

13 maart 2023

Gespreksverslag Wijkdeel Burg. van Marlestraat | 16 februari 2023

Op donderdag 16 februari 2023 is JOUW Wonen in gesprek gegaan met een tweetal bewoners van de Burgemeester van Marlestraat in Deventer. Het doel van dit gesprek is om de bewoners te informeren over de herontwikkeling van machinefabriek Geurtsen (de Tapijtfabriek), waar we nu in het proces staan en ook input vanuit de bewoners op te halen.

Na het welkomstwoord en een kort voorstelrondje staat Saskia van JOUW Wonen stil bij het hele proces van de herontwikkeling van de locatie machinefabriek Geurtsen. Hierbij wordt ingegaan welke stappen al genomen zijn, waar we nu staan en welke stappen er nog genomen moeten worden.

PROCES TOT OP HEDEN

- Geurtsen wil graag verhuizen en sluit een overeenkomst met JOUW Wonen om deze locatie te herontwikkelen.
- JOUW Wonen en de gemeente hebben in een overeenkomst het voornemen vastgelegd voor herontwikkeling van de locatie Geurtsen
- De gemeente stelt een Handelingsperspectief op waarin de ambities, en de eisen voor de herontwikkellocatie worden beschreven
- Onderdeel van dit handelingsperspectief is het participatieplan waarin JOUW Wonen aangeeft hoe de stakeholders worden betrokken bij de herontwikkeling.
- Diverse gesprekken met het planteam gemeente
- Diverse gesprekken met erfgoed partijen
- Diverse gesprekken met Rentre
- 12 maart – open dialoog bijeenkomst
- 28 maart – 1^{ste} focusgroep bijeenkomst
- 11 april – 2^{de} focusgroep bijeenkomst
- 9 mei – 3^{de} focusgroep bijeenkomst
- 16 mei – Informatiebijeenkomst
- 3 november – 4^{de} focusgroep bijeenkomst
- Diverse gesprekken met PAR (plan advies raad)
- 7 december - raadsecursie
- 16 januari 2023 – gesprek Moskee

Alle input die we ontvangen hebben, tezamen met de kaders vanuit de gemeente hebben geleid tot het ontwerp dat er nu ligt. Alle Impressies zijn voorbeeld uitwerkingen op basis van de zaken die vastliggen in het Masterplan.

- Wijkdeelgesprekken

PROCES TOEKOMST



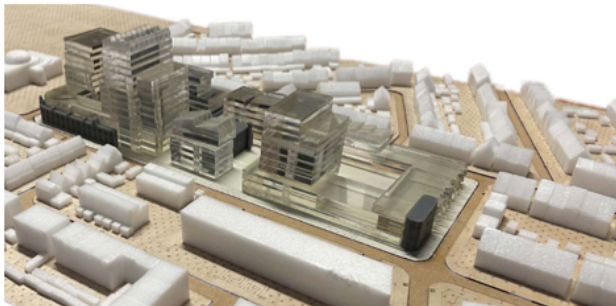
Na de uitleg van Saskia neemt Erik van architecten Cie. het woord en legt de bewoners uit hoe het ontwerpproces tot nu toe is verlopen en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Erik geeft aan dat hij het jammer vindt dat de opkomst van de bewoners aan de Burgemeester van Marlestraat zo laag is. Hij had graag van meer mensen uit deze straat input ontvangen. Wij als architecten doen ons best om een zo mooi en goed mogelijk ontwerp te maken, maar met jullie input kan een ontwerp alleen maar beter worden.

Erik geeft aan dat de gemeente de opdracht heeft gegeven om een stedelijk gebied te creëren in de wijk met meer diversiteit waarbij de sfeer van het fabrieksgevoel aanwezig blijft. In de straat en op de locatie zelf moet je het 'erfgevoel' krijgen. Door grote gebouwen meer terugliggend te plaatsen en setbacks te gebruiken, creëer je meer licht en lucht in de straat. Ook door het juiste gebruik van materialisering en groen kunnen we verzachting toepassen. Deze onderdelen gebruiken we nu in onze studie voor het ontwerp van de Tapijtfabriek. Door de ontwerpen steeds verder te verfijnen werken we toe naar een model dat steeds beter past binnen de ambities, wensen en eisen die er liggen.

