



# DEVENTER, ST. JOSEPHLOCATIE

ONTWIKKELPERSPECTIEF - 7 JULI 2021

## INHOUDSOPGAVE

ONTWIKKELLOCATIE.....	3
ANALYSE OPGAVE.....	4
hoven op het carinovaterrein	
woonstraten rondom de locatie	
STEDENBOUW.....	8
stedenbouwkuindig schetsplan	
randvoorwaarden nieuwe ontwikkeling	
hof als inspiratie	
concept	
een gevarieerd programma	
gevarieerde bebouwing met een sterke samenhang	
overgangsgebied met eigen identiteit	
nieuwbouw op een tapijtje	
hoogteverschil - te behouden bomen	
parkeren	
profielen	
hoven	
groenzones	
materialisatie	
parkeren	
erfafscheidingen	
inpassen voorzieningen	
ARCHITECTUUR.....	26
Carinova als inspiratie	
omliggende woningen als inspiratie	
bouwstenen voor een gevarieerd en samenhangend Carinova	
Carinova als een herkenbare entiteit met een mooie gradiënt naar de omgeving	
ingrediënten architectuur	
Carinova als een herkenbare entiteit - een kloeke baksteenarchitectuur als basis	
gevels met een mooie gelaagdheid en aandacht voor detail	
nieuwe invulling slaat een brug tussen strengen kloosterarchitectuur en losse woningen in het groen	
een gevel met twee gezichten	
kloeke appartementengebouwen verankeren het plan in de omgeving	
individuele aangekapte volumes begeleiden de groene woonstraten	
een natuurlijk keurenpalet dat aansluit op de omgeving	
groene erfafscheidingen passend in de omgeving	
keerwanden overzicht	
COLOFON.....	43

## ONTWIKKELLOCATIE

De ontwikkellocatie is gelegen aan de noordoostzijde van Deventer in de wijk Keizerslanden. Het groene karakter van het aangrenzende landschap reikt tot aan het gebied.

De ontwikkellocatie grenst aan de westzijde aan het terrein van St. Jozef met moderne en monumentale hoven. Het plangebied wordt aan de zuidoost en noordoostkant begrensd door de groene woonstraten Robert Kochlaan en Gerard van Swietenstraat, met langs de Robert Kochlaan een stevige groenzone van volwassen bomen. De noordwestelijke grens wordt gevormd door de Louis Pasteurstraat met daaraan het Boerhavenplantsoen. Aan de zuidwestkant ligt de Van Oldenielstraat, de hoofdontsluitingsader van het gebied.



LOCATIE ST. JOZEF



ONTWIKKELLOCATIE NAAST ST. JOZEF

## OUDE SITUATIE MET PLANGEBIED



## NIEUWE SITUATIE MET PLANGEBIED



## ANALYSE OPGAVE

### Huidige situatie

- contrast in schaalverschil
- grote bebouwingscomplexen versus kleine korrel
- veel verharding
- weinig relatie met aangrenzend plantsoen



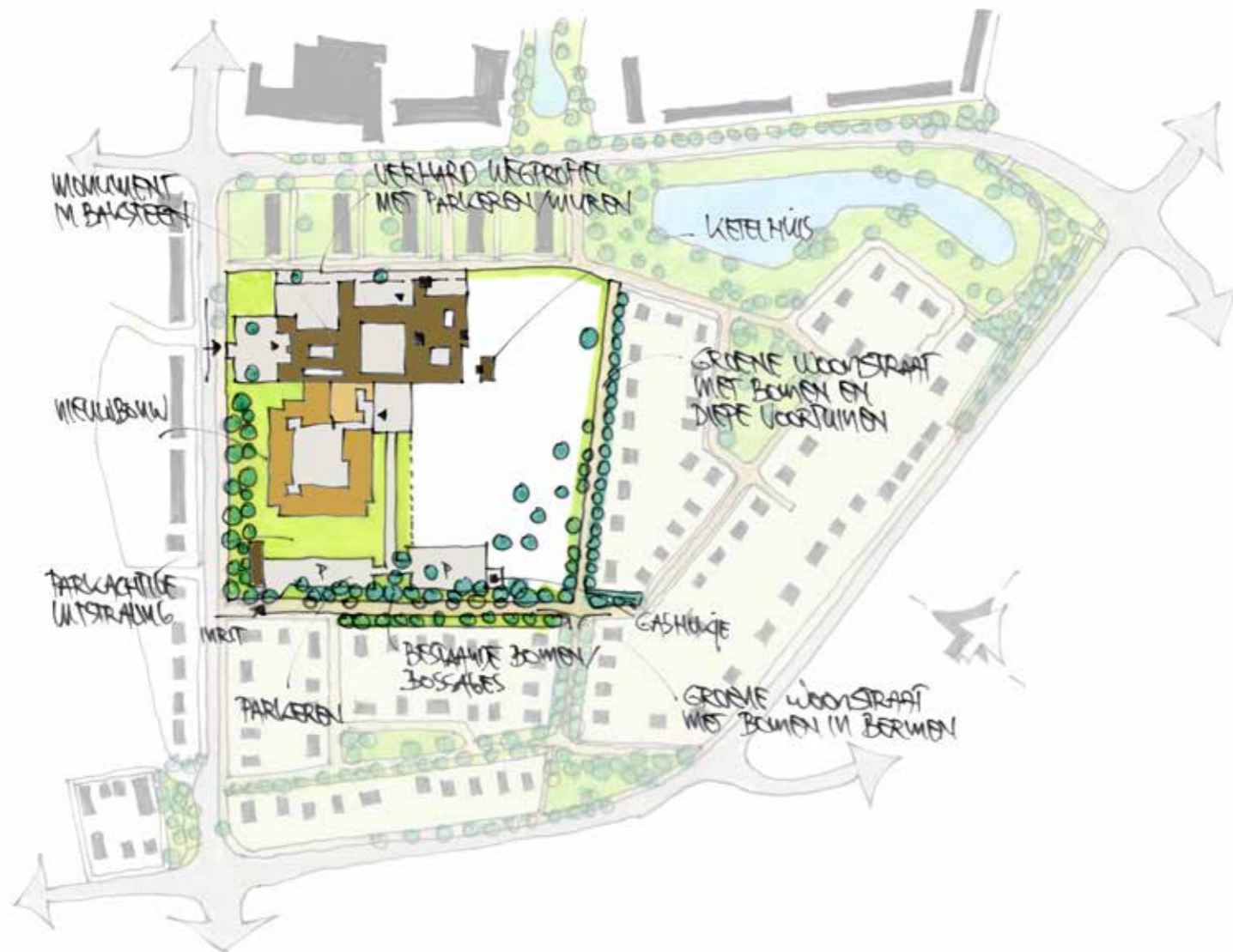
### Huidige situatie na sloop bebouwing op ontwikkellocatie

- gelijdelijke overgang tussen de hoven en aangrenzende kleine korrel
- meer lucht in de bebouwingsstructuur
- minder verharding
- toevoegen van groen
- relatie versterken met aangrenzend plantsoen



## Locatie

- Sint Jozef met monumentaal klooster in baksteenarchitectuur
- moderne nieuwbouw aan zuidzijde
- verhard wegprofiel met parkeren en bomen langs de Louis Pasteurstraat
- ketelhuis inpassen
- grootschalige parkeerterreinen aan zuidzijde
- parkachtige uitstraling
- groene woonstraten met bomen en diepe voortuinen Robert Kochlaan en Gerard van Swietenstraat
- brede groenzone met bomen en bossages langs de Robert Kochlaan



## Combinatie van sferen

- oud en nieuw als een samenhangend ensemble
- groene woonstraten met ingetogen baksteenarchitectuur met zadeldaken aan zuidoostzijde
- park aan noordoostzijde



## HOVEN OP HET CARINOVATERREIN

- complex van interne en openbare hoven
- omgeven door bebouwing
- robuuste, sobere baksteenarchitectuur
- kappen zonder overstekken



## WOONSTRATEN RONDOM DE LOCATIE

- groene woonstraten
- groene erfafscheiding
- ingetogen baksteenarchitectuur
- zadeldaken met dakoverstekken



# STEDENBOUW







## STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN

Na analyse van de locatie, het vigerende bestemmingsplan, de Gemeentelijke input op de reeds besproken plannen, overleggen met Rentree & Carinova en het Handelingsperspectief hebben wij de volgende uitgangspunten benoemd als basis voor ons concept en onze aanpak:

- Creëren van een gezonde en prettige omgeving voor de mens, met aandacht voor behoud van het groene karakter.
- Variatie in het woningaanbod.
- Duurzaam en Natuurinclusief.
- Goede inpassing tussen bestaande bebouwing.
- Monumentale bebouwing weer centraal zetten.
- Stimuleren sociale interactie.
- Creëren draagvlak in de omgeving.
- Inpassen van de parkeervraag in een aantrekkelijke openbare ruimte.

Samen met BGSV Bureau voor Stedenbouw en MIX architectuur hebben we het concept verder uitgewerkt tot een schetsplan. Dit schetsplan hebben wij besproken met onze voorkeursafnemer van de huurwoningen Woningstichting Rentree en met onze contractpartner Carinova. Beiden hebben toegezegd in dit plan de basis te zien tot verdere samenwerking.

## RANDVOORWAARDEN NIEUWE ONTWIKKELING

Voor de ontwikkeling hebben we de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

### Doelgroepen

Vanuit het handelingsperspectief ligt er een uitgesproken wens om te streven naar een kwalitatief programma en een gevarieerd woningaanbod.

We hebben op basis daarvan 3 doelgroepen gedefinieerd:

- Sociale huur
- PG zorg
- Vrije sector koopwoningen

### Hoogteverschil

In het gebied is een aanzienlijk hoogte verschil aanwezig:

- De locatie loopt van noord naar zuid af
- Het verschil is ongeveer 1m

Hoogteverschillen worden opgelost met oog voor toegankelijkheid van mindervaliden.

