

21-03-2022

VERSLAG

Focusgroep bijeenkomst #2 | 11 april 2022

Op maandagavond 11 april organiseerde projectontwikkelaar JOUW Wonen de tweede 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.



Opening en welkom

Saskia Sanders van projectontwikkelaar JOUW Wonen verwelkomt alle deelnemers. Ze vraagt de deelnemers die de eerste bijeenkomst niet aanwezig konden zijn zich kort voor te stellen.

TERUGBLIK – 1^e Focusgroepbijeenkomst

DOEL:

- Kennis, wensen en aandachtspunten in kaart gebracht via discussies aan de verschillende thematafels
- We hebben elkaars belangen beter leren kennen
- We zijn met elkaar in dialoog gaan
- Alle input hebben we verzameld en deze nemen we mee in de ontwerpschetsen



Saskia blikt terug op de eerste focusgroepbijeenkomst en licht de agenda voor vanavond kort toe. Het doel van vandaag is per thema een verdiepingsslag te maken in het ontwerp van de herontwikkeling. Dit willen we doen door per thema in te gaan op de belangrijkste uitkomsten uit de eerste focusgroepbijeenkomst. Op basis hiervan heeft architecten Cie. een aantal ontwerpconcepten geschetst. Deze ontwerpconcepten leggen we vanavond aan jullie voor. Wij willen graag met jullie hierover in dialoog gaan en ontvangen op de schetsen jullie feedback. De thema's die we bespreken, zijn:

THEMATAFELS FOCUSGROEP 1

1. BEBOUWING, CONTOUREN EN UITVOERING

HOE ZOU U DE PLEK VAN DE OUDE TAPIJTFABRIEK ONTWERPEN?

2. PARKEREN, VERKEER, OPENBARE RUIMTE EN GROEN

WELKE WENSEN EN ZORGEN LEVEN ER BIJ U M.B.T. HET VERKEER, PARKEREN EN HET GROEN?

3. FUNCTIES, SOCIALE DRAGERS EN DUURZAAMHEID

WAT MIST U IN DE BUURT?

4. ARCHITECTUUR, HISTORIE EN STIJL

WELKE REFERENTIES IN BOUWSTIJL HEBBEN UW VOORKEUR? (GEEL=WEL, ROOD=NIET)

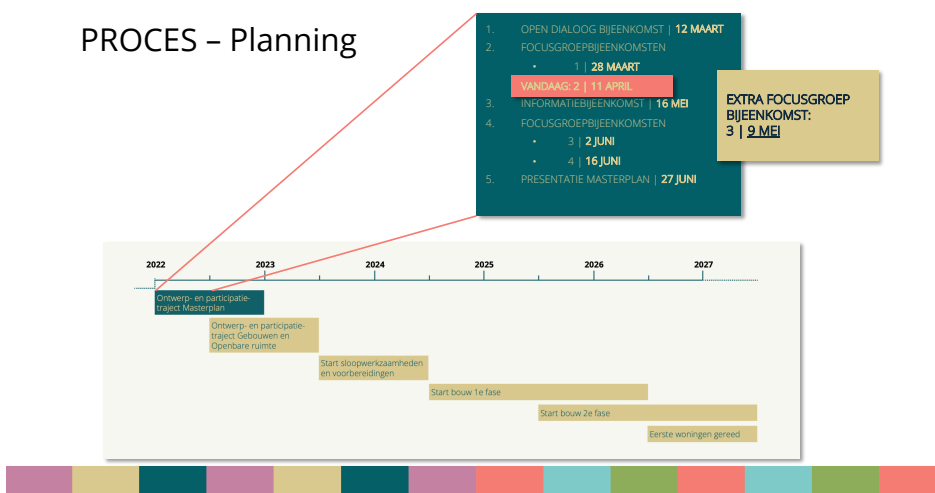


DOEL – 2^e Focusgroepbijeenkomst

DOEL: DOORDENKEN & TOETSING VAN DE ONTWERPCONCEPTEN DIE ALS BASIS DIENEN VOOR HET VISIEPLAN (PRESENTATIE 16 MEI)

- Per thema bespreken we de belangrijkste conclusies die zijn voortgekomen uit de eerste focusgroep bijeenkomst
- We maken vanavond een aantal concept ontwerpen schetsen
- We ontdekken welke gedachte er achter een concept ligt en hoe we het thema verder in het proces oppakken
- Door de dialoog de thema's verder aanscherpen

PROCES – Planning



Proces

Vanavond bespreken we de ontwerpschetsen die als basis dienen voor het visieplan die we op 16 mei aan een grotere groep stakeholders presenteren. Wij hebben besloten om een **extra focusgroep bijeenkomst** te organiseren **op maandag 9 mei** zodat wij voor de bijeenkomst van 16 mei het visieplan met de input van vanavond eerst nog aan jullie voor te kunnen leggen.

Tijdens de bijeenkomst wordt gevraagd wanneer de bijeenkomst voor de grotere groep is, 12 of 16 mei. Hier is verwarring over omdat in sommige communicatie 12 mei staat. Saskia geeft aan dat er inderdaad een wijziging in datum is en dat de **definitieve datum van de bijeenkomst 16 mei is**.

THEMA | Parkeren, verkeer, openbare ruimte en groen

Marko wordt gevraagd het thema parkeren, verkeer, openbare ruimte en groen toe te lichten.

