

Q&A

Wonen en Groen

1. Waarom komen er woningen?
Er is gezocht naar een nieuwe functie van het terrein waar behoefte naar is. In Deventer is een groot tekort aan woningen.
2. Hoeveel woningen komen erbij?
Op dit moment is het exacte aantal nog niet te geven. De plannen moeten nog nader worden uitgewerkt. Het aantal zal liggen tussen de 200-250 woningen.
3. Komt er hoogbouw?
Ja, we zullen de hoogte op moeten zoeken vanwege de beperkte kavelafmeting. De basishoogte is circa 10 meter net als het bestaande, daarnaast wordt het plaatselijk 20 meter met een drietal hoogteaccenten tot 30 meter.
4. Komt er ook extra groen?
Ja, dit zal nog verder worden uitgewerkt.
5. Wat is het effect van de omgeving (flora en fauna)?
Hiervoor zal nog een flora en fauna onderzoek gedaan worden.
6. Voor wie worden de woningen gebouwd? (doelgroep)
In het Handelingsperspectief is bepaald dat minimaal 25% sociaal moet worden ingevuld. De overige woningen zullen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Ook dit is afhankelijk van de verdere uitwerking en ander marktonderzoek, en de participatie.
7. Komt er ook hoogbouw en waar op het terrein?
Ja, er komt hoogbouw
8. Blijven historische gebouwen nog behouden?
Ja, een aantal historische gebouwen zal behouden blijven. Hoe dit definitief eruit zal komen te zien zal nog verder uitgewerkt moeten worden.

Verkeer en parkeren

9. Waar gaan de bewoners van de nieuwe woningen parkeren?
Uitgangspunt is dat de parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners op het terrein moeten worden gerealiseerd.
10. Hoeveel verkeersbewegingen komen er extra per dag bij?
Dit hangt af van de hoeveelheid woningen. Op dit moment is het precieze aantal nog niet te noemen. Er komt een onderzoek naar de verkeerseffecten.
11. Komt er een extra toegang tot het terrein?
Hier kunnen we nu nog niets over zeggen, dit moet nog worden uitgewerkt.
12. Komt er ook een extra (ondergrondse)parkeergarage?
Uitgangspunt is dat er op eigen terrein geparkeerd moet worden. Dit zal grotendeels in een parkeergarage gaan plaatsvinden. Hoe het er precies uit komt te zien moet nog worden uitgewerkt.
13. Op dit moment wordt er overlast ervaren door auto's die om het gebouw worden geparkeerd. In combinatie met de smalle straten is er dan niet voldoende ruimte om elkaar te passeren. Dat zorgt voor gevaarlijke situaties.
Het uitgangspunt is dat op eigen terrein geparkeerd moet worden.
14. Ik maak me zorgen om de verkeersveiligheid. Wordt er gekeken naar oplossingen om bijvoorbeeld snelheden te beperken op het terrein?
Binnen de bebouwde kom gelden de wettelijke regels ten aanzien van de snelheden. Als ontwikkelaar hebben wij hier geen invloed op.
15. Er staat nu een hek voor de ingang van de machinefabriek. Blijft deze staan?

Binnen de plannen zal ook naar de doorgang worden bekeken waar nu het hek van de machinefabriek staat.