Na een aantal participatiemomenten met diverse stakeholders hebben we op 16 mei 2022 een ontwerp gepresenteerd in de grote bijeenkomst waarvoor alle omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd waren. Deze bijeenkomst heeft voor architecten Cie.

de functie gehad om goed te luisteren hoe met de volumes om te gaan. Zo kregen we een beter beeld waar wel en waar niet hoogte gepositioneerd kan worden, maar ook dat het ontwerp te hoog gestapeld was. Voor de bijeenkomst hebben we een abstractere maquette gebruikt met veel volume. Dit heeft voor veel reacties gezorgd en daardoor voor ons een beter beeld gegeven waar nu de pijn zit. We hebben afwegingen gemaakt en dit heeft geresulteerd in het model dat er nu staat. In vergelijking met het massamodel van toen hebben we de hoogte aangepast en is het volume gehalveerd. Van 14 bouwlagen zijn we naar 8 bouwlagen maximaal gegaan.

PARTICIPATIE 16-05-2022

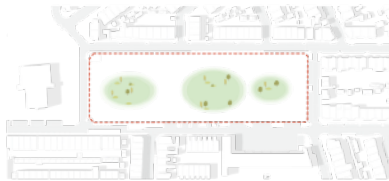


De Nieuwste Cie | Februari 2022 6

INPASSING IN DE BUURT EN PARKEREN



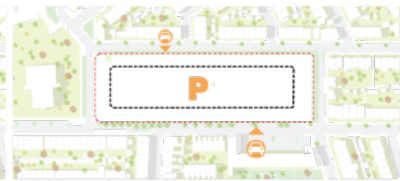
GROEN EN OPENBARE RUIMTE



AANSLUITING MET DE BUURT



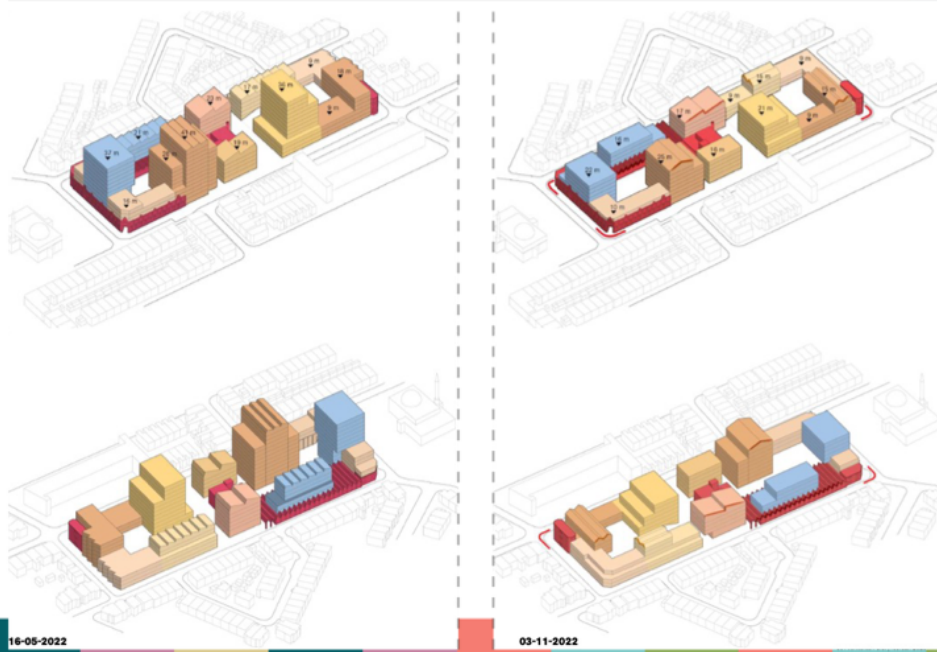
ZOEKGEBIED PARKEREN



de Architecten Cie. | februari 2023 5

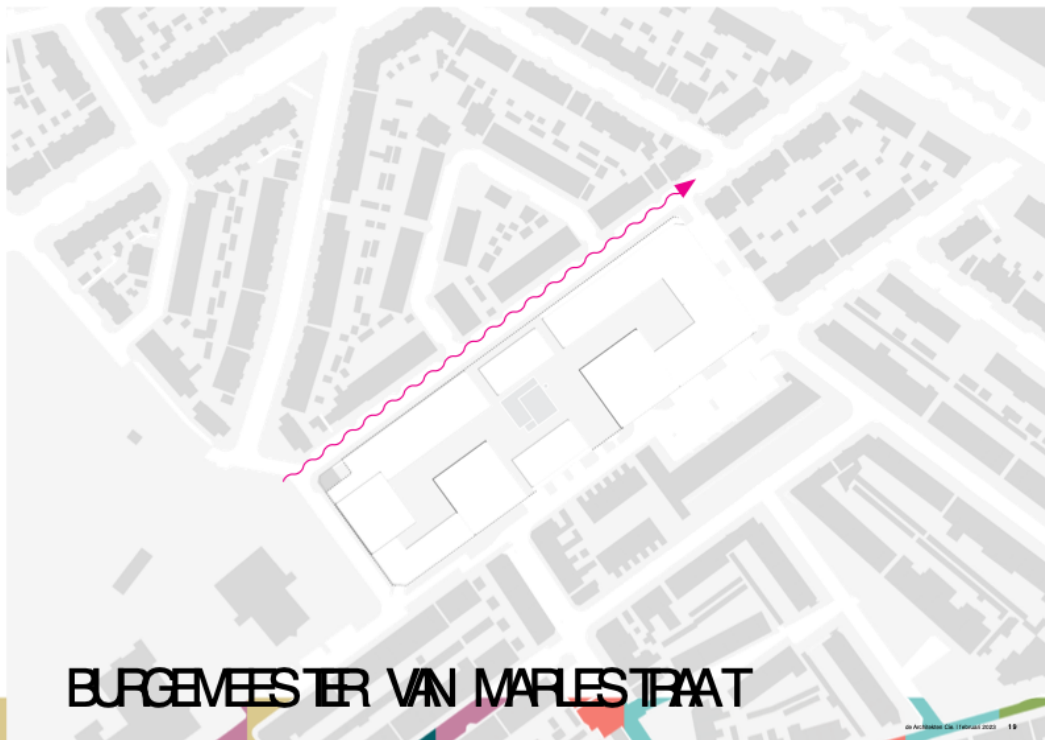
In bovenstaande plaatje is rood de rand van de fabriek. Op dit overzicht zijn de passages duidelijk te zien en wordt aangegeven hoe met groen wordt omgegaan. De hovenstructuur willen we in het groen terug laten komen op de binnenplaats. Het ketelhuis midden op de locatie wordt behouden en zou een mooie sociale functie kunnen krijgen waar bijvoorbeeld horeca een plek kan krijgen met een pleintje waar de binnentuin aan grenst.