THEMA – PARKEREN, VERKEER, OPENBARE RUIMTE EN GROEN

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES:

- Zorg voor voldoende parkeerplekken op eigen terrein
- Verkeersintensiteit in buurt is een zorg
- Zorg dat groen gebruikt wordt om verzachting en luchtigheid te creëren.



Marko geeft de belangrijkste conclusies weer die tijdens de vorige focusgroep bijeenkomst naar voren zijn gekomen. Hij legt uit dat we over dit thema nog niet heel concreet kunnen aangeven hoe het parkeren, verkeer en groen wordt ingevuld. Hiervoor is het nodig dat we meer inzicht krijgen in een aantal essentiële onderdelen die invloed hebben op het parkeren, verkeer en groen. Zo is het van belang dat we weten wat we gaan bouwen, hoeveel wooneenheden er gaan komen en welke sociale functies ingevuld gaan worden. Om als ontwikkelaar hier een duidelijk antwoord te kunnen geven, moeten we verder in het proces zijn. Er wordt aangegeven dat het jammer is dat er nog niets over bijvoorbeeld parkeren kan worden gezegd. De vraag wordt gesteld of hier toch al enigszins een idee over is? Marko geeft aan dat er vanuit de gemeente een opgave voor de ontwikkelaar ligt dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dat gaan we ook doen. Erik vult aan dat bij de verkenning van de hele herontwikkeling er wel is nagedacht over het parkeren. Bij de behandeling van het thema bebouwing zal hij hier kort op ingaan. Verder legt hij uit dat je hier een kwalitatief en een kwantitatief vraagstuk hebt. In kwalitatief perspectief heb je het over de plekken waar je parkeren kunt oplossen. Binnen het kwantitatieve vraagstuk moeten we eerst nog onderzoeken verrichten zoals bijvoorbeeld de telling met betrekking tot de verkeersbewegingen. Deze onderzoeken vinden pas later in het proces plaats. We vertellen nu wat we met jullie kunnen delen.

Een omwonende heeft een vraag voor de gemeente over of er een extra tunnel in het gebied komt naar aanleiding van de bouw van het nieuwe ziekenhuis? Wordt deze ontwikkeling meegenomen in dit plan? Arnoud antwoordt namens de gemeente dat er zeker gekeken wordt naar alle ontwikkelingen in het gebied. In de ontwikkelingsvisie voor de Stadscampus de Kien is aangegeven dat het wenselijk zou zijn als er een extra spooronderdoorgang zou komen voor voetgangers en fietsers. Die onderdoorgang zou ergens in de toekomst tussen het station en Hoge Hondstraat gedacht kunnen worden. Echt nog toekomstmuziek dus en als dit echt een wens is moet goed worden onderzocht wat de haalbaarheid is van dit idee. Er wordt door de omwonende aangegeven dat hij problemen ziet in de toename van verkeersdruk in de wijk. Hij maakt zich hier zorgen over.

Ook wordt door omwonenden de zorg geuit over de verkeerssituatie in de wijk en wat de gemeente hieraan zou kunnen bijdragen. Zo wordt ervaren dat kosten al vaak een drempel zijn waardoor aanpassingen niet worden doorgevoerd. Ook tijdens de eerste focusgroepbijeenkomst is het gevoel ontstaan dat de gemeente niet zo snel iets zou willen wijzigen in bestaande structuren. Een omwonende geeft aan dat bij de suggestie voor het inrichten van een éénrichtingsweg of het toepassen van een fietsstraat de gemeente hier niet direct heel positief op reageerde. Carolien geeft namens de gemeente geeft aan dat het zorgelijk is als aanpassingen uit kosten oogpunt niet worden gedaan. Ten aanzien van de verkeerssituatie in deze wijk zal er eerst onderzoek moeten worden uitgevoerd. Hier wordt zeker naar gekeken.

Een omwonende vraagt of een nieuwe inrichting van de openbare wegen niet direct kunnen worden meegenomen als de ondergrondse infrastructuur met de nutsvoorzieningen worden aangepast. Dan ligt de hele straat toch al open en is het toch prettig om meteen een wijkverbetering te doen? Carolien geeft aan dat de gemeente werkt met een meerjarig onderhoud programma. Zij gaat intern navragen of er onderhoud gepland staat. Als dat zo is wordt gekeken of er dingen kunnen worden samengevoegd.

Ten slotte wordt door een omwonende nog een suggestie gedaan om de straten te laten meanderen. Hierdoor maak je het gebied wellicht wat ruimtelijker en snelheid voor het verkeer wordt verminderd.

THEMA | Functies, sociale dragers en duurzaamheid

Marko wordt gevraagd het thema functies, sociale dragers en duurzaamheid toe te lichten.

THEMA – FUNCTIES, SOCIALE DRAGERS EN DUURZAAMHEID

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES:

- Zorg dat er functies worden toegevoegd die het "ontmoeten" stimuleren
- Zorg voor verschillende woon categorieën zodat er een gevarieerde doelgroep komt.
- Wens voor daghoreca of kleine winkelvoorzieningen

Tijdens de eerste focusgroep bijeenkomst zijn er bij dit thema verschillende ideeën genoemd over de invulling van de sociale functies. Ook bij dit thema geldt dat we eigenlijk iets verder in het proces moeten zijn om hier exacter aan te kunnen geven wat en hoe wij dit gaan invullen. Voor het bepalen van de woningtypes zijn er verschillende

factoren waar wij naar moeten kijken. De aantallen die we straks kunnen bouwen zijn hiervoor bepalend. Maar ook de opgave die de gemeente ons heeft meegegeven waarin zij aangeven dat we 25% sociaal moeten bouwen.

