stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan Sluiskwartier

gemeente Deventer

29 oktober 2021

inleiding 3

verkenning 4

stedenbouwkundig plan 13

beeldkwaliteitplan 40

colofon 52

Het Sluiskwartier is prachtig gelegen aan de rand van de binnenstad van Deventer. De bebouwing aan het Pothoofd bepaalt het beeld van de stad aan het IJsselfront. Daarnaast ligt het gebied aan de buitengracht en de Raambuurt. Het van oorsprong levendige en bedrijvige Sluiskwartier is door het wegtrekken van bedrijvigheid, grote infrastructurele veranderingen (waaronder het dempen van de haven en de sluis waar het gebied zijn naam aan ontleend) in verval geraakt.

De aanwezige kwaliteiten bieden echter een goede basis om op deze plek aan meerdere generaties (ver)nieuw(ende) woon- en werkvormen te bieden en hier een levendig gebied met een mix aan functies te realiseren. Met dit doel voor ogen is voorliggend stedenbouwkundig ontwerp gemaakt welke de basis zal zijn voor een integrale herontwikkeling van het Sluiskwartier. Het gebied zal tot een onderscheidend stedelijk woon- en werkgebied getransformeerd worden. De rijke historie van het Sluiskwartier, als onderdeel van de vroeg industriële stad, was hierbij onze inspiratiebron.

De identiteit van het Sluiskwartier kreeg vorm toen de stad groeide door toenemende industrialisatie en nieuwe vormen van werkgelegenheid en expansie buiten de stadsmuren plaatsvond. In de late negentiende eeuw kreeg het gebied ‘over de haven’ een eigen gezicht door de vestiging van allerhande bedrijven. Tot de crisis in de dertiger jaren van de vorige eeuw vormde het gebied één van de rijkste plekken van de stad. Rijk wat betreft functies, vormen en sferen, maar ook rijk door zijn ligging als een schakel tussen de IJssel en de beslotenheid van de binnenstad. De aanwezigheid van statige herenhuizen, pakhuizen en een waterdoorgang met sluis droeg in sterke mate bij aan het geheel eigen karakter van het gebied.

De ziel van het nieuwe Sluiskwartier vindt haar oorsprong in het verleden waarin rijkheid zowel letterlijk als figuurlijk op het gebied van toepassing was. Rijkheid nemen we ook voor het nieuwe Sluiskwartier als uitgangspunt. Letterlijk in de zin van wonen en werken met allure, figuurlijk omdat het plek en voedingsbodem biedt voor vernieuwing. Het getransformeerde gebied zal van toegevoegde waarde voor de stad zijn omdat hier de diversiteit van woon(-werk)milieus en woningaanbod vergroot wordt in een unieke omgeving met identiteit. Het vernieuwde Sluiskwartier zal als van oudsher staan voor ‘innovatieve klasse’.

In de woonvisie van de gemeente Deventer is te lezen dat de stad staat voor een samenleving waarin iedereen meetelt, waarin wordt omgezien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn en waarin mensen ‘samen leven’. Er wordt gezocht naar initiatieven gericht op het versterken van de sociale cohesie, het langer zelfstandig wonen en leefbaarheid. Het doel is een samenleving waarin gelegenheid is voor ontmoeting en alle mensen naar eigen vermogen kunnen meedoen. Het nieuwe Sluiskwartier zal hier een bijdrage aan leveren, ruimte geven aan initiatieven voor nieuwe vormen van samen wonen, werken, co-creatie en eigenaarschap.

In dit stedenbouwkundig - en beeldkwaliteitplan wordt middels een verkenning kort de historie en karakteristiek van het gebied geschetst. Deze ruimtelijke analyse is vertaald in het planconcept en uitgewerkt tot stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit plan. Nadere informatie ten aanzien van de uitgangspunten en randvoorwaarden per bouwdeel/plot zijn uitgewerkt in kavelpaspoorten welke in een afzonderlijk document zijn opgenomen.

oktober 2021

verkenning

ligging Sluiskwartier

ca.1930 Sluiskom en haven. Links het Pothoofd. BRON beeldarchief gilde Deventer

1915 Sluiskwartier en centrum vanaf de Buitengracht gezien. Bron: Deventer in beeld

2020 luchtfoto Sluiskwartier, met markering plangebied Bron: Google

Het Pothoofd vormt de zuidelijke toegangsweg naar het centrum van Deventer. De lange smalle landtong tussen de IJssel en de gracht ontstond toen de buitengracht werd gegraven. Op deze landtong was de toegangsweg naar de stad waaraan vanaf eind 19e eeuw geleidelijk een aaneengesloten bebouwingswand met een afwisseling van lage en hogere gebouwen is ontstaan. Het betrof wonen, bedrijven, pakhuizen en combinaties daarvan met een grote diversiteit in verschijningsvorm. De havenactiviteiten zijn met het dempen van de haven verdwenen en sinds de eeuwwisseling is alle bedrijvigheid uit het gebied weggetrokken. In de huidige situatie is de rijke geschiedenis van het gebied nog afleesbaar. Het huidige IJsselfront van het Sluiskwartier bestaat uit één tot drie laagse bebouwing, deels cultuurhistorisch waardevol, gevarieerd in architectuur. Deze bebouwing in het plangebied ligt tussen een in 2005 (op de locatie van een oude graanpakhuis gebouwd) appartementencomplex en de aan de voet van de Wilhelminabrug gelegen Panoramaflat uit begin 70-er jaren. Achter het IJsselfront herinnert het Ten Zijthoffcomplex nog aan het verleden. Het terrein ter plaatse van de voormalige sluis is in onbruik geraakt en wordt deels nog gebruikt als parkeerterrein. Dichte begroeïng neemt het zicht weg naar de buitengracht en de Brinkgarage onder de aanlanding van de Wilhelminabrug sluit het terrein richting de binnenstad af.

ligging Sluiskwartier

Deventer is ontstaan waar de IJssel een oost-west lopende dekzandrug doorsnijdt en waar de hogere zandgronden direct aan de rivier grenzen. Deze combinatie was essentieel voor het ontstaan van de handelsnederzetting in de achtste en negende eeuw. Direct ten zuiden van de hogere zandgronden lagen de lage gronden die behoorden tot de uiterwaarden van de IJssel. Precies op de grens van hoog en laag lag de middeleeuwse Oude Haven, daardoor kunnen we het Sluiskwartier direct in deze historische context plaatsen. Waarschijnlijk is deze haven in zijn eerste rudimentaire vorm ontstaan als stroomgeul van de IJssel, als deze met hoog water de uiterwaarden overstroomde, in combinatie met de afwatering van de gebieden ten oosten van Deventer.

Later, in de dertiende en veertiende eeuw werd het van oorsprong kleine beekje veranderd in een bevaarbare waterweg, de Schipbeek. Aan de andere kant werd de haven vergroot, verbreed en verdiept. In grote lijnen werd zo in de veertiende eeuw de situatie bereikt die tot in de jaren dertig van de twintigste eeuw zou blijven bestaan. Tegenover de stad aan de andere zijde van de haven lag een besloten gebied dat we in eerste instantie kennen als de ‘Ramen’, daar waar de geverfde stoffen te drogen werden gehangen.

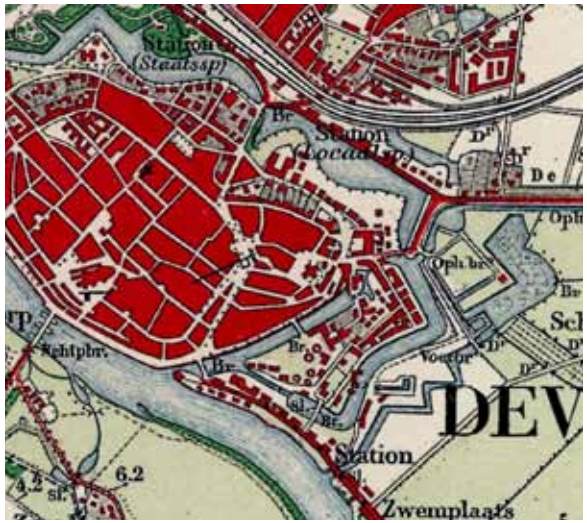
In de zeventiende eeuw werd het stedelijk areaal aan deze zijde vergroot door de aanleg van de vestingwerken. Met de invoering van de Vestingwet voor Deventer in 1874 werd het mogelijk om buiten de eigen stadsmuren te bouwen. Door de toenemende industrialisatie en nieuwe vormen van werkgelegendheid groeide de stad, waardoor expansie buiten de stadsmuren met enthousiasme werd omarmd. Vooral in de late negentiende eeuw zou het gebied ‘over de haven’ een eigen gezicht krijgen door de vestiging van allerhande bedrijven De haven won in die periode nog steeds aan belang, niet in de laatste plaats door de uitmonding van het Overijssels Kanaal. De voormalige stedelijke watermolens vormden vanaf de 18e eeuw de basis voor de ijzergieterij Nering Bögel, die in 1932 als gevolg van de economische crisis failliet ging. Tot die tijd vormde het gebied tussen de binnenstad en het latere Ten Zijthoff complex een knooppunt waar land en waterwegen samenkwamen en daardoor één van de rijkste plekken van de stad. Rijk wat betreft functies, vormen en sferen en in zijn openheid een schakel tussen de IJssel en de beslotenheid van de binnenstad.

Door een reeks planologische beslissingen, waarbij het accent eenzijdig op de afwikkeling van het landverkeer kwam te liggen zou de rijkdom van het gebied geheel verloren gaan, voornamelijk door het dempen van de haven en het verdwijnen van economische activiteiten, die direct aan de haven waren gelieerd. Tevens zou de aanleg van de Wilhelminabrug rond de Tweede Wereldoorlog de relatie tussen binnenstad en Sluiskwartier, zowel functioneel als visueel, ernstig verstoren. Met de bouw van de Panoramaflat werd in 1960 een sluitstuk van het Pothoofd gerealiseerd richting binnenstad. Geheel volgens de stadsplanningsfilosofie van de modernisten sloot de flat op geen enkele wijze aan bij de stedenbouwkundige korrel en identiteit van het gebied. Vandaag, ruim 50 jaar later, is deze flat nog altijd beeldbepalend voor het gebied.

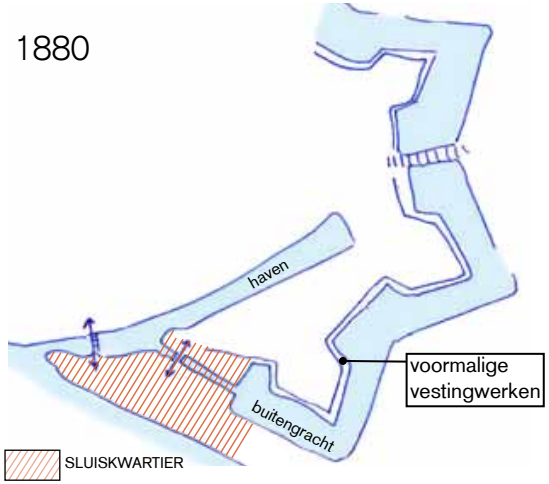
Het zuidelijke gedeelte van het Pothoofd is na 2005 opnieuw ingericht als woongebied. Daar waar vroeger een bedrijvige overslagkade was met grote kranen en silo’s staan nu zeven appartementenflats van de Belgische architect Jo Crepain en is het stratenpatroon flink veranderd. De overslagkade aan het noordelijke gedeelte werd in 2011 gerenoveeerd en geschikt gemaakt voor het aanmeren van passagiersschepen.

BRON
Bureau Bouwwerk, de gebouwen van Ten Zijthoff,
Bouwhistorische en cultuurhistorische verkenning, febr. 2010.

Ligging Sluiskwartier

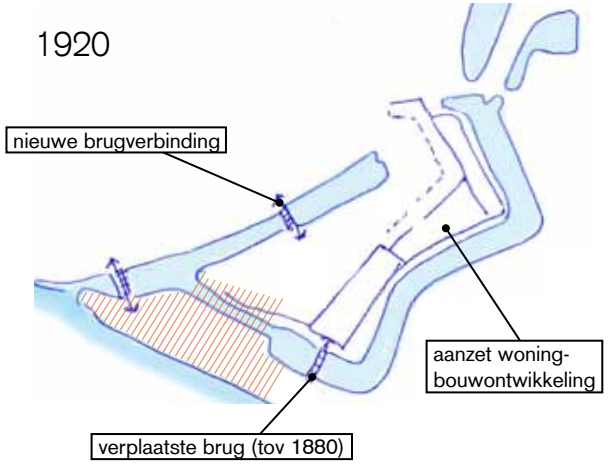


1880



In 1880 is de structuur van de vestingwerken nog goed zichtbaar. Het huidige Pothoofd is bebouwd met een afwisseling van pakhuizen woonhuizen en een gasthuis en bestaat deels uit graslanden. Van de buitengracht is het zuidelijk deel nog aanwezig. Het noordelijk deel werd rond het midden van de negentiende eeuw versmald tot schutsluis, deel van het nieuw aangelegde Overijssels Kanaal.