Planning en proces

16. Wanneer zijn de uiteindelijke ontwerpen van alle (nieuwe) gebouwen bekend? Het ontwerp, de hoogte, etc..
Vanuit dit participatietraject werken we naar een masterplan, daarin staan nadere details.
17. Ik ben het er niet mee eens! Waar kan ik nu bezwaar aantekenen?
Wij horen graag uw bezwaren. Er is nog niets definitiefs, we moeten nog ontwerpen. Uw bezwaren kunt u mailen naar info@tapijtfabriek-deventer.nl. Indien de plannen ter inzage liggen, kunt u bezwaar maken bij de gemeente.
18. Wie beslist over de plannen?
De gemeente heeft een handelingsperspectief opgesteld. Hierin staan de spelregels waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Nu gaan we met de omwonenden en overige stakeholders om tafel om de ontwerpen verder uit te werken. De ontwerpen die hieruit ontstaan, zullen worden voorgelegd aan de gemeente die besluit of de plannen ook daadwerkelijk uitgevoerd mogen worden.
19. Hoe wordt de omgeving betrokken bij de plannen?
Nadat de gemeenteraad besloten heeft zal JOUW Wonen de plannen gaan uitwerken samen met de omwonenden en overige stakeholders. Zij zullen meerdere keren met een vertegenwoordiging van de buurt spreken en regelmatig terugkoppelen aan de gemeente. Voor verdere informatie kunt u terecht op de project website www.tapijtfabriek-deventer.nl
20. Wie is mijn aanspreekpunt voor vragen?
Voor vragen kunt u terecht bij projectontwikkelaar JOUW Wonen 0541-570 440 of via info@tapijtfabriek-deventer.nl. Ook kunt u terecht bij ons informatiecentrum, de openingstijden staan op onze website.
21. Hoe wordt de buurt geïnformeerd over het vervolg?
JOUW Wonen zal samen met de buurt de plannen gaan uitwerken en in gesprek gaan met een vertegenwoordiging van de wijk. Verder zal alle informatie beschikbaar zijn via www.tapijtfabriek-deventer.nl
22. Hoelang gaat het hele bouwproces duren?
Hier kunnen we nu nog niets over zeggen. Dit is afhankelijk van de definitieve ontwerpen die nog ontwikkeld moeten worden, maar een doorlooptijd van 2-5 jaar is te verwachten.

Aanvulling van de vragen naar aanleiding van de wijkdeelgesprekken

1. Waarom moeten er op deze locatie zoveel woningen komen (volume) en waarom mag er zo hoog gebouwd worden (hoogte)?
In het handelingsperspectief zijn door de gemeente de spelregels afgesproken waarbinnen de ontwikkeling mag plaatsvinden. De gemeente ziet deze locatie als een binnenstedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er meer dichtheid in bebouwing is toegestaan. Om voldoende licht, lucht en ruimte in de omliggende straten te behouden blijven er delen lager waardoor andere delen hoger worden. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een bepaald volume aan woningen nodig om de herontwikkeling te laten slagen. Binnen deze herontwikkeling zijn een aantal spelregels benoemd die kosten met zich meebrengen. Zo moet de ontwikkelaar een aantal historische gebouwen en elementen laten terugkomen. Dit kan alleen als deze gebouwen gerestaureerd worden. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een norm meegekregen in het aantal sociale woningen en aantal parkeerplaatsen die we moeten bouwen. Dit zijn zomaar een aantal voorbeelden waar de ontwikkelaar in de kosten van de herontwikkeling rekening mee moet houden.
2. Ik zie dat het ontwerp wat er nu wordt laten zien de hoogtes en het volume minder is dan het ontwerp dat in mei is laten zien. Maar waar moeten we nu vanuit gaan in hoogtes en volume? Kunnen er zo weer een paar lagen bijkomen?

Het ontwerp is naar aanleiding van de reacties op de grote bijeenkomst op 16 mei 2022 inderdaad flink aangepast. We hebben de hoogtes en de volumes ongeveer gehalveerd en volumes meer naar binnen geschoven. De participatiemomenten die we nu met de diverse omwonenden, focusgroepleden, erfgoedpartijen, de Moskee, de woningcorporaties, overige stakeholders en de gemeente hebben gehad, hebben geleid tot het ontwerp dat er nu ligt. Wij kunnen beloven dat we hier geen lagen meer bovenop zullen zetten. Er zullen wellicht alleen nog kleine aanpassingen worden doorgevoerd.