Wat duidelijk naar voren kwam tijdens de thema tafel dialogen is dat er een wens is om een plek waar 'ontmoeten' centraal staat te creëren. Dit is iets waar wij zeker een invulling aan gaan geven. De volgende ideeën hebben wij hiervoor. Wij zouden graag van het oude ketelhuis een plek maken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het ketelhuis was altijd het hart van de fabriek. Deze functie willen we laten terugkomen in het nieuwe ontwerp. Een dag horecafunctie zou hier bijvoorbeeld heel goed in passen. Hieronder is een sfeerafbeelding met een referentiebeeld van locatie Punt die goed weergeeft op welke wijze wij de invulling zien.



Daarnaast zien wij ook veel potentie om van de overdekte gang op het binnenterrein een doorgang te maken met een intieme sfeer waarbij de contouren van vroeger blijft bestaan. Een referentiebeeld zie je hieronder.



THEMA | Architectuur, historie en stijl

Erik licht het thema architectuur, historie en stijl toe. Binnen dit thema hebben wij als architect een aantal vraagstukken die wij in het ontwerp moeten gaan invullen.

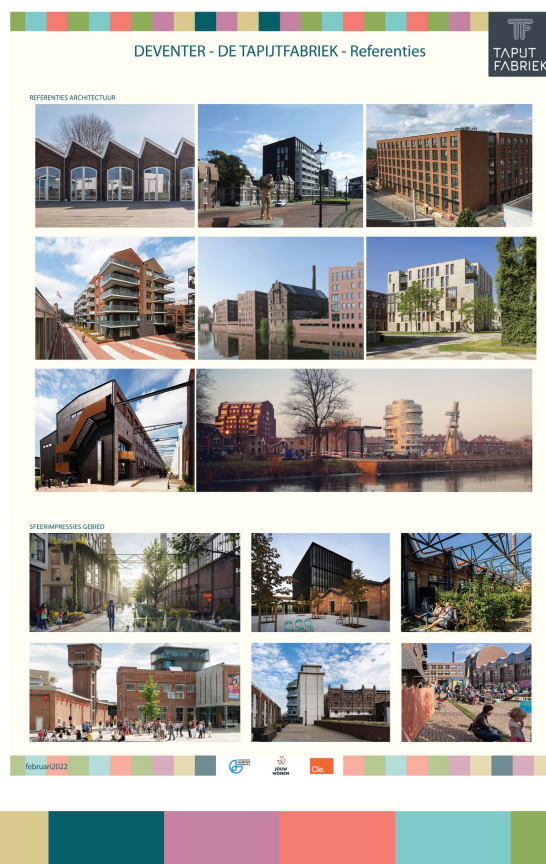
THEMA – ARCHITECTUUR, HISTORIE EN STIJL

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES:

- Zorg voor contrast in de bouwstijlen
- Stijl combinatie industrieel, staal en baksteen
- Het tapijtverleden een belangrijke plek geven in de uitwerking

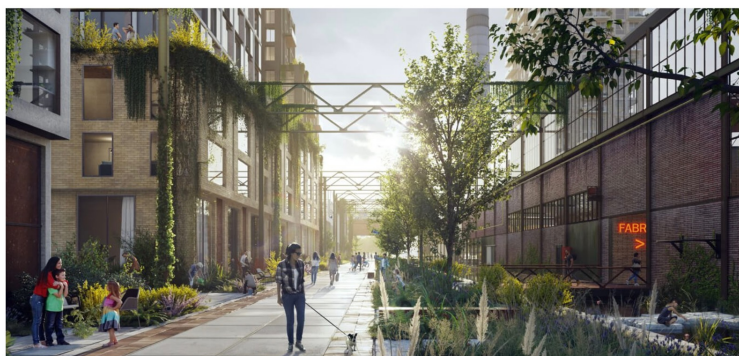


De uitdaging die wij hebben is dat wij verschillende elementen in ons ontwerp laten samenkomen. Zo zal er een mix gaan ontstaan van een open structuur met verschillende stijlen, stapeling van volumes en het behoud van historische elementen. In de vorige sessie zijn wij uitgebreid ingegaan op de verschillende bouwstijlen. Door middel van referentiebeelden kon iedereen aangeven welke sferen de voorkeur hadden en welke juist niet.



De sfeer waar de meeste voorkeur naar uitging, is de referentie zoals wij deze hebben toegepast in het Roombeek in Enschede. Hier zie je een mooie combinatie waar de oude karakteristieke elementen worden gecombineerd met de nieuwe stijl architectuur. Dit contrast geeft levendigheid en je creëert hiermee een open karakter. Grote gebouwen kunnen hierbij ook een bepaalde rust geven aan de wijk. Een aantal omwonenden geeft aan zorgen te hebben als het gaat om volumes in hoogte. Bij het thema bebouwing zullen we hier uitgebreider op ingaan.

