

11-05-2022

VERSLAG

Focusgroep bijeenkomst #3 | 09 MEI 2022

Op maandagavond 9 mei organiseerde projectontwikkelaar JOUW Wonen de derde focusgroep bijeenkomst voor de uitgenodigde focusgroepleden. Deze groep bestaat uit een aantal omwonenden en afgevaardigden van de erfgoedpartijen, de moskee en de woningcorporaties. Vanuit de gemeente zijn de vertegenwoordigers van de afdeling wonen en erfgoed aanwezig. Ten slotte is architecten Cie. aanwezig en de organisator projectontwikkelaar JOUW Wonen. Er waren in totaal 24 deelnemers aanwezig. De bijeenkomst vond plaats op de locatie PUNT in Deventer.

AGENDA

1. WELKOM
2. DOEL VAN VANDAAG
3. PROCES
4. SCENARIO'S
5. VRAGEN
6. AFSLUITING



Opening en welkom

Saskia Sanders van projectontwikkelaar JOUW Wonen verwelkomt alle deelnemers. Na wat huishoudelijke mededelingen licht ze kort het doel van vandaag toe. Architecten Cie. heeft naar aanleiding van de input die de eerste twee focusgroep bijeenkomsten is opgehaald een aantal ontwerpen gemaakt. Deze scenario's laten we jullie vandaag zien. Het zijn nieuwe ontwerpen die ook nog door de gemeente getoetst moeten worden aan het Handelingsperspectief. Het doel van vandaag is om tot een gedragen model te komen waarmee we verder het proces in kunnen.

DOEL – 3^e Focusgroepbijeenkomst

DOEL: TE KOMEN TOT EEN GEDRAGEN MODEL WAAR WE VERDER OP KUNNEN BORDUREN

- Architecten Cie. heeft op basis van de input uit de 1^e en 2^e focusgroepbijeenkomsten scenario's ontworpen die we vanavond voorleggen
- Discussie over de scenario's
- Door de dialoog de thema's verder aanscherpen

Saskia benoemt het participatieproces van de herontwikkeling en geeft aan dat een aantal data van de komende focusgroepbijeenkomsten zal wijzigen. Eerst geeft ze nog wat uitleg over het herontwikkelingsproces. Als projectontwikkelaar zijn we eerst in gesprek gegaan met Geurtsen en de gemeente Deventer om de mogelijkheden van de herontwikkeling te onderzoeken. Om dit proces helder te omkaderen, stelt de gemeente bij dit soort initiatieven een opsomming van het bestaande, door de raad vastgestelde beleid op. Waar nodig is dit vervolgens nader toegespitst op de Tapijtfabriek. Op die manier kregen we een eerste beeld van het speelveld waarbinnen we aan de slag konden. Dat document heeft daarom de naam 'Handelingsperspectief' gekregen.

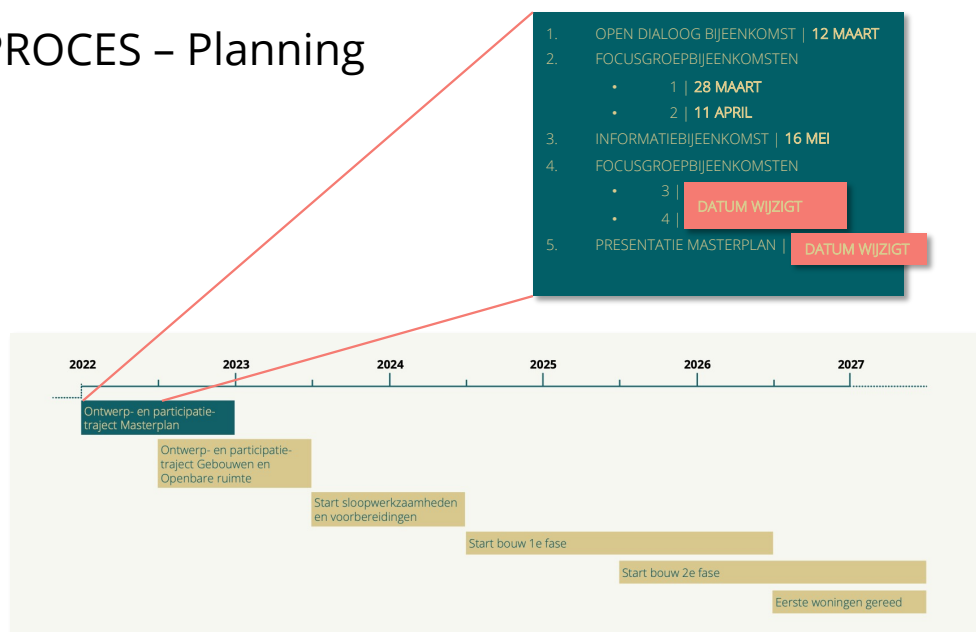
Onderdeel van het Handelingsperspectief is de participatie. Het doel van de participatie is om bij de stakeholders input op te halen zoals de wensen, zorgen en ideeën. Binnen de kaders die gesteld zijn bekijken we hoe we deze input in het ontwerp kunnen vertalen. Dat is het proces waar we inmiddels samen met de genodigden al enkele maanden mee bezig zijn.

