

HERONTWIKKELING BOUWBASIC LOCATIE  
STEDENBOUWKUNDIG KADER

15 juni 2020  
1912-0167

# Inhoudsopgave

1. Introductie	3	5. Duurzaamheid bebouwing	13
2. Historie & stedelijke context	4	6. Erfafscheidingen	14
• Voorstad-Oost		7. Parkeren	15
• Karwei Kwadrant		8. Colofon	16
• Bouwbasic			
• Ooijevaar			
3. Verkaveling	8		
4. Architectuur en beeldkwaliteit	9		
• Massastudie			
• Architectuur			
• Kleur- en materiaalgebruik			

# Introductie

Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige Bouwbasic opleidingscentrum voor beroepsonderwijs en de voormalige wasserij/strikerij 'De Ooijevaar'. Het bouwblok waar Bouwbasic onderdeel van uitmaakt is van betekenis geweest voor Voorstad-Oost. Het is één van de laatste de laatste plekken in de wijk waar het industriële verleden zichtbaar is.

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de Thomassen & Drijver Verblifa locatie, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, heeft de wijk een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad-Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit de drie deelpercelen Bouwbasic (inclusief De Ooievaar), Zandhuis-Zwart en Carbonia (oude Karweilocatie)

Eerdere studies naar een integrale herontwikkeling van het Karwei-kwadrant hebben niet geleid tot een sluitend afsprakenkader. De herontwikkeling van het Karweikwadrant valt hierdoor uiteen in drie deelgebieden hetgeen betekent dat gebied gefaseerd getransformeerd zal gaan worden.

De locatie Bouwbasic is in 2017 aangekocht door RW Deventer B.V. (een 100% dochteronderneming van Reggeborgh Vastgoed Management B.V.). Reggeborgh heeft samen met 4D Architecten de mogelijkheden verkend om de Bouwbasic locatie (inclusief voormalig wasserij 'De Ooijevaar') te transformeren / herontwikkelen tot een stedelijk woongebied waarbij specifiek rekening is gehouden met de industriële historie van de locatie. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het behoud van de overige functies en bebouwing binnen het Karweikwadrant niet belemmert.

Op basis van een analyse van de historie en de stedelijke context waarbinnen het project zich bevindt worden de stedenbouwkundige uitgangspunten van de beoogde herontwikkeling toegelicht.



# Historie & stedelijke context



Ligging Karwei-kwadrant in de wijk Voorstad en naast T&D-kwartier



Luchtfoto Karweikwadrant met boven de Bouwbasic locatie, linksonder Zandhuis & Zwart en rechtsonder Carbonia / voormalige Karwei.



# Historie & stedelijke context

Een ontwikkellocatie kan niet zonder haar ruimtelijke en historische context worden bekeken. Bij het Karwei-kwadrant is dit zeker het geval. Op basis historische industriële karakter en uitstraling van het gebied de uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling geformuleerd.

## Voorstad Oost

Het Karwei-kwadrant ligt in de volkswijk Voorstad Oost, één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting van Deventer. In de tijd van de vestingstad Deventer in de 18e eeuw bestond de “voorstad” uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu de Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu de Rielerweg) en de weg naar Raalte (nu de Brinkgreverweg). De Veenweg was een zijstraatje naar het veengebied.

Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol. Vanaf 1800 zijn de eerste functies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd, zoals de

koekfabriek Sluis, de tropische landbouwschool en de rooms katholieke kerk. Toen de vestingmuren eenmaal waren doorbroken zijn er op grotere schaal woningen gebouwd, alsmede het ziekenhuis en het landbouwmuseum.

Voorstad Oost is een gemêleerde wijk, niet alleen door de combinatie van woningbouw en bedrijvigheid, maar ook door het soort woningen. Naast arbeiderswoningen werden er middenstandswoningen gebouwd aan de Veenweg en aan de Rielerweg tegenover de kerk.

