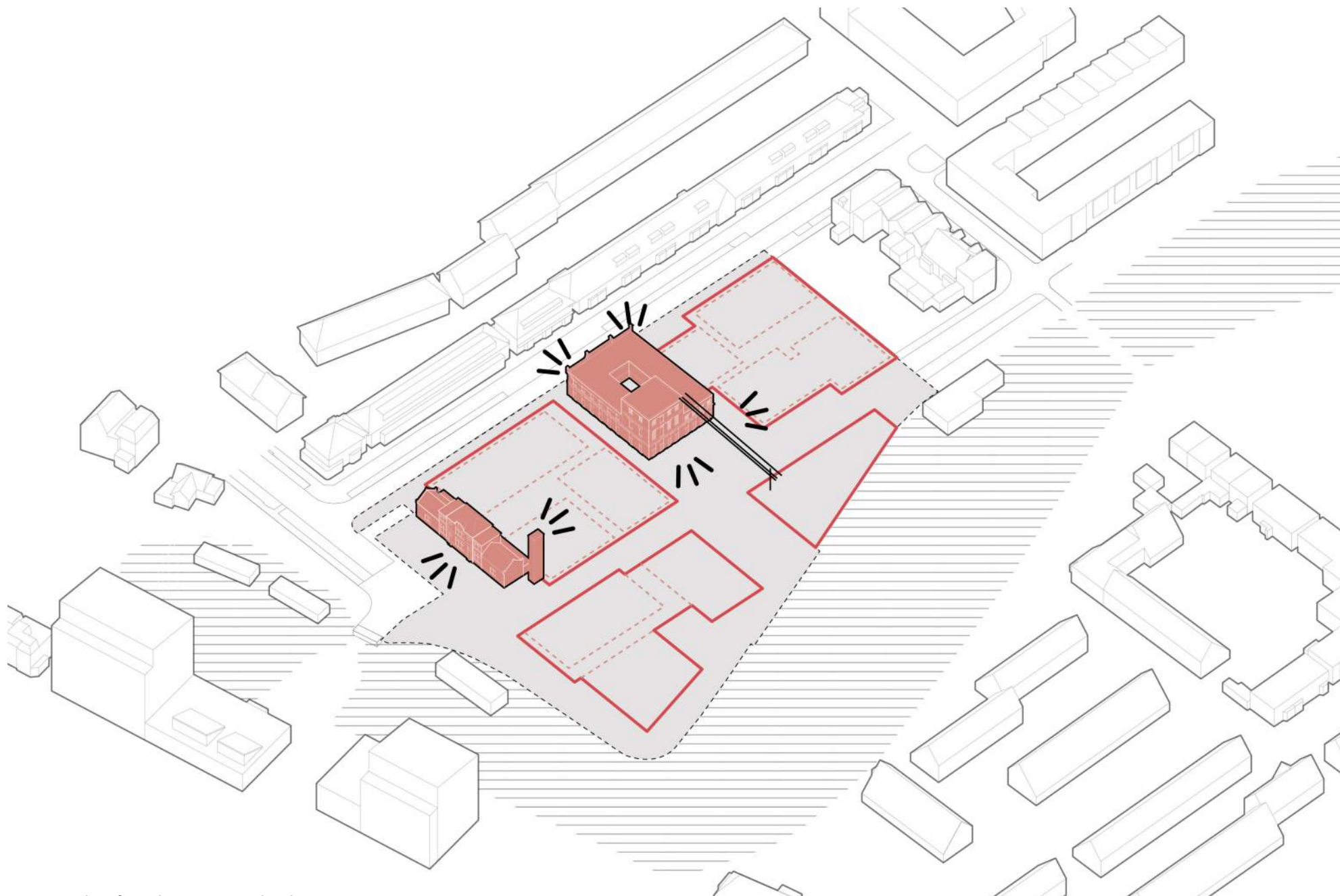
In de nieuwe opzet voor het Sensoracomplex kunnen alle bewoners en bezoekers van de Raambuurt van de nieuwe routes en pleinen profiteren. Met name de volledige bereikbaarheid van de waterkant is een aanwinst voor de buurt en de alle andere inwoners van Deventer.



Massa



Ruimte



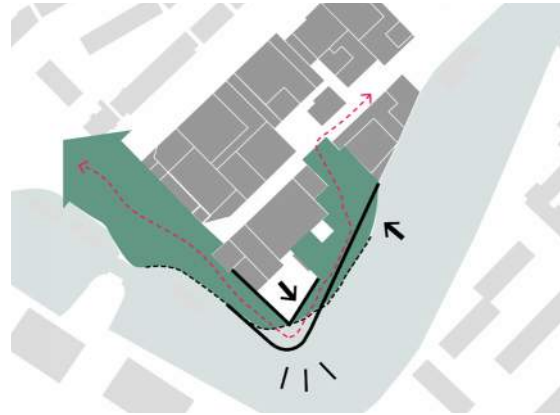
Raamwerk erfgoed: structuur als identiteit

Planconcept

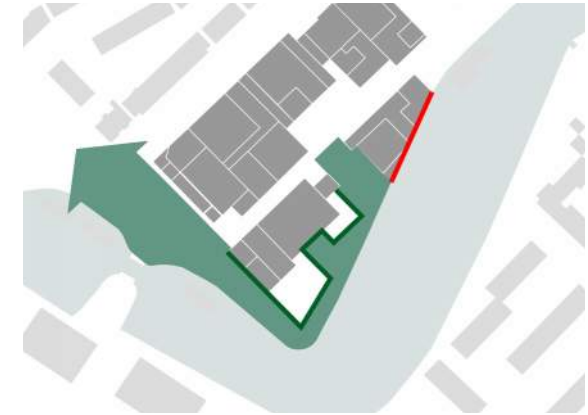
Erfgoed als basis

Groen en water: het bolwerk weer zichtbaar

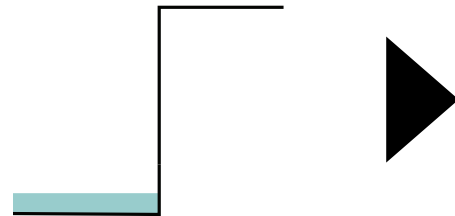
Een belangrijke ingreep bestaat uit het zichtbaar en bereikbaar maken van de Buitengracht. In het onderliggende plan wordt de waterkant weer een plek om te verblijven en rond te lopen. Zowel de industriële waterkant als de zachte, groene bolwerken zijn voor ons inspiratie voor de herinrichting. Het een 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.



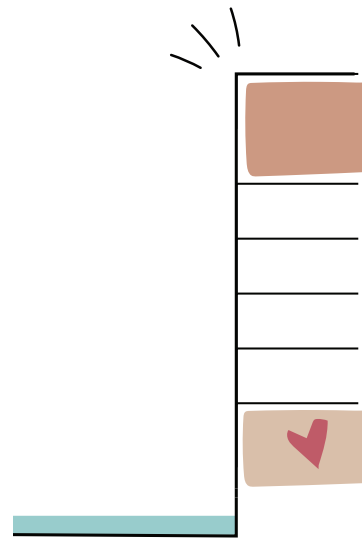
Principe oeveraanpassing en compensatie op eigen terrein