STEDENBOUW - BLOKKEN



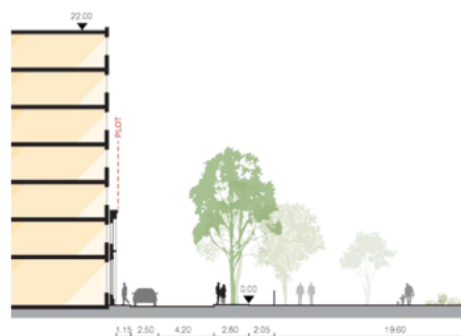
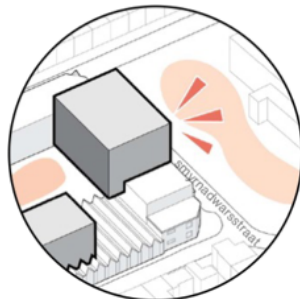
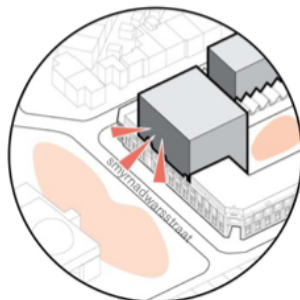
In het rood zijn de gebouwen afgebeeld die blijven bestaan en gerestaureerd worden. In de architectuur zullen we in kleur/toon één ensemble creëren dat als geheel bij elkaar hoort met als doel de fabrieksidentiteit te behouden. De grootste hoogte wordt aan de zuidkant (Smyrnastraat) ingetekend en aan de noordzijde (Burgemeester van Marlestraat) is de hoogte lager aangehouden om sun spots in de straat te houden. Zoals te zien is, is er aan de gevelzijdes weinig m2 om groen te creëren. Hier moeten we nog kijken welke kwalitatieve oplossingen ingepast kunnen worden.

Burgemeester van Marlestraat



MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT

de Architectuur Cie

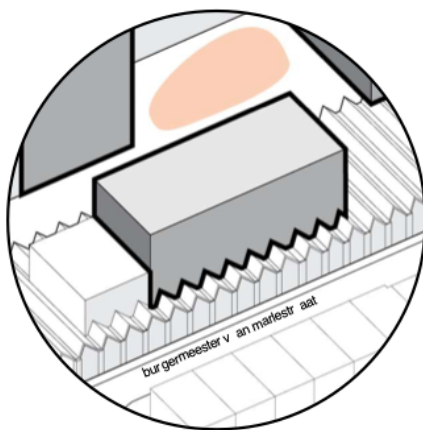


DOORSNEDE 1 - SMYRNADWARSASTRAAT

de Architectuur Cie | februari 2023 | 20



MASTERPLAN | POSITIONERING, ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT



DOORSNEDE 2 - BURG. VAN MARLESTRAAT



Het blok tegenover de Burgemeester van Marlestraat (boven de sheds) kent 3 woonlagen waarbij er per laag 4 woningen gebouwd worden. Om te voorkomen dat je vanuit deze woningen direct in de woonkamer van de woningen aan de overzijde kijkt, wordt onderzocht of aan de voorzijde de galerij wordt ontworpen of eventueel de slaapkamerzijde. De woonkamer zal dan aan de zijde van de binnentuin ingetekend

worden, zodat de privacy voor de woningen aan de Burgemeester van Marlestraat geborgd is.

Een omwonende vraagt of het blok dat nu getekend is ook een sheddak structuur kan krijgen in plaats van een plat dak. Erik geeft aan dat de definitieve ontwerpen allemaal nog getekend moeten worden en dat een andere dak structuur zeker in de mogelijkheden ligt. Wel moeten we voldoen aan bepaalde eisen. Zo kun je bijvoorbeeld bij een shed structuur geen groen op het dak plaatsen.

Bij de sheds is er weinig ruimte om groen toe te voegen. Hier zal een oplossing met geveltuinen prima passen. Dit zal ook verderop de straat worden toegepast. Verder zijn er op de impressie ramen in de nissen gemaakt waardoor het een levendiger uitstraling krijgt.



De Burgemeester van Marlestraat ligt aan de zuidkant van de herontwikkellocatie. Dit wil zeggen dat de Burgemeester van Marlestraat schaduw zal krijgen van de gebouwen die gebouwd gaan worden op de locatie waar nu de fabriek staat. Wat wij in ons ontwerp hebben gedaan, is dat we meer hoogte aan de zijde van de Smyrnastraat hebben opgezocht en wat minder aan de zijde van de Burgemeester van Marlestraat. In deze straat maken we gebruik van setbacks. Dit betekent dat de hoogte wat meer terug komt te liggen ten opzichte van de straat. Dit zorgt ervoor dat je meer licht en lucht in de straat ervaart. De volumes die we toevoegen gaan in een doorgaande lijn omhoog maar zakken ook weer. Dit doen we om de sunspots te behouden (licht in de straat).

