

11-11-2022

# VERSLAG

## Focusgroep bijeenkomst #4 | 03 NOVEMBER 2022

Op donderdagavond 3 november organiseerde projectontwikkelaar JOUW Wonen de vierde 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, landschapsarchitecten Poelmans Reesink en de organisator projectontwikkelaar JOUW Wonen. Er waren in totaal 18 deelnemers aanwezig. De bijeenkomst vond plaats op de locatie PUNT in Deventer.

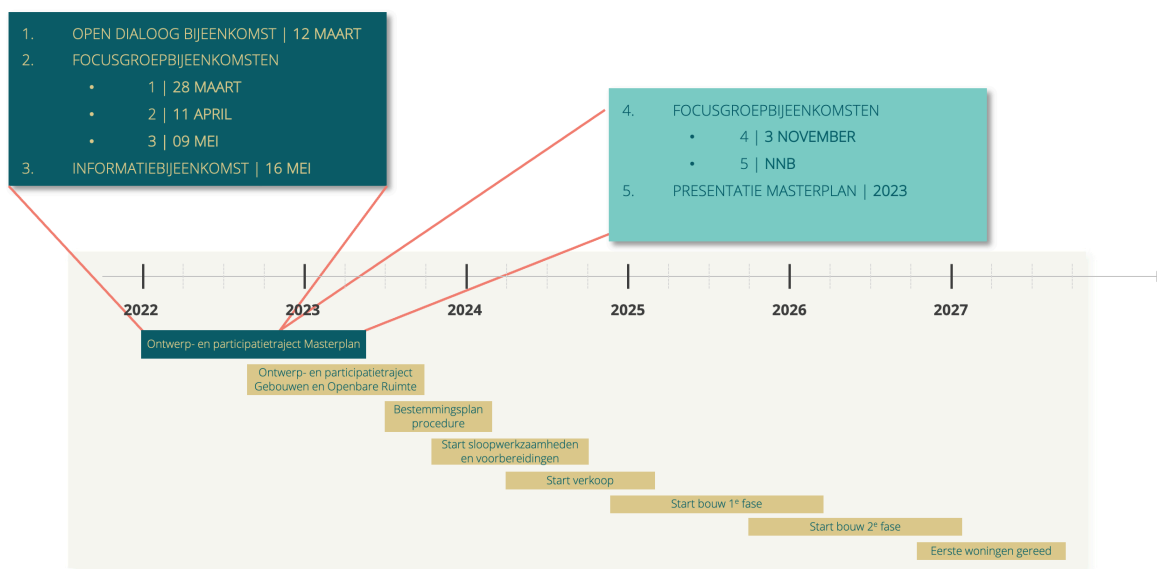


## Opening en welkom

Saskia Sanders van projectontwikkelaar JOUW Wonen verwelkomt alle deelnemers. Na wat huishoudelijke mededelingen en een voorstelrondje van Marc Vos die stage loopt bij JOUW Wonen en de landschapsarchitecten Theo Reesink en Mike Kriek legt ze uit dat we nu in het tweede deel van het participatieproces zitten. Voordat we het Masterplan presenteren zullen we nog 2x bij elkaar komen om de plannen aan jullie voor te leggen. Naar verwachting zullen we in tweede kwartaal van 2023 het Masterplan kunnen presenteren.

Vandaag is het doel om kort terug te kijken op de input en reacties die we hebben ontvangen op ons laatste ontwerp die we tijdens de inloopavond hebben gepresenteerd aan iedereen. Op basis van deze input heeft Architecten Cie. het ontwerp van de Tapijtfabriek aangepast. Zij willen dit gewijzigde ontwerp aan jullie presenteren en hierover uitleg geven. Daarnaast willen we vandaag met jullie een verdiepingsslag maken op het thema groen, openbare ruimte en parkeren. De landschapsarchitecten Poelmans Reesink geven eerst uitleg over hun principes hoe zij groen kunnen toepassen in het ontwerp van de Tapijtfabriek. Door middel van twee dialogotafels zullen zij vandaag jullie om input vragen.

## PROCES | PLANNING





## DOEL – 4<sup>e</sup> FOCUSGROEPBIJEENKOMST

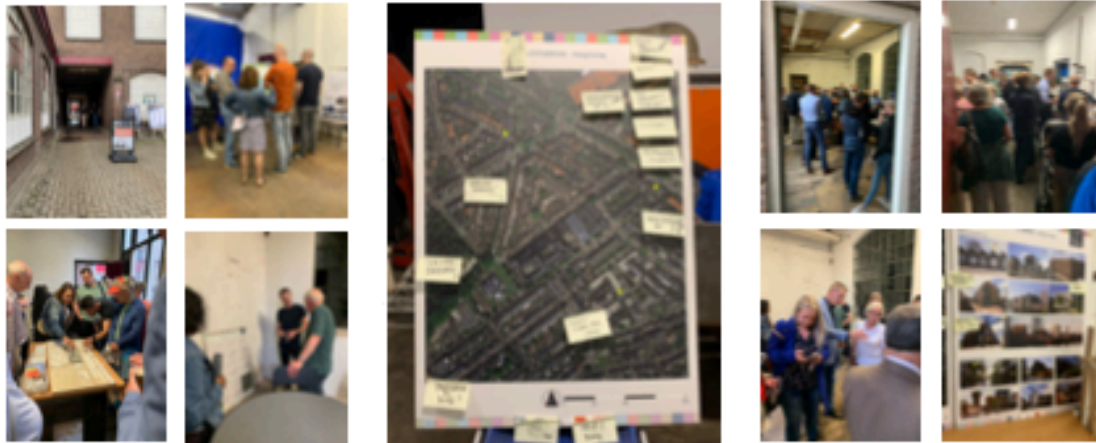
DOEL: TERUGBLIK & PRESENTATIE GEWIJZIGD ONTWERP

- Terugkoppeling geven op alle ontvangen reacties laatste inloopavond
- Presentatie van en uitleg over de wijzigingen in het ontwerp
- Verdieping in het thema groen, parkeren en openbare ruimte invulling



Saskia blikt terug op de reacties die zijn ontvangen naar aanleiding van de inloopavond op 16 mei 2022. In totaal hebben 133 mensen de inloopavond bezocht en ontvingen we 35 reacties. Deze reacties hebben we vertaald naar 3 thema's: 1. bebouwing & architectuur, 2. parkeren & verkeer en 3. groen & openbare ruimte & duurzaamheid. Per thema laten we de belangrijkste reacties zien en welke acties we hierop hebben ondernomen.

## INLOOPAVOND | 16 MEI 2022

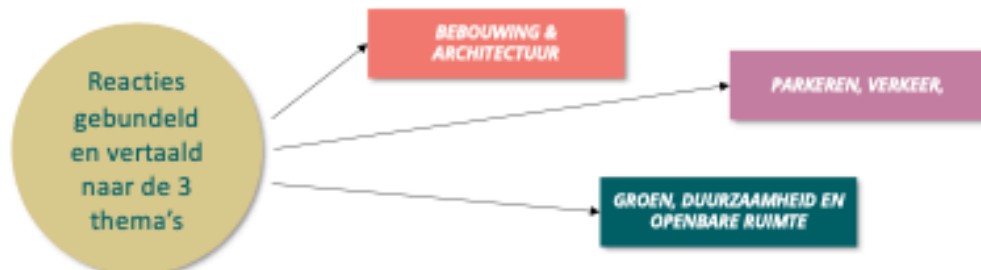


DE TAPUTFABRIEK | NOVEMBER 2022

5

## INLOOPAVOND | REACTIES

AANTAL BEZOEKERS INLOOPAVOND | 133  
ONTVANGEN REACTIES | 35



DE TAPUTFABRIEK | NOVEMBER 2022

## INLOOPAVOND | REACTIES

### BEBOUWING & ARCHITECTUUR

- Sfeer en rekening houden met historie oogt goed.
- Ontwerp is speels/open.
- Behoud industriële bouwstijl.

#### MAAR OOK:

- Aantal woningen buitensporig hoog.
- Blokken bovenop historische elementen vinden we zonde van het aanzicht.
- Hoogbouw is onacceptabel omdat dit:
  - licht wegvangt in de buurt;
  - niet passend is in de buurt, verstoort karakter van de wijk;
  - de privacy vermindert;
  - historisch stadsbeeld Deventer verstoort.
- Maquette laat duidelijke toename in volume en aantal woningen zien.

### ACTIEPUNTEN

- Verlaging van volume
- Hoogte op bepaalde onderdelen laten zakken
- Beeldkwaliteit beter in beeld brengen
- Straatbeeld beter laten zien en ooghoogte beeldbeleving meenemen in het ontwerp
- Bezoningsstudie laten uitvoeren

DE TAPUTFABRIEK | NOVEMBER 2022

7

## INLOOPAVOND | REACTIES

### PARKEREN & VERKEER

- Focus niet op autoverkeer maar op voetgangers/fietsen/OV
- Advies betaald parkeren voor hele gebied

#### MAAR OOK:

- Meer woningen betekent meer verkeer
- Ontsluiting herontwikkellocatie via bestaande smalle straten lijkt problematisch
- 300 woningen vraagt veel parkeerplaatsen, nu is parkeren al een groot probleem.
- Waar gaat er geparkeerd worden?
- Hoe zien de aanrijroutes eruit?
- Welke consequenties hebben andere plannen in aanbouw op de verkeersdrukte en parkeren.