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



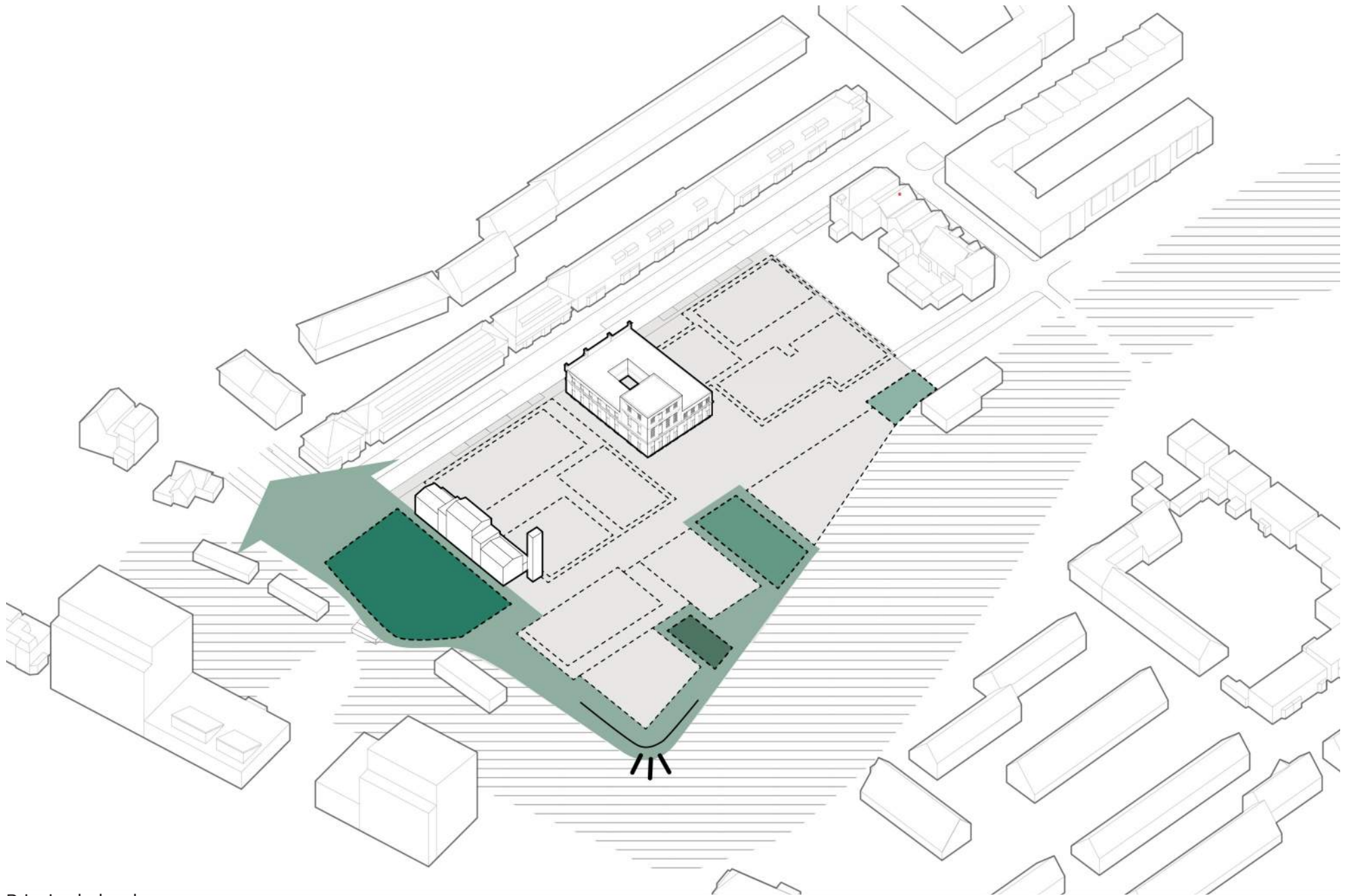
Bestaande situatie



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



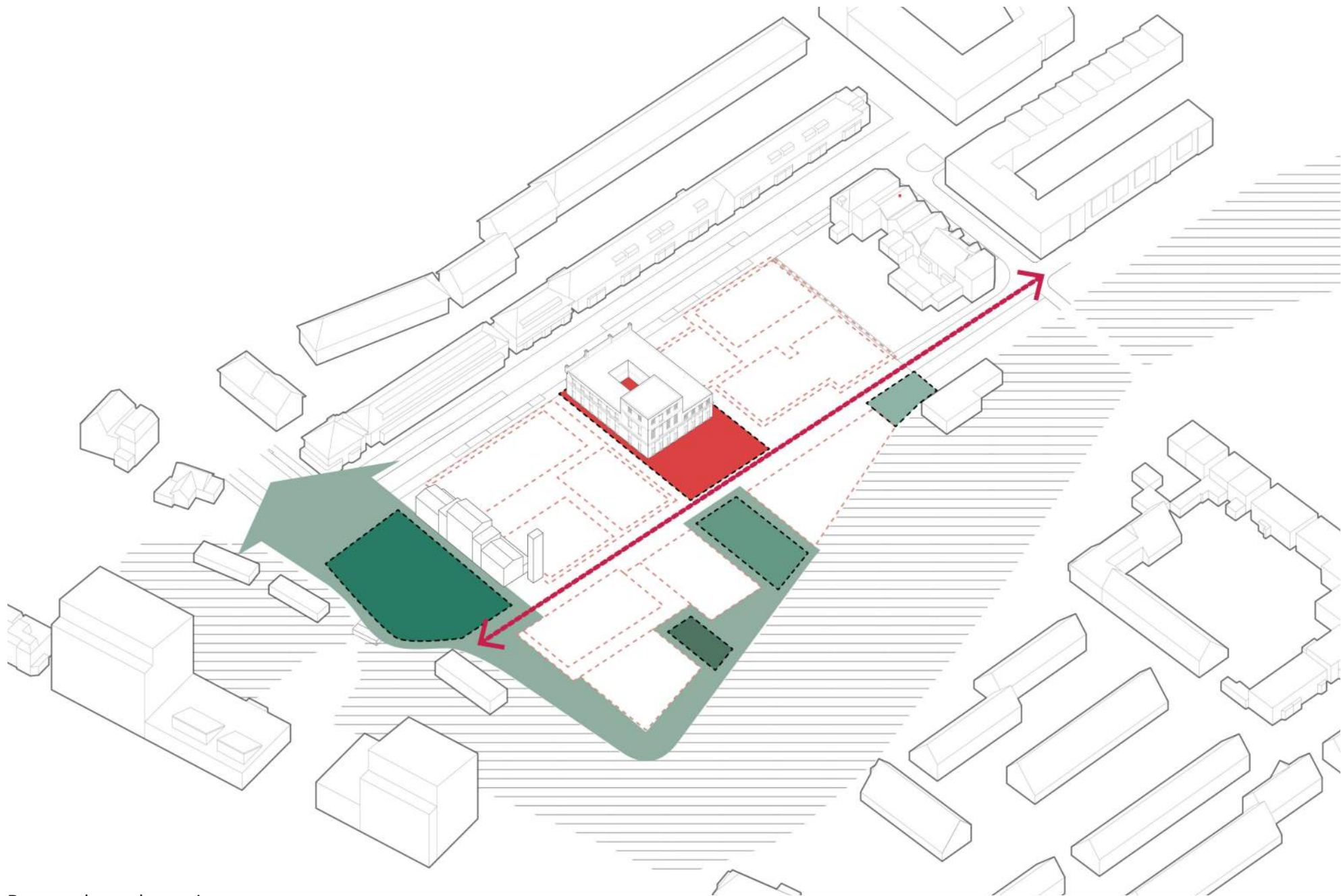
Raambuurt aan de Singel



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



Overgang van groen in verharding



Raamwerk openbare ruimte

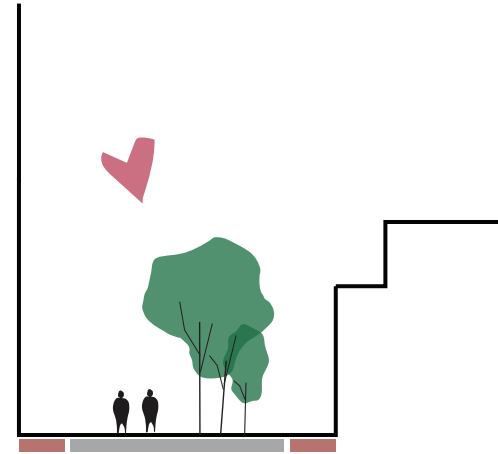
Planconcept

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

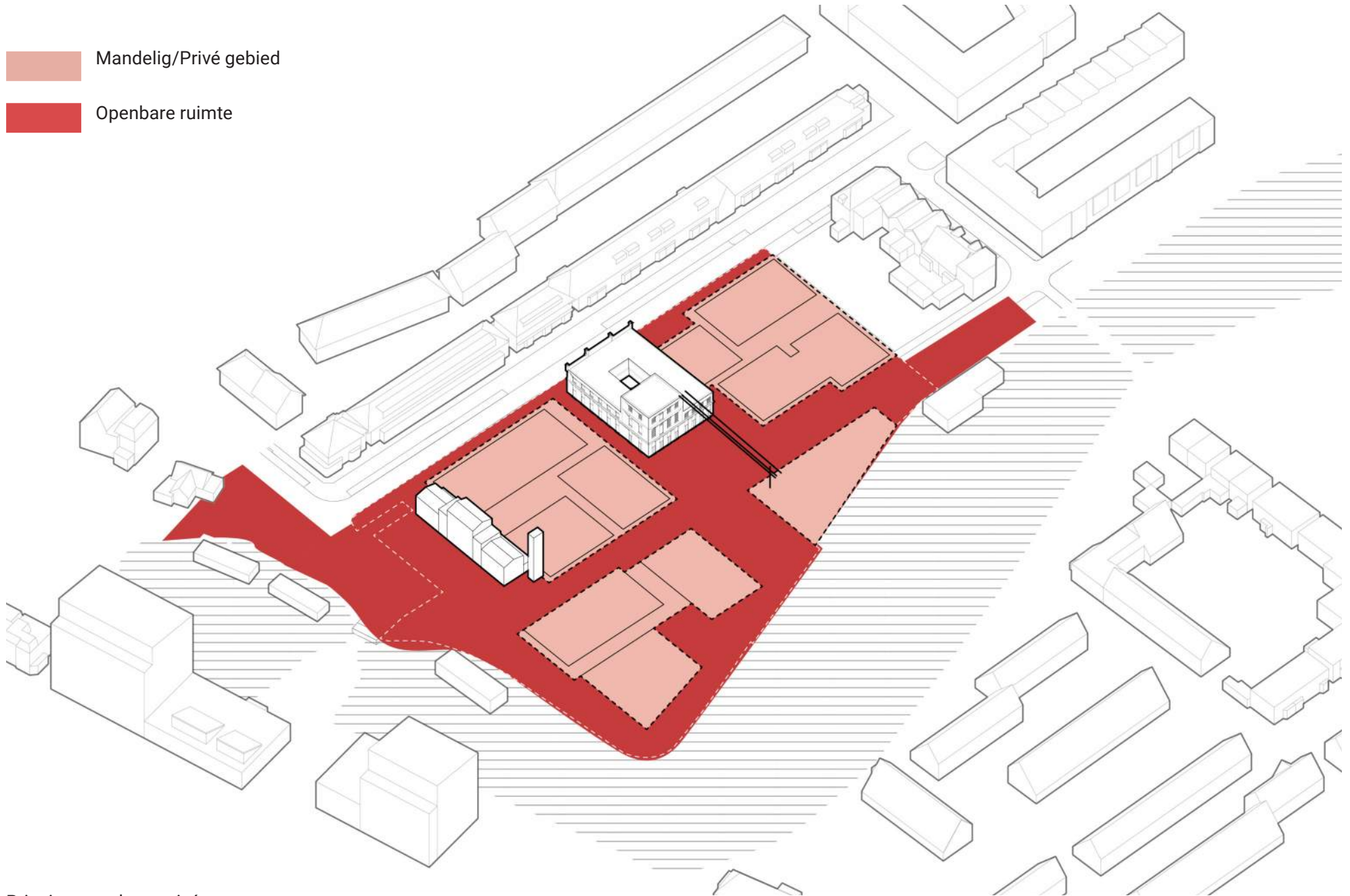


Raambuurt aan de Singel



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



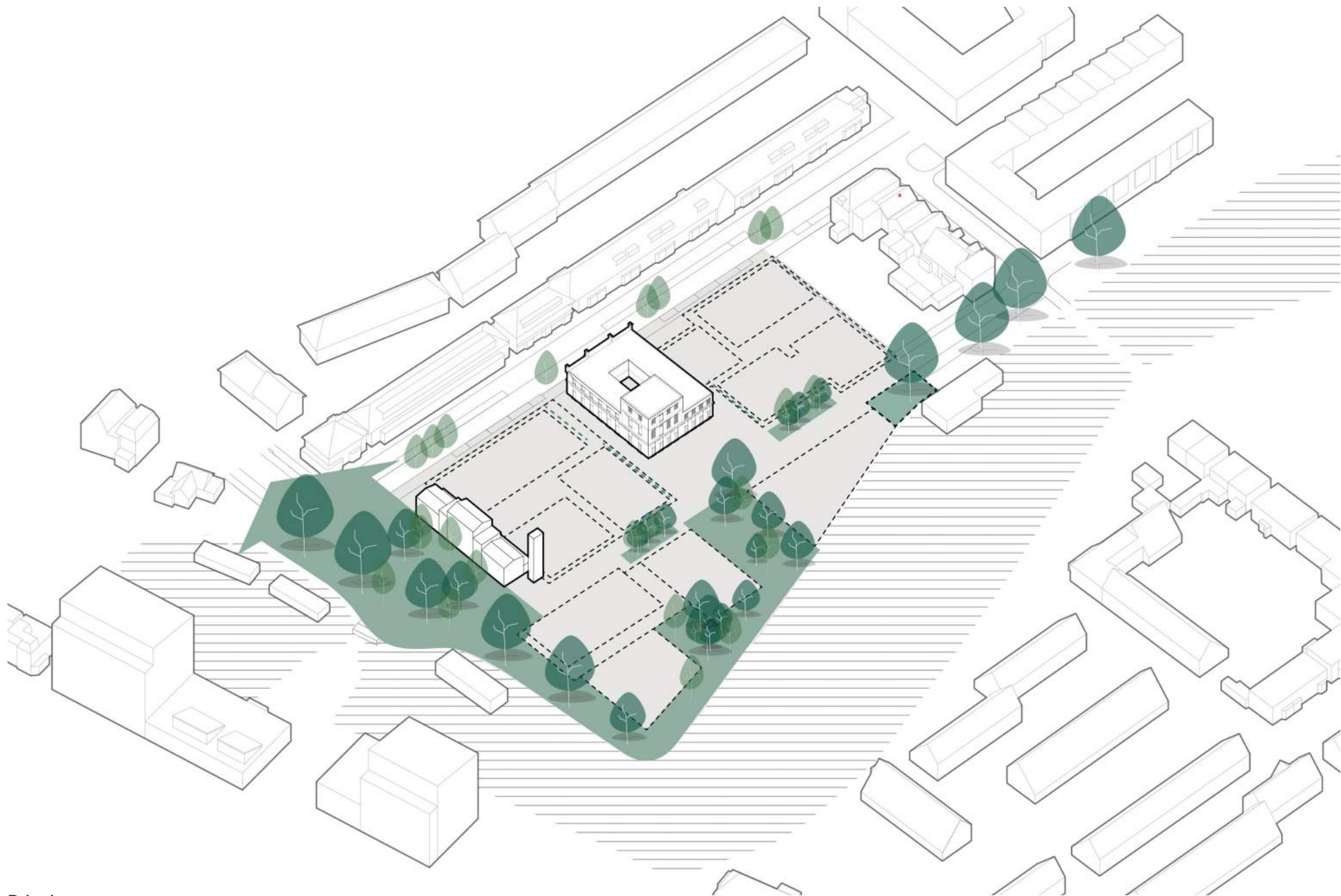
Ruw industrieel karakter met natuurinclusieve beplanting



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



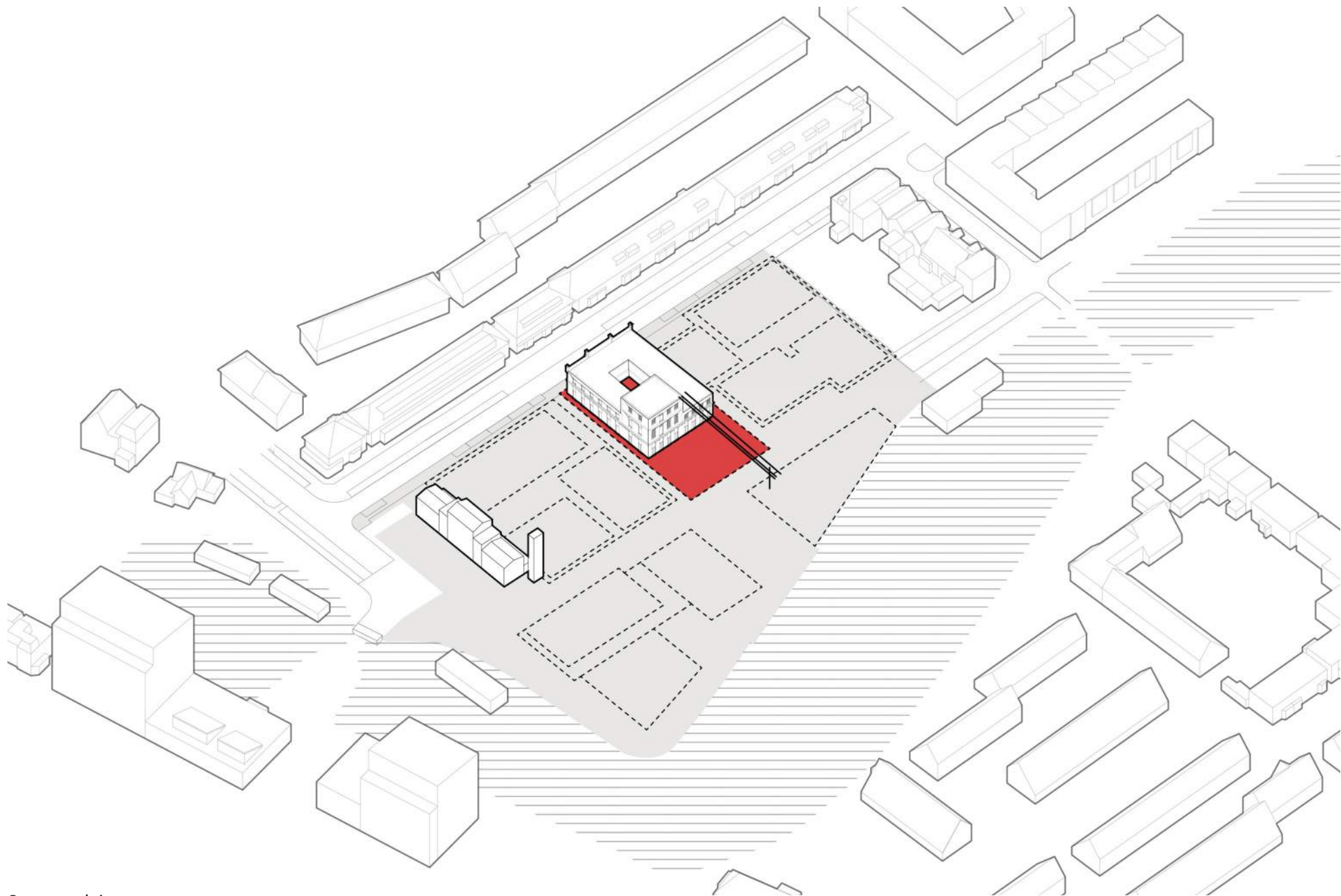
Markant element op het plein



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.

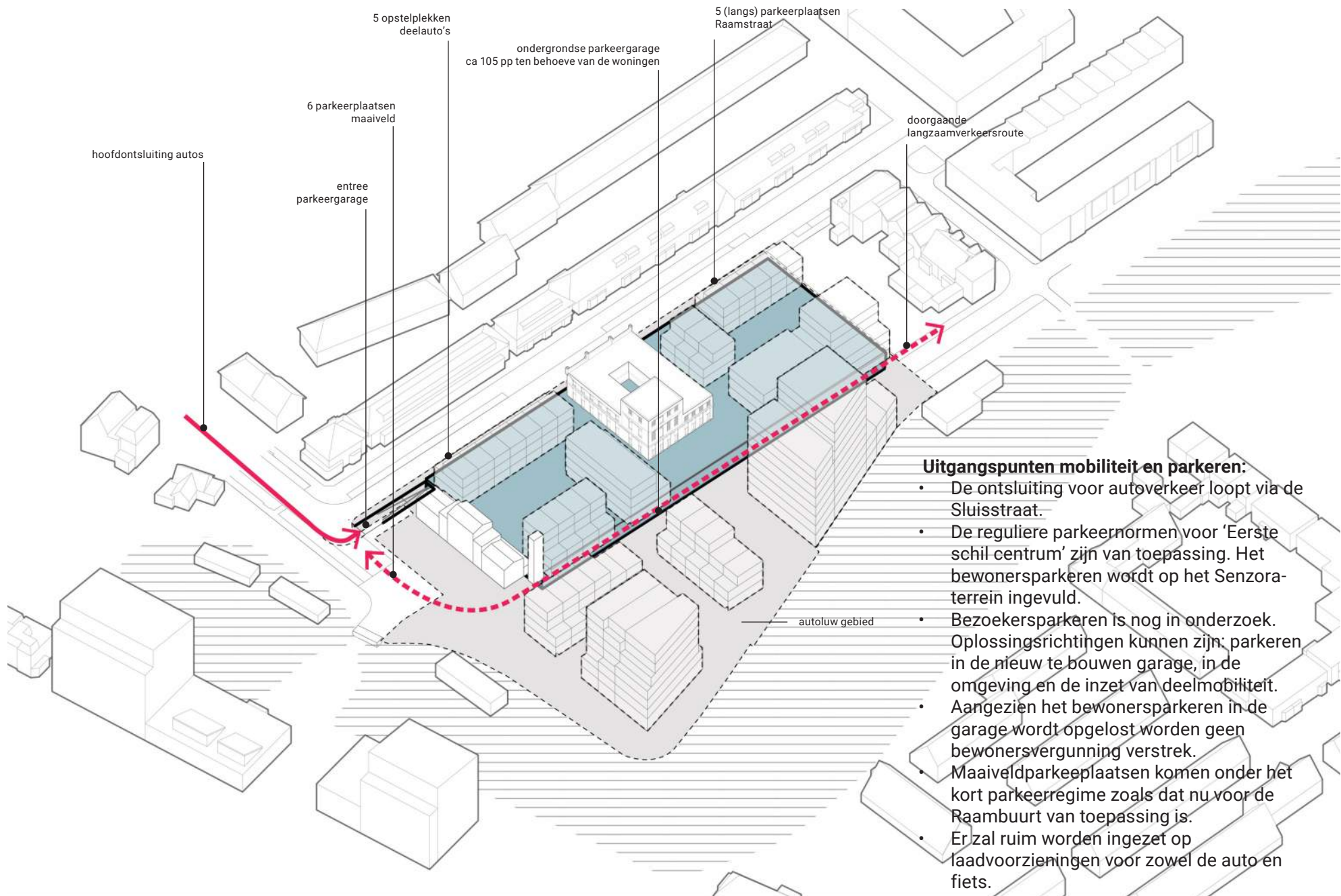
Trappen: voor de fietser geldt dan uiteraard ook dat veel voorzieningen binnen handbereik zijn. Met de fiets ben je vanaf het Sensoracomplex zelfs sneller op veel plekken in de stad dan met de auto. Het complex is vrijwel direct gelegen aan een van de hoofdfietsroutes van Deventer langs de IJssel. Dit 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

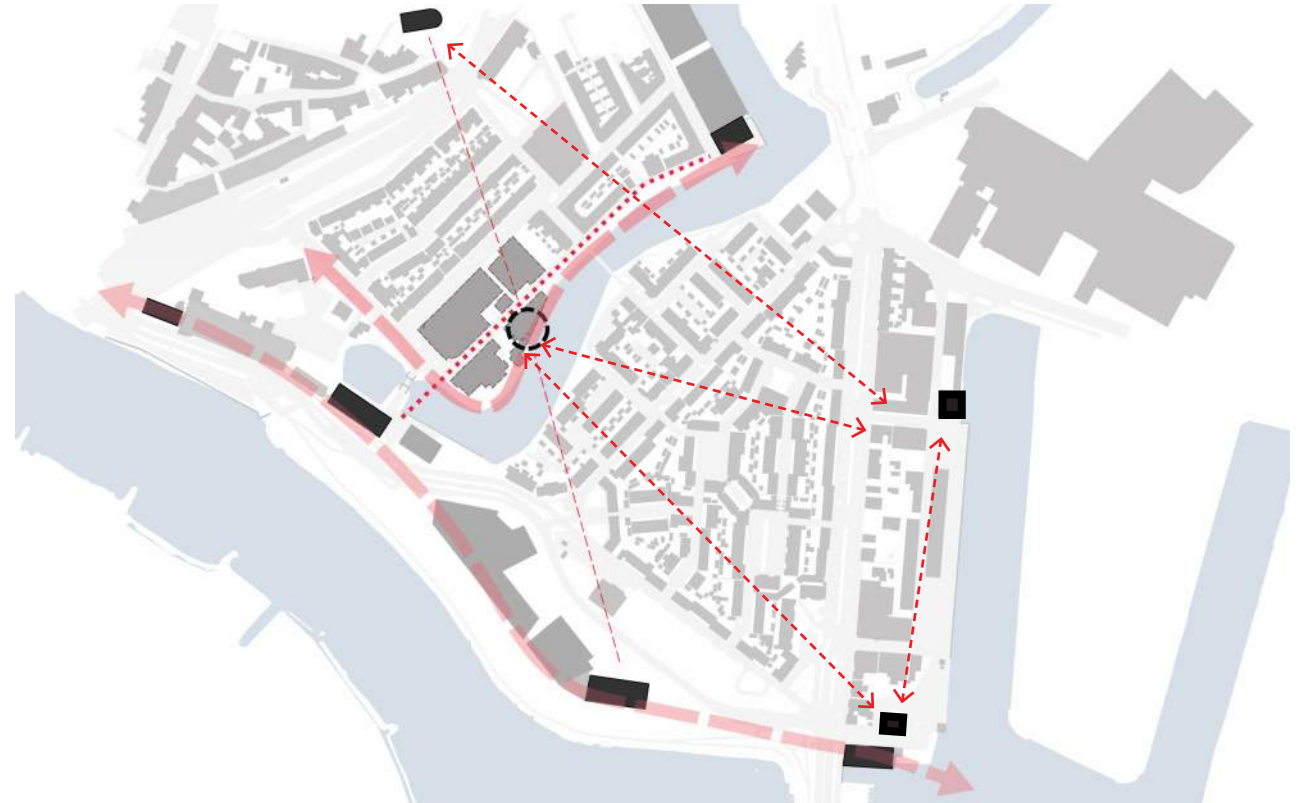
Een nieuw hoofdstuk voor Deventer en de Raambuurt

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.

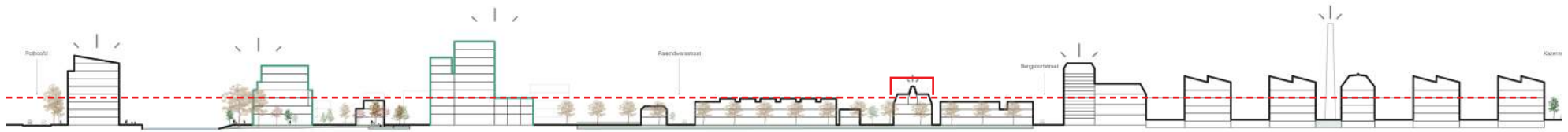
In dialoog met het stadssilhouette

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.