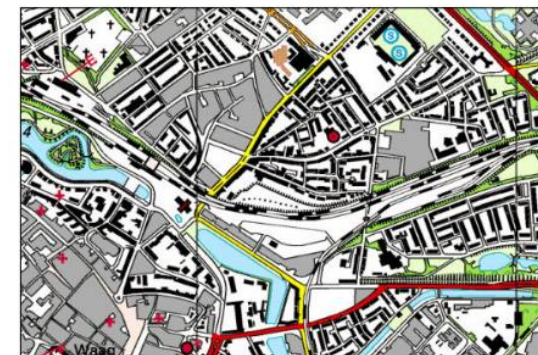
Als één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting bood Voorstad-Oost niet alleen ruimte voor woningbouw maar ook voor allerlei bedrijvigheid. in de vorm van industrie, ambachtelijke bedrijven en detailhandel. Hoewel de industriële bedrijvigheid in de wijk haar economische basis heeft verloren, zijn er nog sporen van dit verleden zichtbaar, onder andere de fabrieksachtige bebouwing rond de Karwei.



1850



1950



2000

# Historie & stedelijke context

## Karwei-kwadrant

Aan de Weseperstraat/Veenweg staan de laatste overblijfselen van het industriële verleden van Voorstad Oost, in de vorm van vier bedrijfspanden. Op deze locatie waren voorheen een aantal industriële bedrijven gevestigd waaronder: Stoom- en Machinewasserij De Ooievaar, Inktfabriek Carbonia en Machinefabriek Zandhuis & Zwart. Op deze locatie zijn van deze bedrijven nog industriële gebouwen of delen van gebouwen aanwezig.

Het Karwei-kwadrant is het laatste relict dat herinnert aan de grote industriële bedrijvigheid in Voorstad-Oost – dat zich ten zuiden van de Rielierweg uitstrekte van het Smallepad tot aan de Oude Holterweg.

Er is in de loop der jaren het één en ander gesloopt (en herbouwd) en ook veelvuldig aanpassingen gedaan aan gevels en gebouwen. Het karakter van het Karweiblok wordt bepaald door de heterogene bebouwing wat betreft architectuur en bouwperiode.

## Bouwbasic

Het voormalige pand van Bouwbasic staat op de hoek Veenweg/Weseperstraat. Het pand bestaat uit een kantoorruimte van twee lagen en een achterliggende bedrijfsruimte. Het is gebouwd in de jaren '80 van de vorige eeuw en werd voorheen gebruikt als opleidingscentrum voor jongeren in de bouwnijverheid.

Het pand staat direct aan de straat, de entree zit aan de Veenweg. Qua architectuur is het pand een kenmerkend voorbeeld van bedrijfsbebouwing uit de jaren '80: sober, ingetogen en eenvoudig.

Het gebouw van Bouwbasic heeft een beperkte architectonische uitstraling en als gebouw geen historische waarde. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling kan het pand derhalve worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw met meer architectonische kwaliteit.



# Historie & stedelijke context

## De Ooijevaar

De voormalige Stoom- en Machinewasserij De Ooijevaar staat op de noord/oosthoek van de locatie. Het staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin 20<sup>e</sup> eeuw. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaand uit twee lagen met een kap.

De bedrijfsloods die in de loop van de tijd diverse keren is aangepast (gevelopeningen toegevoegd en ramen dichtgezet); het is typerend voor de bouwperiode met bijzondere hoekoplossing en dakrand. De cultuurhistorische waarde van het pand de Ooijevaar is minder evident zijn dan bij bijvoorbeeld Zandhuis en Zwart het geval is. Het pand heeft met name betekenis voor ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk.

Onderzocht is of (delen van) het gebouw getransformeerd kunnen worden danwel delen kunnen worden ingepast in het beoogde plan. Het pand was van oorsprong een fraai industrieel ontwerp, maar het is in de loop van de jaren dusdanig vaak aangepast zonder dat dit de architectuur niet ten goede is gekomen. Daarnaast is de verdiepingshoogte in huidige vorm te laag om voldoende woonkwaliteit te kunnen realiseren. Een bouwkundige aanpassing hiervan vergt een

dermate hoge investeringen dat de beoogde herontwikkeling financieel niet haalbaar is. Behoud en inpassing van de gevels is dan ook niet haalbaar gebleken.

Sloop van de Ooijevaar betekent echter niet dat de kenmerkende cultuurhistorische gevels verdwijnen. De karakteristieke uitstraling is meegenomen in het architectonisch ontwerp van de nieuw te realiseren woningen teneinde de ontwikkelingsgeschiedenis en industriële sfeer terug te laten keren.



