

DZH  
DZH  
DZH

de zwarte hond  
architecture  
urbanism  
strategy



# Masterplan Kop van de Handelskade Deventer

18/02/2022

# Inhoud

<b>1 Stedenbouw en beeldkwaliteitsplan</b>	<b>4</b>
1.1 Stedenbouwkundige inpassing	6
1.2 Beeldkwaliteit	22
<b>2 Programma</b>	<b>36</b>
<b>3 Verkeer en parkeren</b>	<b>38</b>
<b>4 Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen</b>	<b>43</b>
4.1 Duurzaamheid	44
4.2 Natuurinclusief bouwen	46
<b>5 Participatie en proces</b>	<b>49</b>

# Voorwoord

Voor u ligt het definitieve masterplan voor de Kop van de Handelskade in Deventer. Dit betreft het gebied tussen het kantoor van Tauw, de Handelskade, het Churchillplein en het spoor. De projectlocatie ligt net buiten de centrumschil, nabij het stationsplein en naast de Leeuwenbrug. De huidige kantoren en het voormalige restaurant Sun Moon die op deze locatie gevestigd zijn voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. In het licht van de woningbouwopgave in Deventer is dit een absolute toplocatie die zich leent voor een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Het is de ambitie om een dynamische gebied te ontwikkelen waar ruimte is voor werken, wonen horeca en hoogwaardige openbare ruimte. Een levendige ontwikkeling die zich passend voegt op deze prominente locatie aan de rand van de historische binnenstad en een waardig sluitstuk van Stadscampus De Kien.

## Leeswijzer

Het document is opgebouwd uit de volgende delen:

- **Deel 1:** Schets van de stedenbouwkundige kaders en visie op de opgave en de locatie. Het geeft de richtlijnen en hoofd uitgangspunten van het beeldkwaliteit van het project weer.
- **Deel 2:** Een opgave van het totale programma en functies.
- **Deel 3:** De verkeerskundige aspecten.
- **Deel 4:** Aandacht voor Duurzaamheid (warmte opwekking, natuur inclusief bouwen en hemelwaterberging).
- **Deel 5:** Een korte omschrijving van de participatie en het proces.

An aerial photograph of a city, likely Groningen, showing a large, modern building complex on the left, a river in the center, and a church with two tall spires in the background. The image is overlaid with a semi-transparent orange filter.

1

# Stedenbouw & Beeldkwaliteitsplan

# Inhoud

## 1.1 Stedenbouwkundige inpassing 6

### Stedenbouwkundige principes

Plek in de stad

Opgave

Bouwmassa

Routing

Hoogteaccent

Plinten

## 1.2 Beeldkwaliteit 22

### Architectonische principes

Vormgeving bouwmassa

Vormgeving route

Vormgeving hoogteaccent

Vormgeving plinten

Vormgeving detail en materialisering

Vormgeving aan duurzame stedelijke ontwikkeling

# 1.1

## Stedenbouwkundige inpassing

Op de Kop van de Handelskade wordt een nieuw woningbouwproject in combinatie met kantoren en horeca functies ontwikkeld. De verouderde kantoorpanden staan al een tijdje leeg en de Handelskade is een door auto gedomineerde verkeersas. De ambitie is deze locatie te transformeren naar een entree van stadscampus 'De Kien' door in te zetten op hoogwaardige verblijfsplekken en het aanleggen van een nieuwe voetgangersverbinding die studenten beter naar de binnenstad van Deventer moet leiden.

Aan de Handelskade ontstaat een levendige plint met voorzieningen als kantoor, horeca een wasserette, gemeenschappelijke ruimten en woonwerk studio's. Aan de spoorzijde sluit een verhoogd groen dek aan op de wandelroute voor studenten van het station naar de Hogeschool.

Een royale trap zorgt voor een groene doorsteek tussen wandelpad en Handelskade. De geïntegreerde hellingbaan zorgt voor voldoende toegankelijkheid voor mindervaliden. Het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan beschrijft de stedelijke inpassing van het nieuwe ensemble.

Leeuwenbrug

Brinkgreverweg

Churchillplein

Verzetslaan

Handelskade

Saxion



# Plek in de stad

## Een prominente plek in de stad

De locatie Kop van de Handelskade ligt op een kruispunt van wegen en spoor, in de nabijheid van station en historische binnenstad.

Het is een schakel tussen woonwijken en het centrum en wordt de entree van de Stadscampus De Kien. Deze belangrijke plek in de stad vraagt om een iconische invulling, een gebouw dat zowel op straatniveau als in het stadssilhouet een betekenisvolle rol vervult; een nieuwe prominent. Van oudsher ligt de locatie kop Handelskade aan de invalsweg vanuit het ommeland naar de stad.

Als poort, net buiten de vestingswallen en stadsgracht. Een tijd lang bepaalden grote kantoorgebouwen langs het spoor en brede straten met veel autoverkeer het beeld van de Handelskade. De locatie is zelf moeilijk toegankelijk en niet uitnodigend om langs te wandelen en gebouwen keren zich af van de publieke ruimte, met onaantrekkelijke plinten. In de huidige situatie is de locatie een niemandsland. Een kwaliteitsimpuls is noodzakelijk.



Afbakening projectgebied



Voorzijde projectlocatie



Achterzijde projectlocatie



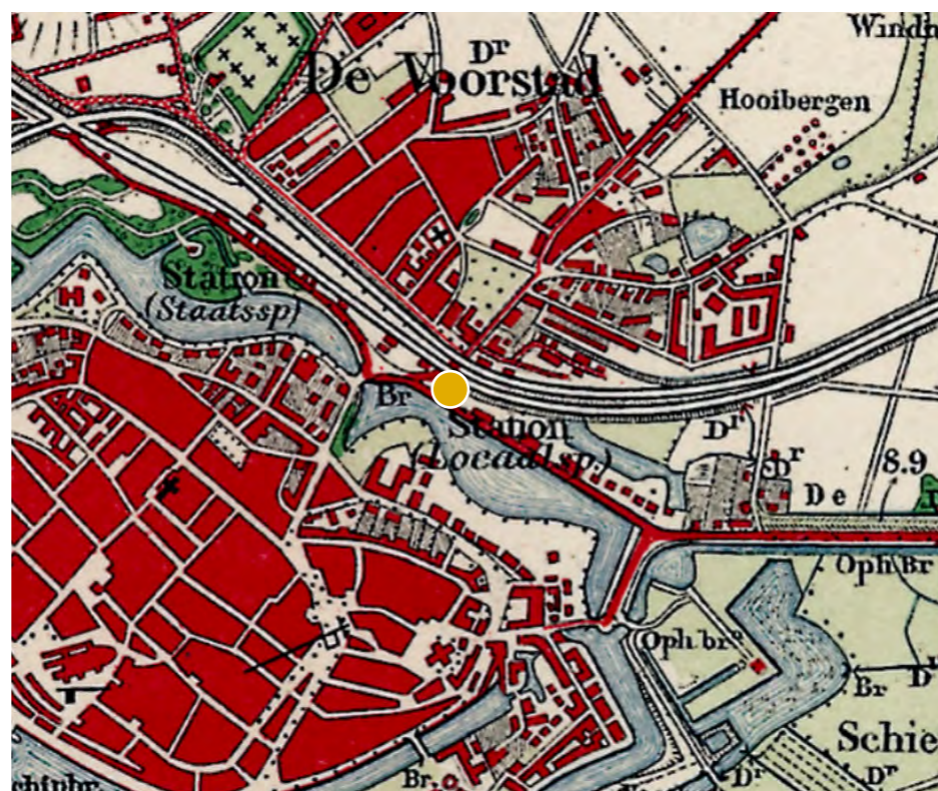
### Historische ontwikkeling

Historisch gezien behoort de projectlocatie al eeuwen tot de entreezone van Deventer. In de 19e eeuw lag het gebied, aan de Brinkgreverweg op de vestigingswerken van de stad. De positie van het projectgebied als stadsentree bleef ongewijzigd na de aanleg van de Handelskade begin 20e eeuw. Na de oorlog werd de nadruk op de locatie als poort van de stad extra versterkt als gevolg van

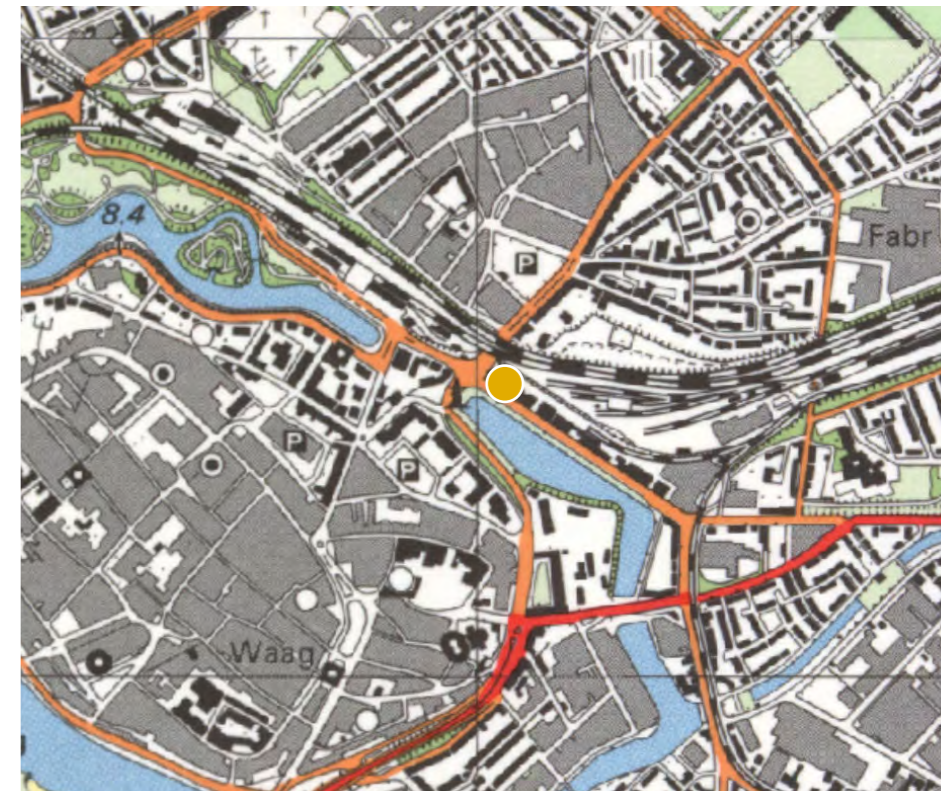
de groei van de stad en het autoverkeer. De dominantie van de auto bepaalt sindsdien al lange tijd de beleving op straatniveau. De nieuwe ontwikkeling biedt de kansen de locatie goed te verbinden met de binnenstad door op maaiveld meerwaarde toe te voegen voor voetgangers.



1866, aan de rand van de stad



1911, ontstaan Handelskade



1988 tot heden, dominantie van de auto

# Opgave

## Complexe opgave

De herstructurering van het aanwezige verouderde vastgoed op deze prominente plek in de stad, als entree van de nieuwe stadscampus is een complexe opgave. De nieuwbouw biedt kansen voor een programmatische verrijking en het creëren van levendigheid. Kortom, deze belangrijke schakel in het netwerk van verbindingen vraagt om een nieuwe impuls en meer kwaliteit.

## Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie (2019) zet de gemeente Deventer in op meer stedelijkheid in de zogenaamde Voorstad (noordzijde van het spoor). De stadscampus met Kop van de Handelskade zal als nieuwe schakel tussen binnenstad en Voorstad hierop in spelen. Het 'ontwikkelperspectief de Kien' zet ook in op betere verbindingen tussen binnenstad en Voorstad. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het slechten van barrières en het maken van plekken. De ambitie wordt uitgesproken om de samenhang met het stationsgebied te zoeken en een duidelijke

routing voor fietsers en voetgangers te maken en bebouwing met actieve plinten te realiseren.

## Ontwikkelperspectief de Kien

In het 'ontwikkelperspectief de Kien' wordt een voorzet gedaan voor de potentiële ontwikkelingen op het terrein langs het spoor. Het projectgebied Kop van de Handelskade speelt hierin een rol als entree vanuit de stad.

De ambitie is om 'De Kien' de komende tien jaar te laten uitgroeien tot een levendige en stedelijke stadscampus, waar elke student en professional wil werken, wonen, leren en leven. Waar inwoners, bezoekers en passanten vanwege de hoogwaardige groene inrichting, ontmoetingsplekken en activiteiten worden uitgenodigd tot een aangenaam verblijf, ontmoeting en het delen van kennis.

In het ontwikkelperspectief de Kien wordt de ambitie uitgesproken om deze kenniscampus beter te verbinden met station Deventer, als belangrijke mobiliteitshub. De locatie Kop



Invulling open plekken Masterplan de Kien



Omgevingsvisie Meer Deventer Stedelijkheid

van de Handelskade heeft hierin een cruciale rol, gelegen aan de kennislijn die station met Saxion en Havenkwartier verbindt.

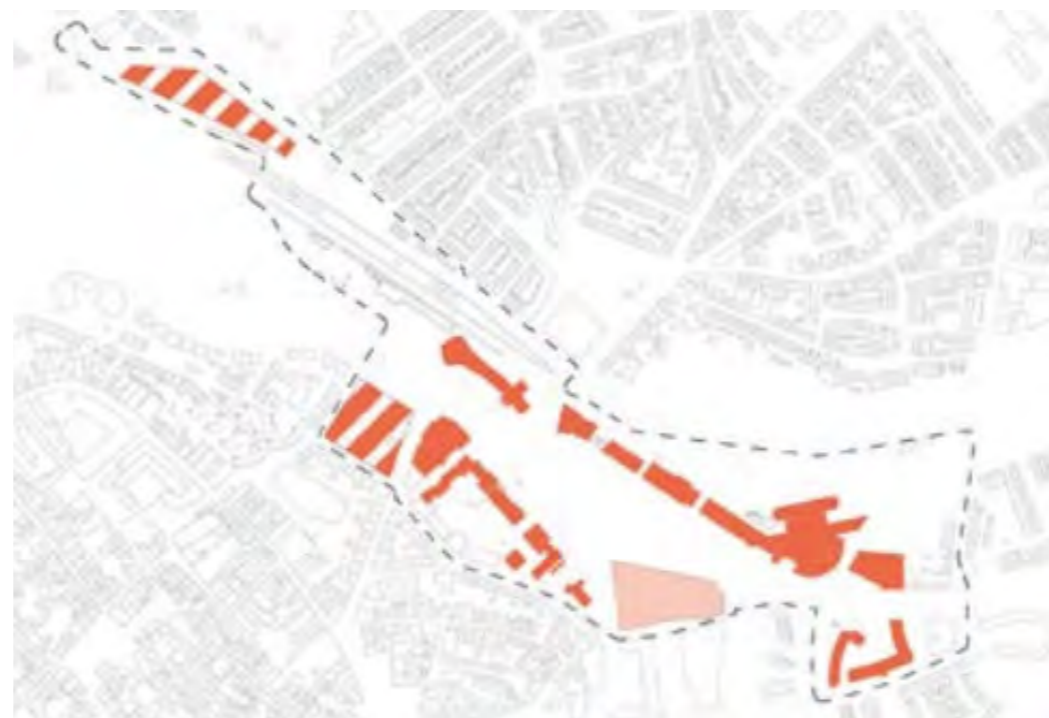
### Invulling open plekken

De gemeente Deventer zet in op de invulling van open plekken in het stedelijk weefsel rondom de locatie Kop van de Handelskade. Diverse projecten zijn al in ontwikkeling of reeds uitgevoerd. Een nieuw stationsplein, het versterken van de kennisas, nieuwe straatprofielen met ruimte voor meer groen en verblijfskwaliteit en de doorontwikkeling van de scholencampus De Kien. De Kop van de Handelskade verknoopt als schakel dit alles aan elkaar.



### Samenhang in bebouwing

In het 'ontwikkelperspectief de Kien' wordt de ambitie uitgesproken om de samenhang met het stationsgebied te zoeken door middel van duidelijke routing voor fietsers en voetgangers en bebouwing met actieve plinten.



### Netwerk van plekken

Het 'ontwikkelperspectief de Kien' streeft naar betere verbindingen tussen binnenstad en voorstad. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het slechten van barrières en het maken van nieuwe ontmoetingsplekken.

**Een nieuwe prominent voor de stad**

Kortom, deze belangrijke schakel in het netwerk van verbindingen vraagt om een nieuwe impuls en meer kwaliteit. Een nieuw gebouw met een mix aan functies en levendige plinten op straatniveau. Een nieuw hoogteaccent verrijkt het stadssilhouet en geeft context aan de toren van de Leeuwenbrug. De kroon verschijningsvorm van de toren in het stadssilhouet is daarbij heel belangrijk.

Het multifunctionele gebouw accommodeert een combinatie van wonen en werken (kantoor/horeca), verblijven en ontmoeten, wonen voor studenten, kleine huishoudens en wonen in het topsegment. De inpassing van het grootstedelijke blok in de nabijheid van de historische binnenstad van Deventer vraagt om een zorgvuldig ontwerp.



Het sluitstuk van een hoogwaardig binnenterrein



een verrijking van de stadssilhouet

# Stedenbouwkundige hoofdopzet

## Alzijdig

De Kop van de Handelskade wordt een verbindende ontwikkeling tussen verschillende zones: de binnenstad, de voorstad, het station en stadscampus De Kien.

Door in het ontwerp in te zetten op alzijdige oriëntatie gaat het ensemble met elk van deze zones een relatie aan. Door een

verbijzondering in de kop krijgt het ensemble, een adres aan het kruispunt tussen de Brinkgeverweg en de Handelskade. Daarmee ontstaan drie voorkanten: het Churchilplein, richting het spoor, de toekomstige stadscampus (momenteel nog een parkeerplaats) en de Handelskade zelf.

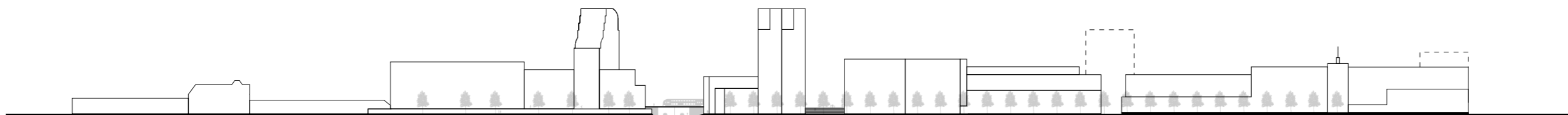


A - A' Schakel tussen binnenstad en voorstad



Een gelaagdheid in bouwhoogtes

Indicatie toekomstige volumes ontwikkelperspectief de Kien



B - B' Schakel tussen Station Kop van De Kien

## Geleding

Geleding helpt het monotone karakter van de bestaande kantoor- en schoolpanden langs de Handelskade en hun grootse schaal te doorbreken. Door het opdelen van het nieuwe volume ontstaat er een ensemble van gebouwen. De gebouwen zijn goed leesbaar en een levendige plint voegt menselijke maat op straatniveau toe.