### Bomen en waardevol groen

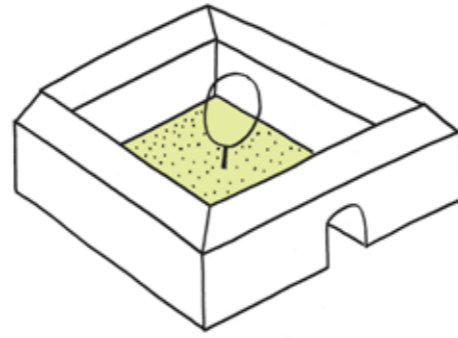
Het terrein heeft een groen karakter. Hier gaan we zorgvuldig mee om:

- Diverse bomen aan de randen van het gebied: zoveel als mogelijk bewaren.
- Diverse fraaie bomen elders op het terrein: indien mogelijk inpassen.
- Aanvullen met nieuwe bomen op plekken waar voldoende ruimte is om tot volwassen bomen uit te kunnen groeien.

## HOF ALS INSPIRATIE

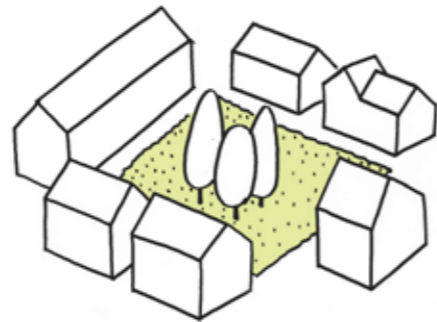
Omsloten prive hoven:

- hof omringd met bebouwing of muur
- veilig en besloten
- bebouwing met een dubbele oriëntatie
- poort of toegang
- inrichting hof loopt tot aan de gevel



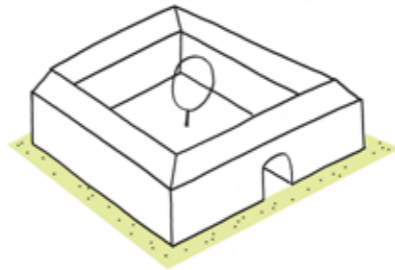
Bebouwing rondom een groene hof

- losse bouwvolumes vormen een ensemble
- omsluiten losjes de open ruimte
- bebouwing georiënteerd op het hof



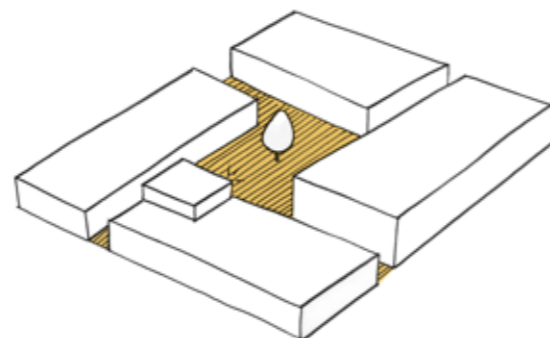
Groene omlijsting

- omgekeerde hof
- groen aan de buitenzijde om het gebouw



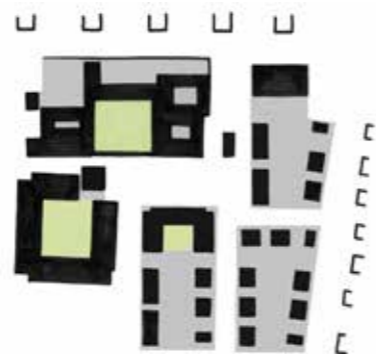
Plein als stenige hof

- straat verbreedt zich
- bebouwing omsluit het hof
- wanden aan en oriëntatie op hof
- groene elementen ipv groene vloer

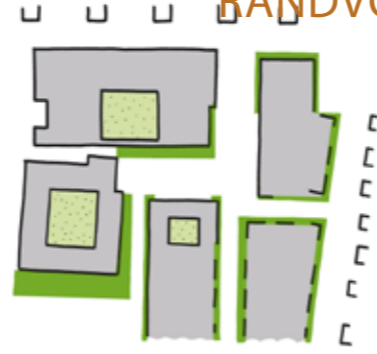


## CONCEPT

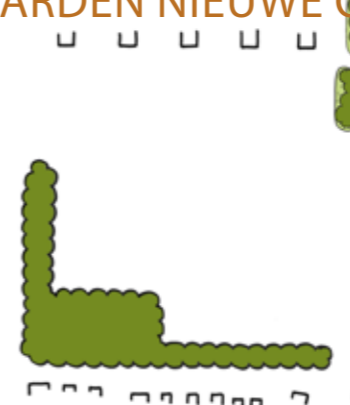
## RANDVOORWAARDEN NIEUWE ONTWIKKELING



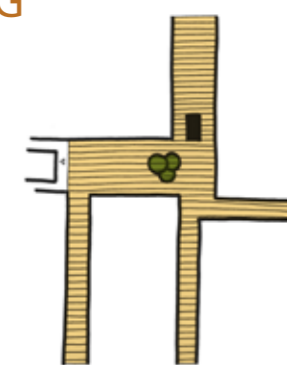
BEBOUWINGSMASSA



BOUWVELDEN MET GROEN



GROENE RANDEN



SAMENHANGENDE BUITENRUIMTE

### Aansluiten bij de omgeving

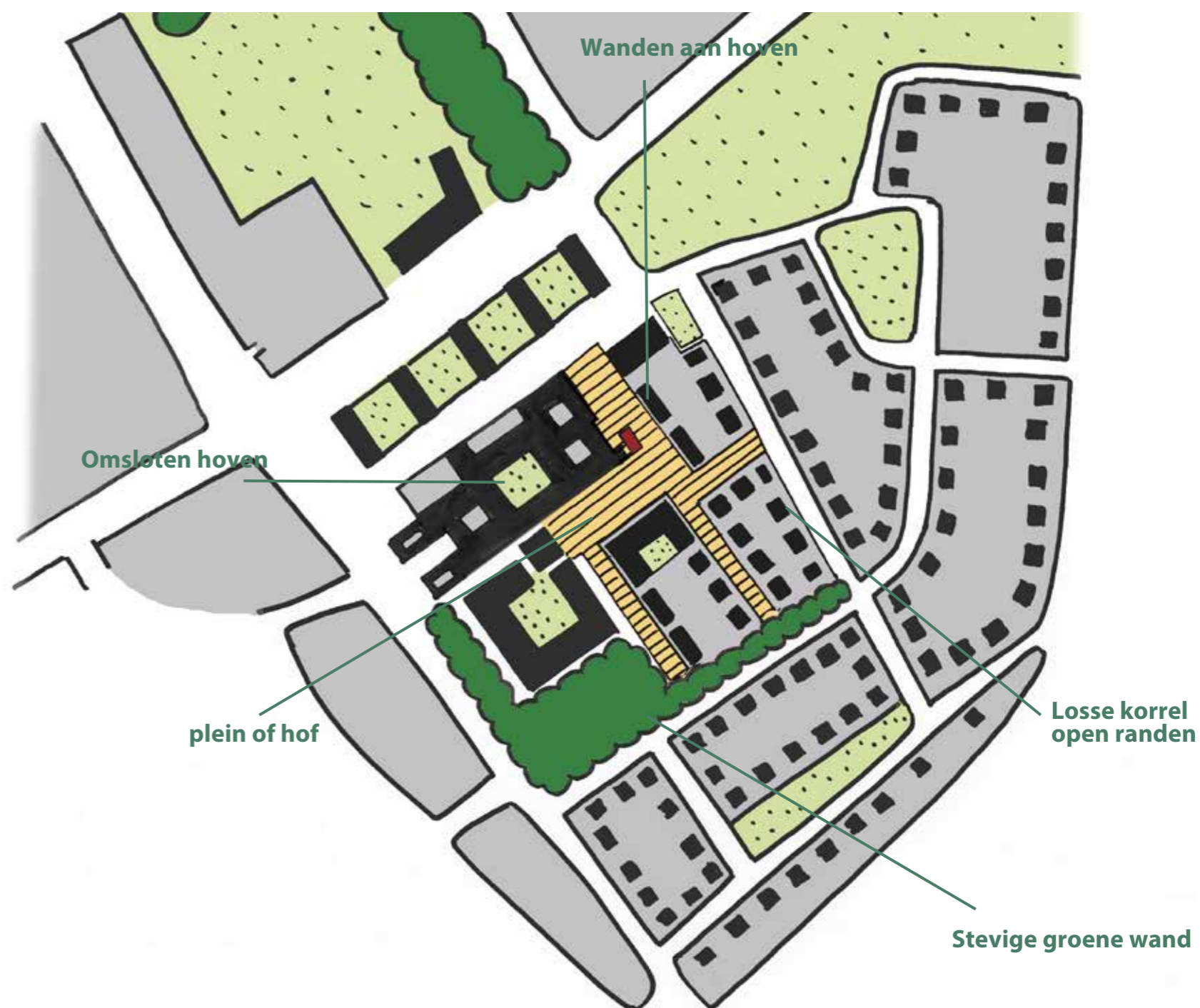
- Bebouwing sluit zowel in massa als in typologie aan op enerzijdes het St Jozefcomplex als op de kleine, losse korrel langs de Gerard van Swietenstraat en de Robert Kochlaan.
- Aaneengesloten bebouwing tegenover St Jozef aan stenige hoven en pleinen.
- Grote gebouwen (appartementen) hebben hun eigen afgesloten hoven.
- Losse, kleinschalige bebouwing aan smalle woonerfjes en omliggende groene lanen.
- Ketelhuis als bijzonder element tussen de oud en de nieuwbouw.
- Groene kaders aan de randen, meer stenig binnenin.

### Groene relaties

- Robuuste bomenlaan aan de Robert Kochlaan zoveel mogelijk behouden.
- Plantsoen op de hoek Louis Pasteurstraat en de Generaal van Swietenstraat, als stapsteen naar Boerhavenplantsoen.
- Voortuinen met groene erfscheiding tegenover villa's van de Generaal van Swietenlaan.
- Groene kaders om het verpleeghuis.
- Groot parkeerterrein groen ingepakt.