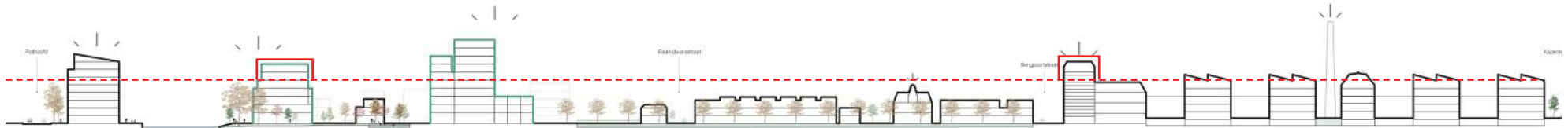
Accenten



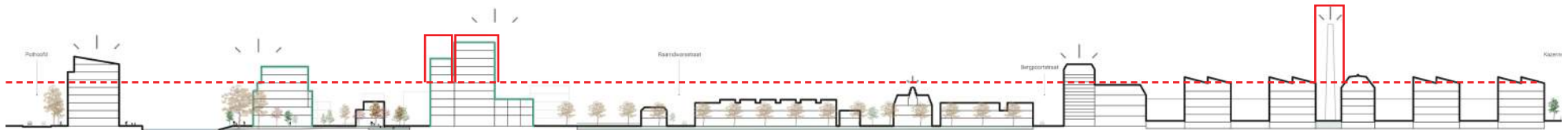
Analyse accenten senzora op stadsniveau



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 Senzora 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

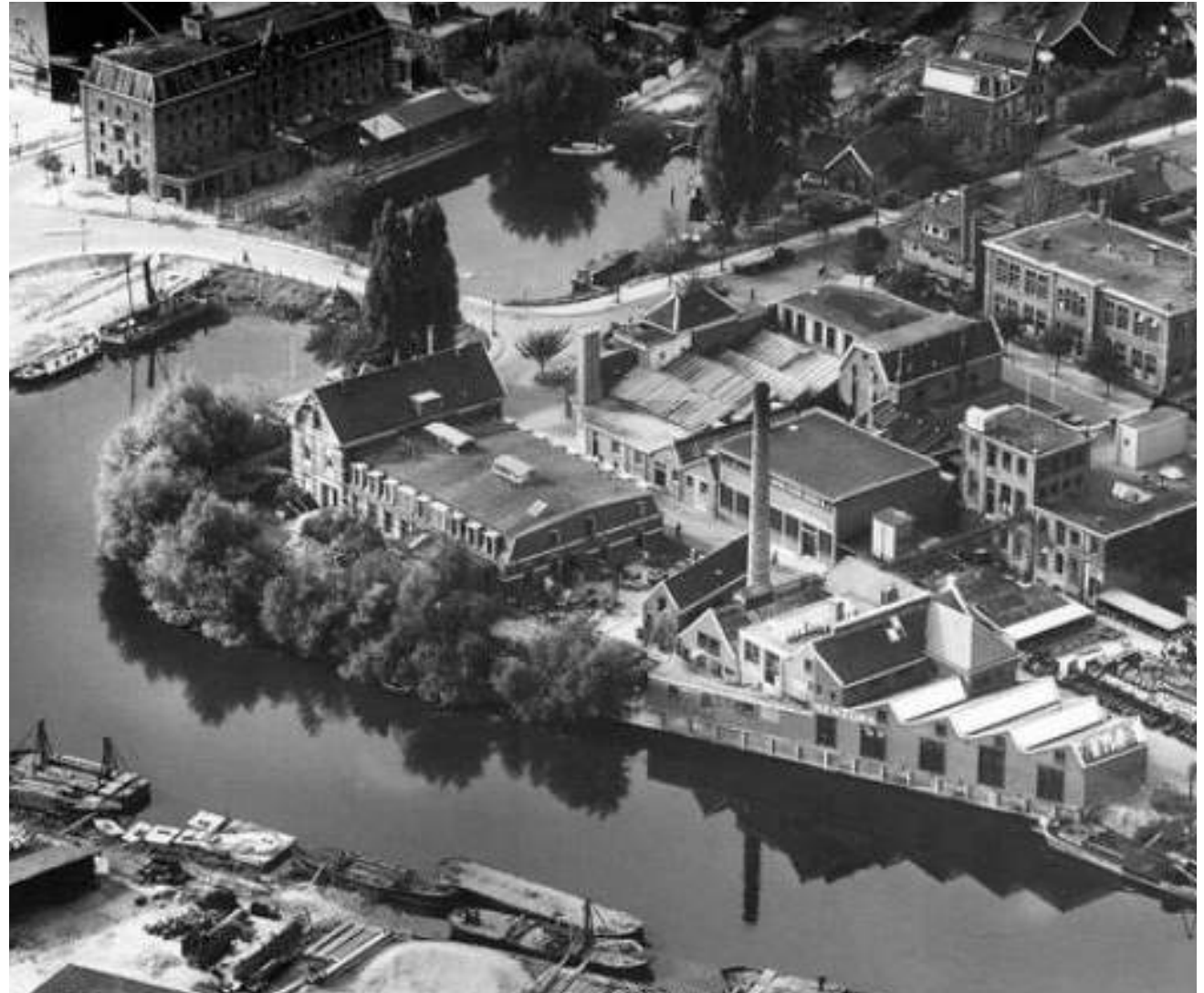
Een duurzame stadsontwikkeling moet optimaal gebruikmaken van binnenstedelijke ruimtelijke potenties. De Senzoralocatie is een logische plek om door intensivering en verdichting de grote vraag naar woningen op een verantwoorde manier te adresseren. Immers, het bestaande stedelijke netwerk (infrastructuur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

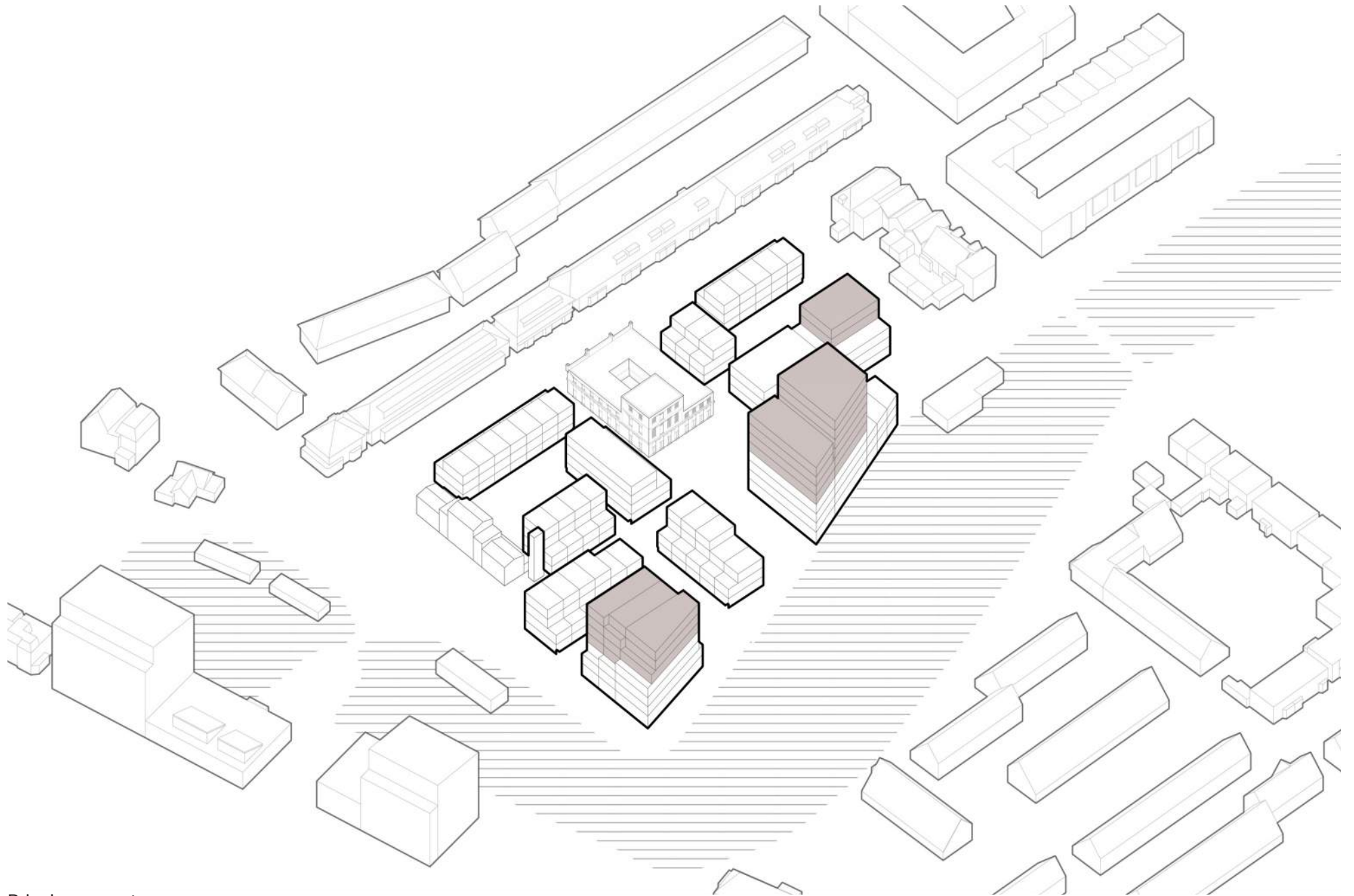
Een binnenstedelijke verdichtingsopgave moet ook iets teruggeven aan de stad. Vergroening, verduurzaming en verdichting moeten hand in hand gaan. Door het toepassen van een gevarieerde hoogteopbouw met hoogteaccenten ontstaat kwalitatieve openbare ruimte op het maaiveld voor groen, verblijven en ontmoeten.

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

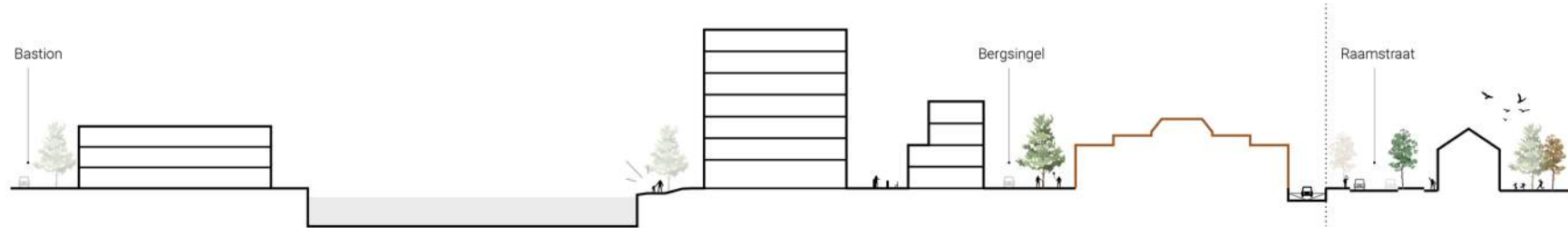
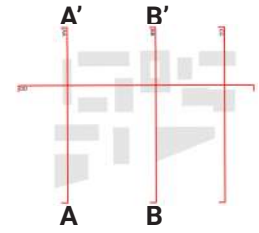




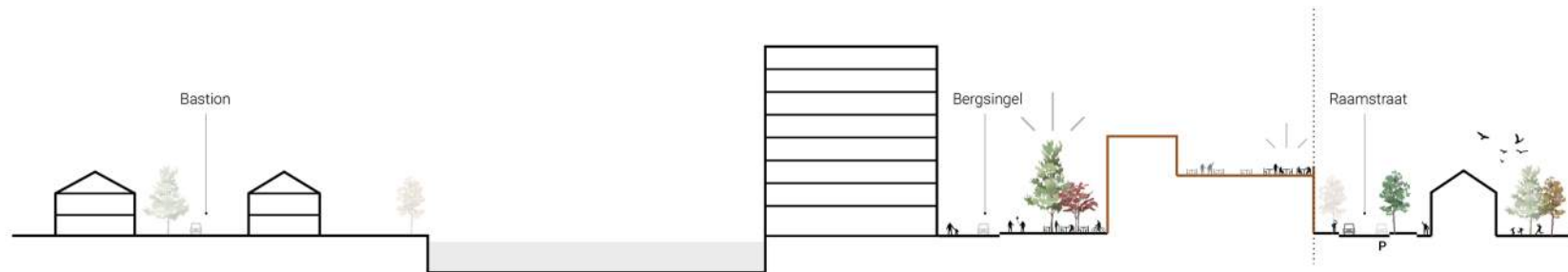
Principe-accenten

Planconcept

Accenten

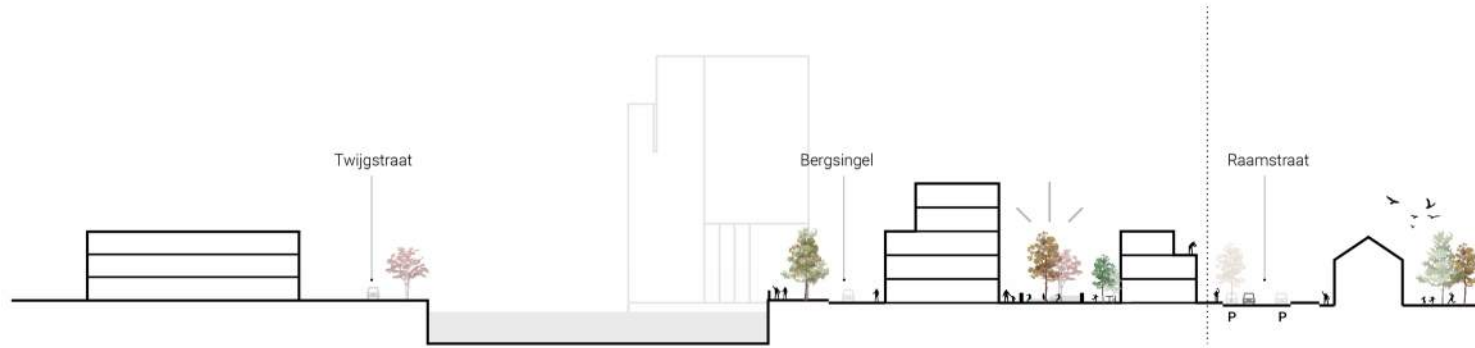
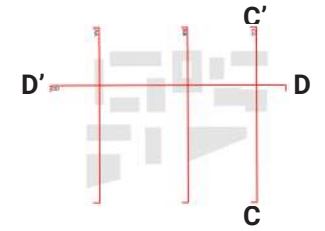


Doorsnede AA'

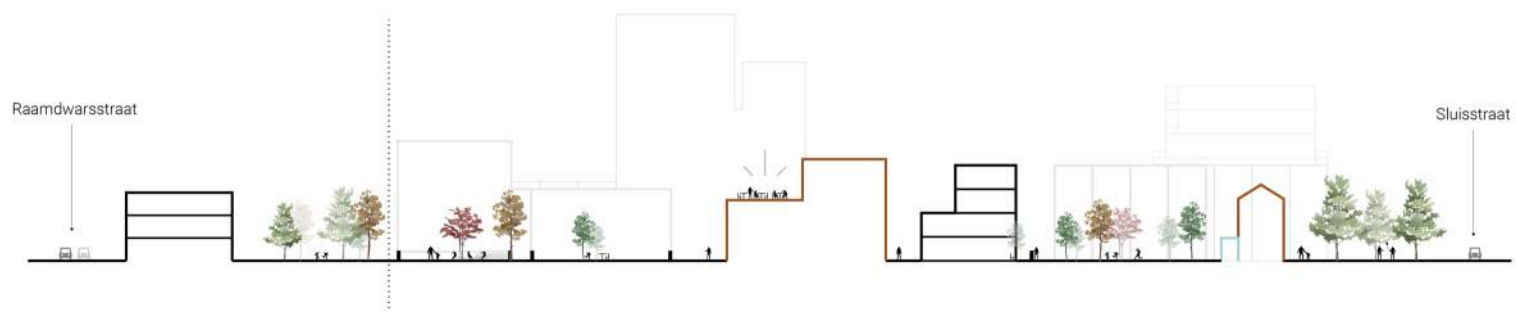


Doorsnede BB'

Principe-doorsnedes



Doorsnede CC'



Doorsnede DD'

Principe-doorsnedes

Planconcept

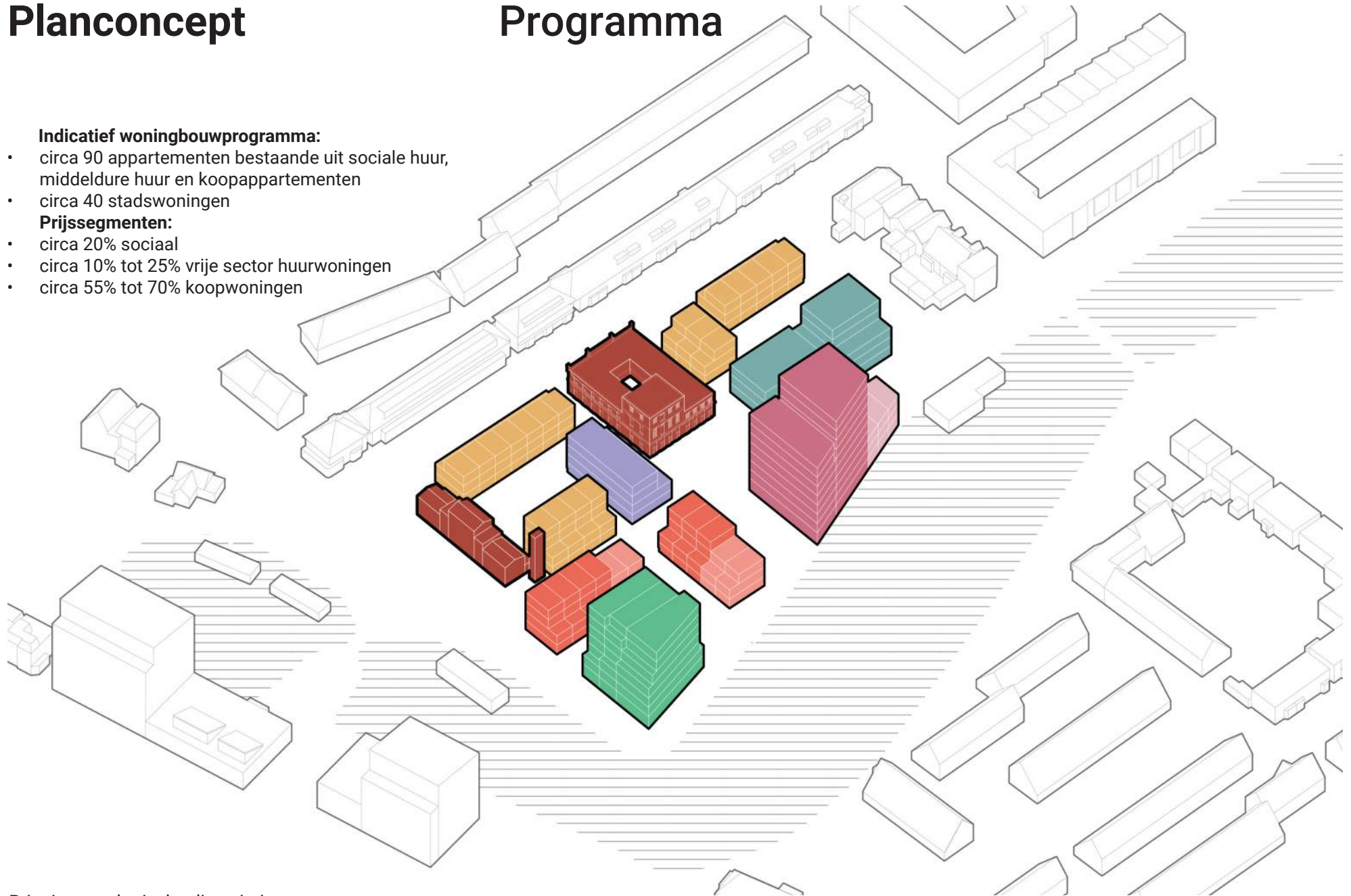
Programma

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:

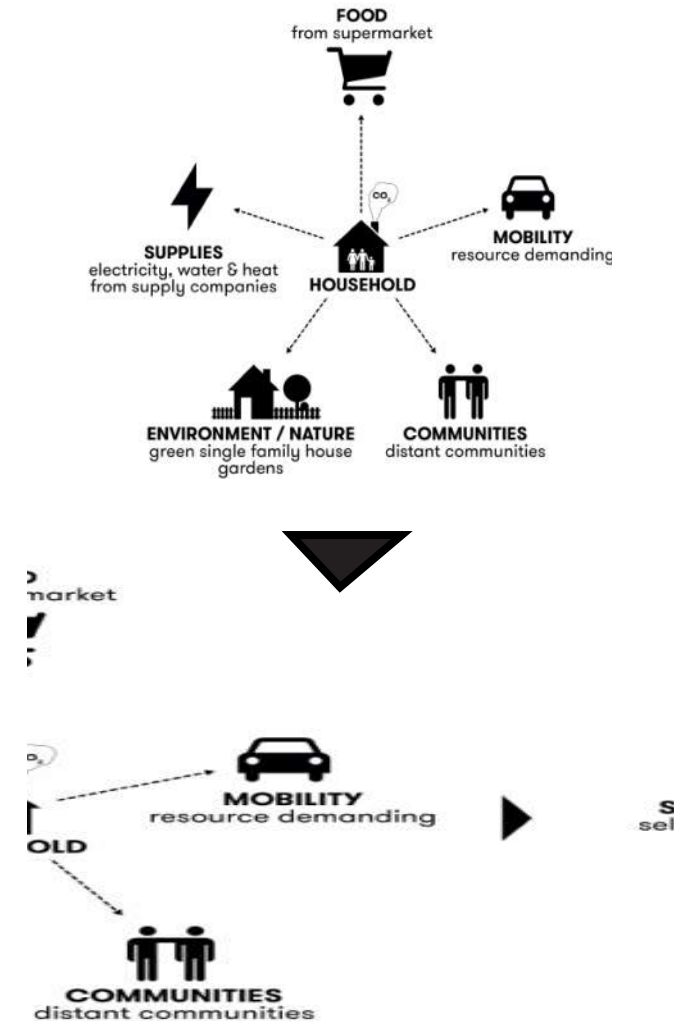
- Het betreft sociale duurzaamheid vanuit de aandacht voor het bouwen voor alle doelgroepen (inclusiviteit) en het streven naar

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).