### 1. Aanhechten aan bestaande bebouwing Handelskade

Het voortzetten van de rooilijn en het aansluiten op de hoogte van het complex van Tauw zorgt dat het nieuwe volume zich op subtiële wijze in de context voegt.

### 2. Doorgang realiseren tussen Handelskade en passage langs het spoor

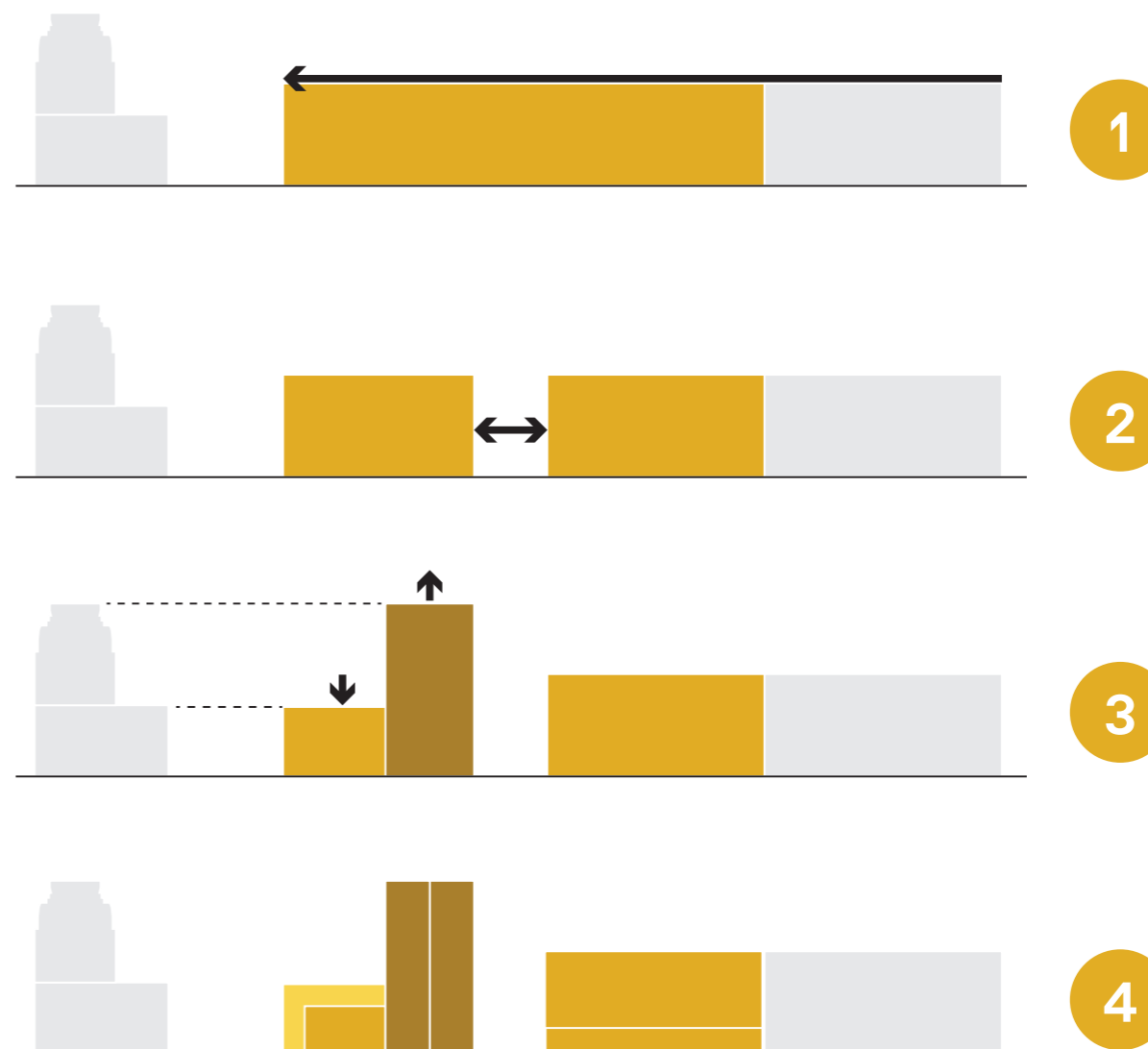
Het volume wordt in tweeën gesplitst. Hierdoor ontstaat een doorsteek die als groene en verleidelijke voetgangersroute fungeert tussen campus, centrum, binnenstad en station.

### 3. Anticiperen op de bouwhoogtes en volumes van Leeuwenbrug

Leeuwenbrug geldt als maatgevend. Door het nieuwe hoogteaccent uit te lijnen ontstaat er een dialoog tussen de twee volumes aan weerszijden van de Brinkgreverweg en wordt de Kien aan het stationsgebied gekoppeld.

### 4. Geleding aanbrenge door opknippen volumes

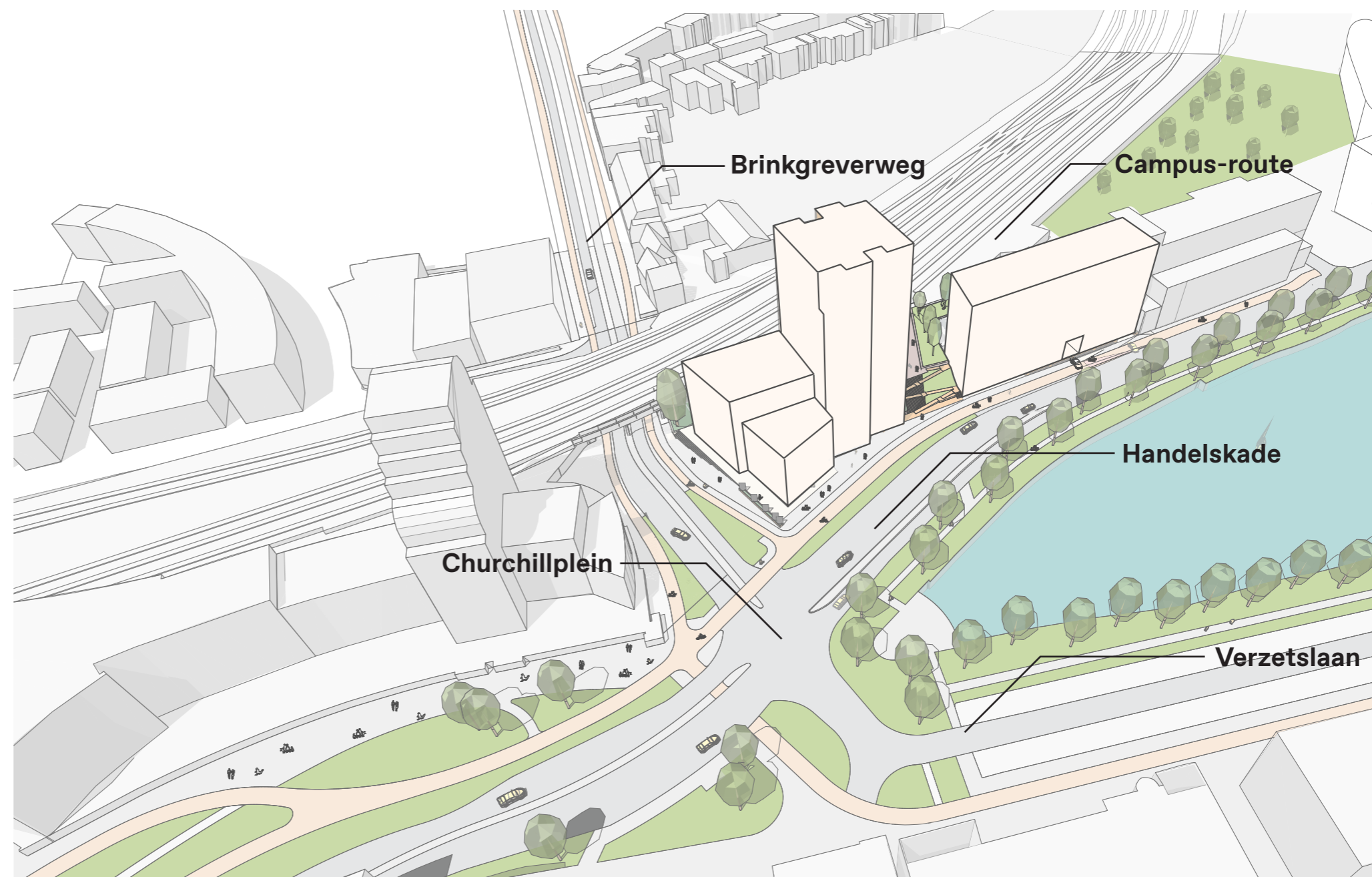
Door het aanbrenge van geleding in het bouwvolume wordt een sterke relatie met de openbare ruimte gerealiseerd en wordt de toren een herkenbaar onderdeel van het stadssilhouet.



### Eenheid gebouw en buitenruimte

Door het terug verleggen van de gevel rooilijn ten opzichte van de huidige situatie ontstaat er een brede stoep. Hierdoor krijgt de verbinding tussen de voorstad en de binnenstad een kwaliteitsimpuls.

Aan de zijde van de Brinkgreverweg worden entrees toegevoegd (ten behoeve van kantoor en horeca) en ontstaat er ruimte voor een terras. Aan de zijde van de Handelskade ontstaat een kwalitatieve wandelroute en wordt het maaiveld geactiveerd door het toevoegen van woonentrees en bijzonder programma (horeca en woon-werk ateliers).

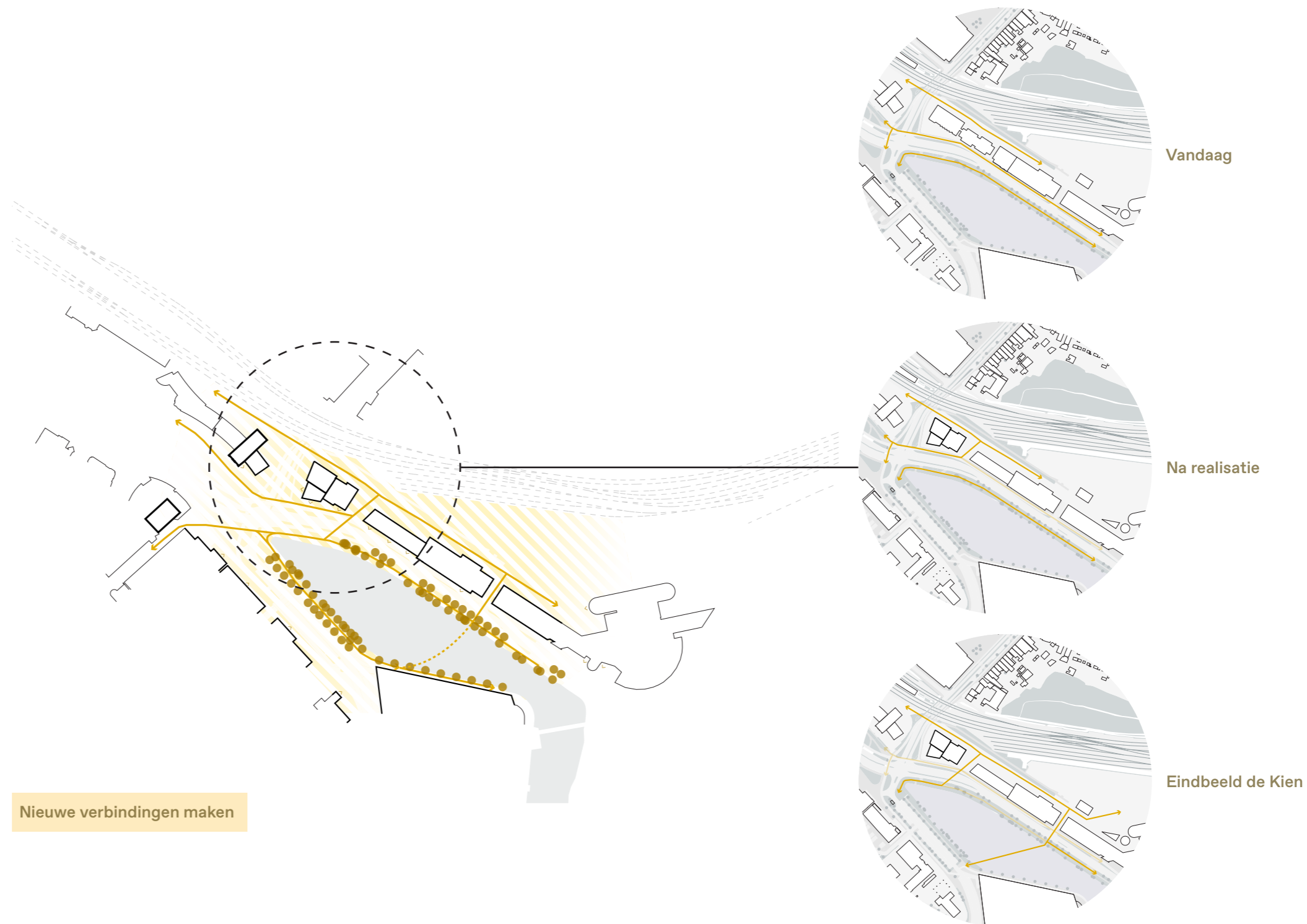


# Routing

## Verbinden campus en Handelskade

Door de ruimtelijke opzet van het plan ontstaat er een nieuwe voetgangersverbinding tussen de Hogeschool, binnenstad en het station van Deventer. De diagonale en openbare doorsteek versterkt de route tussen de stad en de stadscampus. De nieuwe verbinding speelt in op de grote stroom van studenten die vanaf het station naar Hogeschool Saxion lopen en heeft als doel deze de binnenstad in te verleiden. Het hoogteverschil tussen de Handelskade en het wandelpad langs het spoor wordt door een trap met hellingbaan overbrugd. Er wordt veel aandacht besteed aan groene elementen en verblijfskwaliteit door middel van beplantingsvakken en zitranden. De locatie Kop van de Handelskade maakt een opening en creëert daarmee een entree voor de nieuwe stadscampus. Het plan zorgt daarmee voor een betere verbinding tussen de binnenstad en de stadscampus.

Nieuwe verbindingen maken



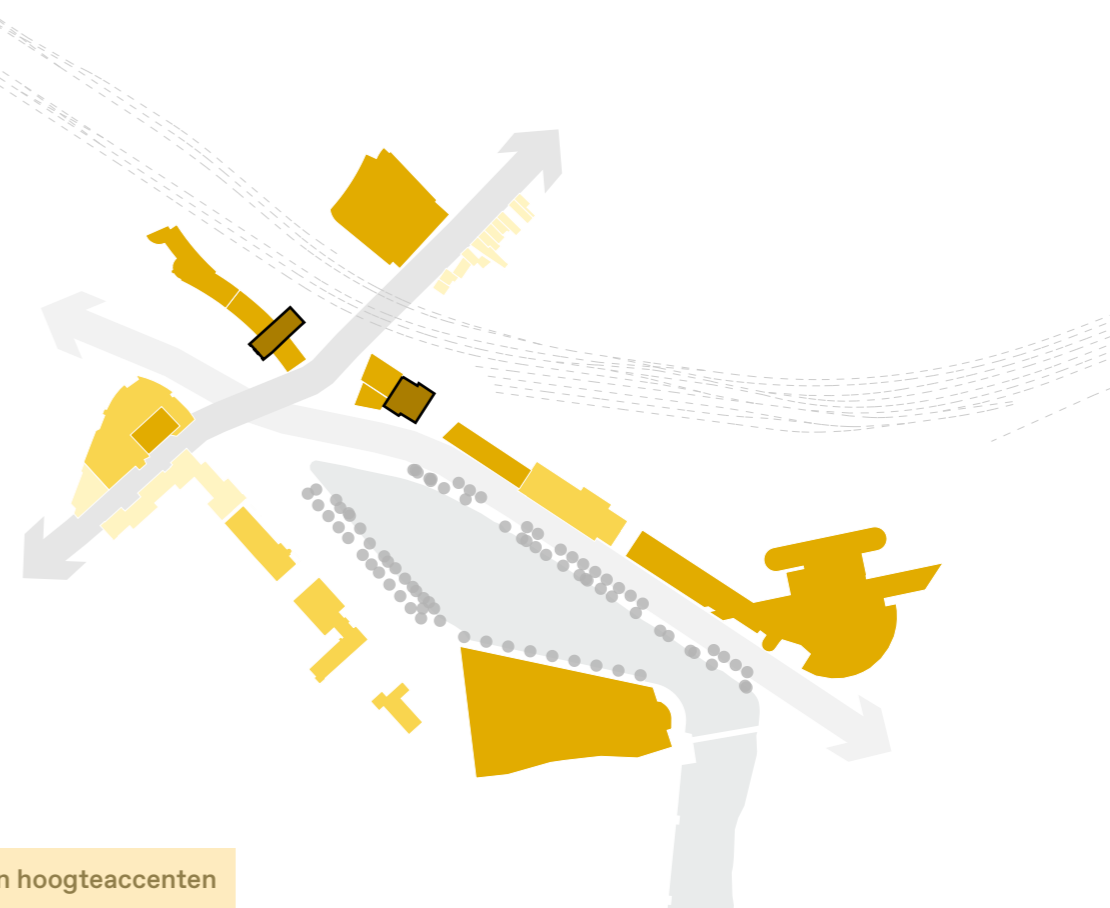


# Hoogteaccent

## Een accent op de juiste plek

De Leeuwenbrug geldt in Deventer met zijn 53 meter als een uiterste met betrekking tot hoogbouw. De Kop van de Handelskade houdt een gelijke hoogte aan en vormt samen met de Leeuwenbrug een poort tussen binnenstad en voorstad en slaat tevens een visuele brug tussen het stationscluster en de Kien. Alhoewel de locatie buiten het beschermd stadsgezicht ligt blijft een dergelijke ontwikkeling een gevoelige zaak. Daarom is een zorgvuldige uitwerking, waarbij nieuwbouw goed in de bestaande situatie

wordt ingepast, noodzakelijk. De nieuwe toren vormt samen met Leeuwenbrug ensemble van hoogteaccenten. De setback van de toren ten opzichte van de Brinkgreverweg speelt een belangrijke rol in het ontwerp. Door de verrijking van het stadssilhouet komt de Leeuwenburg beter op zijn plek te staan.



