

13 maart 2023

Gespreksverslag Wijkdeel Smyrnastraat | 16 februari 2023

Op donderdag 16 februari 2023 is JOUW Wonen in gesprek gegaan met een zestal bewoners van de Smyrnastraat 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 gaat ze in op de stappen die 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 Rantree
- 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

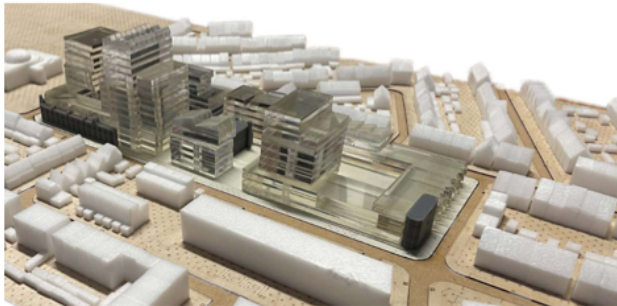
PROCES TOEKOMST



Na de uitleg van Saskia neemt Erik van architecten Cie. het woord. Hij legt de bewoners uit hoe het ontwerpproces tot nu toe is verlopen en waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Erik geeft aan dat de opkomst van de bewoners aan de Smyrnastraat tegenvalt. Dit zijn juist de momenten waarop je als bewoner aan kunt geven wat je van de ontwerpen vindt. Als bewoner weet je veel beter wat er leeft in de wijk en wat je belangrijk vindt. Wij als architecten doen ons best om een zo mooi en goed mogelijk ontwerp te maken en met jullie input kan een ontwerp alleen maar beter worden.

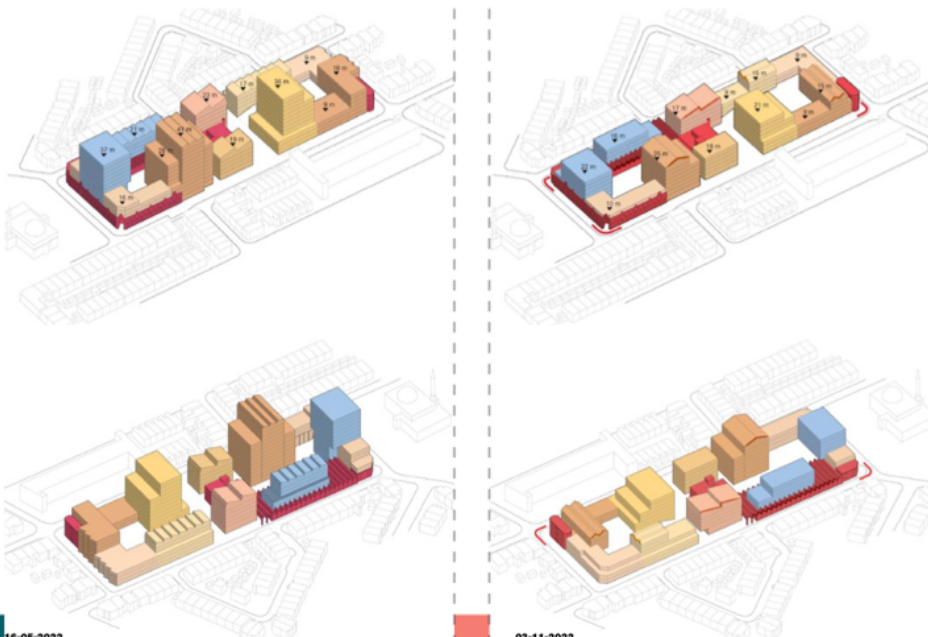
Na een aantal participatiemomenten met diverse stakeholders hebben we op 16 mei 2022 een ontwerp gepresenteerd in de grote bijeenkomst waarvoor alle omwonenden en belanghebbenden uitgenodigd waren. Deze bijeenkomst heeft voor architecten Cie. de functie gehad om goed te luisteren hoe met de volumes om 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 fors aangepast en is het volume gehalveerd. Van 14 bouwlagen zijn we naar 8 bouwlagen maximaal gegaan.