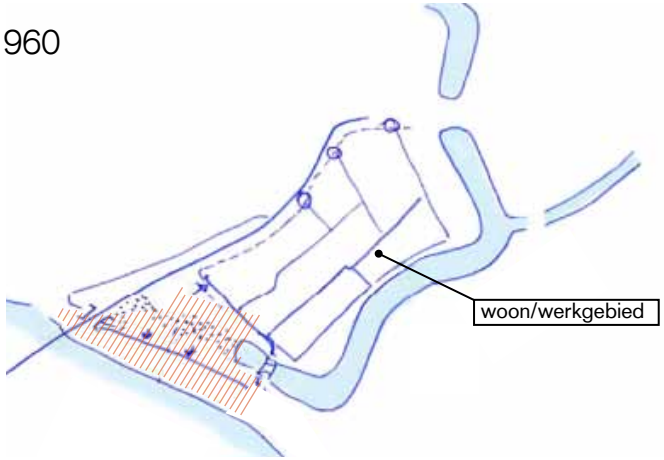
1920



Nadat in 1874 de vestingwerken zijn opgeheven als gevolg van de vestingwet is het vrijgekomen terrein bebouwd.
Het Pothoofd heeft zich verder ontwikkeld met een visafslag en kranen voor schepen evenals een tramlijn tussen Deventer en Borculo.

BRON Beschrijving cultuurhistorische waarden Sluiskwartier.

1960



In de twintigste eeuw zijn de haven, de schutsluis en een deel van de oude buitengracht gedempt. In 1939 is de Wilhelminabrug over de IJssel aangelegd en na te zijn verwoest, opnieuw in gebruik genomen in 1948. Het huidige Sluiskwartier bestaat uit bedrijfsterrein en gebouwen.
Aan de noordzijde is op de plek van het historische tracé van de oude haven de aanrijroute naar de brug gekomen.

Op de landtong was de toegangsweg naar de stad, het Pothoofd, waaraan vanaf eind 19e eeuw geleidelijk een aaneengesloten bebouwingswand met een afwisseling van lage en hogere gebouwen is ontstaan. Het betrof wonen, bedrijven, pakhuizen en combinaties daarvan met een grote diversiteit in verschijningsvorm.

ca. 1895,
op de voorgrond het gasthuis, daarnaast het pand van de Deventer Stoomboot Maatschappij

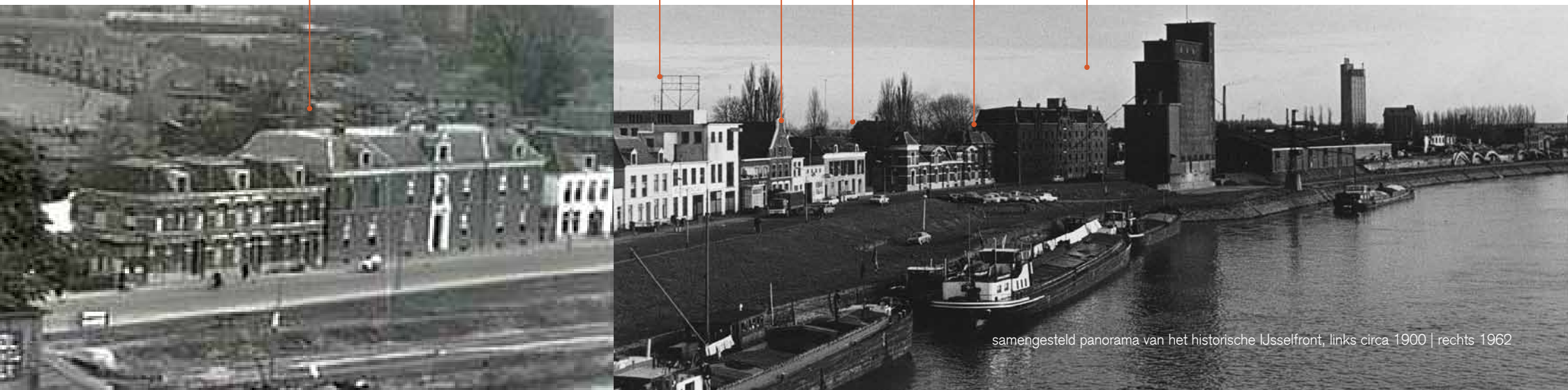
datering foto onbekend,
woonhuizen, inmiddels gesloopt

ca. 1962, eclectische woonhuizen

ca. 1962, Bloemendal, nu De Boze Goudvis

Pothoofd 123

datering foto onbekend,
graanpakhuis gebouwd in 1887
gesloopt in 1973



samengesteld panorama van het historische IJsselfront, links circa 1900 | rechts 1962

Vooral in de late negentiende eeuw zou het gebied ‘over de haven’ een eigen gezicht krijgen door de vestiging van allerhande bedrijven. De haven won in die periode nog steeds aan belang.

foto circa 1921, de gebouwen van Ten Zijthoff BRON stadsarchief Deventer

foto circa 1960, woonhuis en pakhuis Sluisstraat 8-10

datering foto onbekend, de sluiskom met op de achtergrond de sluiswachterswoning

foto circa 1900. Pothoofdsluis met de sluiswachterswoning gezien vanaf Buitengracht BRON HCO

1950, de aanlanding van de Wilhelminabrug boven de haven

Rond de 2e Wereldoorlog is de Wilhelminabrug gebouwd tussen binnenstad en het Sluiskwartier. In de loop der jaren zijn op de plek waar voorheen pakhuizen, silo's en de overslagkade met grote kranen waren woongebouwen gerealiseerd. Maar er zijn ook gebouwen die nog aan het verleden hetrinneren.

huidig aanzicht Pothoofd 115

Pothoofd 115

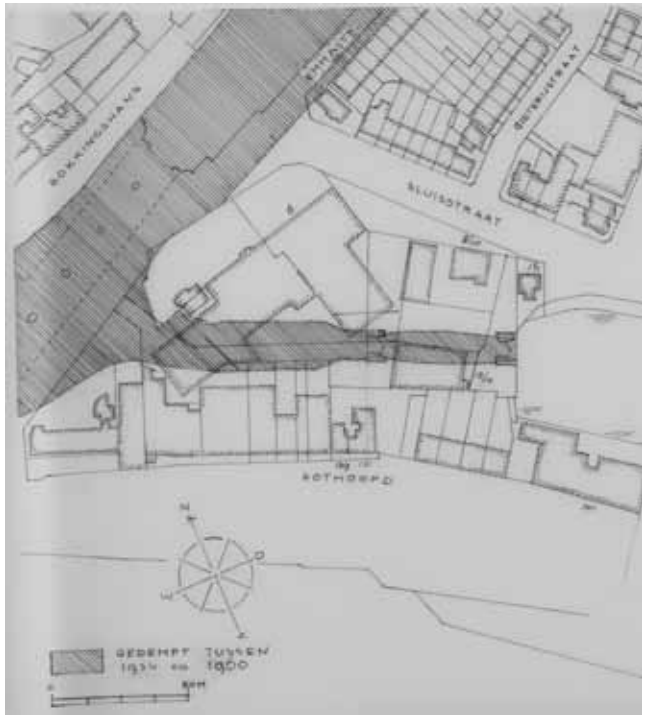
huidig aanzicht Pothoofd 187-193

huidig aanzicht Panoramaflat

huidig aanzicht Pothoofd 123

panorama van het huidig IJsselfront

De havenactiviteiten zijn met het dempen van de haven verdwenen en sinds de eeuwwisseling is alle bedrijvigheid uit het gebied weggetrokken. In de huidige situatie is de rijke geschiedenis van het gebied nog afleesbaar.



kaart 1976 uit gemeente archief Deventer
de arcering geeft de positie van de gedempte sluis en haven aan.

Ten Zijthoff complex anno nu

Vanaf de buitengracht naar de positie van de voormalige sluis gekeken.

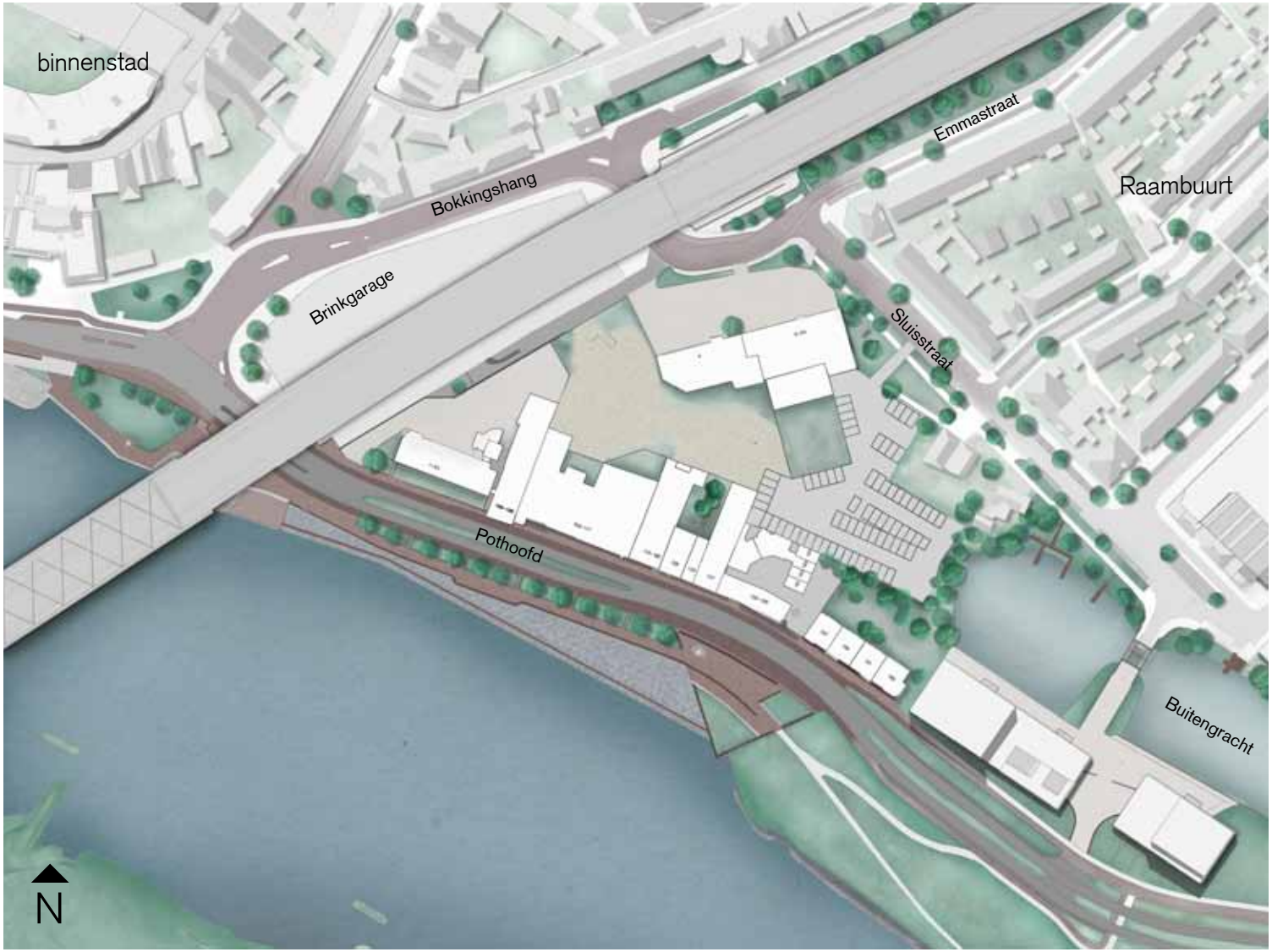
huidig aanzicht woonhuis en pakhuis
gezien vanaf locatie voormalige sluis

2020 De bedrijvigheid is weggetrokken uit het Sluiskwartier

stedenbouwkundig plan

huidige situatie

schaal 1 op 2000



Aan het huidige Sluiskwartier is af te lezen dat veel bedrijvigheid is weggetrokken en er in afwachting van herstructurering even pas op de plaats is gehouden in het gebied. Gelukkig zijn er nog wel oude en nieuwere gebruikers, maar grootschalig geïnvesteerd in de ruimtelijke structuur wordt er niet meer. Het gebied is rommelig en kent veel ad hoc oplossingen.

De auto ontsluiting van het binnenterrein is aan de Sluisstraat. De Brinkgrage wordt ontsloten via de Bokkingshang. De entree van het parkeerterrein van de Panorama flat ligt aan het Pothoofd. Het terrein voor het Ten Zijthoff gebouw wordt ontsloten vanaf de Emmastraat.