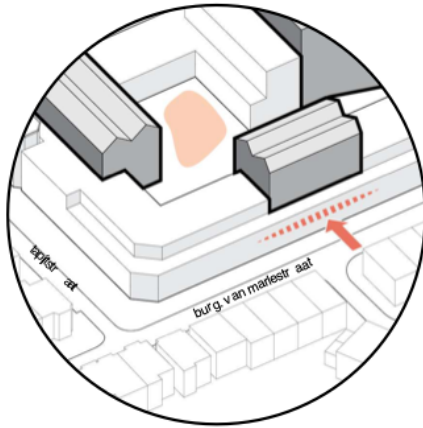


In de Burgemeester van Marlestraat is er een gesloten beeld van de fabriek. Het is een muur zonder enige opening. De beleving is aan deze zijde is niet levendig. Door aan deze zijde passages toe te voegen die voor voetgangers en fietsers toegankelijk is willen we meer beleving en levendigheid in de straat creëren. Hierbij willen we de sheddaken en de structuur van de fabriek laten staan.

De straat kent geen overburen waardoor het kaal oogt en de levendigheid ontbreekt. Door in de plint woningen of een andere functie toe te voegen waar mensen wonen of verblijven wordt de straat levendiger en aangenamer.

Een omwonende geeft aan dat ze dat toejuicht aangezien de overzijde heel onverzorgd en smerig is. In het groen dat nu tegen de muur aan ligt, wordt van alles ingegooid, tot aan olie toe. Het is ook mooier om tegen iets moois aan te kijken.

Een omwonende geeft aan dat zij het ontwerp heel mooi vindt en dat de verbinding onder de sheddaken de straat aantrekkelijker maakt.



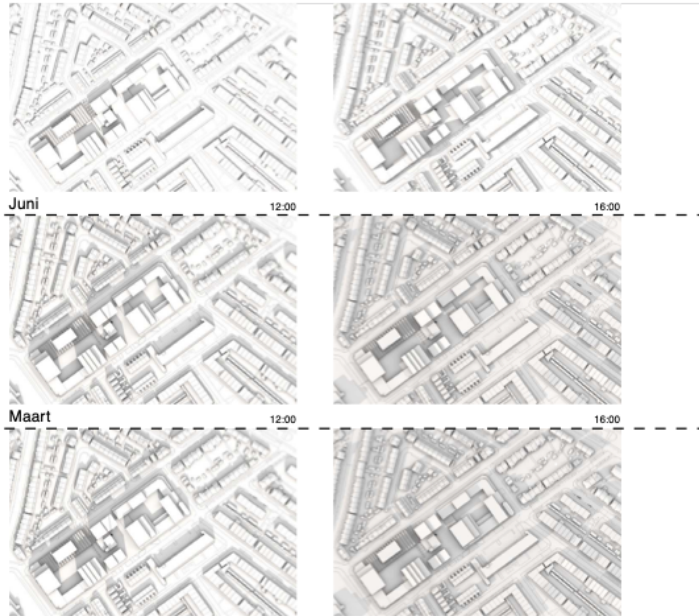
DOORSNEDE 8 - TAPUTSTRAAT





Bezonning

BEZONNING VOLUME PAR



September

12:00

16:00

In de bezonningsstudie is te zien dat in maart (dit is een gemiddelde maand voor wat betreft zon en schaduw) de hoge gebouwen schaduw op de Burgemeester van

Marlestraat geeft. Ook is de werking van de sun spots te zien. En om 16.00 uur heb je in de nieuwe situatie in vergelijking met de huidige situatie net zoveel zon.

