

**SENZORA
DEVENTER**

BEELDKWALITEITSPLAN

8 november 2023

Ontwerp

Karres en Brands
Darius Reznek
Rutger van der Meer
Steven van Raan
Ewa Abratkiewicz
Davor Dusanic

In Samenwerking met

Heren5 Architecten
I'M Architecten

Opdrachtgever

Le Clercq Projectontwikkeling
BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

**KARRES
BRANDS**

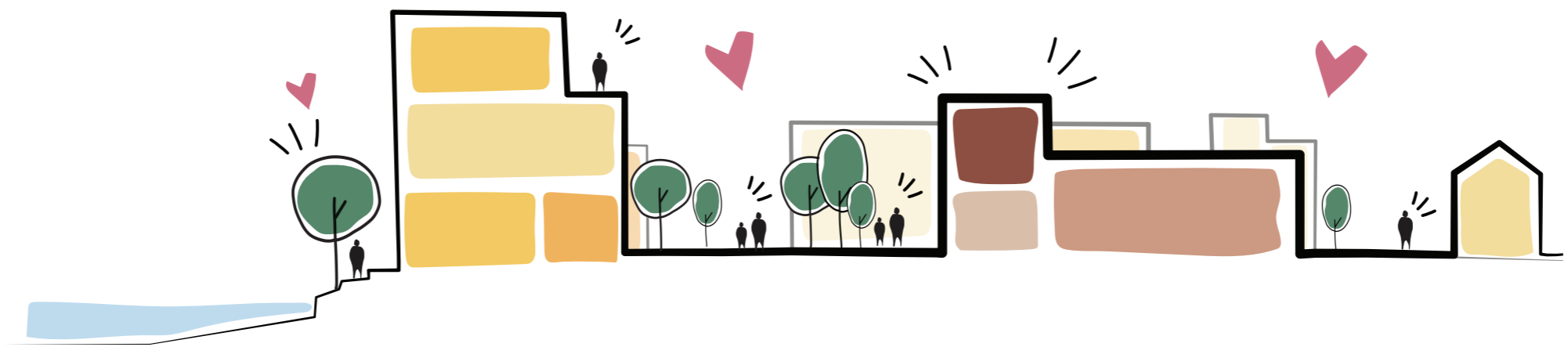


le Clercq
planontwikkeling



Inhoud

1. Ruimtelijke Kenmerken	6
Context	8
Ruimtelijke Kenmerken	16
2. Architectonische Kenmerken	22
Senzora architectonische kenmerken	24
Senzora lappendeken	25
Senzora detaillering	26
Senzora specials	27
Senzora poorten	28
Senzora blauw	29
3. Spelregels Architectuur	30
3.1 Een baksteen familie	32
3.2 Kloeke gebouwen	33
3.3 Senzora Lappendeken	34
3.4 Senzora detaillering	35
3.5 Senzora Poorten	36
3.6 Verbijzonderingen	37
3.7 Accentkleur	38
3.8 Zeepfabriek	39
4. Spelregels Openbare Ruimte	40
4.1 Samenhang en verbijzondering	42
4.2 Doortrekken principe raambuurt	43
4.3 Senzora verbijzonderingen	44
4.4 Lommerrijk industrieel groen	45
4.5 Natuur inclusief en biodivers	46
4.6 Transportband	47
5. Architectonische Korrel	48
Raamwerk	50
Een baksteen familie	52
Senzora verbijzonderingen	53
Senzora Poorten	54
Senzora kleur	55v
6. Voorbeelduitwerkingen	56
openbare ruimte	58
masterplan en architectonische korrel	64
natuur inclusiviteit	79



Inleiding

Onderscheidend woonmilieu.

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. Hier komen verschillende woningtypes voor mensen met een voorkeur voor stads wonen en die zich verbonden voelen met de historie van deze bijzondere plek; een wijk 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 waterkant aan de singel wordt weer teruggegeven aan de stad. Het noordelijkere deel van de Raambuurt was ook een voormalig industrieterrein en is inmiddels omgevormd tot een gewilde woonwijk.

Senzora is gelegen aan de rand van de binnenstad en aan het water, met het historisch narratief van het voormalige fabrieksterrein als belangrijke drager. Dit stelt hoge eisen aan de nieuwbouw, de openbare ruimte, de bereikbaarheid en structuur van het gebied. Met de verdichtingsopgave is het belangrijk om ruime aandacht voor het openbare groen en de bestaande bomen langs het water te integreren en te bewaken.

In 2018 heeft de gemeente kaders geformuleerd voor de ontwikkeling van de Senzora-locatie, deze zijn vastgelegd in een handelingsperspectief. Op basis van dit handelingsperspectief en met een aanvullende ambitie voor wat betreft het toevoegen van betaalbare woningen hebben BPD Ontwikkeling en Le Clercq Projectontwikkeling een masterplan opgesteld. Dit Masterplan is door de raad in de zomer van 2022 vastgesteld. De ontwikkelaars hebben samen met Karres en Brands en een drietal architecten een uitwerking gemaakt van het Masterplan. De beeldambitie van deze uitwerking is vertaald in het voorliggende Beeldkwaliteitsplan.

Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan zijn de ruimtelijke en programmatische ambities van het vastgestelde Masterplan vertaald in toetsingscriteria voor het ontwerp van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. De criteria vormen het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de Aanvraag Omgevingsvergunning van de bouwplannen. Naast toetsingscriteria biedt het beeldkwaliteitsplan ook een inspiratie voor iedereen die bij het plan betrokken is. De ontwikkelaar, architecten, omwonenden, toekomstige bewoners en de gemeente hebben er houvast aan.

In voorliggend document wordt eerst een beeld geschetst van de herontwikkeling van de Senzora-locatie en op welke wijze de Raambuurt en de industriële bebouwing inspiratie zijn geweest voor het beeldkwaliteitplan. Vervolgens worden de spelregels voor de bouwplanontwikkeling beschreven. Tot slot wordt de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte beschreven die in het inrichtingsplan verder wordt uitgewerkt.

Om te toetsen of de opgestelde ontwerp spelregels passen, is een voorbeeld uitwerking van het ontwerp gemaakt. Deze voorbeeld uitwerking is geen weergave van het uiteindelijke plan maar een illustratie van een mogelijke invulling binnen de gegeven spelregels. Er ligt een forse ambitie om het oude fabrieksterrein om te vormen tot een duurzaam en onderscheidend nieuw onderdeel van de Raambuurt.

1. RUIMTELIJKE KENMERKEN



Context

Verankering in het stedelijke weefsel

In het handelingsperspectief zijn de door de gemeente gestelde doelen verwoord. Op basis van een analyse hiervan is deze visie op de ontwikkeling van het Sensoraterrein gebaseerd. Uitgangspunt 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 met en 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)

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 behoud van 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 weids uitzicht op de omgeving vanuit het gebied.



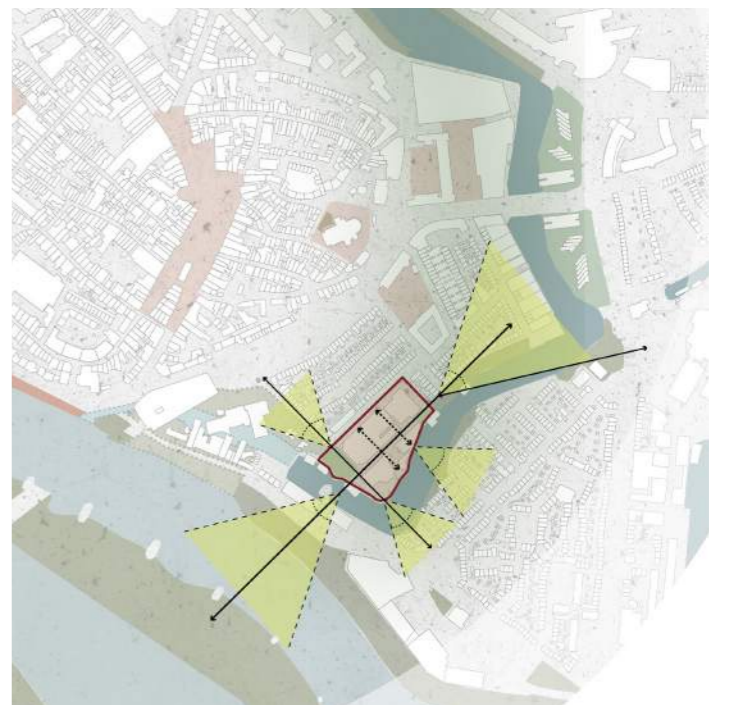
1. Bolwerken: Sensora is onderdeel van de voormalige vestingwerken in een lommerrijke setting



2. Stepping-stone en verbindingen



3. Fijnmazige historische structuur



4. Visuele relaties

Context

Verankering 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.

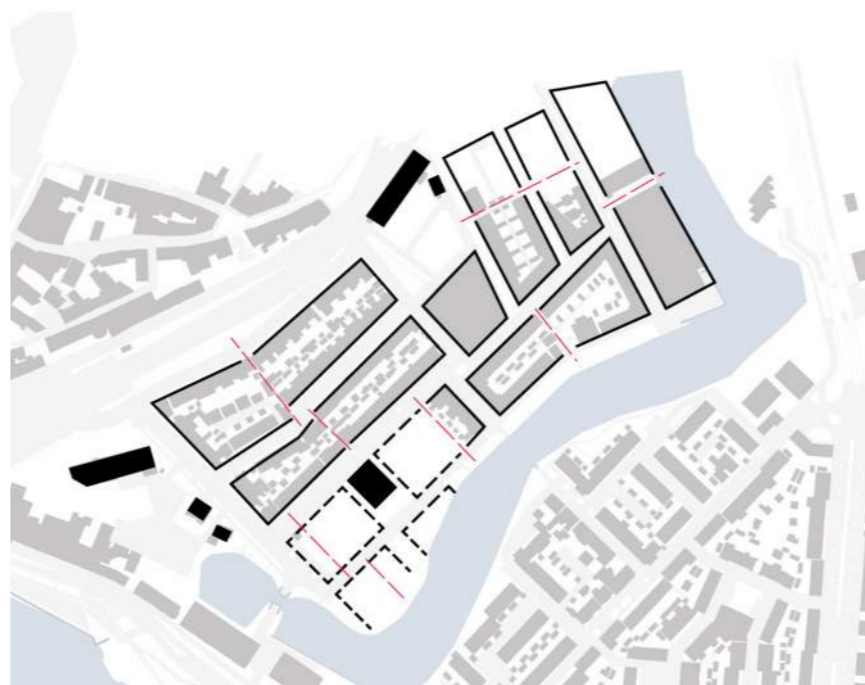
8. Deventerse specials: de omgeving kent ook veel herkenbare *specials*. Dit zijn vaak getransformeerde gebouwen of juist nieuwe toevoegingen, die zijn geïntegreerd in blokken of zelfstandig staan.



5. Hard en Zacht



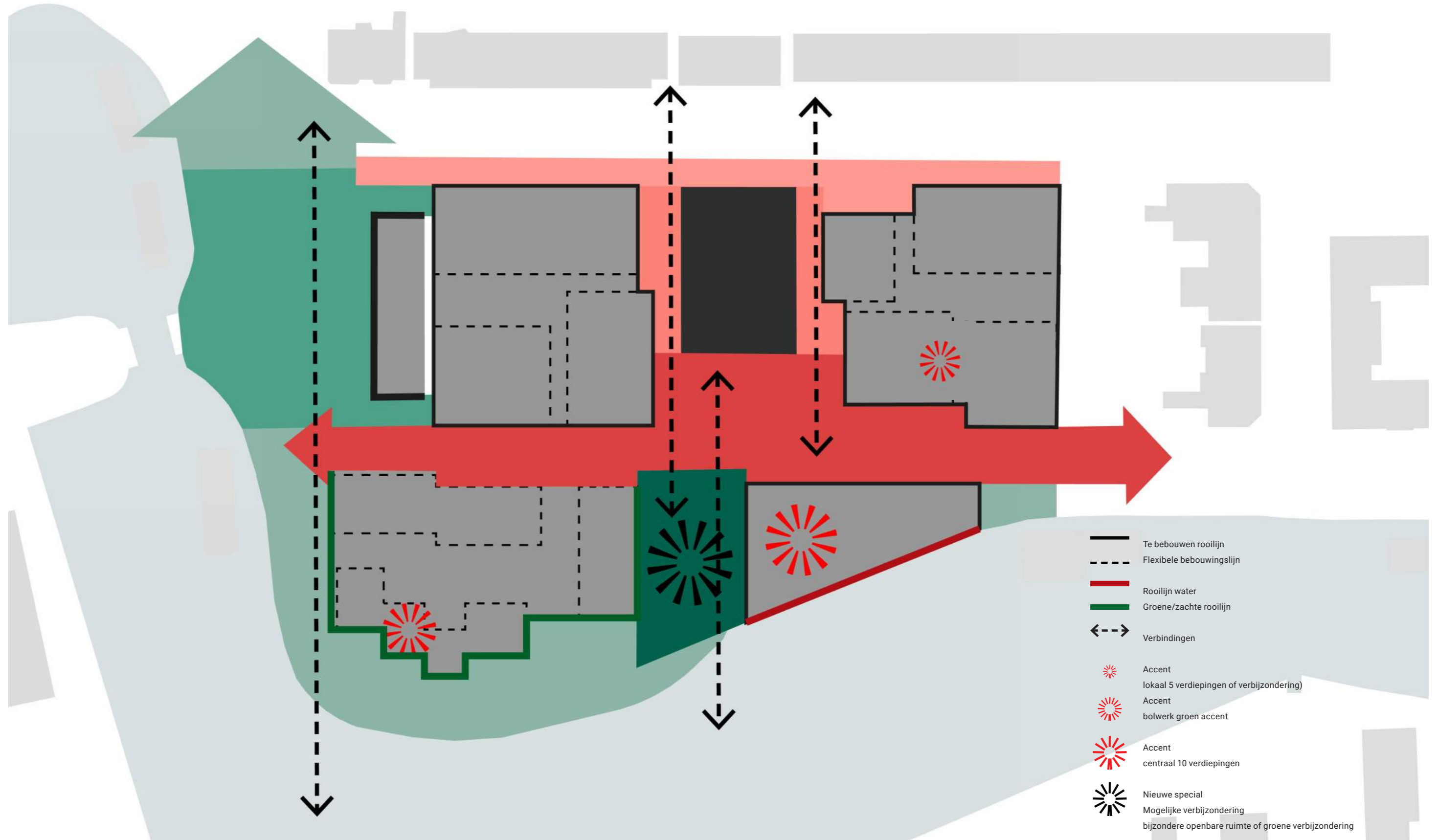
6. Formeel en informeel



7. Raam-blok



8. Deventerse specials



Context

Uitwerking masterplan 2023

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

De stedenbouwkundige structuur is gebaseerd op de logica van het voormalige fabrieksterrein en de inbedding in het stedelijk weefsel. De ruimtelijke indeling van de nieuwbouw de richting volgt de richting en vorm van het oude industriecomplex. Transformatie gaat over herinterpretatie en niet over historiserend ontwerpen. Door bij de nieuw te ontwerpen buurt gebruik te maken van een analyse van de ruimtelijke kenmerken van de gebouwen op het terrein en de indeling van het terrein wordt gebruik gemaakt van kwaliteiten en identiteit zonder dit na te bootsen. Zo doet het nieuwe Sensora recht aan historie en heden en vormt het zelf weer de basis voor een nieuwe toekomst.

De openbare ruimte zorgt voor eenheid en verbindt het plangebied met de omgeving. Met de groene waterkant blijven de sporen van het oude bolwerk zichtbaar en toegankelijk. Hier wordt vooral ingezet op behoud van bestaand groen. Op een aantal plekken komen er accenten, in de vorm van hoogte of een verbijzondering.

Op verschillende schaalniveaus wordt het masterplan middels dit BKP verankerd in haar omgeving. Het raamwerk sluit aan op de structuurlijnen en ingrediënten van de omgeving. De diversiteit en variatie in volumeopbouw van het vroegere industriële complex wordt een belangrijk ingrediënt in deze buurt die verder helder en eenvoudig leesbaar is in zijn hoofdopzet.

Context

Kenmerken Sensoraterrein

De geschiedenis van de plek, en dan met name het industriële verleden, is goed herkenbaar op het Sensoracomplex. Het draagt ook bij aan de identiteit van de buurt. Bij de transformatie van de naastgelegen deel van de 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 redenen – 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.

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 de 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.