PROCES



Het participatieproces is een dynamisch proces. Continue beoordelen we of er nog aanpassingen in het proces nodig zijn om tot een zorgvuldig resultaat te komen. Omdat we in deze fase van de participatie meer tijd willen nemen om tot een beter ontwerp te komen, hebben we besloten de data van de 4^e en 5^e focusgroepbijeenkomst en de presentatie van het Masterplan te verplaatsen naar een later moment.

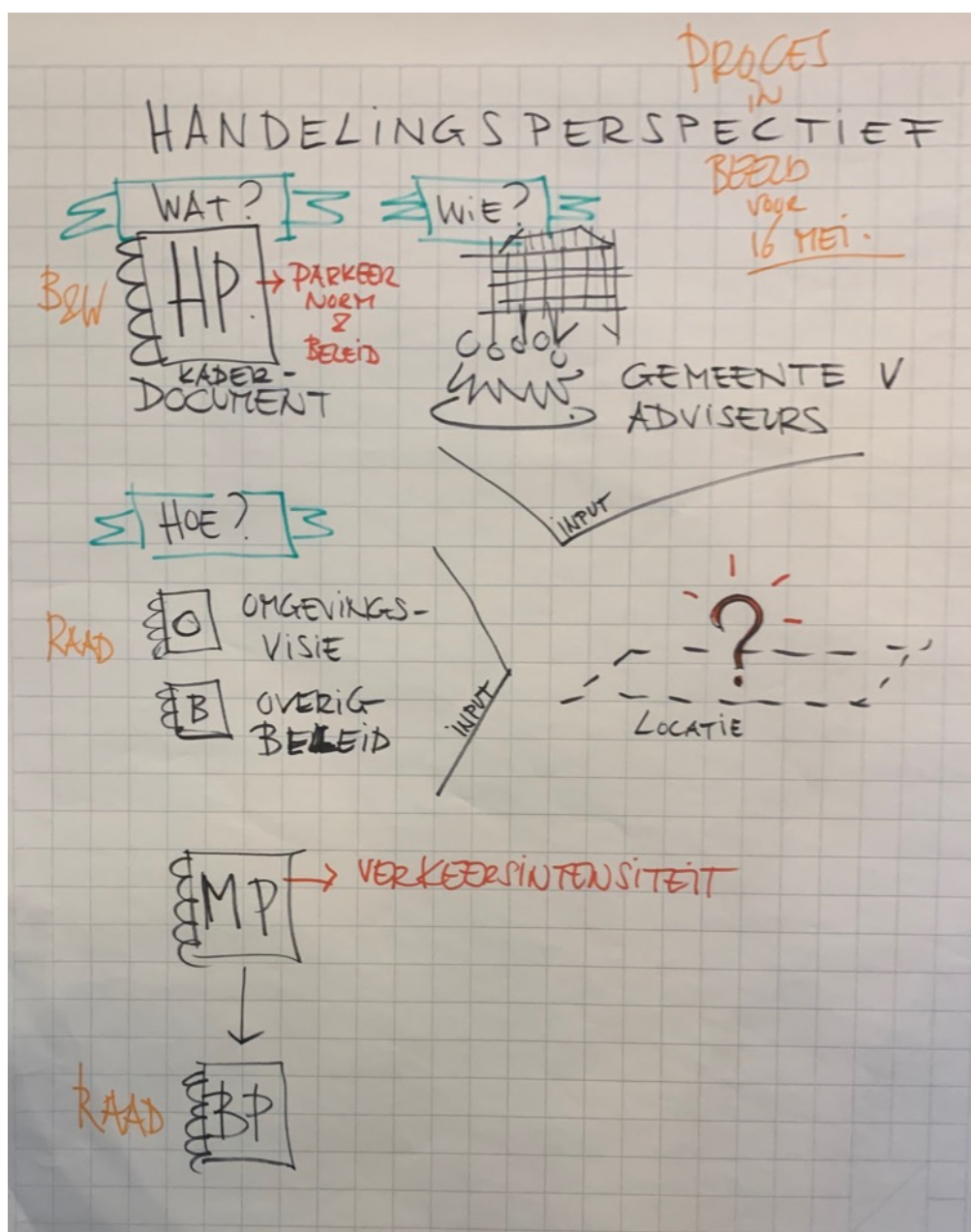
PROCES – Planning



Saskia vraagt of Menno Baten van de gemeente Deventer zich kort wil voorstellen en of hij een uitleg kan geven over de aanpak van de gemeente ten aanzien van een herontwikkeling en de totstandkoming van het Handelingsperspectief.

Menno neemt het woord en stelt zichzelf voor. Hij is projectmanager voor inbreidingslocaties voor de gemeente Deventer en neemt tijdelijk de rol van Carolien Voogt over. Hij legt kort uit hoe het proces bij de gemeente verloopt bij een herontwikkeling op een locatie zoals deze bij de Tapijtfabriek. Vanuit de gemeente is er een verantwoordelijkheid om goede ruimtelijke ontwikkeling en inrichting te realiseren in Deventer. Voor iedere herontwikkeling stelt de gemeente een Handelingsperspectief op. Hierin staan de ambities en de kaders waarbinnen de herontwikkeling mag plaatsvinden. Het College bepaalt de regels, zoals bijvoorbeeld de regels over woonbeleid of parkeren. Uiteindelijk zijn dit de piketpaaltjes die aan het begin van het proces zijn uitgezet. Daarna volgt het participatieproces en heeft de ontwikkelaar de taak om de stakeholders te informeren en input op te halen vanuit de omgeving. Deze vertalen zij verder in een concept Masterplan. Dit concept Masterplan wordt getoetst op haalbaarheid. Uiteindelijk wordt er een Masterplan gevormd, dit is een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. Uiteindelijk volgt er een vaststelling van het Masterplan en starten we de fase waarin we het plan meer in detail gaan uitwerken.