Aan het Pothoofd staan een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden waaraan onderhoud nodig is. De Brinkgarage, destijds tijdelijk gebouwd, zal definitief blijven. Langs de Sluisstraat heeft het terrein aan de rand een groen aanzicht. Ook vanaf de Raambrug gezien wordt het beeld bepaald door (verwaarloosde) beplanting.

Het binnenterrein is op dit moment een sociaal onveilige plek, is rommelig en biedt ruimte aan parkeerplaatsen.

huidig IJsselfront aan het Pothoofd

hart Sluiskwartier, vroeger hier vanuit de haven de toegang naar de sluis

ten Zijthoff complex en bestaand groen gezien vanaf de Sluisstraat

Uitgangspunten ontwikkelingen Sluiskwartier:

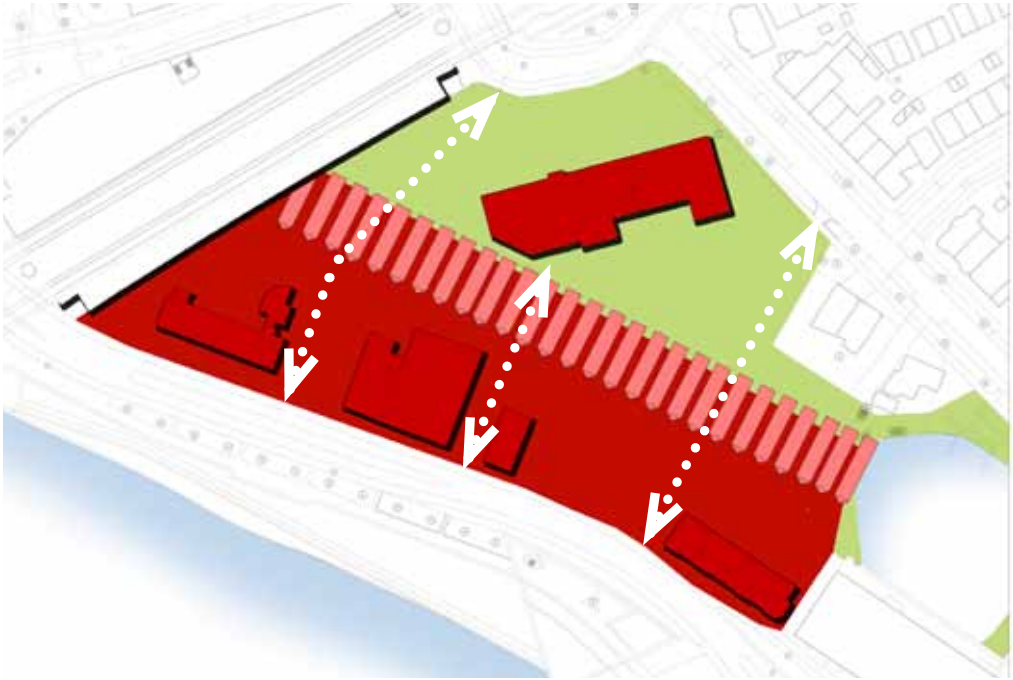
- realiseren zorgvuldig vormgegeven IJsselfront.
- behouden cultuurhistorisch waardevolle panden.
- voelbaar maken van de oude sluis.
- realiseren aaneengesloten groene ruimte naar Raambuurt.
- plek bieden aan autoluwe binnenstad
- realiseren fysieke en visuele verbindingen

AMBITIE / STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

De ontwikkelzone omvat een mix van cultuurhistorisch waardevolle panden en nieuwbouw van ‘werkhuizen’, passend in de bestaande korrel en historische context. Deze mix vormt een ensemble tussen de in de afgelopen decennia gerealiseerde grootschaliger woningbouw aan het Pothoofd (Panoramaflat en Pothoofdflats) en bepaalt het gezicht van het Sluiskwartier vanaf de IJssel gezien.

Het hart van het Sluiskwartier wordt gevormd door het ‘stedelijk erf’: Een open middengebied welke een ruimtelijke relatie met de buitengracht legt en van waaruit zicht op de Lebuïnustoren in het centrum van Deventer en op de silo in havenkwartier. De (nieuwe) (werk)woningen en kleine bedrijvigheid flankeren deze zone. De woningen en bedrijven aan het stedelijk erf vormen samen een bijzonder stedelijk woonmilieu tussen Pothoofd en Raambuurt.

De andere kant van het stedelijk erf wordt begrenst door het Ten Zijthoff pand en een nieuw aan te leggen park, welke een verblijfsplek biedt voor aanwonenden. Het Sluiskwartier legt via paden door het park en de stegen tussen de ontwikkelplots verbindingen met de Raambuurt, de IJsselzone en de binnenstad.

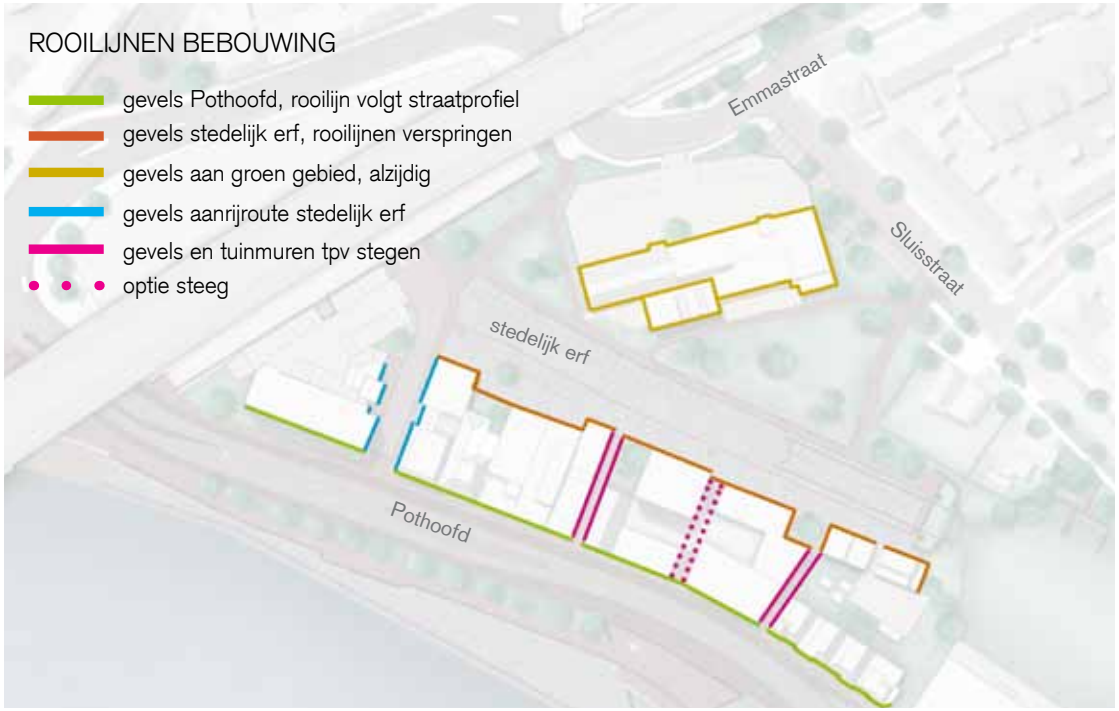


groene parkachtige rand, ‘de parkzone’

‘stedelijk erf’ als structurerende openbare ruimte waarin sluis weer voelbaar gemaakt. Visuele relatie Lebuïnus en buitengracht

‘ontwikkelzone’, alzijdig georiënteerde bebouwing, mix van bestaand en nieuwbouw

‘verbindingen’ tussen Pothoofd en Raambuurt en van stedelijk erf naar centrum



GROEN

Een nieuw aan te leggen parkzone gaat plek bieden als gemeenschappelijke tuin voor bewoners en gebruikers van het Sluiskwartier en de Raambuurt. Er zijn zitplekken voor parkbezoekers in en aan het groengebied. In het inrichtingsplan wordt maximaal gebruik gemaakt van het aanwezige groen.
Het stedelijk erf tussen de bebouwing en de parkzone biedt naast parkeerplaatsen voor de bewoners, bedrijvigheid en bezoekers ook ruimte voor gebruik door de aanwonenden en wordt ingericht met beplantingsbakken.
Op de plek van de oude sluis vindt een reconstructie plaats. Voor het visualiseren van de historische sluis is een reconstructieplan opgesteld dat de sluis weer voelbaar moet maken en als identiteitsdrager van het gebied gaat fungeren. Door oorspronkelijke dijk-taluds terug te brengen wordt ook de (historische) waterkerende functie weer zichtbaar gemaakt. Met deze ingreep wordt een deel van de begroeïng die het doorzicht naar de buitengracht belemmerd verwijderd en de (zicht)relatie tussen stedelijk erf en de kolk hersteld.

BEBOUWING EN ROOILIJNEN

De gebouwen tussen het Pothoofd en het stedelijk erf worden bestemd voor wonen en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor de begane grond is een verdiepings hoogte van 3,6 meter voorgeschreven in het kader van toekomstbestendigheid. De bebouwing in de parkzone wordt bestemd voor maatschappelijke doeleinden en horeca.
De bestaande- en nieuwbouwpanden aan het Pothoofd liggen in één rooilijn die het licht-gekromde wegverloop volgt. De bebouwing aan het stedelijk erf heeft een ten opzichte van elkaar verspringende rooilijn. De tuinen en de terugspringende gevels ter plaatse van de entree van één van de stegen zijn belangrijke plekken in deze bebouwingswand en dienen een groen karakter te krijgen/behouden. De gevelwand aan het stedelijk erf is meer informeel van karakter in tegenstelling tot die aan de meer statige Pothoofdzijde.
De Panorama flat en een nieuwbouw plot grenzen aan de nieuwe autotoegang van het Pothoofd naar het stedelijk erf en naar de Brinkgarage. De belendende gevels moeten bijdragen aan een uitnodigende entree van het gebied. Entrees op deze plek hebben een terugspringende rooilijn.
In de 2,5 meter brede stegen zijn blinde gevels niet toegestaan. Door de de positie van tuinen en tuinmuren en variatie in de hoogte van bebouwing is er licht en (door)zicht en ervaring van groen in de stegen. Op één van de plots wordt de mogelijkheid geboden een extra steeg te maken tussen het stedelijk erf en het Pothoofd.
Het Ten Zijthoffgebouw in de parkzone heeft aan elke zijde een reperesentatieve gevel en er is de mogelijkheid grenzend aan de parkzone terassen te realiseren.

AUTO EN PARKEREN

De auto ontsluiting naar het stedelijk erf , de (deels opnieuw heringerichte) Brinkgarage en naar het her in te richten parkeerterrein van de Panoramaflat vindt via één inrit, direct vanaf het Pothoofd, plaats. De aanrijroute ligt naast de Panoramaflat. Deze ontsluiting biedt een goede verbinding vanuit de belangrijkste aanrijroutes waardoor verkeerbewegingen beperkt worden.

De aanrijroute naar het Ten Zijthoff gebouw blijft vanaf de Emmastraat. De calamiteitenontsluiting voor auto's loopt via het pad aan de oostzijde van het park naar de Sluisstraat. Met een paaltje wordt deze route afgesloten voor doorgaand verkeer.