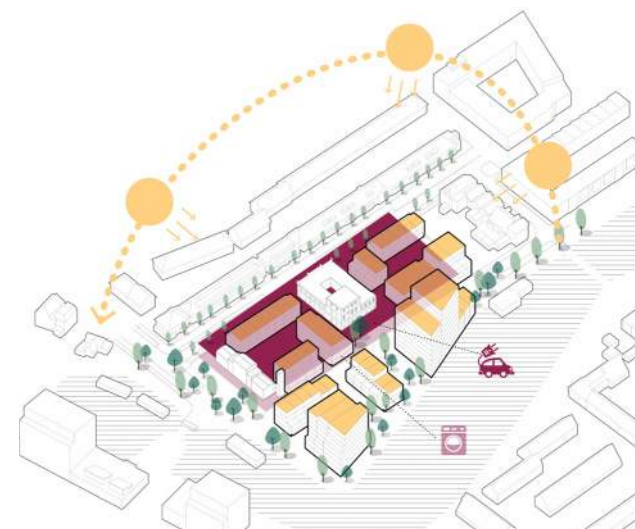
Natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

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

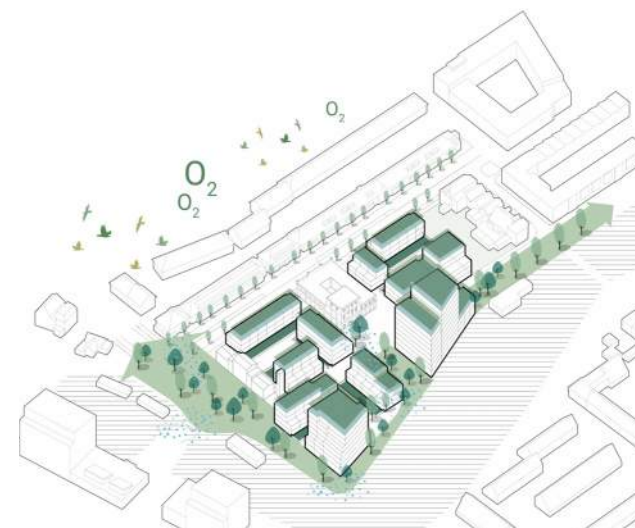
centraal. Wij willen van Sensora een klimaatadaptieve buurt maken met een schoon en aangenaam leefklimaat, dat bestand is tegen hevige regenval en extreme temperatuurschommelingen.

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
- insectenhôtels
- 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.

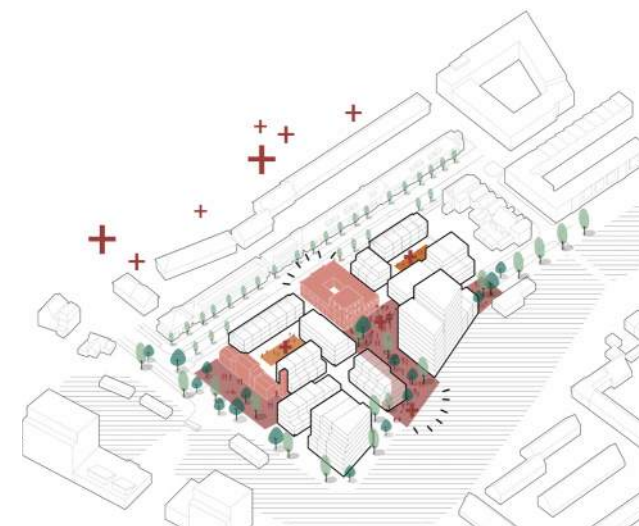
Klimaat gaat ook over het creëren van verblijfsplekken en routes met een aangenaam microklimaat. Een onderdeel hiervan is het creëren van schaduwrijke plekken, maar ook de elementen wind en regen spelen hier een belangrijke rol. En wellicht zijn er ook wel plekken waar je juist even in de (ochtend)zon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

Circulaire materialen

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



Circulariteit



Sociale duurzaamheid

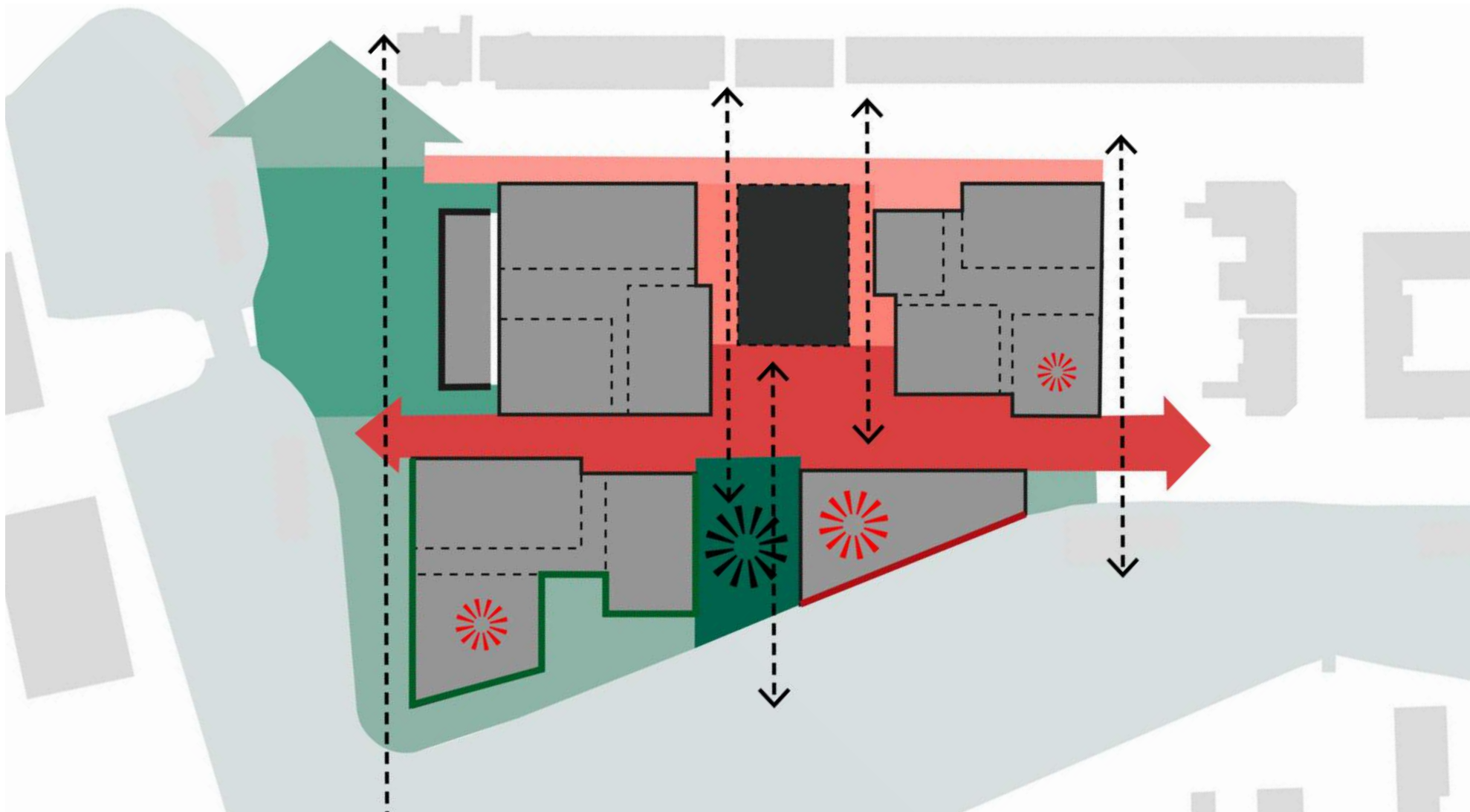
Het zijn net mijnen waaruit materialen gedolven worden die een nieuw leven krijgen. Het doel is zoveel mogelijk materiaal uit de demontage van de bestaande gebouwen te putten. Vooral de hoeveelheid beton die opnieuw gebruikt kan worden is vaak enorm. Ook kunnen dakbitumen en keramische tegels bijvoorbeeld 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

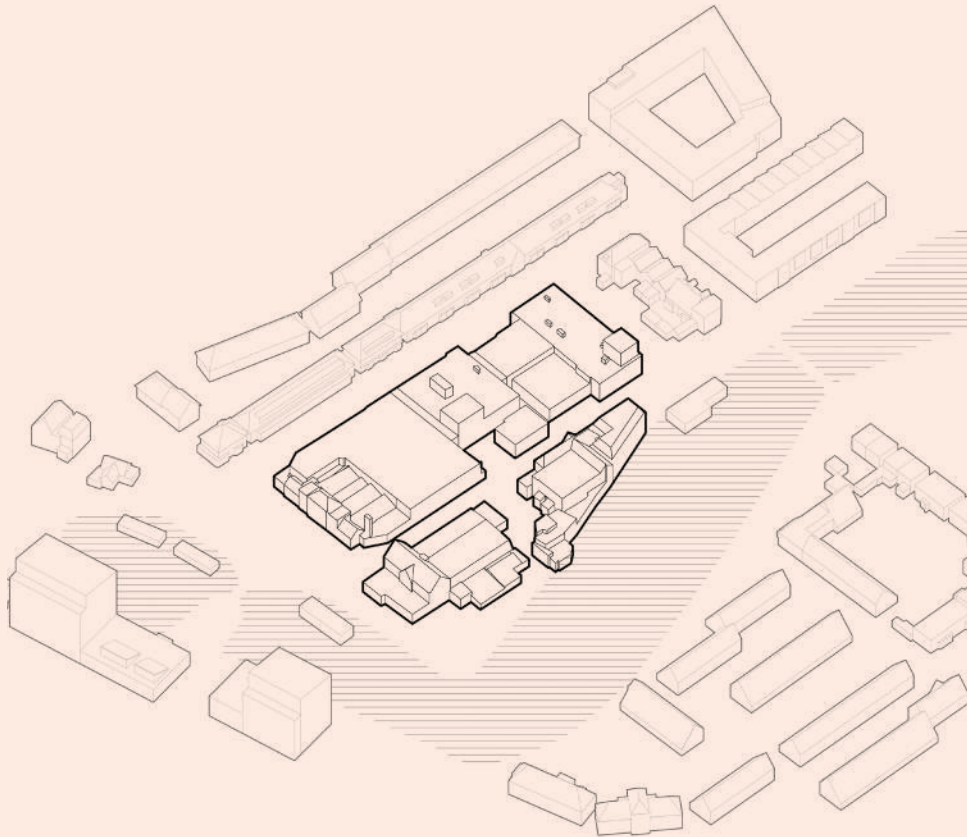


Schaal 1:1000

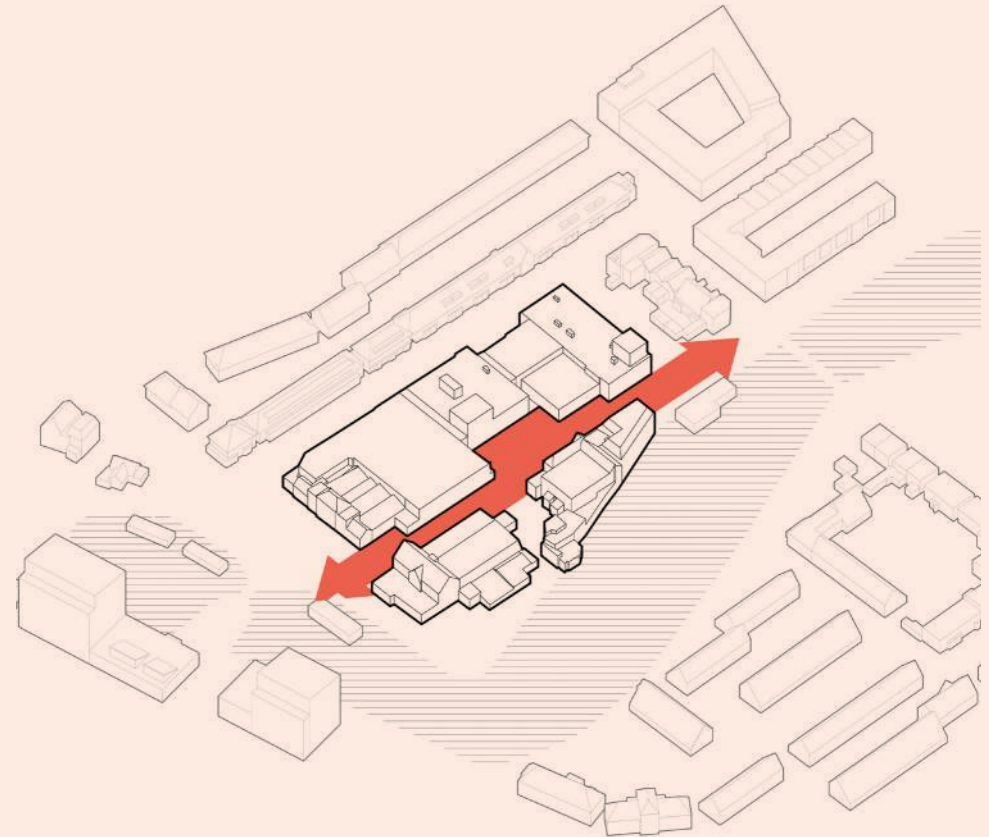
-  Te bebouwen rooilijn
-  Flexibele rooilijn
-  Rooilijn water
-  Groene/zachte rooilijn
-  Verbindingen
-  Accent
lokaal 5 verdiepingen of verbijzondering
-  Accent
bolwerk 7 verdiepingen met mogelijkheid voor setbacks naar water
-  Accent
centraal 8-10 verdiepingen met mogelijkheid voor setbacks naar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