Een omwonende stelt de vraag wat er gebeurt als de ontwikkelaar zich netjes aan het Handelingsperspectief houdt, maar de omwonenden zijn hier niet mee eens? Menno geeft aan dat het Handelingsperspectief is vastgesteld op basis van gemeentelijk beleid. Een aantal regels zijn hard, maar we kennen ook een aantal zachte regels. Bij een herontwikkeling als deze bekijken we als gemeente wat goed aansluit bij de buurt. Voor de verschillende thema's zijn er kaders gegeven. Binnen de participatie ga je onderzoeken waar behoeften of zorgen zijn en in welke vorm het plan het meeste draagvlak krijgt. Uiteindelijk bepaalt de Raad of een herontwikkeling goedkeuring krijgt. Arnoud van Sisseren van de gemeente Deventer legt met behulp van een stappenplan in beeld uit hoe het proces van het opstellen van het Handelingsperspectief eruit ziet.



Een omwonende vraagt welke momenten er zijn om bezwaar te maken op het plan. De gemeente geeft aan deze momenten in beeld te brengen en worden als bijlage in dit verslag meegestuurd.

Er worden zorgen geuit over het parkeren en de verkeersintensiteit. Omwonenden geven aan dat ze bij andere nieuwbouw ontwikkelingen voorbeelden zien waar het helemaal niet goed gaat. Zo staan er bij de oude landbouwschool Larenstein* overal auto's op de stoep waardoor er gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Hoe wordt hier mee omgegaan en hoe wordt dit getoetst? En worden andere herontwikkelingsprojecten in de buurt meegenomen in het onderzoek?