Ensemble van hoogteaccenten



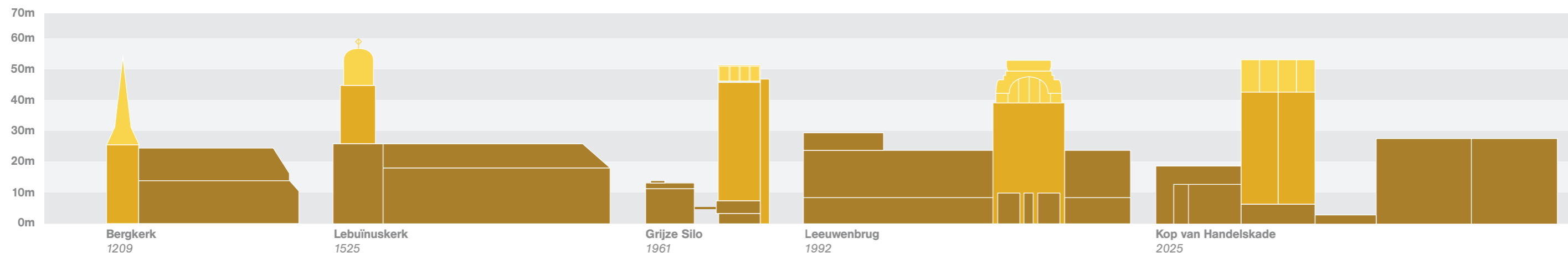
Inpassing stadsgezicht

### Een Deventer Toren

De huidige hoogteaccenten in Deventer hebben een duidelijke beeldtaal. In het stadssilhouet lijken het op zich zelf staande objecten maar van dichtbij wordt duidelijk dat ze door middel van een 'schip' steviger op het maaiveld staan. Voor de Kop van de Handelskade wordt dit in het ontwerp opgepakt. Het schip heeft zes tot acht

lagen en wordt voorzien van een royale plint waardoor het gebouw stevig op de grond komt te staan en er interactie met de openbare ruimte ontstaat. De toren verbindt vervolgens met een duidelijke verticale geleiding op een elegante wijze het schip met de kroon. De kroon wordt vormgegeven door een duidelijke beëindiging over meerdere

bouwlagen. Deze beëindiging dient zich door middel van plastic te onderscheiden van de ondergelegen bouwlagen om de verticaliteit van de woontoren als geheel te ondersteunen. Dit betekent dat het volume van de kroon over meerdere lagen afwijkend wordt vormgegeven dan de lagen er onder.



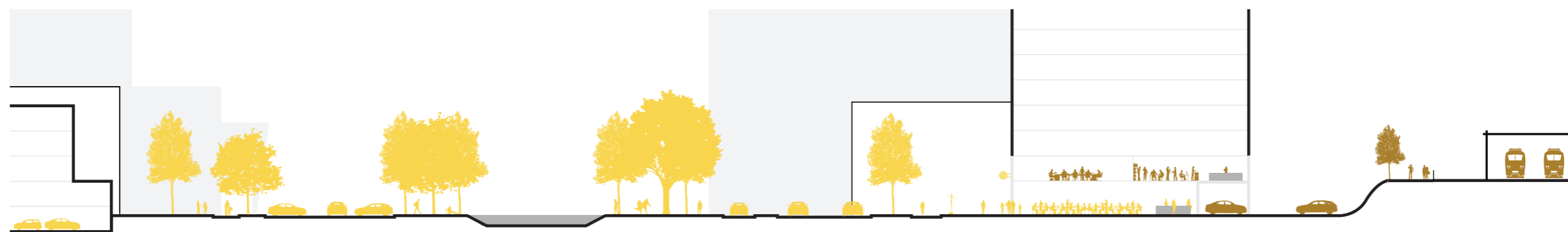
# Plinten

## Een levendige plint

Voor het inpassen van een grootstedelijk complex is het ontwerp van de plint cruciaal. In de plint aan de publieke ruimte zal een levendig programma worden gerealiseerd met een publiek karakter. Verspringingen, diepe neggen en zitplekken in de plint bieden kansen tot ontmoeting. De extra hoge begane grond en het ontwerp over meerdere bouwlagen benadrukken de verticaliteit en zorgen dat het gebouw stevig op de grond staat.



Een tribune voor de stad



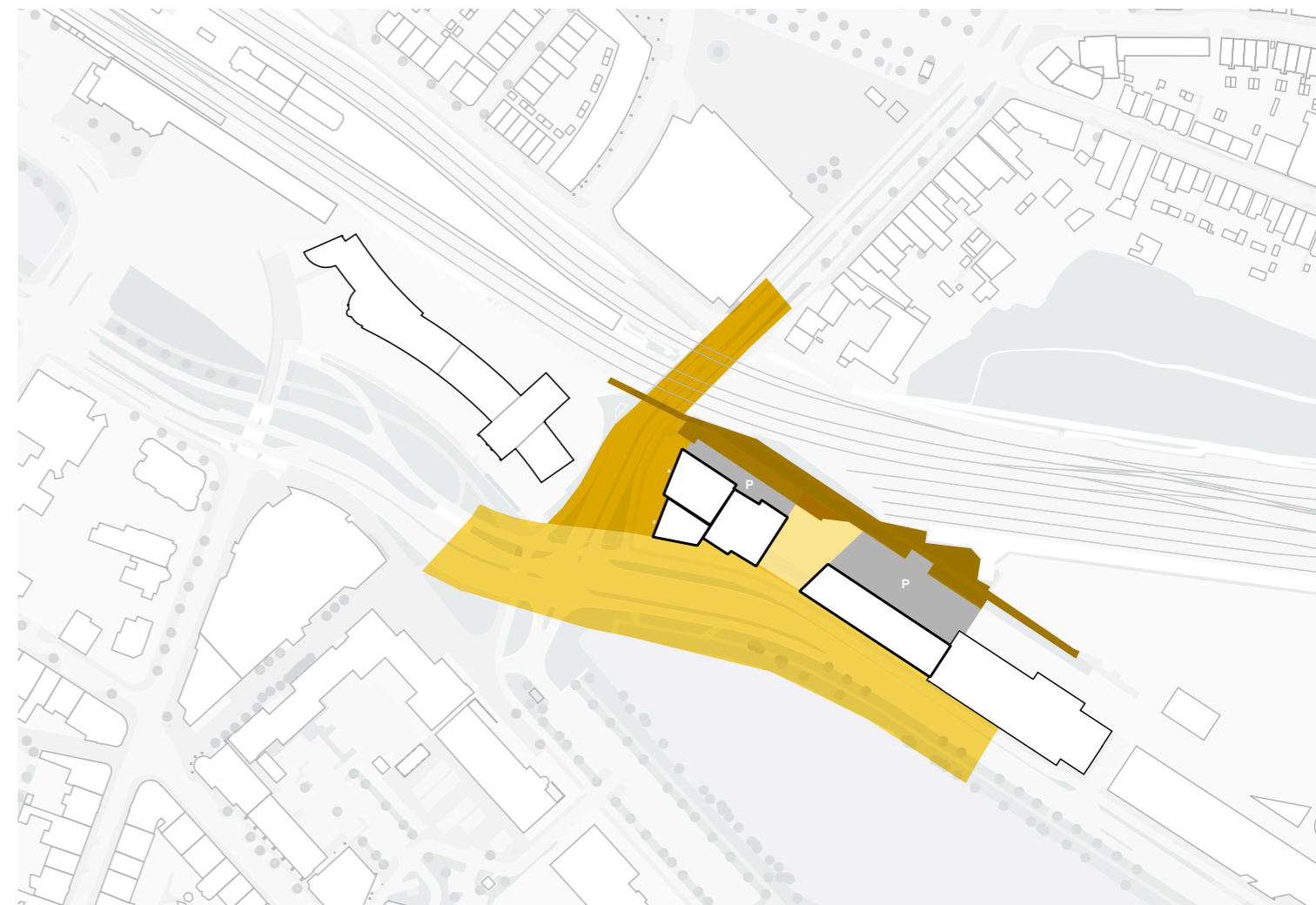
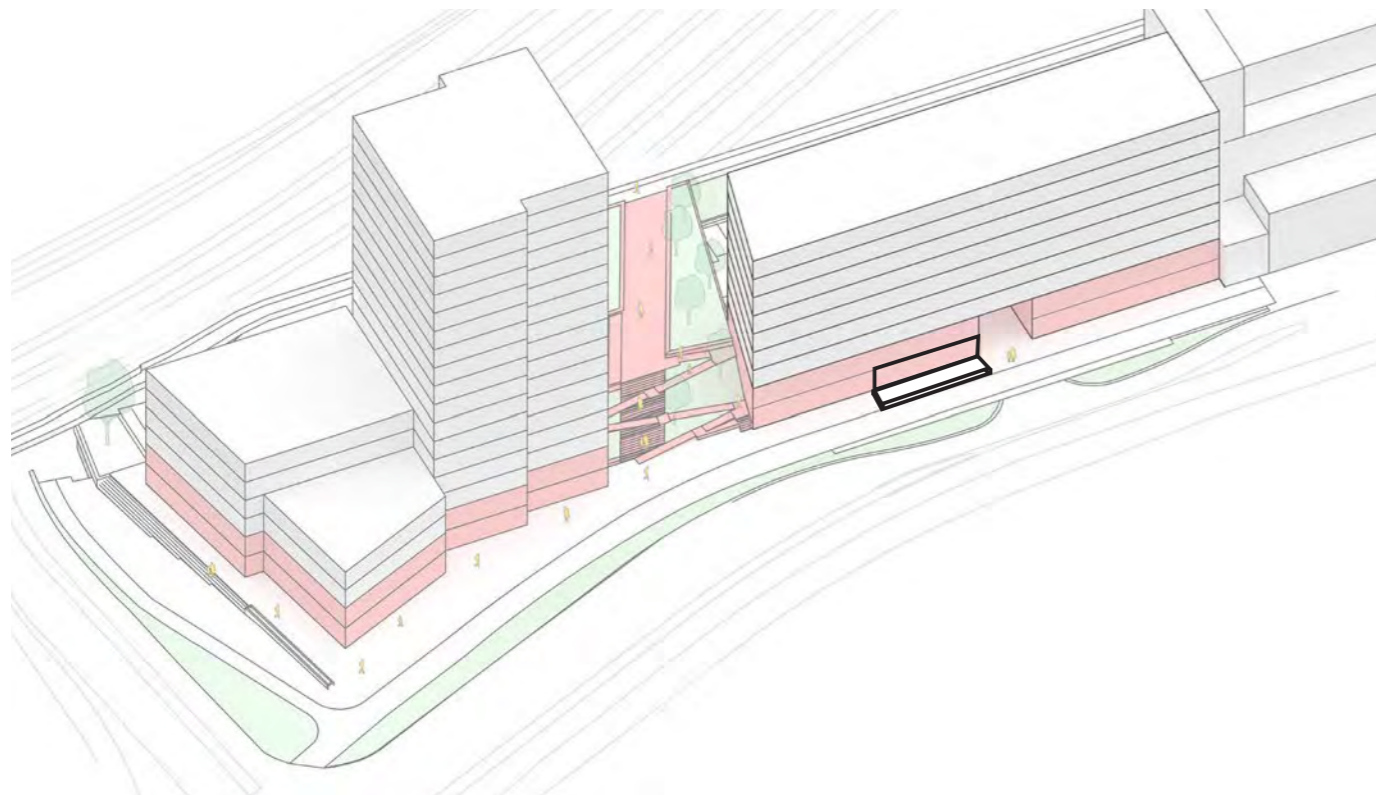
Interactie tussen plint en openbare ruimte

### Wonen aan de openbare ruimte

Er kan aan de openbare ruimte gewoond worden mits:

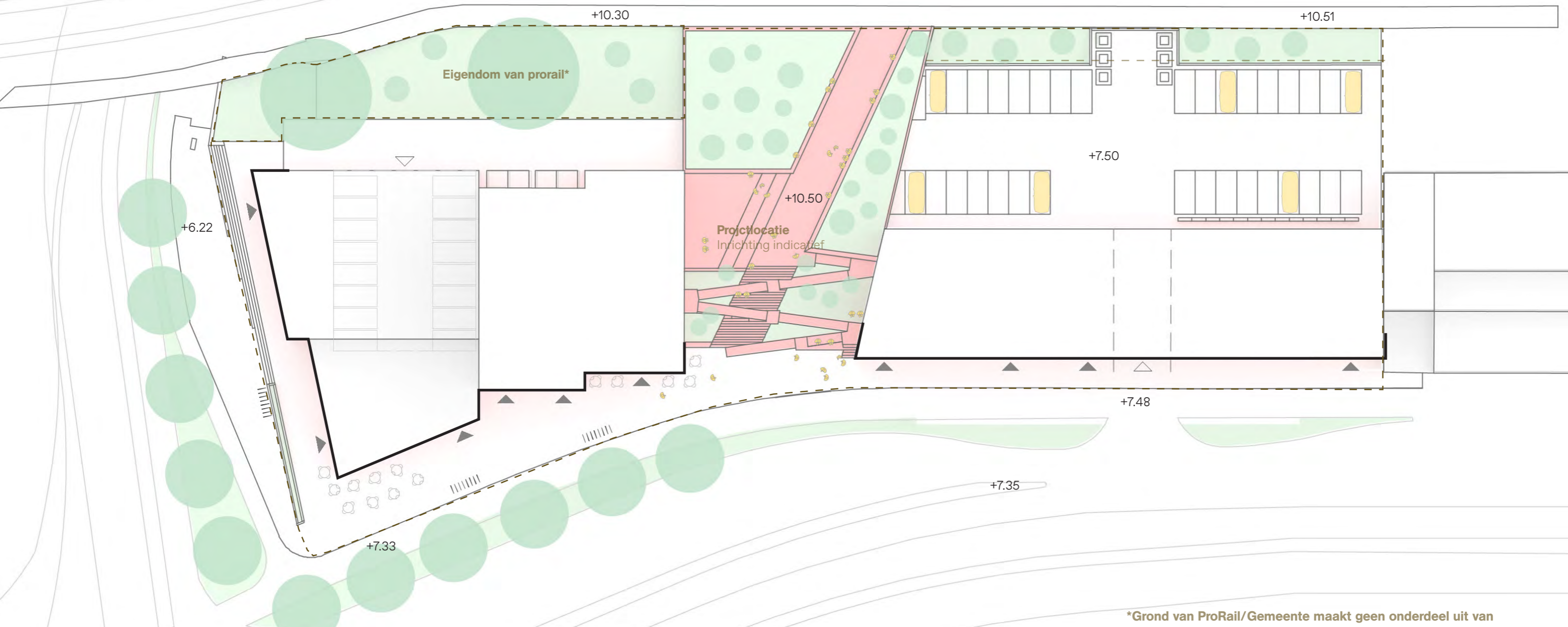
- Een zorgvuldige overgang openbaar - privé wordt ontworpen
- Er plek is in de woning voor werken

In het linker bouwdeel, op het kruispunt wordt niet op de begane grond gewoond. In het rechterbouwdeel aan de Handelskade zijn woonwerkstudio's in de plint goed voorstelbaar.



#### Reuring - Rust - Ruis

- Stadstribune (rust)**, Deze plek biedt voetgangers beschutting en een fijne verblijfsplek met uitzicht op de stad.
- Stadsboulevard (reuring)**, Door meer functiemenging in de plint krijgt de Handelskade een dynamisch karakter.
- Brinkgeverweg (reuring)**, Een actieve plint die de Brinkgeverweg accentueert als verbinding met de voorstad.
- Kennisas (ruis)**, Voetgangerszone langs het spoor vormt een directe en snelle verbinding tussen campus en station.



# Stedenbouwkundig plan

\*Grond van ProRail/Gemeente maakt geen onderdeel uit van de projectlocatie. De inrichting hiervan moet nader tussen ProRail, de Gemeente en Explorius worden afgestemd. De ambitie is een groene aantrekkelijke verblijfsruimte.

## 1.2

# Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit bevat de richtlijnen voor de uitwerking van de stedenbouwkundige principes. De Kop van de Handelskade vraagt om een hoogwaardige uitwerking op verschillende schaalniveaus.

Verschillende uitgangspunten zorgen voor een zorgvuldige en herkenbare inpassing van de Kop van de Handelskade in het stadssilhouet van Deventer. Een duidelijke afstemming in hoogte en volume tussen het ensemble met de belendende bebouwing zorgt ervoor dat het gebouw goed in zijn omgeving land.

Verbijzonderingen in de kop en geleding geven de gebouwen een alzijdige uitstraling. De royale plint en zorgvuldig vormgegeven overgangen tussen openbaar en privé maken aantrekkelijke verblijfsplekken waar voldoende zitgelegenheden, transparantie en levendige functies een hoogwaardige openbare ruimte vormgeven.

# Architectonische principes

## **1. silhouet Handelskade**

hoogteverschil en opbouw schip-toren-kroon

## **2. verbijzondering kop**

hoekverdraaiing en grote ramen

## **3. geleding**

opknippen bouwvolumes, sprongen en setbacks, plint-midden-kroon

## **4. verbinding trap**

eenheid materiaal en groene route

## **5. beëindiging toren**

plastic en verjonging bouwmassa

## **6. aansluiting belendende bebouwing**

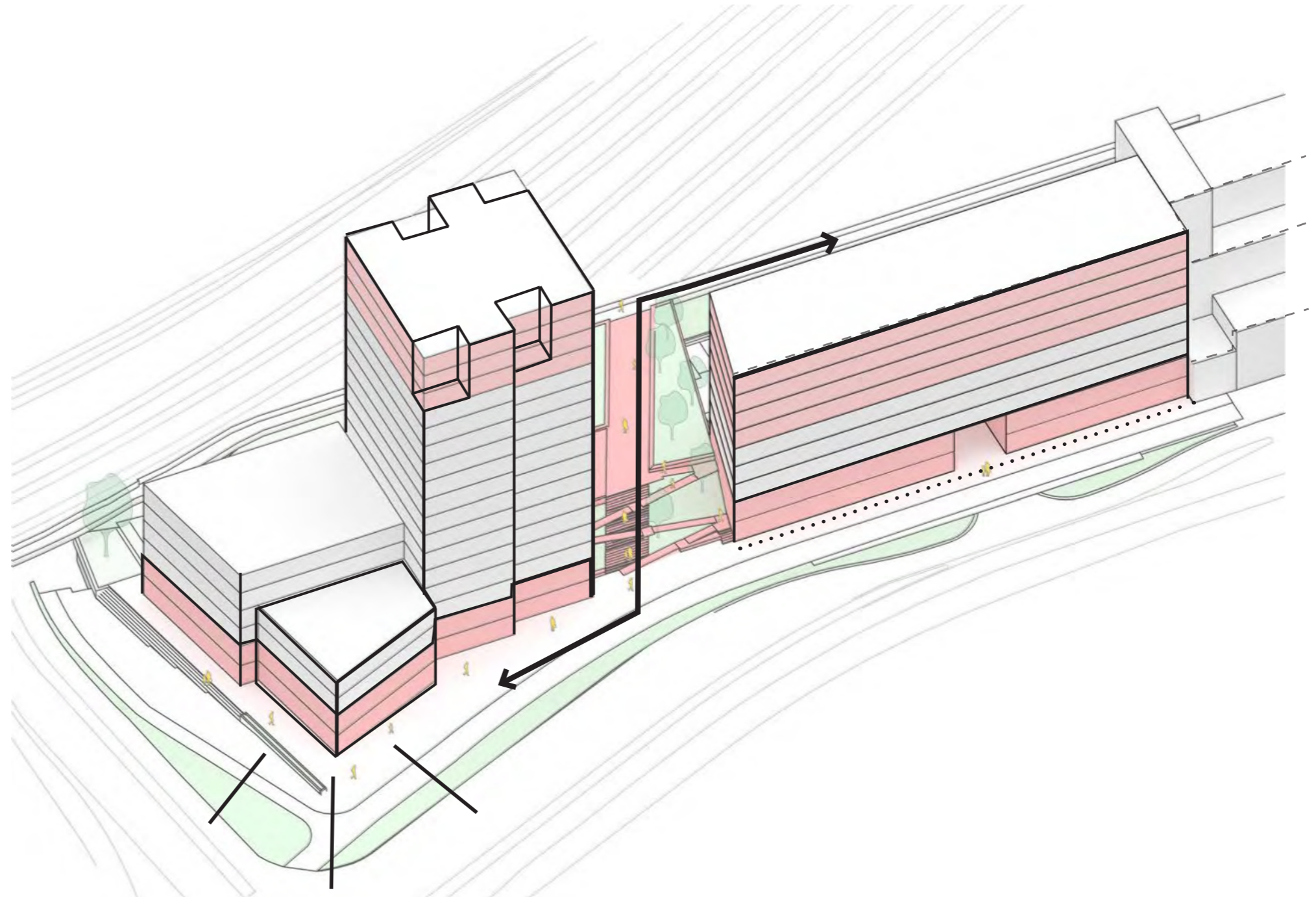
afstemming in hoogte en spel in gevel met horizontalen en verticalen

## **7. plint**

duidelijke entrees, levendig programma, transparantie en textuur

## **8. wonen aan de openbare ruimte**

vormgeven overgang privé – openbaar



# Vormgeving bouwmassa

## Eenheid gebouw en buitenruimte

De nieuwe gebouwen vormen de openbare ruimte.