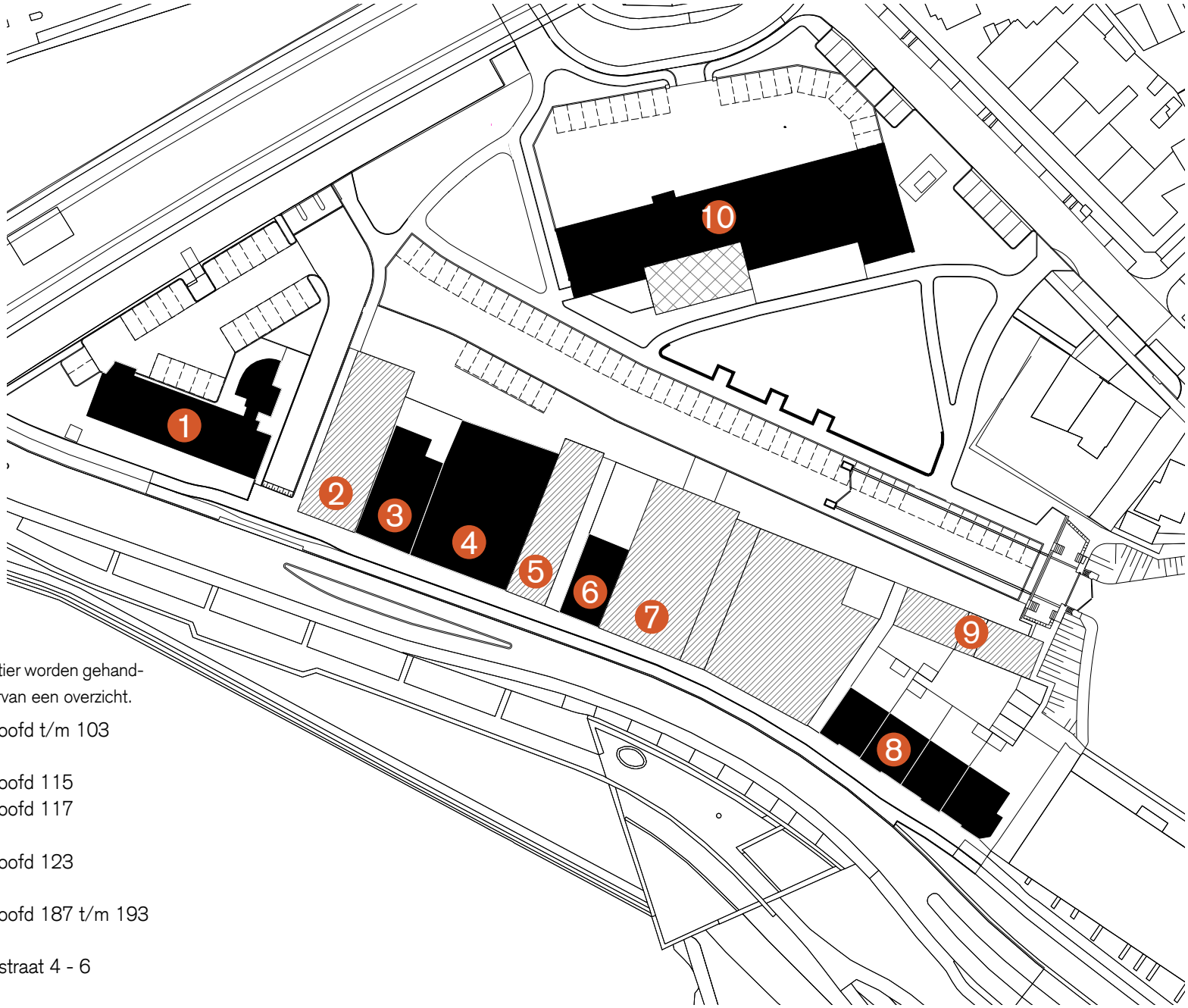
Op het stedelijk erf zijn plekken voor betaald- en vergunninghouders parkeren. In de Emmastraat worden op de kop van het ten Zijthoffcomplex extra parkeerplaatsen gerealiseerd als overloop voor de Raambuurt. Een aantal plots parkeren (deels) op eigen terrein. De capaciteit van het parkeerterrein van de Panoramaflat wordt vergroot.

VOETGANGER EN FIETS

De paden in de parkzone sluiten aan op de stegen naar het Pothoofd, en zorgen voor een goede bereikbaarheid van de IJsselzone vanuit de Raambuurt. Eén van de paden flankeert de terrassen van het Ten Zijthoff gebouw. De voetgangersverbinding van het Sluiskwartier naar de binnenstad van Deventer loopt via de parkzone naar de Emmastraat en de Bokkingshang. Op deze plek is de route ook voor fietsverkeer.

stedenbouwkundig plan

schaal 1 op 1000



Cultuurhistorisch waardevolle panden in het Sluiskwartier worden gehandhaafd en aangevuld met nieuwbouw. Op de kaart hiervan een overzicht.

	01	Bestaand	Pothoofd t/m 103
	02	Nieuwbouw	
	03	Bestaand	Pothoofd 115
	04	Bestaand	Pothoofd 117
	05	Nieuwbouw	
	06	Bestaand	Pothoofd 123
	07	Nieuwbouw	
	08	Bestaand	Pothoofd 187 t/m 193
	09	Nieuwbouw	
	10	Bestaand	Sluisstraat 4 - 6
		Optie voor nieuwbouw	

bouwenvelop aan Pothoofd

Tussen de relatief grootschalige woongebouwen (de Panoramaflat en de Pothoofdflat, beiden zeven verdiepingen op een plint) moeten de bestaande en nieuw te bouwen panden aan het Pothoofd een in maat, schaal en sfeer samenhangend ensemble gaan vormen. Om de samenhang te garanderen met de te behouden, als 'cultuurhistorisch waardevol' aangemerkte, panden is voor de nieuwbouw-plots aan de Pothoofdzijde een bouwenvelop bepaald. In de kavelpaspoorten zijn de kaders voor planuitwerking verder gespecificeerd.

te handhaven bebouwing Pothoofdzijde

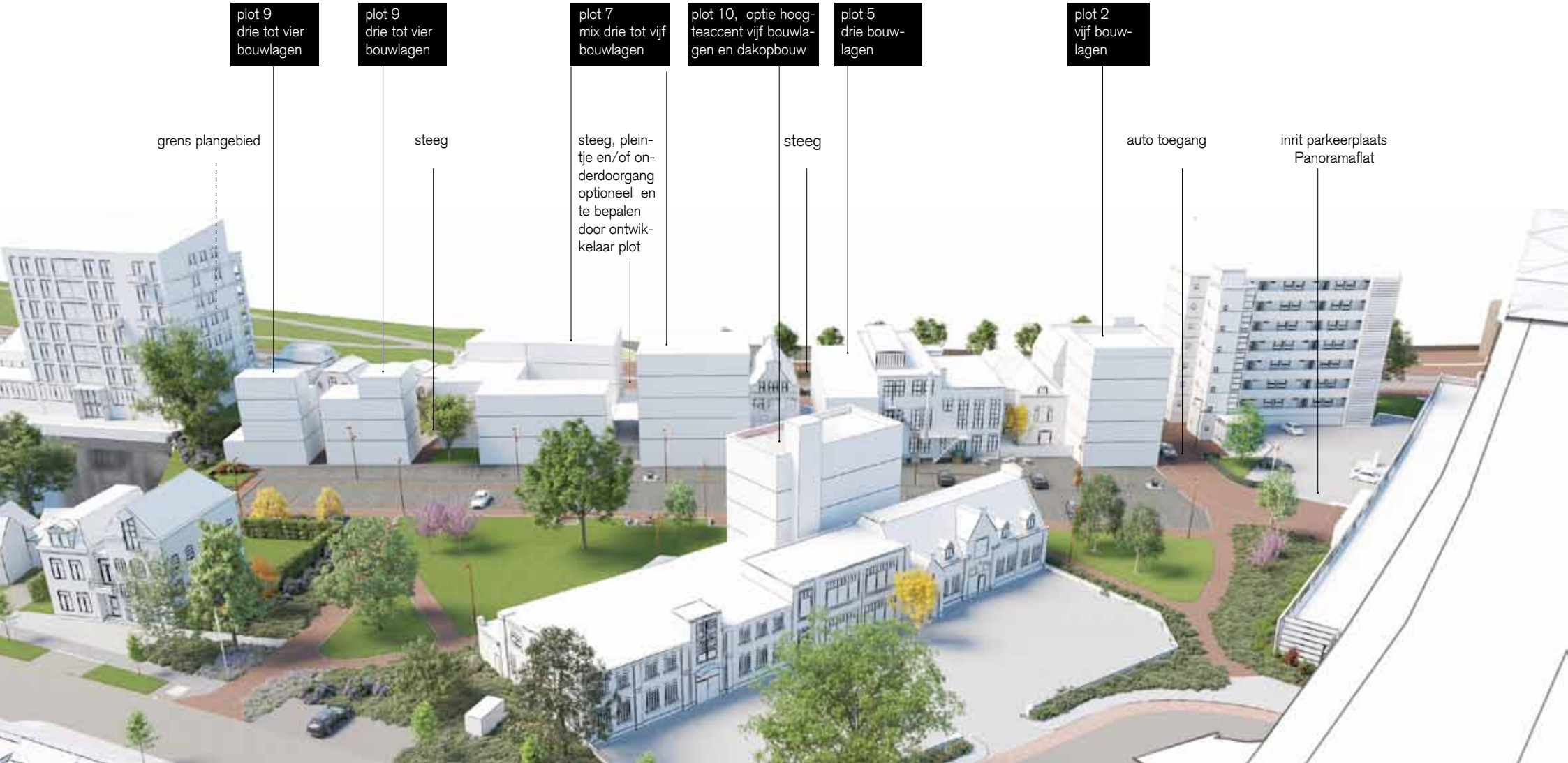
De te handhaven gebouwen tussen de Pothoofdflat en de Panoramaflat worden bestemd voor wonen en ambachtelijke bedrijvigheid. Voor het opknappen van de panden zijn in kavelpaspoorten randvoorwaarden vastgelegd, zoals onder meer hoe om te gaan met de cultuurhistorische waarde.

Ter plaatse van de Boze Goudvis is een eigentijds vormgegeven optopping mogelijk op de gemarkeerde plek. Van belang is dat dit in contrast is met het bestaande erfgoed.

De bestaande- en nieuwbouwpanden aan het Pothoofd liggen in één rooilijn die het lichtgekromde wegverloop volgt. Door de vastgestelde bouwenvelop van de nieuwbouwplots met een maximale hoogte van vier bouwlagen en de bij de grotere plots vastgelegde geleding in de bouwmassa wordt de basis gelegd voor een gevarieerde gevelwand, waarbij de nieuwbouw een passende korrel heeft ten opzichte van de te handhaven bebouwing. Met de architectonische uitwerking die straks binnen de vastgestelde kaders zal plaatsvinden krijgt het vernieuwde Sluiskwartier een representatief IJsselfront, met een mooie mix in ‘hedendaags’ en ‘uit het verleden’ en variatie in architectuur. Eindbeeld is een goede integratie van het bestaande erfgoed en nieuwe panden. Voor de architectonische uitwerking zijn uitgangspunten en randvoorwaarden per plot vastgelegd in kavelpaspoorten.

bouwenvelop aan stedelijk erf

Ook aan de stedelijk erfzijde is voor de nieuwbouw een bouwenvelop bepaald. De bebouwing op de verschillende plots hebben een ten opzichte van elkaar verspringende rooilijn. Ter plaatse van plot 7 is een geleding in de bouwmassa vastgelegd en wordt de mogelijkheid geboden om op het plot een (semi) openbare doorgang te maken tussen het stedelijk erf en het Pothoofd. De terugspringende gevel van plot 7 ter plaatse van de steeg is een belangrijke plek in de bebouwingswand. Hier ontstaat een plek met een groen karakter. Een beeldbepalende boom draagt bij aan de diversiteit in de gevelwand van het stedelijk erf en markeert de doorgang naar het Pothoofd. Het behoud van de bestaande tuinen (plots 3 rn 6) en de bijbehorende te handhaven en deels te realiseren tuinmuren dragen bij aan de diversiteit in aanzicht vanaf het stedelijk erf gezien. In de kavelpaspoorten zijn de kaders voor planuitwerking verder gespecificeerd.



Vanaf het stedelijk erf gezien dragen de achtertuinen en tuinmuren van de cultuurhistorisch waardevolle en te behouden panden (plot 3 en 6) en het her in te richten erf van de Panoramaflat bij aan het gewenste gevarieerde en meer utilitaire beeld. Aan deze zijde van de ontwiikkelzone is voor een aantal plots in de kavelpaspoorten vastgelegd dat het toegestaan is dat bouwdelen uitkragen boven het stedelijk erf. Een voorbeeld hiervan is de vluchttrap en de schoorsteen zoals nu aanwezig aan het pand de Boze Goudvis (plot 4).