* Naschrift: Bij Larenstein is als gevolg van het bouwconcept met de centrale 'tuin van Larenstein' een parkeernorm van 1 auto per woning toegepast. Een deelautoconcept dat in de ontwikkeling werd benoemd is nog niet operationeel. Op basis hiervan onderstreept dit dat bij een ontwikkeling de volledige parkeereis dient te worden ingevuld

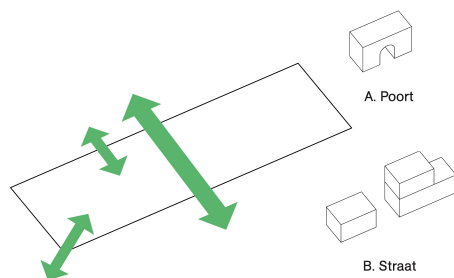
Siddhartha Martijn, verantwoordelijk voor Verkeer- en Parkeerbeleid bij de gemeente Deventer, geeft uitleg over hoe dit thema binnen een herontwikkeling wordt opgepakt. Ten aanzien van Parkeren hanteert de gemeente een harde norm. De ontwikkelaar zal binnen het plan aan de parkeernorm moeten voldoen. Het aantal parkeerplaatsen is daarmee een functie van de aantal wooneenheden en andere gebruiksvormen die er gaan komen. De hoeveelheid zijn we samen aan het bepalen; nadat dit in grote lijnen helder is zal op basis hiervan een eerste parkeerbalans worden gedeeld.

Voor wat betreft verkeersintensiteit heb je het over twee zaken ten eerste het objectieve deel. Dan heb je het over aantallen verkeersbewegingen. De verblijfswegen zoals die rondom het project liggen kunnen in principe het extra verkeer door het project aan, waarbij uit wordt gegaan dat de ontsluiting in principe gelijkmatig over alle opties wordt verdeeld.

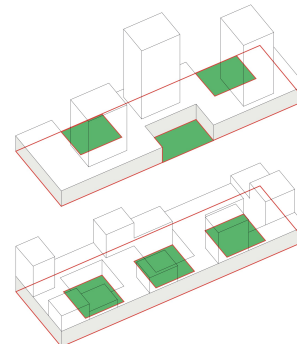
Daarnaast heb je het ook over de beleving. Hierbij gaat het over hoe de verkeersintensiteit in de buurt wordt ervaren. Als er bijvoorbeeld 2x zoveel auto's door de straat rijden, hoe ervaart men dit dan? Wat is acceptabel en hoe gaan we hier dan mee om? Dat kunnen we bespreken zodra duidelijk is hoeveel woningen er komen én welke delen hiervan via welke wegen ontsluiten. Ook dat zullen we dan voor iedereen in beeld brengen. Binnen een herontwikkeling werken we altijd van grof naar fijn. Welke problemen en oplossingen we binnen het verkeer gaan tegenkomen, zijn pas later in het proces aan te geven. Wel is het zo dat er reeds reguliere monitoringgegevens over parkeren en verkeersintensiteiten bestaan die in algemene zin actueel worden gehouden, waar nodig zullen we voor deze herontwikkeling nadere verkeersonderzoeken uitvoeren.

Saskia bedankt de gemeente voor de input en vraagt Erik van architecten Cie. om de scenario's te presenteren en te bespreken. Erik geeft aan dat we de vorige keer een studiemodel hebben laten zien. Deze hebben we samen beoordeeld en hieruit zijn een aantal dingen geconstateerd.

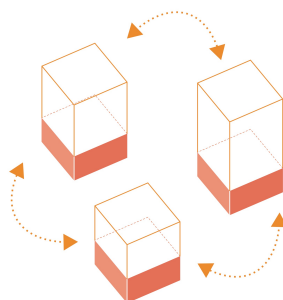
1. Doorgangen (doorgangen geven meer lucht en ruimte in het straatbeeld)
2. Ruimteprincipe (ruimtes voor groen)
3. Ruimte schuifpuzzel (waar passen de volumes, waar de setbacks?)
4. Volumes & hoogtes (waar moet we de hoogte in en waar juist niet)



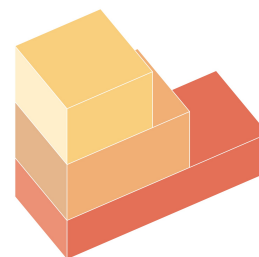
1. DOORGANGEN



2. RUIMTEPRINCIPE



3. RUIMTE SCHUIFPUZEL



4. VOLUMES EN HOOGTES

de Architecten Cie. | mei 2022 1

Het oorspronkelijk model hebben we in 3 delen opgesplitst en per deel hebben we 3 verschillende deelontwerpen gemaakt zonder concessies te doen aan het volume. Hierdoor ontstaan er 18 verschillende combinaties waarbij er variaties zijn in hoogtes en setbacks.