Er ontstaan verschillende typen ruimten:

- Een brede stoep aan de straat > publiek, stedelijk
- Trap en verhoogd dek als tussenzone van het gebouw > aangenaam verblijven in de zon
- In de uitwerking van de gebouwen dient de plint voor een overgang tussen gebouw en buitenruimte te zorgen (en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de menselijke maat).
- De plint zorgt voor de overgang tussen gebouw en buitenruimte (en levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de menselijke maat).
- Er dient een eenheid te zijn in materiaalgebruik tussen gebouwen en buitenruimte
- Vormgeving zitelementen en plantenbakken zijn onderdeel van de architectuur.



Verticale geleding



Horizontale geleding

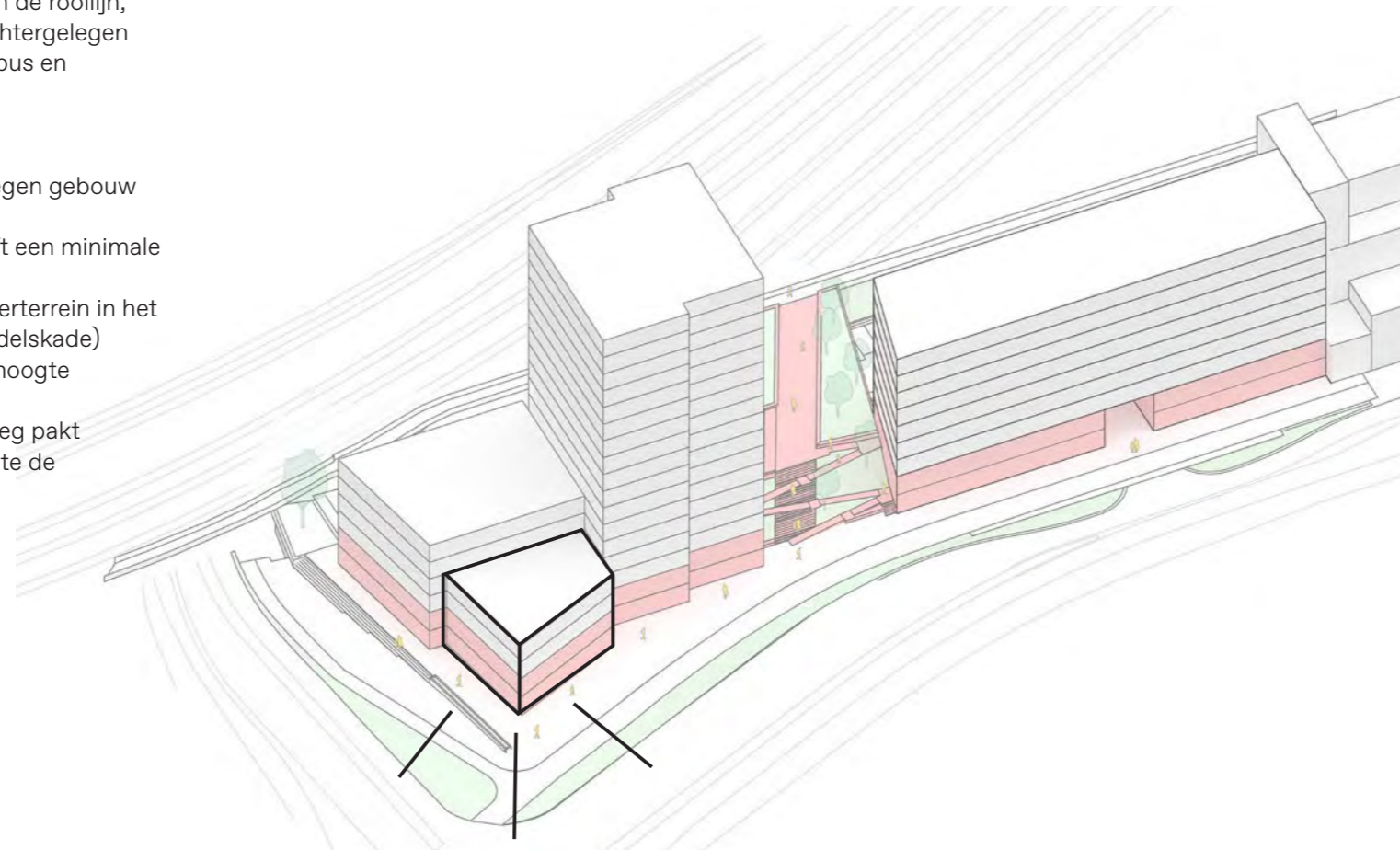


**Stedenbouwkundige verbijzondering**

De bouwmassa wordt opgedeeld in verschillende onderdelen, van 1 projectlocatie, tot 2 gebouwen tot 6 gebouwonderdelen, en creëert hiermee een fijnmazig stedenbouwkundige korrel. Variatie in geleding ontstaat door; hoogteverschillen, verspringingen in de rooilijn, onderdoorgang op begane grond naar achtergelegen parkeerterrein, doorsteek naar stadscampus en differentiatie in de gevelbehandeling.

**Ontwerputgangspunten:**

- Aansluiten op bouwhoogte naastgelegen gebouw TAUW
- De brede doorsteek is schuin en heeft een minimale breedte van 19m
- Toegang tot het achtergelegen parkeerterrein in het rechter bouwdeel (afslag van de Handelskade)
- De hoogte van de toren is maximaal hoogte Leeuwenbrug 53m
- Het lage bouwdeel zijde Brinkgeverweg pakt de hoogte op van naastgelegen hoogte de Leeuwenbrug



Verbijzondering kop op de hoek



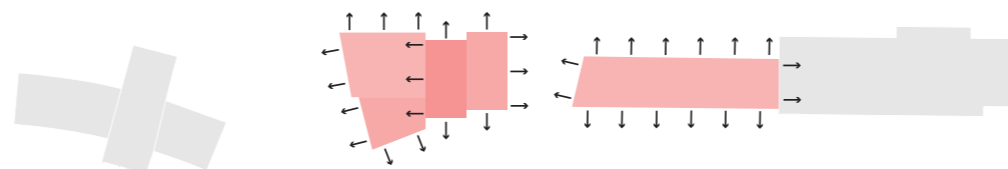
Terrassen

### Familie van gebouwen

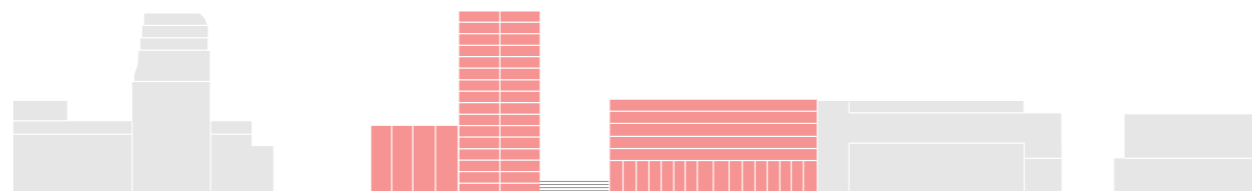
Het opdelen en opknippen van het bouwvolume tot een ensemble van gebouwen zorgt voor een stedenbouwkundige korrel die goed leesbaar is, speelt in op de menselijke maat en voegt zich goed in de stedelijke context van Deventer. Er wordt ingezet op een familie van gebouwen met een eenheid in kleur- en materiaal gebruik, waardoor de samenhang geborgd wordt.

### Uitgangspunten familie van gebouwen:

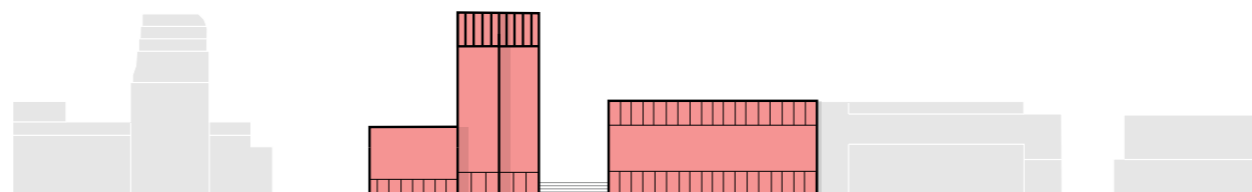
- Het ensemble van gebouwen hoort bij elkaar
- Eenheid in materiaalgebruik
- Het programma maakt slechts een subtiel onderscheid tussen verschillende gebouwdelen
- De gebouwen hebben een open uitstraling met een hoge plint en grote raamopeningen aan de publieke ruimte
- Alle gebouwdelen hebben een alzijdig karakter. Zowel richting Handelskade, Churchillplein, spoorzijde en de doorsteek wordt de gevel als een voorzijde uitgewerkt.



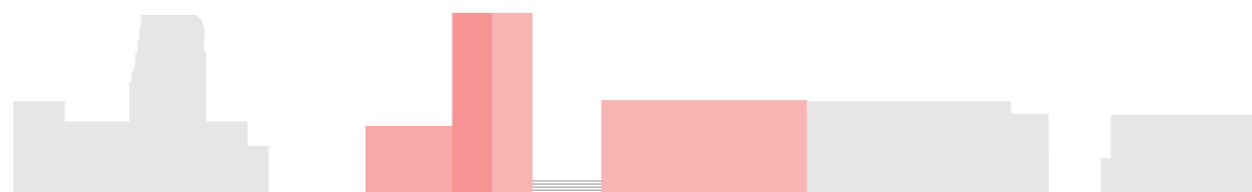
Alzijdig



Ritme en richting

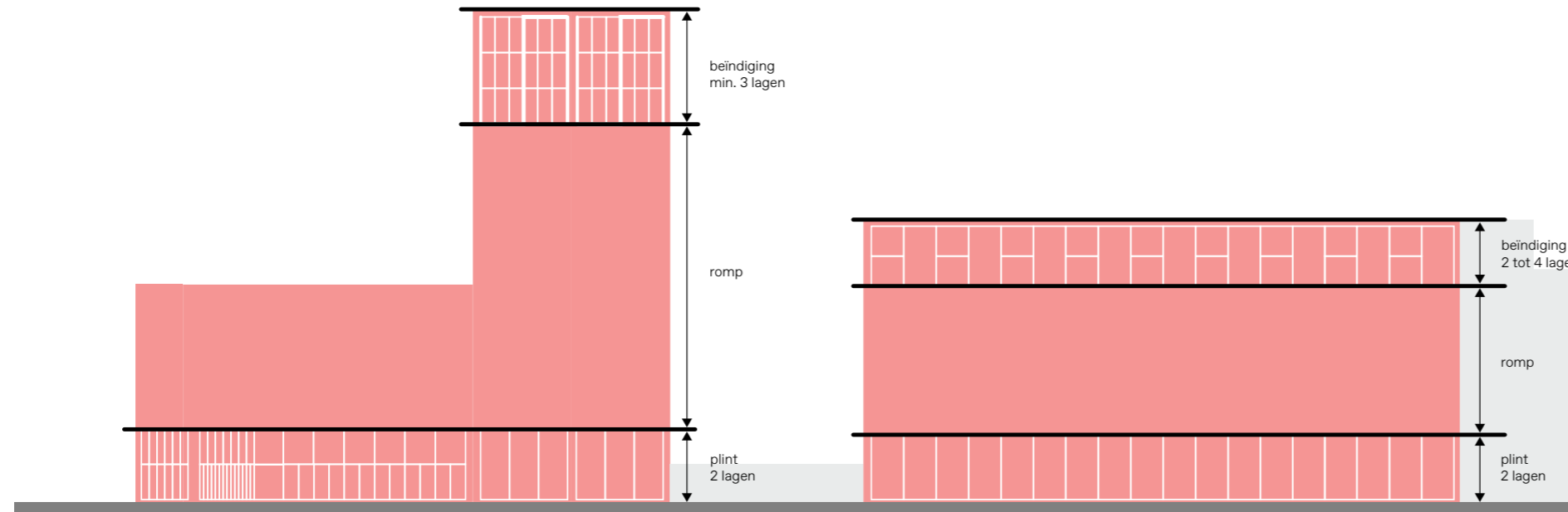


Plint en kroon



Eén materiaal met nuanciering

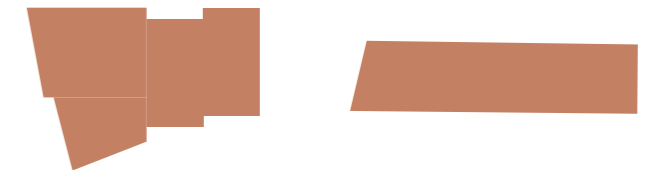




Gevelritmiek, plint en beëindiging



Welle en de Waag



Volume van het totale plan



Verdeling van volume in 3 gebouwen

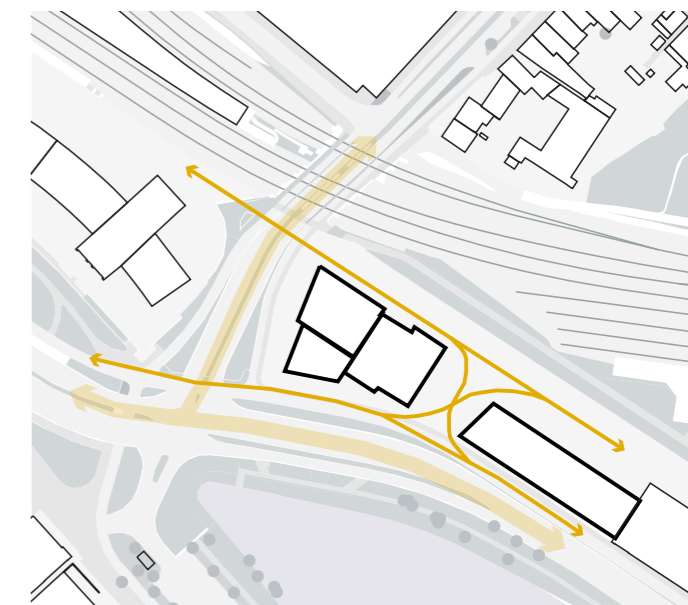
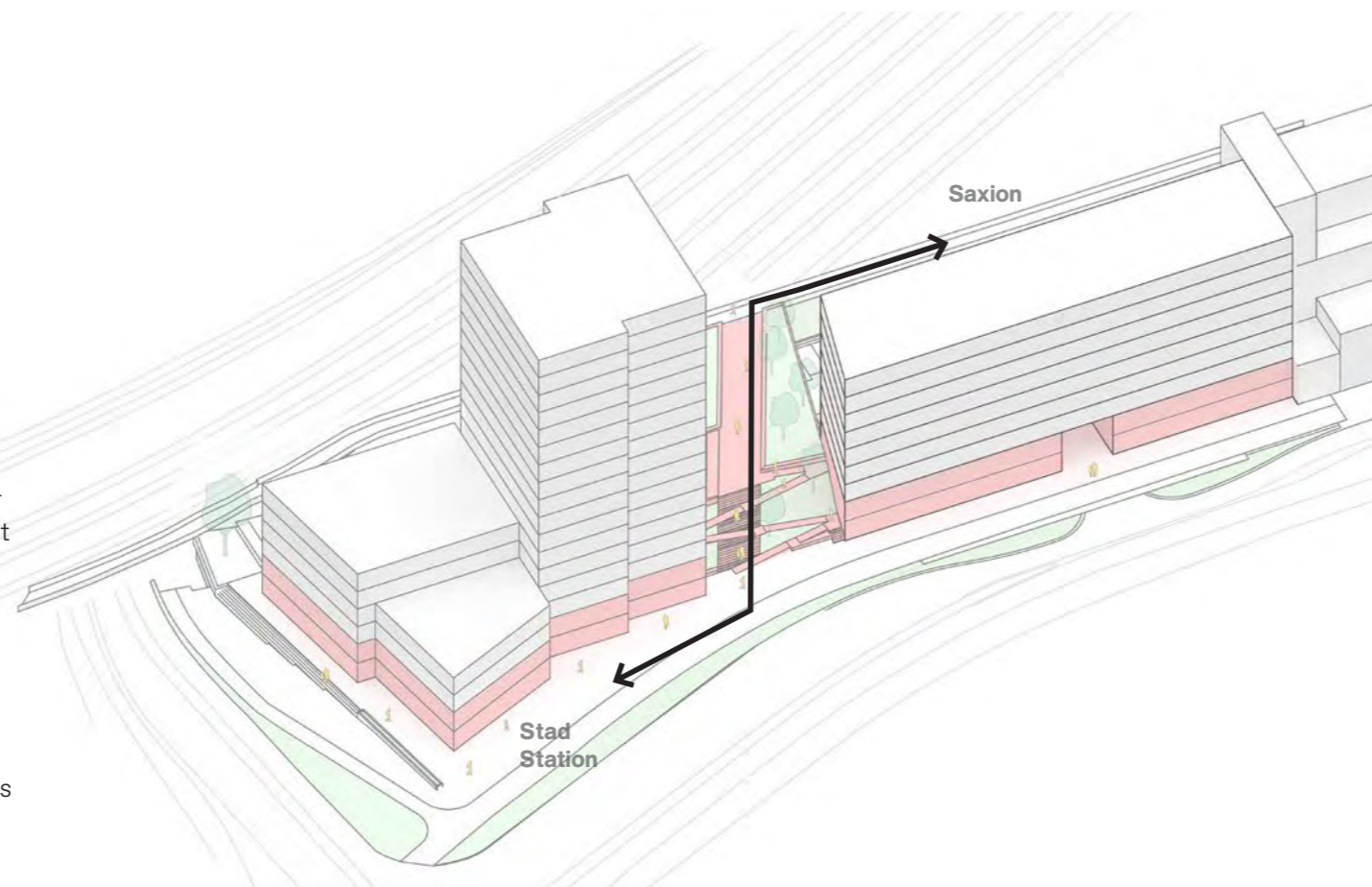