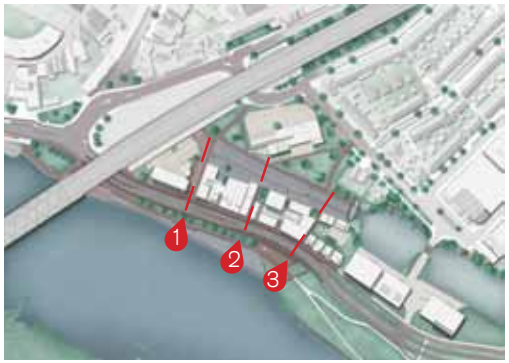
Ook het Ten Zijthoffcomplex, de panden aan de Sluisstraat 4-6 (Plot 10), blijven behouden. Voor deze bebouwing geldt dat ze door hun ligging in het park alzijdig moeten worden, dat wil zeggen dat ze aan alle kanten een representatieve kwaliteit moeten hebben/krijgen. Op plot 10 wordt ter plaatse van een bouwdeel met indifferente monumentale waarde de mogelijkheid geboden een hoogteaccent te realiseren. In de kavelpaspoorten zijn de kaders voor planuitwerking verder gespecificeerd.

profiel straat en stegen

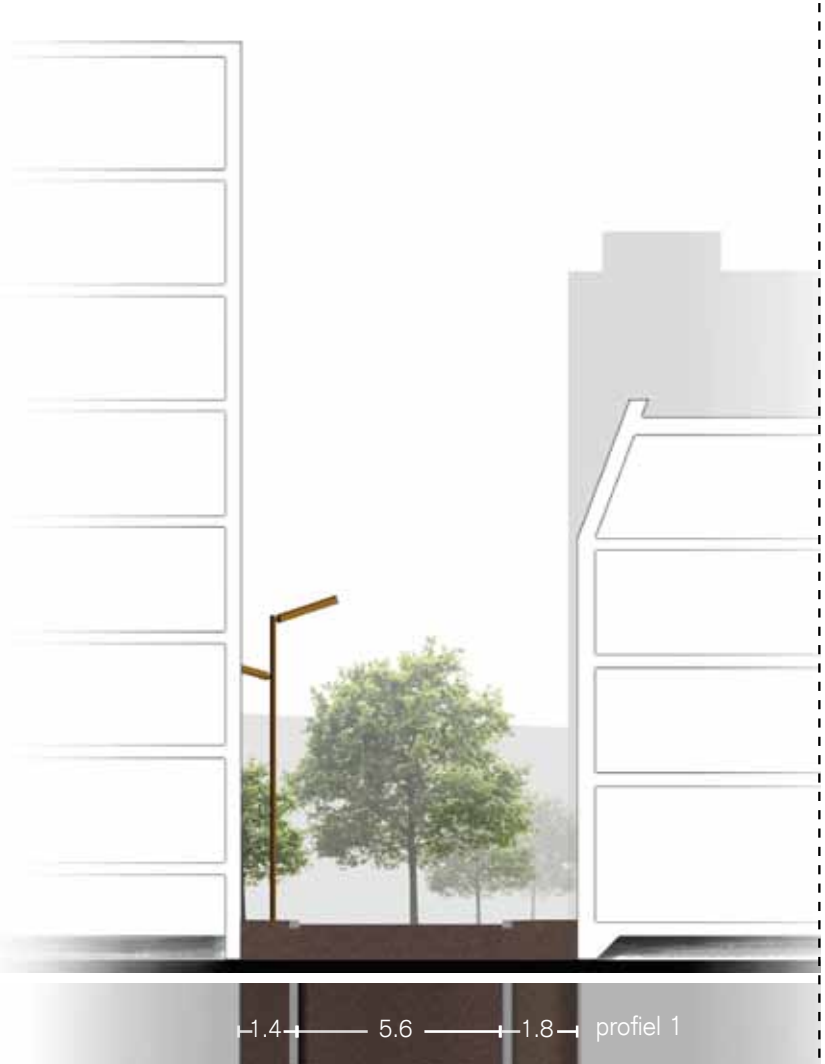
schaal 1 op 200

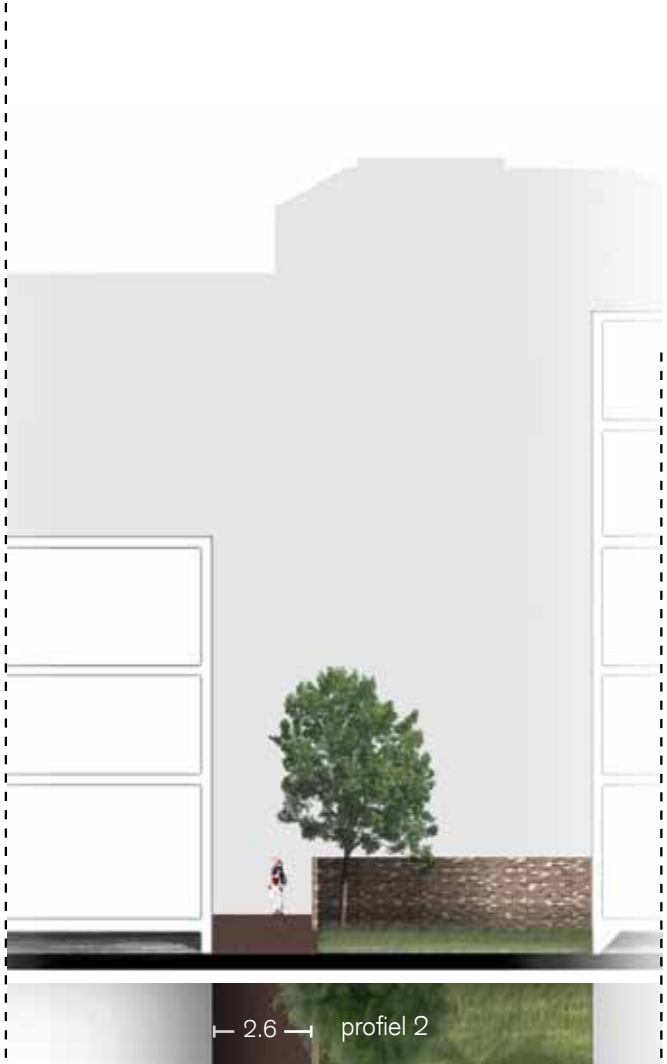
De Panorama flat en de nieuwbouw van plot 2 grenzen aan de nieuwe autotoegang van het Sluiskwartier naar het stedelijk erf en naar de Brinkgarage. De belendende gevels moeten een representatieve kwaliteit krijgen en bijdragen aan een uitnodigende entree van het gebied. (kijkrichting 1)

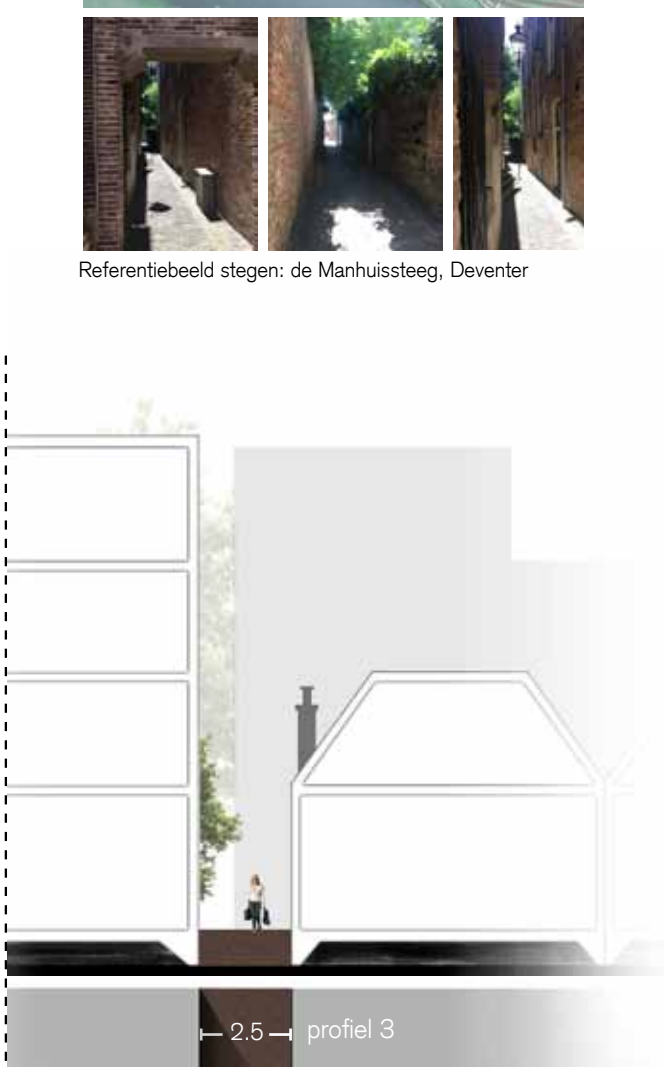
Naast de auto ontsluiting van het stedelijke erf zijn er twee stegen die het Pothoofd met het stedelijk erf verbinden (kijkrichting 2 en 3). De stegen vormen informele routes en een korte doorsteek van de Raambuurt naar het Pothoofd en de IJssel. In de 2,5 meter brede stegen is een afwisselende gevelwand: Blinde gevels zijn niet toegestaan. Deuren en ramen oriënteren zich op de steeg. Door de positie van tuinen en tuinmuren en variatie in de hoogte van bebouwing is er licht en (door)zicht en ervaring van groen in de stegen. Het bijgaande referentiebeeld uit de Deventer binnenstad illustreert dit.



Referentiebeeld stegen: de Manhuissteeg, Deventer







profiel stedelijk erf en parkzone

schaal 1 op 200

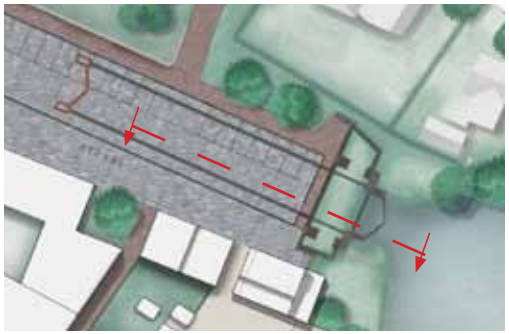
Het stedelijk erf is integraal ontworpen van de parkrand tot aan de gevelrooilijn, heeft een uniforme basis en een industrieel karakter en is met natuursteen keien bestraat. Het profiel aan de parkzijde wordt opgesloten door een zitrand. Vanuit de Raambuurt gezien ontneemt deze deels het zicht op de geparkeerde auto's. Op het stedelijk erf zijn een rijloper, parkeervakken, plekken voor fietsparkeren en container plekken. Daarnaast biedt het stedelijk erf (onder voorwaarden zoals vastgelegd in de kavelpaspoorten) ruimte aan de gebruikers van de ontwikkelplots om deze te 'annexeren' voor flexibel en tijdelijk gebruik.

Straatverlichting en nietjes ten behoeve van fietsparkeerplekken in het gebied hebben een modern en industrieel karakter en dragen daarmee bij aan de identiteit van het gebied. De parkpaden worden in dezelfde klinkers als de voetpaden om de ontwikkelplots uitgevoerd, wat samenhang in het hele gebied geeft. Het voetpad achter de parkeerstrook langs maakt deel uit van de parkpadenstructuur.

zichtbaar maken van de sluis

schaal 1 op 200

Op de kop van de buitengracht worden de (restanten) van het oude sluishoofd weer voelbaar en zichtbaar gemaakt, zodanig dat vanaf de Raambrug gezien het historische beeld wordt hersteld. Door oorspronkelijke dijktaluds terug te brengen wordt ook de (historische) waterkerende functie weer zichtbaar gemaakt. Over een lengte van circa vijf meter worden daarbij (een deel van) de oorspronkelijke sluiswanden, opgebouwd uit gestapelde basaltblokken, in het ontwerp opgenomen. Op het erf zelf is in basaltblokken de oude sluiskom gemarkeerd en wordt een suggestie van de sluisdeuren gedaan met behulp van cortenstaal in de natuursteen bestrating. Met deze ingreep wordt een deel van de begroeïng die het doorzicht naar de buitengracht belemmerd verwijderd en de (zicht)relatie tussen stedelijk erf en de kolk hersteld. Daarbij wordt een optimum gezocht in doorzicht versus beschutting. Er is geen sprake van een voetgangersverbinding over de taluds.



huidig aanzicht buitengracht

onderzoek naar sluisresten

sluiskom gemarkeerd d[illegible]edelijk erf

impressie vanaf Pothoofd

Bestaande- en nieuwbouw panden aan het Pothoofd liggen in één rooilijn die het wegverloop volgt. De nieuwbouw varieert in hoogte en is aan de Pothoofdzijde maximaal vier bouwlagen hoog. De nieuwbouw legt in maat en schaal verbinding met de bestaande panden.

impressie vanaf Pothoofd

Het IJsselfront aan het Pothoofd vanaf de aanrijrichting vanuit de binnenstad. Op de voorgrond de autotoegang naar het stedelijk erf.

impressie vanaf Pothoofd

Tussen de Panoramaflat en een nieuw hoekgebouw is de auto toegang naar het stedelijk erf en de Brinkgarage.

impressie stedelijk erf vanaf aanrijroute

Aanrijroute naar het stedelijk erf. Het erf is een open gebied met een utilitair karakter waarop woningen en bedrijven geörienteerd zijn. Het stedelijk erf wordt aan de linker zijde begrensd door een parkachtige ruimte waarin het Ten Zijthoff pand ligt en heeft een ruimtelijke relatie met de buitengracht.

impressie stedelijk en aanrijroute

Bestaande- en nieuwbouw panden aan de stedelijk erfzijde hebben een ten opzichte van elkaar verspringende rooilijn en variëren in hoogte. Grenzend aan de plots is de zone van het stedelijk erf die ploteigenaren onder voorwaarden kunnen annexeren. De achtertuinen die grenzen aan het stedelijk erf dragen positief bij aan een gevarieerd beeld. Erfafscheidingen zijn in de vorm van tuinmuren en integraal onderdeel van de architectuur.