### Samenhangende buitenruimte

- Openbaar gebied als een tapijtje tussen de bouwvelden.
- Verbredingen zorgen voor het ontstaan van een hofje en een pleintje.
- Bebouwing vormt de begrenzing van het tapijtje, bomen en het ketelhuis staan erop.
- Eén materiaal voor loopzones, rijbaan en parkeren.
- Architectonisch vormgegeven groen (bakken en vakken).



## EEN GEVARIEERD PROGRAMMA

Uitgangspunt is:

- minimaal 30% sociaal
- financieel haalbaar plan
- differentiatie in typologie

Gestapeld:

Sociaal in de vorm van appartementen

- 42 stuks met galerij ontsluiting rondom een hof
- aansluiten op bouwmassa van het monument

Zorgappartementen:

- 30 in een gebouw met een middengang
- afgesloten tuin/buitenruimte

Grondgebonden:

- vrije sector
- twee onder een kap met garage en parkeren eigen terrein (ca 2/3 van laagbouw programma)
- rijtjes woningen 5,40 m of 5,70 m bij voorkeur in korte rij (4) met waar mogelijk parkeren op eigen terrein of om de hoek
- rijtjes maximaal 6 à 7 geschakeld
- totaal 55 à 60 woningen
- aansluiten op bouwmassa en beeld van de omliggende laagbouw

Het ketelhuis:

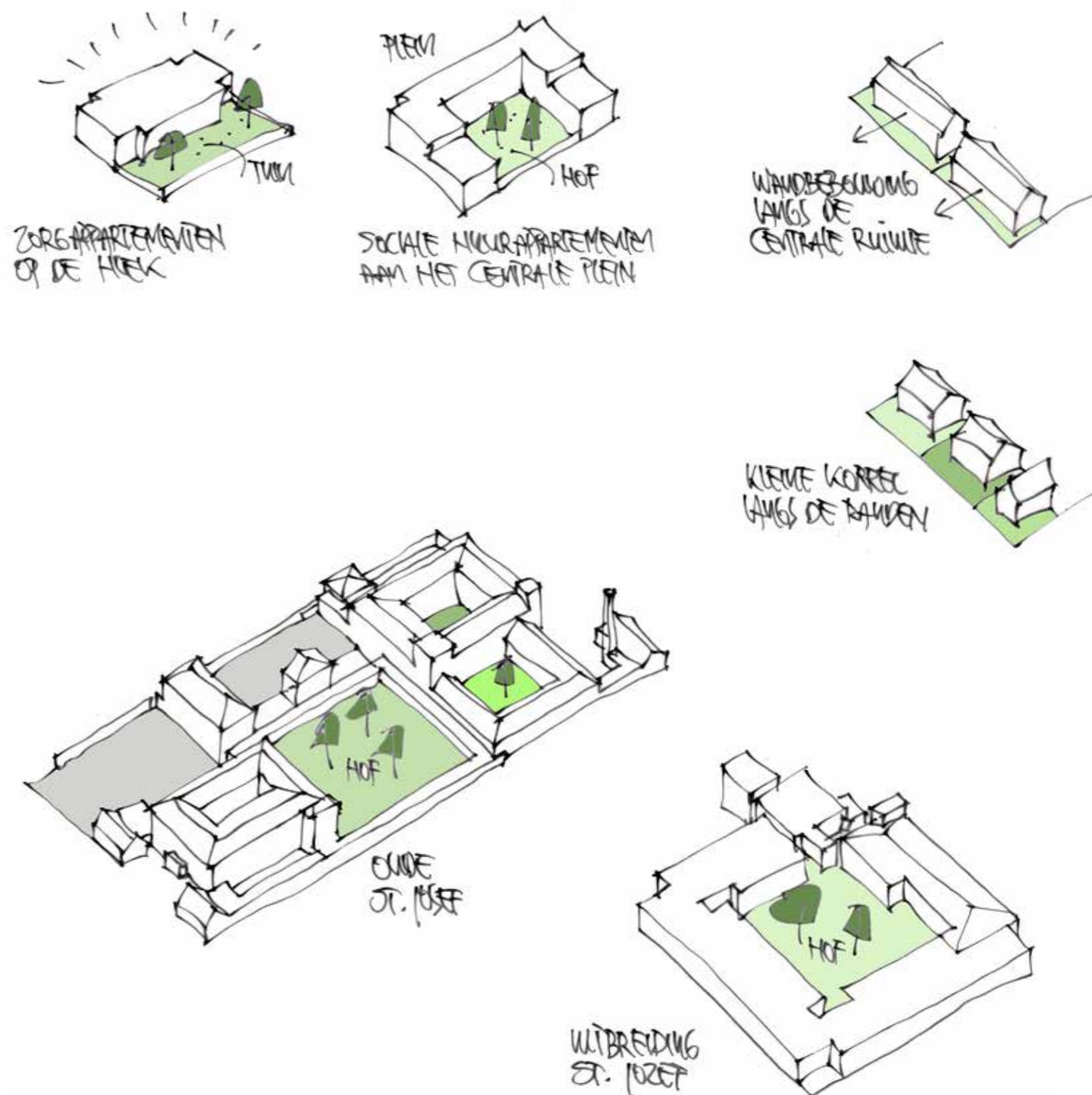
In het ketelhuis is ruimte voor een bijzonder programma; een bijzondere woonvorm, creatieve functie, lichte bedrijvigheid, lunchroom etc. het bestemmingsplan moet voldoende flexibiliteit bieden voor de invulling.

Programma getekend:

- 30 PG eenheden
- 42 kleine appartementen
- 16 rij woningen
- 24 tweekap woningen
- 3 vrijstaand
- totaal 115 woningen

Parkeren:

Voldoende parkeren voor bestaand programma (zorg) en nieuwe woonprogramma. Gebaseerd op de normen van de gemeente Deventer en bezettingsgraad van 85%



## GEVARIEERDE BEBOUWING MET EEN STERKE SAMENHANG



ROBUUSTE BLOKKEN RONDOM EEN BESLOTEN HOF (UITBR. ST. JOZEF)



WANDEN RONDOM DE CENTRALE RUIMTE



KLEINE KORREL LANGS DE RANDEN



ROBUUSTE BLOKKEN RONDOM EEN BESLOTEN HOF



WANDEN RONDOM HET CENTRALE PLEIN

## OVERGANGSGEBIED MET EIGEN IDENTITEIT

### Grote en kleine bouwmassa's

Binnen het gebied wordt een overgang gemaakt van de grote en robuuste bouwmassa's van de gebouwen van Carinova en de kleinere korrel van de woongebouwing daaromheen.

Twee appartementengebouwen en woningen in de rij liggen tegenover en grenzend aan de bestaande gebouwen. Woningen twee aan twee geschakeld en vrijstaand liggen aan de van Swietenstraat en een nieuwe intern straatje. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in 3 bouwblokken, waarbij de bebouwing met voorkanten is georiënteerd op de openbare ruimte.

### Eén identiteit

De ontwikkeling vormt een eenheid met de grote gebouwen van Carinova, zowel de monumentale als de nieuwe.

Samen vormt het een gebied met een eigen en onderscheidende identiteit ten opzichte van de omgeving. Hoewel in de maat en schaal van de bebouwing een geleidelijke overgang gemaakt wordt, vormt de buitenruimte een eenheid, waarbij verschillende plekken aan elkaar geregen worden door een doorgaand tapijt van klinkers.

Het hele gebied vormt een erf waarbij de auto te gast is. Er is subtiel onderscheid tussen loopzones en rijbaan. Parkeren mag alleen in de aangegeven vakken. Grootschalig groen concentreert zich aan de randen van het gebied. Op het erf is er plaats voor kleine bomen en plantvakken.

### Een levendig hart

Het plein/de hof centraal in het ontwikkelgebied is een levendig hart waar verschillende gebruikers en bewoners samenkomen. Hier is de belangrijkste entree van het woonzorg complex gesitueerd en vormt het ketelhuis (met een bijzondere functie) een blikvanger.

Het ketelhuis wordt een 'paviljoen' die vrij in de ruimte staat, geen onderdeel vormt van de bouwblokken maar georiënteerd is op beide hoven.



De nieuwe ontwikkeling en de bestaande bebouwing worden middels plekken en hoven aan elkaar gekoppeld.

1. Hof bij het Ketelhuis

- creëert zicht op het Ketelhuis
- biedt ruimte voor het monumentale pand
- centraal plek voor parkeren, rijbaan rondom

2. Centraal plein

- appartementenblok vormt samen met bestaande bouw ensemble aan het plein
- blok in zichtas vanaf van Swietenstraat
- langzaam verkeersroutes komen hier samen
- hoofdentree verpleeghuis aan plein
- centraal plek voor parkeren, rijbaan rondom
- mogelijkheid voor afzetten van bezoekers

3. Groen pleintje

- koppelt plantsoen aan de overzijde van de Pasteurstraat aan de ontwikkeling op het Sint Jozefterrein.
- zorgt voor een groene kop op de lommerrijke van Swietenstraat
- scheidt afstand tussen het appartementen gebouw en de laagbouw

4. Groene kaders

- voortuinen, hagen en plantvakken worden aaneen geschakeld tot doorgaande groene kaders om de bouwblokken
- groot hoogteverschil rondom verpleegtehuis zoveel mogelijk in het groen oplossen

5. Groen parkeerterrein

- parkeren toevoegen met indien mogelijk behoud van bestaande bomen of toevoegen van nieuwe bomen





## HOOGTEVERSCHIL - TE BEHOUDEN BOMEN | SCHAAL 1 : 1000

Op het plangebied zijn veel bomen aanwezig. Langs de Robert Kochlaan staat een stevige rand van volwassen bomen, die zo veel als mogelijk ingepast worden. Op de noordoosthoek wordt een groen plantsoen toegevoegd die de stepping stone naar het park aan de overzijde vormt. In de buitenruimte worden bomen tussen de parkeerplaatsen en op het erf geplaatst.

Bomen spelen een belangrijke rol in het klimaatbestendig maken van het gebied en het voorkomen van hittestress.