Huidige structuur opgebouwd uit verschillende types gebouwen uit verschillende tijden

Resterende open ruimtes



Luchtfoto bestaande bebouwing



Bergsingel



Vogelvluchtfoto bestaande bebouwing

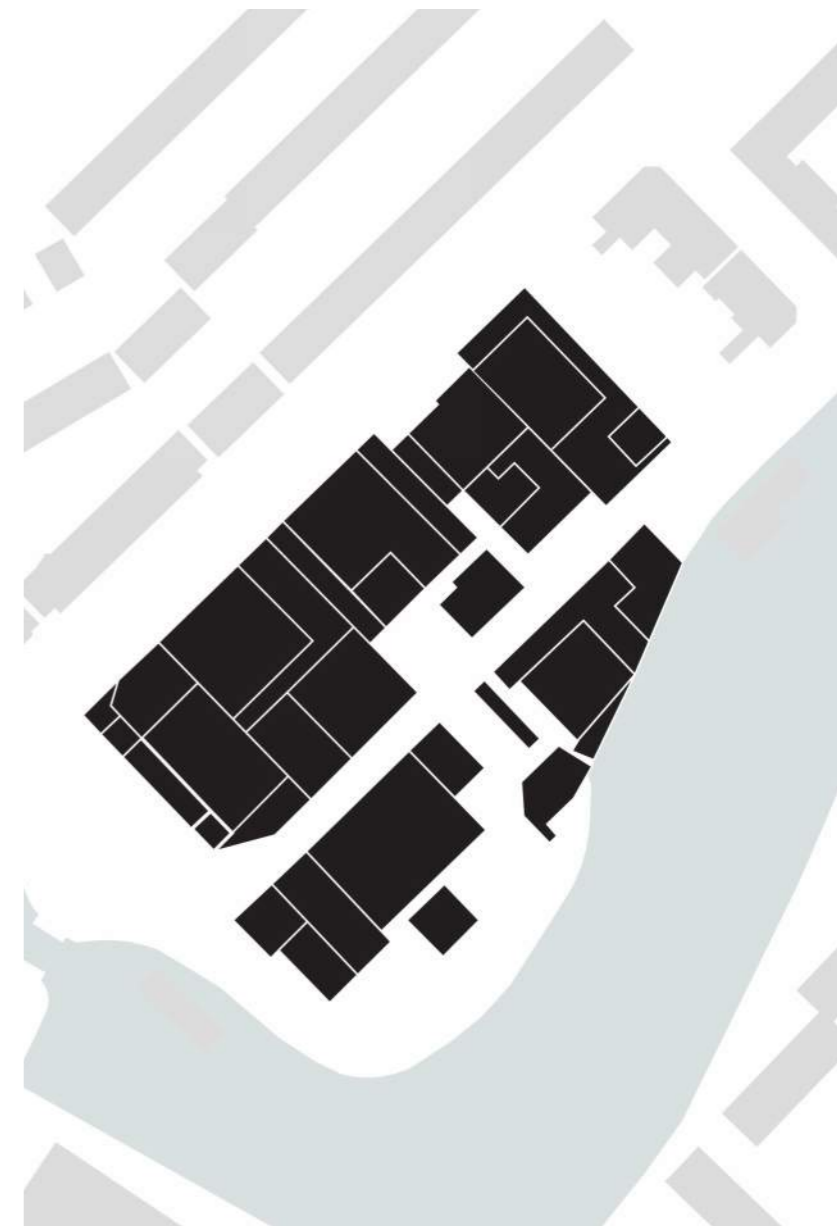
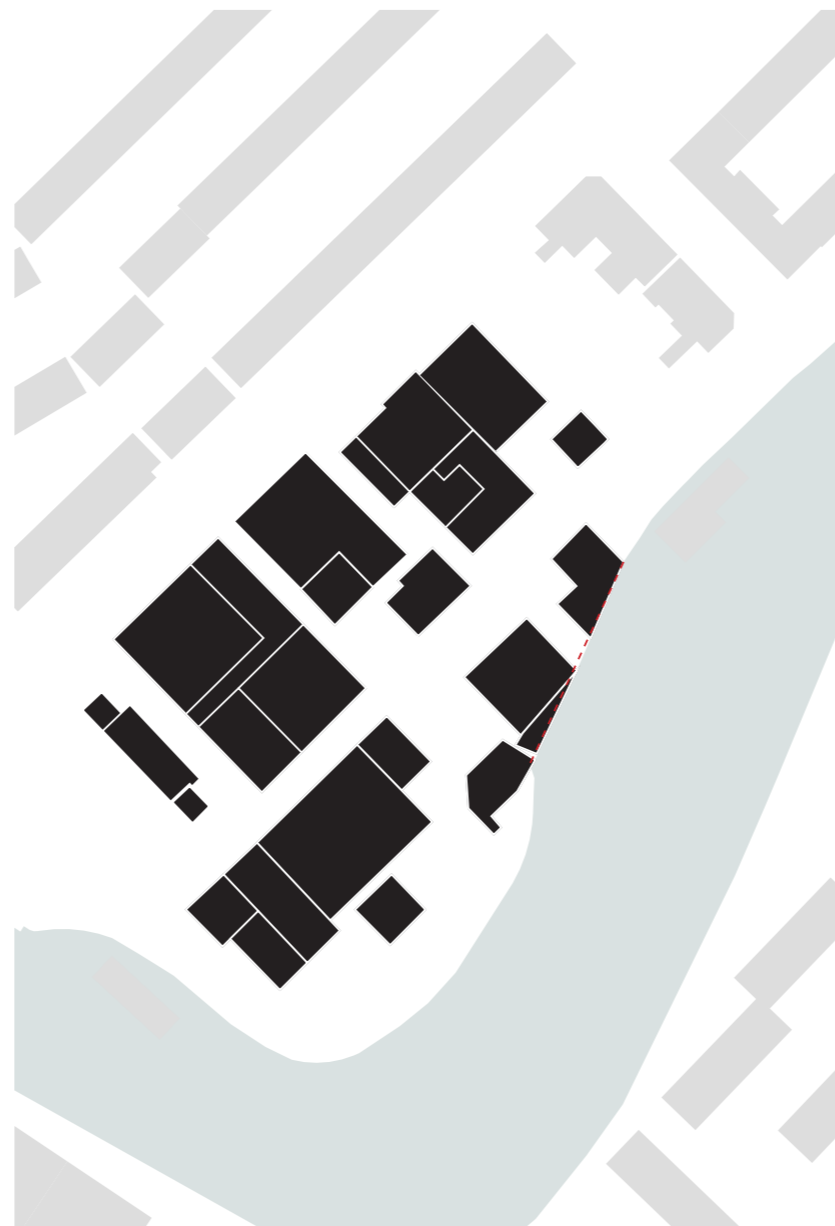


Zicht vanaf de overkant van de singel.

Context

Kenmerken Sensoraterrein

Ontwikkeling Sensoraterrein door de jaren heen



De industriële bestemming met bijbehorende activiteiten draagt bij aan de identiteit van de buurt.

Deze organische groei is het meest belangrijke kenmerk van het Sensoraterrein.

Enkele resterende open ruimtes ogen nu willekeurig, zonder steden-bouwkundige redenen ontstaan.

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.

Sluisstraat 23-25: behouden

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

Raamstraat 2: slopen

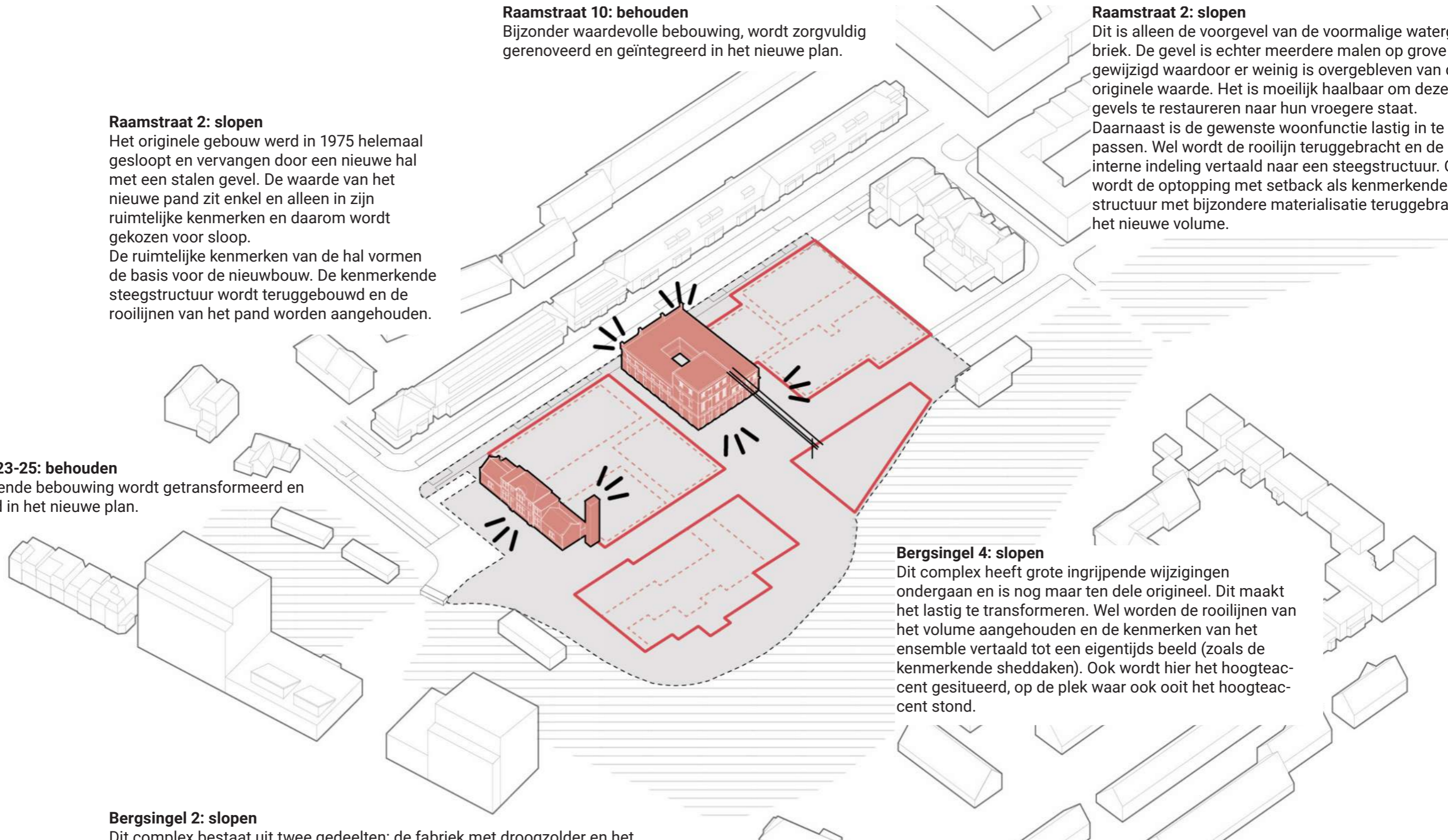
Dit is alleen de voorgevel van de voormalige watergasfabriek. De gevel is echter meerdere malen op grove wijze gewijzigd waardoor er weinig is overgebleven van de originele waarde. Het is moeilijk haalbaar om deze gevels te restaureren naar hun vroegere staat. Daarnaast is de gewenste woonfunctie lastig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

Bergsingel 4: slopen

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

Bergsingel 2: slopen

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



Context

Kenmerken Sensoraterrein

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. De 'Senzora-lappendeken' is terug te zien in het raamwerk van het masterplan waarin kenmerkende bestaande gebouwen behouden blijven omgeven door nieuwbouw. Hier ontstaat een nieuw, divers, ambitieus en vernieuwend Senzora verankerd in de geschiedenis van de plek qua ruimtelijkheid, materiaal en atmosfeer; een wijk met een eigen karakter.

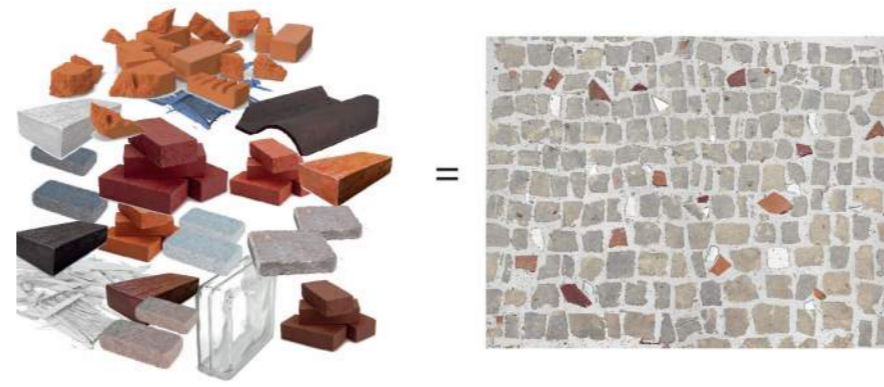
Vanuit het DNA van Senzora

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 IJermolen zijn behouden en daarbij is nieuwbouw toegevoegd op basis van de bestaande structuren. Met het masterplan wordt dit principe voortgezet en versterkt.

Het BKP zet in op het behoud van enkele prachtige parels erfgoed in combinatie met nieuwbouw met een sterke eigen architectuur. De spelregels zoals die zijn verwoord helpen de nieuwbouw te ontwikkelen met het DNA van deze plek.

Daarnaast kunnen de materialen die vrijkomen uit de sloop van de bebouwing mogelijk een plek krijgen in de openbare ruimte. Zo wordt erfgoed gekoppeld aan duurzaamheid, het verleden aan de toekomst. Onderzocht moet worden 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 laatste 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. Deze wordt opgesteld tussen het getransformeerde Senzora fabriekspand en het nieuwe hoogte accent.



Hergebruik materiaal



Voormalige complex



Transportband

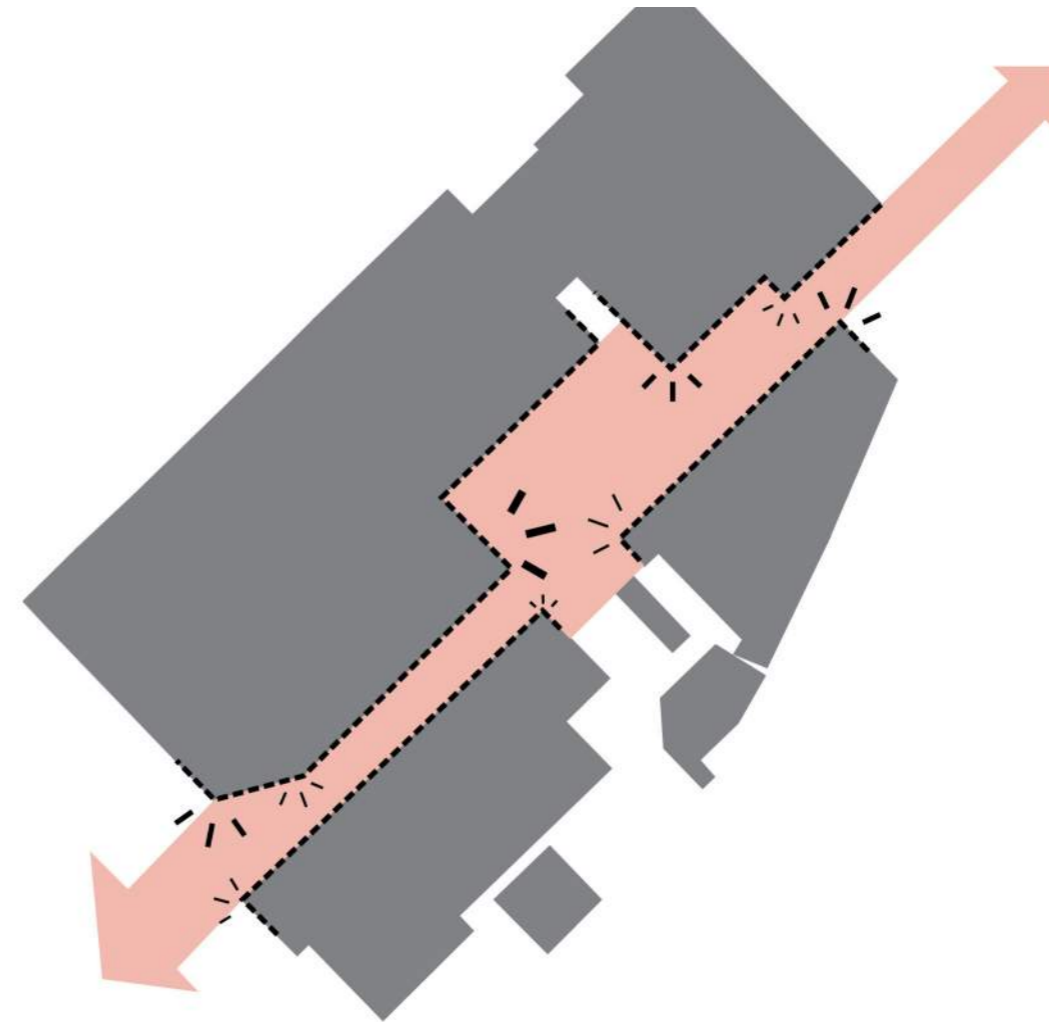


Senzora hoofdgebouw

Ruimtelijke kenmerken Bergsingel

Ruggengraat in structuur en levendigheid

De Bergsingel is een voortzetting van de structuur van lange gesloten blokken doorsneden met stegen in de Raambuurt. Door middel van setbacks in de gevels ontstaat er variatie in ruimtelijke beleving, en krijgt de Bergsingel geen klassiek straatbeeld. 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 bergsingel is openbaar toegankelijk en autoluw, vrij van bewonersparkeren. Alle bijzondere openbare ruimtes van het Sensoraterrein liggen in directe verbinding met de Bergsingel.