Als we verder ingaan op het onderdeel stijl dan kunnen we evalueren dat veel omwonenden positieve feedback hebben gegeven op de beeldtaal waarbij het industriële karakter met groen wordt gecombineerd.

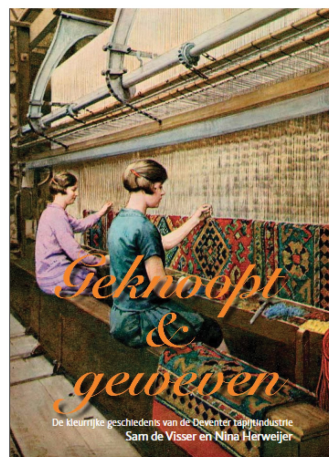


Binnen het ontwerp vervullen de historische elementen een belangrijke rol. Zo moeten een aantal historische elementen behouden blijven, zoals bijvoorbeeld het ketelhuis, het poortgebouw met gevel, de sheddaken van de productiehal en het Postma kantoorgebouw.

De wijze waarop wij deze elementen willen terug laten komen, zullen voor elk onderdeel specifiek zijn. Zo willen wij raampartijen in de muren van de sheddakconstructie toevoegen. Dit geeft een veel opener en levendiger straatbeeld in de Burgemeester van Marlestraat (noordrand). Het ketelhuis willen we transformeren naar een plek waar ontmoeten centraal komt te staan waarbij het karakteristieke gevelbeeld behouden blijft. Daarnaast willen we de industriële look accentueren door het gebruik van een mix aan materialen zoals staal en rode steen.



Nog een belangrijk onderdeel binnen het thema architectuur en stijl is het terug laten komen van de sfeer van de tapijtfabriek. Wij willen graag iets doen met de patronen van de tapijten. Door een iconisch tapijt naar voren te halen, creëer je een sfeer van vroeger. Wellicht kan Geurtsen vanuit hun geschiedenis ook input/inspiratie geven. We zullen goed bekijken wie de gebruikers zijn geweest van het gebouw. Een omwonende geeft aan dat het ook mooi zou zijn een link te leggen met Deventer en de mensen uit Turkije die hier zijn komen wonen om te werken in de Tapijtfabriek. Om de link met het verleden in de toekomstige herontwikkeling te laten ontstaan is het belangrijk dat de omwonenden betrokken blijven en dat input vanuit bewoners en oud-medewerkers gewenst is.



THEMA | Bebouwing, contouren en uitvoering

Erik licht het laatste thema bebouwing, contouren en uitvoering toe. Binnen dit thema zijn er bij omwonenden met name zorgen om bezonning, hoogtes en volumes. Daarnaast is de wens om de locatie toegankelijker te maken zodat dit een sociale kwaliteitsimpuls geeft aan de wijk.

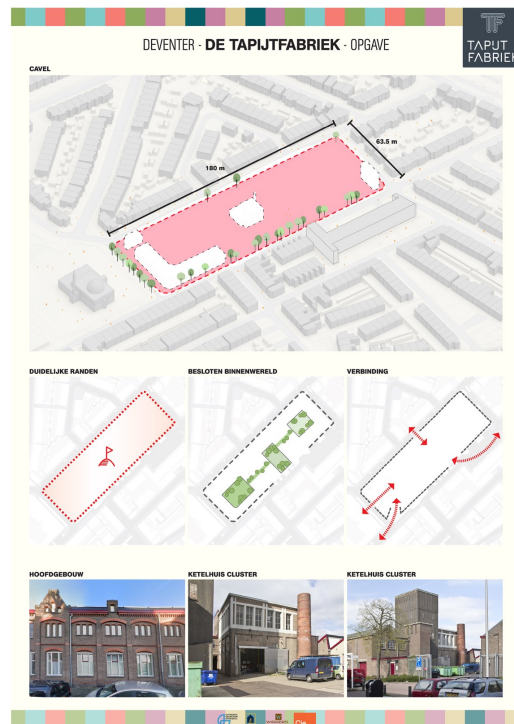
THEMA – BEBOUWING, CONTOUREN EN UITVOERING

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES:

- Zorg voor licht & lucht in straatbeeld
- Hoogte – terugliggend aan de buurt en let op bezonning
- Toegankelijkheid – zorg voor doorstroming & binnenplekken voor ontmoeting



Het gebied van de Tapijtfabriek typeert zich als een binnenstedelijk woongebied. Waar de bestemming nu nog industrie is. Het is de wens om deze te transformeren naar woonbestemming. Kenmerkend voor een stedelijke omgeving is een hogere verdichting met variatie in type woningen, massa en hoogte van bebouwing. Voor de ontwikkelaar ligt er een complexe opgave om een combinatie van bebouwing te ontwikkelen waarbij de karakteristieke elementen niet verloren gaan, de leefbaarheid in de wijk vergroot wordt en de herontwikkeling financieel haalbaar is. Voor de Tapijtfabriek is het de uitdaging om meer dichtheid en hoogte te creëren op een acceptabele manier. Belangrijk hierin is dat we nu over de plekken discussiëren waar de volumes, de hoogtes en het groen komen. Deze reacties gaan we verzamelen en vanuit deze input komen wij terug met een compromismodel of kansenmodel.