impressie stedelijk erf vanaf de buitengracht

Op de kop van de buitengracht worden de (restanten) van het oude sluishoofd weer voelbaar en zichtbaar gemaakt, zodanig dat vanaf de Raambrug gezien het historische beeld wordt hersteld. Door oorspronkelijke dijktaluds terug te brengen wordt ook de (historische) waterkerende functie weer zichtbaar gemaakt. De restanten van de aangetroffen bouwsporen worden geïntegreerd in het te reconstrueren sluishoofd. Hierbij is geen sprake van een voetgangersverbinding over deze taluds.

impressie stedelijk erf vanaf de buitengracht

Over een lengte van ca vijf meter worden daarbij (een deel van) de oorspronkelijke sluiswanden, opgebouwd uit gestapelde basaltblokken, weer zichtbaar in het ontwerp opgenomen. Vanaf de buitengracht en vanaf het stedelijk erf is zicht op de Lebuïnustoren in de binnenstad van Deventer.

impressie vanaf Sluisstraat

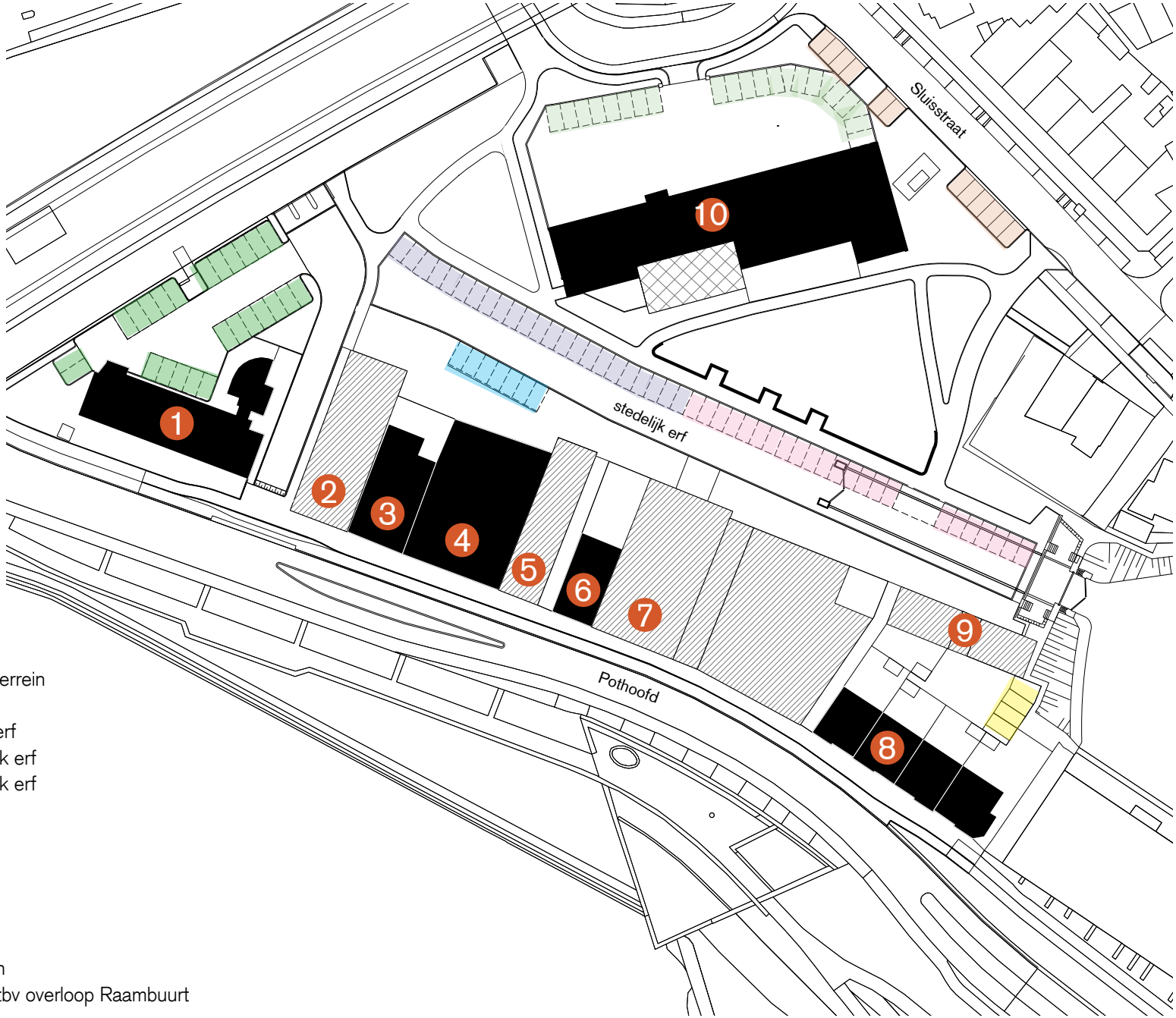
Doorzicht vanaf de Sluisstraat naar de parkachtige omgeving en het daarachter gelegen stedelijk erf. Doordat het profiel tussen park en erf wordt opgesloten door een zitrand waar een flauw talud het gras tegenaan loopt is vanuit de Raambuurt minder zicht op de geparkeerde auto's op het stedelijk erf.

impressie parkachtige ruimte

Vanaf het Ten Zijthoff terras is zicht op de parkachtige ruimte welke een verblijfsplek biedt voor aanwonenden.

impressie stedenbouwkundig plan

Voor de voetgangers vanuit de binnenstad van Deventer is het Sluiskwartier te bereiken via de Bokkingshang en de Emmastraat. Bij de onderdoorgang van de aanlanding van de Wilhelminabrug loopt een voetgangers- en fietsverbinding door het park naar het stedelijk erf.



plot 1	(van 16 pp naar) 25 pp op eigen terrein
plot 2	geen parkeervergunning
plot 3	1 parkeervergunning op stedelijk erf
plot 4	4 parkeervergunningen op stedelijk erf
plot 5	2 parkeervergunningen op stedelijk erf
plot 6+7	12 pp maximaal (inpandig)
plot 8	4 pp op mandelig terrein
plot 9	2 pp inpandig in woonhuizen
plot10	19 pp eigen terrein
stedelijk erf	23 pp kort parkeren
	25 pp vergunning parkeren
Sluistraat	van 6 naar 12 pp (haaks) tbv overloop Raambuurt

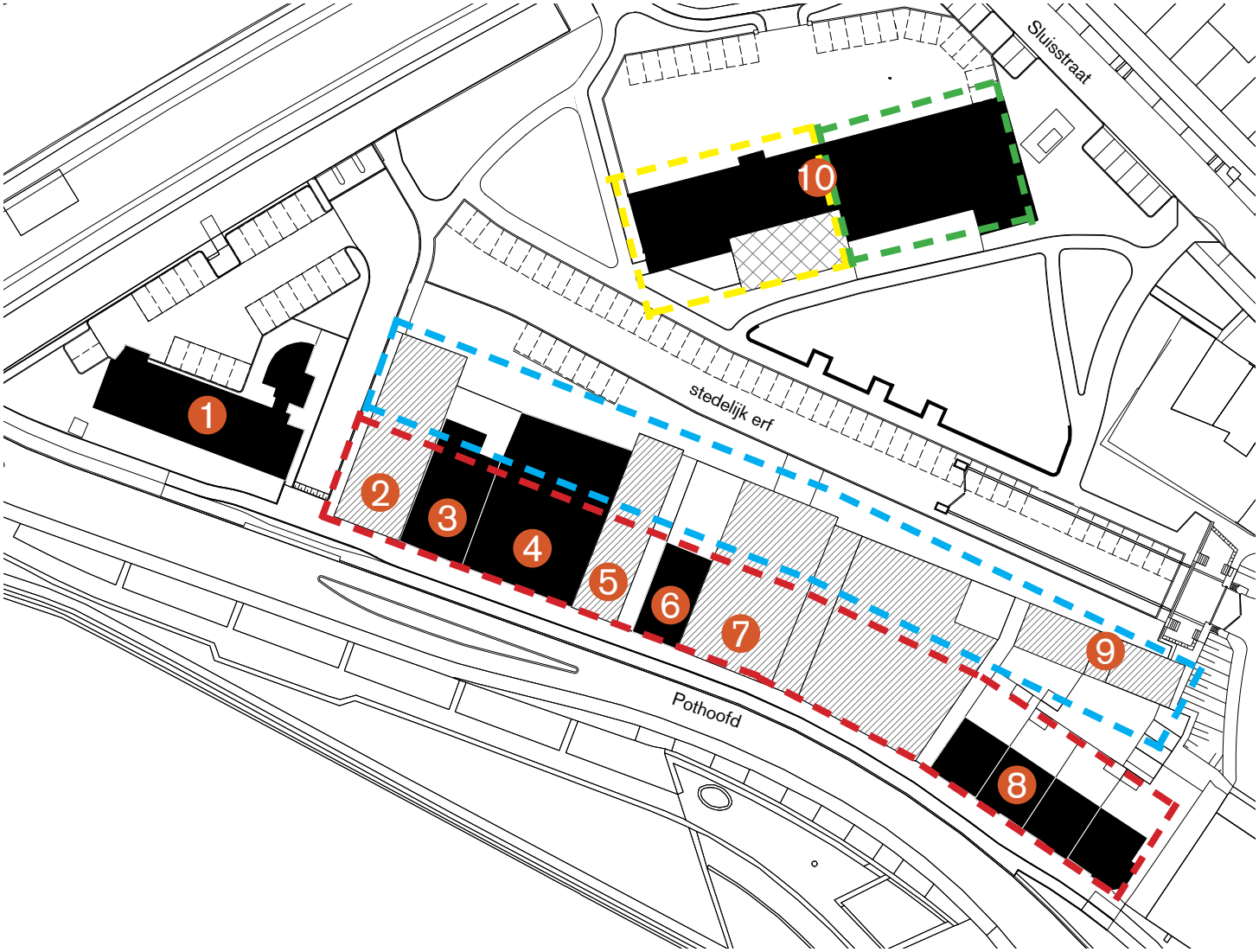
Woonbestemming aan het Pothoofd*
Woonbestemming / Ambachtelijke bedrijvigheid aan het Stedelijk erf **
Horeca categorie 2A***
Maatschappelijke doeleinden en Horeca categorie 2B**** (bijvoorbeeld een koffiebar, bistro, restaurant of hotel)

** Wonen met inbegrip van
eventueel beroep aan huis (zoals overal waar mag worden gewoond)
eventueel Bed and Breakfast (idem)
eventueel kleinschalige kinderopvang (idem)

** Ambachtelijke bedrijvigheid 'Sluiskwartier'
Vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt zijn hier tevens de volgende niet-woonfuncties denkbaar
- Beroepsonderwijs
- Cultuur en ontspanning - begane grond
- Dienstverlening - begane grond
- Kantoor (met ander te bepalen oppervlakte)
- Maatschappelijk

*** Horeca Categorie 2A
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn (bijvoorbeeld: bar, bier/wijnhuis, café, proeflokaal)

**** Horeca Categorie 2B
Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven open te zijn (vooral verstrekking etenswaren en maaltijden).



beeldkwaliteitplan

beeldkwaliteit nieuwbouw Pothoofd

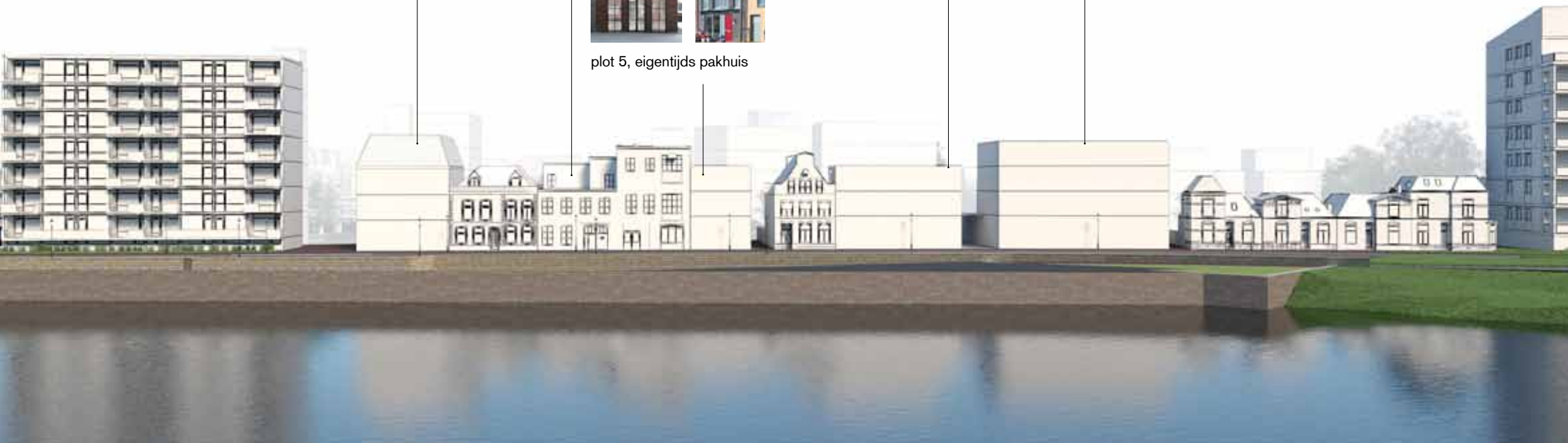
De ontwikkelzone omvat een mix van cultuurhistorisch waardevolle panden en nieuwbouw van ‘werkhuizen’, passend in de bestaande korrel en historische context. Deze mix vormt een ensemble tussen de in de afgelopen decennia gerealiseerde grootschaliger woningbouw aan het Pothoofd (Panoramaflat en Pothoofdflats) en bepaalt het gezicht van het Sluiskwartier vanaf de IJssel gezien. De architectuur van de nieuwbouw in het Sluiskwartier refereert op een eigentijdse manier aan het verleden en kenmerkt zich door een mix van woonhuizen en industriële architectuur. De referentiefoto’s per plot op deze en de volgende pagina illustreren de gewenste uitsraling van de nieuwbouw aan de Pothoofdzijde en aan de stedelijk erf zijde en hoe deze zich verhoudt tot de bestaande en te handhaven panden.