Een onderwerp dat ook op de agenda staat is het parkeren. Erik legt uit dat de gemeente eist dat de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe bebouwing opgelost moet worden binnen de locatiegrenzen. Hiervoor is een parkeergarage ingetekend in het ontwerp. Wel waarschuwt hij dat een parkeergarage alleen goed functioneert als er een parkeerregime gaat gelden. Zonder parkeerregime zal altijd de makkelijkste parkeer oplossing gezocht worden. Een bewoner van de nieuwe locatie die gemakkelijker op straat kan parkeren zal eerder deze optie kiezen dan in de parkeergarage parkeren. Bij een parkeerregime kan gedacht worden aan betaald parkeren of een blauwe zone bijvoorbeeld.

De bewoners geven aan de uitleg met betrekking tot het parkeren te begrijpen en snappen dat hierover nagedacht moet worden.

Vanuit de gemeente heeft Siddharta Martijn (Adviseur Parkeerbeleid), die niet aanwezig was bij de straatfocusgroep, een verzoek gedaan om een naschrift op te nemen. Dit naschrift over het parkeren is aan het einde van dit verslag toegevoegd.

Een ander thema dat besproken is, is de verkeerssituatie. Theo en Mike van Poelmans Reesink leggen 3 scenario's voor waar verder op geborduurd wordt.



In het eerste scenario is een weergave gegeven waarbij zoveel mogelijk 2-richtingsverkeer wordt aangehouden. De knip in de Tapijtsstraat (aan de zijde van de Burgemeester van Marlestraat) blijft behouden. Om de Smyrnastraat te ontlasten en te voorkomen dat dit een doorgaande weg naar het station wordt blijft de fietsdoorsteek aan de Smyrnastraat ter hoogte van het poortgebouw behouden. De parkeerplaatsen rondom de locatie worden zoveel mogelijk behouden. Voor het ketelhuis is een groen plein ontworpen waarbij de toegang vanaf de Smyrnastraat parkeervrij wordt.



Het tweede scenario komt overeen met het eerste scenario. In dit tweede scenario is de parkeersituatie bij de Smyrnaflat meegenomen en gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie.



Het derde scenario kent een andere verkeersoplossing in de Burgemeester van Marlestraat. Deze is nu als eenrichtingsweg ingetekend. Deze optie leidt ertoe dat er meer ruimte voor groen en openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld stoepruimte, ontstaat. Een omwonende geeft aan dat wat haar betreft deze optie de voorkeur geniet. Volgens haar is deze optie goed. Het geeft meer groen en lucht in de straat.

Wat beide omwonenden als aandachtspunten aangeven voor de Burgemeester van Marlestraat zijn:

- De straat is op dit moment heel erg versteend. Er is weinig groen en de beleving is nu 'grijs en saai'.
- Graag tussen elke parkeerplaats iets groens.
- Tuintjes aan deze kant van de Burgemeester van Marlestraat zijn niet echt goed bijgehouden.
- Spelende kinderen.
- Verkeer remmende maatregelen zijn gewenst.
- In de straat is er voor ouderen de behoefte om door te stromen naar een kleinere woning (wellicht biedt het project kansen voor deze ouderen).

Saskia bedankt namens JOUW Wonen de omwonenden voor de aanwezigheid en geeft aan dat iedereen een verslag gaat ontvangen over de bijeenkomst.

Naschrift gemeente Deventer

Siddharta Martijn (Adviseur Parkeerbeleid) geeft ten aanzien van het parkeren het volgende aan:

- Dat ook door een lage prijs voor garagegebruik en koppeling met de vaste lasten het gebruik optimaal kan worden;
- Dat voor de gemeente een uitbreiding van de vergunning zone onder dezelfde voorwaarden als het bestaande deel aan omwonenden kan worden voorgelegd, maar minimaal 50% draagvlak nodig is voor implementatie;
- Dat de gemeente aanbiedt de parkeerproblematiek (al dan niet als deel van jullie participatie) nader toe te lichten;
- Graag de term blauwe zone uit het concept verslag schrappen omdat we dat niet als alternatief zien.