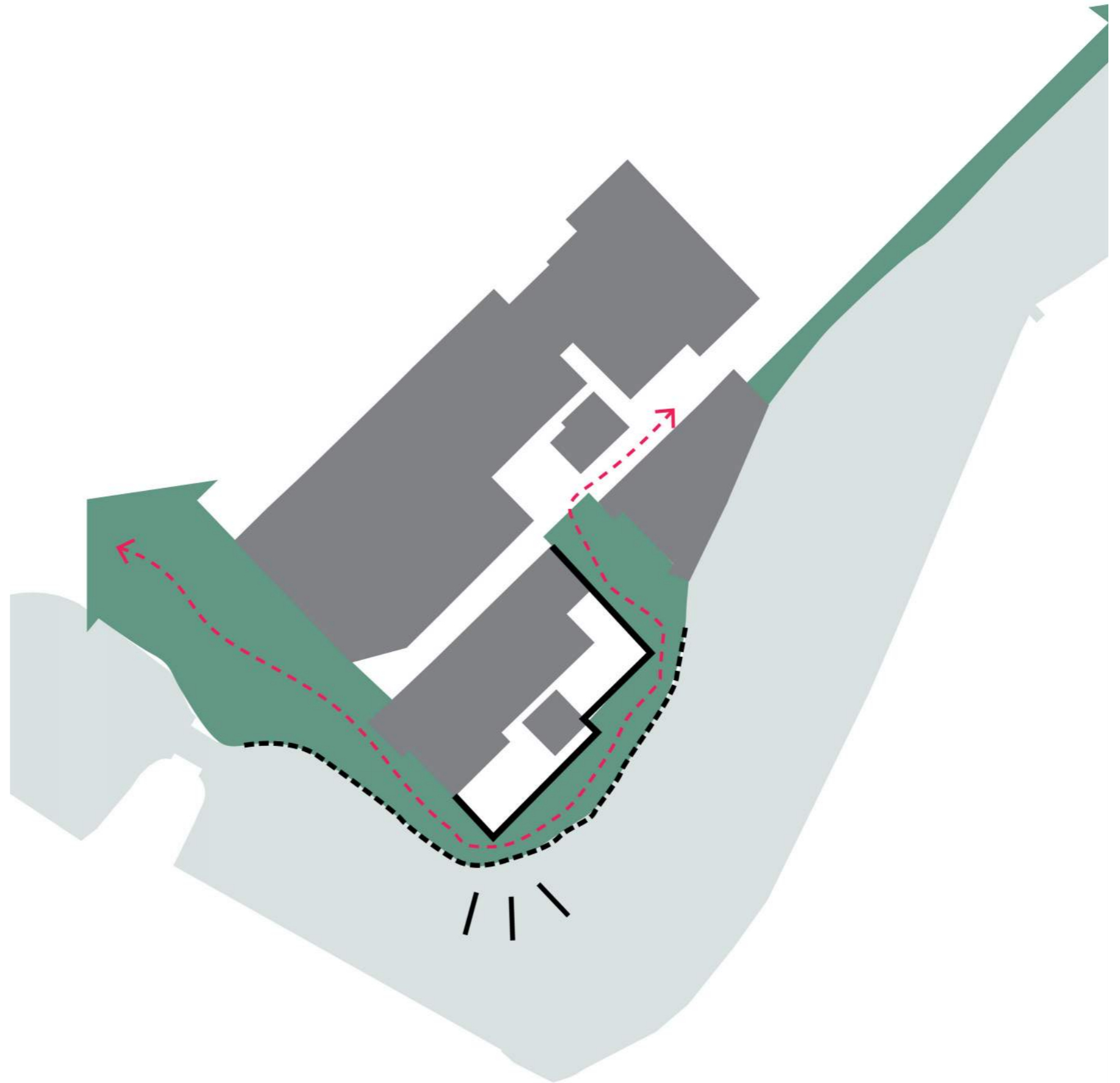


Ruimtelijke kenmerken

Bolwerk

Groen, blauw en toegankelijk

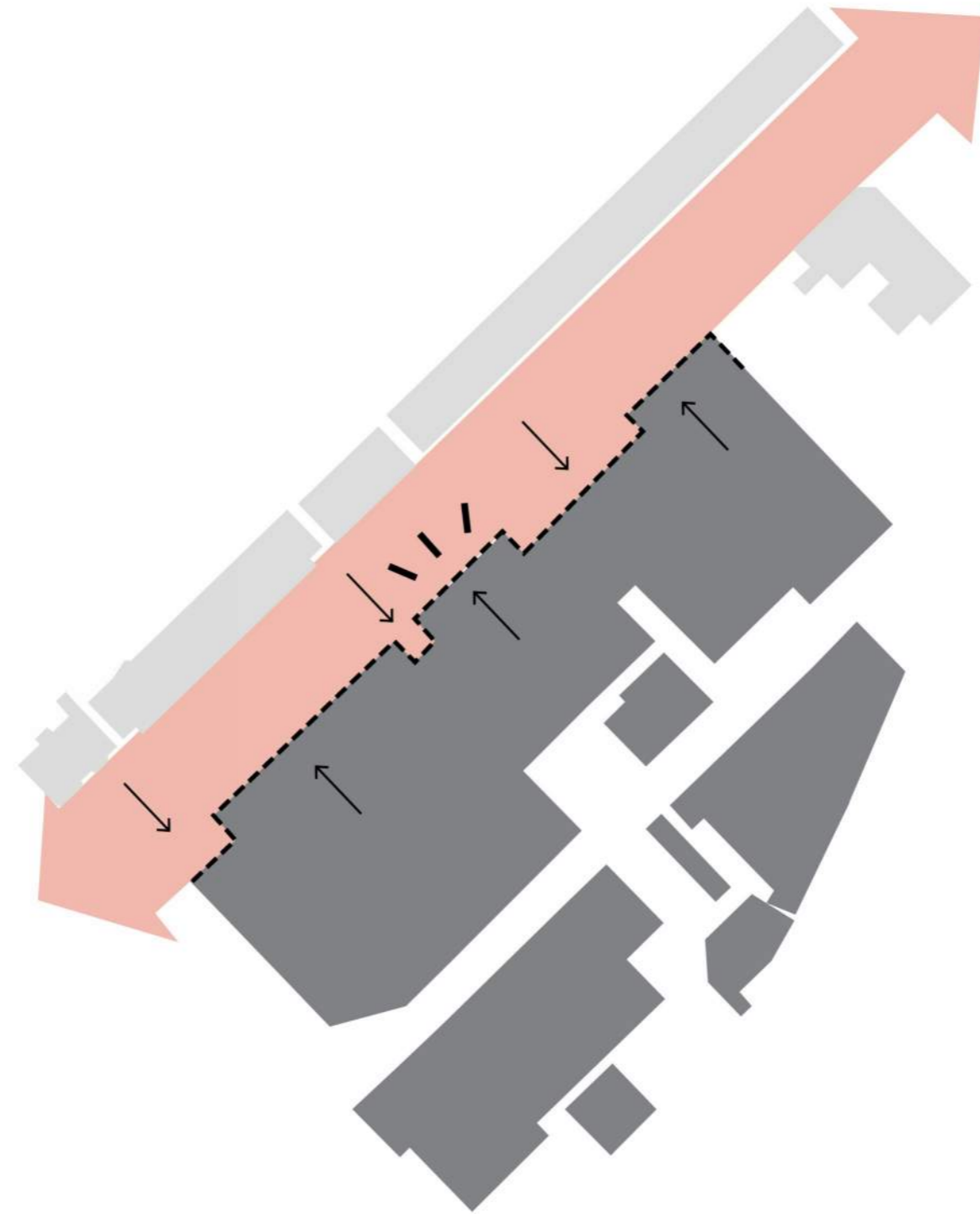
Het bolwerk krijgt opnieuw een groen karakter en vormt daarmee een contrast met het stenige Nassaubolwerk. De te behouden bomen geven de zuidwest hoek een lommerrijk karakter. Het moet toegankelijk en uitnodigend zijn voor iedereen. De doorwaadbaarheid van het plangebied moet ervoor zorgen dat het water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



Ruimtelijke kenmerken Raamstraat

Een informele woonstraat

De Raamstraat wordt ingericht als een informele woonstraat, kleinschalig en menselijk. Door hier een verspringende rooilijn te maken wordt de Sensorafabriek beter zichtbaar. Hiermee worden de bestaande set-backs en variatie in korrelgrootte van de bouwblokken behouden, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de Raamstraat.

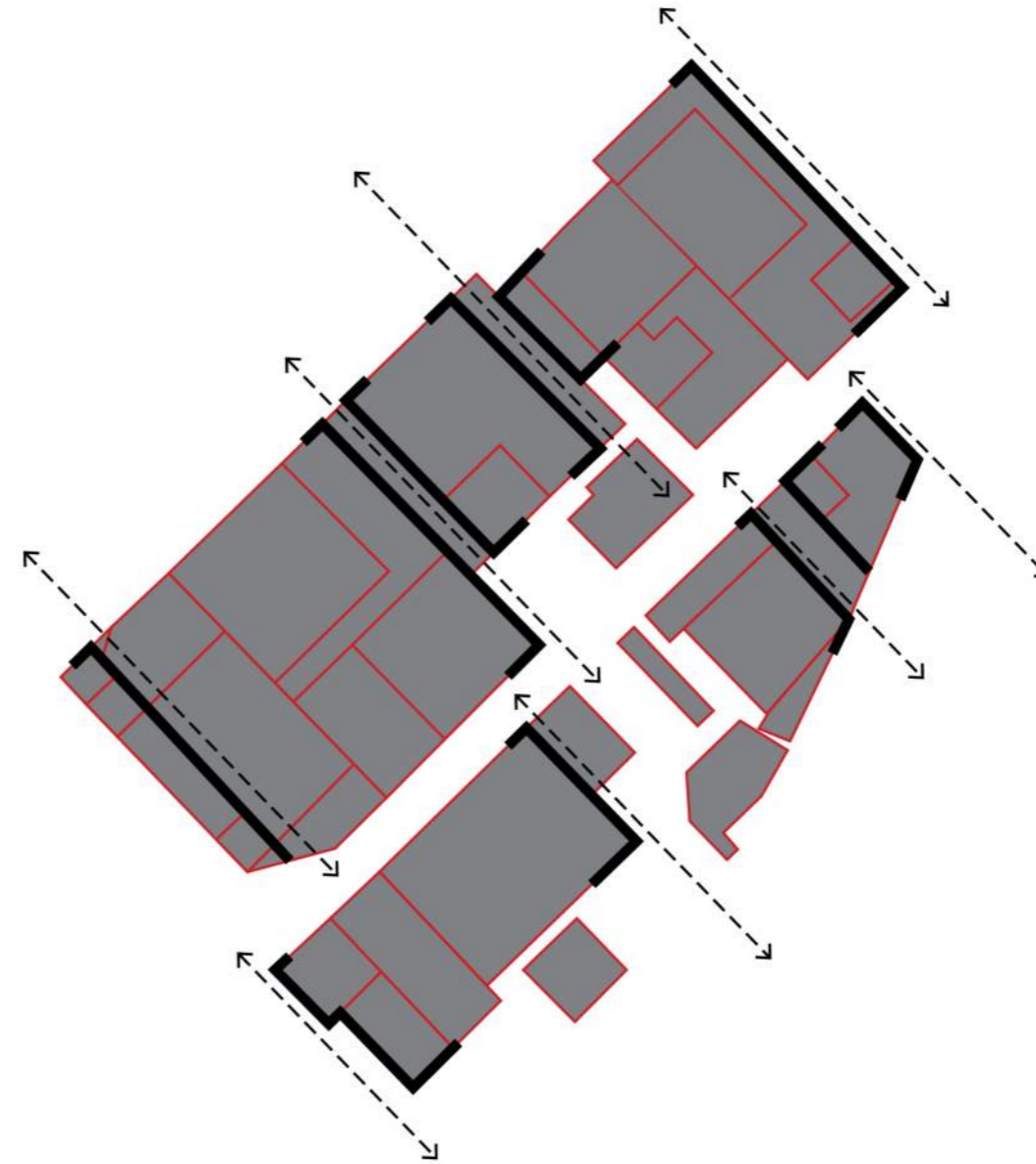


Ruimtelijke kenmerken

Korrel

Ensembles op het Sensoratapijt

Ooit stonden gebouwen op het Sensoraterrein los in de ruimte. Gaandeweg zijn de gebouwen aan elkaar gegroeid. De kleinschaligere korrel wordt teruggebracht door de bijzondere gebouwen te omarmen en de latere aanbouwen weg te halen. Hierdoor komt er meer lucht in het plan en dit komt de ruimtelijkheid ten goede. 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.



Ruimtelijke kenmerken Ensembles op het Sensoratapijt

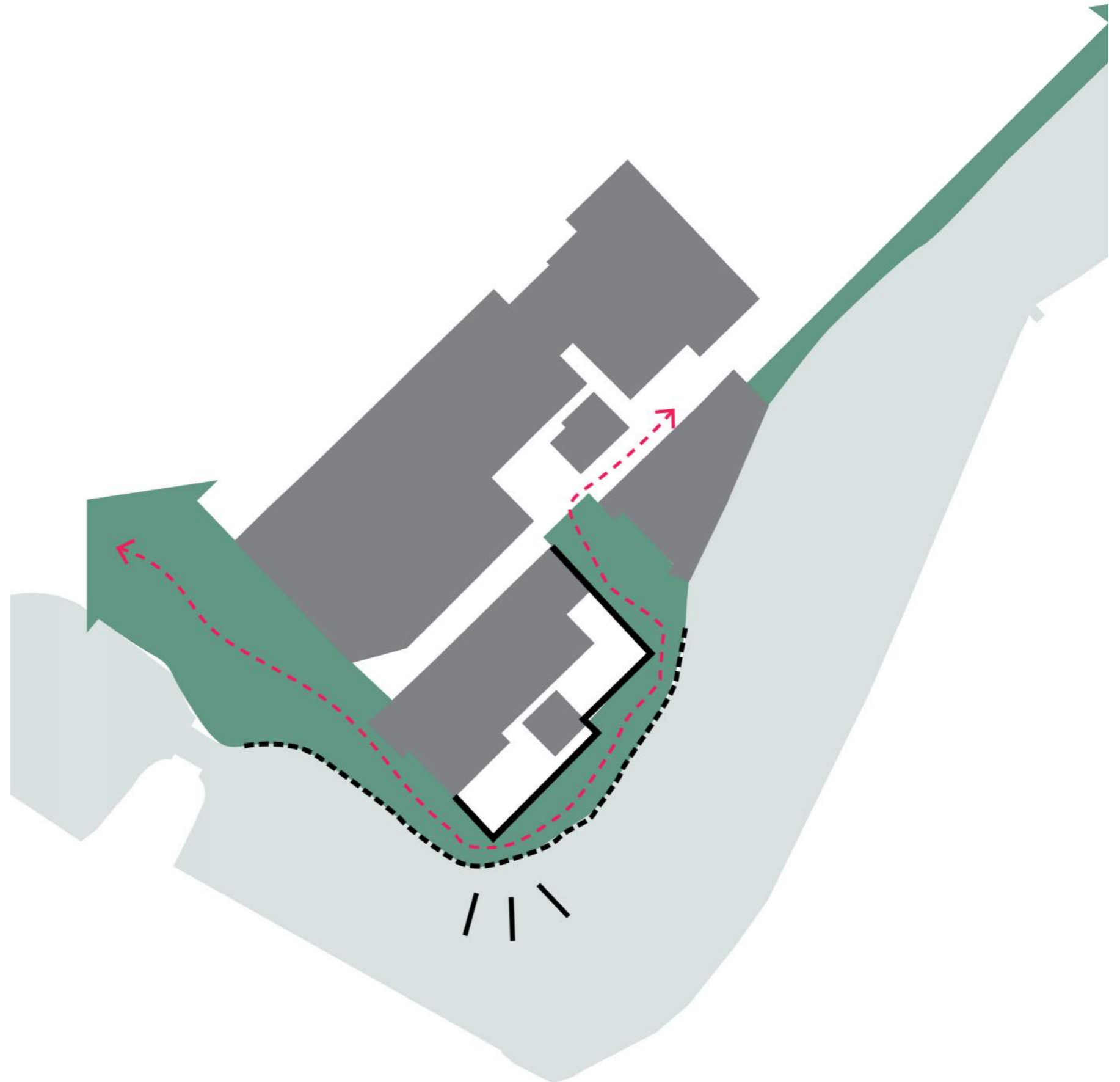
Ensembles

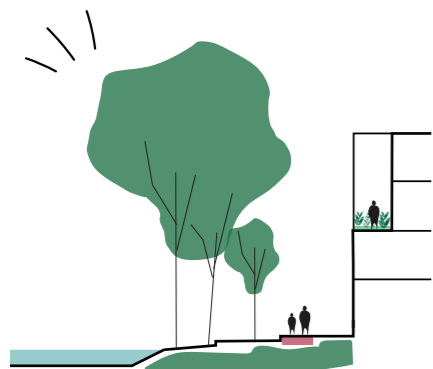
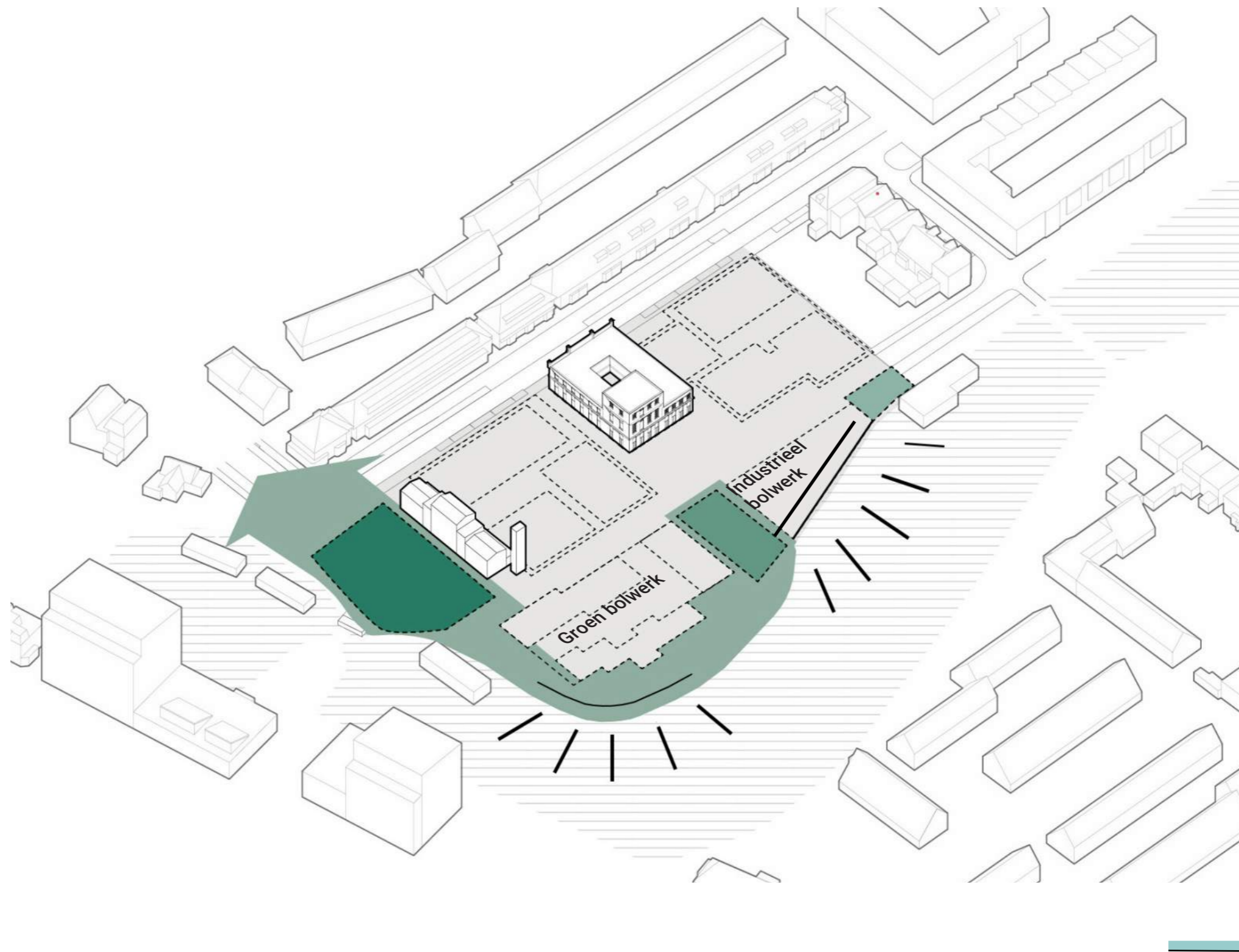
Het Sensoraterrein is als een staalkaart van haar geschiedenis met bouwwerken uit verschillende tijden en met verschillende functies en materialen. Het palet is echter verrommeld en het terrein dichtgeslibt. De nieuwbouwensembles vormen een eigentijdse invulling met een eigen palet en kenmerken qua materialisatie en kleurstelling, maar divers in architectuur, en typologie. Omdat de nieuwbouw duidelijk onderscheidend gehouden wordt van het erfgoed komt het historisch narratief goed tot uitdrukking. De geleding in vorm en uitstraling refereert aan de organische groei van de latere bijgebouwen, maar volgens een nieuwe ordening.