### ACTIEPUNTEN

- Verkeer & Parkeren beter in beeld brengen

DE TAPUTFABRIEK | NOVEMBER 2022

8

## INLOOPAVOND | REACTIES

### GROEN, DUURZAAMHEID & OPENBARE RUIMTE

- Fijn dat er een buurtfunctie komt
- Verbinding, openheid

#### MAAR OOK:

- Er is te weinig sprake van beplanting in het binnenhof (denk aan bomen)
- Wat is de impact op natuur, flora en fauna
- Blijven oude eiken bestaan?
- De openbare ruimte openbaar toegankelijk en makkelijk bereikbaar (niet een soort privétuin voor enkel de bewoners)
- Zonnepanelen (duurzaam)
- Plek creëren voor een leuke buurtfunctie (met koffie/thee)
- Extra voorzieningen die bijdragen aan het woongenot, naast woningen zijn gewenst zoals: basisschool, speeltuin, sportgelegenheden, klimhal, horeca, kleinschalige winkels
- Speeltuin

### VOORGESTELDE AANPASSINGEN

- Gedetailleerde groenplan (met invulling van de openbare ruimte) laten ontwerpen door landschapsarchitect (Buro Poelmans en Reesink)

DE TAPUTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Theo Reesink neemt het woord en legt uit wat zij als landschapsarchitecten doen. Als landschapsarchitect ontwerpen wij de openbare ruimtes en de groene zones op een wijze die past bij de omgeving en de stedenbouwkundige opgave. Hierbij kijken ook naar de opdracht die er op het gebied van duurzaamheid ligt en luisteren wij goed naar de wensen die er in een buurt liggen. Zo meteen zullen wij in twee groepen jullie wensen op het gebied van groen en openbare ruimte ophalen. Eerst licht ik aan de hand van een aantal voorbeelden toe hoe wij in dit project kijken naar het groen en dit kunnen integreren in het plan.

### **Smyrnastraat:**

Aan deze straat zien we dat er best nog wat groen staat dat van goede kwaliteit is. In overleg met de gemeente zullen wij bekijken wat behouden kan worden en geïntegreerd kan worden in een nieuw groenplan voor deze straat. Door gebruik te maken van geveltuintjes creëer je sfeer in de straat. We kunnen groen een bepaalde plek geven in deze straat zodat het straatprofiel meer body krijgt.

Huidige situatie vs situatie met geveltuintjes



Smyrnastraat



Smyrnastraat - geveltuinen



Smyrnastraat - geveltuinen

Een omwonende vraagt of al het groen om de tapijtfabriek van de gemeente is en of dit zo blijft. De gemeente geeft aan dat inderdaad al het groen rondom de tapijtfabriek van

de gemeente is. Op welke wijze het groen wordt verwerkt in de nieuwe situatie hangt af van de planvorming. Eventueel een aanpassing van het groen in het straatprofiel is best mogelijk. Als het een mooi plan is ( $1+1=3$ ) dan wil de gemeente hier zeker aan meewerken.

Er wordt door een omwonende gevraagd of de bestaande bomen bij de poort blijven bestaan. Ja, deze bomen zullen indien ze niet ziek zijn, zoveel mogelijk behouden blijven. Een omwonende heeft een opmerking over de geveltuintjes aan de rechterzijde van de Smyrnastraat (bestaande woningen). Die groene beplanting staat daar heel leuk, maar ik verwacht niet dat die mensen dit gaan onderhouden. Theo geeft aan dat dit goed is om te weten.

Ook wordt gevraagd of het fietspad op deze plek (tussen de poort en de bestaande huizen) iets verplaatst kan worden zodat er aan de kant van de poort meer ruimte kan komen voor groen?

Deze optie kan aan de gemeente voorgelegd worden, maar ook hiervoor geldt dat er een goed plan aan ten grondslag moet liggen.

## Smyrnastraat tegenover Smyrnaflat



Smyrnastraat



Smyrnastraat – boomvakken inplanten en binnentuinen



Smyrnastraat – boomvakken inplanten en binnentuinen

Tegenover de entree van de Smyrnaflat waar nu één van de toegangen tot de fabriek is gevestigd, is een royale entree ontworpen met een eigen sfeer. Omdat in dit gedeelte meer volume aan bebouwing is ingetekend, moet hier ook meer volume aan groen



worden toegevoegd. Het is de bedoeling dat het groen een sfeer gaat creëren waardoor je bij het betreden van de binnentuin het gevoel krijgt een andere wereld te betreden. We willen dat de binnentuin een eigen identiteit krijgt waarbij wel de fabriekssfeer behouden blijft.

## **Tapijtstraat / Postma gebouw**



Smyrnastraat



Smyrnastraat – geveltuinen en verticaal groen



Smyrnastraat – geveltuinen en verticaal groen



Er is in de Smyrnastraat tot en met het Postma hoekgebouw best veel ruimte aanwezig. Nu wordt deze ruimte gebruikt voor het parkeren in de straat. Als je veel parkeerplaatsen hebt, dan blijft er automatisch minder ruimte over voor groen. Ons voorstel is om hier geveltuinen met verticaal groen te plaatsen. Er zal hier moeten worden onderzocht hoe we het parkeren integreren. Dit kan eventueel een combinatie zijn met meer groen tussen de auto's.

## Hoek Burgemeester van Marlestraat / Tapijtstraat



Burgemeester van Marlestraat



Burgemeester van Marlestraat – groenparkeren en voetpad



Burgemeester van Marlestraat – groenparkeren en voetpad

Op de hoek van de van Marlestraat is zie je een beeld hoe je de Tapijtstraat inkijkt. Hier is het de bedoeling om een stedelijk karakter te creëren waarbij het parkeren een groenere sfeer krijgt. Het groen parkeren en de geveltuinen zijn klimaat adaptieve concepten die goed aansluiten bij de duurzaamheidsdoelstellingen van het plan. Het betekent namelijk dat het water op deze plekken goed de grond in kan zakken.

Een omwonende geeft aan dat als zij in één van de woningen zou komen te wonen tegenover de parkeerplaatsen, dan zou zij daar graag groene haagjes voor willen hebben, zodat je niet direct vanuit je woning naar een parkeerplaats (of auto) kijkt.

Er worden vragen gesteld over het parkeren, zoals hoe zit het met de eisen over het parkeren?

De gemeente heeft in haar parkeerbeleid de regels vermeld waar het plan aan moet voldoen. Zo zal alle parkeerbehoefte vanuit de ontwikkeling op eigen terrein opgelost moeten worden. Maar de parkeerplekken rondom de locatie moeten vooralsnog blijven.



## Doorkijk vanuit Burgemeester Jacobstraat richting de Tapijtfabriek

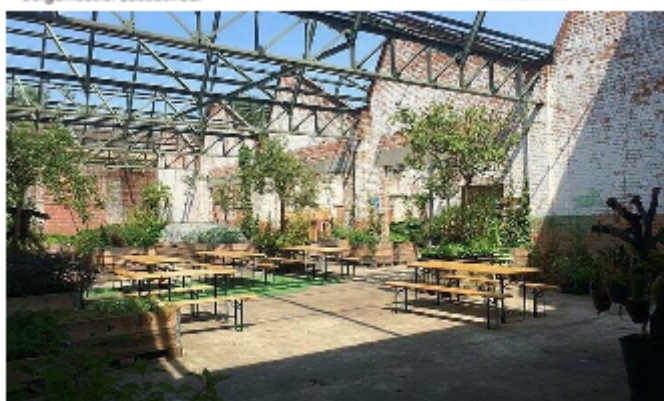


Burgemeester Jacobstraat

© 2015 P.O. BOX 10000, 1000 AA AMSTERDAM



Burgemeester Jacobstraat – vergroenen oude fabriek



Burgemeester Jacobstraat – vergroenen oude fabriek

© 2015 P.O. BOX 10000, 1000 AA AMSTERDAM

Een deel van de sheddaken is ingepland als doorgang naar de binnentuin.

## Burgemeester van Marlestraat



Burgemeester van Marlestraat

© 2015 P.O. BOX 10000, 1000 AA AMSTERDAM



Burgemeester van Marlestraat





Burgemeester van Marlestraat

BRUNO POLJANSKI BEZONK



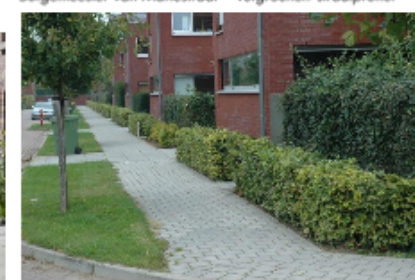
Burgemeester van Marlestraat – vergroenen straatprofiel



Burgemeester van Marlestraat



BRUNO POLJANSKI BEZONK



Burgemeester van Marlestraat – vergroenen straatprofiel



BRUNO POLJANSKI BEZONK

De van Marlestraat is een lange straat die vrij smal is. Hier wordt het de uitdaging om een stoep met groen te creëren. Het is een schaduwrijke straat waarbij goed gekeken moet worden welk groen je hier gaat planten.

Er wordt door een omwonende aangegeven dat het groen langs de sheddaken op dit moment ook als een dumpplek wordt gebruikt.

Theo geeft aan hier zeker mogelijkheden te zien om hier een stoep met een mooie groene sfeer te creëren. Dit kan bijvoorbeeld een blokhaag zijn of verticaal groen (bijvoorbeeld een klimhortensia).

Een omwonende vraagt of dit alleen maar letterlijk groene planten zijn of dat dit ook wat meer bloemachtig groen kan zijn. Als antwoord wordt aangegeven dat dit allebei mogelijk is. Er zijn ook vaste planten die bloemachtig zijn en goed te onderhouden zijn. Aangezien het hier om gemeentegrond gaat en zij verantwoordelijk voor het beheer zijn, zal dit allemaal overlegd moeten worden met de gemeente.

## Smyrnadwardsstraat (kop van de tapijtfabriek tegenover de Moskee)



Burgemeester van Heemstralaan



Burgemeester van Heemstralaan



Burgemeester van Heemstralaan

Aan de Smyrnadwardsstraat bevinden zich een aantal mooie lindes, maar voor de rest is het terrein van de Moskee erg kaal. Er zou best meer groen in deze straat passen. Op dit moment is er één rij voor het parkeren bestemd. Tegenover de straat bevindt zich een vrij brede stoep. Ons voorstel is om in deze straat meer vergroening toe te passen door bijvoorbeeld het toepassen van 'groen parkeren'. Dat zijn parkeerplaatsen die niet uit 100% versterking bestaat, maar ook uit groene en halfverharde delen die ervoor zorgen dat het regenwater direct de bodem in kan.