# Verkaveling

De verkaveling kent een eenvoudige opzet die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. De woningen aan de Veenweg hebben een terugliggende rooilijn die bijdraagt aan het industriële milieu en ligt in lijn met de bebouwing van met Zandhuis & Zwart en de sociale huurappartementen aan andere zijde van de Weseperstraat. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak en vormt daardoor een logisch geheel met de omliggende bebouwing.

Op de hoek van de Weseperstraat is het tweede hoogteaccent voorzien. De rooilijn sluit aan bij de hoekwoning aan de Veenweg om het blok te accentueren.

Alle eengezinswoningen hebben in basis een footprint van 5,7x9,6 meter. De tussenwoningen en de eindwoningen hebben dezelfde indeling. Het gebruiksoppervlakte van de woningen met 2 bouwlagen en een kap is ca. 125m<sup>2</sup> GBO. De hoek met 3 lagen en een plat dak is ongeveer 135 m<sup>2</sup> GBO. Elke woning heeft een berging van ca. 6m<sup>2</sup>.

De woningen staan op royale kavels, met een grootte die varieert van 112 tot 200 vierkante meter. De achtertuin beschikt over een praktische stenen tuinberging voor de fietsen, gereedschappen en tuinspullen.





# Architectuur en beeldkwaliteit

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karwei kwadrant en Voorstad-Oost. In de ontwikkeling van de wijk zijn veel verschillende ensembles ontstaan, in verschijningsvorm, positie en schaalgrootte. Tezamen geven ze een rijk en gedifferentieerd bebouwingsbeeld, een mozaïek. Dit is een grote kwaliteit van Voorstad Oost.

De bouwblokken op de Bouwbasic-locatie zullen, een nieuw soort bebouwing toevoegen aan Voorstad Oost, die tegelijkertijd past in het genoemde mozaïek. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële bebouwing bij Zandhuis & Zwart en Carbonia en de woonbebouwing langs de Veenweg en kent, ten opzichte van de Tuindorp bebouwing die verderop in de wijk Voorstad-Oost aanwezig is, meer variatie in korrelgrootte, bouwhoogte, kapvorm (platte daken en verschillende soorten kappen) en detaillering.

## Bouwmassa

De blokken passen qua stedenbouwkundige maatvoering en beeldkwaliteit bij de bestaande stedelijke structuur. De bebouwing bestaat uit drie lagen met plat dak afgewisseld met woningen van twee lagen met kap, beginnend aan de bovenkant van de tweede bouwlaag.

## Hoogteaccenten markeren het Karwei Kwadrant

De zes woningen aan de Veenweg bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Daarmee wordt een stedelijk wand gecreëerd en vormen de woningen een vanzelfsprekend ensemble met de bebouwing van Zandhuis & Zwart en het naastgelegen appartementencomplex.

Op de hoek Weseperstraat is zo'n zelfde hoogteaccent voorzien van drie woningen met drie bouwlagen (plat dak). Dit blok op de hoek markeren de beëindiging het kwadrant waardoor het geheel herkenbaar blijft. De twee hoeken worden afgewisseld met een blok van vijf rij- en hoekwoningen van twee lagen met kap.

Met de beoogde invulling blijft Bouwbasic, samen met Zandhuis & Zwart en Carbonia, een carré-vormig kwadrant dat past bij het industriële karakter van de wijk. Op de volgende pagina illustreren de gevelbeelden de beoogde architectuur van het plan.