### Hoogteverschil

Het maaiveld van de nieuwe ontwikkeling heeft een hoger gelegen hart op ca. +7.3m NAP. Het peil van het maaiveld loopt vloeiend over in het peil van de bestaande bomen.



Het parkeerterrein aan de zuidwestkant van het plan ligt een stuk lager op +5.5m NAP. Dit peil blijft daar behouden. In de onlangs gerealiseerde ontwikkeling is het terrein opgehoogd, waardoor het aansluit op het peil van het bestaande klooster. Het hoogteverschil wordt opgevangen in een stijl groen talud.

Voor de nieuwe ontwikkeling wordt dit hoogteverschil geleidelijk opgevangen, door de weg op een helling te leggen en op de overgang van de rijwoningen. De helling van de weg is 4%.

Tussen het centrale hof en de nieuwe wostraat is een hoogte verschil aanwezig van ca 30 cm. Dit wordt opgelost met een verhoogde plantenbak. Bij de overige wegen loopt het hoogteverschil geleidelijk op via een natuurlijk afschot.



+6,40m NAP

-  bestaande bomen in openbare ruimte
-  nieuwe bomen

## PARKEREN SCHAAL 1 : 1000

Parkeren vind plaats in de straat, op parkeerterreinen en op eigen terrein.

De prive garages bij laagbouw worden zodanig gepositioneerd dat op eigen terrein veelal twee parkeerplaatsen achter elkaar of naast elkaar mogelijk zijn.

De westzijde van de Gerard van Swietenlaan wordt opnieuw ingericht om hier plek te maken voor langsparkeren. Ook het parkeerterrein van Carinova wordt opnieuw ingericht zodat meer parkeerplakken mogelijk zijn.

In de twee hoven wordt geparkeerd door bezoekers van Carinova en door bewoners.

Rekeninghoudend met de parkeernormen van de gemeente zal er een aanzienlijke hoeveelheid parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd.

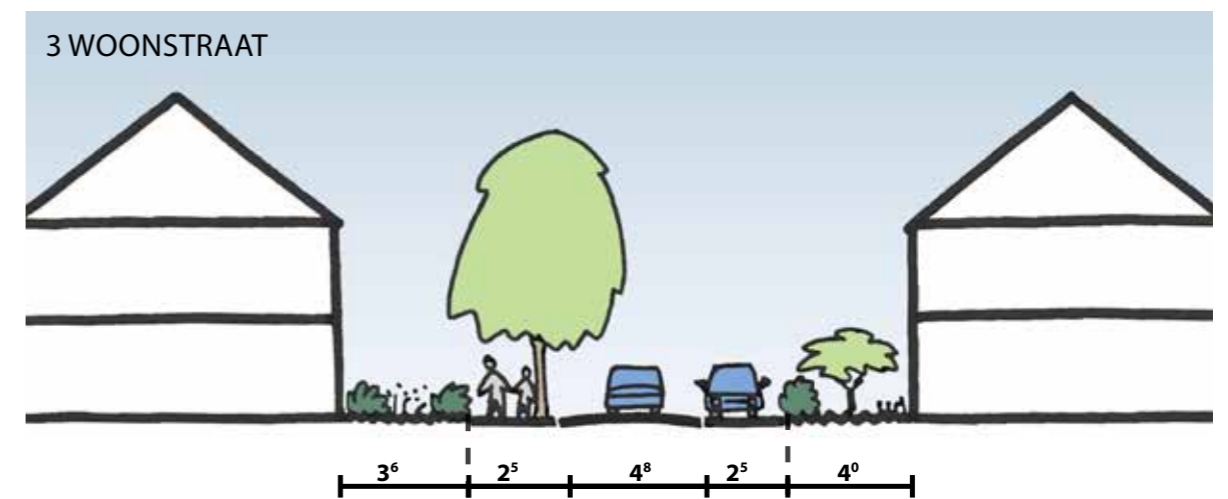
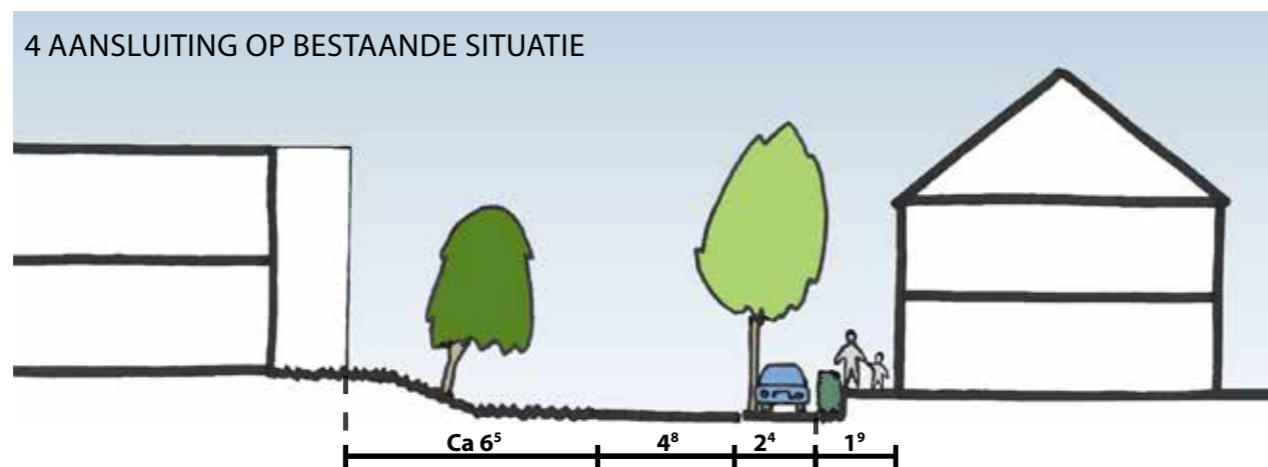
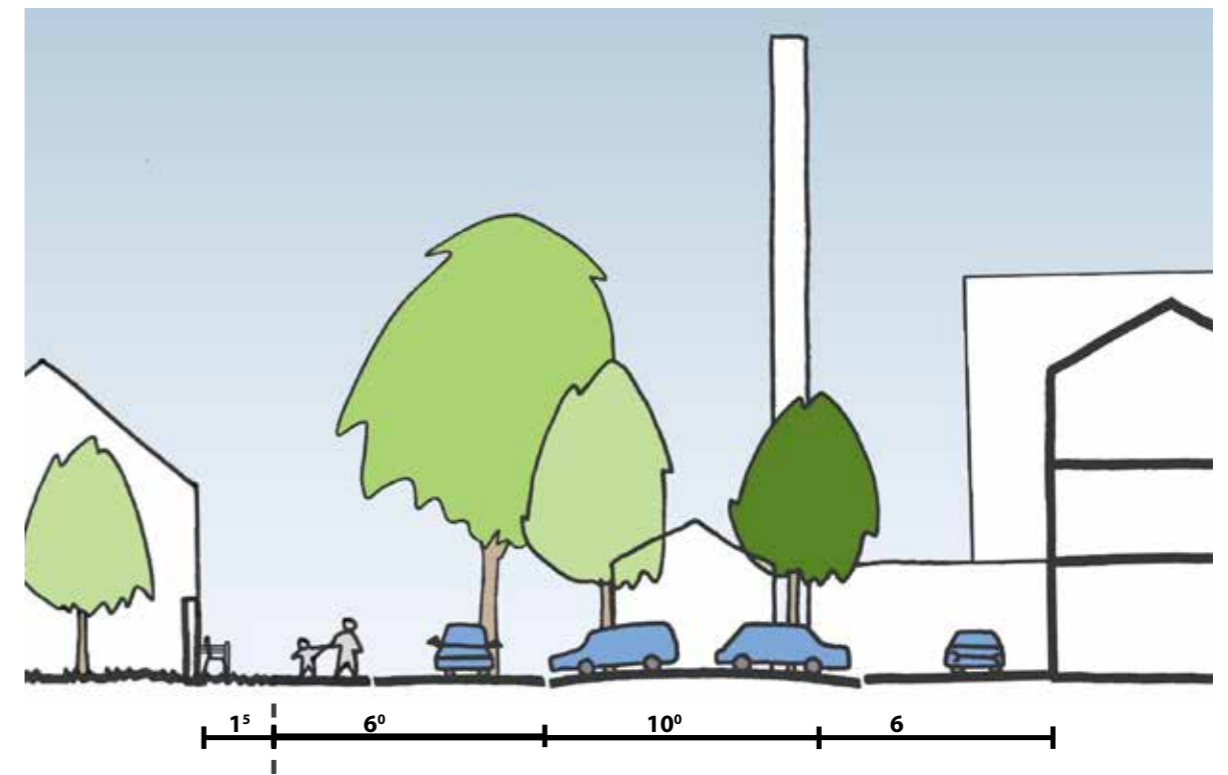
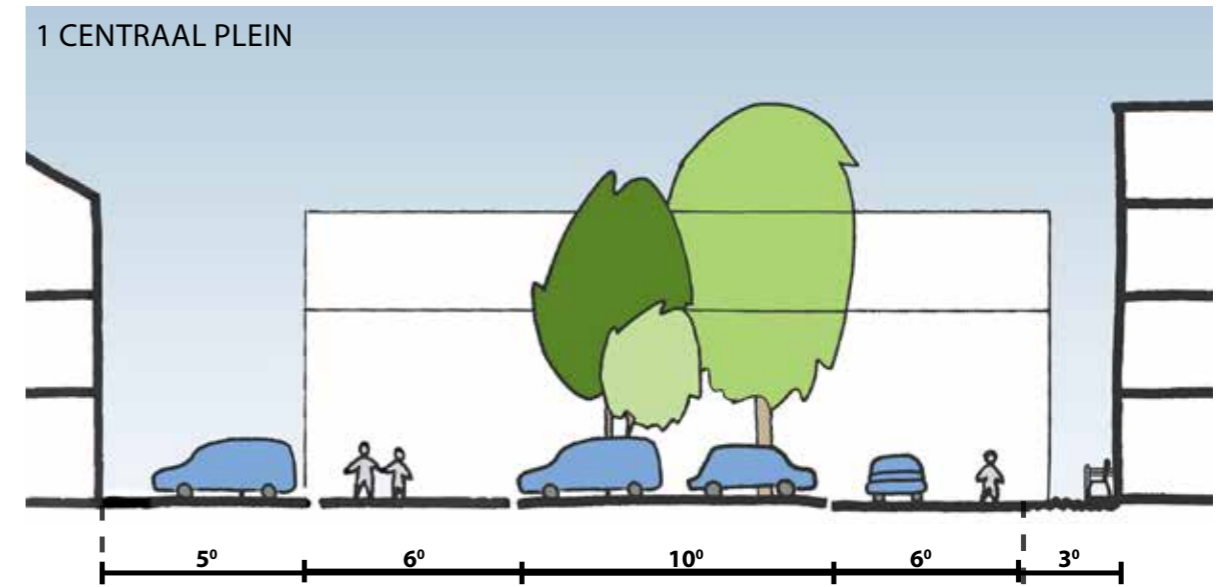
Wanneer uit wordt gegaan van een bezettingsgraad van 85% kan er een reductie plaatsvinden op het maximale aantal. In de uitwerking zal bekeken worden waar dit het beste kan. Bij voorkeur daar waar het de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte vergroot, de monumentale bebouwing daardoor markanter aan het openbaar gebied komt te staan of daardoor bestaande of nieuwe bomen beter kunnen worden ingepast.