Planconcept

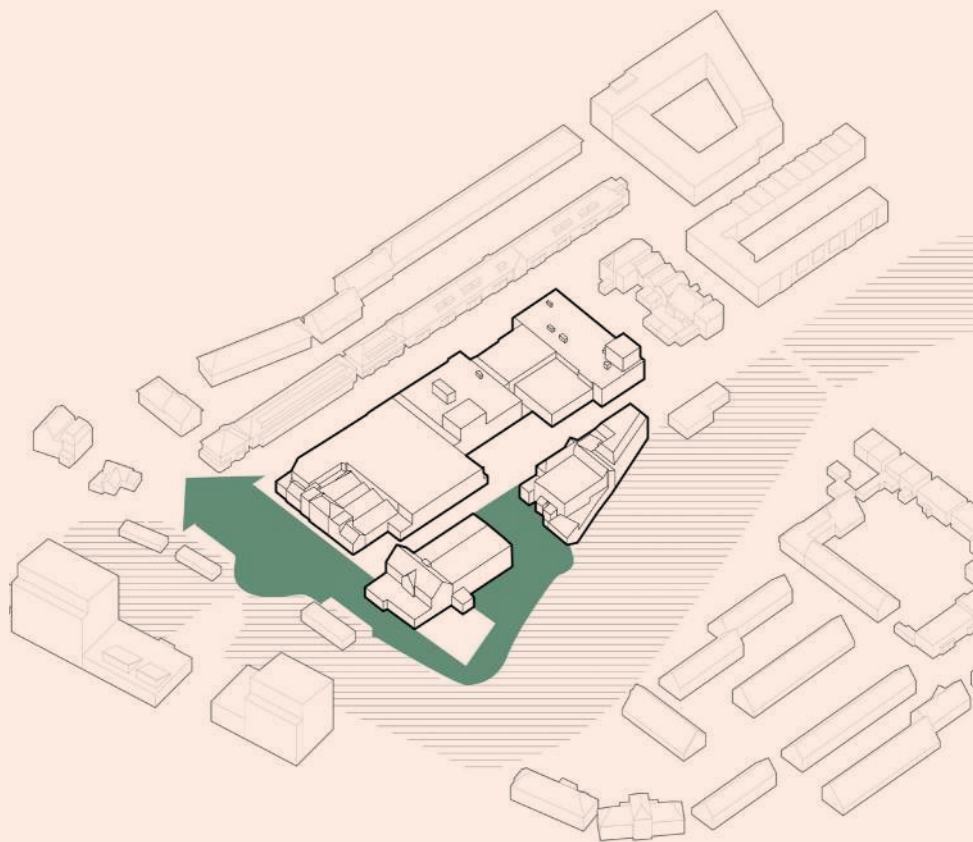
Ruimtelijke opbouw



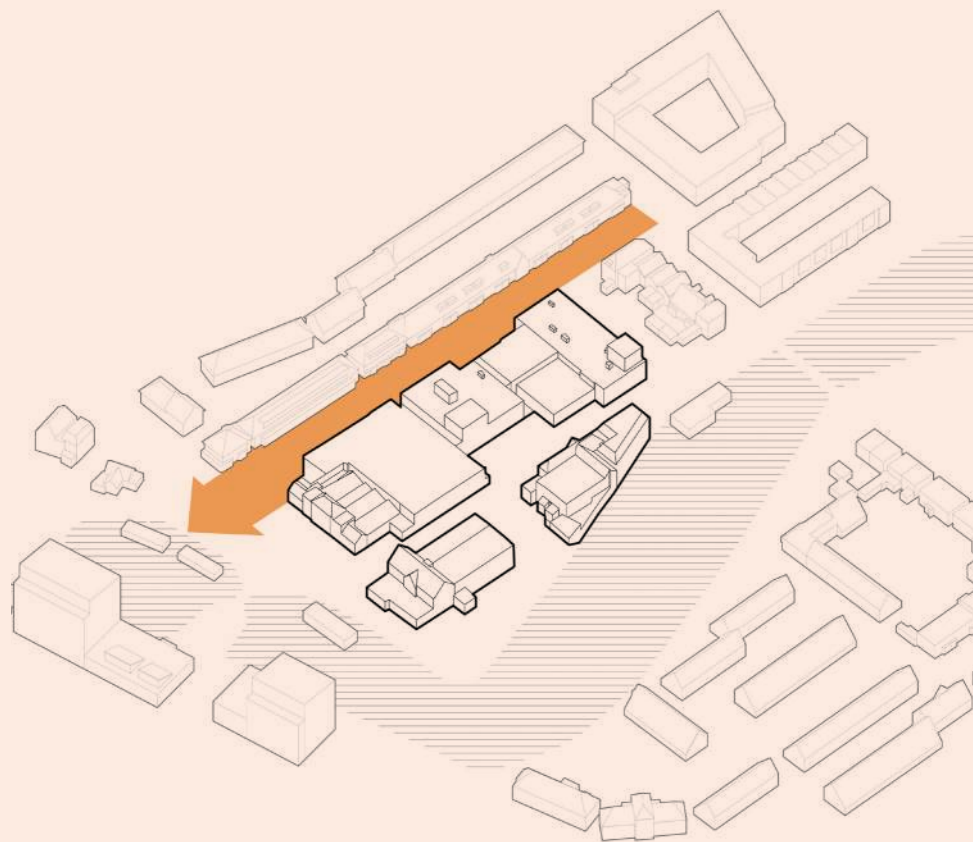
1. Bestaande situatie



2. Bergsingel



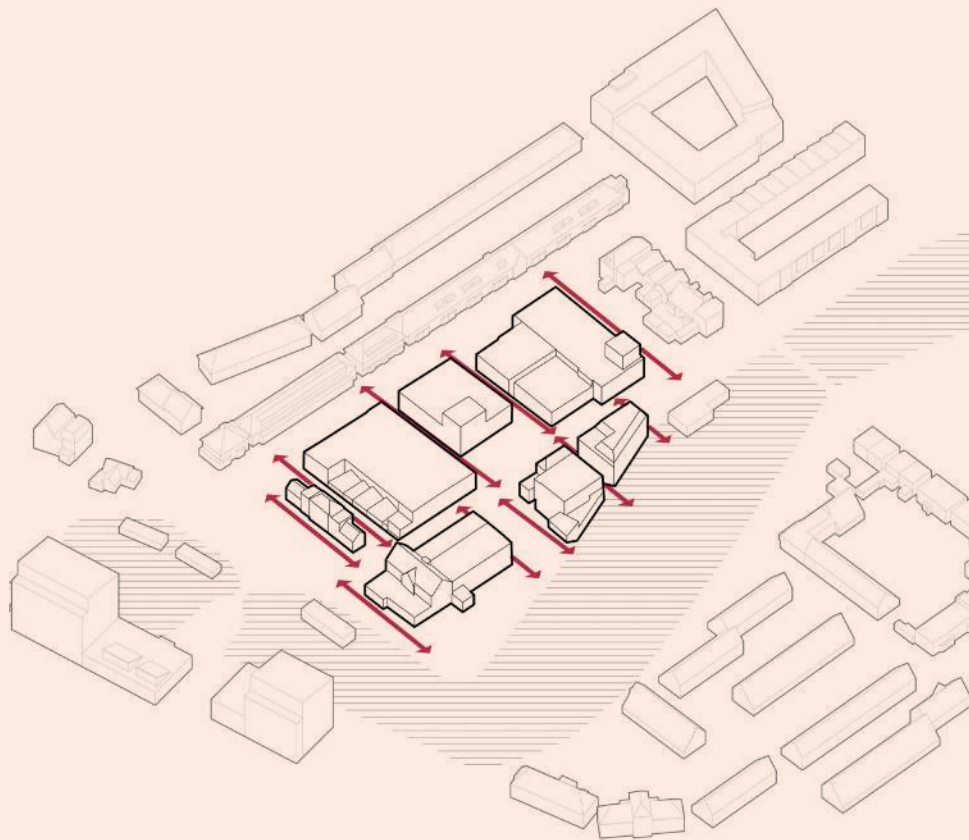
3. Bolwerk



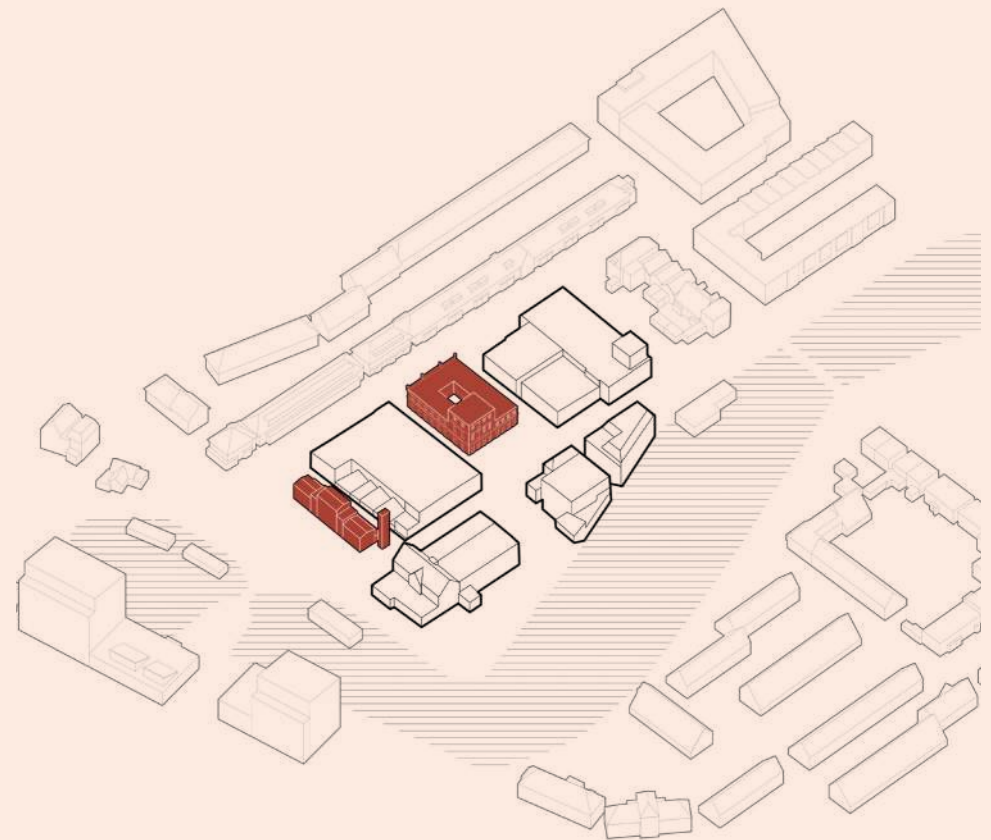
4. Raamstraat

Planconcept

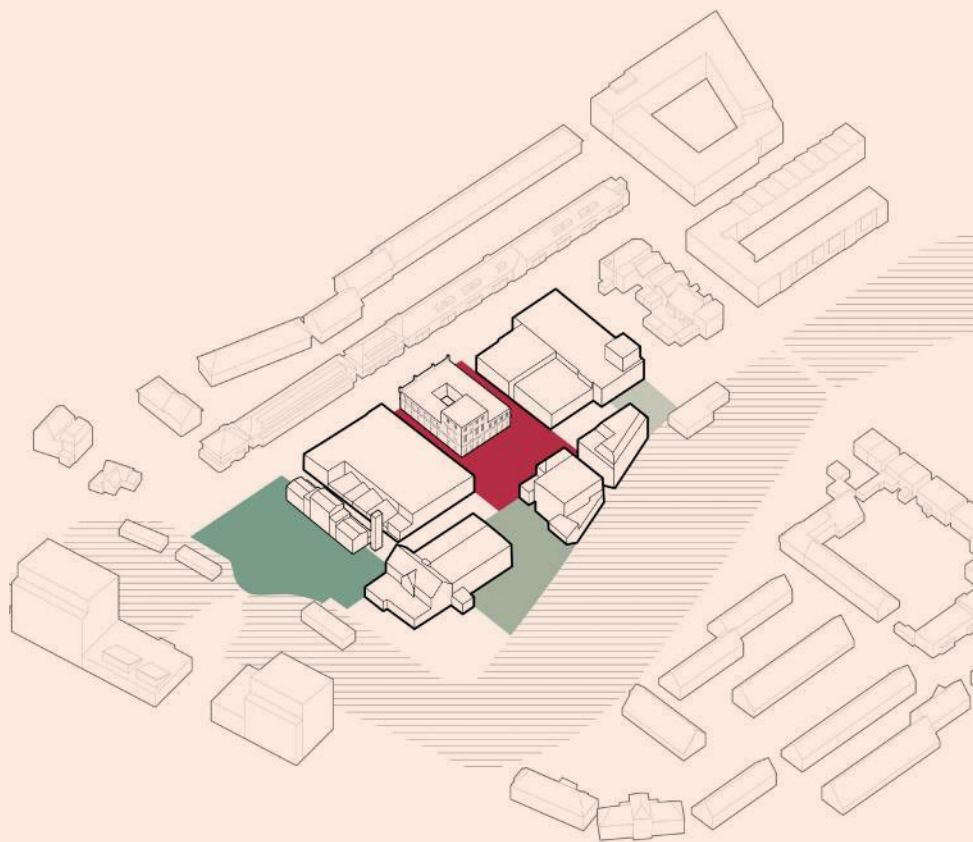
Ruimtelijke opbouw



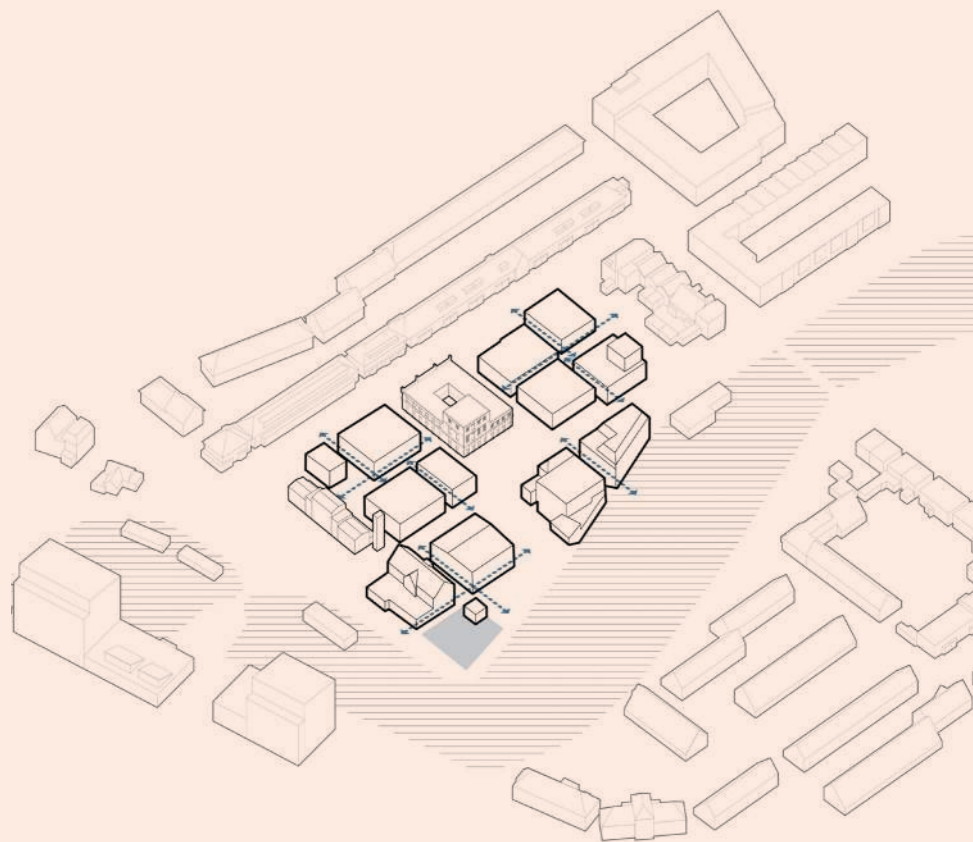
5. Losknippen clusters



6. Erfgoed behouden



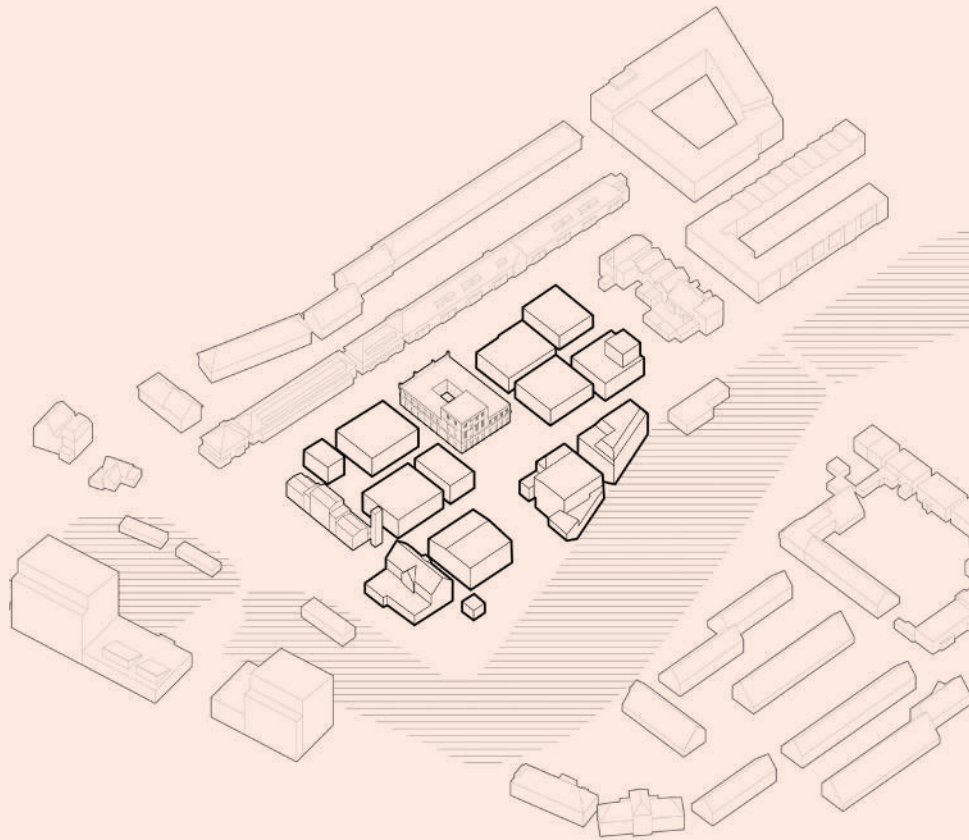
7. Openbare ruimte



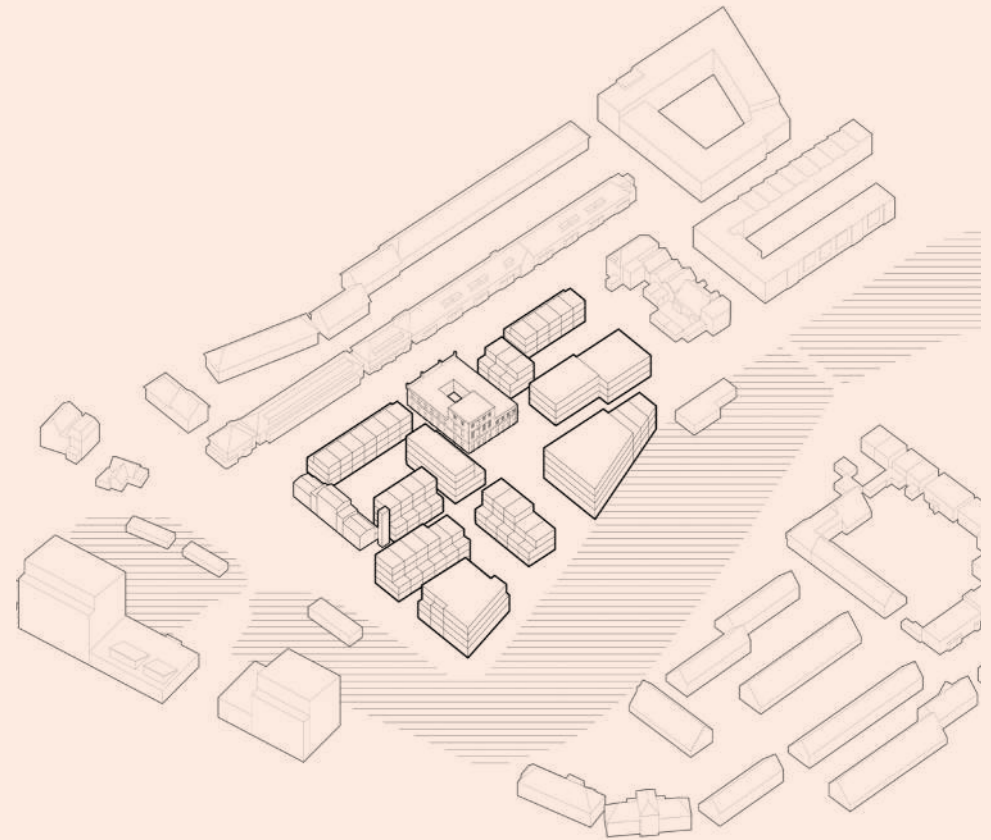
8. Steegjes

Planconcept

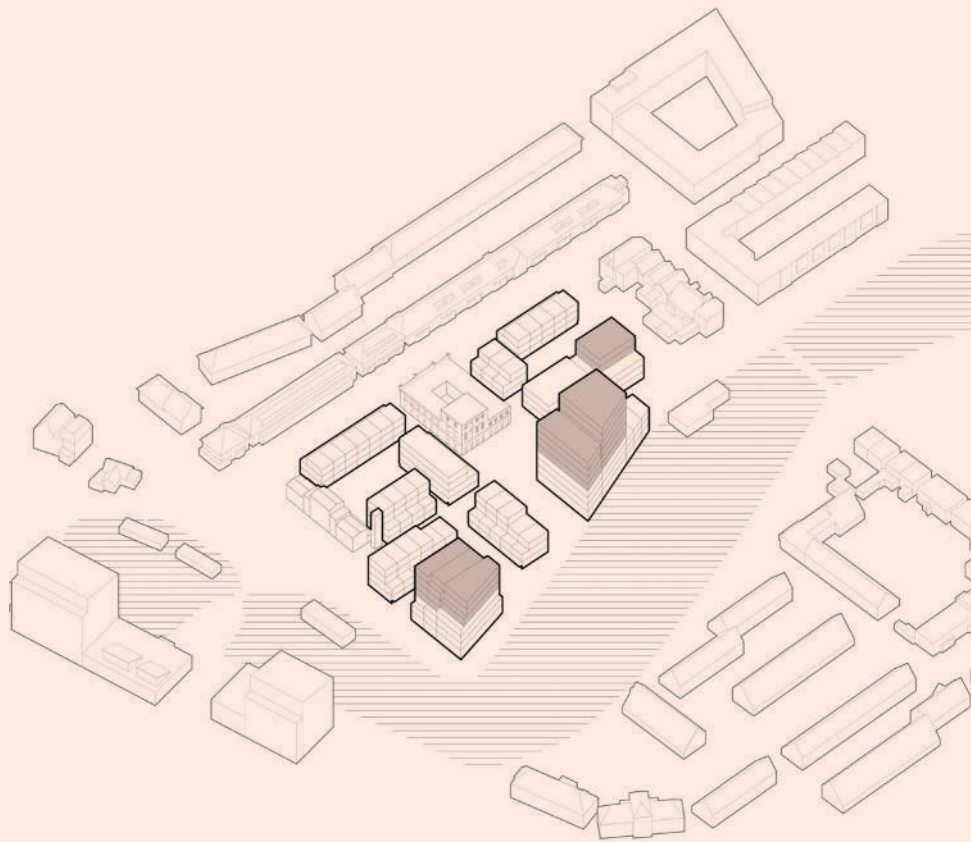
Ruimtelijke opbouw



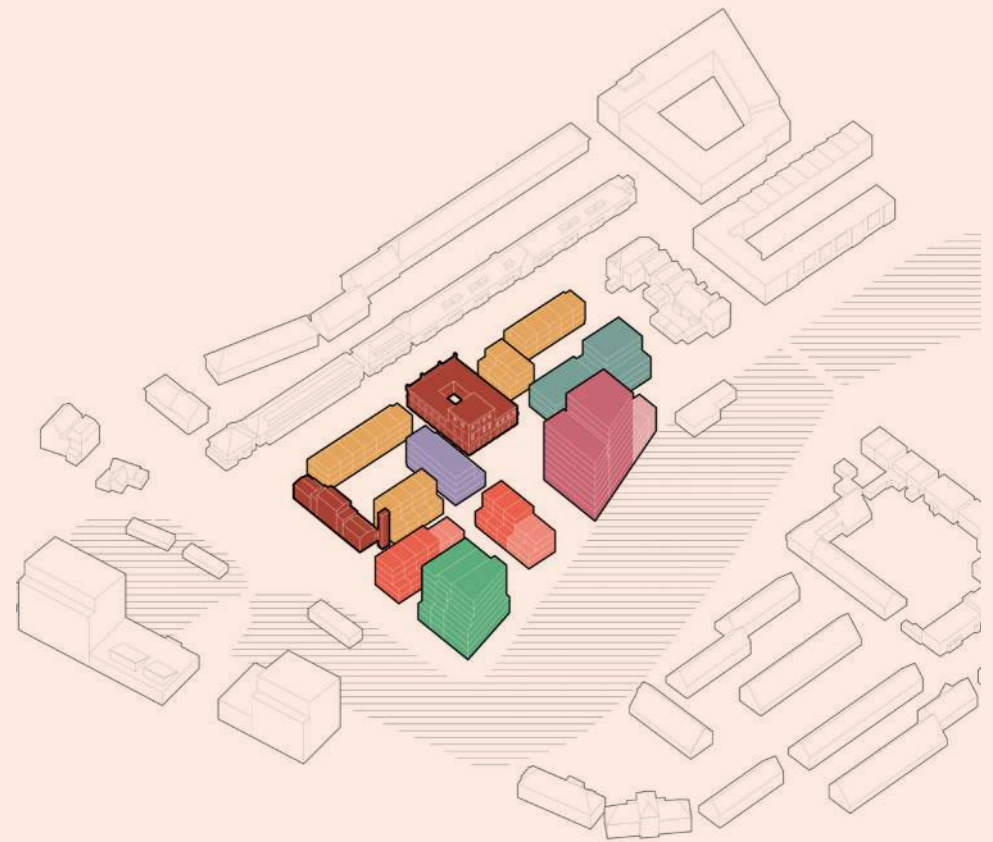
9. Resterende massa gemiddelde hoogte 3-4 lagen



10. Basis voor nieuwbouw



11. Accenten



12. Bebouwingstypologiën

5. VISIE OP ARCHITECTUUR

Visie op architectuur

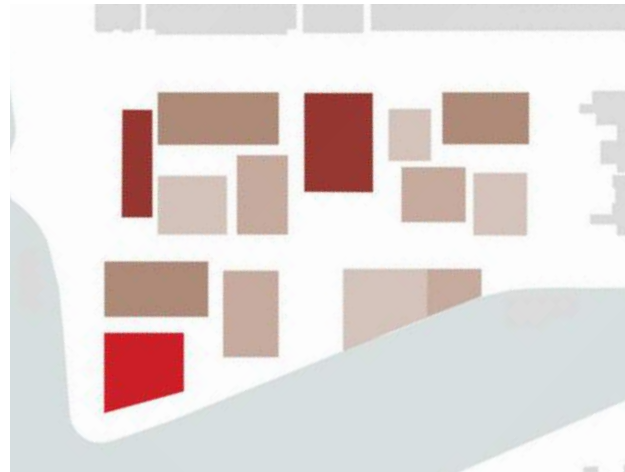
Algemene principes

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.

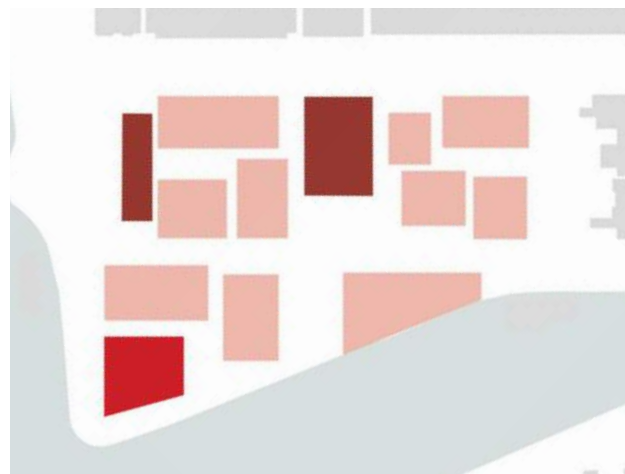
Ensemble van gebouwen

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.

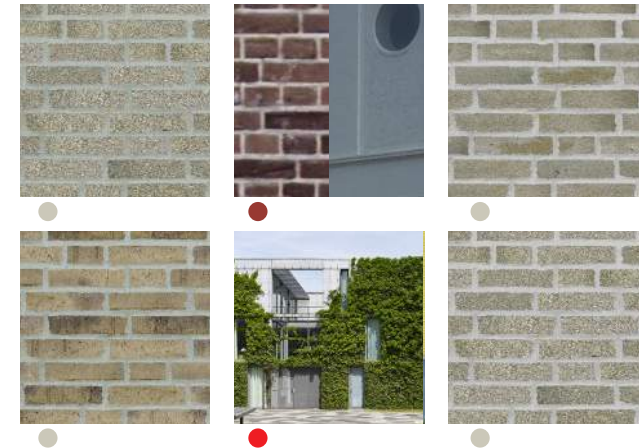


Variatie in eenheid



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



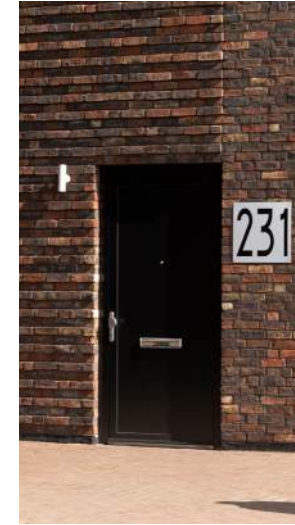
Industriële detaillering

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