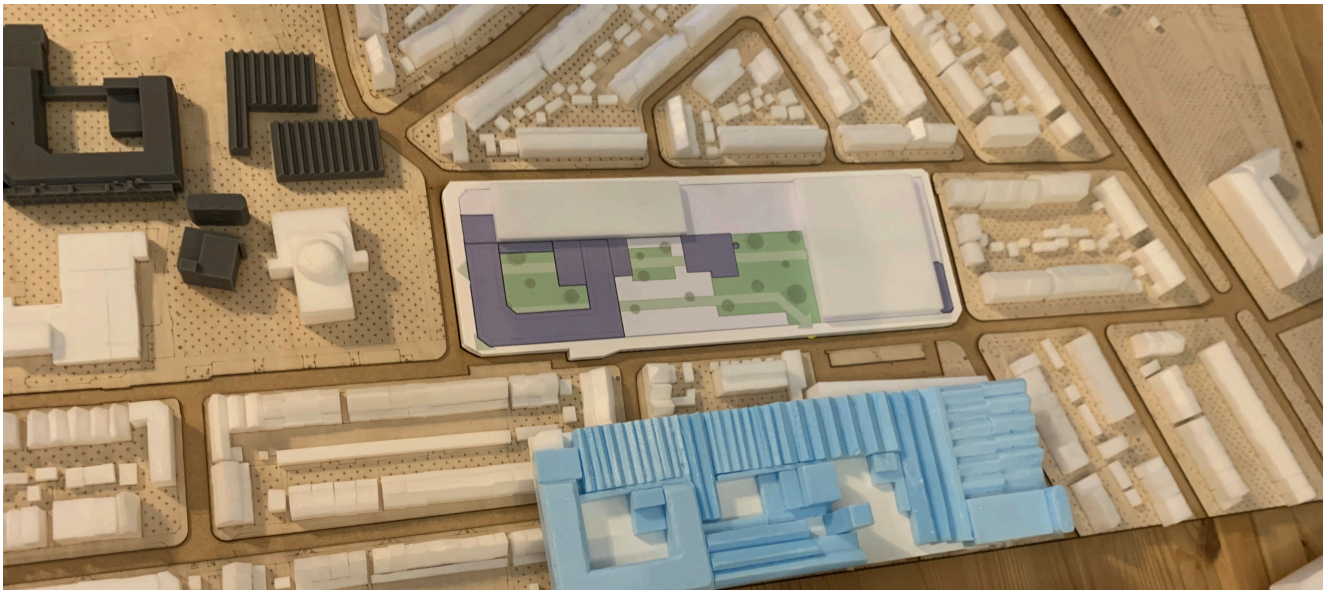


Erik legt door middel van de maquette uit welke dynamieken er bij de Tapijtfabriek spelen waar we rekening mee moeten houden.

Als we kijken naar de bestaande structuur dan zie je heel duidelijk de bebouwing aan de randen van het complex en daarbinnen de open plekken. Deze hofjesstructuur heeft altijd al bestaan. De wens is om deze structuur van hoven te behouden. Om meer openheid en toegankelijkheid te verkrijgen moeten we kijken waar we de gleuven/spleten (openingen) gaan creëren. Ook gaan we bespreken waar en hoe de hoogte gezocht moet worden. Dit allemaal met het gegeven dat een aantal Smyrna elementen bewaard blijven. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het ketelhuis en de plek hiervan, maar ook de sheddaken en het poortgebouw. Dit zijn de ingrediënten waar we mee moeten werken.

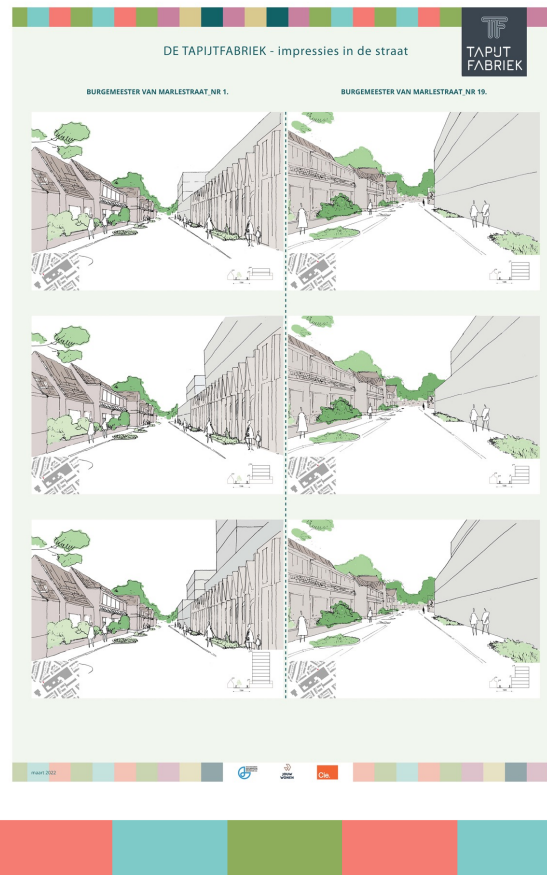


Op deze foto is de hofjes structuur afgebeeld.



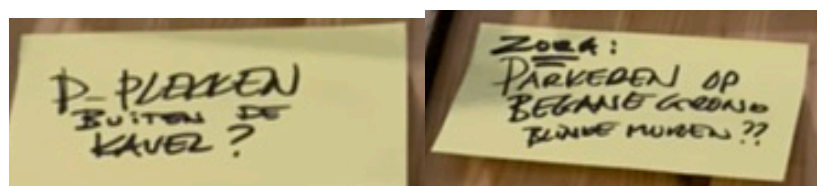
Op deze foto is de geschatte parkeerbehoefte afgebeeld (witte blokken) voor deze herontwikkeling. De grijze vlakken zijn de gebouwen die behouden moeten worden.