Na de uitleg van Theo worden de omwonenden uitgenodigd om via twee dialoogtafels input te geven over hoe zij graag het groen en de openbare ruimte in hun buurt ingevuld zien.

Na de twee dialogen geven Theo en Mike een samenvatting van de input die zij ontvangen hebben.

### *Dialoogtafel 1*

- Theo geeft aan dat aan zijn tafel het woord saai is gevallen. Er is groen maar dit groen is saai en eentonig. Ook wordt door omwonenden aangegeven dat zij hoogte in groen als een goede oplossing zien daar waar de gebouwen de hoogte in gaan. Verticaal groen doet wat met de gevel en het straatbeeld. Dit zou kunnen met een pergola of een klimdraad.

- Omwonenden zien dat het op veel plekken smal is en er ook soms een stoep aan toegevoegd moet worden. Ook hier wordt de oplossing van verticaal groen geopperd. Op deze manier krijg je sfeer in de straat.
- Omwonenden zien graag de fietsverbindingen in beeld gebracht. Zeker met het oog op de ontwikkelingen van het oude Ziekenhuisterrein is de verwachting dat het fietsverkeer door de wijk richting het station toeneemt.
- Er wordt aangegeven dat de parkeerplaats/Entree van de Smyrnaflat erg versteend is. De vraag is of we hier een samenwerking kunnen creëren waardoor deze plek groener en sfeervoller wordt waardoor het geheel beter aansluit op de nieuwe situatie.
- Er is een vraag of we iets kunnen doen met de blinde gevel van het Postma hoekgebouw.
- Iemand geeft aan dat de binnentuin openbaar moet zijn. Dit betekent dat deze ruimte ook voor iedereen toegankelijk moet voelen. Bij de oude Landbouwschool is er ook een openbare ruimte, maar zo voelt dit niet aan. Het zou kunnen dat dit komt doordat er een hek omheen staat. Dit nodigt niet uit om naar binnen te gaan. Het advies van omwonenden is dan ook om er geen hek of poort voor te zetten.

### *Dialogotafel 2*

- Mike, die de input bij de tweede dialogotafel heeft opgehaald, geeft aan dat de omwonenden klagen over dat de van Marlestraat een racebaan is. Er is gesproken of het een oplossing is om in deze straat een kronkel toe te voegen zodat er minder vaart gemaakt kan worden.
- Er wordt aangegeven dat als bij de van Marlestraat een stoepgedeelte toegevoegd moet worden het groen in de hoogte gezocht moet worden.
- De wens is om de auto's zo min mogelijk in zicht te hebben.
- Voor de Smyrnastraat wordt gevraagd of deze straat rechtgetrokken kan worden en goed groen in te passen.
- Aangegeven wordt geveltuinen bij koophuizen te plaatsen omdat dan de tuintjes beter onderhouden worden.
- Verticaal groen wordt gewenst op de plekken waar het smal is en waar je de hoogte in gaat.

Theo en Mike bedanken de omwonenden voor hun input en geven het woord aan Erik van de architecten Cie.

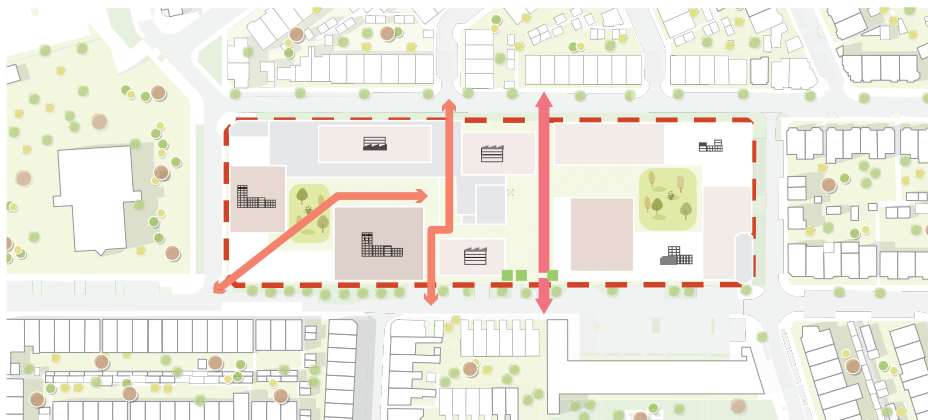
## Architecten Cie.

Erik blikt kort terug op waar we vandaan komen. In de verschillende bijeenkomsten hebben we met alle stakeholders in diverse settingen bij elkaar gezeten en uiteindelijk is daar een model uitgerold dat we op 16 mei hebben gepresenteerd. Naar aanleiding van de feedback die is gegeven door omwonenden, gemeenten, woningcorporaties en andere stakeholders hebben we op dit model diverse aanpassingen gemaakt. Zo is het volume fors teruggebracht en zijn er verschillende setbacks aangebracht.

Architecten Cie. heeft samen met de gemeente in een workshop bepaald wat de hoogtes kunnen zijn en waar de setbacks wenselijk en/of nodig zijn. Dit model laten we jullie vandaag zien waarbij we uitleggen welke wijzigingen we hebben gemaakt en wat de achterliggende gedachte hierbij is.

Het plan dat er nu ligt zou het ontwerp kunnen zijn waar het Masterplan traject mee ingaan. Dit is tevens het moment dat de bestemmingsprocedure start.

### INPASSING IN DE BUURT EN PARKEREN



### GROEN EN OPENBARE RUIMTE



### AANSLUITING MET DE BUURT



### ZOEKGEBIED PARKEREN



DE ARCHITECTEN CIE. | NOVEMBER 2022

DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

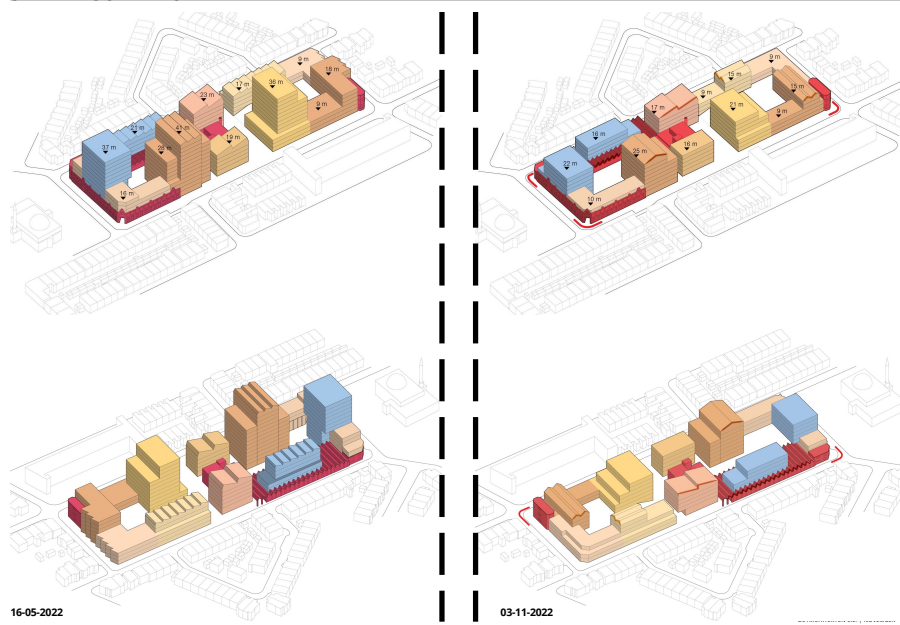
Als we kijken naar de thema's die er bij deze herontwikkeling spelen dan hebben we al veel input opgehaald en zitten we nu in de fase dat we deze input verder moeten uitwerken in een plan.

De route die we vanaf de mei presentatie hebben gevolgd is dat we blok voor blok hebben geëvalueerd wat er is gebeurd en aanpassingen gemaakt op het ontwerp.



Zo hebben we de hoogtes aangepast. Daarnaast hebben we de ontwerpen beter in lijn gebracht met de bestaande bebouwing. Ook hebben we de plaatsen waar we de hoogte in gaan verder gefinetuned.

#### STEDENBOUW - BLOKKEN



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Van dit nieuwe ontwerp hebben we een maquette (zie sfeerimpressie hieronder) gemaakt die beter en gedetailleerder de contouren qua volumes laat zien waarmee we het Masterplan willen gaan uitwerken.

#### SFEERIMPRESSIE FABRIEKSCOMPLEX

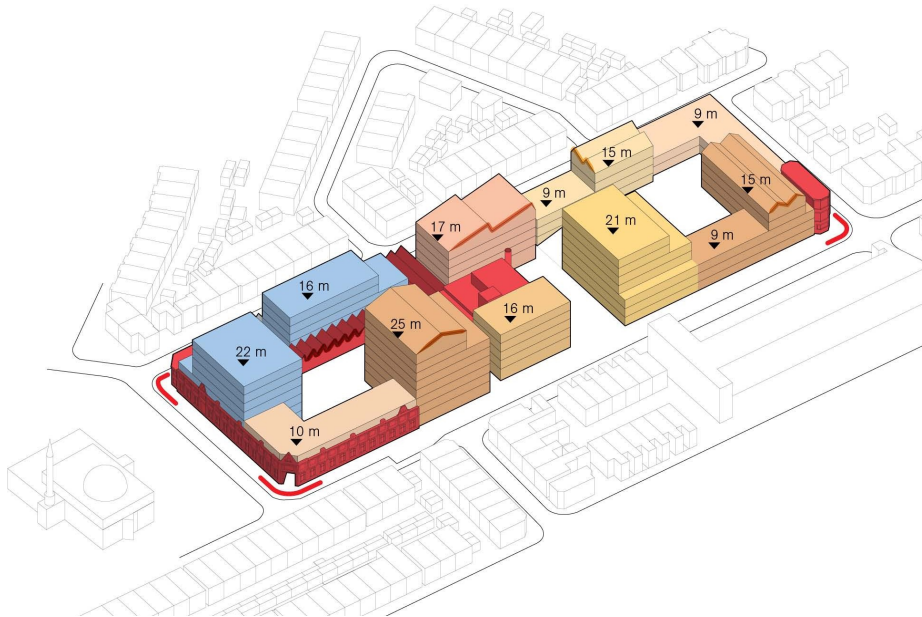


DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

In het proces bieden we ruimte om per wijkdeel in gesprek te gaan om op dit wijkniveau de specifieke finesses door te nemen en om zo de participatie voor de Masterplanfase goed af te ronden.