plot 4, optie voor 'add on' op De Boze Goudvis. Raanvoorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in het kavelpaspoort

plot 7, stoere industriële architectuur, bouwmassa: een samenhangend ensemble waarbij mogelijk een extra steeg aan het plan wordt toegevoegd, of een gebouw met voldoende geleding en accenten

plot 2,
moderne vertaling van 19e eeuws woon-werkpand, bebouwing met een kap

plot 5, eigentijds pakhuis



beeldkwaliteit nieuwbouw stedelijk erf

Het hart van het Sluiskwartier wordt gevormd door het ‘stedelijk erf’: Een open middengebied welke een ruimtelijke relatie met de buitengracht legt en van waaruit zicht op de Lebuïnustoren is. De (nieuwe) (werk)woningen en kleine bedrijvigheid flankeren deze zone. De woningen en bedrijven aan het stedelijk erf vormen samen een bijzonder stedelijk woonmilieu tussen het Pothoofd en de Raambuurt.

plot 7, stoere industriele architectuur, een ensemble van bouwdelen met een levendige plint met entrees en voorzieningen en/of woonorienttatie

plot 9, eigentijdse (pak)huizen

plot 10, optie alzijdig vormgeven en eigentijdse nieuwbouw

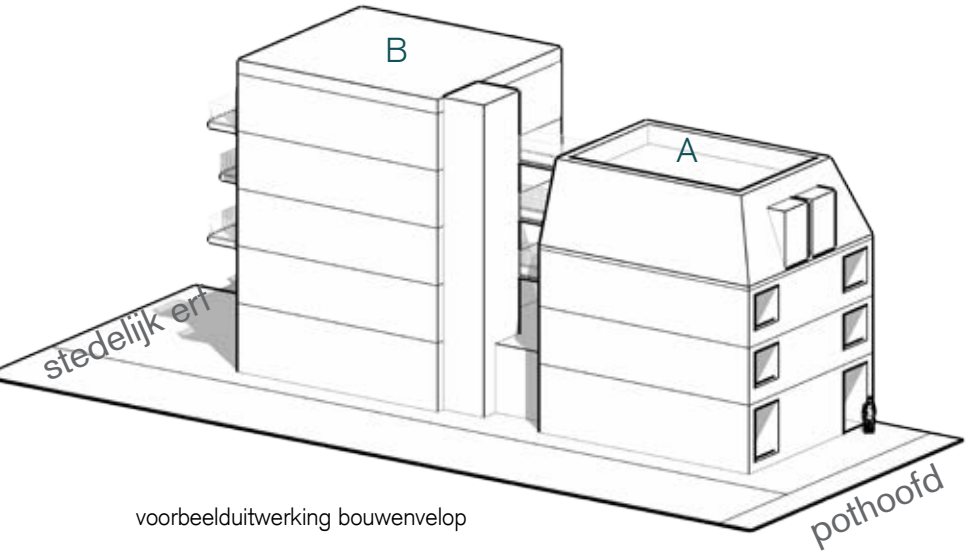
plot 5, eigentijds pakhuis

plot 2, moderne vertaling
19e eeuws woon-werkpand

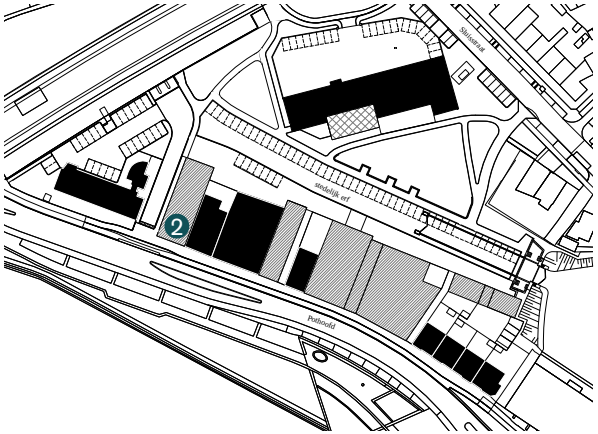
Voor het uitwerken van de ontwikkelplots zijn per plot specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van bijvoorbeeld afmetingen, positionering functies, vormgeving en materiaalgebruik vastgelegd in een kavelpaspoort. Het Supervisieteam toetst alle ontwerpen ‘in de geest van de beoogde identiteit’ zoals beschreven in dit BKP en de kavelpaspoorten. De opgestelde criteria zijn daarbij richtlijnen voor het gesprek. De te behouden panden worden behandeld als cultuur historisch waardevol object. Er zijn een aantal algemene richtlijnen:

- Architectuur van de nieuwe panden is gestoeld op een hedendaagse interpretatie van industriële architectuur of klassieke woonhuizen. Historiserende bouwstijlen in de vorm van imitaties van bijvoorbeeld grachtenpanden, pakhuizen of statige herenhuizen zijn hier niet toegestaan.
- Alle panden dienen in de rooilijn en over de volle breedte van de kavel gebouwd te worden tenzij uitzonderingsmogelijkheden hiervoor vermeld zijn in het kavelpaspoort.
- Bebouwing op kavels waarvan zowel de voorste als de zijdelingse perceelgrens aan de openbare ruimte grenzen zijn beeldbepalend en dienen te worden vormgegeven met twee voorgevels. Dat wil zeggen dat bij deze woningen geen blinde gevel aan de openbare ruimte wordt toegestaan. De gevel kan worden verlevendigd door ramen en/of deuren aan te brengen. De materialisering van de voorgevel wordt de hoek om doorgezet naar de zijgevel.
- De begane grond van de nieuwe panden heeft een hoogte van 3,6 meter (tenzij anders vermeld in de kavelpaspoorten). Deze hoogte is afleesbaar in de gevels.
- Gevels van de begane grond verdieping zijn open van karakter en tonen de achterliggende functie. Hoofdentree(s) van (boven)woningen zijn representatief en uitnodigend.
- Uitkragende delen aan de Pothoofd zijde niet zijn toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen als daklijsten en dorpels of daar waar benoemd in het kavelpaspoort. Balkons zijn inpandig en maken onderdeel uit van het hoofdvolume.
- Aan de stedelijk erfzijde zijn voor plot 2 en 7 uitkragende delen tot maximaal 1,8 meter tbv balkons vanaf de tweede verdieping toegestaan, deze zijn een integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Uitkragende geveldelen binnen de daarvoor geldende richtlijnen zijn mogelijk voor alle plots (aan de Pothoofdzijde maximaal 0,5 meter en aan het stedelijk erf maximaal1,5 meter).
- Borstweringen tbv een eventueel dakterras zijn integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Het materiaalgebruik is flexibel en de gevels zijn goed gedetailleerd. Toepassing van moderne, innovatieve en duurzame materialen versterkt de individualiteit van de panden en draagt bij aan een hedendaagse en toekomstbestendige binnenstadswijk. Kunststof ramen en kozijnen zijn niet toegestaan.
- Natuurinclusief bouwen is uitgangspunt.
- Techniek tbv duurzame installaties wordt uit het zicht geplaatst, bij voorkeur inpandig, of is geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.
- Fietsparkeren, bergingen en eventuele containerruimten zijn inpandig.

moderne vertaling van 19e eeuws woon-werkpand



voorbeelduitwerking bouwenvelop



Pothoofd 109 - Deventer Stoomboot Maatschappij

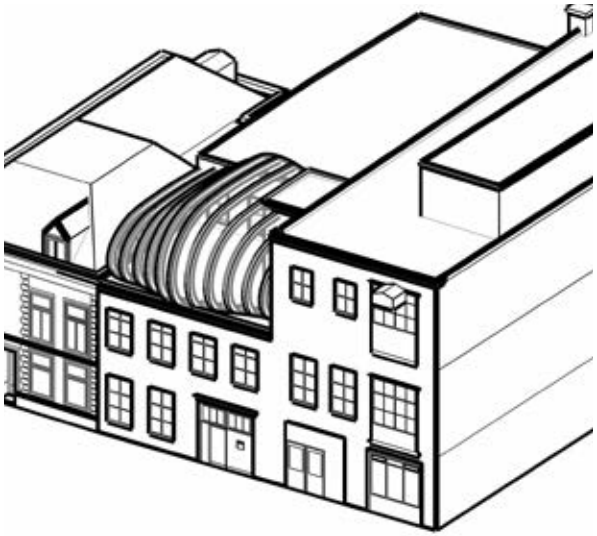
Het DSM pand was gebouwd aan het einde van de negentiende eeuw. De Deventer Stoomboot Maatschappij, die onder meer op Amsterdam voer had er een pakhuis en kantoor, de bovenverdieping werd bewoond. Het gebouw is van belang vanwege de gecombineerde woon- en bedrijfsfunctie en de verbinding met de scheepvaartgeschiedenis van Deventer.

Voor het nieuwbouwontwikkelplot 2 dient inspiratie geput te worden uit de oorspronkelijke verschijningsvorm van dit gebouw tav korrelgrootte, architectuur, materialisering en eventueel zelfs gevelreclame.

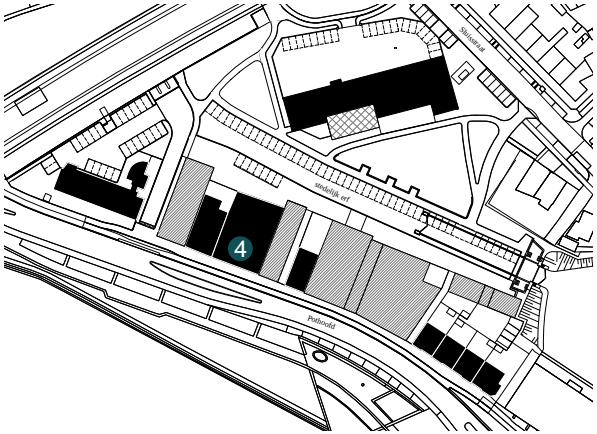
beeldkwaliteit Pothoofd: Hoofdgebouw A refereert in haar verschijningsvorm aan het DSM gebouw. en heeft een schildkap. De gevels grenzend aan het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling. Balkons maken onderdeel uit van het hoofdvolume.

stedelijk erf: Hoofdgebouw B is 5 laags met een plat dak en de uitstraling van een bedrijfspand. De gevels grenzend aan het openbaar gebied hebben een representatieve uitstraling. Aan de stedelijk erfzijde zijn uitkragende balkons toegestaan (maximaal 1.8m). Indien een hoofdentree gerealiseerd wordt aan de aanrijroute moet de rooilijn terugliggen.

optie voor eigentijds vormgegeven optopping, in contrast met het bestaande erfgoed.



voorbeelduitwerking bouwenvelop optopping



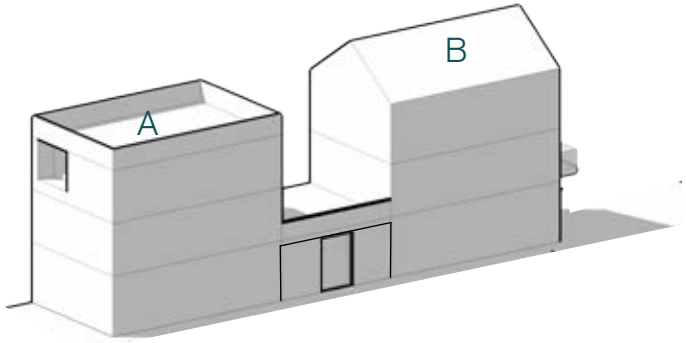
De Boze Goudvis is een zeer beeldbepalend pand, te behouden en te restaureren met behoud van de sfeer en ziel.

Mogeljikheid wordt geboden tot optoppen op het twee laagse bouwdeel aan Pothoofdzijde.