In ons studiemodel hebben we, binnen de kaders die in het Handelingsperspectief beschreven staan, een ontwerp gemaakt waarbij we alle elementen zoals bebouwing, volume, parkeerbehoefte en financiële haalbaarheid hebben meegenomen. In een studiemauquette kun je zien hoeveel plek er voor parkeren gereserveerd moet worden. Zo is er een parkeervoorziening onder de sheddaken gepland en een parkeervoorziening op de plek waar nu Fit & Fun zit. Bij de sheddaken passen we een optopping toe. Dit betekent dat we wooneenheden toevoegen door middel van een contrasterende architectuur. Dit leidt ertoe dat er een ruimtelijke impuls aan het straatbeeld wordt toegevoegd. (zie ook bord impressies in de straat)



Hoe de parkeervoorziening waar nu Fit & Fun haar locatie heeft, gesitueerd wordt, is nog niet bekend. Zo zou deze deels ondergronds kunnen worden, maar dit heeft financiële consequenties. Op dit moment willen we zo min mogelijk de grond in, omdat dit ten eerste minder kostenverhogend werkt en ten tweede weten wij niet of er vervuiling in de grond zit. Dit moeten wij allemaal nog onderzoeken. De kelder die er op dit moment is, willen we gebruiken voor fietsenstalling en bergingen.

Er worden zorgen geuit over het aanzicht van het straatbeeld als er een bovengronds parkeergebouw komt. Deze komt vaak niet ten goede aan de aantrekkelijkheid van het straatbeeld (blinde muur). Een omwonende vraagt zich af of dit donker straatbeeld er niet toe leidt dat je 's avonds met een onveilig gevoel door deze straat loopt.



Vanuit de bewoners wordt de suggestie gedaan om ook buiten de kavel naar parkeerruimte te zoeken. Kun je bijvoorbeeld ook voor het flat parkeerplekken

intekenen? Of bij de Moskee. Hier is een overloop ruimte voor het parkeren bij de Moskee. Er wordt aangegeven dat deze ruimte van de gemeente is.

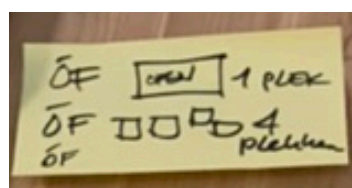


Op deze foto zijn de gebouwen en de hofjes afgebeeld.

Op bovenstaande foto is de hofjesstructuur zichtbaar gemaakt. Ook kun je hier goed de basisstructuur van de fabriek zien. Het doel is om te bouwen op de traditie van vroeger. Dit betekent dat door het behoud van het poortgebouw met gevel, de productiehal met sheddaken, het ketelhuis en het Postma kantoorgebouw al een aantal vaste gegevens in ontwerp ontstaan. De drie hofjes vormen een natuurlijke overgang. Als architect kijken we naar de intimiteit van dit weefsel. Maar hoe denkt de buurt hierover?

Een omwonende geeft aan dat wat hem betreft niet aan de structuur van de drie groene hofjes hoeft worden vastgehouden. Waarom niet 1 grote groene plek of 4 kleinere plekken? Ook kan een hofje op een andere plek worden ingetekend. De wens voor behoud van de drie bestaande open plekken zoals deze in het Handelingsperspectief beschreven staat, beperkt de mogelijkheden voor bebouwing aanzienlijk. Op sommige plekken is het behoud van een groene plek logisch, zoals achter het poortgebouw of naast het ketelhuis. De middelste open plek zou goed ingeruild kunnen worden voor bebouwing. Dat geeft meer ruimte voor volume in hoogte, zonder dat de buurt daar last van heeft. Het verlies van groen/openheid kan op een andere plek gecompenseerd worden. Bijvoorbeeld via de 'gleuven/openingen' of via groen bovenop een parkeerruimte.

Een andere omwonende geeft aan dat zij groen heel belangrijk vindt. Ook voor potentiële bewoners, zij hebben ook belangen alleen hebben zij nog geen stem. De huidige omwonenden wonen er al en hebben daardoor een ander belang in de herontwikkeling.



Er wordt gediscussieerd over waar het groen nog meer zou kunnen worden ingetekend. Zo wordt aangegeven dat er veel parkeergelegenheid moet komen, dit beperkt de keuzes. Ook de relatie met bebouwing wordt besproken. Zo is de wens om de volumes zoveel mogelijk in het midden in te plannen. Maar hier staat ook al het ketelhuis.

Het Handelingsperspectief geeft veel richtlijnen aan. Hier is al een consensus met elkaar bereikt. Het is belangrijk om nu de zoektocht met elkaar aan te gaan om te kijken waar er ruimte is voor aanvullingen, zoals welke plekken bebouwen en welke plekken voor het groen.

Waar moeten de doorgangen komen?