behouden bestaande bomen  
of meer ruimte voor  
nieuwe bomen

meer ruimte voor nieuwe bomen



- parkeer aanbod in openbare ruimte
- parkeer aanbod in openbare ruimte-nader uitwerken
- op eigen kavel





PARKEERHOF



PLEK VOOR ONTMOETING



BINNENHOF



BINNENTUIN

Binnen het plan zijn er drie (groene) binnentuinen en binnenhoven. Deze zijn prive terrein en bedoeld voor de gebruikers van de bijbehorende gebouwen. De inrichting is groen, verkeersvrij en gericht op verblijf.

Daarnaast zijn er twee openbare hoven gelegen tussen de gebouwen. Deze hoven hebben zowel een verkeers- als een verblijfsfunctie, maar de auto is te gast en moet rekening houden met de voetganger.

De inrichting is informeel maar wel overzichtelijk. Verhard met groene elementen (bomen en beplantingsvakken) en omgeven door bebouwingswanden. Voordeuren van woningen en de centrale entree van het woonzorgcomplex zorgen voor een levendige sfeer met veel voetgangers in de hoven. Beplanting zorgt voor schaduw en een aangenaam leefklimaat.

## GROENZONES



Het groene beeld wordt met name bepaald door de grote bestaande bomen aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied. Aan de noordzijde vormen nieuwe bomen in een nieuw plantsoen een stapsteen naar de grote groene ruimte rondom de vijver.

Het woonzorg gebouw ligt aanzienlijk hoger dan de omliggende openbare ruimte. Deze overgang is op een groene manier opgelost, waardoor het als het ware in een groen kader

ligt. Een bloemenborder langs de zuidzijde van het oude ziekenhuis gebouw en de noordzijde van de appartementen nieuwbouw geeft deze gebouwen ook een groen kader.

Bomen en beplantingsstroken in het gebied zijn kleine stapstenen voor vogels, vlinders en insecten tussen het plantsoen en de zuidelijke rand. De beplanting draagt bij aan een biodiverse en natuurinclusieve ontwikkeling.



## MATERIALISATIE



Voor de openbare ruimte wordt een inrichting voorgesteld volgens het principe van shared space. Met rijbaan, parkeren en loopzone op hetzelfde niveau en van hetzelfde materiaal maar van elkaar gescheiden door verschillen in bestratingsverband, afmeting (dik of waalformaat), enkele streklagen of een verzonken trottoirband. Wanneer er niet geparkeerd wordt is de ruimte beschikbaar voor de voetganger.

Het toegepaste materiaal is een hoogwaardige klinker, in een enkele kleur of kleurnuance. Dankzij bruine of bruingele klinkers wordt een rustige inrichting beoogd waarbij alle aandacht uitgaat naar het groen op de locatie, zowel prive als openbaar, en de hoogwaardige architectuur. Tussen het centrale hof en de woonstraat zit een hoogteverschil van circa 30 cm die met een helling en een plantenbak met brede zitrand wordt opgelost.

## PARKEREN



Door de aanwezigheid van het Woonzorg centrum en de medische functies in het oude ziekenhuisgebouw is de parkeerdruk met name overdag hoog. In het weekend en de avonden zal er aanzienlijk minder parkeerruimte nodig zijn.

Het grote parkeerterrein aan de zuidzijde kan efficiënter worden ingericht waardoor er meer parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Door een meer open bestrating toe

te passen en bestaande bomen te behouden krijgt het een heel groene uitstraling.

Op de beide parkeerhoven tussen de nieuwbouw en bestaande bouw is ruimte voor enkele bomen tussen het parkeren. Door de doorgaande bestrating heeft het een informele uitstraling.



INFORMEEL PARKEREN



ONDER GROEN BOMENDEK



INPASSEN VAN BESTAANDE BOMEN

## ERFAFSCHIEDINGEN



Aan de randen en in de woonstraatjes is een groene overgang tussen kavels en openbare ruimte uitgangspunt. Hagen aan de voor- en zijkant van individuele kavels vormen hierbij de basis.

Om het centrale plein te accentueren en voor een goede aansluiting op het karakter van het monumentale gebouw Sint Jozef, krijgen de aangrenzende woningen een verharde, privé stoepzone als overgang.

Ontworpen erfscheidingen omkaderen de binnentuinen van de appartementen en zorggebouwen. Zij zijn robuust en zorgvuldig gedetailleerd in aansluiting op de architectuur (zelfde steen) en of deels begroeid.



ONTWORPEN ERFSCHIEDING



STOEPZONE AAN HET PLEIN



HAGEN



VOORTUINEN



## INPASSEN VOORZIENINGEN

In het gebied moeten met name rondom de entree van het Woonzorg centrum Sint Jozef verschillende voorzieningen worden ingeplaat. Het gaat met name om afvalcontainers en een fietsenstalling. Daarnaast zullen mogelijk in het gebied kleine en middelgrote nutskasten worden ingeplaat.

Uitgangspunt voor nutskasten is deze zoveel mogelijk in te passen in groene erfscheidingen van (hoek)woningen of in tuilmuren.

Een fietsenstalling, fietsnietjes en een plek voor de afvalcontainer bij de entree van het Woonzorg centrum wordt gebouwd opgelost en ingeplaat in de groene zone tegen de muur van het ziekenhuis gebouw. Voor de nieuwe appartementen gebouwen zullen gebouwde voorzieningen opgenomen in het gebouw of in de (binnen) tuin behorende bij het gebouw.



## KLIMAATADAPTIEF

Het openbaar gebied wordt klimaatadaptief ingericht. regenwater wordt opgevangen in een IT riool en er wordt een waterbergende fundatie toegepast. Door het natuurlijke hoogte verschil kan water ook afstromen naar de lager gelegen groenzone aan de Robert Kochlaan. Onderzocht wordt of water dat van de daken komt in infiltratiekratten op eigen terrein kan worden geborgen.

Uitgangspunt voor de verharding is het toepassen van elementen verharding, onderzocht moet worden of dat ook waterpasserende klinkers kunnen zijn, met name onder de stroken waar geparkeerd kan worden.

Het grote parkeerterrein ten zuiden van het Woonzorg centrum kan met volledig open (beton) stenen kunnen worden ingericht.

Bomen in hoven en straten zorgen voor voldoende schaduw waardoor hittestress wordt voorkomen. In de straten is beperkt ruimte en hebben bomen van de 3e orde met een transparante kroon de voorkeur.

In de hoven, de binnentuin en het platsoen op de kop van de Gerard van Swietenstraat is ruimte voor bomen van de eerste orde.

Plantvakken krijgen beplanting met bloeiende vaste planten of lage heesters die bloem en/of vrucht dragend zijn. Plantvakken van bomen worden met bodembedekkers of vaste planten ingevuld.



# ARCHITECTUUR





## CARINOVA ALS INSPIRATIE

Het als rijksmonument aangewezen Sint Jozefziekenhuis uit de wederopbouwperiode is opgezet als een samenhangend complex van gebouwen rondom binnenhoven. Het ensemble is opgebouwd uit afzonderlijk herkenbare bouwmassa's maar is onderling wel samenhangend. Kenmerkend is de robuuste baksteenarchitectuur met geraffineerde decoraties in steen. De latere uitbreiding vormt een eigen vertaling van de gehanteerde principes. Het rijksmonument vormt een belangrijke inspiratiebron voor de nieuwbouw. Hierbij geldt vooral "laten inspireren zonder te kopiëren". Nieuw en oud kunnen een samenhangend verhaal vertellen waarbij nieuwe inzichten en invloeden welkom zijn en een mooie gelaagdheid laat zien in de tijd.

- sobere baksteenarchitectuur
- baksteenvolumes met "ritmisch spel van gaten" zonder dakoverstekken
- ornamenten in baksteen (rollagen, beeïndigingen, patronen, reliëf etc.)
- stoere, robuuste uitstraling



## BESTAANDE, OMLIGGENDE WONINGEN ALS INSPIRATIE

De woningen grenzend aan het plangebied en de nieuwbouw dateren ongeveer uit dezelfde periode als het rijksmonument. De opzet wijkt echter sterk af van Carinova. De veelal individuele woningen staan op ruime, groene kavels en vormen samen een ontspannen, groen woonmilieu. De groene woonstraten hebben een kleinschalig, bijna dorps karakter door de "kleine korrel" van de bebouwing met eenvoudige zadeldaken met overstekken. Het basismateriaal is ook hier baksteen met subtiële ornamenten. De woningen hebben vaak een wat losse, gevarieerde gevelcompositie met verschillende raampartijen. De opgave is om de nieuwbouw onderdeel te laten zijn van Carinova waarbij gezocht moet worden naar een harmonieuze overgang met de bestaande, omliggende woningen.