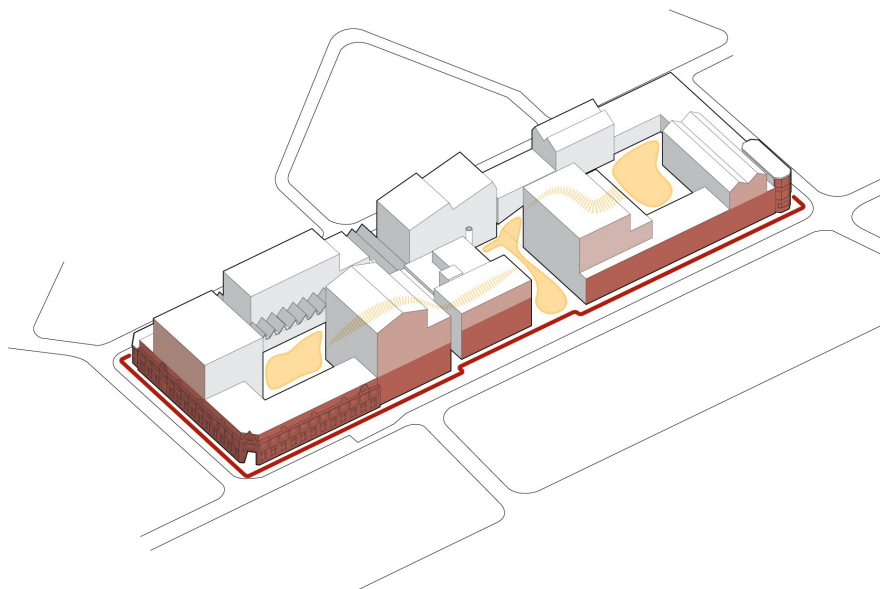
## Stedenbouw | **Blokken**

### CONCEPT | VERZAMELING 'FABRIEKS'VOLUMES GESCHAKELD IN EEN RING



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

### CONCEPT | DUIDELIJKE STRAATWANDEN, ZACHTE BINNENKANT

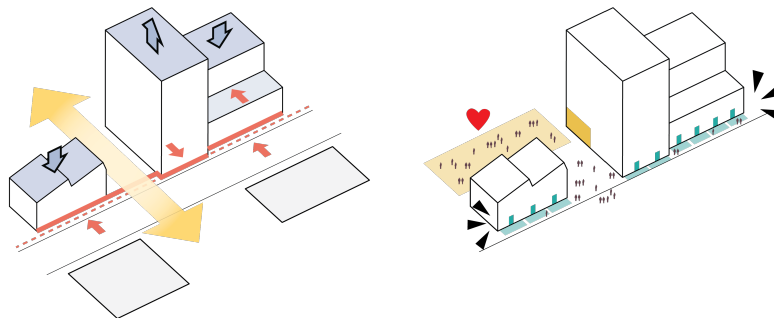


DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

De plaatsgebondenheid van de gebouwen is belangrijk. We kijken hierbij naar aspecten zoals: hoe staat het gebouw ten opzichte van de straat, waar maken we de verbindingen met de buurt, waar komen de voordeuren in de straat, waar komen de publieke ruimtes, waar komen de auto's te staan?

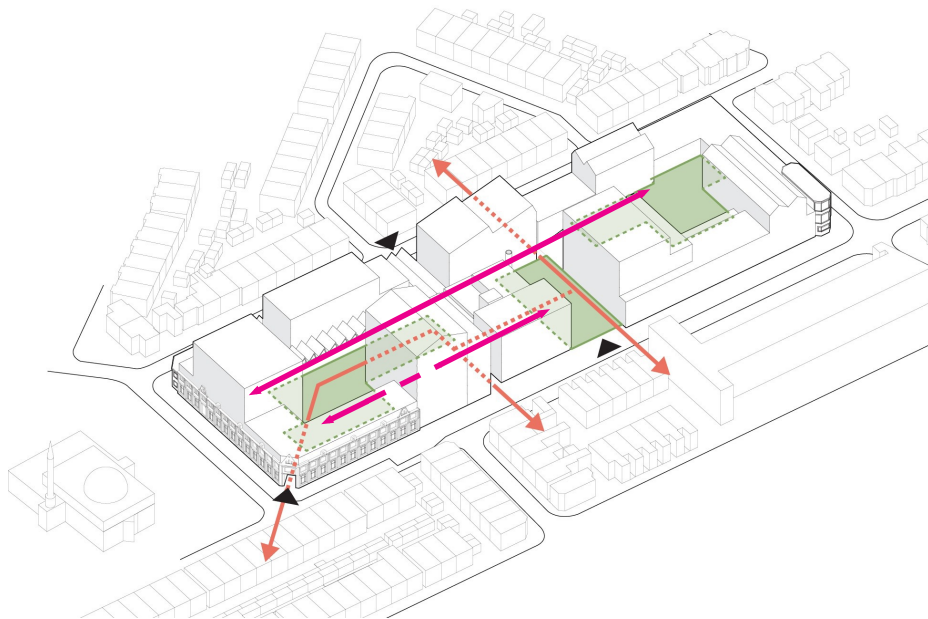
Voor wat betreft het parkeren hebben we te voldoen aan de parkeernorm. Door aan beide zijden ontsluitingen te maken proberen we de parkeerdruk te verdelen. Waar we het parkeren precies gaan invullen, kunnen we nog niet aangeven. Er moeten nog veel dingen duidelijk worden voordat we hier definitief in kunnen besluiten.

**CONCEPT** | VARIERENDE VOLUMES, WONEN AAN DE STRAAT IN EEN HERKENBARE BUURT



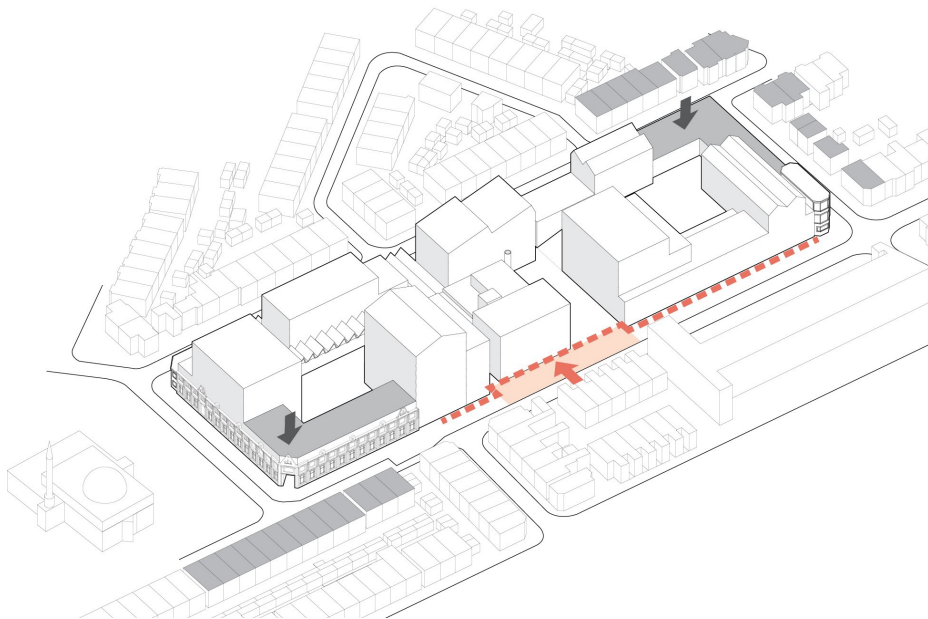
Waar we veel aandacht aan hebben besteed, is waar we in hoogte naar beneden kunnen en waar is er juist wel ruimte aan de straat om toe te voegen.