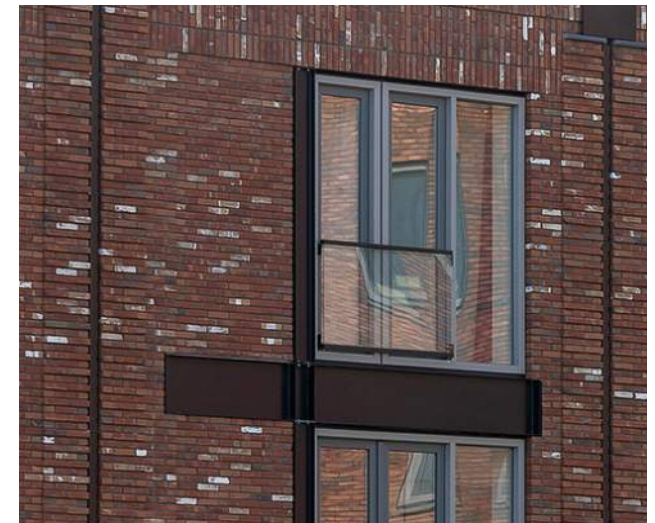
Sterke samenhang in materiaal met ruimte voor onderscheid



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.



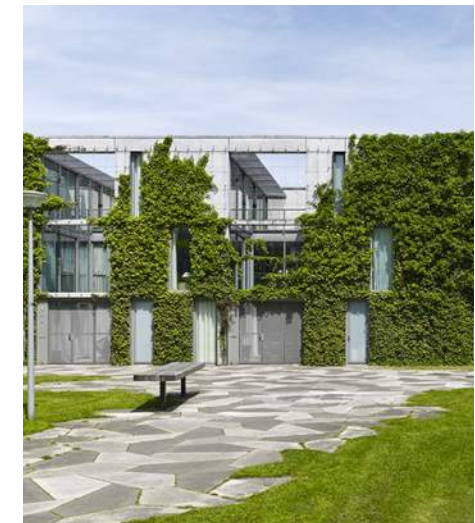
Glazen opbouw als verwijzing naar industriële architectuur



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.





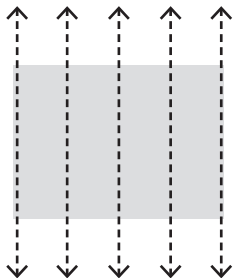
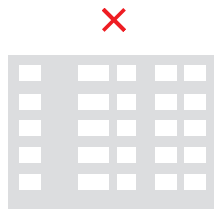
6. VOORBEELD UITWERKING ACCENTEN

Accenten

Verticaliteit

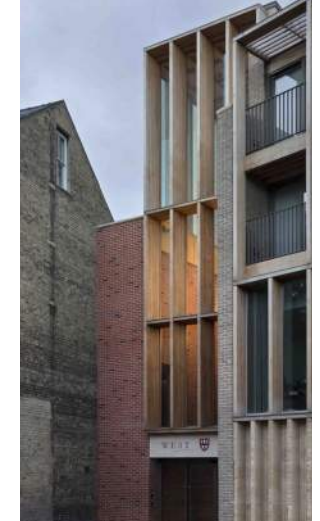
Verticaliteit

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



Accenten

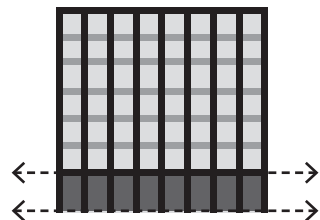
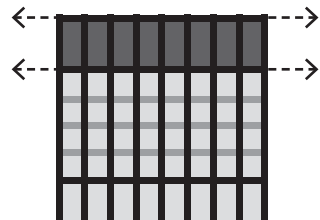
Referenties verticaliteit in gevelbeeld



Accenten

Referenties kroon

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.



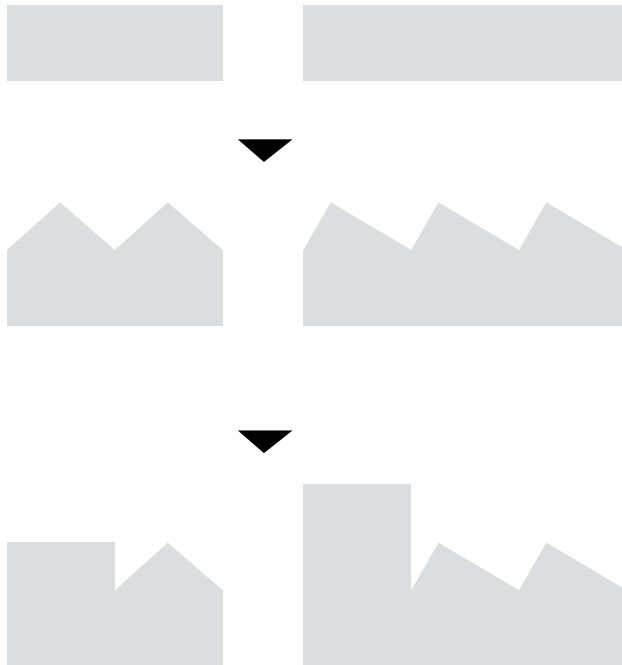
Referenties kroon



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

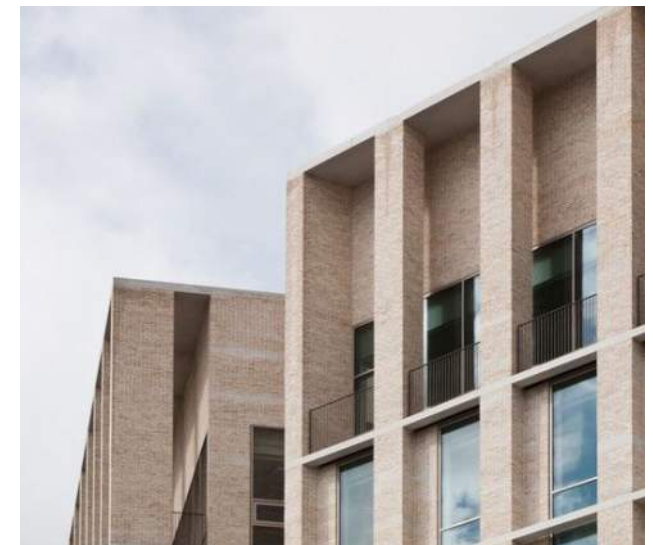
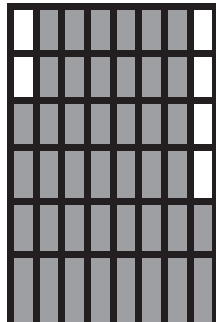
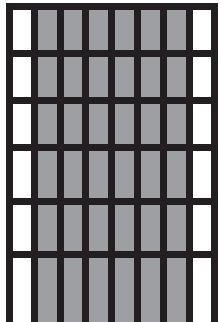


Accenten

Loggia's

Loggia's

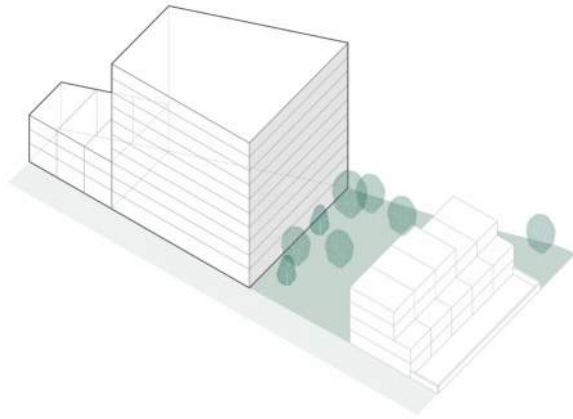
Om het gebouw dynamischer te maken is het mogelijk om teruggelegen verdiepingen te creëren met loggia's binnen de bouwmassa. Het hoge accent blijft behouden als een eenvoudige massa.