Voor ons is het vandaag belangrijk om van jullie de input te ontvangen waar nu de pijnpunten zitten, waar moeten de hoogtes komen en waar niet, maar ook waar de verdichting moet komen en waar niet of waar we nog eventuele verbeteringen kunnen behalen. Hierdoor krijgen we een nog beter gevoel waar we nu staan en wat de basis moet worden voor het ontwerp.

Een omwonende geeft aan dat er zorgen zijn dat door de stijging van het volume auto's, de auto's op de stoep worden geparkeerd. De Tapijtfabriek grenst aan het gebied waar er een parkeervergunning geldt. In de praktijk zie je nu al dat hierdoor de druk van het

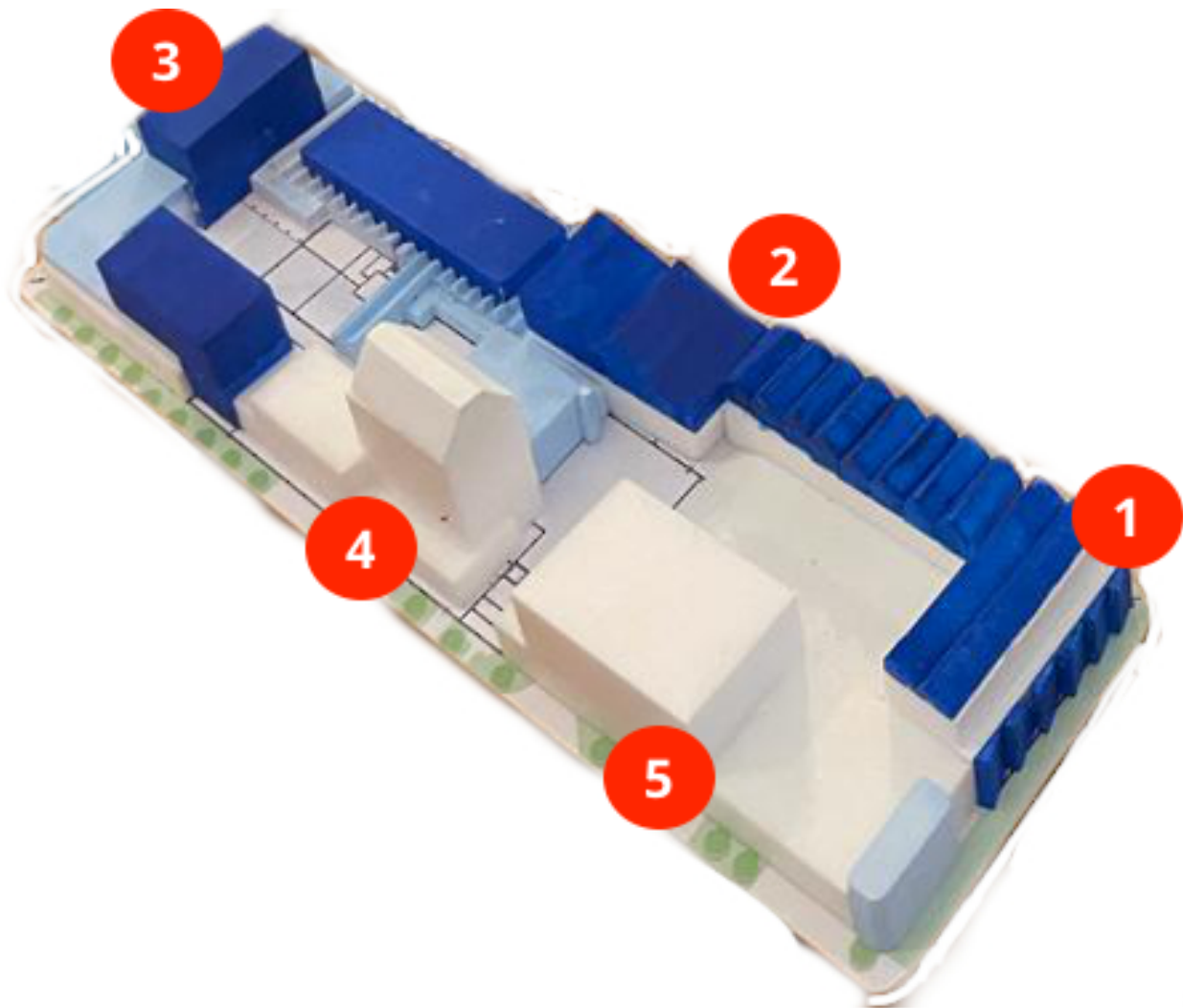
parkeren op de straten zonder vergunning toeneemt. De gemeente geeft aan dat dit meegenomen moet worden in de parkeervisie. Het zou een conclusie kunnen zijn dat we daar wat mee kunnen. De gemeente geeft aan zich nader in die situatie te verdiepen.