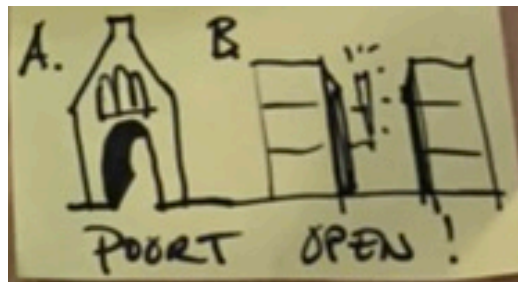
Als we kijken naar het straatprofielen dan zien we als architect een aanleiding om aan de kant van de Burgemeester van Marlestraat compacte verbindingen te maken, die aansluiten bij de schaal van de passages in de aansluitende buurt. Aan de kant van de Smyrnastraat is ruimte voor grotere en meer open verbindingen, zodat deze mooi aansluiten op het groene hofje waar het ketelhuis staat. Het idee is om voor het ketelhuis een klein, compact terrasje te maken. Het ketelhuis is een gebouw dat van binnen leeg en hoog is. Hier heb je veel mogelijkheden om een multifunctionele ruimte te maken.

Een omwonende geeft aan dat als je een groene doorsteek maakt het ook wenselijk is om een doorgang aan de Burgemeester van Marlestraat te maken.



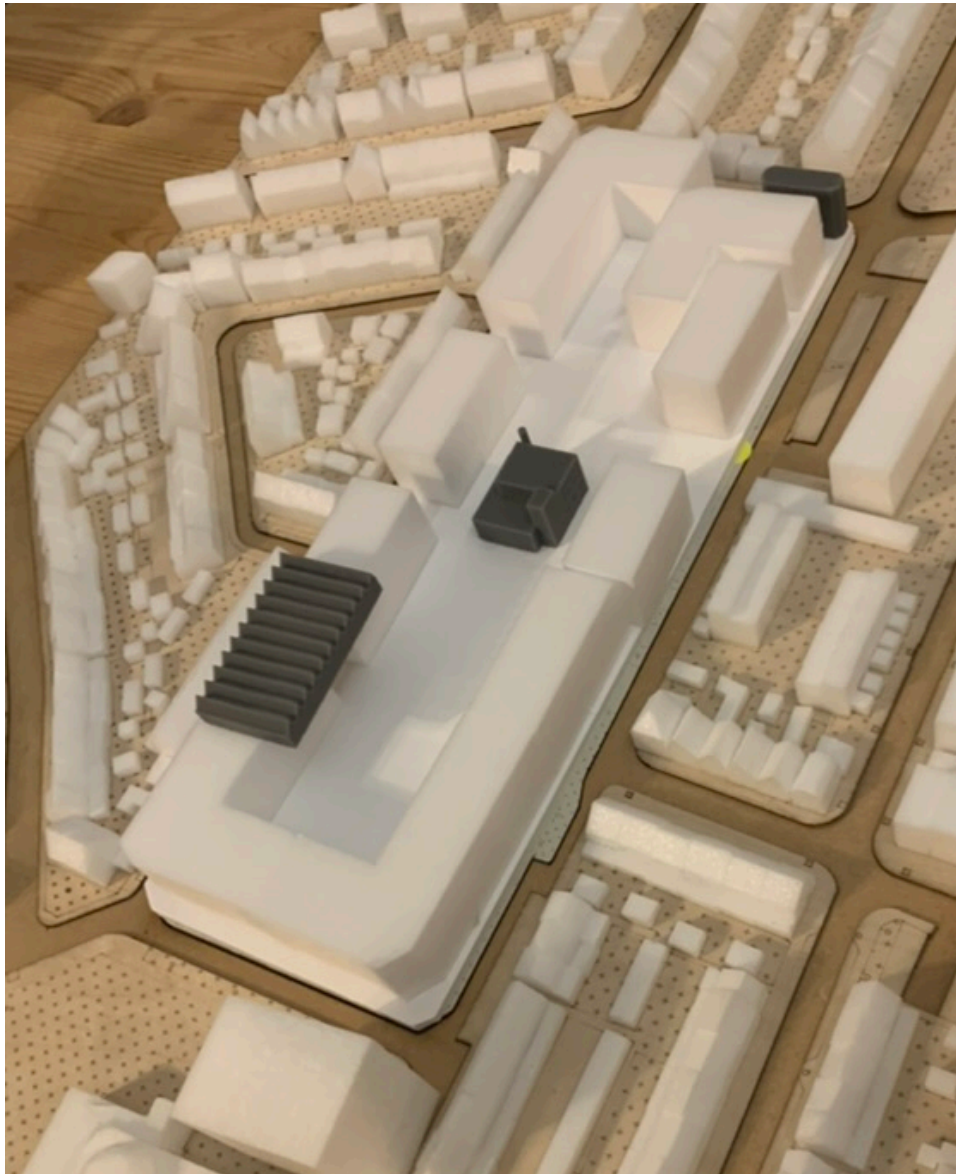
Op deze foto zijn de doorgangen te zien zoals deze tijdens de discussie zijn ontstaan.

Aan de kant van de Burgemeester van Marlestraat zijn 2 knippen ingetekend (deze zouden wat smaller moeten worden zijn dan op de foto is te zien) en aan de kant van de Smyrnastraat 1 doorgang. Er wordt besproken of deze doorgang wellicht een poort moet zijn. Dit kan een poort zijn die gelijkenis vertoont met het poortgebouw of juist een bredere opening.