Senzoratapijt

De bestaande bomen worden voor zover mogelijk behouden ten gunste van het lommerijke karkarakter aan de waterkant. Het aanzien van de waterkant wordt erdoor bepaald en blijft daarmee in grote mate behouden.

Verder wordt groen toegevoegd als moderne - tijdgebonden - invulling van de openbare ruimte. Een diverser, klimaatadaptief, kwalitatief hoogwaardiger tapijt dan de verharding die er lag. De oude stelconplaten en verschillende soorten klinkers ten slotte zullen - in mindere mate - terugkomen en een letterlijke verwijzing zijn naar het industriële verleden.





Groen bolwerk
met bijzondere typologie en
gelaagde overgangen prive en publiek,
binnen en buiten

Industrieel bolwerk
dirret aan het water met bijzondere kroon
en als hoogte accent

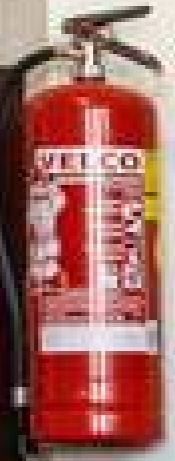
2. Architectonische Kenmerken



B



AFKEUR



6

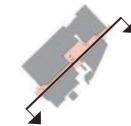
7

8

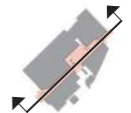
9



Bergsingel fabrieksterrein zuid-oostzijde



Bergsingel fabrieksterrein noord-westzijde



Kenmerken bestaande gebouwen

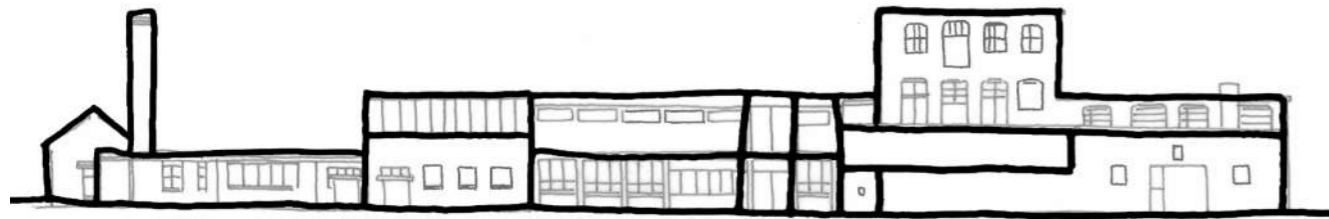
Het gehele ensemble van bedrijfsgebouwen vormt volgens het handelingsperspectief tezamen een karakteristiek geheel. Geen van de gebouwen heeft een monumentale status maar juist de samenhang maakt het bijzonder.

Deze karakteristieke uitstraling biedt een kans voor het maken van een onderscheidend woonmilieu. De 'Senzora lappendeken' wordt opgebouwd uit een raamwerk waarin kenmerkende bestaande gebouwen hun plek krijgen en dat tegelijkertijd de basis vormt voor het ontstaan van een heel nieuw stuk Deventer. Een buurt met een eigen karakter, verankerd in de geschiedenis van de plek qua ruimtelijkheid, materiaal en atmosfeer. Een nieuw Sensora, levendig en divers, trouw aan zijn geschiedenis, maar ook ambitieus en vernieuwend!

Analyse

Senzora lappendeken

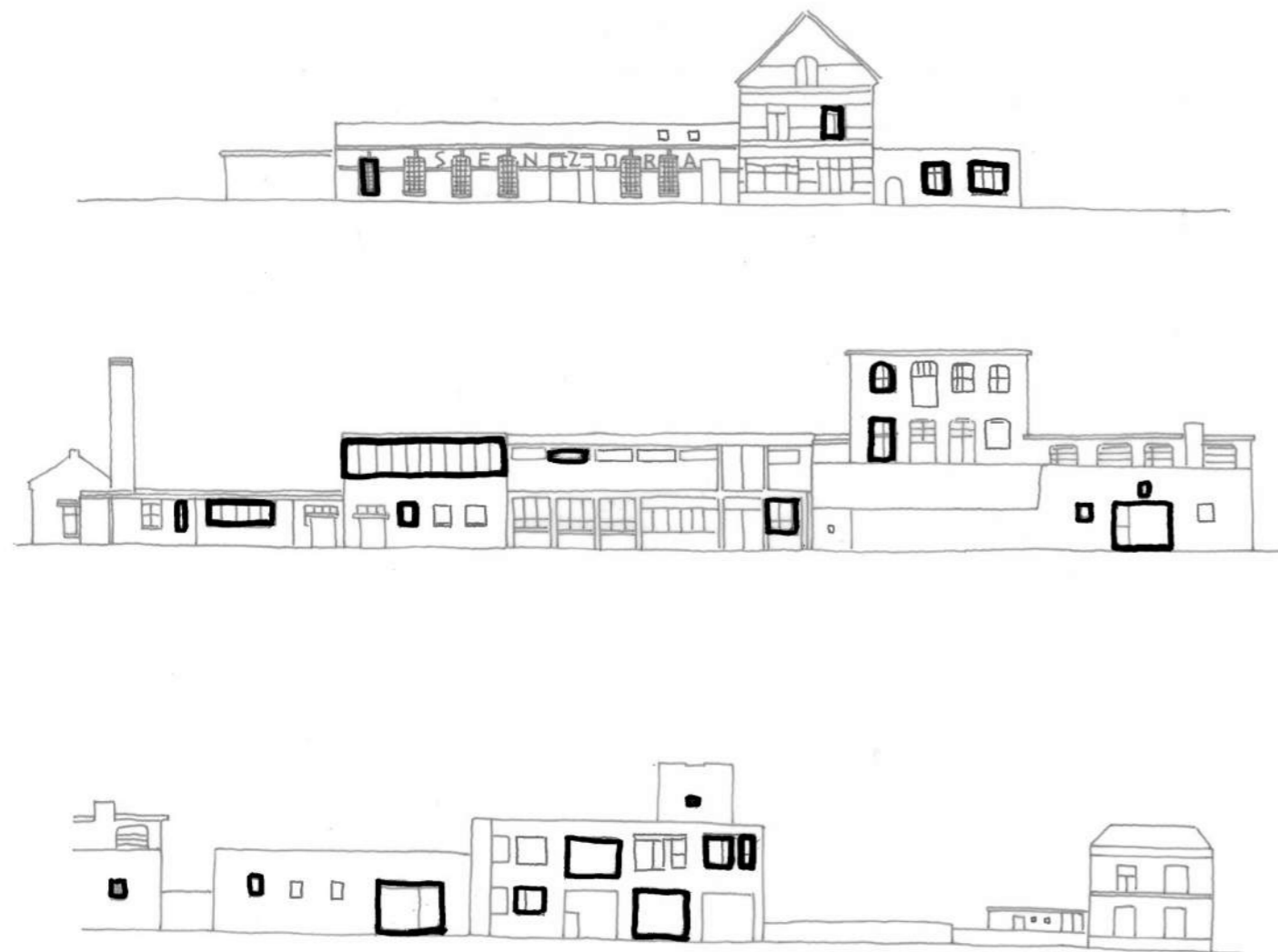
De lappendeken manifesteerde zich op verschillende schaalniveaus. De geleding van volumes was verworden tot een samenballing van volumes, opbouwen, bijgebouwen, en uitbreidingen. Gevelwanden waren als een ongeordende schijnbaar willekeurige op-eenvolging van functionele vlakken ieder met een eigen logica, ritme, (of zonder) ordening. Veel gevels van de panden die op het Sensoraterrein hebben gestaan, hadden een sterk contrast tussen grote openingen en dichte vlakken. De zorgvuldige opbouw van de oudste baksteengevels was op tal van plaatsen geperforeerd of openingen juist opgevuld tot gesloten vlakken. En ook bovenop deze gevels was opgebouwd of anderszins uitgebreid.



Analyse

Senzora detaillering

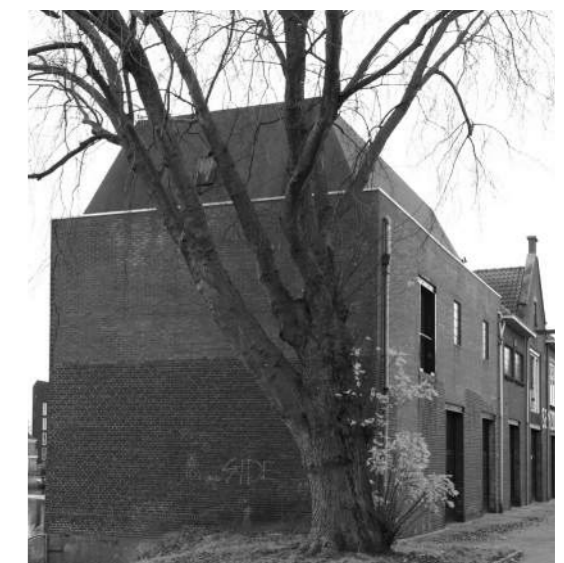
De detaillering van de latere bebouwing was robuust en van een industriële functionaliteit, in contrast met de fijne of rijke geleding en opbouw van de historische fabrieksgebouwen. Over het algemeen was sprake van sterke contrasten in gevelvlakken en indelingen.



Analyse

Senzora specials

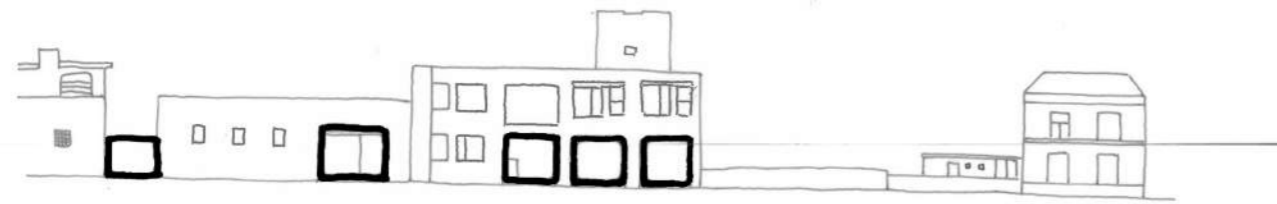
Min of meer functionele volumes met optoppingen, op- en aanbouwen kenmerkten het Senzora fabrieksterrein. Sommige gevelvlakken of toevoegingen zijn te karakteriseren als specials door hun bijzondere of opvallende verschijningsvorm.



Analyse

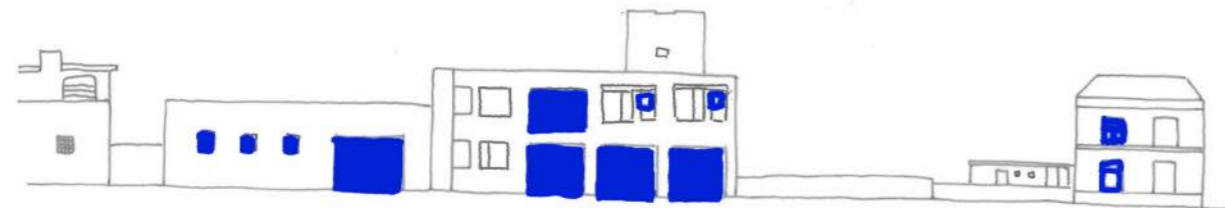
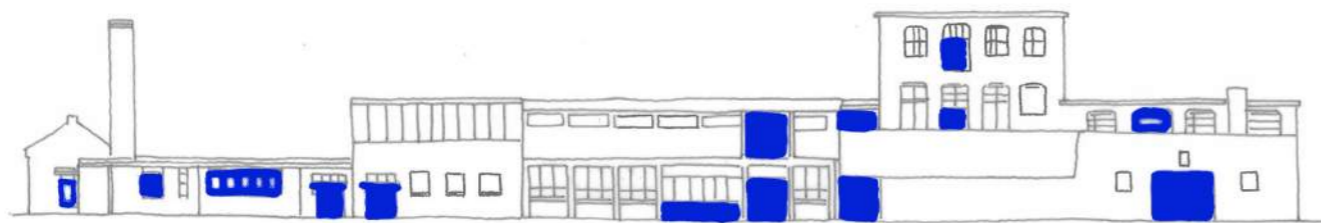
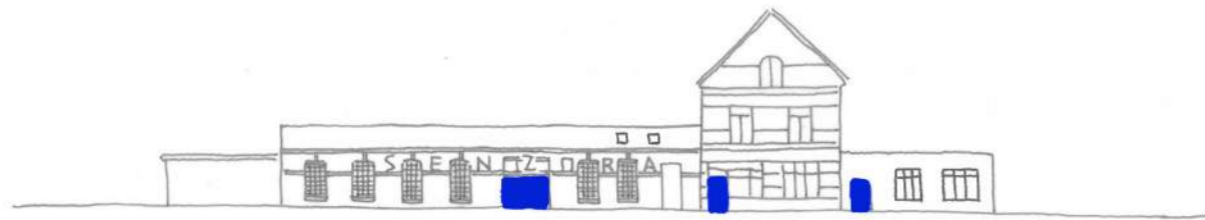
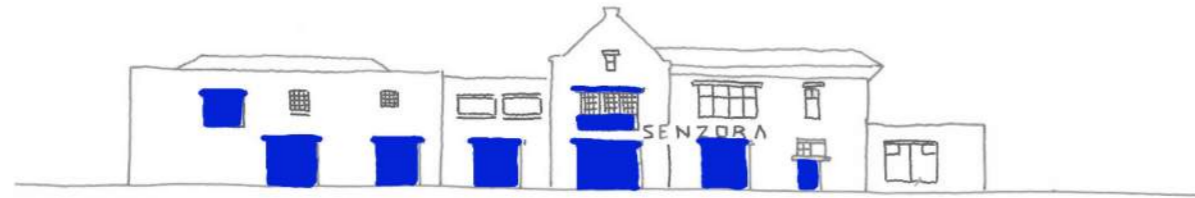
Senzora poorten

Gevelopeningen in de oude bakstenen fabrieksgebouwen waren nog zorgvuldig gedetailleerd, soms met een geleding in gevelvlakken of metselverbanden. Later werden deze aangepast aan veranderende eisen, versoberd, of werden nieuwe perforaties aangebracht. Ook in latere gevels waren de doorgangen meer functioneel van aard dan met oog voor verfijnde detaillering. Al deze openingen hadden gemeen dat ze een functionele doorgang boden voor licht, lucht, goedertransport, of mensen en vrachtwagens. Deze laatste markeert het BKP als een architectonische kwaliteit, herkenbaar door het hierna te benoemen uniforme kleurgebruik. De poorten markeren de overgang van het (semi-)publieke domein naar een meer besloten binnenwereld.



Analyse

Senzora blauw



Het fabrieksterrein kenmerkte zich door eenvoud in de kleurstelling met enkel Senzora (kobalt) blauw als verbindende kleur in alle soorten gevels. De kenmerkende blauwe kleur van Senzora werd geïntegreerd in verschillende elementen zoals garagedeuren, stalen lateien, de afwerking van de negge, deuren, kozijnen en ramen. Deze kleur speelt een cruciale rol in het bepalen van de algehele uitstraling van Senzora. Afgezien van de belettering lijkt deze kleur vooral toegepast op (non-ferro) metalen gevelelementen.