PARTICIPATIE 16-05-2022



De Nieuwste Deventer Cie | 16-05-2022

STEDENBOUW - BLOKKEN



16-05-2022

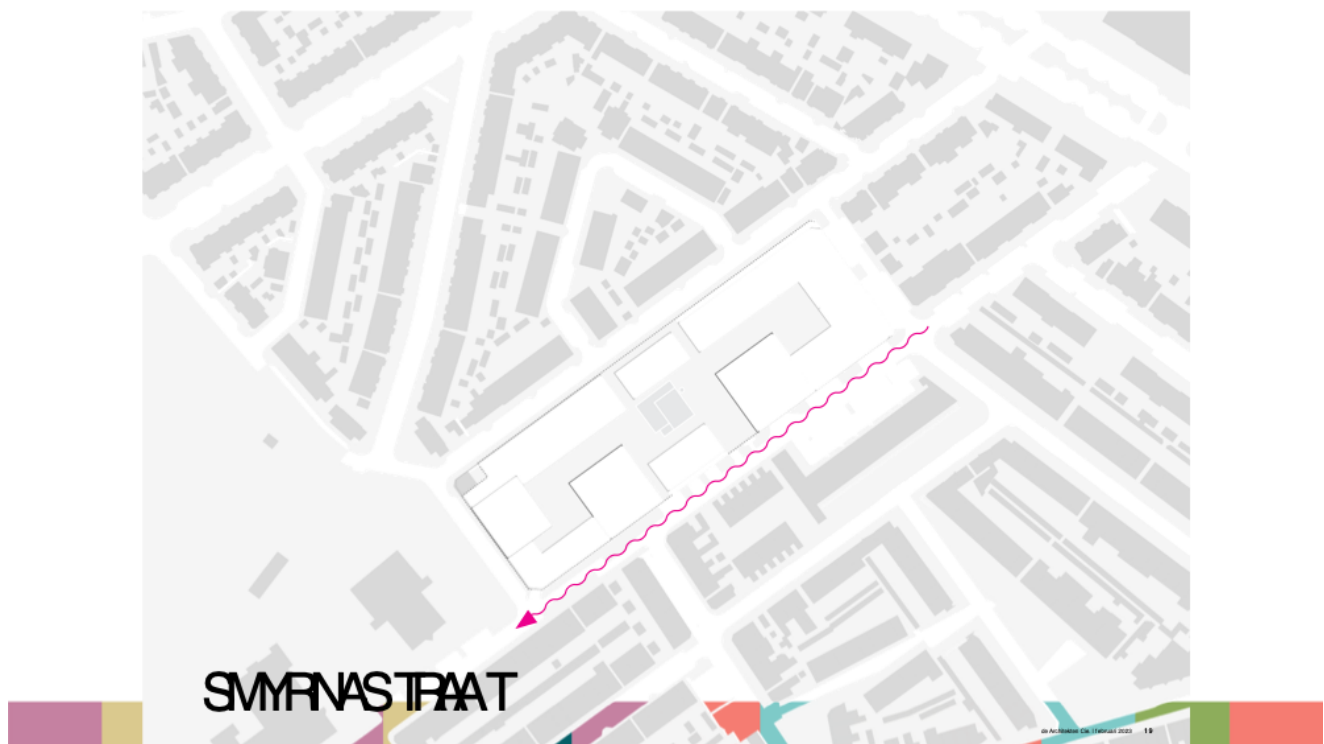
03-11-2022

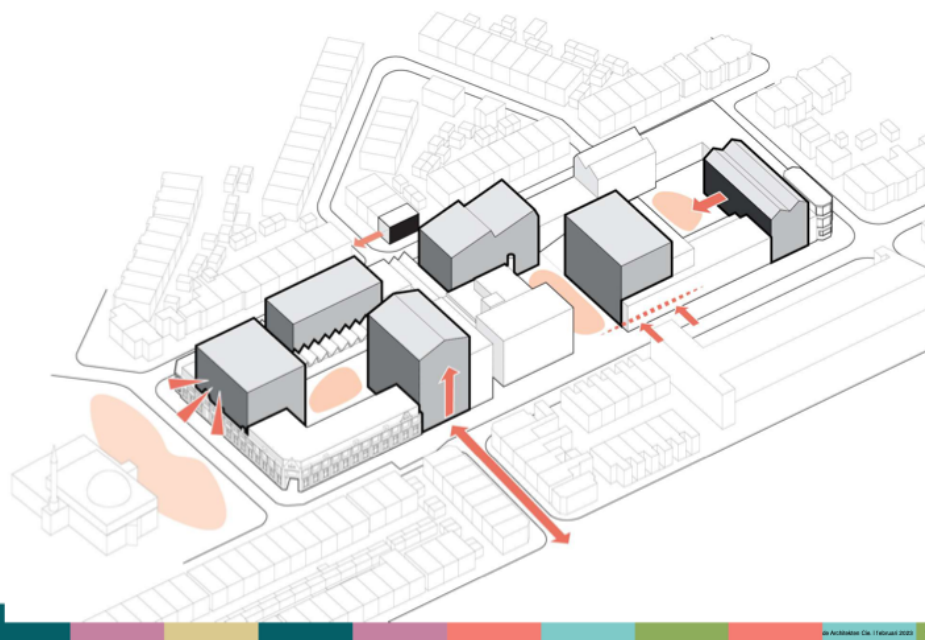
Door een omwonende wordt de vraag gesteld waarom er zoveel woningen op zo'n klein gebied moeten. De gemeente staat positief tegenover woningbouw op deze locatie omdat ook in de gemeente Deventer een woningtekort is. In het Handelingperspectief geeft gemeente Deventer deze ambitie ook aan. Hierin worden niet het aantal woningen genoemd, maar wel dat er een stedelijk programma mag komen. Dit betekent een