Onderverdeling in 5 volumes

# Vormgeving route

Uitgangspunten voor de nieuwe groene wandelroute tussen de stadscampus en het stadscentrum:

- Een diagonale doorsteek die inspeelt op een logische wandelroute van studenten.
- Voldoende breed zodat er ruimte is voor groen en verblijfsplekken
- De wandelroute heeft een openbare uitstraling en het ontwerp besteed aandacht aan het versterken van het openbare karakter en de verblijfskwaliteit.
- Creëren van voldoende doorzicht zodat de verblijfsruimte langs de Handelskade ook visueel met de wandelroute langs het spoor verbonden wordt
- Het openbare ruimte is goed toegankelijk, ook voor minder validen. In de uitwerking fase wordt gezocht hoe dit er qua ontwerp uit moet zien.
- Het hoogteverschil tussen kade en spoor wordt overbrugd door middel van een comfortabele trap met helling en is toegankelijk voor iedereen
- De brede doorsteek is een groen dek dat boven de parkeerplaatsen ligt
- De aantrekkelijke groene verblijfsruimte is natuurinclusief en biodivers, biedt verkoeling tijdens warme dagen en heeft de capaciteit water te bergen tijdens hoosbuien
- Eenheid in materiaalgebruik tussen gebouwen en buitenruimte; vormgeving, zitelementen en plantenbakken zijn onderdeel van de architectuur



**Mobiliteitsstromen**, nieuwe verbinding tussen Handelskade en spoorzijde



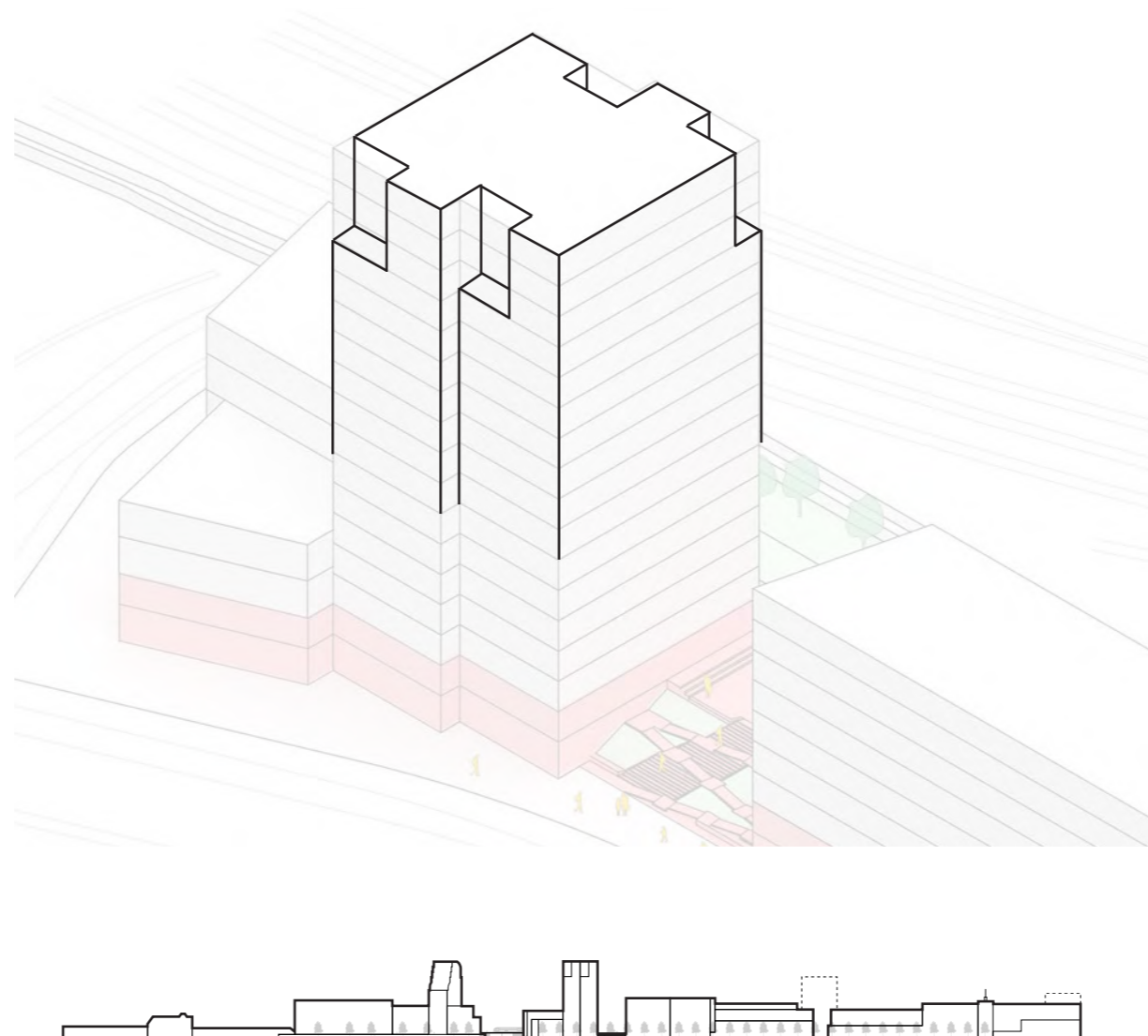
**Inpassing groen**, integrale toegankelijkheid en verblijven

- Inrichting verblijfsgebied dek van hoogwaardige kwaliteit (duurzame materialen die mooi verouderen)

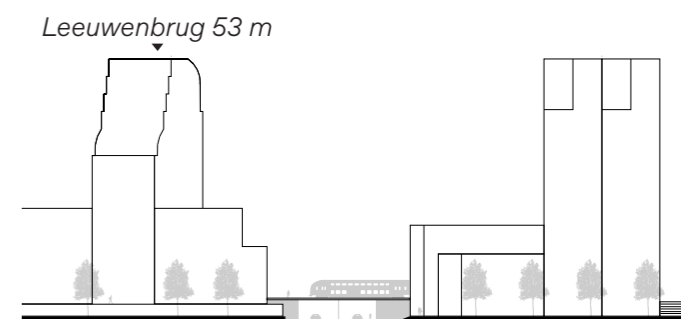
## Vormgeving hoogteaccent

De toevoeging van een hoogte-accent op de Kop van de Handelskade verrijkt het stadssilhouet van Deventer. In de uitwerking van de toren dienen een aantal elementen opgenomen te worden:

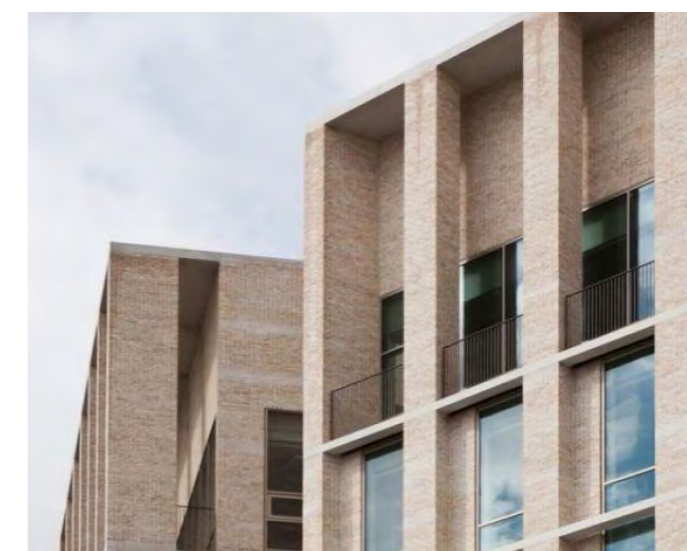
- De toren staat staait als setback aan zijde Brinkgeverweg. Er ontstaat lucht op het kruispunt en er wordt een dialoog aangegaan met het complex van de Leeuwenbrug
- De opbouw van de toren volgt het Deventer principe; kroon – toren – schip. En staat hiermee stevig op de grond
- Door het aanbrengen van geleding in het bouwvolume (zowel het hoge als het lage deel) ontstaat er een sterke relatie met de openbare ruimte
- Vormgeven aan een duidelijke plint van de toren vanuit de menselijke maat
- Door verticaliteit in de architectonische uitwerking krijgt de toren een elegante uitstraling
- De beëdiging van de toren krijgt een kroon; en zorgt voor een optische verjonging van de bouwmasa
- Een duidelijke kroon in minimaal 3 bouwlagen
- De kroon onderscheidt zich door middel van vorm en plastic van de ondergelegen bouwlagen doorlopende penanten van het zelfde materiaal ondersteunen de verticaliteit en eenheid van de woontoren.
- Zonnepanelen en technische installaties zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte



Stadssilhouet



Maximale bouwhoogte Leeuwenbrug



Plastiek kroon

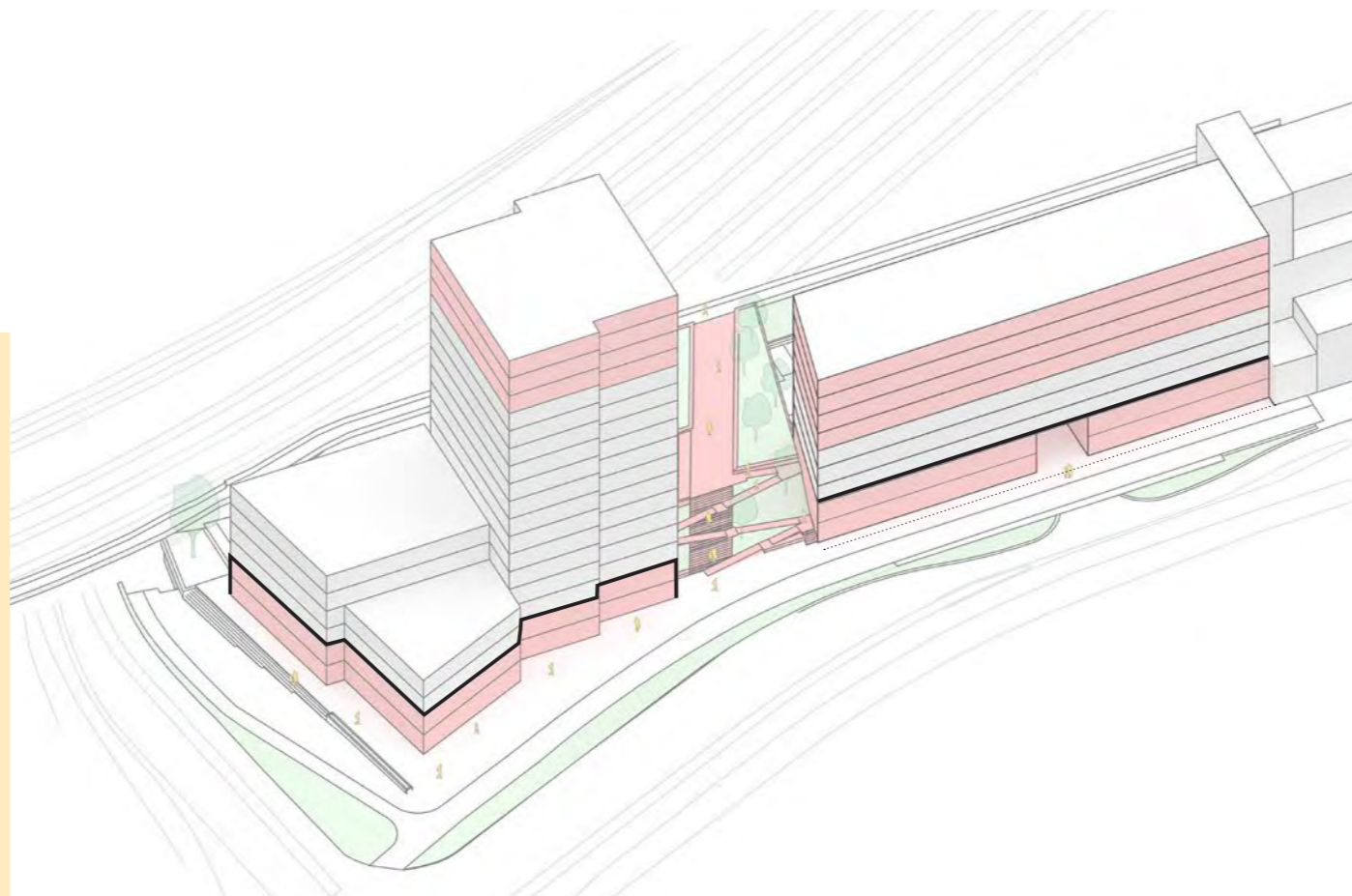
- Verbijzondering kroon is zichtbaar in het stadsilhouet
- De verbijzondering van de kroon is altijd gebaseerd op de logica van de structuur van het gebouw.

## Vormgeving plinten

Het is van cruciaal belang dat de plinten van het grootstedelijke blok op de Kop van de Handelskade geactiveerd worden en voor voldoende levendigheid gaan zorgen. Door de grote schaal van bouwvolumes is het noodzakelijk een fijnmazige, op interactie en de menselijke maat afgestemde plint te ontwerpen. Uit

### Activeren door divers programma: Zorg voor een levendig programma

- Opnemen van verschillende functies op de begane grond. Hierdoor ontstaat afwisseling en meer interactie.
- Er kan gewoond worden aan de openbare ruimte, mits er plek is in de woning om te werken en er een zorgvuldige overgang gemaakt wordt tussen de openbare en private ruimte. Deze overgang kan gemaakt worden door het creëren van afstand, een klein hoogteverschil tussen binnen – buiten, inpassen van groen, etc.
- Het linker bouwdeel aan het kruispunt heeft geen woonfuncties op de begane grond. De nadruk ligt hier op commerciële functies als kantoorruimte en horeca functies.
- Het rechter bouwdeel kan wel woningen opnemen op de begane grond, hier zijn ondersteunende functies van het bovenliggende woonprogramma zoals voorname entrees, en collectieve ruimten, een wasserette en common-room.
- Een gedetailleerde opzet van het programma is terug te vinden in hoofdstuk 2 op pagina 37.



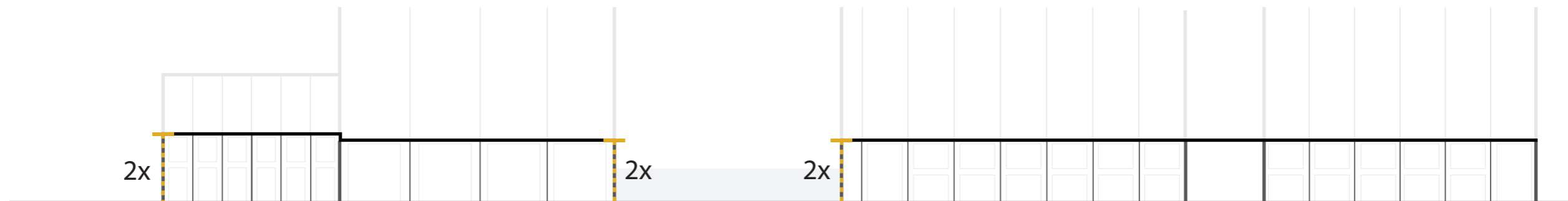
Detail



Entrees



Verblijfskwaliteit



Aantal bouwlagen plint langs Handelskade

### Activeren door variëteit: Zorg voor interactie en variatie

#### Schaal en ritme

- De plint wordt over twee bouwlagen ontworpen. Dit benadrukt de verticaliteit en zorgt ervoor dat het gebouw stevig op de grond staat
- Inzetten op verticaliteit door hoge verdiepingshoogte of bundeling van twee bouwlagen, uitstekende verticale delen (lamellen), en/of accenten in platte vlak van de gevel

#### Aantal functies

- Afwisseling van functies in de plint
- Meerdere entrees aan de straat

#### Transparantie

- De gebouwen hebben een open uitstraling met een hoge plint en grote raamopeningen aan de publieke ruimte

#### Beroep op zintuigen

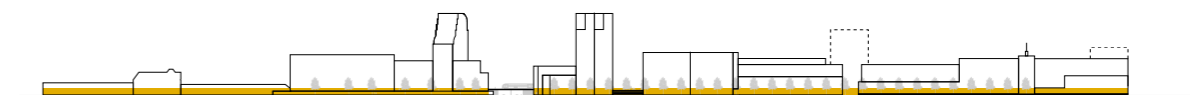
- Hoeveelheid architectonische details draagt positief bij aan de beleving van de plint
- Meerdere soorten oppervlakten geven mogelijkheden voor schaduwwerking en zijn daarmee visueel interessanter
- Diversiteit en rijkdom aan materialen; mooie materialen en details zijn uitermate belangrijk voor de beleving van voetgangers

#### Textuur

- Geveldetailering, stoepen, uitstekende randen, verspringingen in gevel en kolommen verrijken het gevelbeeld en zijn details waar op gezeten of tegenaan geleund kan worden
- Vermijdt daarbij weerkaatsing van geluid en grote kolommen die dode hoekjes veroorzaken
- Verspringingen, diepe neggen en zitplekken in de plint faciliteren een divers programma dat kansen biedt tot ontmoeting



Aantal bouwlagen plint aan zijkant



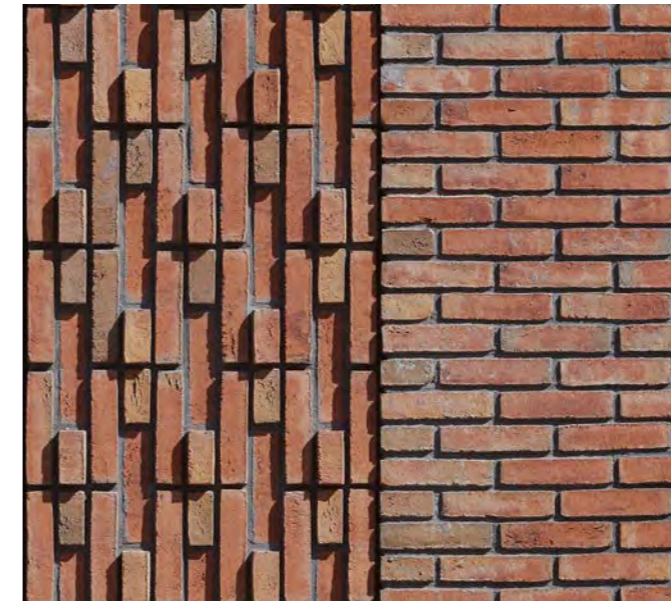
onderzoek blijkt dat er een zichtbare relatie is tussen het ontwerp van de plint en de mate van activiteit van de plinten.

## Vormgeven aan detail en materialisering

De verschillende gebouwdelen zijn familie van elkaar. In de architectonische uitwerking betekent dit:

### Eenheid in materiaalgebruik en kleurstelling

- Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die mooi verouderen
- In materiaalgebruik en kleurstelling wordt ingespeeld op de inpassing binnen de reeks van utilitaire gebouwen langs de Handelskade en de relatie met de historische context van Brinkgreverweg en binnenstad
- Gebruik van baksteen als materiaal dat mooi



Aandacht voor detail



Baksteen als materiaal dat mooi verouderd en past in de Deventer context.