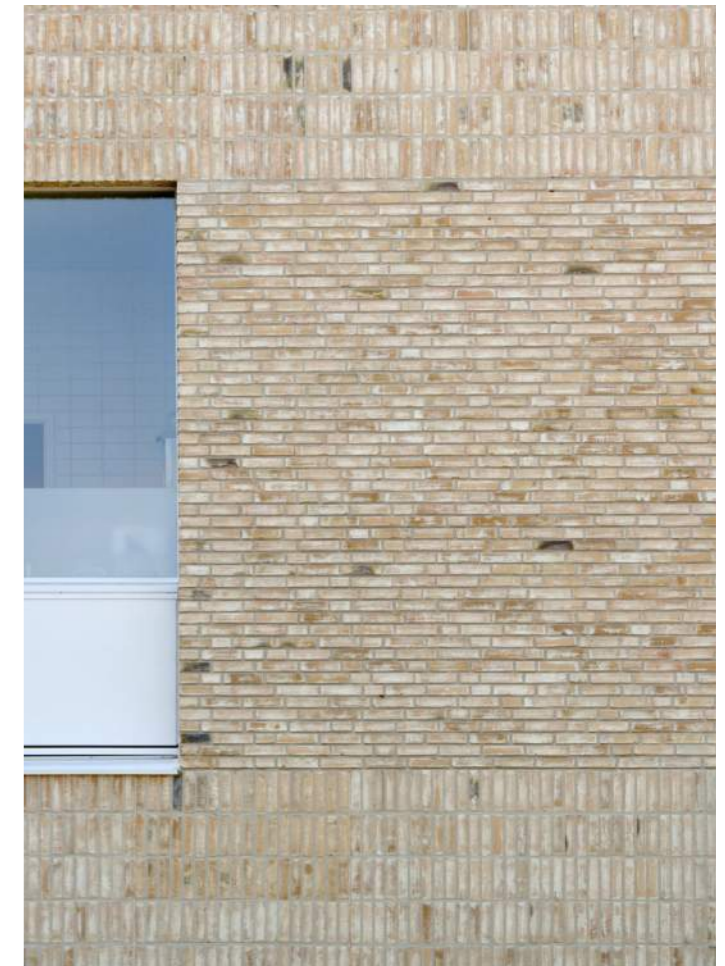
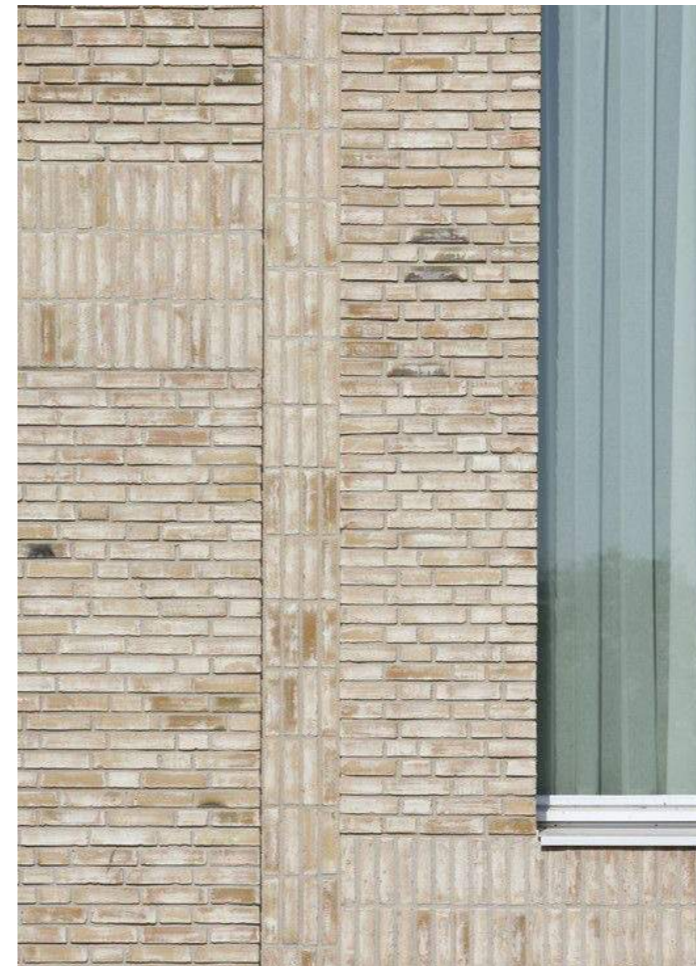
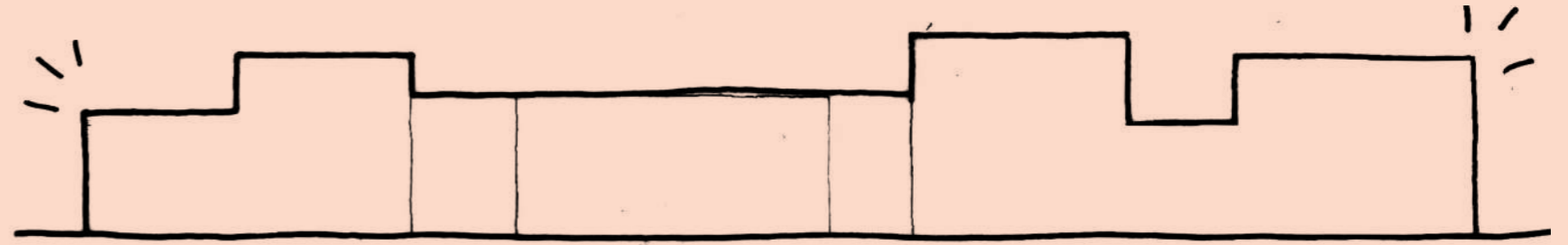
3. Spelregels Architectuur



1. EEN BAKSTEEN FAMILIE

2-3 soorten bakstenen van een lichte kleur vormen samen een licht palet. Deze lichte kleurstelling verbindt de nieuwbouw en contrasteert tegelijkertijd met de donkere bakstenen van het bestaande Senzora-gebouw.

Het consistente gebruik van baksteen biedt eenduidig materiaalgebruik in het hele gebied, zij het met contrasterende kleurstelling. De samenstelling en maximale afwijking van het gehele palet aan kleurtinten dient in onderlinge samenhang afgestemd te worden.



2. KLOEKE GEBOUWEN

De focus is gelegd op indrukwekkende, stevige, zelfstandige, soms samengestelde volumes. De individuele woningen zijn ondergeschikt aan deze grotere architectonische eenheid.



3. SENZORA LAPPENDEKEN

De gevel als een ritmische lappendeken. De gevelindeling is als een spel van open en gesloten vlakken. Binnen de rustige basis speelt verscheidenheid van elementen en overgangen een belangrijk rol. Elk vlak binnen de lappendeken wordt helder gedefinieerd door verbanden, stapelingen, randen, overgangen of beëindigingen. Ogenschijnlijk willekeurige structuren en spontane elementen bepalen het beeld.



4. SENZORA DETAILLERING

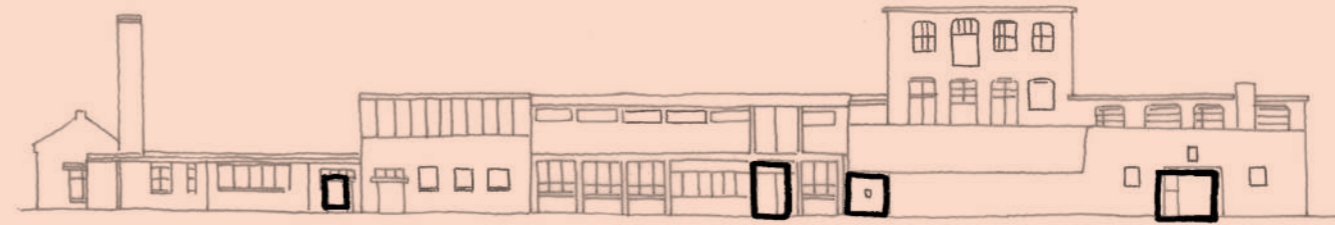
Variëteit in de gevel aan overgangen in reliëf, verbanden, materiaal, en bij stapelingen en gevelopeningen wordt bereikt door eenvoudige en functionele detaillering toe te passen. De vorm volgt de functie zonder overbodige decoratie.

Accenten en openingen zijn duidelijk en eerlijk in hun ontwerp en doen mee in het versterken van de lappendeken.



5. SENZORA POORTEN

De poorten die toegang bieden tot de binnenhoven zijn geïnspireerd op de poorten van het Senzora-gebouw en delen kenmerken die ze vertrouwd en herkenbaar maken. De poorten moeten met extra aandacht ontworpen worden en familie van elkaar gemaakt. Ze zijn een knipoog naar het industriële verleden.



6. VERBIJZONDERINGEN

De toevoegingen en bijzondere elementen in het ontwerp onderscheiden zich in materiaalgebruik. Ze vormen een contrast met het traditionele baksteen.

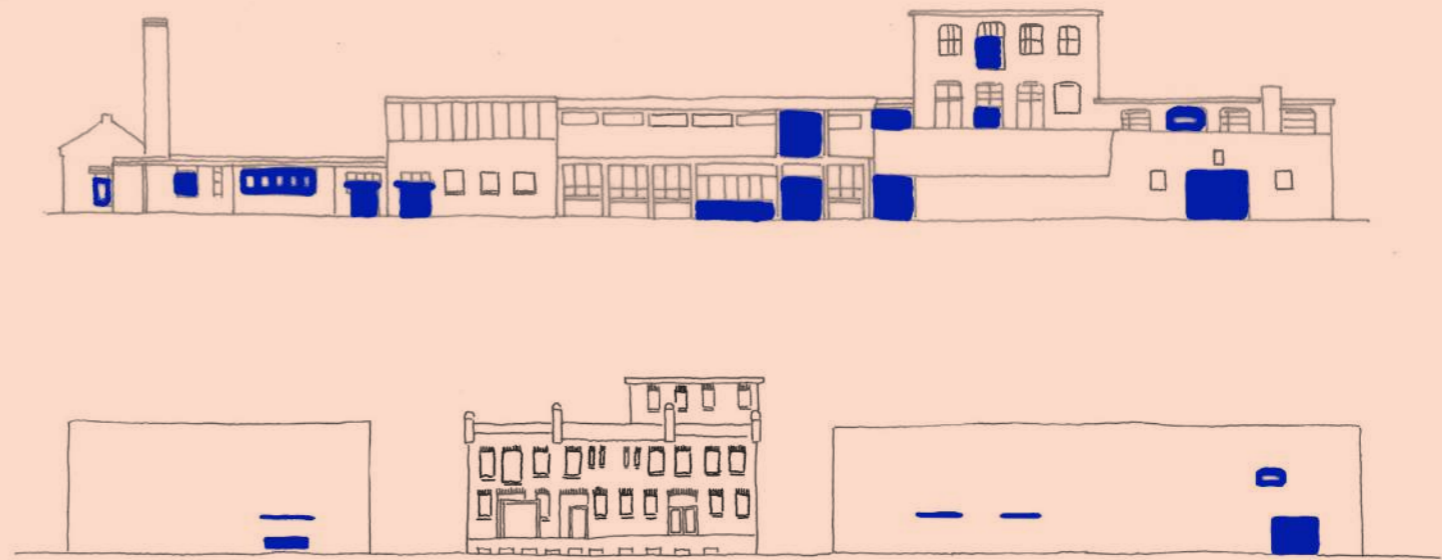
De verbijzonderingen krijgen meer ruimte om verschillend te zijn, op te vallen, en zich met hun unieke karakter en afwijkende esthetiek te onderscheiden van de basis van stoere baksteen.



7. SENZORA ACCENTKLEUR

De kenmerkende blauwe kleur van Sensora werd geïntegreerd in verschillende elementen, waaronder garagedeuren, stalen lateien, de afwerking van de negge, deuren, kozijnen en ramen en was daarmee bepalend voor de algehele uitstraling van Sensora.

In het nieuwe ontwerp wordt opnieuw een nog nader te bepalen accentkleur gebruikt die terug komt in het gehele plan om de connectie met de iconische Sensora-identiteit te behouden.

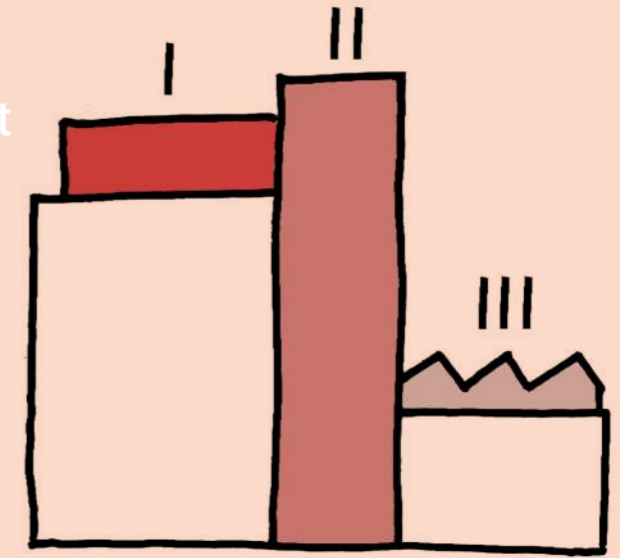


8. ZEEPFABRIEK

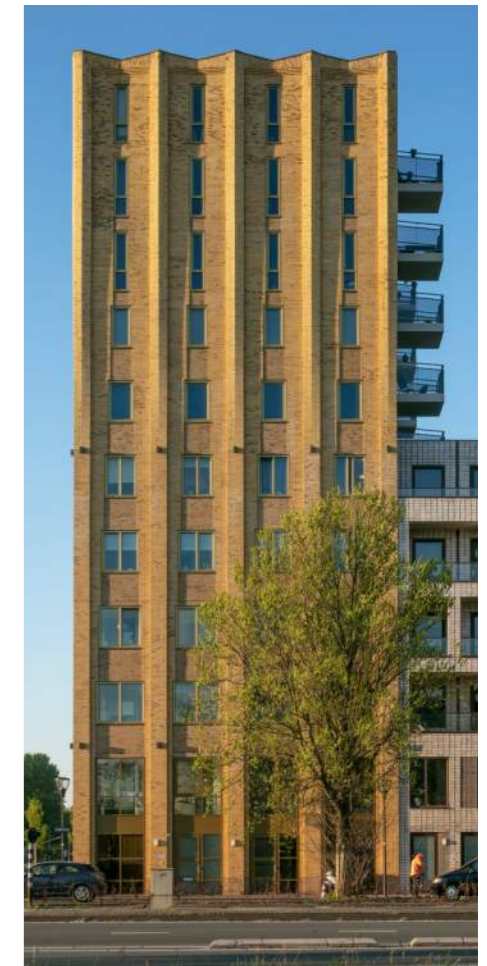
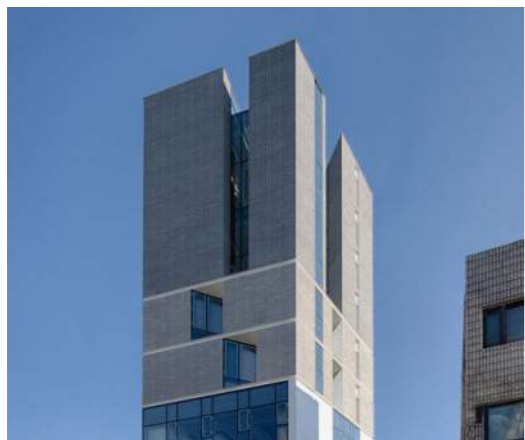
De Zeepfabriek wordt een samenhangende compositie van volumes, geïnspireerd op de oude silo's, verrijkt met de unieke Senzora-ingredienten. Een Senzora lappendeken met een onderscheid in drie bouwdelen met verbijzonderingen, waarbij het middelste bouwdeel de verticaliteit en hoogte benadrukt. Alledrie zijn ze uniek in hun uitstraling. De uitdaging is om de grote mate van typische repetitie van een woontoren te vermijden. De volgende specifieke bouwdelen onderscheiden zich in materialisering en verschijningsvorm:

- I De kroon op het zuidelijk bouwdeel - een eigenzinnige creatie die past in de principes van stapeling en afwijkt van de schaal van het hoofdgebouw.
- II Het verticale bouwdeel – is te typeren als “silo”, “boekensteun” en baken, en heeft een ingetogen gevelbeeld.
- III De sheddaken op het lage bouwdeel als een eigentijdse verwijzing naar het verleden.

De stapeling die tot uitdrukking komt in de verschillende gevelopeningen dient sterk verankerd te zijn in materiaal en detaillering, passend bij de Senzora lappendeken.



Een compositie van een lappendeken met verschillende bouwdelen; een samenhangend gebouw met duidelijk onderscheidbare onderdelen

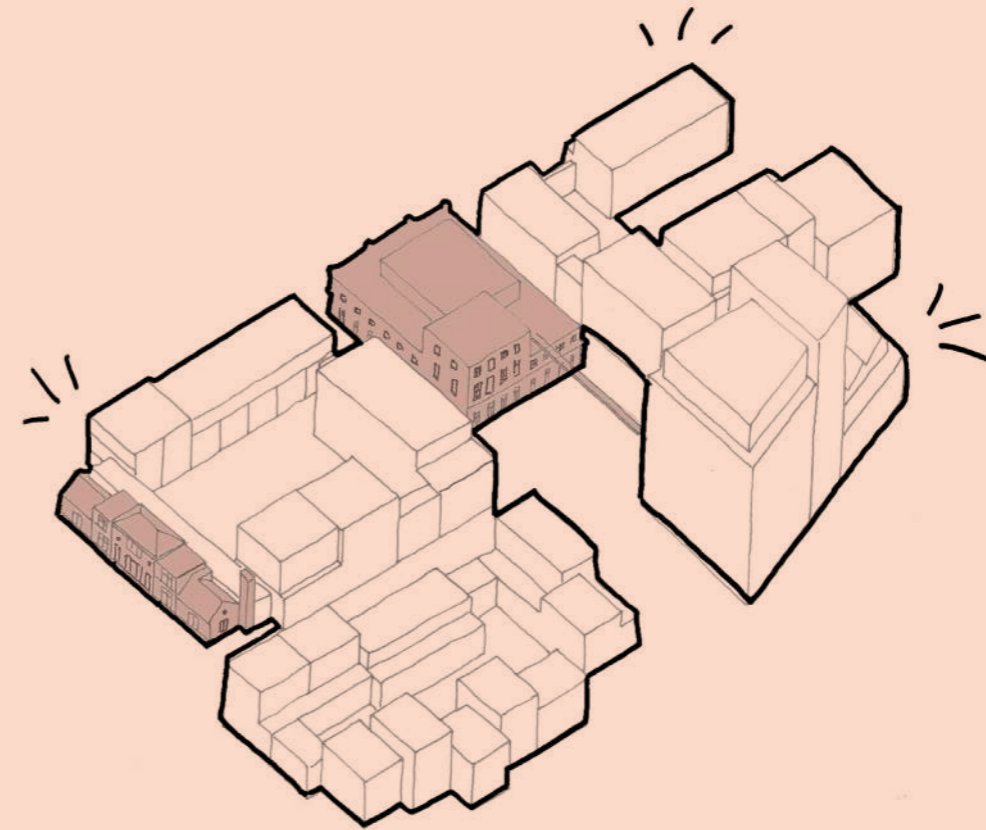


4. Spelregels Openbare Ruimte

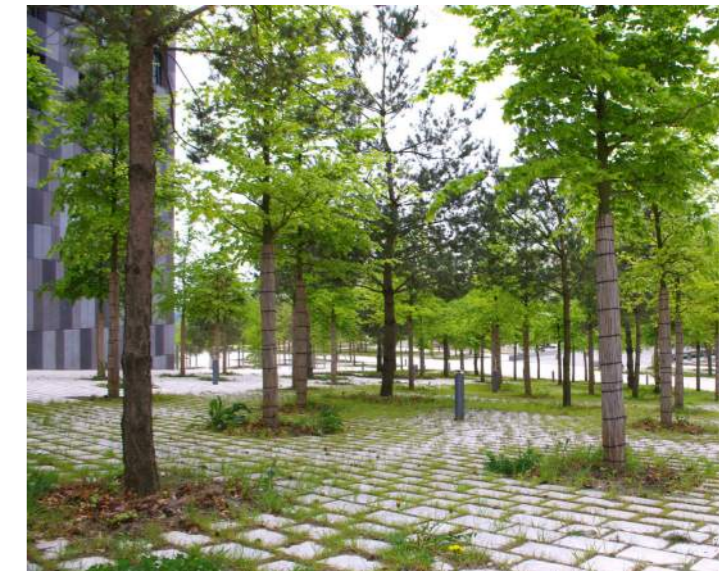


1. SAMENHANG EN VERBIJZONDERING

De openbare ruimte zorgt ervoor dat het gebied goed verankerd is in zijn omgeving; een rustig mozaïek van straten en pleinen. Meer rust en eenheid ontstaat door de verbinding met de Raambuurt, waarbij de inrichtingsprincipes van de Raambuurt doorgetrokken worden in Senzora (materialisatie, straatprofiel). Verder worden markante plekken in het gebied ook verbijzonderd in materialisatie en inrichting, waarbij hergebruik en relatie met het industriële verleden de hoofdthema's zullen zijn. De bestaande industriële gebouwen en elementen (zoals de luchtbrug) dienen als inspiratie voor deze verbijzonderingen in de openbare ruimte.