# Architectuur en beeldkwaliteit



Weseperstraat



Veenweg



# Architectuur en beeldkwaliteit

## Architectuur

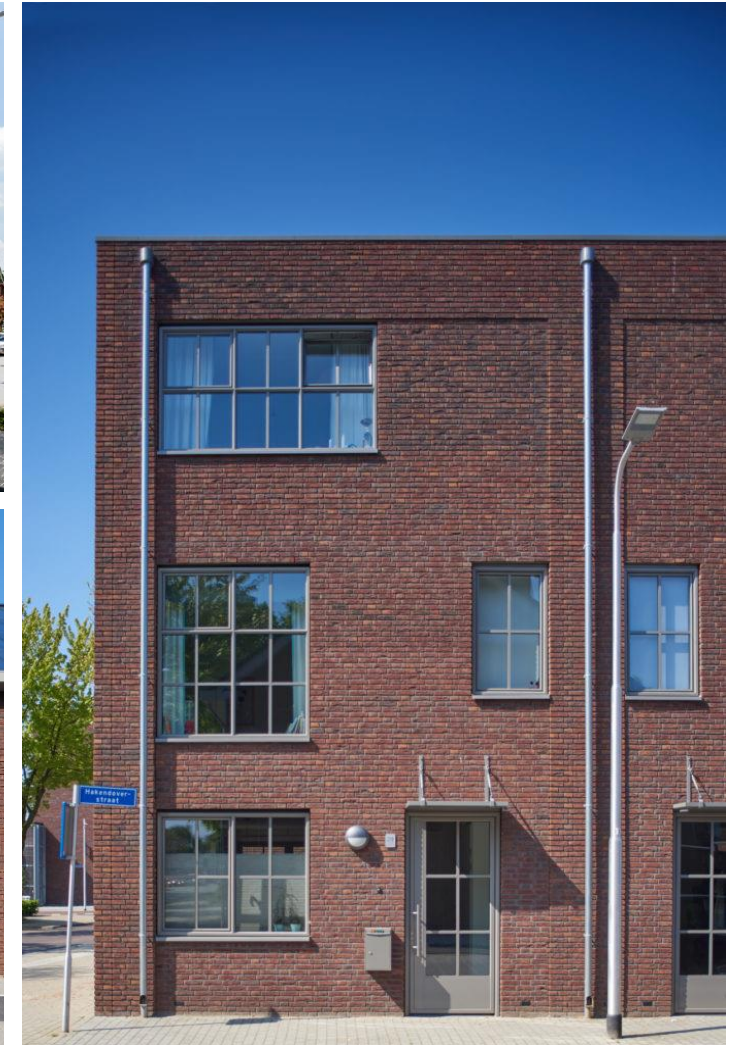
Voor het Karwei kwadrant wordt ingezet op een hoogwaardige architectonische kwaliteit die voort borduurt op het industriële karakter met een herkenbaar en eenduidig woonmilieu. De compacte bebouwing en variaties in bouwhoogtes, in combinatie met het cultuurhistorische waarden biedt voldoende aanknopingspunten voor het ontwerp. Hieronder worden de architectonische criteria beschreven die als uitgangspunt zijn gebruikt voor het woonprogramma:

- Industriële historie dient tot uitdrukking te komen in massaopbouw en architectuur
- Architectuur dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing en in het bijzonder Zandhuis & Zwart.
- Hoogteaccent op hoek Veenweg / Weseperstraat markeert entree van het gebied.

Bij de industrieachtige bebouwing moet een gevarieerd beeld gerealiseerd worden. Karakteristieken zijn: compact, stenig, bebouwing van de hoeken, verticale geleiding, wisselende hoogtes en types. Er zijn geen voortuinen.



*Sfeerimpressie beeldkwaliteit*





# Architectuur en beeldkwaliteit

## Kleur- en materiaalgebruik

Het Karwei kwadrant zal als eenheid herkenbaar zijn met eenduidige materiaalgebruik. Aan alles is merkbaar dat het hier gaat om woningen van topkwaliteit. Door de inrichting met passende materialen kun je de herkenbare industriële en stoere karakter herkennen van de Voorstad-Oost proeven.

De gevel bestaat uit mooi gedetailleerd metselwerk. Dit geheel zorgt voor een fraaie en tegelijkertijd luxe uitstraling. De kleuren die worden voorgeschreven sluiten aan op de naastgelegen bebouwing. Gedacht wordt aan natuurlijke tinten, grijs, bruin- en roodtinten. De gekozen kleuren en stenen dienen het totale beeld van de industriële bebouwing te ondersteunen. Ook kan als afwisseling voor een gemêleerde steen gekozen worden die van grijs naar rood loopt.

De woningen zijn voorzien van onderhoudsarme draai-kiepramen. De ramen en profieldeuren hebben door de sobere stijl en slanke contouren dezelfde uitstraling als die van 'industriële' stalen kozijnen. Dit versterkt het minimalistische ontwerp en het industriële karakter.

De schuine daken van de woningen worden gedekt met een keramische grijze pan aan de schaduwzijde. De zonzijde is volledig bekleed met hoogwaardige en duurzame PV-panelen.