MASTERPLAN | OPEN PLEKKEN EN LANGE LIJNEN



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

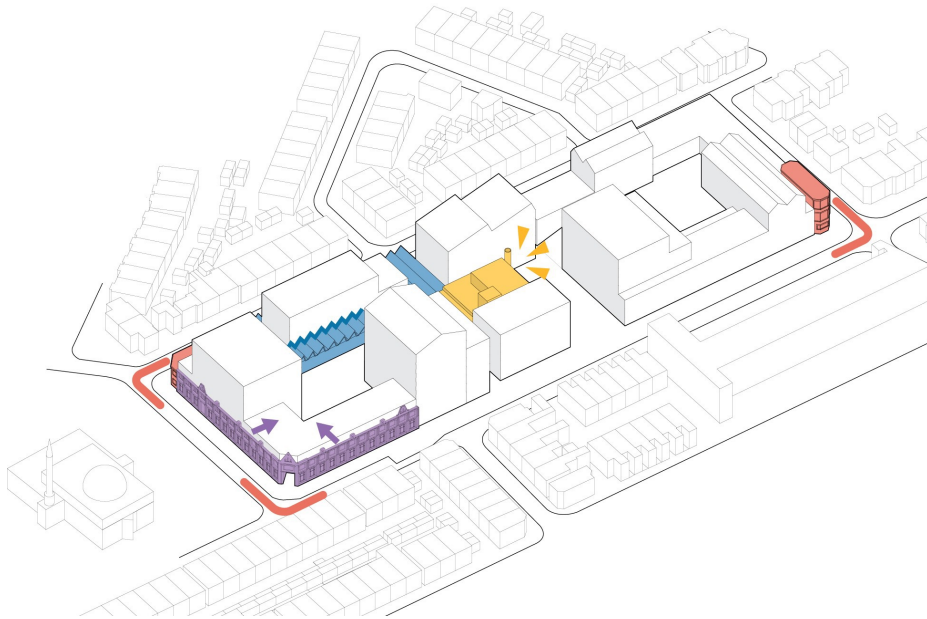
MASTERPLAN | RUIMTE IN DE STRAAT EN IN DE BUURT



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022



MASTERPLAN | INTEGRATIE BESTAANDE BOUWELEMENTEN

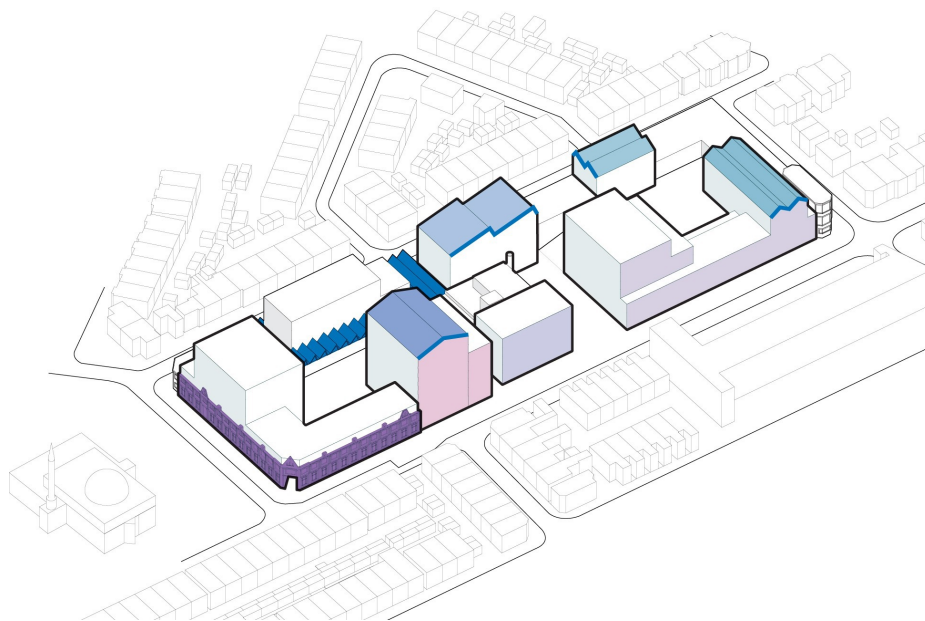


DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Belangrijke punten voor de locatie zijn:

- Poortgebouw/gevel
- Sheds
- Postmagebouw
- Ketelhuis (hier zoeken we nog een programma voor)
- Portierswoning

## MASTERPLAN | RELATIE NIEUW MET BESTAAND

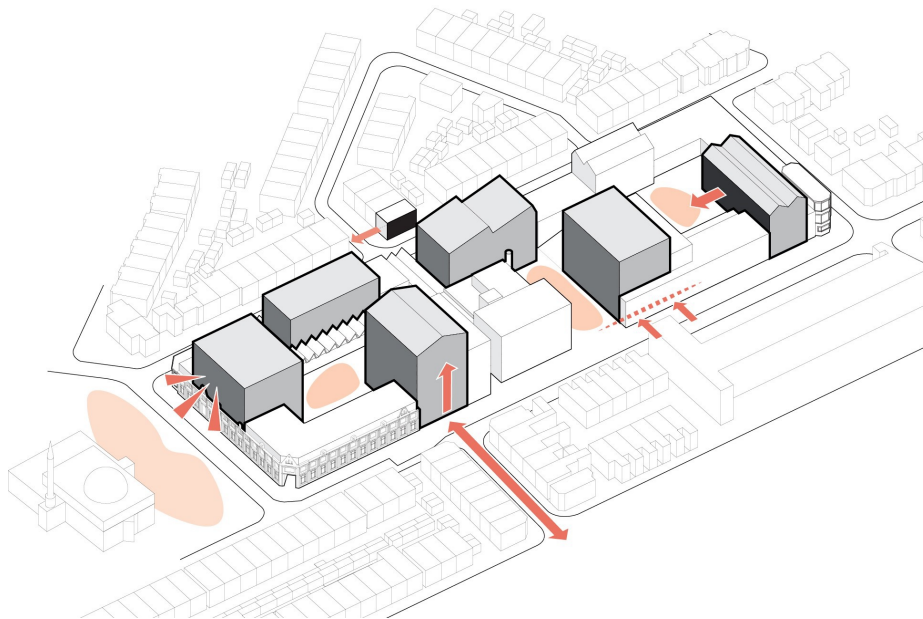


DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Thema van de daken vloeien voort uit de sheds. Deze sheddakprofielen proberen we terug te laten komen in de verschillende fabrieksgebouwen die door elkaar staan.

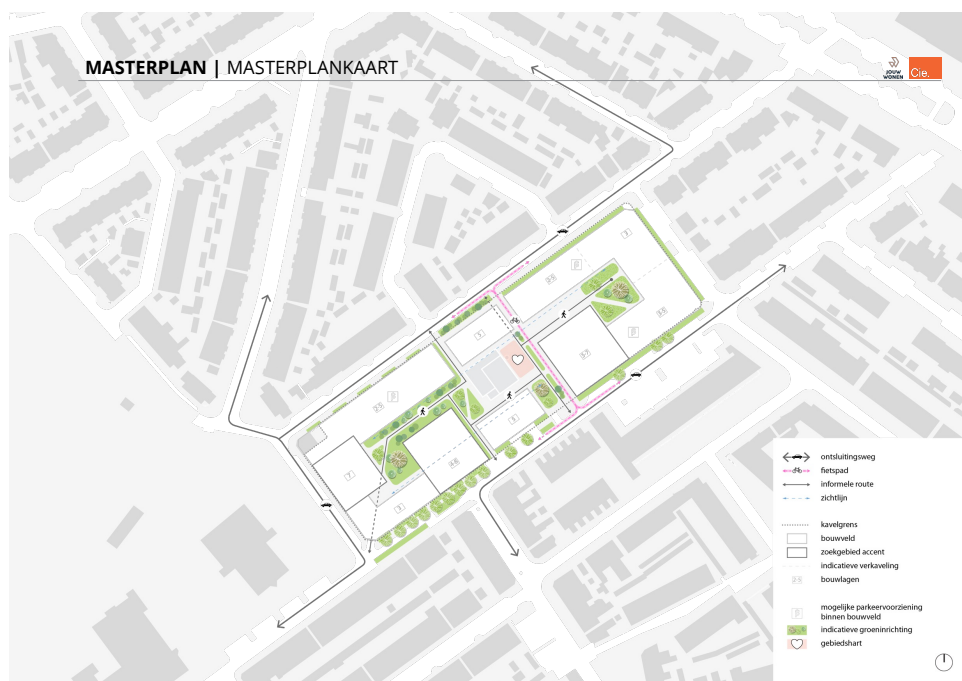
Een omwonende vraag waarom aan de zijde van de Smyrnastraat tegenover de Smyrnaflat twee gebouwen staan die geen sheddakprofiel hebben maar juist vierkant zijn. Niels geeft aan dat deze gebouwen geen sheddakprofiel omdat we dan hoger moeten bouwen. Maar we kunnen deze optie onderzoeken.

## MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Bij het ontwerpen kijken we zorgvuldig naar de positionering van de accenten. Waar kunnen we accenten creëren en hoe gedraagt zich dat binnen het geheel?

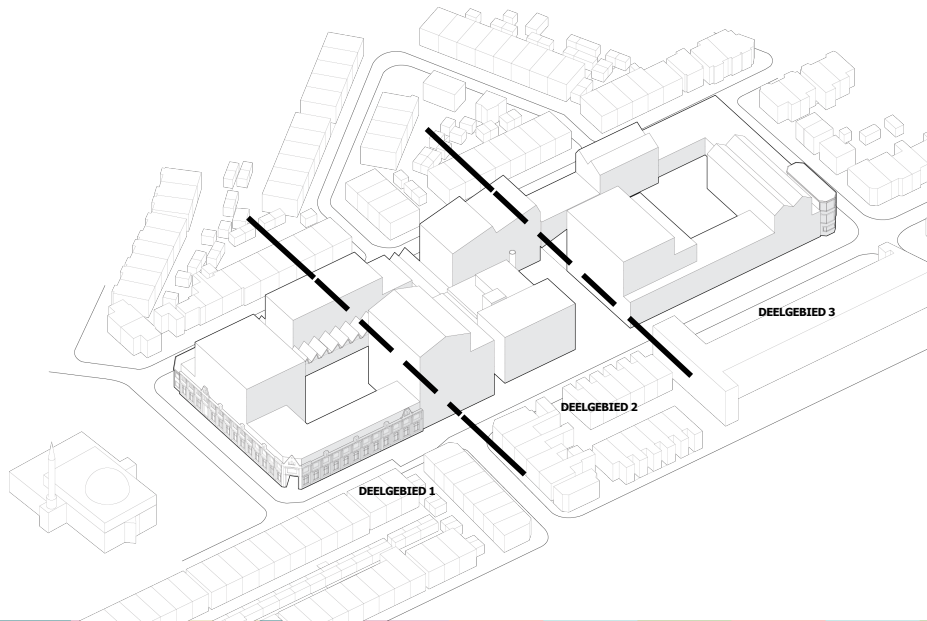


DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Op de masterplankaart zijn de zichtassen en de looplijnen aangegeven.

Een omwonende vraagt hoeveel wooneenheden er komen. Aangegeven wordt dat dit rond de 200 tot 250 zullen worden. Het aantal hangt ook af hoe groot de wooneenheden worden.

#### MASTERPLAN | DEELGEBIEDEN



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

We hebben het plan in drie deelgebieden gesplitst en zullen per deelgebied de aanpassingen doornemen.