Voorwaarde is dat hier een eigentijdse eye catcher gerealiseerd wordt en de opbouw als zelfstandig en onderscheidend bouwdeel is vormgegeven.

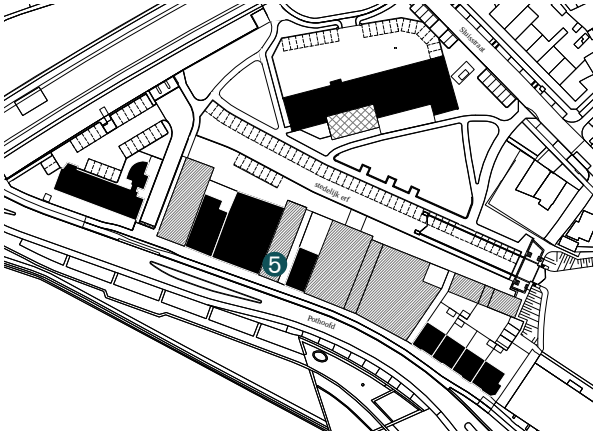
De voet van de optopping blijft achter de daklijn. Een overkraging aan de straatzijde tot maximaal 0,5 meter is toegestaan. De hoogte van de optopping is maximaal 4.5 meter.

eigentijds pakhuis



voorbeelduitwerking bouwenvelop

pothoofd



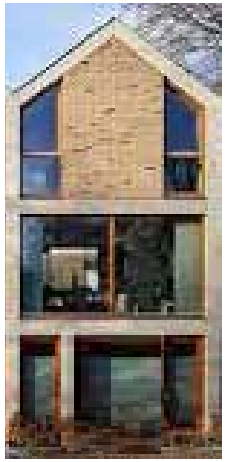
referentie architectuur: robuuste, stoere industriele uitstraling

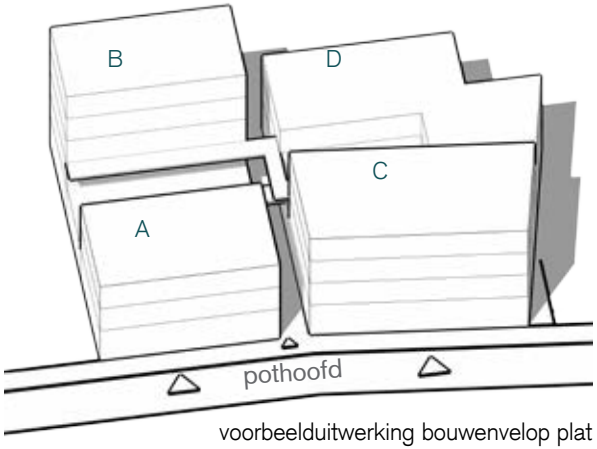
er zijn ramen en (entree) deuren in de gevels aan de steeg

gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functies

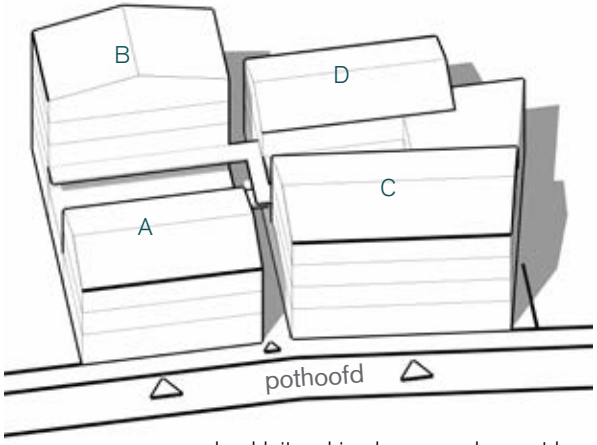
de architectuur van bouwdelen aan Pothoofd (A) en stedelijk erf (B) kan verschillen

aan het stedelijk erf zijn een kap en uitkragingen toegestaan

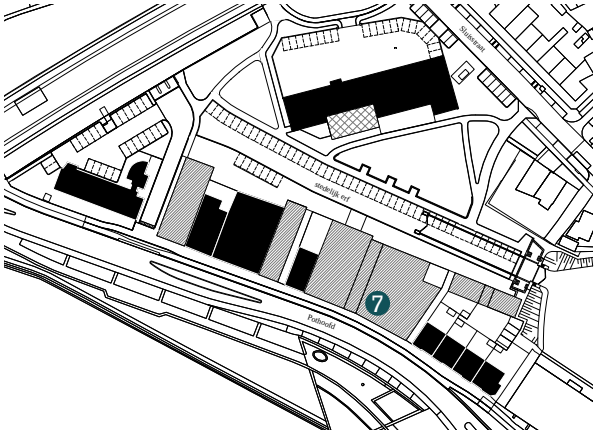




voorbeelduitwerking bouwenvelop plat



voorbeelduitwerking bouwenvelop met kap



industriële architectuur

Referenties architectuur: robuust, stoer, industrieel.

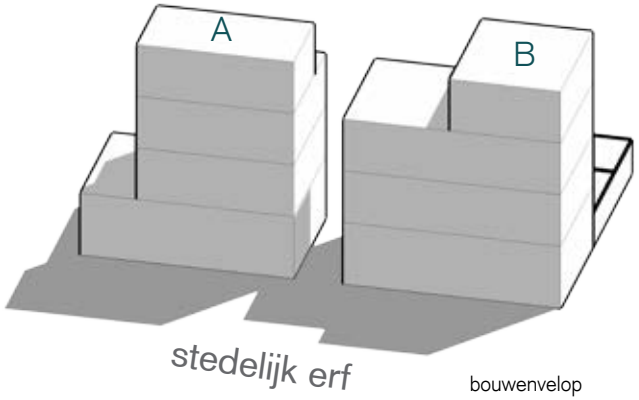
De bouwdelen A, B, C en D hebben een sterke architectonische samenhang en elk een heldere hoofdvorm.

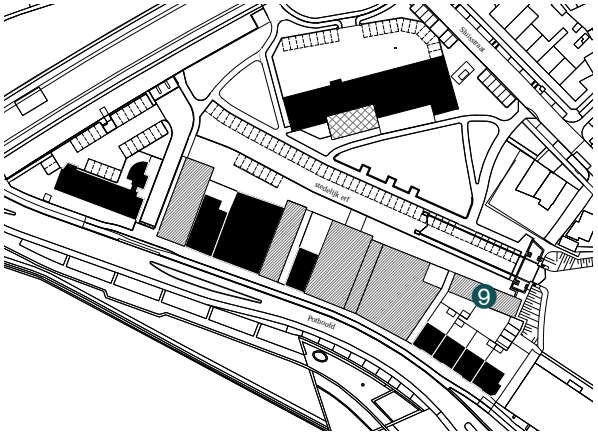
Op het plot kan een steeg vanaf Pothoofd en stedelijk erf naar een binnenhof aangelegd worden.

Ramen en deuren aan de steeg

Gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functies.

eigentijdse (pak)huizen





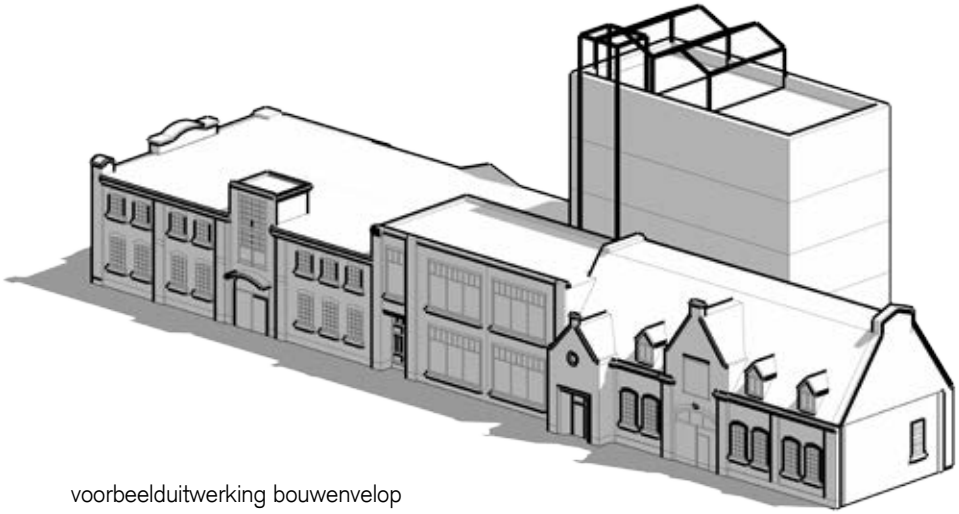
Op de vierde bouwlaag kan op de in de bouwenvelop aangegeven plek een gebouwaccent gerealiseerd worden.

Uitkragingen over het stedelijk erf zijn binnen randvoorwaarden toegestaan.

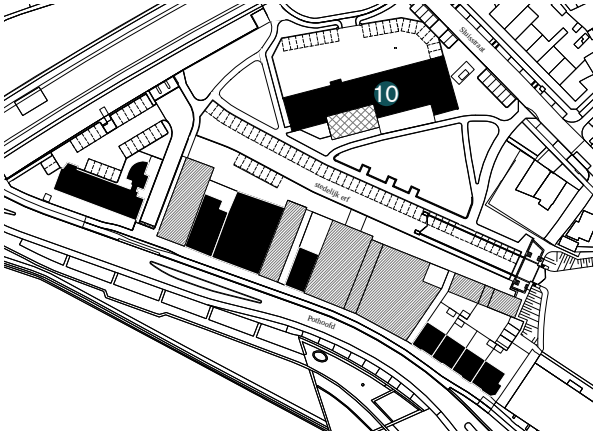
De architectuur is stoer en eigentijds en heeft een uitgesproken identiteit.

Gevels van de begane grond verdieping zijn transparant en uitnodigend en tonen de achterliggende functies.

optie uitbreiding Ten Zijthoffcomplex met eigentijdse nieuwbouw



voorbeelduitwerking bouwenvelop



zorgvuldige aansluiting op te handhaven bebouwing

uitkragingen buiten het bebouwingsvlak tot 1.2m toegestaan

op plot 10 is de mogelijkheid voor uitbreiding bestaand vastgoed met alzijdig vormgegeven en eigentijdse nieuwbouw

50% van het dak kan plek bieden aan een rooftop om bijvoorbeeld een daktuin te ontsluiten

De sfeer en materialisering van het Pothoofd en andere locaties langs de buitengracht worden doorgezet in het stedelijk erf: De rijloper, de parkeervakken en het erf tot aan de rooilijnen van de plots worden uitgevoerd in natuursteen keien, zoals toegepast op de kade aan het Pothoofd. De voetpaden en de autotoegangsweg worden uitgevoerd in gebakken klinkers in dezelfde kleur als de klinkers aan het Pothoofd. Ter plaatse van de parkeerplaatsen is de functiemarkering van de plekken ondergeschikt en aangebracht in de vorm van punaises en (anti) parkeerbuizen.

Straatverlichting en nietjes ten behoeve van fietsparkeerplekken in het gebied worden uitgevoerd in cortenstaal en hebben een modern en industrieel karakter in aansluiting op de identiteit van het gebied. De parkpaden worden in dezelfde klinkers als de voetpaden om de ontwikkelplots uitgevoerd, wat samenhang in het hele gebied geeft. Het voetpad achter de parkeerstrook langs maakt deel uit van de parkpadenstructuur.

de sfeer van het Pothoofd wordt doorgezet in het stedelijk erf

materiaal referenties klinkers

natuurstenen keien

zitrand aan parkzone

referentie straatverlichting

Het stedelijk erf wordt deels gebruikt voor parkeren, maar biedt tevens ruimte om geannexeerd te worden door aanwonenden en andere gebruikers van de plots. Deze ruimte is en blijft eigendom van de gemeente. De buitenruimte vóór de eigen plot kan door aanpalende bewoners/bedrijven worden gebruikt mits elementen (meubilair, kunst, etc.) mobiel/los geplaatst zijn.

De plots met een tuin grenzend aan het stedelijk erf hebben een gemetselde tuinmuur van 2,2 meter hoog als erfafscheiding naar de openbare ruimte. Plots grenzend aan het stedelijk erf kunnen onder voorwaarden ruimte een geveltuin aan het erf maken (randvoorwaarden hiervoor zijn nader uitgewerkt in de kavelpaspoorten. Op de plekken aan het stedelijk erf waar bomen zijn of worden geplaatst geldt een instandhoudingsverplichting.

functies in de plinten nodigen uit tot gebruik van de buitenruimte

referenties mobiele inrichting stedelijk erf als buitenruimte voor de plots

plantenbakken op het stedelijk erf

gemetselde erfafscheiding

gemeente Deventer

opdrachtgever

gemeente Deventer

postbus 5000

7400 GC Deventer

sacon

Burg. Roelenweg 28

8021 EW Zwolle

T 038-4221050

info@sacon.nl

www.sacon.nl