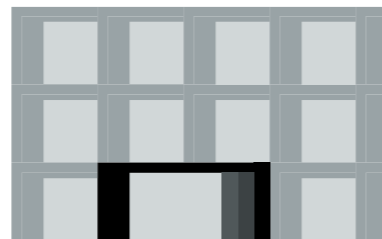


verouderd en past in Deventer

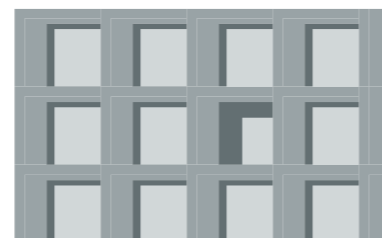
- Gebruik van kleuren die kenmerkend zijn voor het historisch centrum van Deventer; (zacht-) rood een aarde tinten.

#### Eenheid is niet eender

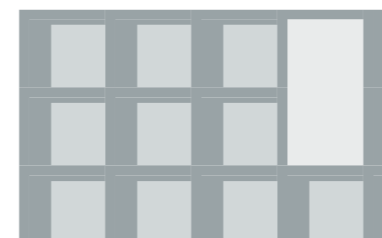
- Één materiaal met nuanciering
- Aandacht voor detail en plastiek
- Verbijzondering van de kroon
- Verrijking van de plint
- Ritme en regelmaat in de gevel, echter geen gelijkwaardig raster
- Gebruik maken van van de horizontale en verticale geleiding
- In het linker bouwdeel ligt de nadruk op de verticaliteit; geleiding van de hoogbouw
- In het rechter bouwdeel ligt de nadruk op de horizontaliteit; van de naastgelegen bestaande bebouwing
- Er zijn verschillende invullingen binnen het gevelritme mogelijk; brede kaders, gesloten vlakken, grote vensters etc.



#### Entrees



#### Inpandige balkons

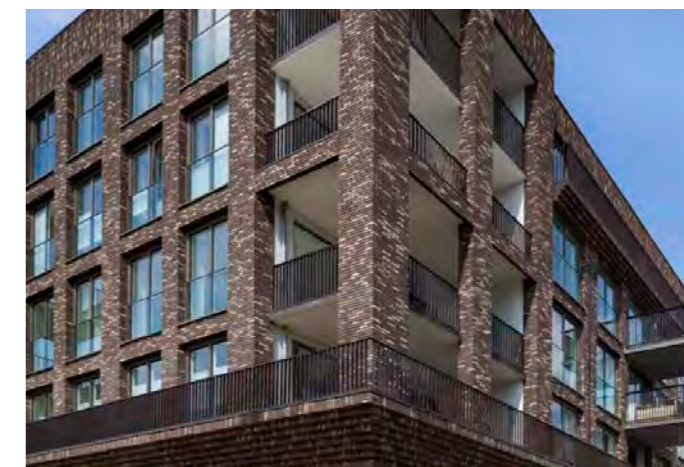


#### Verbijzondering kozijn

Mogelijkheid voor speciale onderdelen



Plastiek



Aantrekkelijke plint



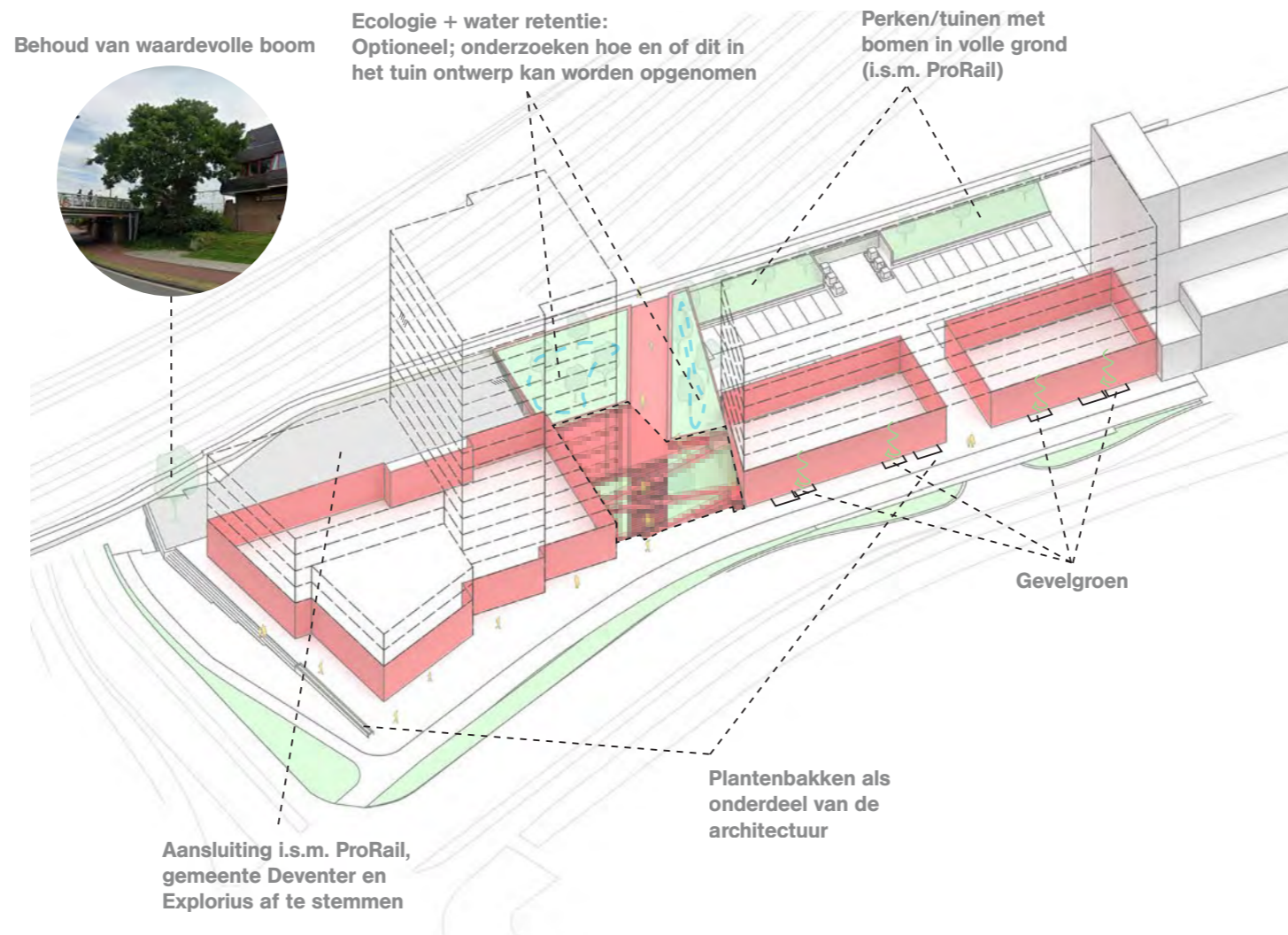
Mogelijkheid voor speciale onderdelen

- Ook worden speciale onderdelen ingezet; verbijzondering kozijn, inpandige balkons, entrees
- Fijne detaillering die bij Deventer past

## Diverse en klimaatadaptieve openbare ruimte

Deze prominente plek in de stad vraagt om een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. De inpassing van de voorruimte van de nieuwbouw is een belangrijke opgave. De ontstane voorruimte met plek voor terrassen is integraal in de gehele context van de Handelskade. De inrichting van het dek, de trap en de routing kunnen tijdens de ontwerpfase nog wijzigen. De Kop van de Handelskade dient een aantrekkelijke plek in de stad te worden met een robuuste inrichting van de openbare ruimte die inspeelt op het veranderende klimaat; benodigde verkoeling, vasthouden van water en vergroten biodiversiteit. Randvoorwaarden hierbij zijn:

- Beleven van de seizoenen
- Extra bomen in volle grond t.p.v. groene randen en tuin (op eigen grond)
- In samenwerking met de stadsecoloog wordt onderzocht hoe gebouw en terrein natuur inclusief kan worden ontworpen (beplantingsplan, bouwkundige nestvoorzieningen, klimplanten langs de gevel)
- Water retentie kan mogelijk zichtbaar worden gemaakt in tuinontwerp



Groene randen en tuin



Nestkasten

**De wandelroute langs het spoor grenst aan verschillende eigendommen van Explorius, ProRail en de Gemeente. De ambitie ligt er om één integraal openbare ruimte ontwerp te maken. Daarbij wordt ingezet op het verder vergroenen van de noordzijde.**

- De bestaande boom Brinkgeverweg blijft behouden
- De bestaande kademuur en groen talud aan linkerzijde blijft behouden
- Het nieuwe dek met wandelroute boven het parkeren krijgt groenvakken met kleurrijke beplanting
- Vergroenen van de trap ter plaatse van de schuine doorsteek
- Het groene talud aan rechterzijde wordt verrijkt met kleurrijke beplanting

**De openbare ruimte aan de zijde Brinkgreverweg en Handelskade (met uitzondering van de trap als onderdeel van de doorsteek tussen de gebouwen) blijft in eigendom van gemeente. Deze openbare ruimte wordt door de gemeente ontworpen. Ambities voor nadere uitwerking van dit gebied zijn:**

- Vergroening van de openbare buitenruimte waar mogelijk.
- Verblijfsplekken waar mogelijk, verbijzonderen en accentueren met een boom of club van bomen (met voldoende ondergrondse groeivoorzieningen om toekomstbestendige groei tot volwassen exemplaren te waarborgen).
- Ter sturing en aantrekkelijke begeleiding van de voetgangersrouting (via groene en schuine doorsteek van/naar Saxion en P&R terrein), waar mogelijk, accentueren met een boom.

Het betreft een hoog-stedelijk gebied waarbij de inrichting van de openbare ruimte in eindbeeld een kwaliteit-plus niveau heeft. De opgave voor deze openbare ruimte wordt beschouwd als onderdeel van de opgaven binnen De Kien en wordt al dan niet in samenhang met het omliggende openbare gebied ontworpen. Dit proces loopt separaat aan het bouwplan waarvoor dit masterplan en beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

**Ontwerp elementen ter bevordering uitnodiging gebruik van openbare ruimte:**

- Brede stoep; ruimte creëren voor ontmoeting; terras zone.
- Trap
- Zitranden
- Dek
- Diverse plintfuncties aan de openbare ruimte (actief en openbaar toegankelijk programma) ter begeleiding van routes en het maken van plekken
- Stimuleren levendigheid door middel van woon werk units aan de stoep.
- Belangrijk is het ontwerp van een goede interactie tussen gebouw en openbaar gebied.



Kleurrijke beplanting



Groene trap



Zitranden



2

Programm

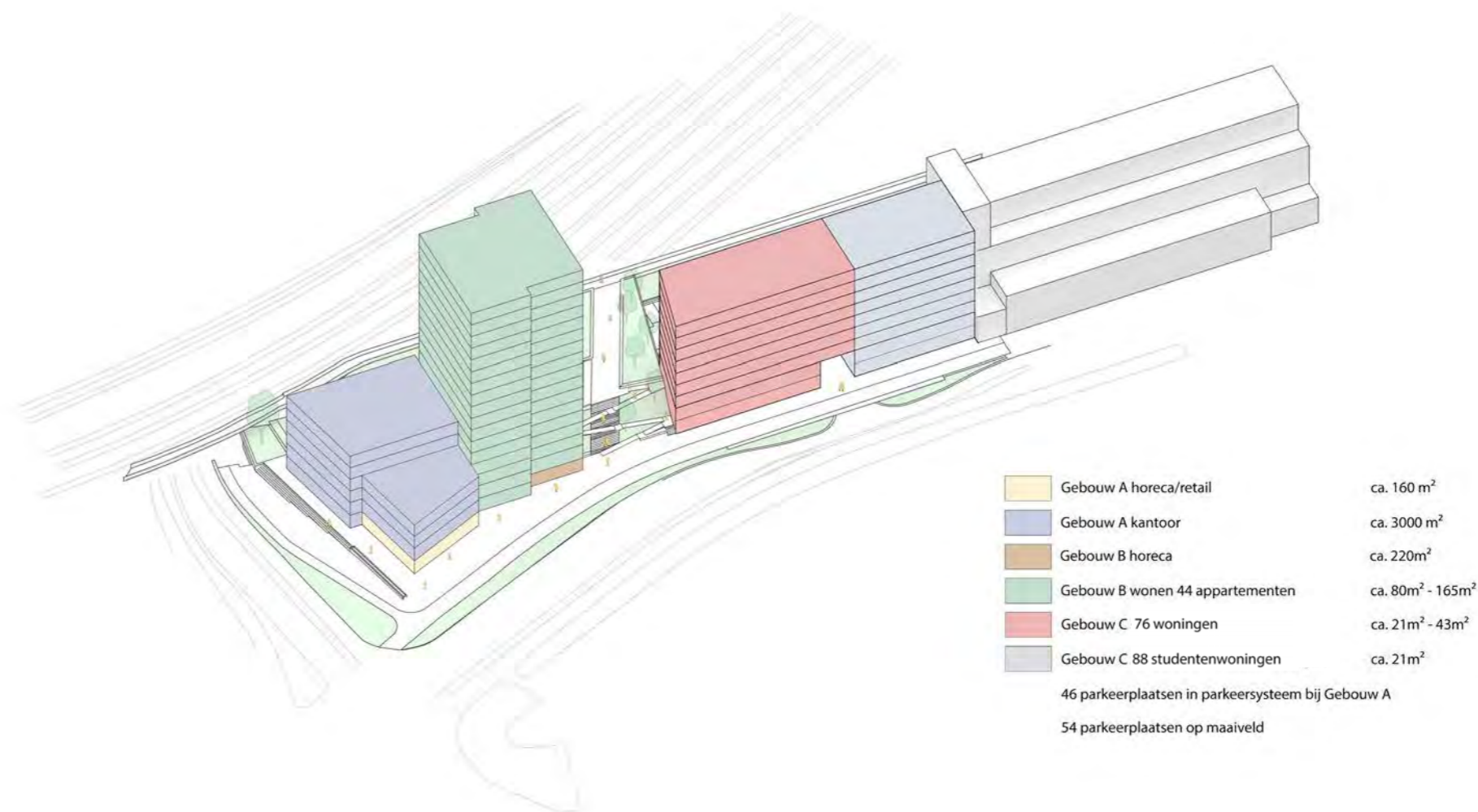
# Programma

Het programma van de Kop van de Handelskade sluit perfect aan bij het ontwikkelperspectief van de Kien, waar de kop van de Handelskade deel van uitmaakt. De doelstelling van De Kien is namelijk het uitgroeien tot een nieuw gebied met ruimte voor werken, wonen, leren en ontspannen.

De herontwikkeling van de Kop van de Handelskade zorgt voor een afname van de kantoorvoorraad in het centrum/stationsgebied. Daarmee neemt de leegstand in dit gebied verder af. De transformatie van incourant aanbod in het centrum/stationsgebied vraagt om toevoeging van kwalitatief moderne nieuwe kantoorruimtes om verder toekomstig tekort aan kantoorruimtes te voorkomen. Met de toevoeging van 208 woningen voor meerdere doelgroepen wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan woningen in Deventer. Er zijn 44 koopappartementen (dure segment) en 164 sociale huurappartementen opgenomen. De sociale huurappartementen worden afgenomen door 2 woningcorporaties met beiden een eigen doelgroep. Een woningcorporatie neemt 76 sociale huurappartementen voor 1 á 2 persoonshuishoudens af en de andere woningcorporatie neemt 88 studentenwoningen af.

De horecafuncties (op de begane grond van het kantoor en de begane grond en 1e verdieping woontoren), de gemeenschappelijke voorzieningen t.b.v. de sociale huurappartementen in combinatie met enkele woon-werkateliers (begane grond van het woongebouw) zorgen voor een levendige plint, goede verblijfskwaliteit en een aantrekkelijke en veilige wandelroute aan de Handelskade.

Door in het bestemmingsplan functies met een openbaar karakter (kantoor, horeca, wonen-werken) vast te leggen wordt de levendigheid aan de openbare ruimte gewaarborgd.



An aerial photograph of a city, likely Groningen, featuring a large lake in the foreground, a prominent church with two spires in the middle ground, and various urban buildings and green spaces. The image has a warm, golden-brown color palette.

3

# Verkeer en parkeren

# Verkeer en parkeren

De ontwikkeling van de Kop van de Handelskade is verkeerskundig gezien een complexe opgave. Met name op het gebied van ontsluiting (in relatie tot verkeersveiligheid) en parkeren liggen er een aantal uitdagingen. Hieronder wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan. Dit wordt gedaan aan de hand van de thema's 'Ontsluiting & verkeersveiligheid' en 'Parkeren'.

## Ontsluitingsmogelijkheden

In samenwerking met de verkeerskundig adviseur van Goudappel en de Gemeente zijn ontsluitingsmogelijkheden via het terrein onderzocht:

**1.** Idealiter dient het project via terrein van Tauw en/ of P+R locatie ontsloten te worden. Daarvoor gelden echter op dit moment onoverkomelijke fysieke randvoorwaarden. Dat gezegd hebbende dient ten aanzien van voetgangers wel een goede aansluiting naar het pad tussen station en P+R locatie te ontstaan.