Een andere omwonende vraagt of onder de grond parkeren een optie is en of de gemeente hierin kan bijdragen? Als je ondergronds parkeert, houd je meer ruimte over voor woningen en het ziet er mooier uit. Erik geeft aan dat er op dit moment twee plekken in het plan zijn geschetst waar voor het parkeren. Een plek onder de sheddaken en een plek aan de zijde Tapijtstraat.

Een omwonende geeft aan dat het straatbeeld niet heel mooi is als je het parkeren onder de sheddaken situeert. De omwonenden er tegenover kijken dan naar een parkeerplaats. Erik geeft aan dat het aanzicht mooi moet zijn en dat een parkeerplaats nooit direct aan de gevel zal komen. De constructie van de sheddaken zijn van goede staat en willen we bewaren. Echter het zal niet mogelijk zijn om hier de grond in te gaan. Dan zal de constructie worden aangetast.

De vraag wordt gesteld of het ondergronds parkeren al helemaal van de baan is of dat er nog naar gekeken wordt of dit een haalbare optie is. Marko Hartmann van JOUW Wonen geeft aan dat nog niets van tafel is, maar we moeten onderzoeken wat haalbaar is en wat niet. Dit hangt van veel factoren af, zoals wat er gebouwd kan worden, wat komt er uit de bodemonderzoeken, wat is het grondwaterniveau en hoe verhouden de kosten zich.

Siddhartha Martijn vult aan dat de kosten van ondergronds parkeren in verhouding erg hoog zijn. Een parkeerplaats op maaiveld komt neer op circa € 1.000,- , op de 1^e of 2^e etage komen de kosten uit op circa € 20.000,- en ondergronds liggen de kosten op circa € 40.000,-. De gemeente heeft reeds moeite met het invullen van dergelijke bedragen bij gebiedsontwikkelingen op toplocaties, het vinden van deze investeringen in dit kader zal moeilijk zijn. De bottom line is dat een parkeeroplossing zal leunen op de financiële balans van het project zelf.



Erik haalt het eerste model er nogmaals bij en gaat in op de dingen die opvielen.

PUNT 1 De hoek op de kruising tussen de Burgemeester van Marlestraat en de Tapijtstraat

Hier werd aangegeven of de bebouwing wat lager kan. Ook is de vraag of de bomenlaan aan de G.I. Brucestraat doorgezet kan worden aan de Tapijtstraat. Er wordt een idee geopperd om de hoogtes die er komen 'groen' te maken. In het ontwerp zal groen een serieuze plek krijgen.

PUNT 2 Burgemeester van Marlestraat

Wat is straks de sfeer/beleving in de Burg. Van Marlestraat. Nu staat er een lange blinde muur. Erik geeft aan dat in het nieuwe ontwerp rekening wordt gehouden met het straatbeeld. De straat willen we meer licht en lucht geven door er een knip in te zetten en een wat bredere passage te maken die als een soort verbindingspoort fungeert en we voegen op een andere plek een kleinere ingang toe. Daarnaast willen we in de

profilering van de straat gebruik maken van setbacks zodat er meer 'gaten' gaan ontstaan. Dit zal de straat levendiger maken.

Aan de zijde van de sheds zouden we het volume compacter en meer terugliggend kunnen maken.

PUNT 3 De hoek van de portierswoning

Bewoners geven aan dat het hoge gebouw de zon weghaalt, ook van het dakterras. Erik geeft aan dat de woonbeleving het idee geeft van een benedenetage woning. Het zal inderdaad de zon van het dakterras weghalen.

PUNT 4 Plek watertoren en ketelhuis

Hier is gevraagd of de watertoren wat meer naar het midden geplaatst kan worden. De watertoren hebben we in een van de scenario's wat meer naar achteren geplaatst. In een ander scenario hebben we de watertoren een kwartslag gedraaid. Een omwonende vraagt hoe hoog de watertoren is? Niels geeft aan dat de watertoren inclusief kap 35 meter hoog is.