# Duurzaamheid bebouwing

Er is gekozen om een zeer duurzame woning in het plan toe te passen. De woningen worden gerealiseerd volgens het MorgenWonen concept.

## Kenmerken van het concept

Het gaat om betaalbare woningen in het (middel)dure huursegment. Een woning van MorgenWonen verbruikt per saldo geen energie. De woning is volledig te demonteren, vervoeren en op een andere locatie opnieuw te bouwen. De woningen worden voorzien van PV-panelen die jaarlijks circa 4700 kWh opwekken. De installatie in de woning bestaat uit een warmteterugwin-installatie, een warmtepomp en een PV-installatie. Deze techniek in combinatie met een hoogwaardige geïsoleerde schil zorgt voor een beperkte warmtevraag. De lucht-waterwarmtepomp zorgt voor warmte en warm water, de PV-installatie wekt de benodigde (zonne)energie op.

## Schil van de woning

De gevel is opgebouwd uit drie lagen. Er wordt isolatie van hoogwaardige kwaliteit aangebracht. De gevels zijn voorzien van triple glas. Het dak is geprefabriceerd. De schaduwzijde van het dak is uitgerust met geëngobeerde keramische dakpannen. Aan de zonzijde is het dak volledig bekleed met kwalitatief hoogwaardige en duurzame PV-Panelen. De PV-panelen zijn geïntegreerd in het dak en vervangen daarmee traditionele dakpannen.

Er wordt een warmtepomp toegepast. In een centrale installatiekast zijn de omvormer voor de PV-panelen ondergebracht en de warmte terugwin-unit. De bouwmuren zijn zonder ankers uitgevoerd hierdoor ontstaat goede geluidsisolatie tussen de woningen.

## Energienotanul-woning

Met het concept wordt ingegaan op de eisen van het bijna energieneutrale concept. MorgenWonen betekent een nul-op-de-meter-woning, waarbij bewoners die bewust omgaan met hun energie geen energienota hoeven te hebben.





# Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn één van de belangrijkste overgangselementen tussen openbaar en privé. In het Karwei kwadrant staat een ontwerp een duurzame, zorgvuldige en mooi afgewerkte erfscheiding voorop. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eisen aan de erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte en grenzend aan de semi-openbare ruimte cq. private ruimte. Hoeken en erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectuur van het blok.

Kenmerkend voor het industriële gebied is dat er geen voortuinen toegepast. Alle overgangen van de bebouwing naar de straat worden als 'Delftse stoep' vormgegeven.

De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte heeft een stenig en hard karakter. Hier kan gedacht worden aan muren opgetrokken uit metselwerk of metselwerk penanten, eventueel in combinatie met groen of hout.

De erfafscheiding tussen percelen en achterpaden worden voorzien van een betongaas hekwerk. Hierop wordt hedera beplanting aangebracht.



*'Delftse stoep'*



*Gemetselde erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied*



*Hekwerk voorzien van hedera beplanting*



*Gemetselde erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied*



# Parkeren

De herontwikkeling van de Bouwbasic locatie leidt, door wijziging van het huidige gebruik naar 'wonen' tot een gewijzigde parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte dient, conform het parkeerbeleid van de gemeente Deventer, berekend te worden door het programma te vermenigvuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm. Voor grondgebonden woningen bedraagt de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen (14 woningen x 1,5 = 21 parkeerplaatsen).

De Bouwbasic locatie is qua omvang en afmetingen dermate incurant dat te weinig ruimte beschikbaar is om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, dan gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende gebied.

De Veenweg biedt voor de woningen ruimte voor de aanleg van vijf tot zes langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Weseperstraat kunnen 6 langspaarkeervakken worden gerealiseerd in de richting van het spoor.

Het restant kan worden gerealiseerd door de aanleg en upgradering van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperweg aan de zijde van het spoor. Met bovenstaande invulling kan worden voorzien in de parkeerbehoefte die de ontwikkeling van de Bouwbasic locatie geeft.



# Colofon

**Titel:** Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Bouwbasic locatie  
**Status:** Definitief  
**Datum:** 15-06-2020  
**Documentnummer:** 1912-0167  
**Versie:** 4.0

**Project:** Bouwbasic  
**Gemeente:** Deventer  
**Locatie:** Veenweg / Weseperstraat

**Initiatiefnemer:**



**Architect:**