3. De omwonenden doen een oproep aan de gemeente om het Handelingsperspectief goed te toetsen. De gemeente geeft aan dat de toetsing door de gemeente zorgvuldig wordt gedaan.
4. Kan de plint aan de zijde van de Burgemeester van Marlestraat levendiger en aangenamer worden? Ja, wij zijn momenteel aan het verkennen welke functies er onder de sheddaken kunnen worden ingevuld. Door het toevoegen van woningen of eventueel een andere functie wordt de plint levendiger. Tevens zullen we in het ontwerp groen gaan toevoegen waardoor het wonen in deze straat aangenamer gaat worden.
5. Kan het hoge gebouw aan de Smyrnastraat dat uitkomt op de 2^e Kruisstraat niet iets naar links worden verschoven, zodat er in de 2^e Kruisstraat iets meer het gevoel van ruimte ontstaat? Het iets naar links verschuiven van het hoge gebouw richting het poortgebouw is helaas niet mogelijk omdat de gevel van het poortgebouw aan de gehele zijde van de Smyrnastraat moet blijven behouden. We kunnen hier niets van afhalen. Wel zullen we nog kijken of we het gebouw zodanig kunnen aanpassen dat het ruimtelijke gevoel voor omwonenden aan de 2^e Kruisstraat verbeterd wordt.
6. Waarom zou er in de buurt een parkeerregime moeten komen? Tijdens de wijkdeelbijeenkomsten heeft de architect op eigen titel uitgelegd dat het invoeren van parkeervergunningen op deze plek niet onverstandig is. De ontwikkelaar is verplicht om voor alle woningen die zij bouwen op de locatie zelf parkeerplaatsen te bouwen. Dit zal de ontwikkelaar ook doen. Echter indien je in de buurt vrij mag parkeren, is het voor te stellen dat de nieuwe bewoners uit het oogpunt van gemak hun eigen auto op straat gaan parkeren. Door middel van een parkeerregime worden de nieuwe bewoners verplicht hun auto in de stallingsgarage van het complex te parkeren en zullen zij als bewoner op het nieuwe adres geen parkeervergunning van de gemeente kunnen krijgen.
7. Op welke wijze zouden de omwonenden de gemeente kunnen aangeven dat zij een parkeerregime in de buurt willen? De gemeente geeft aan dat zij voor dit gebied de omwonenden een enquête laten invullen. Om een parkeerregime te laten invoeren, is wel een meerderheid van stemmen nodig.
8. Er zijn zorgen over de verkeerssituatie, kan er breder naar de aanrijroutes worden gekeken en kan de gemeente hierin ook actief meedenken? De ontwikkelaar geeft aan dat de verkeersstromen nog in onderzoek zijn. Ten aanzien van de verkeerssituatie zullen een aantal scenario's worden ontwikkeld. De ontwikkelaar zal omwonenden voor een buurtbijeenkomst uitnodigen waar de scenario's besproken zullen gaan worden. Hierover zullen de buurtbewoners een uitnodiging ontvangen.
9. Voor de Smyrnastraat en de Burgemeester van Marlestraat zijn er vragen over de mogelijkheid om de straat (gedeeltelijk) in te richten als een eenrichtingsweg. Tijdens de buurtbijeenkomst waar we het thema parkeren en verkeer zullen behandelen, zullen we ook de optie voor een eventuele eenrichtingsverkeer variant meenemen.
10. Hoe wordt het bouwverkeer ingericht? De ontwikkelaar zal in een later stadium een plan opstellen waarin wordt aangegeven hoe wij de verschillende onderdelen zullen invullen tijdens de bouw. Hierin zal onder andere staan hoe de aanrijroutes verlopen, hoe de bouwplaats wordt ingericht, hoe er contact opgenomen kan worden door omwonenden etc.
11. Hoe zit het met de schadevergoeding indien er een hoog gebouw naast mijn woning komt? De ontwikkelaar is verplicht een planschade onderzoek te doen waarin per woning wordt geïnventariseerd of er planschade is en hoe hoog deze schade is.

12. Hoe gaat de ontwikkelaar om met eventuele schade die ontstaat tijdens de bouw aan de bestaande woningen. Er wordt aangegeven dat bekend is dat veel huizen een slechte fundering hebben en dat veel omwonenden nu al last hebben van scheuren in de muur etc.
De ontwikkelaar geeft aan dat voordat de bouw gaat starten er een 0-meting zal plaatsvinden. Dat betekent dat een expert de bestaande huizen langsgaat en de huidige schades opneemt. Schade die alsnog na de bouw ontstaat, zal opgelost worden.
13. Hoe wordt er met het openbare groen omgegaan? Op dit moment is er weinig onderhoud in de buurt en zie je dat er veel overlast is van afval dat in de groenstroken wordt gegooit.
De gemeente geeft aan dat elke wijk een groen onderhoudsplan heeft en dat het openbare groen dat wordt ontwikkeld hierin wordt meegenomen.
14. Komen er ook woningen voor ouderen? Hier is vraag naar. Er zijn een aantal omwonenden die graag kleiner willen wonen.
De gemeente heeft in het Handelingsperspectief aangegeven dat wij voor een brede doelgroep woningen moeten ontwikkelen, dus ook voor de doelgroep ouderen. Hier zullen wij dus zeker woningen voor bouwen.