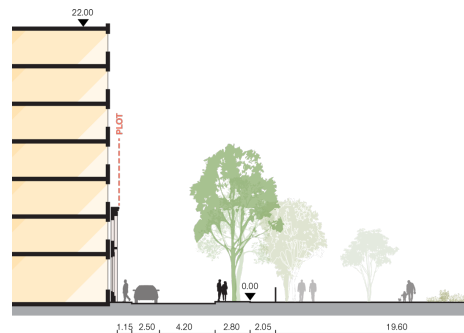
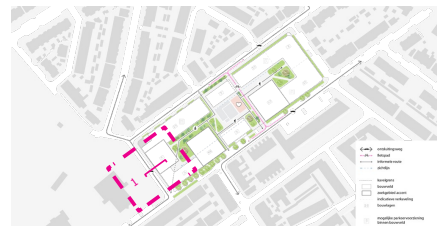
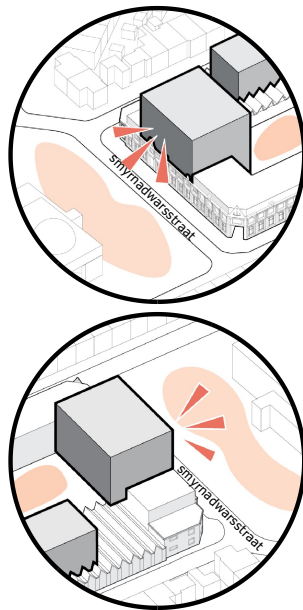
#### DEELGEBIED | 1



## Smyrnadwarsstraat

MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT

UWV  
WOMEN  
Cie.



DOORSNEDE 1 - SMYRNADWARSAART

DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Door de volle ruimte die het grasveld van de Moskee heeft, past het goed om hier tegenover aan de zijde van de Smyrnadwarsstraat de hoogte te zoeken. De plekken achter deze hoogte krijgen hierdoor wel wat minder ochtendzon.

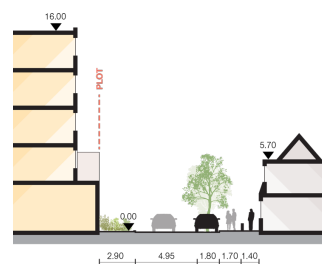
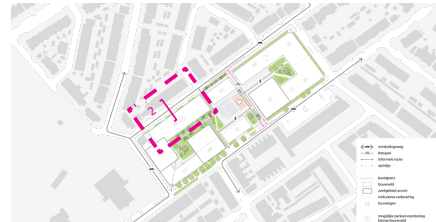
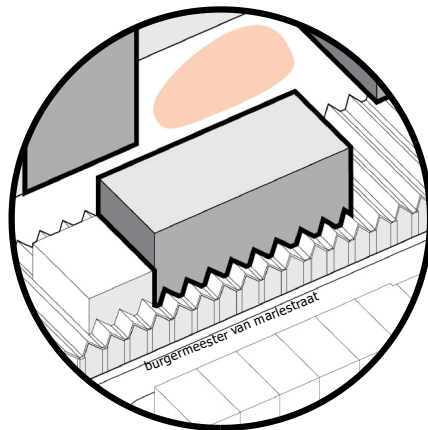
Om de kwaliteit te verhogen is er een verdiepingssessie nodig waarin we nog specifieker naar de situatie kunnen kijken.

Dit is het volume waar we nu vanuit gaan. De voorgevel blijft staan. We kunnen nog niet zeggen of de rest achter de gevel kan blijven staan. Hiervoor moeten we naar de kwaliteit van het gebouw kijken. De constructie moet een optopping wel aankunnen. Een omwonende vraagt waarom wordt het blok zo vlak achter de gevel gezet? Is hier een setback mogelijk? Hiervoor zullen we verder onderzoek naar moeten doen. Dit kunnen we meenemen. Wel moeten we beseffen dat het verschuiven van het blok naar achteren consequenties zal hebben voor de doorkijk in de binnenruimte.

## Van Marlestraat

MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT

DE TAPIJTFABRIEK



DOORSNEDE 2 - BURG. VAN MARLESTRAAT

DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Aan de van Marlestraat zullen de sheddaken blijven bestaan. Op welke wijze exact is nog iets wat we verder moeten onderzoeken. Wel willen we onder de sheds een doorsteek

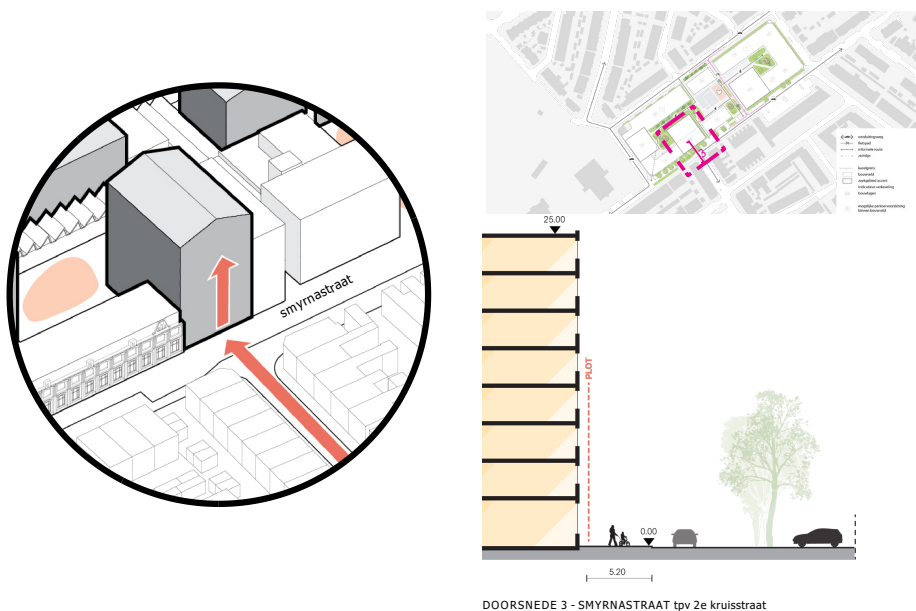
maken naar de binnentuin. Welke functies (zoals fietsgarage, autogarage, wonen) er verder onder de sheds komen, is nog niet definitief ingevuld.

Een omwonende vraagt of het groen op het hoge gebouw er ook daadwerkelijk komt? Hoe we met groen op het dak omgaan, moeten we nog verder onderzoeken. Dit heeft ook te maken met de vraag hoe we met water omgaan. Waar kunnen we bijvoorbeeld regenwater vasthouden op het dak? Maar we moeten ook bekijken waar we zonnepanelen kunnen plaatsen. Het zal uiteindelijk een combinatie van beide worden.

## DEELGEBIED | 2

### Smyrnastraat

#### MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT





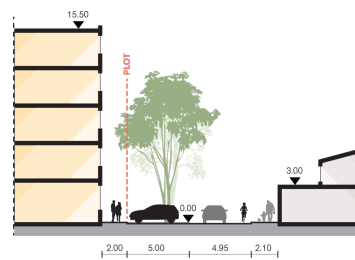
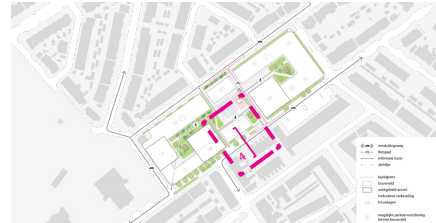
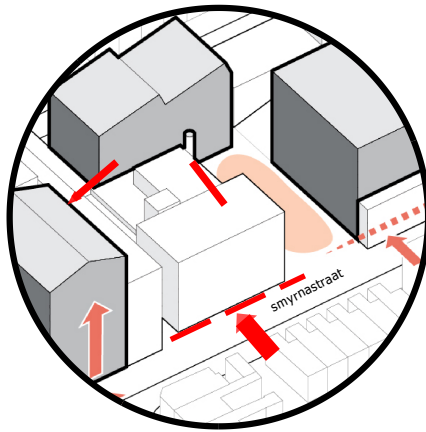


Waar voorheen de watertoren stond, plaatsen we nu ook een gebouw waarbij we een hoogte accent creëren. Deze hebben tegenover een blinde muur ingetekend. De gevels van de onderste 2 lagen kennen rondingen in de raampartij. Deze rondingen komen voort vanuit de architectuur van de huidige gevels.



MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT

JOHN WOLFF Cie.



DOORSNEDE 4 - SMYRNASTRAAT

DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022



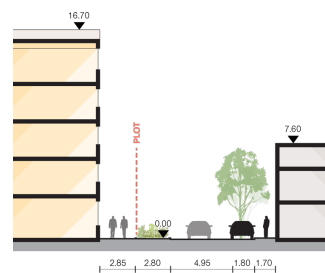
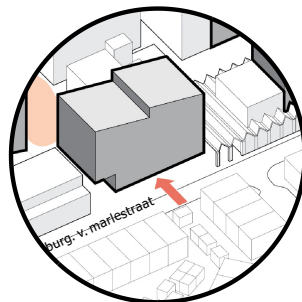
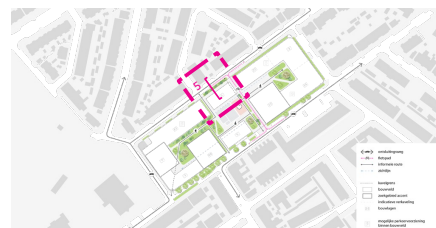
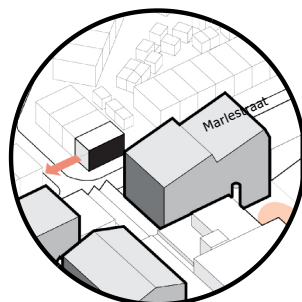
DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Het blok bij het ketelhuis wordt lager en zal iets meer teruggelegd worden zodat er meer ruimte ontstaat voor het groen en de open beleving in het straatprofiel. Naast het ketelhuis is een doorsteek naar de andere kant ingetekend.

Omwonenden geven aan dat als je hier geen groen hebt, dan krijg je een unheimisch gevoel. Om het leefbaar te maken is groen nodig, ook verticaal groen.

Belangrijk op deze plek is dat hier geen auto's geparkeerd kunnen worden. Als hier auto's geparkeerd staan, gaat de hele beleving weg. Dit past niet in het straatbeeld. Er wordt aangegeven dat de parkeerplekken die rondom de locatie komen onderdeel zal worden van het groenplan. Dit zal ook in overleg met de gemeente opgenomen worden.

#### MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT



DOORSNEDE 5 - BURG. VAN MARLESTRAAT

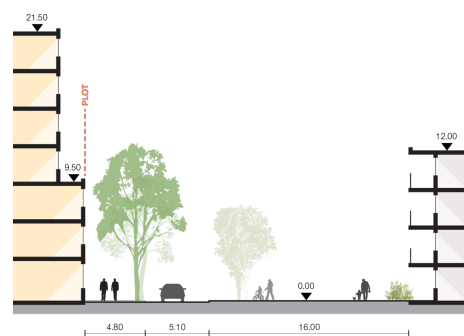
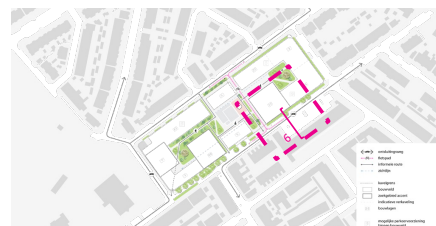
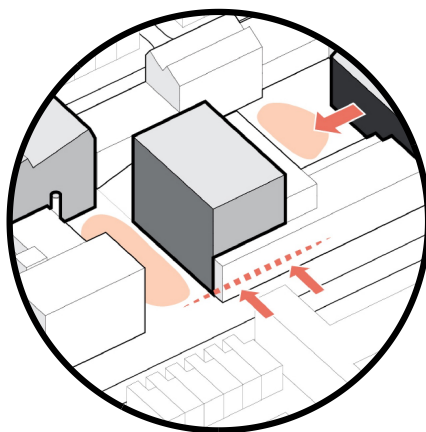


DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

DEELGEBIED | 3

Smyrnastraat/Tapijtstraat

MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT



DOORSNEDE 6 - SMYRNASTRAAT t.p.v. smyrnaflat

DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022





DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Tegenover de Smyrnaflat is gekozen voor een setback om hier meer lucht in de straat te krijgen. Tevens is te zien dat er een tussenruimte is ingetekend tussen het Postmagebouw en het gebouw links ernaast. Deze tussenruimte is bedoeld om het Postmagebouw 'los te koppelen' van het gebouw ernaast.

In de Tapijtstraat zijn de gebouwen voorzien van een vlaamse gevel. Dit is een gevel die af en toe omhoog gaat. Dit lijnenspel zie je meer gebouwen van de Tapijtfabriek terugkomen.

Door omwonenden wordt aangegeven dat het hier ook niet mooi oogt als er voor de gebouwen parkeerplekken komen. De beleving zal dan heel anders worden. Samen met de gemeente moeten we kijken wat de mogelijkheden zijn om het parkeren rondom de locatie zodanig in te vullen dat de groenbeleving zo goed mogelijk tot zijn recht komt.

De optie betaald parkeren wordt genoemd. De gemeente geeft aan dat hier een meerderheid van de buurt voor moet zijn (driekwart), echter de bereidheid hiervoor is niet zo groot.

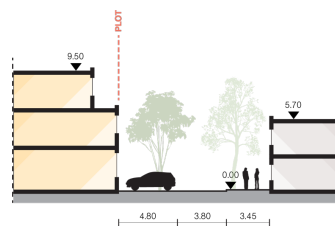
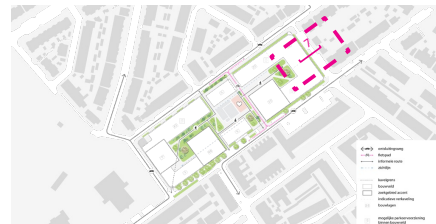
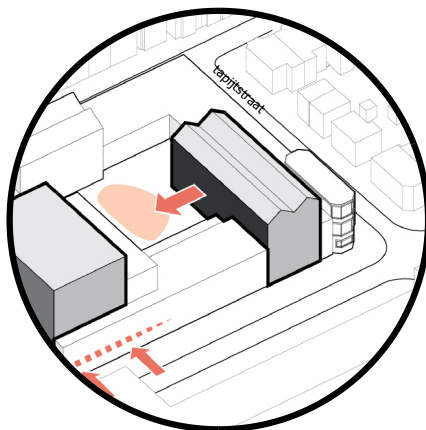
De vraag om het gebied parkeervrij te maken is een optie die we moeten onderzoeken, maar of we dit voor elkaar krijgen is een grote vraag.



We moeten er ook voor waken dat het parkeren in de buurt niet eruit gaat zien als een waterbed waarbij je op de ene plek niet of nauwelijks een parkeerdruk hebt en op de andere plek juist een hele grote parkeerdruk ervaart. Zeker in deze wijk met smalle straten is de kans groot dat het parkeren een probleem is.

Een andere optie die nog genoemd wordt is de blauwe zone. Deze optie zou ook nog onderzocht kunnen worden.

**MASTERPLAN** | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT



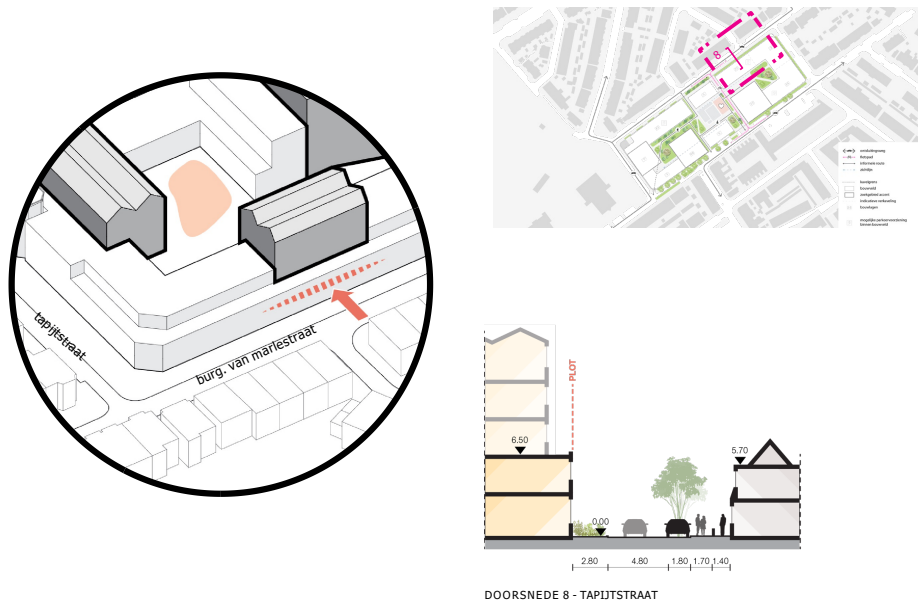
DOORSNEDE 7 - TAPIJTSTRAAT

DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT



DE TAPIJFABRIEK | NOVEMBER 2022



DE TAPIJFABRIEK | NOVEMBER 2022

BEZONNING | OUD VS NIEUW

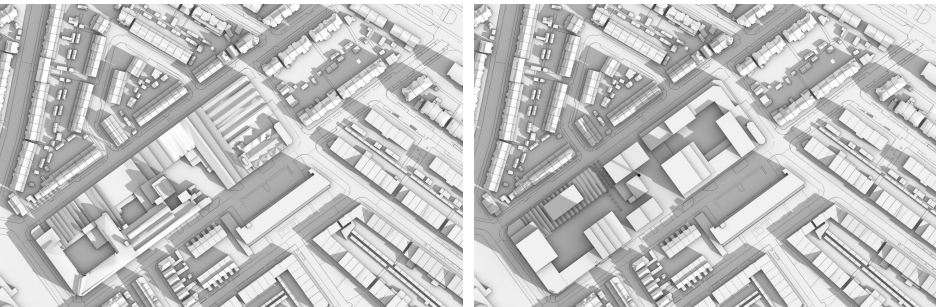
Hieronder is de bezonning in maart uitgewerkt. In maart ervaar je de meest gemiddelde schaduw. De Burgemeester van Marlestraat heeft de meeste last van de schaduw, daar zijn de bouwhoogtes ook het laagst. In de studie is te zien dat in zowel de huidige



situatie als de nieuwe situatie deze straat in de ochtend beperkt zonlicht ervaart. Om 12.00 uur zullen de huizen in de nieuwe situatie wat meer schaduw ervaren. Om 16.00 uur ervaar je in deze straat in beide situaties zonlicht. Op dit tijdstip zal de nieuwbouw zelf het meeste schaduw ervaren.

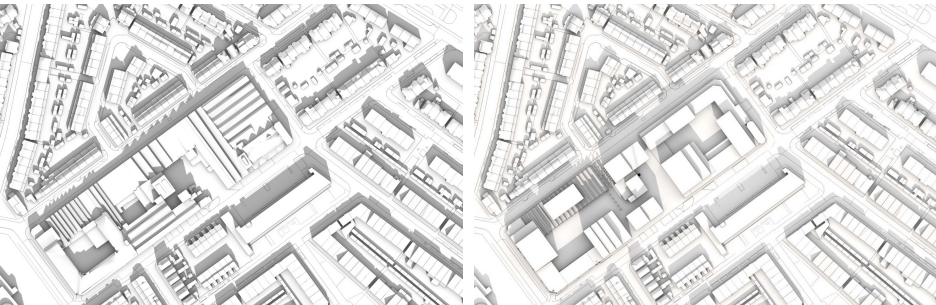
**BEZONNING HUIDIGE FABRIEK**

Maart 09:00



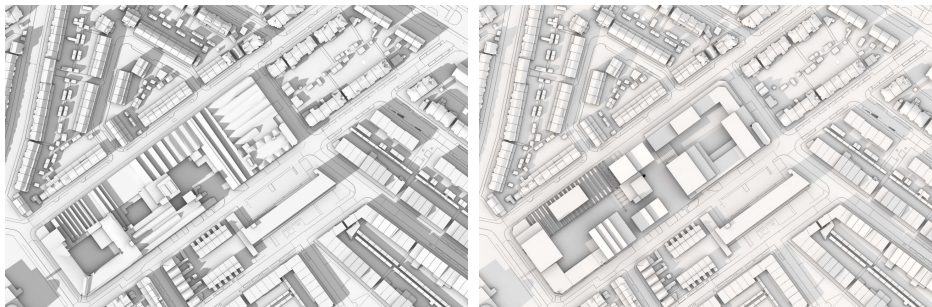
**BEZONNING HUIDIGE FABRIEK**

Maart 12:00



## BEZONNING HUIDIGE FABRIEK

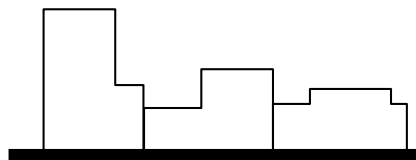
Maart 16:00



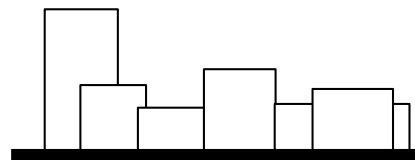
DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