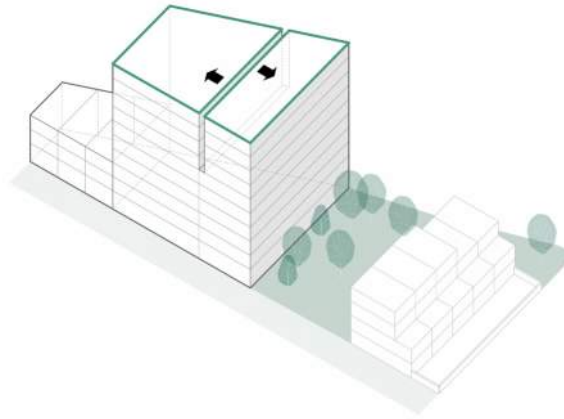


Accenten

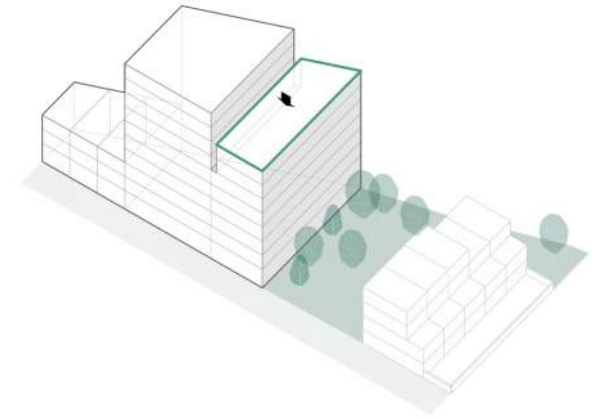
Centraal Accent



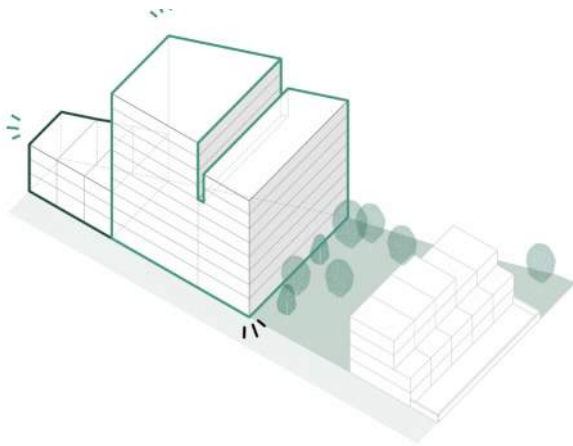
Accent van 10 verdiepingen



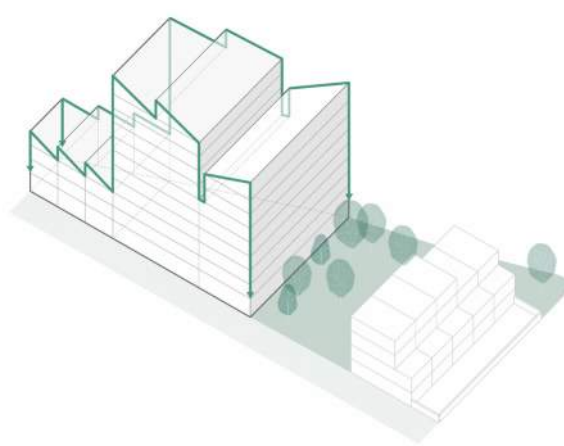
Gesplitst voor verticaliteit



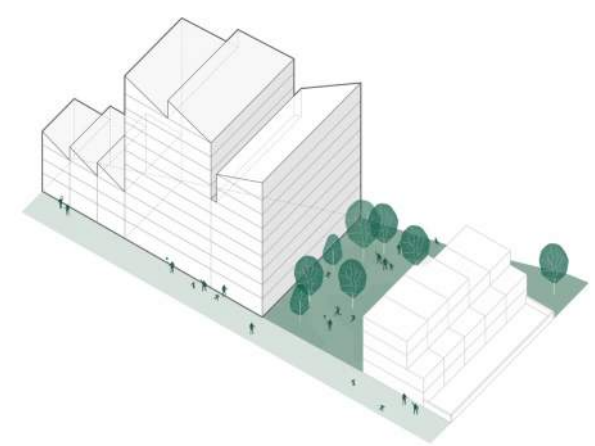
Afwisselende hoogtes



Speels ensemble



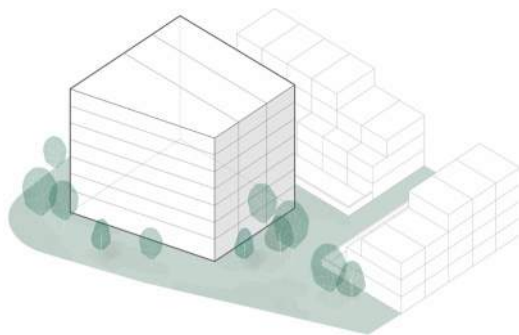
Herkenbare daken



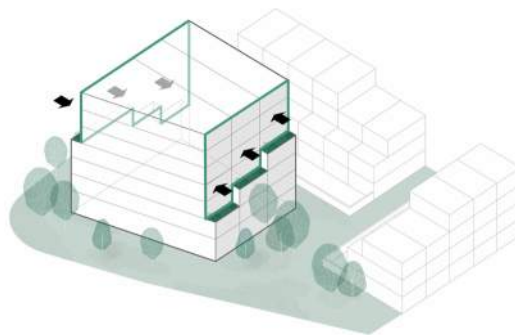
Centraal accent

Accenten

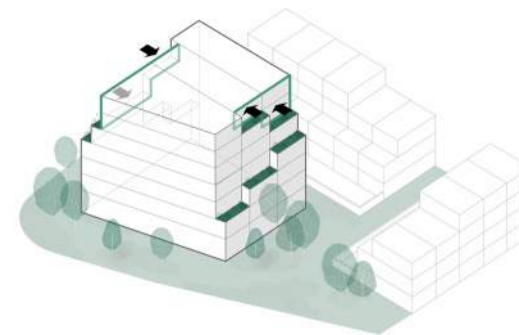
Bolwerk Accent



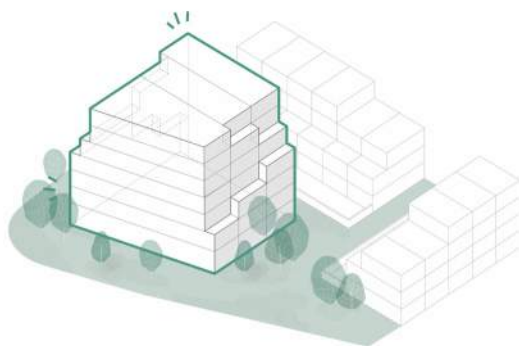
Accent van 7 verdiepingen



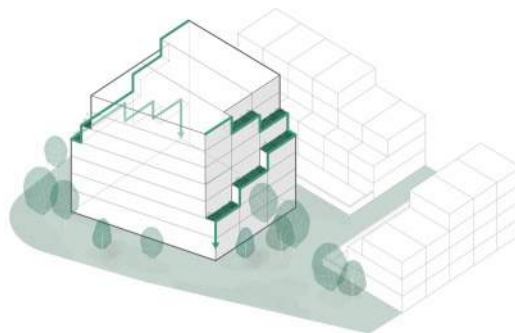
Setbacks 1



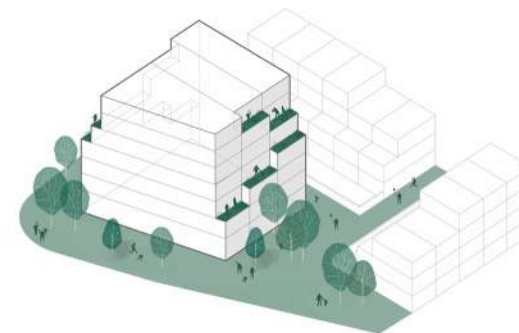
Setbacks 2



Volume



Verticaal groen



Bolwerk accent









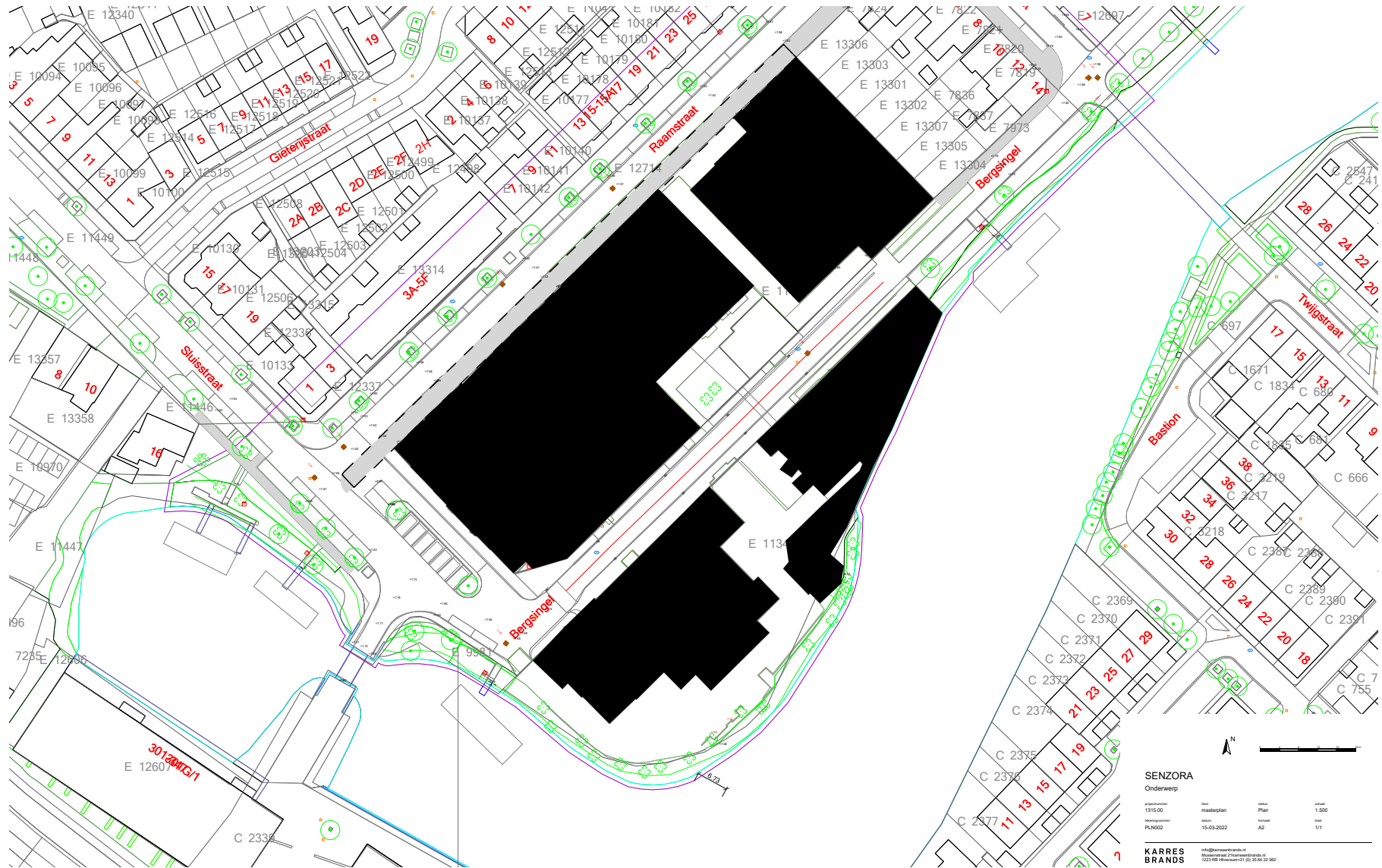


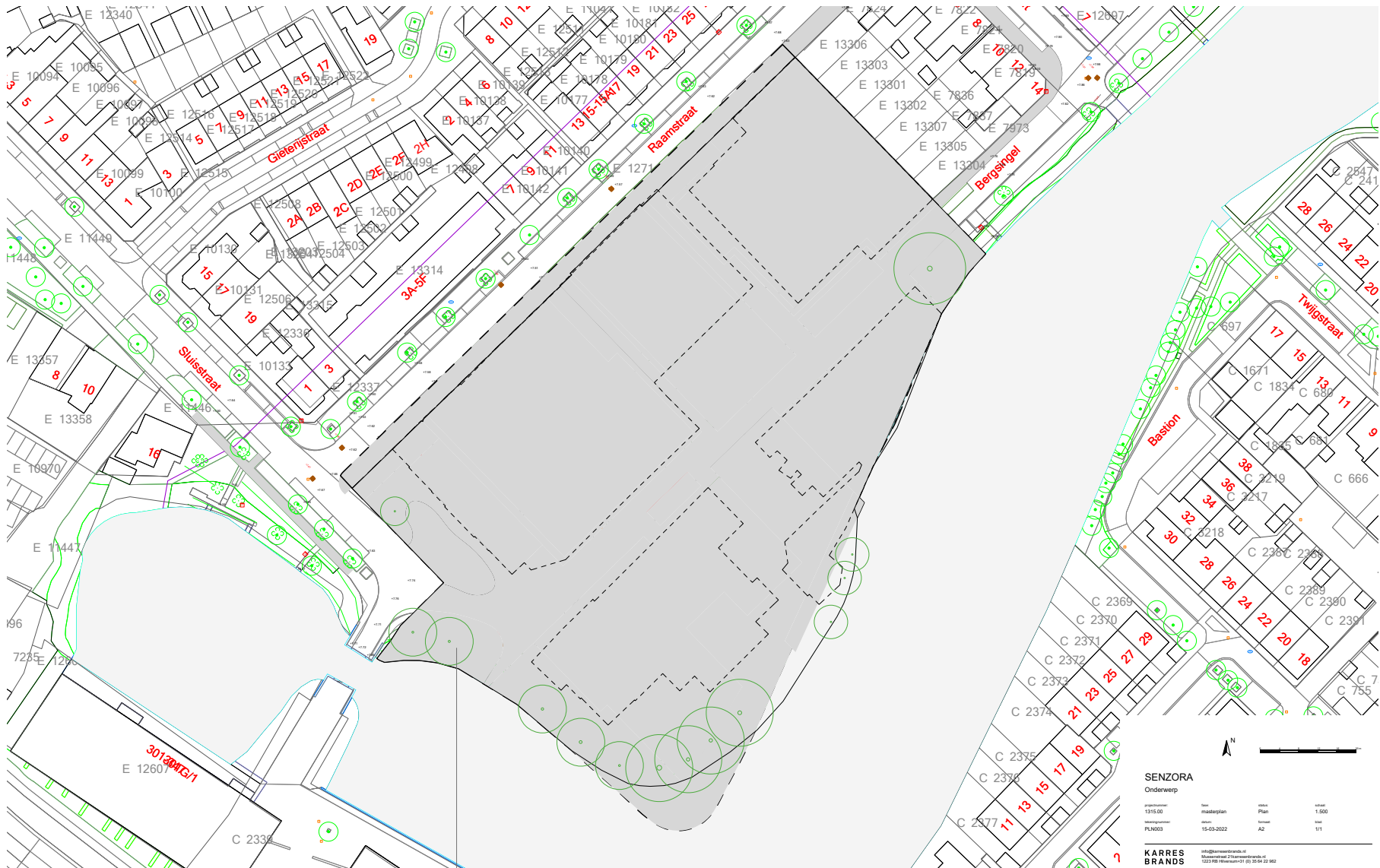


7. BIJLAGEN

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

Inventarisatie bestaande bebouwing





SENZORA
Onderwerp

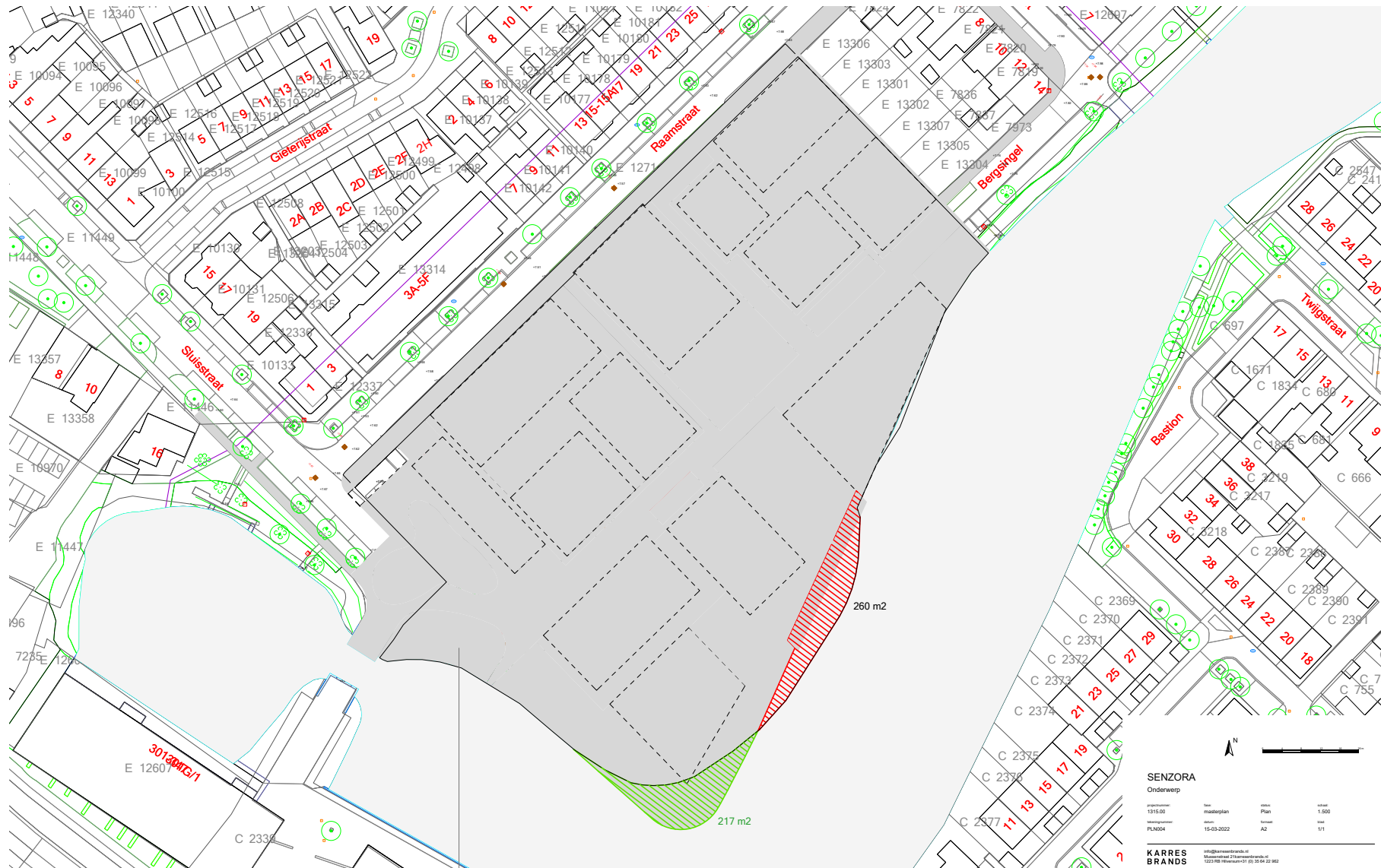
plaatnummer	1315-00	titel	Masterplan	maat	Plan	schaal	1:500
mapnummer	PLM003	datum	15-03-2022	formaat	A2	naam	1/1

KARRES BRANDS
 info@karresbrands.nl
 Sluisstraat 21 | kantoor@karresbrands.nl
 1221 RB Rotterdam | 06 51 61 51 85

Masterplan



Oevercompensatie



Groen en verhard



SENZORA
Onderwerp

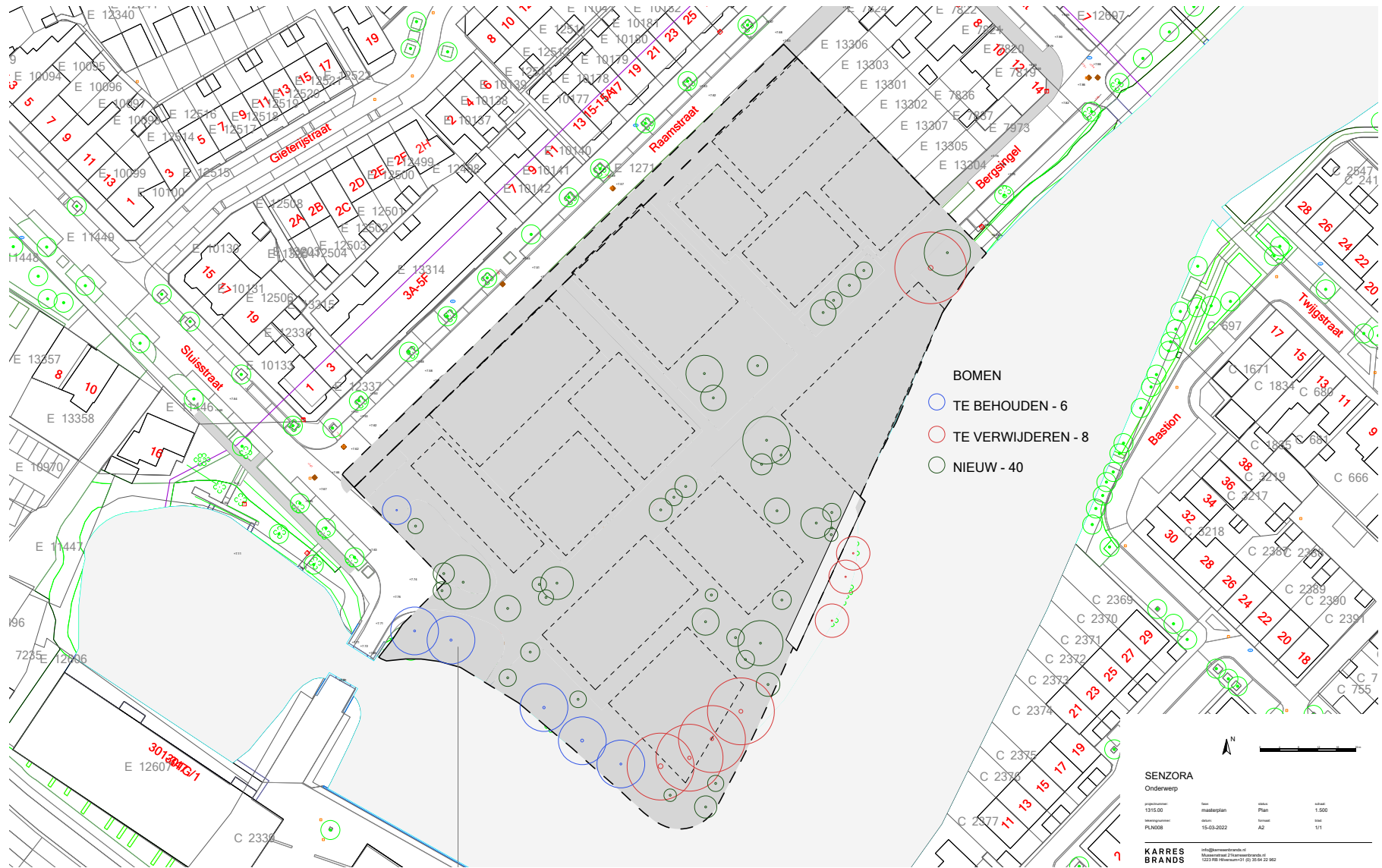
afmetingen	1315/100	titel	Stadteplan	schaal	1:500
metingsnummer	PLM005	datum	15-03-2022	format	A2
		taal		vers	1/1