PUNT 5 Plek tegenover Smyrnaflat

Tegenover de Smyrnaflat kunnen we meer hoogte plaatsen. De hoogte kan daar wat meer hebben. Een omwonende vraagt hoe hoog de Smyrnaflat is en of de etages in de nieuwbouw gelijk zijn in hoogte? De Smyrnaflat is ongeveer 15 meter hoog, de etages in het nieuwe bouwbesluit zullen 30 cm hoger worden. De hoogte van het volume dat in het studiemodel is ingetekend is circa 24 meter.

Er wordt gediscussieerd over de variatie in hoogte en de beleving die het heeft op het geheel. Je wilt voorkomen dat het één lang blok wordt. Door meer in hoogte te variëren ontstaat er meer licht, lucht en levendigheid in de straat.

Een omwonende geeft aan dat hij het best radicaal vindt en dat hij de hoogbouw niet in de wijk vindt passen. Zover de hoogte in, hij ervaart in de wijk dat daar veel weerstand tegen is. De huidige bewoners zien dan graag de hoogte daar waar zo min mogelijk last wordt ervaren. Dat blijft een zoektocht.

Hoe kijkt de gemeente naar hoogbouw wordt gevraagd? Daar is door de gemeente een standpunt ingenomen en dat staat beschreven in het Handelingsperspectief. Hierin staat dat aan de directe rand 3 lagen gebouwd mogen worden, zoals het nu is. Van daaruit een setback naar achteren met een hoogte van 4/5 bouwlagen met een aantal hoogte accenten. Het programma dat hier uiteindelijk uit voortvloeit is aan de projectontwikkelaar.

Een omwonende geeft aan dat de enige die een weerwoord geeft de buurt is. De gemeente moet ook de belangen van de buurt behartigen. Dat stelt de buurt wel teleur. Vier tot vijf lagen vind ik prima, maar de verdichting is nu veel te hoog.

De zoektocht is wat is acceptabel en wat is haalbaar. De projectontwikkelaar heeft hierbij de opdracht gekregen om naast de parkeeropgave ook de cultuurhistorische waarde te bewaren. Daarnaast is er ook nog de opgave om 25% sociaal te bouwen. Dit betekent dat de ontwikkelaar hier een programma tegenover moet zetten dat deze extra investeringen kan dekken.

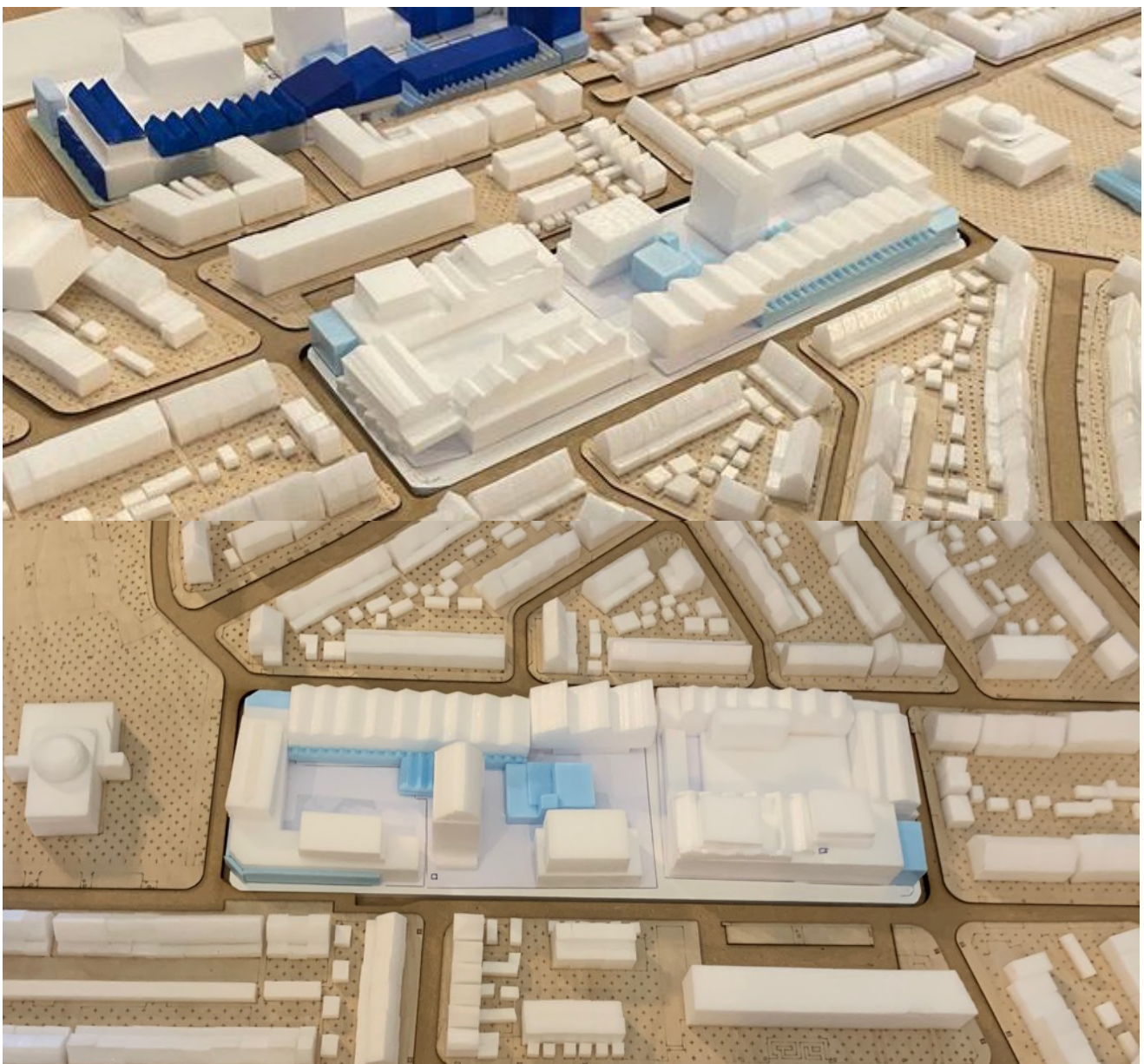
Erik laat een extreem model zien (met meer volume) waarbij je goed gaat zien wat er gebeurt als je de hogere elementen in het midden zet. Dit is niet een model dat we zullen gebruiken, maar het geeft een beeld wat er dan gebeurt.