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



Overgang van groen in verharding

2. DOORTREKKEN PRINCIPE RAAMBUURT

De nieuwe clusters worden gemarkeerd door een 1,5 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 en volgt de materialisatie van de bebouwing (licht baksteen). De inrichting van binnenterreinen is afgestemd op de doelgroep en mandelig gebruik door de doelgroep. De inrichting van de (semi-)openbare ruimte volgt de principes en regels uit het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Deventer.



Raambuurt straat met natuursteen rijbaan en baksteen stoep



Natuursteen loper en baksteen overgangszone in dezelfde kleur/tint als bebouwing



Informele geveltuintjes

3. SENZORA VERBIJZONDERINGEN

Belangrijke plekken (senzora plein, groene plein of entree plein op de singel) worden als verbijzonderingen ontworpen. Een divers palet van ingrediënten wordt aangewend om het rijke verleden weer te kunnen proeven. Een deel van de materialen die vrijkomen uit de sloop van de bebouwing krijgen hier een plek in de openbare ruimte. Er moet onderzocht worden welke materialen specifiek geschikt zijn voor hergebruik, maar gedacht wordt aan granulaat van gevelsteen in te leggen als een mozaïek in de nieuwe verharding.



DNA-steen



DNA-steen

4. LOMMERRIJK INDUSTRIEEL GROEN

Boombepplantingen sluiten aan op de bomen in het omliggende gebied: een natuurlijk en inheems assortiment, dat aansluit bij buitengracht en het industriële verleden van het gebied. Bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden. Het groen krijgt een krachtige identiteit: groene stedelijkheid met het industriële karakter.

Sterke groene clusters vormen een heldere en natuurlijke groene rand naar het water toe.

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.

Aan de Raamstraat wordt vooral aansluiting met de bestaande soorten gezocht.



Ruw industrieel karakter met natuurinclusieve beplanting



Royaal publiek karakter met eerste orde bomen



Informeel karakter langs de straten



Oeverbeplanting aan het water



Geveltuinen langs smalle steegjes



Verblijfsplekken aan het water

5. NATUURINCLUSIEF EN BIODIVERS

Naast dat het groen in deze bijzondere buurt wordt ingezet vanuit gebruik en beleving dient het ook ter bevordering van de biodiversiteit. Senzora integreert biodiversiteit op alle schaalniveaus.

Door te spelen met beplanting en afwatering, worden plekken gecreëerd in volle grond waarin water kan blijven staan, plekken in de zon of schaduw. Dit zorgt voor een zeer rijke biodiversiteit en daarmee een robuust ecosysteem rijk aan groen en blauw.

De collectieve groene daken worden ook ingezet voor waterberging en in combinatie met de rijke beplanting dragen wij aan de biodiversiteit. Ook (blinde)gevels, waarin insectenhôtels en vogelnestkasten worden geïntegreerd spelen een belangrijke rol in het definiëren van het informele dwaalmilieu en herkenbaarheid van het gebied.



Groene gevel



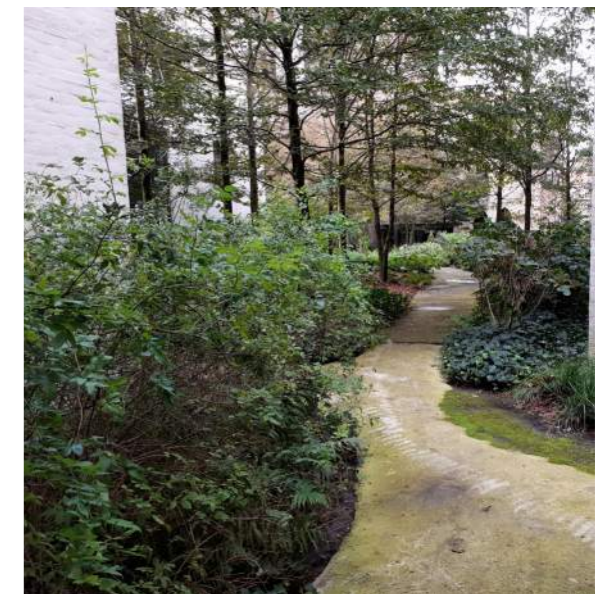
Nestkasten in gevel



Faunaverblijven in de gevel



Biodiverse beplanting/groen



6. TRANSPORTBAND

De kenmerkende Transportband over de Bergsingel tussen Zeepfabriek en het fabrieksgebouw aan de overkant wordt behouden als relikwie uit het industriële verleden. Op ongeveer dezelfde plek wordt de gerestaureerde transportband tergeplaatst. Als dat niet meer mogelijk is wordt een vergelijkbare constructie geplaatst. Er zal een nieuwe functie bedacht moeten worden in de nieuwe context; bijvoorbeeld als kunst-, licht-, groen-, of indien mogelijk speelobject.



Huidige leidingbrug



Markant element op het plein



Speelelement gekoppeld aan brug



Verlichting gekoppeld aan brug

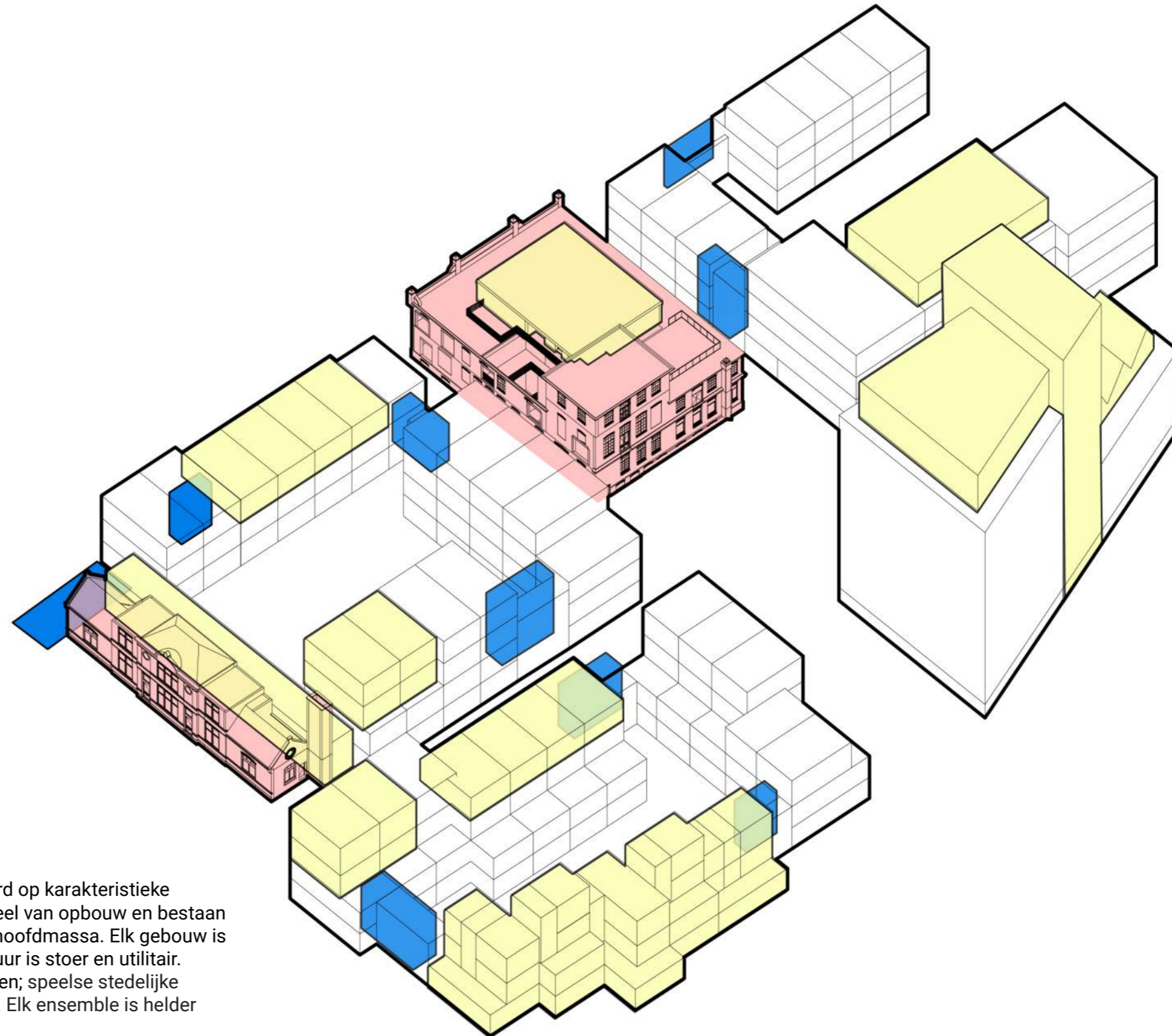


Terugplaatsen van transportband als relikwie van industrieel erfgoed

5. Architectonische Korrel



Raamwerk Korrel



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. Hierdoor ontstaan sterke ensembles van gebouwen; speelse stedelijke ensembles die heldere openbare ruimtes vormen. Elk ensemble is helder gedefinieerd.

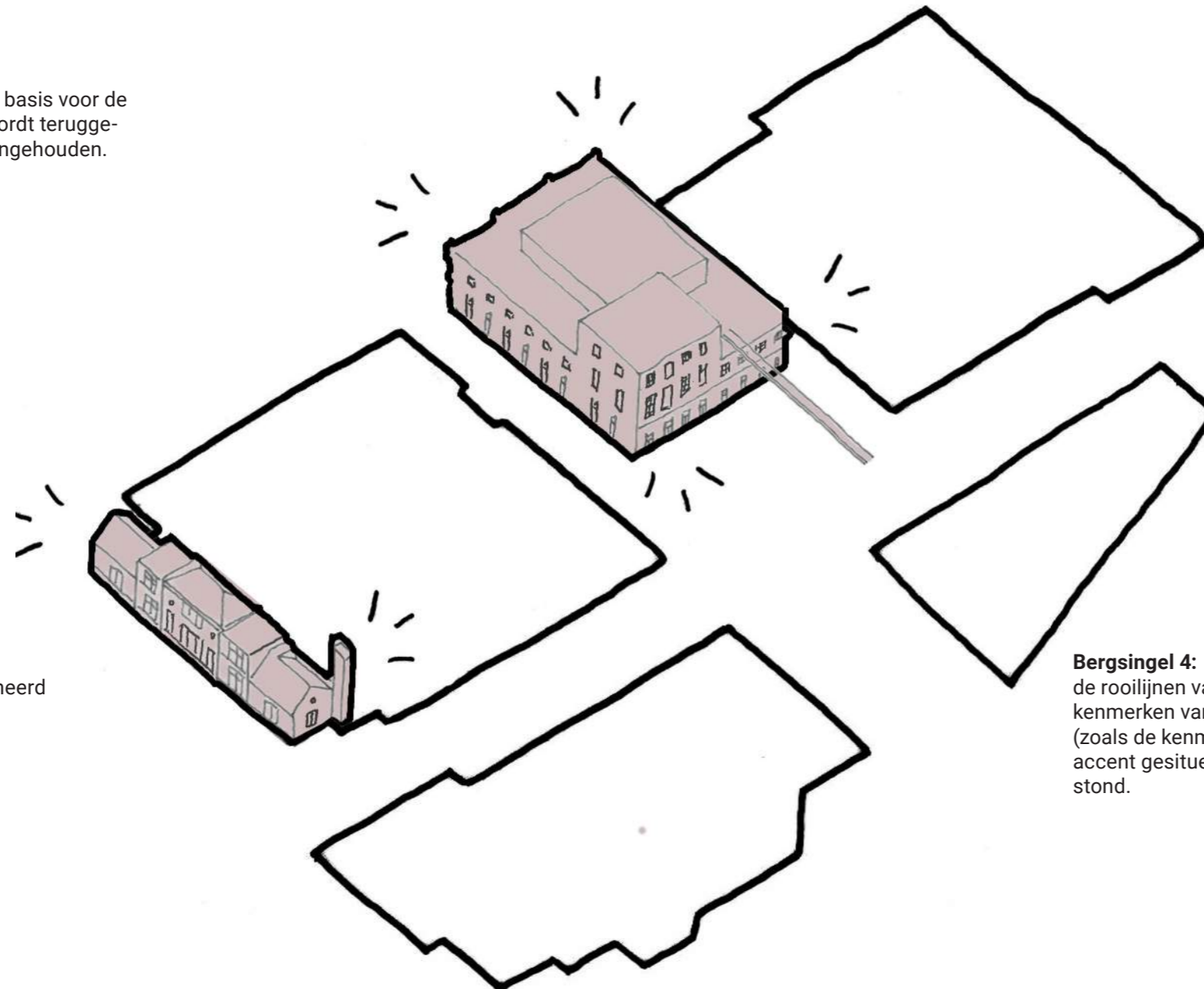
Raamwerk Korrel

Raamstraat 10: behouden

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

Raamstraat 2: gesloopt

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:

De rooilijn wordt teruggebracht en de interne indeling vertaald naar een steegstructuur. Ook wordt de optopping met setback als kenmerkende structuur met bijzondere materialisatie teruggebracht in het nieuwe volume.

Sluisstraat 23-25: behouden

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

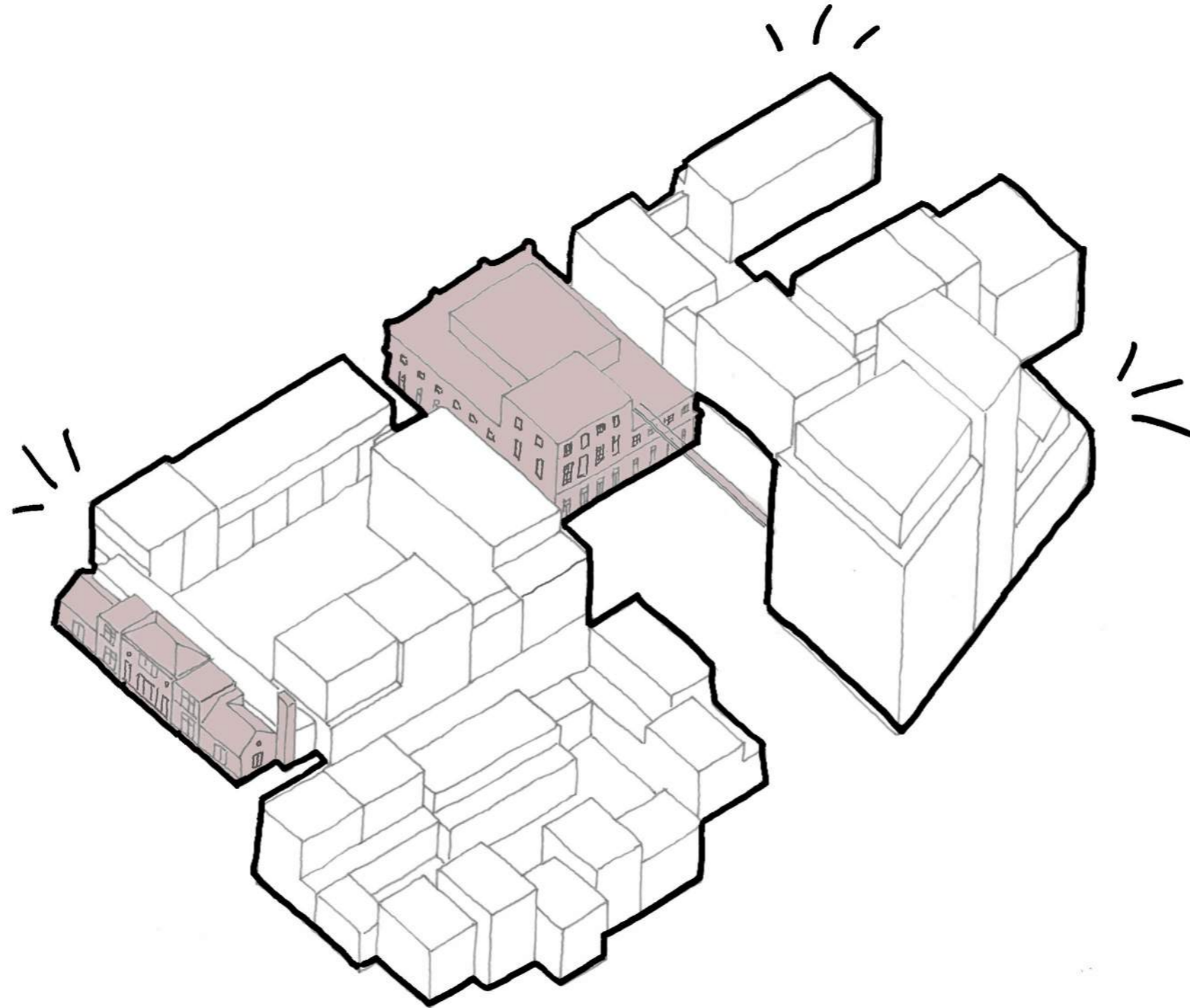
Bergsingel 4:

de rooilijnen van het volume worden aangehouden en de kenmerken van het ensemble vertaald tot een eigentijds beeld (zoals de kenmerkende sheddaken). Ook wordt hier het hoogteaccent gesitueerd, op de plek waar ook ooit het hoogteaccent stond.