KARRES BRANDS

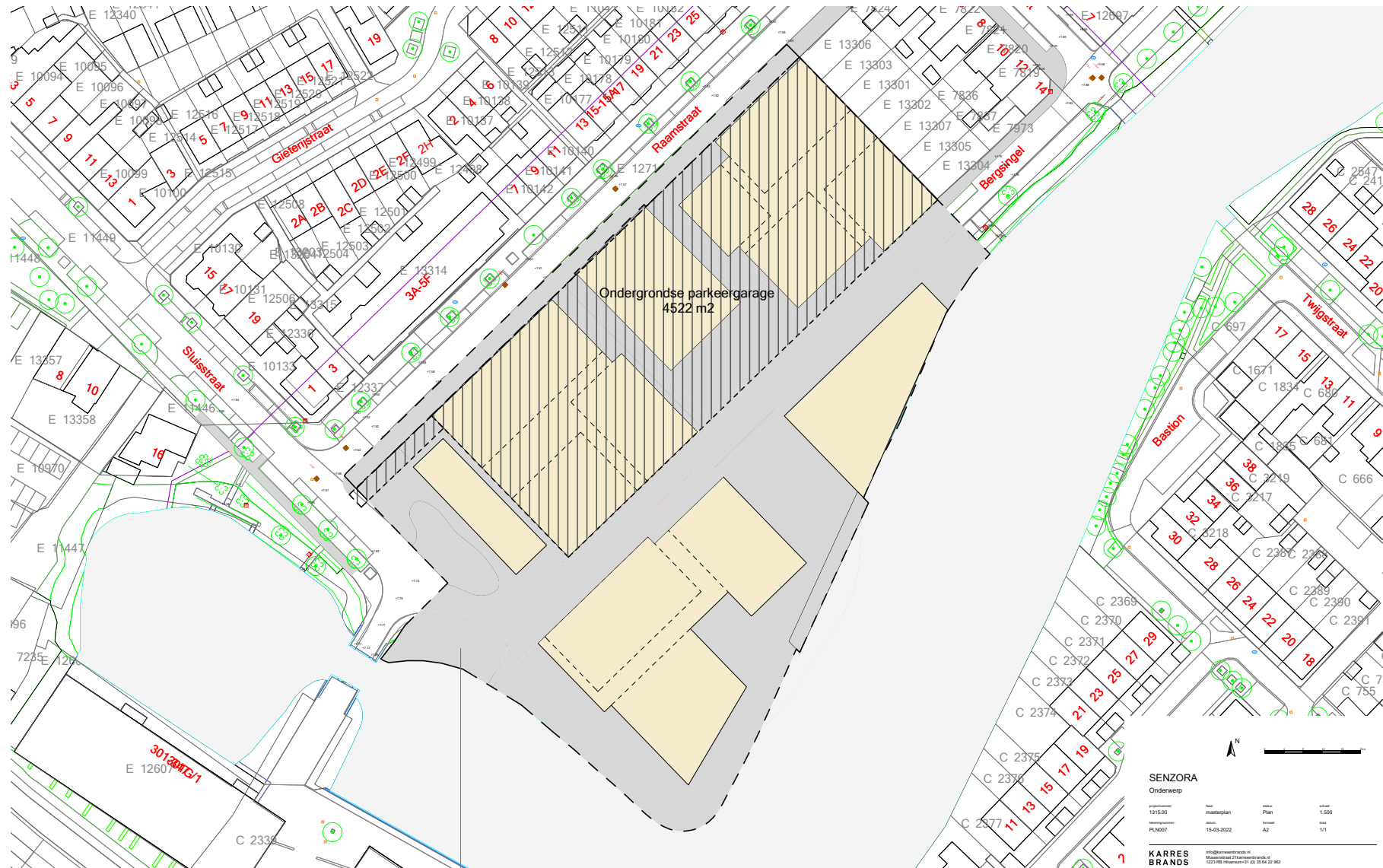
Openbaar-privé



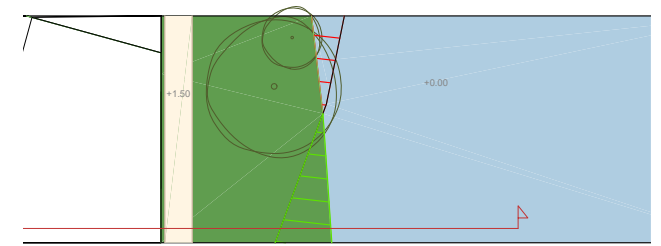
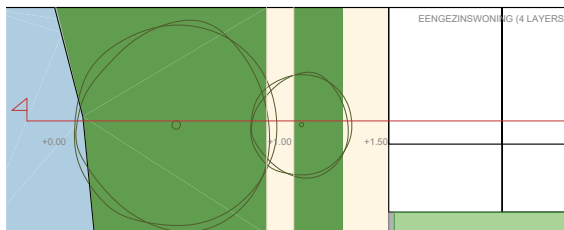
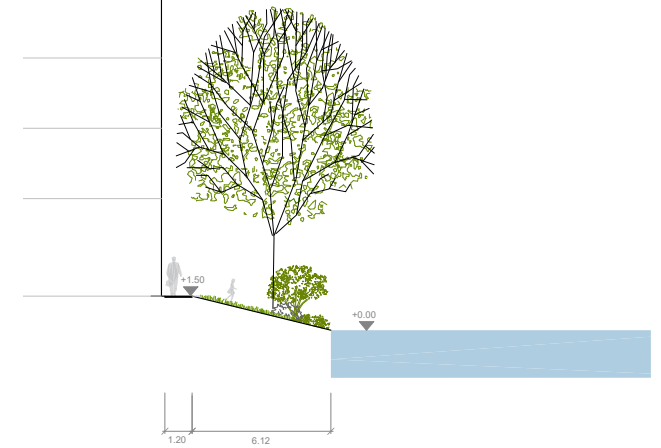
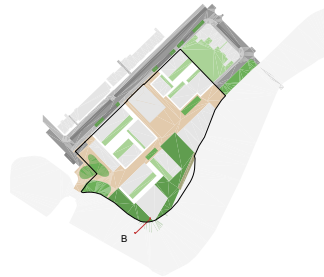
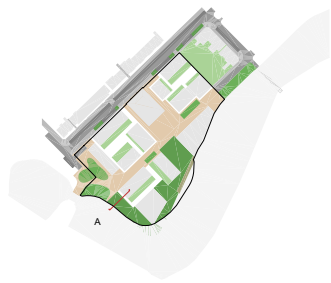
Bomen



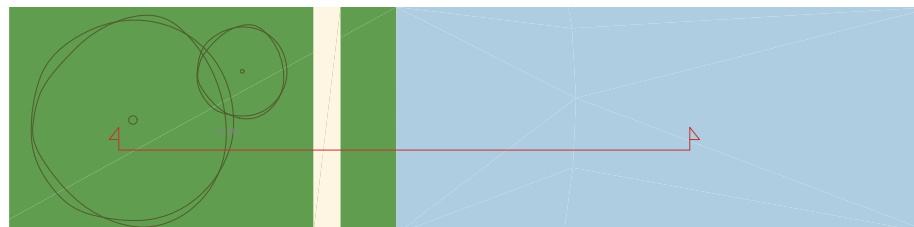
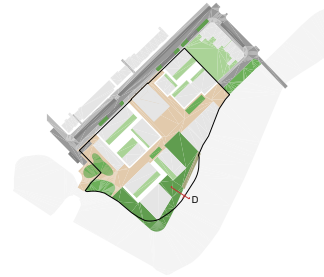
Ondergronds parkeren



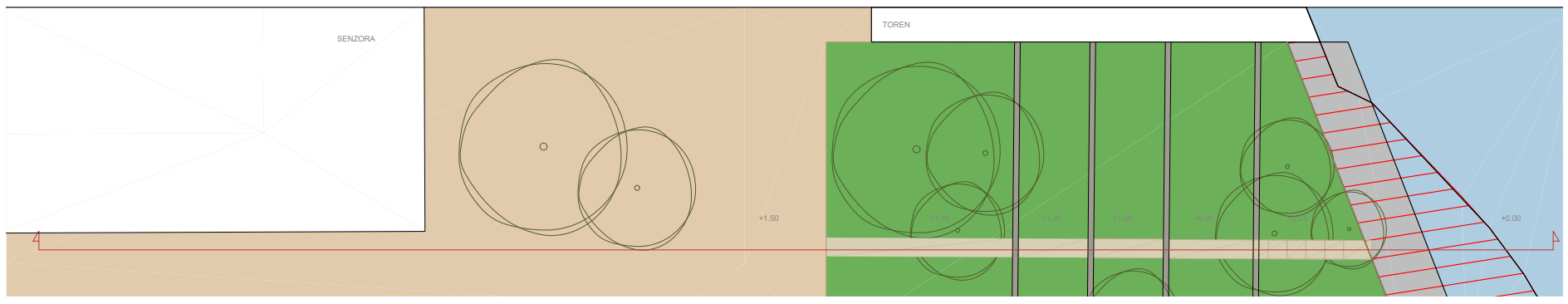
Doorsnedes



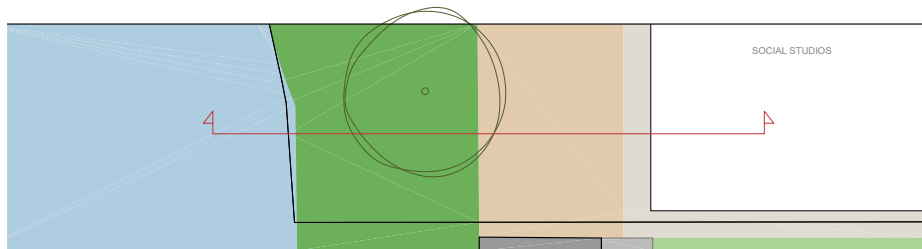
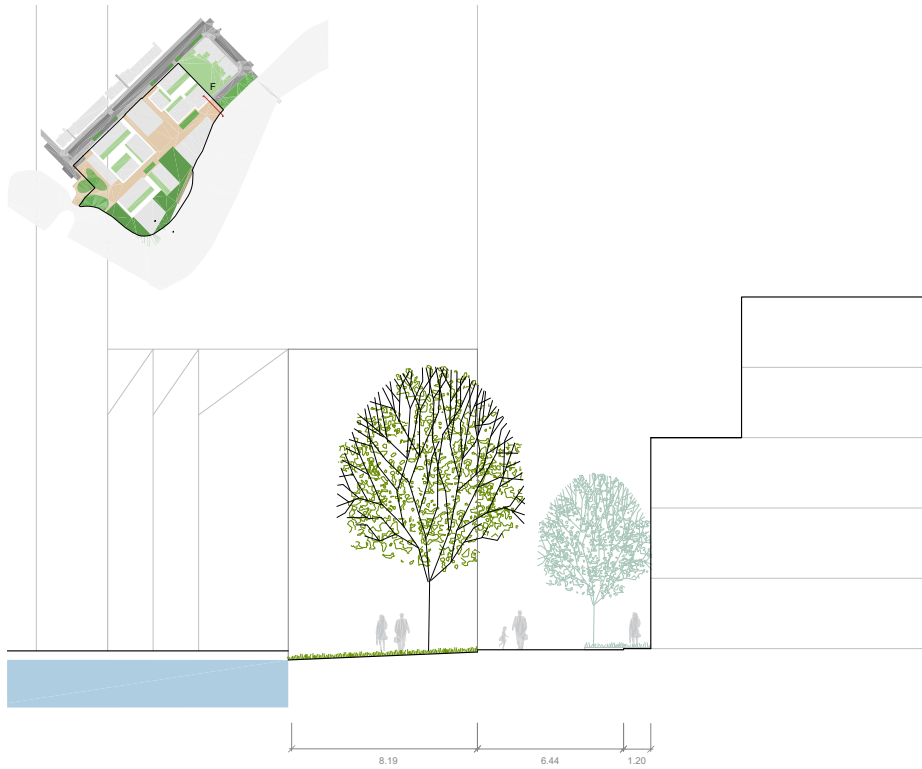
Doorsnedes



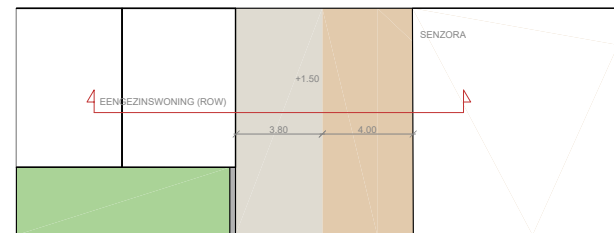
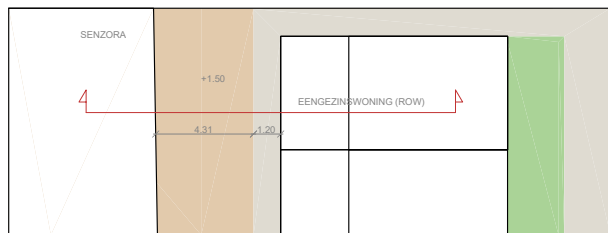
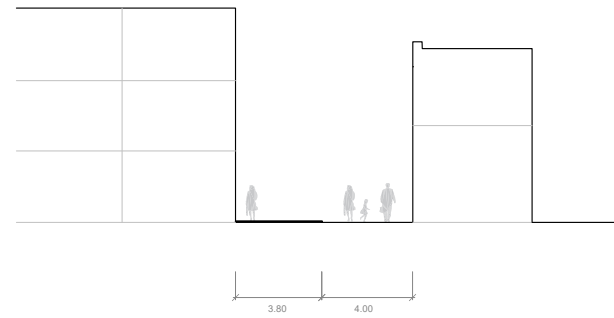
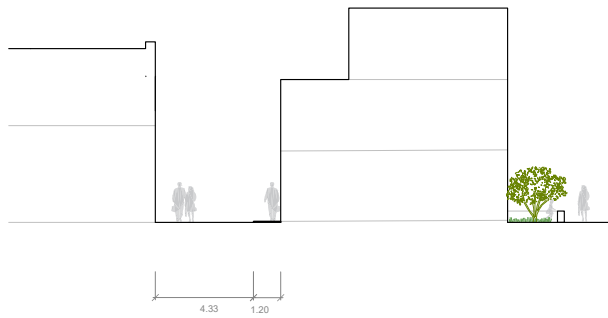
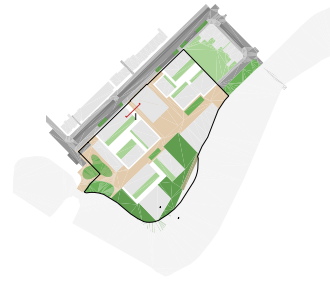
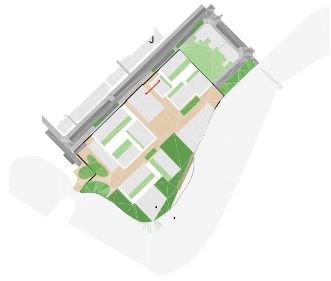
Doorsnedes



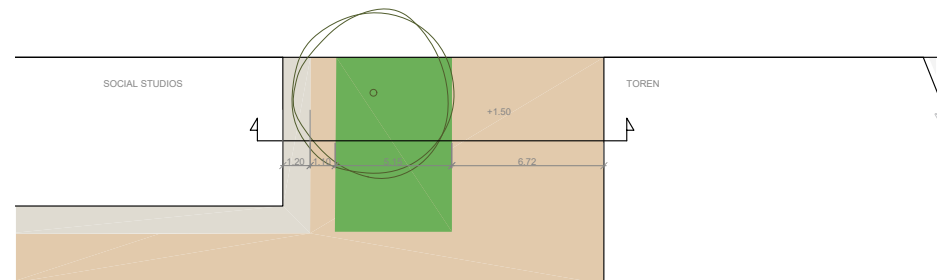
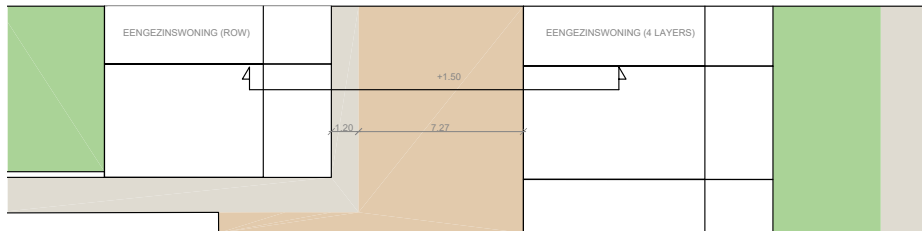
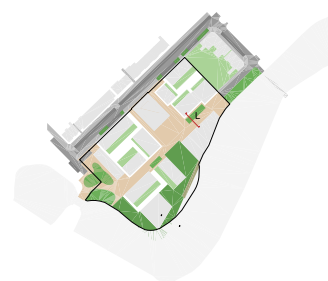
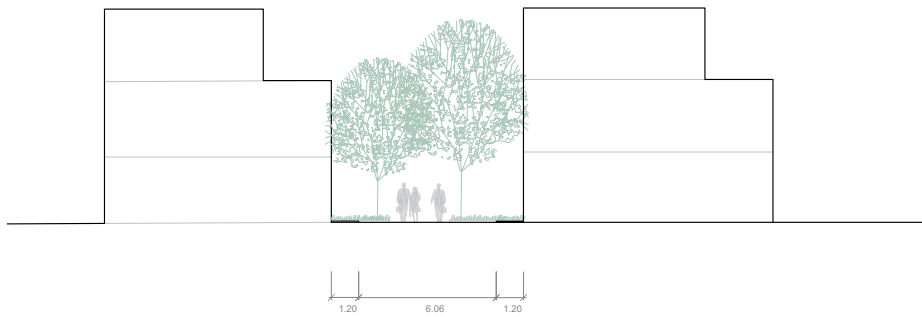
Doorsnedes



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 verblijfsplaats 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
karresenbrands.nl