- zadeldaken (langs- en dwarskap) in het groen
- kappen met slanke overstekken
- aandacht voor detail
- groene erfafscheidingen





### CARINOVA MET OUDE EN NIEUWE BEBOUWING

Het Carinovaterrein is een helder afgebakend terrein met bebouwing uit verschillende periodes. De inrichting van de openbare ruimte verbindt de afzonderlijke gebouwen tot een samenhangend ensemble.



### CARINOVA ALS EEN HERKENBARE ENTITEIT

Het Carinovaterrein kent rondom heldere overgangen. Door ook voor de nieuwbouw te kiezen voor een kloeke baksteenarchitectuur krijgt het Carinovaterrein een eigen signatuur. De inrichting van de openbare ruimte met erven en pleinen versterkt dit principe.



### CARINOVA MET EEN GRADIËNT RICHTING DE BUURT

De nieuwe bebouwing kent een mooie gradiënt tussen stevige, eenduidige wanden tegenover het monumentale cluster en rafelige, kleinschalige bebouwing langs de randen.



#### STEVIGE OBJECTEN VERANKEREN HET PLAN IN DE CONTEXT

Twee kloeke appartementengebouwen op cruciale plekken verankeren de nieuwbouw in de context. De gebouwen sluiten qua schaal en maat aan bij het monumentale cluster en de aangrenzende woningen. De appartementen aan het centrale plein hebben een representatieve entree aan het plein.



#### WANDVORMING LANGS DE CENTRALE PLEINRUIMTEN

De centrale pleinruimten worden begeleidt door eenduidige wanden van kortje blokjes met rijwoningen met doorgaande langskappen. Door de gevels door te laten steken t.o.v. de kap (verholen goot) krijgen de pleinwanden een robuuster karakter dat goed aansluit bij de gebouwen van Carinova.



#### KLEINE KORREL LANGS DE WOONSTRATEN

Langs de randen en woonstraten vormen tweekappers en vrijstaande woningen een gevarieerd en kleinschalig straatbeeld passend bij de aangrenzende, individuele woningen. Door de daken rondom een dakoverstek te geven krijgen de woningen een ontspannen karakter dat goed aansluit bij de aanliggende, bestaande woningen in het groen.

## CARINOVA ALS EEN HERKENBARE ENTITEIT MET EEN MOOIE GRADIËNT NAAR DE OMGEVING

De nieuwe woningen op het Carinovaterrein reageren direct op de omgeving. Zo vormen de stevige kopgebouwen samen met de aaneengesloten straatwanden tegenover het monumentale cluster een mooie begeleiding van de centrale pleinruimten. Richting de randen wordt de bebouwing kleinschaliger en sluit hiermee goed aan bij de omliggende individuele bebouwing. Inspiratie en interpretatie uit de directe omgeving wordt vertaald in een eigen baksteenarchitectuur waardoor het Carinovaterrein als eigen entiteit herkenbaar is met interessante nuances welke direct reageren op de context.

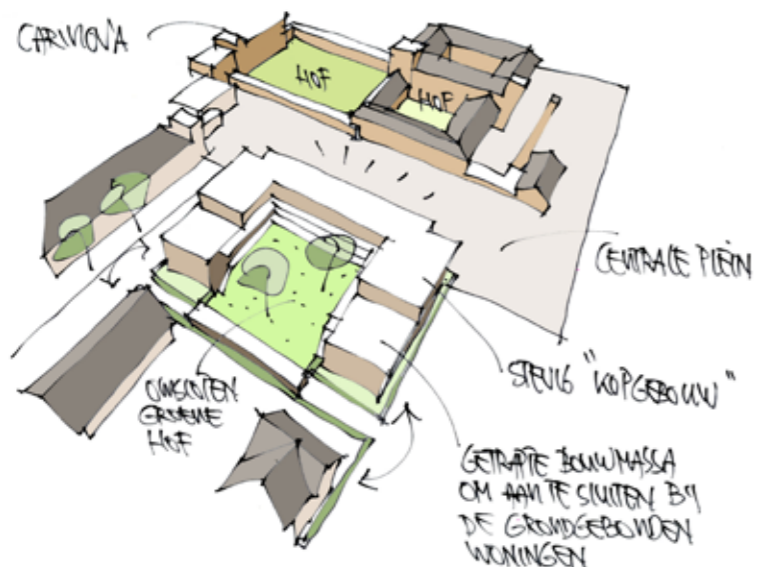




# INGREDIËNTEN ARCHITECTUUR

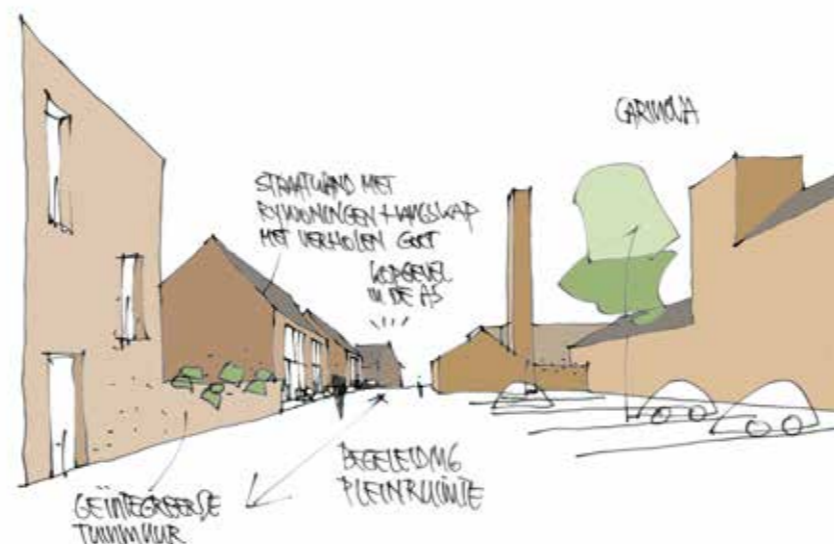
## KOPGEBOUW AAN HET CENTRALE PLEIN

Het kopgebouw aan het centrale plein markeert het plein aan de zuidzijde. De centrale entree is gelegen aan het plein. De massa bouwt af richting de grondgebonden woningen aan de zuidzijde en omsluit een groene woonhof.



## OUD EN NIEUW VORMEN SAMEN PLEINACHTIGE RUITEN

Rondom het monumentale cluster vormen aaneengesloten rijwoningen met langskappen en twee appartementengebouwen op de koppen een stevige begeleiding van de pleinachtige ruimten. Een geïntegreerde privé stoepzone vormt een passende overgang aan het plein.



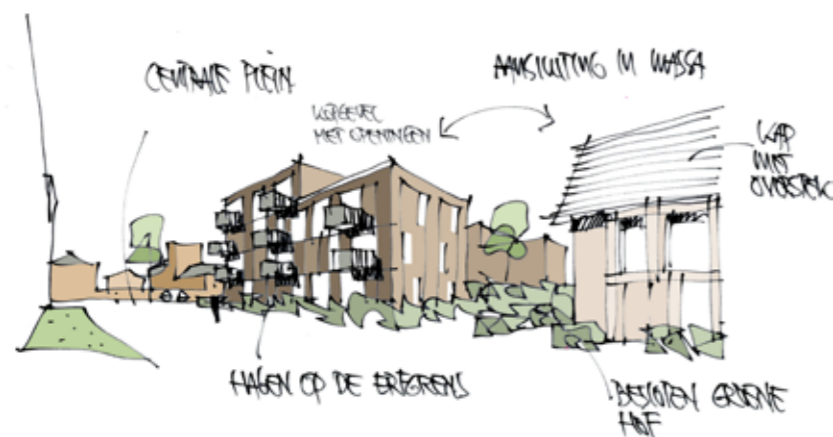
## EEN "KLEINE KORREL" LANGS DE GERARD VAN SWIETENSTRAAT

De woningen aan de rand vormen door hun vormgeving en materiaalgebruik een herkenbaar onderdeel van Carinova maar sluiten door hun typologie en kappenspel goed aan bij de tegenoverliggende individuele woningen.



## SAMENHANGENDE BAKSTEENARCHITECTUUR VERBINDT DE APPARTEMENTEN EN DE WONINGEN

Door de geleiding in de bouwmassa en een zorgvuldige architectonische uitwerking van de gedetailleerde baksteengevels vormen de individuele volumes een sterke samenhang.



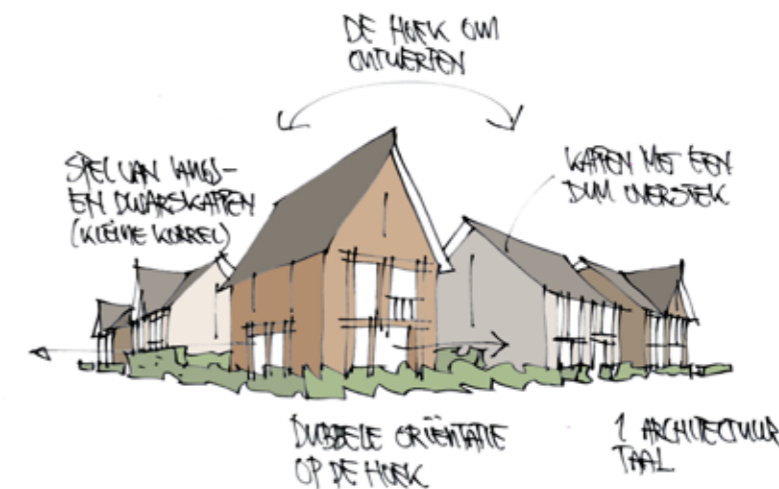
## EEN GEVARIEERD EN SAMENHANGEND CARINOVA MET EEN EIGEN ARCHITECTUURTAAL

Door het inzetten van een eigen architectuurtaal van stoere baksteengevels met een mooie gelaagdheid vormen de verschillende volumes, die allen reageren op de specifieke context, een sterke samenhang. Tevens voegt de nieuwbouw een nieuwe laag toe aan het bestaande ensemble.