## BEELDKWALITEIT | TAPIJTFABRIEK

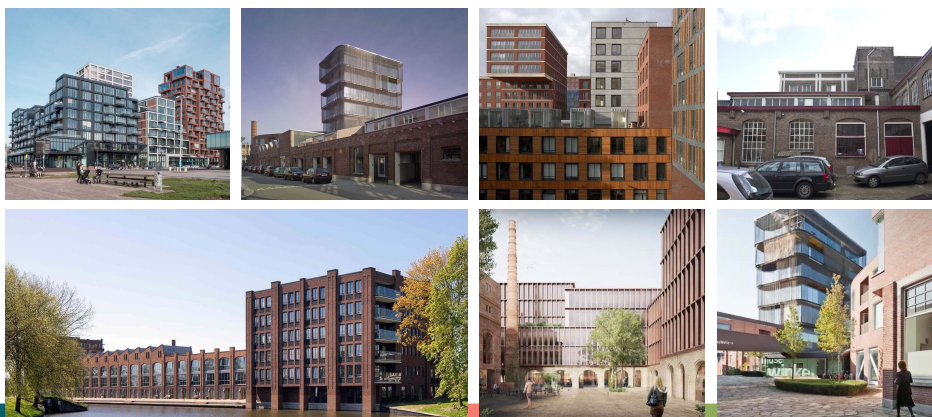
### BEELDKWALITEIT | BUITEN VS BINNEN



BUITENKANT: BOUWVOLUMES NAAST ELKAAR



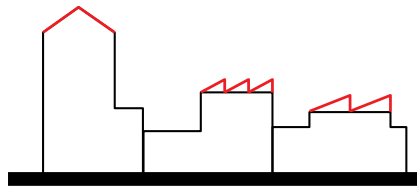
BINNENKANT: GELAAGDHEID, STAPELING VAN ARCHITECTUUR EN TIJDSLAGEN



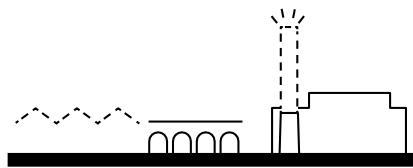
DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022



BEELDKWALITEIT | DAKVORM EN HERKENBAARHEID



MARKANTE DAKVORMEN

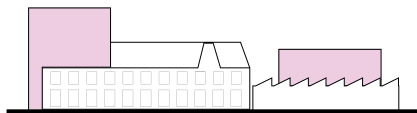


HERKENBARE ELEMENTEN

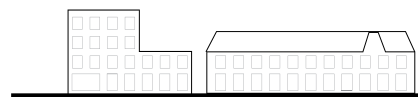


DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

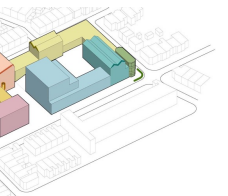
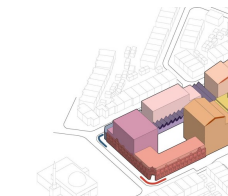
BEELDKWALITEIT | OUD VS NIEUW



NIEUW OP OUD: DUIDELIJK HERKENBAAR ONDERSCHIED



NIEUW NAAST OUD: NIEUW VOEGT ZICH NAAR OUD

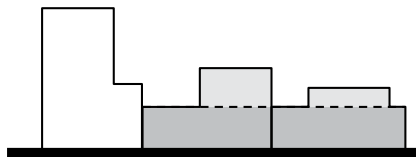


DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

In onze architectuur passen wij het principe toe dat we juist contrast willen creëren indien wij nieuw op oud bouwen. Als wij nieuw naast oud plaatsen dan zoeken wij juist eenheid door een lijnenspel door te laten lopen.

Een omwonende vraagt of dit ook op een andere manier kan waarbij er juist geen contrast wordt gezocht. Dus oud op oud. Niels geeft aan dat het zoeken naar de contrasten zoals we nu hebben gedaan het uitgangspunt is en blijft.

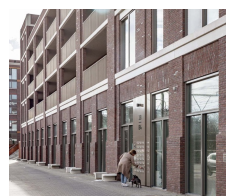
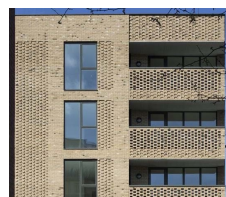
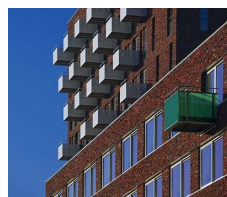
#### BEELDKWALITEIT | RUIMTE IN DE STRAAT



RUIMTE IN DE STRAAT: SETBACKS

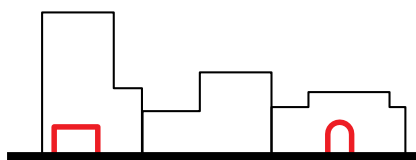


RUIMTE IN DE STRAAT: GEEN UITKRAGENDE BALKONS OVER DE KAVELGREN

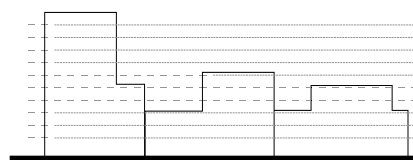


DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

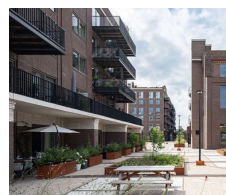
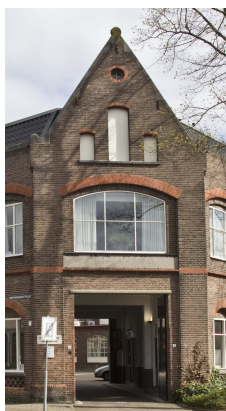
#### BEELDKWALITEIT | POORTEN EN PLINTEN



POORTEN EN ONDERDOORGANGEN

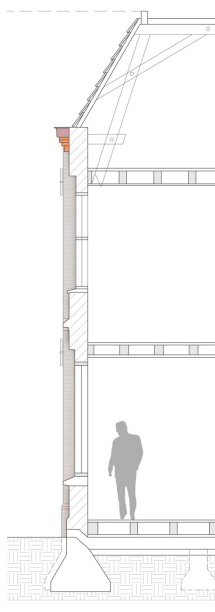
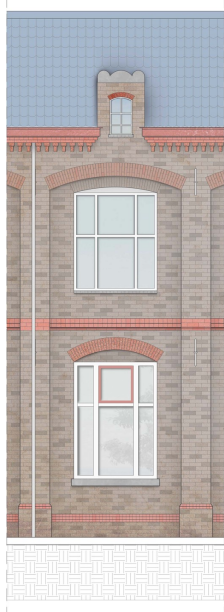


PLINTEN



DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

# BEELDKWALITEIT | MATERIAAL EN ORNAMENTEN



BOOGMOTIEF



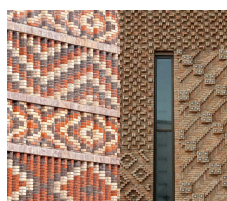
LISENEN EN NISSEN



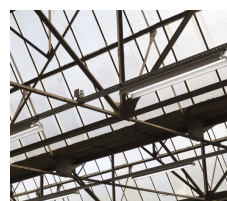
RONDE OPENING IN NOKKEN SHEDS



SHEDMOTIEF EN STEUNBEREN



HISTORIE VAN DE PLEK IN MATERIALITEIT



STAALCONSTRUCTIES EN GLAS

DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Een omwonende vraagt of ten aanzien van de beeldkwaliteit er nog ideeën kunnen worden ingestuurd. Erik geeft aan dat dit zeker mogelijk is. Alles wat nu wordt aangereikt kan nog worden meegenomen.

In de fase waar we nu zitten, zijn de details nog niet uitgewerkt. In het Masterplan wordt de beeldkwaliteit op stedenbouwkundige niveau bepaald en getoetst.

Saskia vraagt aan de omwonenden of zij een reactie kunnen geven op het gepresenteerde plan.

Een omwonende geeft aan blij te zijn met de uitwerkingen van het plan. Er is goed geluisterd. Wellicht zal niet iedereen tevreden zijn, de volumes zijn nog steeds fors, maar we zijn op de goede weg.

Een andere omwonende geeft aan dat je nu een veel beter beeld krijgt van de het geheel waardoor het meer gaat leven.

Een andere omwonende sluit zich hierbij aan en vraagt zich ook af hoe het straks in realiteit er uit gaat zien.

Er zullen goede uitgangspunten en afspraken moeten komen over bijvoorbeeld het parkeren en de weginrichting. Dit zal worden meegenomen in het Masterplan.

## PROCES | **VERVOLG**

- 5<sup>e</sup> Focusgroepbijeenkomst
- Behoeftes voor deelwijk bijeenkomsten

VRAGEN & OPMERKINGEN

AFSLUITING

DE TAPIJTFABRIEK | NOVEMBER 2022

Voordat Saskia de bijeenkomst afsluit vraagt ze de omwonenden of er behoefte is om per wijkdeel een bijeenkomst te plannen waarin de specifieke punten per wijkdeel besproken kunnen worden met meerdere buurtbewoners.

Het merendeel van de omwonenden geeft aan hier wel behoefte aan te hebben. Besloten wordt om de wijkdeelbijeenkomsten in te plannen. Deze bijeenkomsten zullen ronds reeks januari ingepland worden, zodat ook het groenplan meegenomen kan worden.

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