hogere woningdichtheid per m². Ook zijn er financiële gronden waarom er veel woningen nodig zijn op dit gebied. Marko van JOUW Wonen legt uit hoe de kosten zijn opgebouwd. Zo heeft Geurtsen een bepaalde verkoopprijs nodig om een verhuizing te kunnen financieren. Om de machinefabriek op een andere plek neer te zetten zal Geurtsen fors moeten investeren. Daarnaast wordt er een inschatting gemaakt van de bouwkosten. Op deze locatie moet hierbij ook rekening worden gehouden met hoge kosten voor het renoveren van oude elementen en het realiseren van een parkeergarage. Daarnaast dient 25% van het aantal woningen sociaal te zijn.

Een omwonende vraagt of er ook voor de doelgroep ouderen woningen gebouwd worden. Voor deze doelgroep zullen zeker woningen komen. We zullen de doelgroepenverordening van de gemeente volgen. Deze verordening biedt een handvat voor de soort woningen die we hier zullen gaan bouwen. De locatie biedt veel mogelijkheden voor ouderen, jongeren, alleenstaanden en kleine huishoudens. Voor gezinnen zal deze locatie minder geschikt zijn omdat de woningen hiervoor te klein zullen zijn.

Smyrnastraat





Als we naar de locatie kijken dan is de Smyrnastraat aan de noordkant gelegen. Dit betekent dat de zon overdag op de voorzijde van de herontwikkellocatie schijnt. De reden dat wij aan de Smyrnastraat wat meer de hoogte zoeken, is om de slagschaduw op de herontwikkellocatie zelf te laten vallen. Aan de Burgemeester van Marlestraat zijn om deze reden de gebouwen minder hoog getekend.

Een aantal karakteristieke gebouwen/elementen die blijven bestaan zijn het Postma gebouw, het oude gedeelte van de sheddaken aan de Burgemeester van Marlestraat, de gevel van het poortgebouw en het ketelhuis.

Een omwonende geeft aan dat ze een gebouw van 25 meter wel hoog vindt, maar als je het zo ziet valt het haar toch wel mee. Een andere omwonende geeft aan de hoogte wel een probleem te vinden. In de 2^e Kruisstraat kijk je zo de tuinen in. Hetgeen gepland wordt, is veel te fors naar zijn mening. Om zoveel woningen op deze locatie te bouwen is veel te veel. Het zit allemaal heel dicht op elkaar. Hij vindt de oplossing te geforceerd.

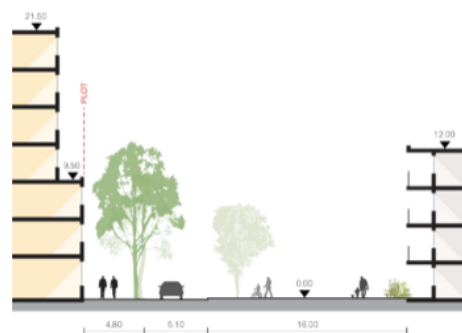
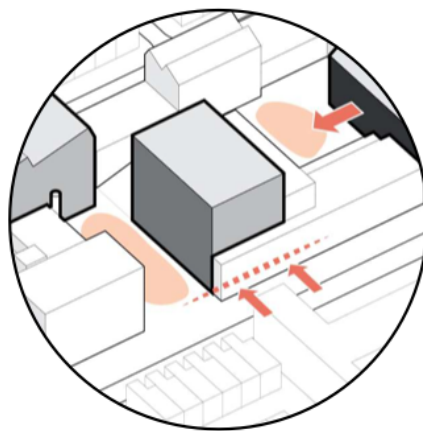
Een andere omwonende geeft aan dat de buurt een upgrade krijgt door de herontwikkeling.

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.