## ZORGVULDIG DE HOEK OM

De bebouwing wordt zorgvuldig "de hoek om" ontworpen. Geïntegreerde erfafscheidingen en woningen met een dubbele oriëntatie begeleiden de openbare ruimte.



## CARINOVA ALS EEN HERKENBARE ENTITEIT - EEN KLOEKE BAKSTEENARCHITECTUUR ALS BASIS

Een kloeke, krachtige baksteenarchitectuur met heldere grepen verbindt de afzonderlijke woningen tot een samenhangend ensemble passend bij de specifieke identiteit van het Carinovaterrein.

Oud en nieuw vertellen straks een gevarieerd maar samenhangend verhaal waarbij de "verschillende jaarringen" afleesbaar zijn maar samen goed harmoniëren en aansluiten. Het geheel vormt straks een interessant ensemble met een mooie gelaagdheid door de tijd heen.



## GEVELS MET EEN MOOIE GELAAGDHEID EN AANDACHT VOOR DETAIL IN BAKSTEEN

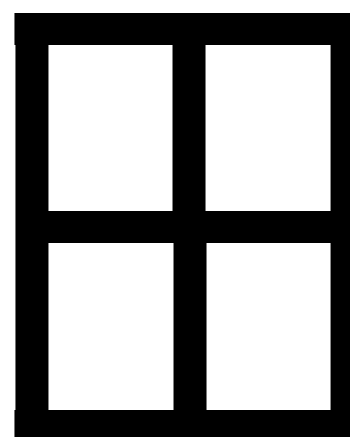
De stoere baksteengevels krijgen door hun textuur en detail een tijdloze, ambachtelijke uitstraling. Door een heldere hiërarchie aan te brengen ontstaan er leesbare gevels met een mooie gelaagdheid.



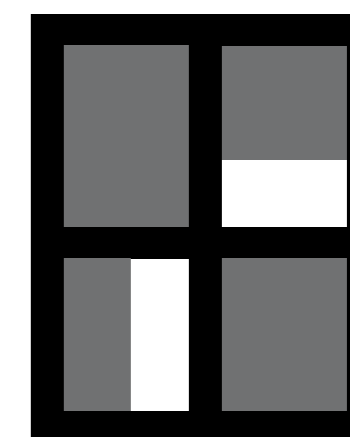
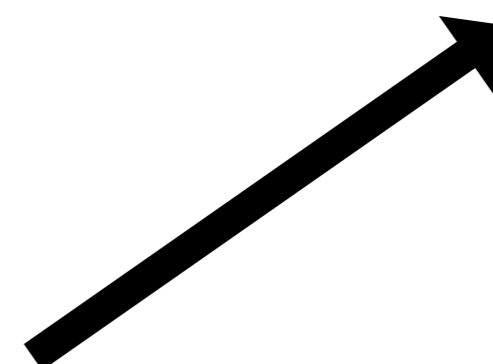
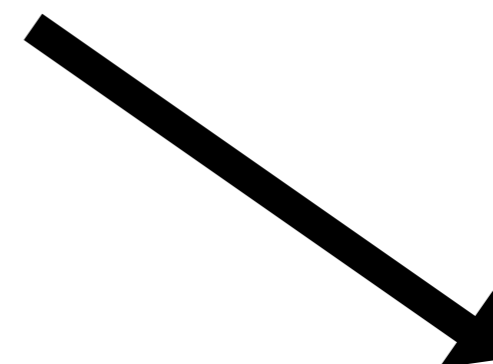
## NIEUWE INVULLING SLAAT EEN BRUG TUSSEN STRENGE KLOOSTERARCHITECTUUR EN LOSSE WONINGEN IN HET GROEN

De bestaande bebouwing rondom de nieuwbouw kent grote contrasten en overeenkomsten. Het basismateriaal van beide ensembles is baksteen. Elk ensemble heeft een eigen gevelthematiek. Vrij rigide bij Carinova en wat losser bij de vrijstaande woningen. De zoektocht is om met de nieuwbouw beide principes te verbinden tot een samenhangend geheel.

RIGIDE GEVELCOMPOSITIE



LOSSE GEVELCOMPOSITIE



\* BINNEN HET FRAME IS VARIATIE MOGELIJK



CARINOVA MET EIGEN RIGIDE GEVELCOMPOSITIE



WONINGEN MET LOSSE GEVELCOMPOSITIE

## EEN GEVEL MET TWEE GEZICHTEN

Door het combineren van de verschillende gevelprincipes uit de directe omgeving kan er een architectuurtaal ontstaan welke een eigen verhaal verteld maar ook verbindingen legt tussen de verschillende sferen.

Door de woningen direct grenzend aan het Carinovacomplex uit te voeren zonder dakoverstekken krijgen deze woningen een robuuste uitstraling welke goed aansluit bij het Rijksmonument.

Door de overige, tweekappers en vrijstaande woningen uit te voeren met een dakoverstek krijgen de woningen een uitstraling welke goed aansluit bij de bestaande, losse woningen

Een eigen architectuurthema verbindt de verschillende onderdelen tot een samenhangend geheel. Door het inzetten van plasticiteit in de gevel ontstaat er een mooie gelaagdheid. Zo verandert de losse gevelcompositie bij frontaal aanzicht naar een robuuste, meer gesloten gevel bij een overhoeks aanzicht.

LOSSE COMPOSITIE BIJ FRONTAAL AAN-  
ZICHT



DOOR DIEPTEWERKING MEER GESLOTEN  
EN ROBUUST BIJ OVERHOEKS BEELD



TWEEKAPPERS/VRIJSTAAND IN DE WOONSTRATEN MET OVERSTEEKEN



WONINGEN TEGENOVER CARINOVA ZONDER OVERSTEEK

## KLOEKE APPARTEMENTENGEBOUWEN VERANKEREN HET PLAN IN DE OMGEVING

De twee appartementengebouwen reageren met hun bouwmassa op de omgeving. Een bakstenen gevel in één tint vormt de basis. Door middel van een krachtig lijnenspel met textuur en detail krijgt de gevel een heldere ordening en compositie. Kozijnen en balkons vormen een integraal onderdeel van deze compositie.

De entrees zijn goed herkenbaar en worden zorgvuldig uitgewerkt. Bij het appartementengebouw aan het centrale plein ligt de centrale entree prominent aan het plein en zorgt zo samen met de bestaande entrees van Carinova voor extra levendigheid op het plein. Zaken als postbussen worden goed geïntegreerd in of voor het gebouw. Bergruimte ten behoeve van fietsen worden zorgvuldig ingepast in het ontwerp. Voorkomen moet worden dat er te lange, onaantrekkelijke berginggevels het beeld gaan bepalen langs de openbare ruimte.

De overgang tussen openbaar en privé vormen nadrukkelijk een integraal onderdeel van de opgave.

De regenwaterafvoeren van de platte daken worden bij voorkeur inpandig of aan de hofzijde afgevoerd. Indien dit niet mogelijk is worden ze zorgvuldig geïntegreerd in de compositie en detaillering van de gevel.



KRACHTIG LIJNENSPEL MET TEXTUUR EN DETAIL IN BAKSTEEN



ALZIJDIG METSELWERK VOLUME MET GEÏNTEGREERDE BALKONS

## INDIVIDUELE, AANGEKAPTE VOLUMES BEGELEIDEN DE GROENE WOONSTRATEN

De grondgebonden woningen hebben allen een zadeldak. Bij de pleinwanden tegenover het monumentale cluster zijn dit doorgaande langskappen, zonder overstek, passend bij de eenduidigheid van Carinova. Bij de woonstraten en langs de rand is dit een combinatie van langs- en dwarskappen, met overstekken, om zo aansluiting te vinden bij de kleinschalige, individuele woningen om het plangebied.

Elk volume is opgebouwd uit baksteen in één basistint. Door middel van een krachtig lijnenspel met textuur en detail krijgt de gevel een heldere ordening en compositie. Kozijnen, borstweringen en franse balkons vormen een integraal onderdeel van deze compositie.

De overgang tussen openbaar en privé vormen nadrukkelijk een integraal onderdeel van de opgave. Een collectief hagenplan met omzoomde voor- en zijtuinen zorgt voor een goede inpassing in de omgeving bij de woonstraten. Bij de woningen aan het centrale plein vormt de privé stoepzone een goede overgang met het plein.

Integratie van zonnepanelen op het dakvlak vraagt om een zorgvuldige uitwerking. Door te kiezen voor all black panelen op daken met een vlakke, antraciete dakpan wordt er meer samenhang verkregen. De panelen worden altijd geclusterd in eenduidige rechthoekige vlakken en worden meegenomen in de totaalcompositie van de gevels.

De regenwaterafvoeren worden geïntegreerd in het ontwerp van de gevels. Bij dakoverstekken worden de uitkragende mastgoten afgevoerd met ronde, los tegen de gevel geplaatst afvoeren. Bij verholen goten worden de vierkante afvoeren opgenomen in het buitenspouwblad.