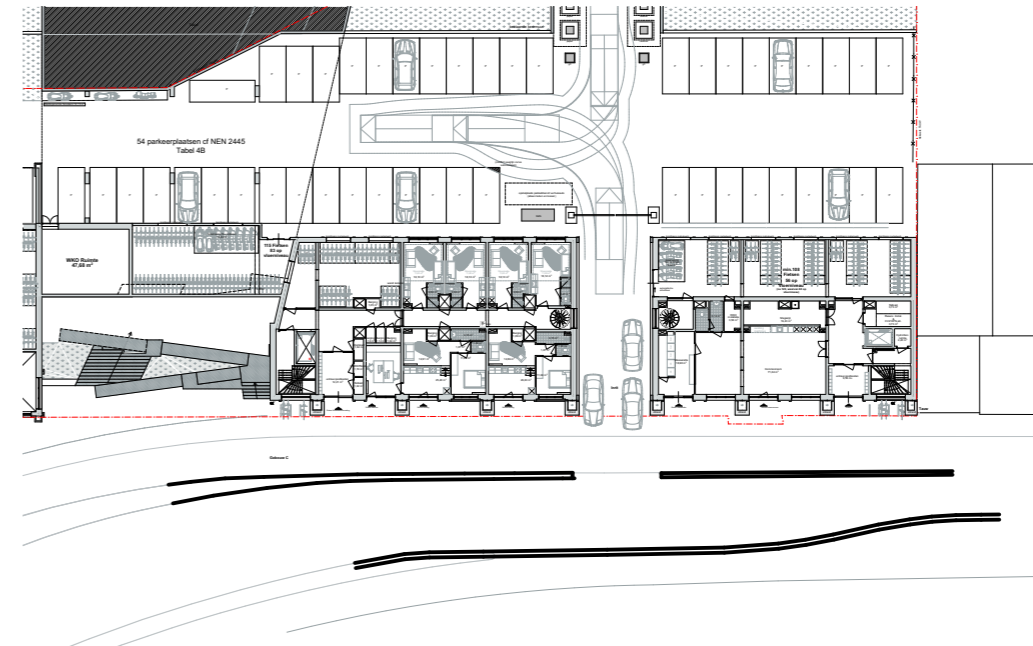
**2.** Second best oplossing is ontsluiting voor zowel fiets als autoverkeer via de Handelskade. Echter, op die locatie dient een voetpad en een tweerichting fietspad te worden gekruist (a). Qua verkeersintensiteiten is sprake van veel auto- en busverkeer (b). Hiervoor dient een ontwerp te worden gemaakt dat optimaal rekening houdt met:

**A** Veiligheid voor het wandelend- en fietsverkeer. Suggesties hierbij zijn:

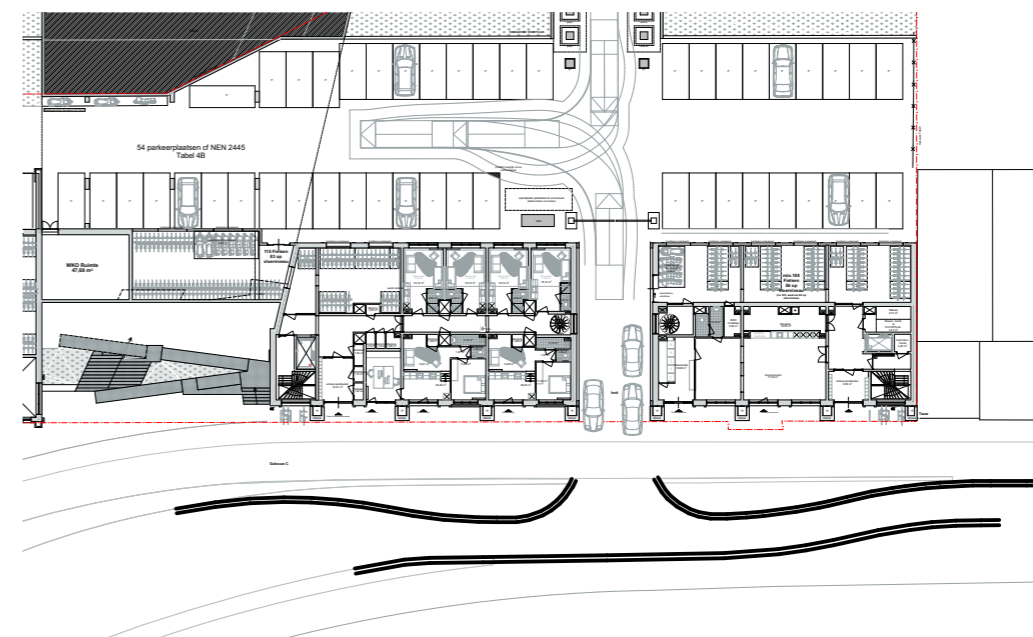
- Markering / belijning / bebording / materialisering die de voorrangssituatie van langzaam verkeer en de in/uitritstatus ten opzichte van de Handelskade benadrukt.
- Detectie van autoverkeer vanuit de inrit, waardoor uitrijdend verkeer minimaal op aanwezigheid van fietsers vanaf beide richtingen wordt gewezen in de vorm van een waarschuwingslicht.

**B** Minimaliseren van de impact op het doorgaande auto- en busverkeer op de Handelskade, onder meer door:

- Een fysieke barrière in de middenberm waardoor inrijden alleen vanuit oostelijke richting en uitrijden alleen in westelijke richting mogelijk is.
- Indien mogelijk gebruik maken van de buiging in de rijbaan in aanloop naar de kruising Brinkgeverweg om opstelruimte tussen voet/fietspad en rijbaan te creëren
- Het zo min mogelijk inkorten van bestaande rijbanen en/of voorsorteerstroken



Alternatief 1



Alternatief 2

De aansluiting op de Handelskade kent twee uitersten: Ofwel de bestaande infrastructuur wordt benut (Alternatief 1), ofwel deze wordt wezenlijk aangepast (Alternatief 2). Deze zijn als schetsvoorstel weergegeven. Kenmerken van beide oplossingsrichtingen zijn:

#### Alternatief 1:

- binnen de huidige contouren van de rijbaan, fietspad en voetpad van Handelskade.
- zonder opstelgelegenheid tussen fietspad en rijbaan
- met waarschuwingslicht voor fietsers t.b.v. uitrijdend autoverkeer
- met een fysieke barrière in de middenberm waardoor inrijden alleen vanuit oostelijke richting en uitrijden alleen in westelijke richting mogelijk is

#### Alternatief 2:

- binnen de huidige contouren van de rijbaan, fietspad en voetpad van Handelskade
- met opstelgelegenheid tussen fietspad en rijbaan door gebruik maken van de buiging in de rijbaan in aanloop naar de kruising Brinkgeverweg
- met waarschuwingslicht voor fietsers t.b.v. uitrijdend autoverkeer
- met een fysieke barrière in de middenberm waardoor inrijden alleen vanuit oostelijke richting en uitrijden alleen in westelijke richting mogelijk is

Bij de overwegingen van beide alternatieven geeft Goudappel het volgende aan:

- Het is van belang of om voldoende opstelgelegenheid tussen fietspad en weg te creëren of juist het fietspad en weg zo dicht mogelijk tegen elkaar aan te leggen. Tussenopties (onvoldoende opstelruimte creëren) zou niet het eindresultaat moeten zijn.
- Het zo min mogelijk inkorten van bestaande rijbanen en/of voorsorteerstroken heeft de voorkeur.

Op basis van bovengenoemde verkeerskundige aanbeveling dienen Explorius en Gemeente tot een aanpassing van de verkeerssituatie aan de Handelskade te komen. Als onderdeel van de ontwikkeling van De Kien is het streven de verkeersfunctie van die route te herzien. De te kiezen oplossing bij Kop Handelskade zal aansluiten op het beeld zoals dat voor de hele Handelskade zal worden ontworpen.

#### Parkeren

Voor wat betreft parkeren is voor de ontwikkeling een zogenaamde parkeerbalans gemaakt (zie bijlage 1). Deze parkeerbalans geeft per relevant moment van de week aan welke aantal parkeerplaatsen nodig is voor de ontwikkeling. Voor de parkeerbalans gelden de volgende (overeengekomen) uitgangspunten:

- Binnen de ontwikkeling wordt uitgegaan van 76 sociale huurappartementen. De gemeentelijke parkeernorm voor studentenwoningen gaat slechts uit van het realiseren van ruimte voor bezoekers, er hoeft geen ruimte voor eigen autobezit van studenten te worden gerealiseerd. Er wordt privaatrechtelijk vastgelegd dat huurders aanvullend geen aanspraak kunnen maken op parkeervergunningen tegen bewonerstarief. Binnen de ontwikkeling wordt uitgegaan van 88 studentenwoningen voor studenten. Er zijn voor deze doelgroep geen parkeerplaatsen voor eigen gebruik. Er wordt privaatrechtelijk vastgelegd dat huurders geen parkeervergunning kunnen aanvragen.
- Binnen de ontwikkeling zijn 44 koopappartementen opgenomen. 44 appartementen krijgen een eigen vaste parkeerplaats in het opgenomen automatische parkeersysteem in het gebouw. Twee appartementen krijgen twee vaste parkeerplaatsen in het opgenomen automatische parkeersysteem (in totaal 46 vaste parkeerplaatsen voor bewoners). Deze parkeerplaatsen zijn niet dubbel te gebruiken. De toegepaste parkeernorm is hiervan afgeleid.
- Bezoekers van bewoners en aan kantoor gerelateerde parkeerders kunnen (als er ruimte is) op het terrein parkeren via een reserveringsplatform/-app (kentekenherkenning).

De parkeerbalans laat zien dat op het maatgevende momenten van de ontwikkeling (de werkdag- en zaterdagavond) er parkeertekort is van 25 en respectievelijk 23 parkeerplaatsen. Er dienen op die momenten dus 25 en respectievelijk 23 parkeerplaatsen elders aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden. Primair vanuit verkeersveiligheid ingegeven mogen bezoekers van de horeca niet op het terrein parkeren. Aangezien de klandizie van de horeca meestal bestaat uit bezoekers die slechts af en toe langskomen, en bovendien in het algemeen niet zal worden verwacht dat horeca op die locatie zo dicht bij het centrum eigen, exclusieve parkeergelegenheid heeft, zal zelfs indien men deze groep tot het eigen terrein toegang geeft het gebruik daarvan minimaal zijn. In de praktijk zal men elders gaan parkeren. Binnen 350 meter van de ontwikkeling bevinden zich legio parkeeropties die op het piekmoment voor de functie horeca kortparkeerruimte beschikbaar hebben. Dat is ruim binnen de toegestane maximale loopafstand voor bezoekers conform CROW 381. conform . Dat betekent, dat wanneer bezoekers van de horeca aanwezig zijn, de parkeergelegenheid in de openbare ruimte daaromheen ruimte beschikbaar heeft, aangezien die zijn gedimensioneerd op de piek van de winkelbezoek.



Drielaags semi-automatisch parkeersysteem

Om die beide redenen staat de gemeente in principe afkoop van deze categorie parkeerbehoefte toe. De ontwikkelaar maakt over het gebruik van deze parkeerplaatsen nadere (financiële) afspraken met de gemeente.

Zoals hierboven benoemd wordt in het kader van verkeersveiligheid vastgelegd dat binnen dit parkeertekort het vooral bezoekers van de horeca zijn die niet op het terrein mogen parkeren. Zij zullen primair (betaald) moeten parkeren op openbare parkeerterreinen in de omgeving. Dit heeft tot gevolg dat het gebruik van parkeerplaatsen op het terrein van de ontwikkeling (door relatief onbekende gebruikers) 'gedempt' wordt. Door het parkeren op de locatie te dempen wordt het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie (die via de in- en uitrit rijden) naar beneden gebracht. Hierdoor wordt het aantal verkeersbewegingen dat de fietsroute langs de Handelskade moet kruisen en uitvoegen vanaf c.q. invoegen naar de Handelskade zo laag mogelijk gehouden. Dit is gedaan om 'al op voorhand' (nog zonder rekening te houden met vormgeving) de verkeersveiligheid van de toekomstige situatie ter plaatse te verbeteren/te optimaliseren.



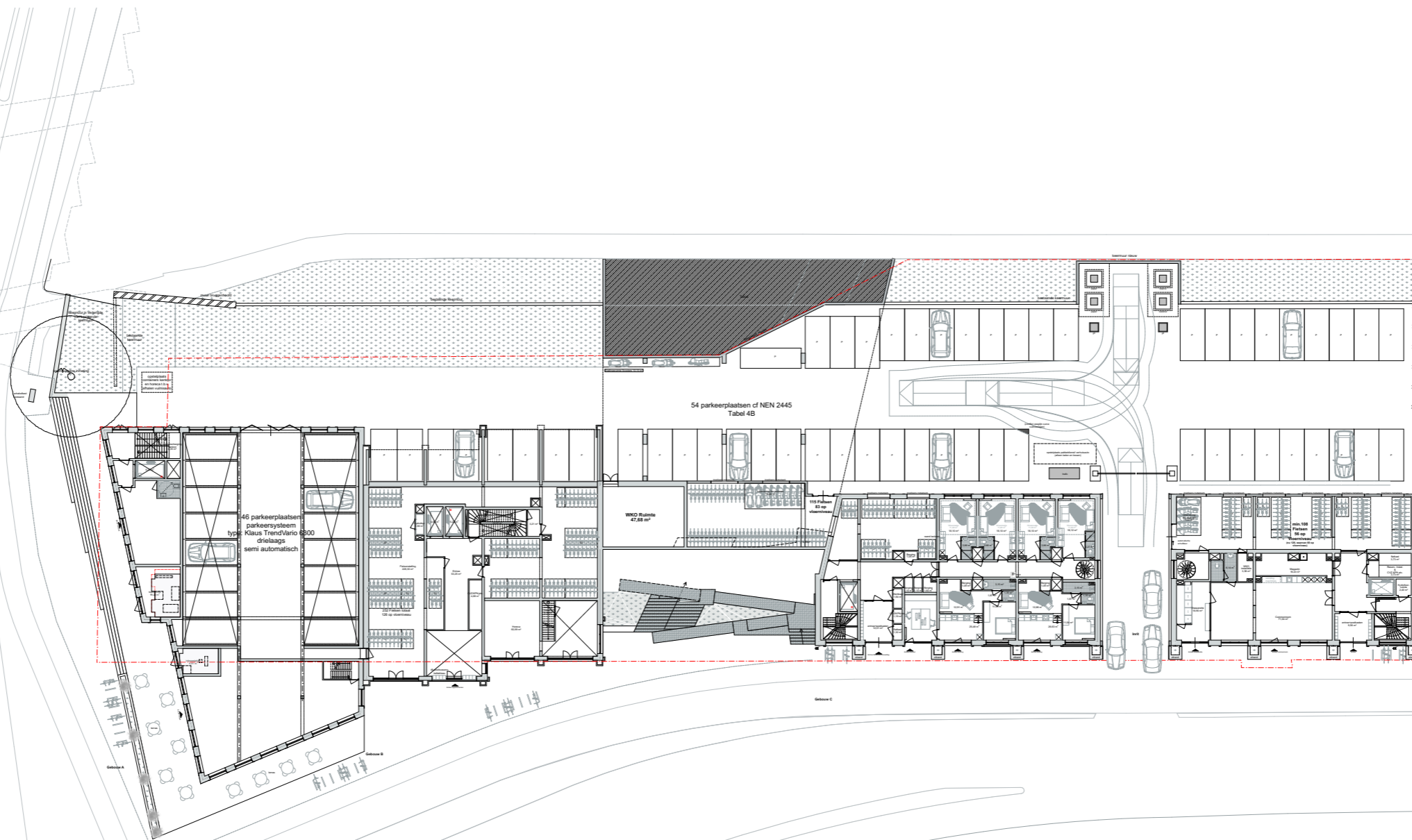
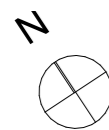


datum		2-12-2021																						
gemeente		Deventer																						
stedelijkheidsgraad		2																						
stedelijkheid		sterk																						
parkeeraanbod		100 (46 in automatisch parkeersysteem, 54 op maaiveld)																						
parkeervraag programma	functiegroep parkeren	functie parkeren	omvang	kencijfer	eenheid	aanwezigheidspercentages								parkeervraag										
						werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag			
Studio's Rentree (deel 1, niet-studenten, dubbelgebruik maaiveld)	wonen	kamerverhuur (niet-studenten)	76	0,30 kamer		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	11	11	21	18	23	14	18	16			
Studio's Rentree (deel 2, bezoek, dubbelgebruik)	wonen	bezoek kamer	76	0,2 kamer		10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%	1	3	12	10	0	9	12	10			
Appartementen (deel 1, bewoners, vaste plekken in garage)	wonen	koop, appartement, duur	44	1,045 woning		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	46	46	46	46	46	46	46	46			
Appartementen (deel 2, bezoek, dubbelgebruik)	wonen	bezoek woning	44	0,3 woning		10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%	1	3	11	9	0	8	11	9			
Studio's DUWO (deel 1, studenten, dubbelgebruik)	wonen	kamerverhuur, studenten	88	0,0 kamer		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	0	0	0	0	0	0	0	0			
Studio's DUWO (deel 2, bezoek, dubbelgebruik)	wonen	bezoek kamer	88	0,2 kamer		10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%	2	4	14	12	0	11	14	12			
Kantoor (deel 1, werknemers dubbelgebruik)	werken	kantoor (zonder baliefunctie)	3000	1,045 100 m <sup>2</sup> bvo		100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	31	31	2	2	0	0	0	0			
Kantoor (deel 2, bezoek, dubbelgebruik)	werken	kantoor (zonder baliefunctie)	3000	0,055 100 m <sup>2</sup> bvo		100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	2	2	0	0	0	0	0	0			
Horeca fast casual (deel 1, werknemers, dubbelgebruik)	horeca, recreatie	café/bar/cafetaria	378	0,6 100 m <sup>2</sup> bvo		30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%	1	1	2	2	0	2	2	1			
Horeca fast casual (deel 2, bezoek, dubbelgebruik)	horeca, recreatie	café/bar/cafetaria	378	5,4 100 m <sup>2</sup> bvo		30%	40%	90%	85%	0%	75%	100%	45%	6	8	18	17	0	15	20	9			
De bewoners van de appartementen (44 stuks) krijgen 46 vaste parkeerplaatsen (aanwezigheid alle perioden 100%)												parkeervraag	102	109	125	117	69	104	123	104				
Bezoekers van bewoners en aan kantoor gerelateerde parkeersystemen kunnen op het terrein parkeren via een reserveringsplatform/-app (kentekenherkenning)												parkeeraanbod	100	100	100	100	100	100	100	100				
Bezoekers van de horeca mogen niet op het terrein parkeren (te veel verkeersbewegingen)												overschot/tekort	-2	-9	-25	-17	31	-4	-23	-4				
												parkeervraag bezoek horeca elders	96	101	107	100	69	89	103	95				
												parkeeraanbod	100	100	100	100	100	100	100	100				
												overschot/tekort	4	-1	-7	0	31	11	-3	5				

**Goudappel**  
MOBILITEIT BEWEGT ONS

## Parkeerbalans

# Begane grond - Straatniveau , layout parkeren



Deze geeft een indicatie van de indeling van de begane grond.  
Deze is nog niet definitief.

An aerial photograph of a city, likely Groningen, showing a large green area in the foreground, a road, and various buildings in the background. The image has a warm, golden-yellow tint. A large number '4' is overlaid on the left side of the image.

4

# Duurzaamheid & Natuurinclusief bouwen

4.1

# Duurzaamheid

# Duurzaamheid

Vanwege de groeiende zorg over de klimaatverandering en stijgende energiekosten is duurzaamheid ook voor de Kop van de Handelskade een belangrijk onderdeel van deze ontwikkeling. Duurzaamheid is echter een breed begrip en meer dan alleen energieopwekking. Binnen het project Kop van de Handelskade krijgen meerdere aspecten van duurzaamheid een plek.

## Warmteopwekking

Belangrijk aandachtspunt bij een duurzame ontwikkeling is de wijze van warmteopwekking van de gebouwen. Helaas is in de nabije omgeving geen warmtenet aanwezig of binnen afzienbare tijd beschikbaar. Voor deze ontwikkeling is gekozen voor een WKO-installatie die alle gebouwen voorziet van warmte door middel van bodemwarmte. Bijkomend voordeel is dat dit installatieconcept tevens koeling mogelijk maakt in de zomermaanden.

## Toekomstbestendig

Het woongebouw voor de sociale doelgroep (studentenwoningen en kleine huurappartementen) is flexibel ontworpen, zodat in de toekomst bijvoorbeeld van 2 studentenwoningen makkelijk 1 huurappartement kan worden gemaakt (of andersom). Het kantoor heeft ook een flexibel concept en is per verdiepingvloer vrij indeelbaar, waardoor zowel grote als kleine gebruikers kantoor ruimte kunnen huren. Voordeel van deze flexibele opzet is dat de gebouwen ook naar de toekomst toe waardevol blijven.

## Multifunctioneel landschap

Verschillende factoren oefenen grote druk uit op onze leefomgeving: van veranderende klimatologische omstandigheden, het verbeteren van de biodiversiteit, tot het herdefiniëren van de organisatie van stedelijke en landelijke gebieden.