Hieronder worden diverse impressies vertoond die zijn gepresenteerd.

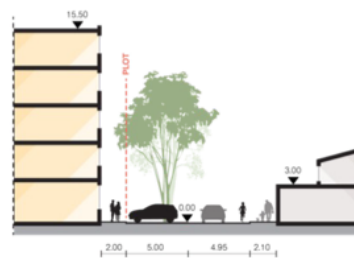
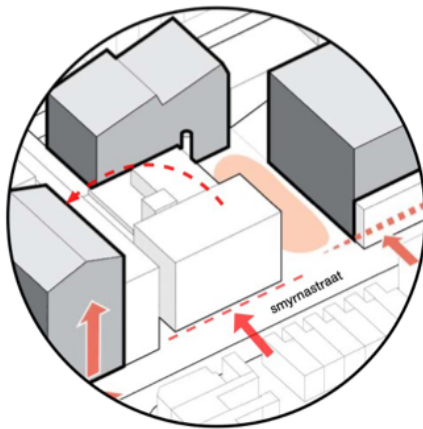
MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT



DOORSNEDE 6 - SMYRNASTRAAT tpv smyrnaflat



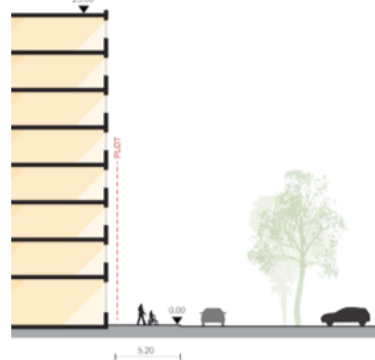
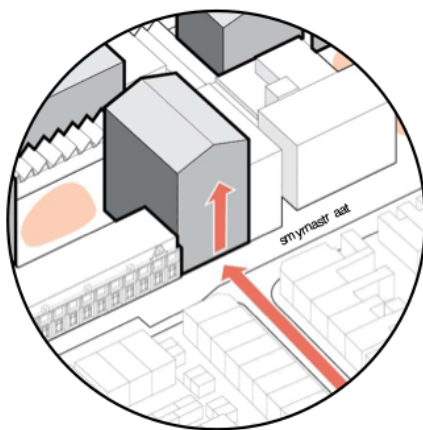
MASTERPLAN | POSITIONERING ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT



DOORSNEDE 4 - SMYRNASTRAAT



MASTERPLAN | POSITIONERING, ACCENTEN EN AANHECHTEN MET DE BUURT



DOORSNEDE 3 - SMYRNA STRAAT tpv 2e kruisstraat





Een omwonende vraagt in hoeverre de verschillende partijen zoals bijvoorbeeld erfgoed betrokken zijn bij dit project? Een aantal partijen is al aan de voorkant van deze herontwikkeling betrokken. Zo is met diverse erfgoedpartijen gesproken over de karakteristieke elementen van de Tapijtfabriek. Ook met woningcorporatie Rentree zijn al diverse gesprekken gevoerd. De PAR (Plan Advies Raad), ook wel de welstandscommissie, is aangesloten bij het plan en geeft haar advies over diverse onderdelen van de herontwikkeling.

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 Tapijtstraat (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. Bewoners zien een grote meerwaarde in de aanpassing aan de parkeerplaats voor de Smyrnaflat. Deze is ogt momenteel erg saai en er is veel steen. De optie die hier wordt geschetst zorgt voor meer groen en dit zal men als grote verbetering zien.



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. De bewoners vragen zich af of de parkeerplaats voor de Smyrnaflat beter wordt omdat je hier het idee hebt over een parkeerplaats te rijden. Wel wordt positief gereageerd op meer groen in de straat.



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 bewoner vraagt hoe het bouwproces eruit gaat zien. Zij geeft aan hier veel zorgen over te hebben. Saskia geeft aan dat het bouwproces zoals het er nu uit ziet in fasen zal worden doorlopen. Voordat de bouw gaat starten zal JOUW Wonen in haar communicatieplan aan moeten geven hoe zij bepaalde bouw gerelateerde zaken gaat uitvoeren. Hier valt bijvoorbeeld de inrichting van de bouwplaats onder, maar ook de aanrijroute voor het bouwverkeer. Ook over leefbaarheid, dus geluidshinder, zullen we aan moeten geven wat verwacht gaat worden en hoe we hier mee omgaan. Zodra de vergunningenprocedure start, informeren we de omwonenden. Een Bouwveiligheidsplan bijvoorbeeld wordt in deze procedure getoetst door de gemeente.

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.