KRACHTIG LIJNENSPEL MET TEXTUUR EN DETAIL IN BAKSTEEN

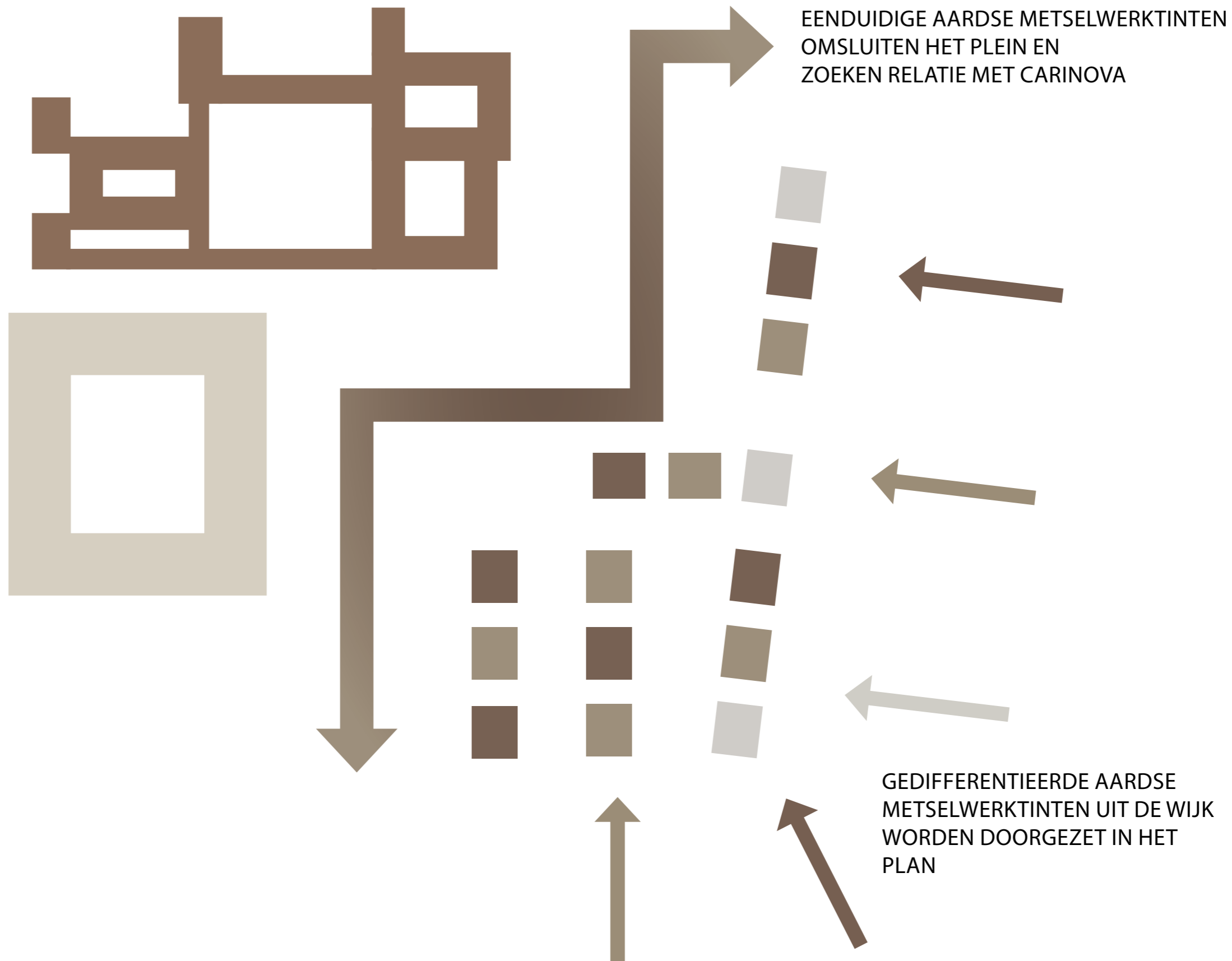


METSELWERK VOLUME AFGEDEKT MET EEN KAP MET OVERSTEEKEN BIJ DE WOONSTRATEN (EN ZONDER OVERSTEEKEN TEGENOVER CARINOVA)

## EEN NATUURLIJK KLEURENPALLET DAT AANSLUIT OP DE OMGEVING

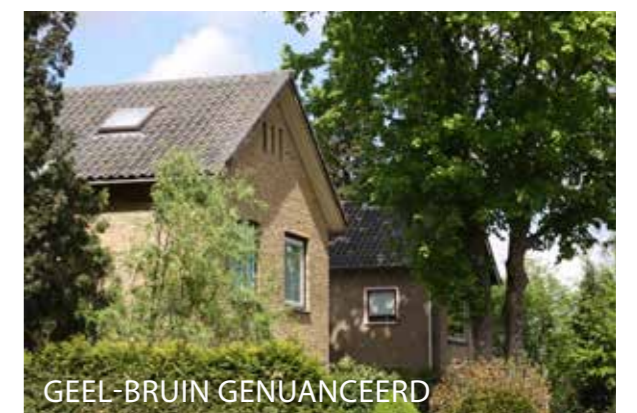
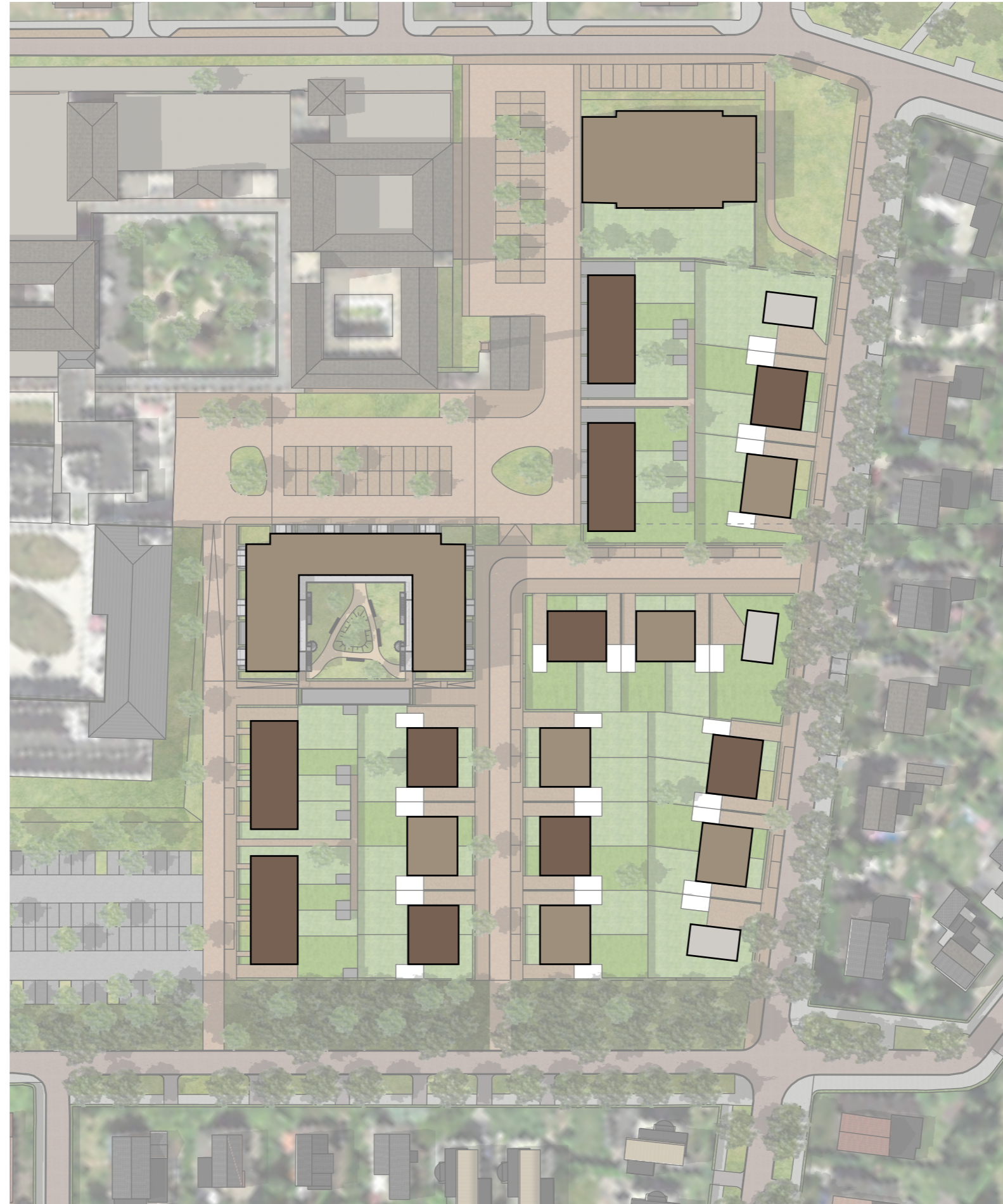
De bestaande gebouwen rondom de nieuwbouw hebben allemaal gedekte, aardse tinten met enkele wit/grijsaccenten. Om de nieuwbouw zorgvuldig te laten aansluiten wordt deze kleurstelling zowel in de openbare ruimte als in de gebouwen consequent doorgezet. Een terughoudend palet van geelbruine stenen vormt hierbij de basis. De witgrijze tint wordt ingezet om de vier vrijstaande woningen als bijzondere hoek te accentueren.

BESTAANDE BEBOUWING  
IN AARDETINTEN





# EEN NATUURLIJK KLEURENPALLET IN AARDETINTEN DAT AANSLUIT OP DE OMGEVING



## ERFAFSCHEIDINGEN PASSEND IN DE OMGEVING



-  TUINMUUR MET GROEN CA. 1,8 M
-  HAAG LAAG CA. 0,8 M
-  HAAG HOOG CA. 1,8
-  HEDERA OP STAAFMATHEKWERK
-  PRIVÉ STOEPZONE AAN HET PLEIN

## COLOFON

### ONTWIKKELING EN REALISATIE:

Nijhuis Rijssen  
(Onderdeel van Nijhuis Bouw B.V.)  
Postbus 241  
7460 AE Rijssen  
telefoon: 0548-53 54 45



### WONINGBOUWVERENIGING:

Rentree  
Verzetslaan 40  
7411 HX Deventer  
telefoon: 0570 678 300  
www.rentree.nu



### STEDENBOUW EN INRICHTING BUITENRUIMTE:

BGSV  
bureau voor stedenbouw en landschap  
Westblaak 51  
3012 KD Rotterdam  
telefoon: 010-2400540  
www.bgsv.nl



### ARCHITECTUUR:

MIX architectuur b.v.  
Argonstraat 24  
Postbus 180  
6710 BD Ede  
telefoon: 0318 64 89 50  
www.mix-architectuur.nl



### GEMEENTE DEVENTER:

Stadhuis  
Grote Kerkhof 1  
7411 KT Deventer  
telefoon: 14 0570