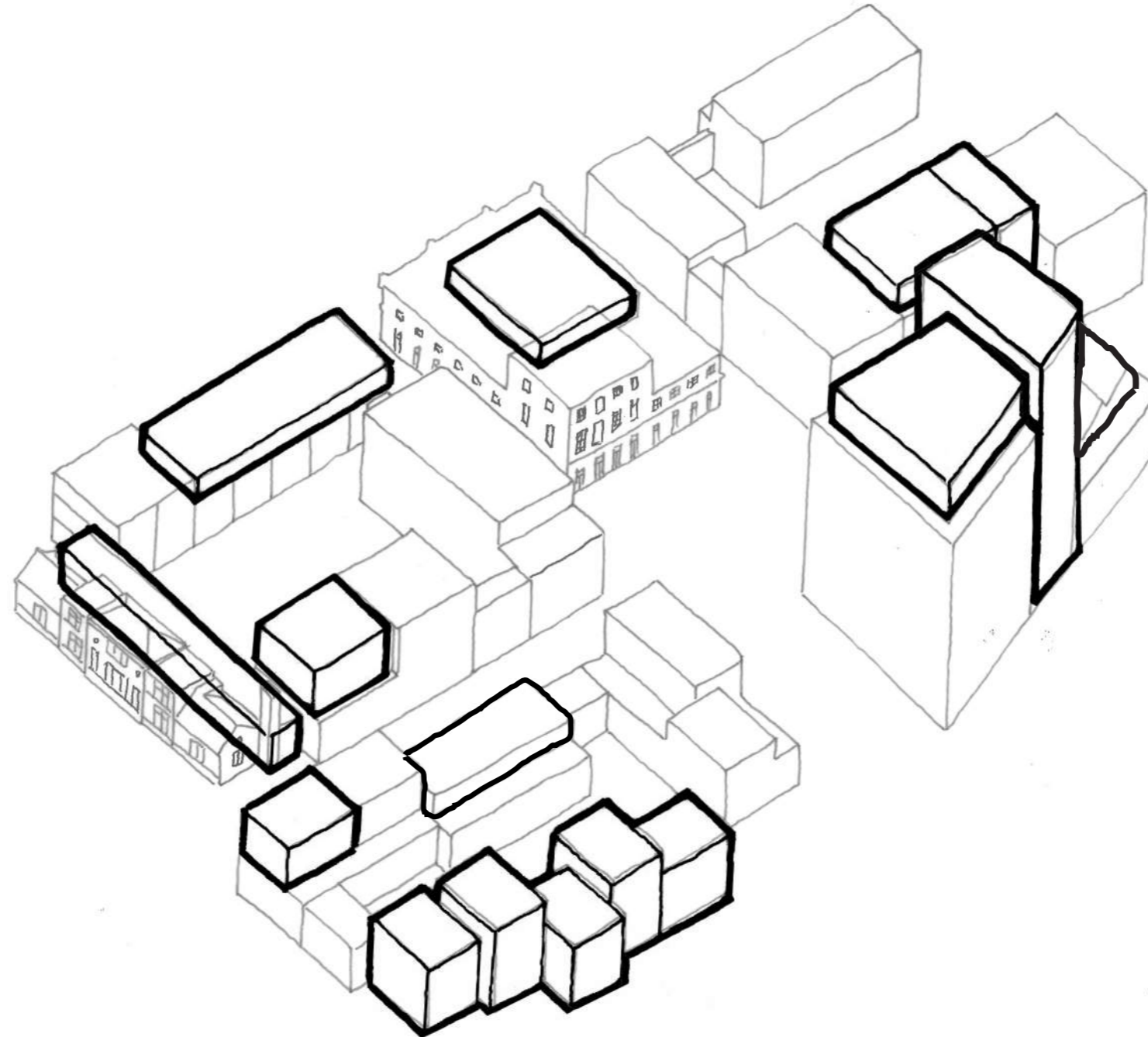
Bergsingel 2:

Hier is juist een nieuwe, krachtige ingreep nodig om de bolwerk te versterken.

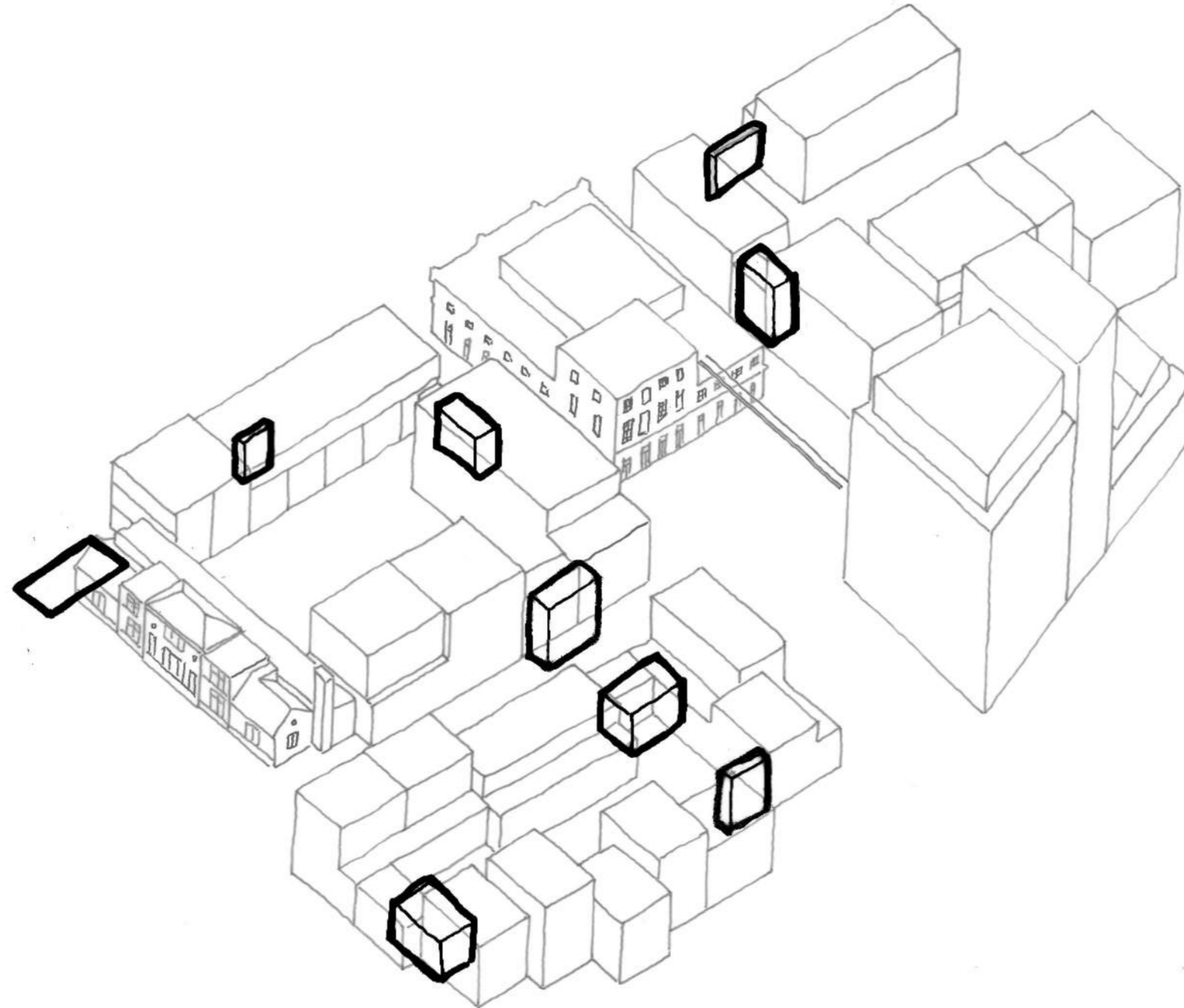
Eén baksteen familie voor nieuwbouw



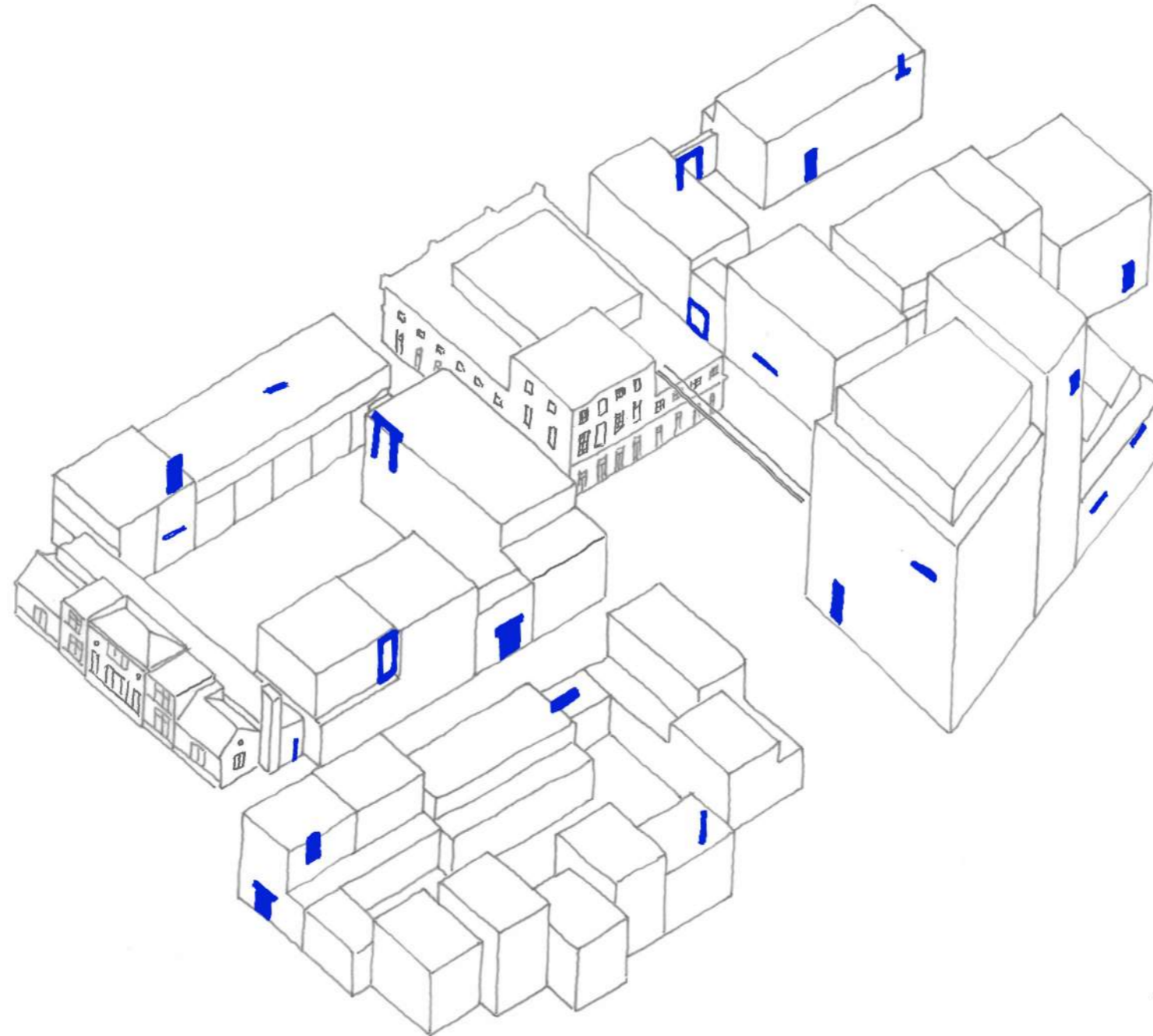
Senzora verbijzonderingen



Senzora poorten



Senzora kleur



6. Voorbeelden uitwerking





Voorbeeld uitwerking openbare ruimte



- Groen
- Semi verhard
- Verhard

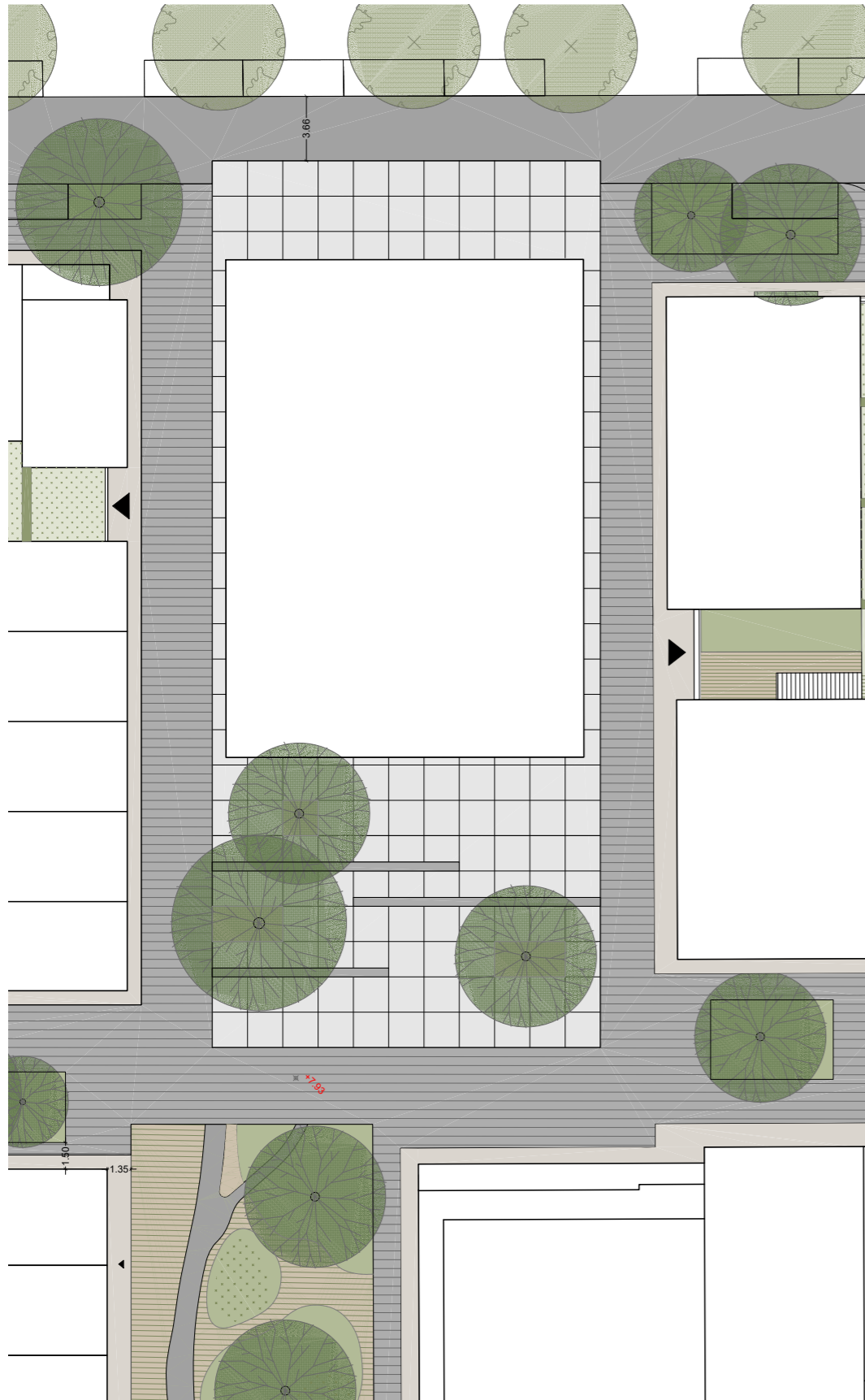


- Openbaar
- Collectief/mandelig
- Privé

Voorbeeld uitwerking openbare ruimte



Voorbeeld uitwerking Sensora Plein



Senzoraplein

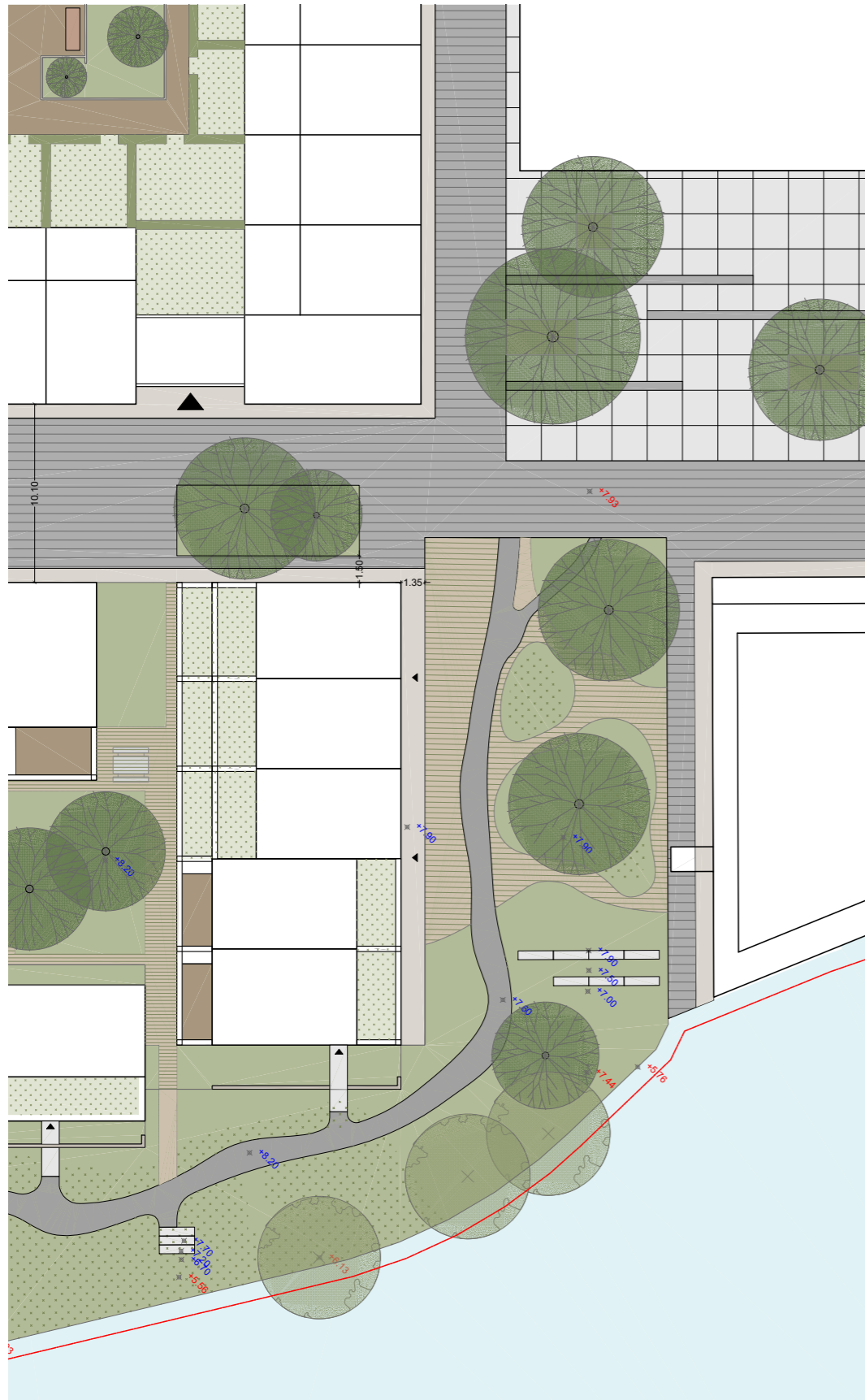
Het Sensoraplein ligt in het midden van het Sensoraterrein, tussen de Raamstraat en de Bergsingel en van de groene buurttribune tot de Buitengracht. Over de lengte, van noord naar zuid, 'verkleurt' het plein van een stenig stadsplein naar een groen park dat door middel van zitranden en treden langzaam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