Om te voldoen aan de veranderingen die deze elementen met zich meebrengen, wordt de inrichting van het Kop van de Handelskade in de binnenstad van Deventer niet ingericht als een statische monofunctionele omgeving voor een beperkte doelgroep maar wordt de buitenruimte benaderd als een dynamisch multifunctioneel landschap: uitnodigende, aantrekkelijke landschappelijke ervaringen worden verenigd met intelligent functionerende systemen.

Voor de Kop van de Handelskade worden de buitenruimtes ontwikkeld en ontworpen zodat deze invulling geven aan actuele en relevante thema's en tegelijkertijd krachtige onderscheidende plekken creëren.

## Klimaatadaptatie

De landschapsinrichting van de openbare ruimte en dan in het bijzonder de trap en de brug naar het olifanten pad transformeert het gebied tot een groene oase in de stenige binnenstad. Het vele groen en aandacht voor goede opvang, gebruik en afvoer van regenwater draagt bij aan de klimaatbestendigheid van het gebied.

## Gezonde omgeving

Gevarieerd groen, ontspanningsaanleidingen en ontmoetingsplekken zorgen voor een gezonde woon-, werk- en leeromgeving. Deze inrichting draagt bij aan ontspanning én productiviteit. De groeninrichting voorkomt hittestress. Luchtzuiverende planten en struiken zetten overdag CO2 om in zuurstof en zorgen hierdoor voor een gezond verblijfsklimaat.

De prominente voetgangersverbindingen in het plan en de divers geprogrammeerde ontmoetingsplekken verankeren de ontwikkeling in zijn omgeving en stimuleren de sociale interactie tussen de kantoorgebruikers, bewoners en bezoekers.

## Natuur inclusief bouwen

Aanplant van divers en gelaagd groen zorgt voor een aantrekkelijke biotoop voor insecten, vlinders en vogels. Het verhoogt de biodiversiteit én zorgt voor een aantrekkelijk beeld. In het hoofdstuk natuur inclusief bouwen zijn de mogelijkheden in dit kader nader toegelicht.

4.2

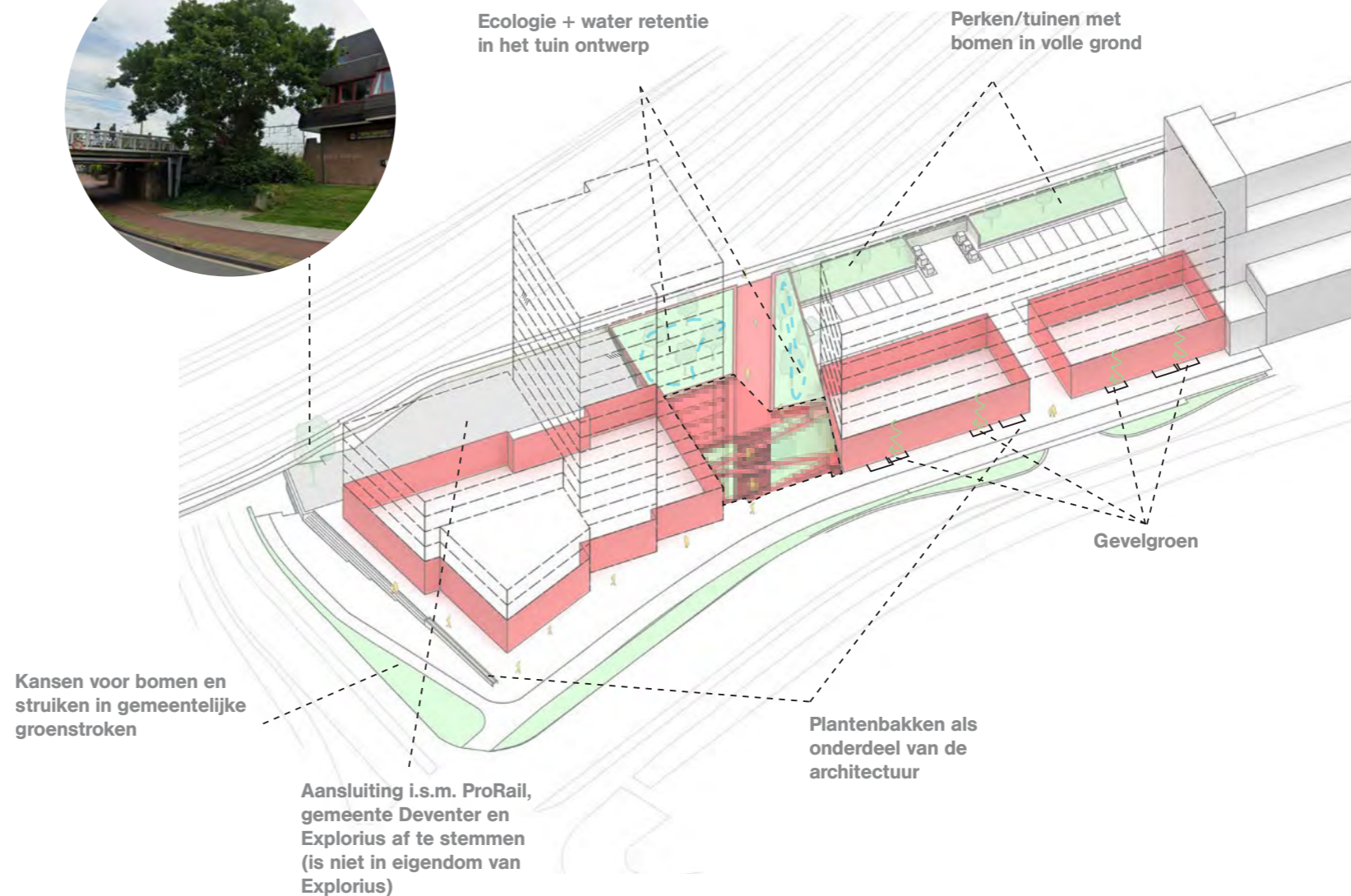
## **Natuurinclusief bouwen**

### Natuurinclusief bouwen

Op drie manieren wordt invulling gegeven aan natuurinclusief bouwen: Nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen, een groene invulling van gevels en daken en een beplanting met inheemse soorten. Aanvullend zijn er kansen om in het terreinontwerp hemelwater op te vangen wat mogelijkheid biedt om de beplanting te bewateren en tegelijkertijd het hemelwater vertraagd afvoert waardoor het riool ontlast wordt.

De verschillende maatregelen zullen worden gekwantificeerd en ter goedkeuring aan de Gemeente Deventer worden voorgelegd. De randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Beleidsadvies Ecologie 2021: 165

### Behoud waardevolle boom



## Uitwerking

In deze illustratie, een aanzicht vanaf de Handelskade, worden een aantal maatregelen benoemd en concreet gemaakt. Zoals nestkasten in de gevels, beplanting tegen de gebouwen en een insectenhotel. In de verdere uitwerking zal dit met de ecooloog van de Gemeente Deventer verder worden ingevuld en afgestemd.

Nestkast Slechtvalk op/bij dak hoogste gebouw (= gebouw B). Bij de situering van de kast zal in verband met de rust in het broedseizoen rekening gehouden moeten worden met de betreding van het dak en de inzet van de glazenwassergondel, reinigen en onderhoud van schotels, antennes en zonnepanelen.

**Is te realiseren t.p.v. een strook waar geen te bewassen ramen zijn gesitueerd**

Tien nestplaatsen creëren voor Spreeuwen (aan de noord- of noordoostzijde op een hoogte tussen de vijf en twintig meter).

**Is te realiseren aan spoorzijde**

Twintig nestelgelegenheden voor Huismussen (aan de noord- of noordoost zijde) op een hoogte tussen de drie en tien meter. Dit geldt per gebouw (A, B of C aldus presentatie april 2021).

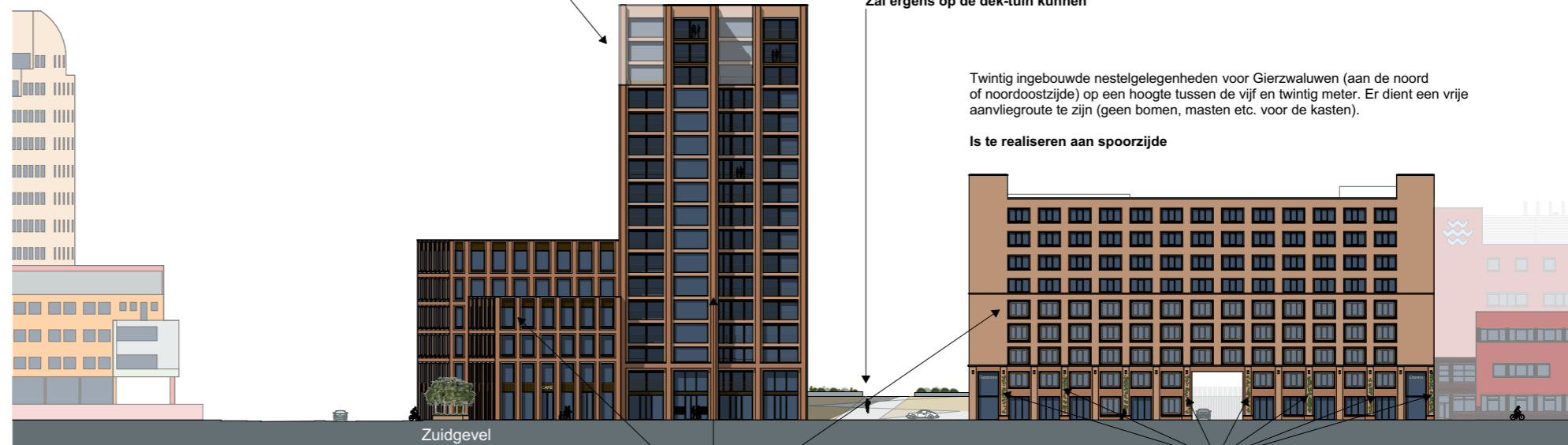
**Is te realiseren aan spoorzijde**

Insectenhotel van 1,5 x 1,5 m (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen.

**Zal ergens op de dek-tuin kunnen**

Twintig ingebouwde nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen (aan de noord of noordoostzijde) op een hoogte tussen de vijf en twintig meter. Er dient een vrije aanvliegroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).

**Is te realiseren aan spoorzijde**



**Zoekgebied groene gevels, gebouw C in de plint zowel Zuid, West als Noordzijde**

Tien inbouwkasten plaatsen per gebouw (A, B of C aldus de presentatie), voor vleermuizen, tussen de vier en twintig meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm. De kasten mogen niet verlicht worden.

**Is te realiseren, alleen verlichting vanuit de openbare ruimte is een aandachtspunt**

(indicatie - wordt na definitief ontwerp herijkt)



An aerial photograph of a city, likely Groningen, featuring a large lake in the foreground, a prominent church with two spires in the middle ground, and various urban buildings and greenery. The entire image has a warm, golden-yellow color overlay.

5

# Participatie & Proces

# Participatie en proces

## Informatieavond omgeving/belanghebbenden

Op maandagavond 8 november is de omgeving / zijn belanghebbenden uitgenodigd om kennis te nemen van de herontwikkelingsplannen van de Kop van de Handelskade. Dit vond plaats in het kantoor op de projectlocatie aan de Handelskade 13.

De omwonenden en bedrijven welke gevestigd zijn in het gebied omsloten door de Handelskade, Snipperlingsdijk, Veenweg, Rozengaarderweg, Hoge Rij, Brinkgreverweg, Verzetslaan en de bewoners van het Appartementencomplex “de Boreel” zijn op 26 oktober 2021 door middel van een “huis-aan-huis”-brief uitgenodigd voor een inloopavond op 8 november in het kantoor op de projectlocatie aan de Handelskade 13. De uitnodiging is ook verstuurd naar De Stichting Oud Deventer, Bond Heemschut, de fietsersbond en SDBM. Daarnaast heeft de uitnodiging gestaan op de website van Explorius en De Kien. Van deze uitnodiging hebben in totaal 37 belanghebbenden gebruik gemaakt.

In een laagdrempelige en informele setting gaven De Zwarte Hond Architecten, Explorius Vastgoedontwikkeling en Nijhuis Bouw een toelichting op het concept Masterplan aan de hand van drie leidende thema's: Context en Ambitie, Stedenbouw en programma en Openbare ruimte en Groen. Daarnaast werd meer beeld gegeven bij de plannen in de vorm van een maquette, artistimpressies en een bezonningsstudie (zie hieronder).

Naast het concept masterplan is desgevraagd ook ingegaan op het ontwerpproces en de verschillende ontwerpstappen die daarbij doorlopen zijn. Verder kregen bewoners de gelegenheid om in dialoog een eerste feedback te geven op de plannen.

Van de mogelijkheid om een schriftelijke reactie achter te laten hebben in totaal 4 omwonenden / belanghebbenden gebruik gemaakt. Daarbij zijn de volgende hoofdpunten aan de orde gebracht, die om redenen van privacy (AVG) geanonimiseerd zijn:

- Veelbelovend!
- Mooi dat er ook sociale woningbouw is ingepland, maar helaas zonder balkons.
- Prachtig project – fraaie architectuur.
- Wil graag op de hoogte gehouden worden van de koopappartementen.

De algemene indruk van de avond dat de plannen overwegend positief worden ontvangen in de omgeving en bij belanghebbenden er dat er geen significante belemmeringen zijn.

De volgende dag (9 november 2021) zijn alle getoonde stukken online gezet.

## Informatieavond raadsleden

Op woensdagavond 24 november zijn de raadsleden van de Gemeente Deventer uitgenodigd om kennis te nemen van de herontwikkelingsplannen van de Kop van de Handelskade. Dit vond plaats in de Burgerzaal van het Stadhuis. Van deze uitnodiging hebben in totaal ca. 10 gemeenteraadsleden gebruik gemaakt.

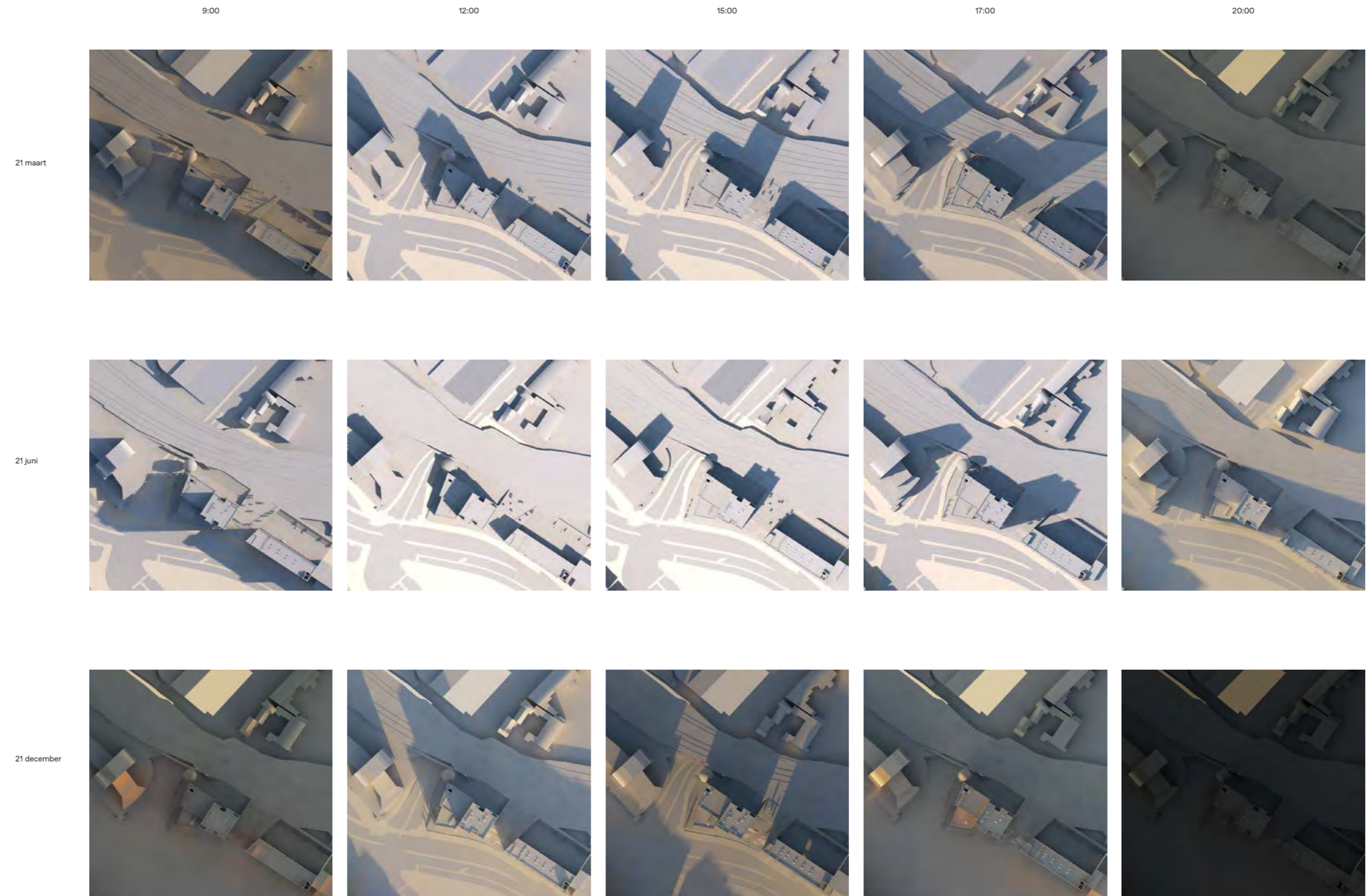
In een informele setting heeft Explorius Vastgoedontwikkeling een toelichting gegevens op het concept Masterplan aan de hand van drie leidende thema's: Context en Ambitie, Stedenbouw en programma en Openbare ruimte en Groen. Daarnaast werd meer beeld gegeven bij de plannen in de vorm van een maquette, artistimpressies en een bezonningsstudie (zie hieronder).

Tijdens deze avond is toegelicht hoe het stedenbouwkundige plan en het programma zich heeft ontwikkeld tot het masterplan wat nu voorligt. Tijdens de informatieavond was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Daarbij is onder meer gesproken over aspecten als parkeren, groen, architectuur/beleving en duurzaamheid. De algemene indruk van de avond dat de plannen overwegend positief worden ontvangen.

De raad zal uiteindelijk, nadat het door het college van B&W is voorgelegd, dienen te besluiten over de vaststelling van dit masterplan. Daarna kan de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar worden gesloten en kan de benodigde bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

### Bezonningsstudie

Om de impact van schaduwwerking van de toren in beeld te brengen is een bezonningstudie uitgevoerd. De aangetoonde tijdstippen laten zien dat de impact van de bebouwing op de woningen en bijbehorende tuinen aan de andere zijde van het spoor qua schaduwwerking gering is.



## Project:

Kop van de Handelskade

## Ontwerp:

De Zwarte Hond

## Copyright:

De inhoud van deze presentatie en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij De Zwarte Hond en Bonnema Architecten. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan deze website of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.