Er wordt gevraagd waarom zo wordt vastgehouden aan de drie hoven in het midden van het terrein. Deze 3 groene hoven zorgen ervoor dat de oude fabrieksstructuur behouden blijft. Er kan wel iets mee geschoven worden en gewerkt worden met

setbacks, maar het patroon willen we behouden. De hovenstructuur draagt bij aan de leesbaarheid van de geschiedenis en de beleving van het aanwezige cultureel erfgoed.

Er wordt door een aantal omwonenden een aantal blokjes gewijzigd en verschoven. Een omwonende geeft aan dat zij het moeilijk vindt inschatten hoe je de hoogte ervaart. Hoe wordt er gekeken naar privacy (inkijk) of zonlicht. Een omwonende geeft aan dat er behoefte is om de hoogtes te benoemen en dat een zonnestudie op basis van deze hoogtes gewenst is. Een zonnestudie zal zeker worden gedaan. Daarvoor moeten we wel over een model beschikken waar we mee gaan werken.



De omwonenden wordt gevraagd of we met het model dat er nu ligt een basis hebben om mee verder te gaan? De omwonenden geven in ieder geval aan dat dit model een

verbetering is ten opzichte van het studiemodel. Afgesproken wordt dat architecten Cie. op dit model zal voortborduren. Het model geeft de richting aan waar we na de drie focusgroepbijeenkomsten zijn gekomen. Voor de bijeenkomst op 16 mei zal architecten Cie. een aantal 3D modellen voorbereiden.

Daarnaast wordt door een omwonende gevraagd welke beslismomenten er zijn in het proces. Er is behoefte (ook bij andere buurtbewoners) om inzichtelijk te hebben hoe het formele proces verloopt en welke beslismomenten er voor de buurt zijn. De gemeente zal hier op 16 mei informatie over geven.

Daarnaast geeft JOUW Wonen aan dat indien er behoefte is aan een individueel gesprek hier zeker ruimte voor is. Laat weten als je met ons in gesprek wil.

Saskia sluit de bijeenkomst af en bedankt iedereen voor hun input.

Uitleg uitroeptekens:

1. bij de twee besluitvormingsmomenten van de gemeenteraad (masterplan en bestemmingsplan) is er de mogelijkheid tot inspreken
2. bij bestemmingsplan en omgevingsvergunning is er ook een moment voor bezwaar en beroep.