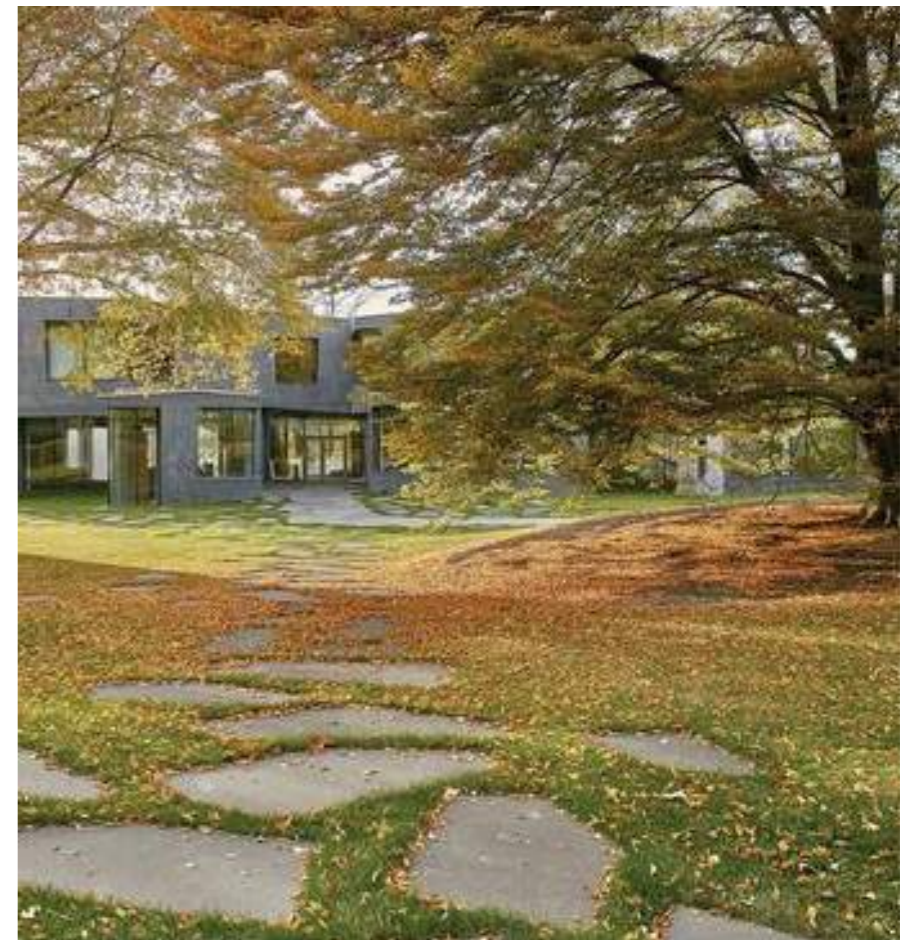
Verder is het de ambitie om de bestaande leidingbrug, of een nieuwe versie hiervan, te behouden als markant element op het plein.



Voorbeeld uitwerking Groen Plein



Centraal in het plan staat de opening van Senzora naar het water. Onderdeel hiervan is een groene plein, een belangrijk schakelpunt in het gebied. Dit plein verbindt het Senzoraplein met het water en begeleidt tegelijkertijd de route vanuit de Raambuurt via de Bergsingel naar de Buitengracht. De inrichting moet speels met randen, zitelementen en groen en met een directe verbinding met het water creëert het een bijzondere verblijfsplek aan de singel.



Voorbeeld uitwerking Entree plein op de singel



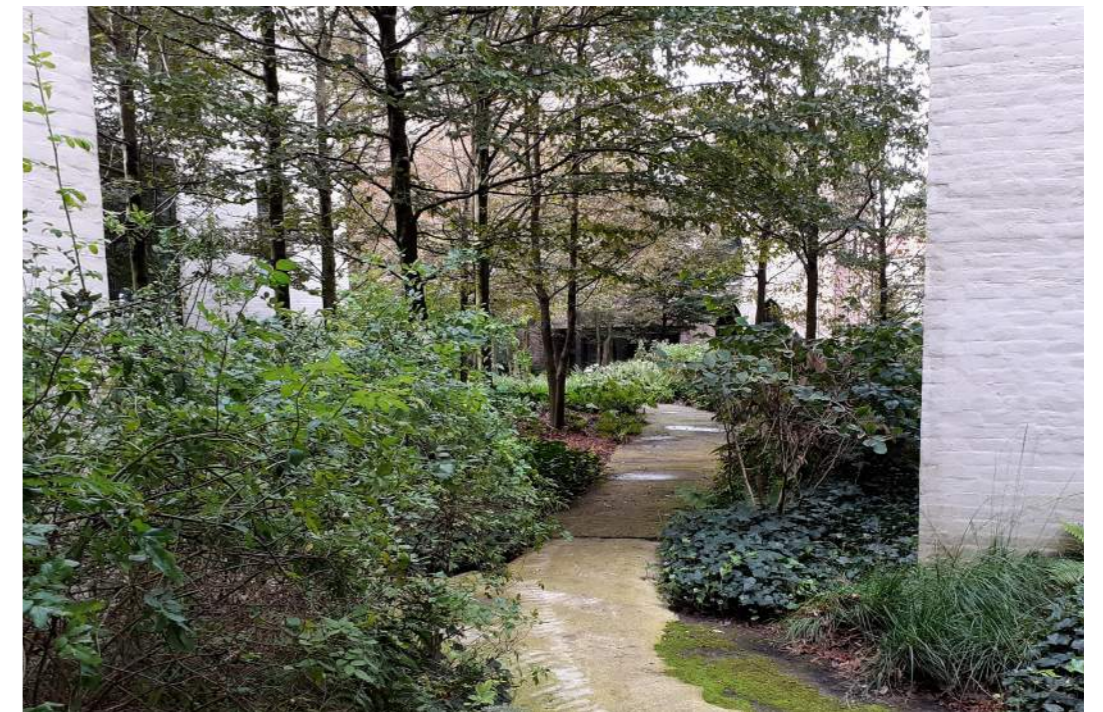
Groene aankomst west

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.

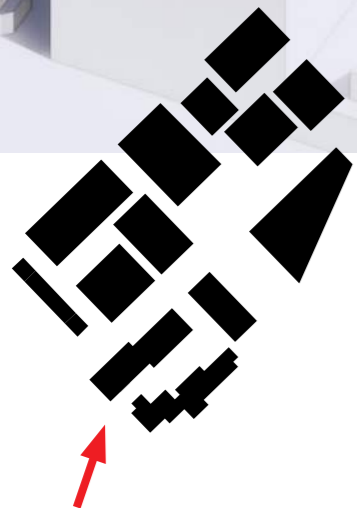
Het plein krijgt een formele uitstraling en biedt veel ruimte aan groen. Het wordt een autovrij plein (met uitzondering van de huidige zes parkeerplaatsen op maaiveld) dat zich richt op verblijven en ontmoeten. De materialisatie van de Raambuurt wordt doorgetrokken als basis. Hierbinnen komen plekken voor verbijzondering in inrichting en materialisatie.



Voorbeeld uitwerking Singel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



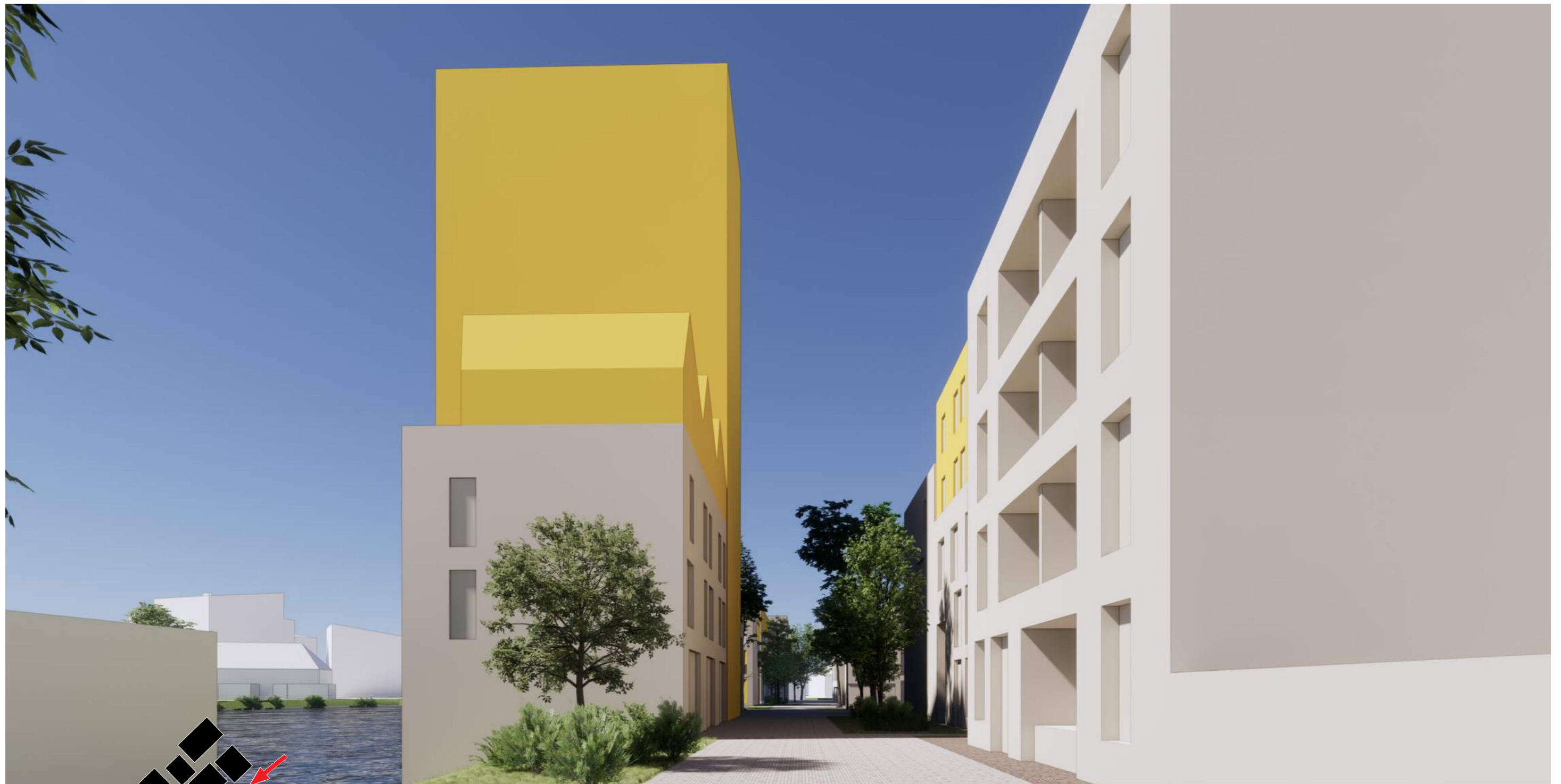
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



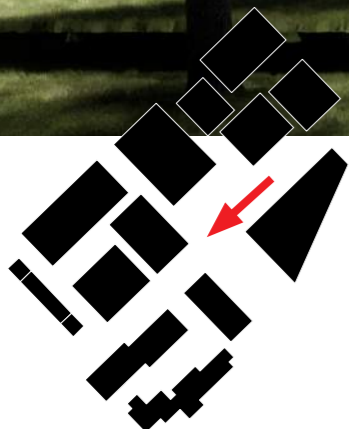
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



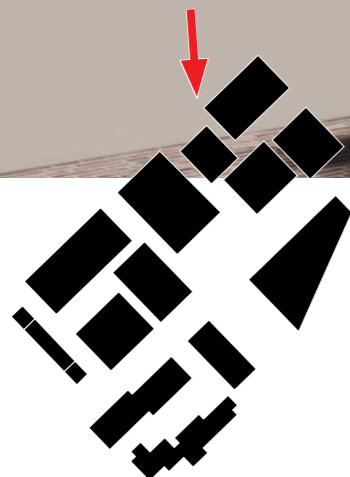
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



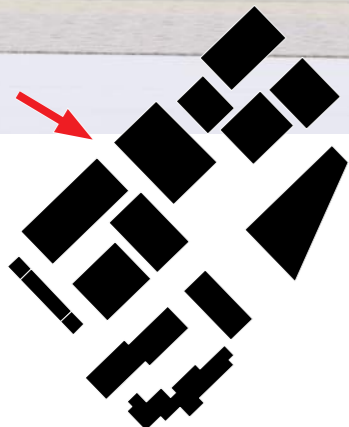
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



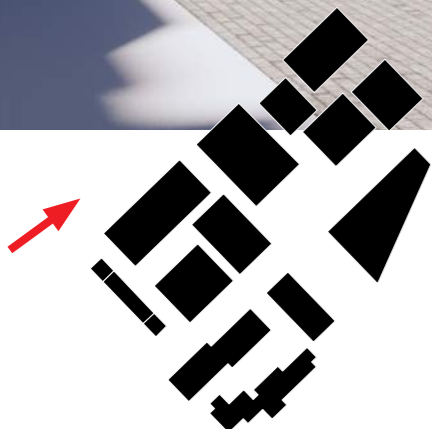
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



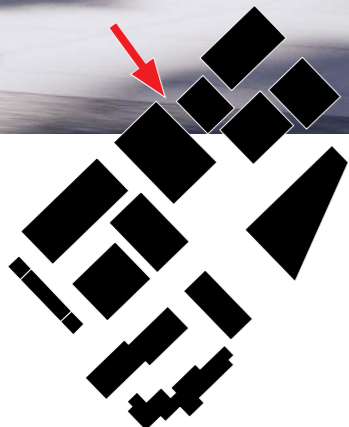
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



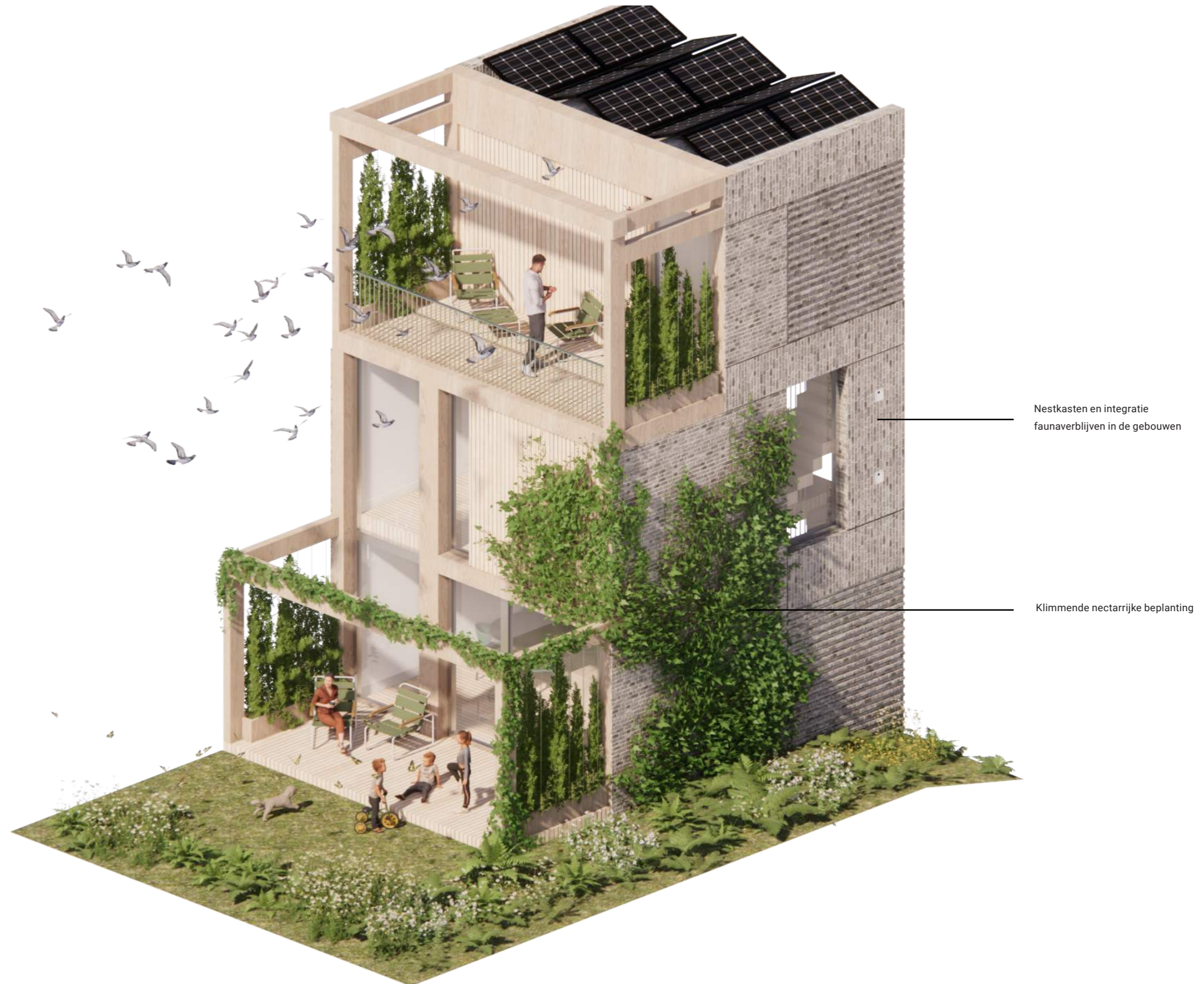
Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeeld uitwerking masterplan en architectonische korrel



Voorbeelduitwerking natuur inclusiviteit



Beeld ter illustratie van natuur inclusiviteit en relatie met de natuur in de omgeving

Karres en Brands
Landscape
Architecture
Urbanism

Mussenstraat 21
1223 RB Hilversum
The Netherlands

info@karresenbrands.nl
karresenbrands.nl