Wat is de beleving van de poorten? Poort A is wat spannender en hier zou je ook nog bewoning boven kunnen ontwikkelen en Poort B zou wellicht wat uitnodigend kunnen zijn om ook echt naar binnen te gaan.

Ook wordt de optie genoemd om een opening aan de kant van de Fit & Fun te maken (Tapijtstraat). Erik geeft aan dat deze straat nauwelijks is bewoond. Daarom zal dit stedenbouwkundig weinig aanleiding geven om een doorgang te realiseren. Bij het bepalen van de doorgangen kijk je ook naar de publieke wandelroutes.



Op deze foto zijn de getrapte lagen te zien.



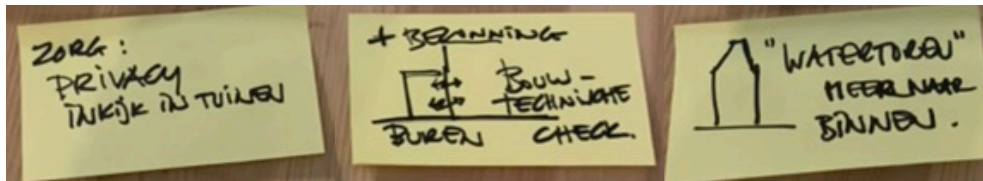
Op deze foto zijn eventuele plekken voor volumes en hoogtes te zien.

De vraag rijst waar de hoogte gezocht moet worden. Op de plek van de watertoren zou een hoog element geplaatst kunnen worden. Niet alle omwonenden zijn hier voorstander van. De omwonende tegenover de watertoren zit niet te wachten op een hoog element vlak voor zijn huis. Er wordt een idee geopperd om te kiezen voor 1 subtiel hoog element. Bijvoorbeeld een woontoren in plaats van de schoorsteen. Dit zou ook in de vorm van een klos kunnen zijn. Ook hier verschillen de meningen. Met name de hoogte wordt als bezwaarlijk gezien.



Wel is iedereen van mening dat gezocht moet worden in verspringingen in de lagen. Dit maakt het straatbeeld luchtiger. Een omwonende komt met het idee om een vliegend tapijt te integreren, zodat er lucht tussen de lagen komt en je maakt een verbinding met het verleden van de tapijtfabriek.

Een omwonende vraagt wat de regels zijn met betrekking tot privacy en inkijk. Erik geeft aan dat hier wettelijke regels voor zijn. In Nederland mag veel. De regel is dat je binnen twee meter van de erfgrans geen balkon of raam mag hebben, voor zover deze uitzicht geeft op het naburige erf.

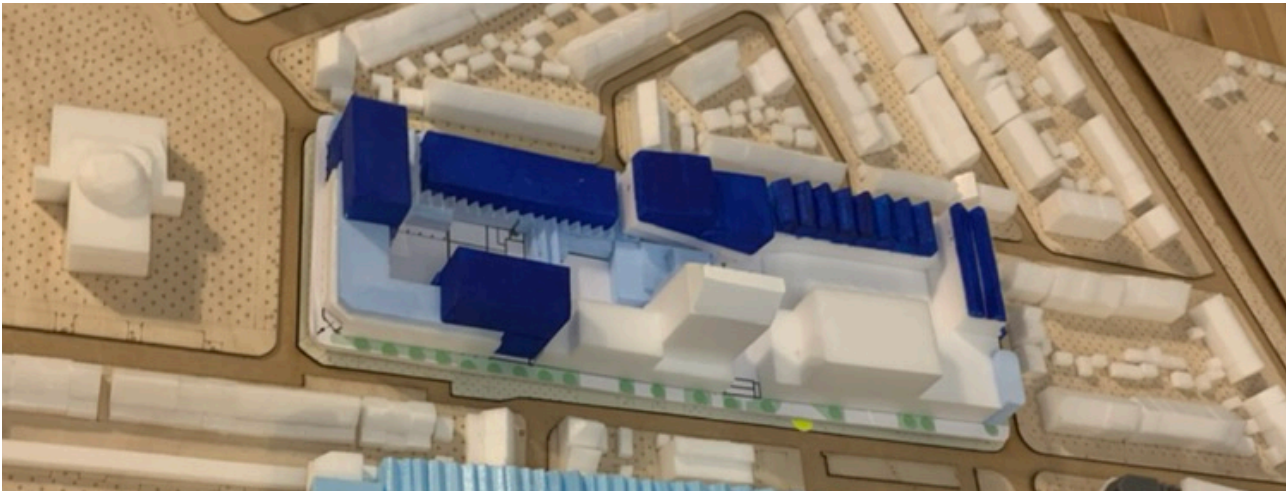


Een omwonende die in het gebied woont tegenover de sportschool Fit & Fun geeft aan te schrikken van de schaduw die hun tuin geeft bij de verschillende hoogtes. In de bezonningstudie zijn er een 3-tal scenario's in beeld gebracht. Welke slagschaduw ervaar je 1,5 uur per dag als er een gebouw wordt gebouwd met een hoogte van 20, 30 en 40 meter. Wij willen jullie graag deelgenoot maken om zo aan te geven wat er gebeurt. Het gaat om de slagschaduw die na 1,5 uur weer weg is.



Er wordt een discussie gevoerd wat het effect is van het bouwen van 1 grote toren of bijvoorbeeld 3 middelgrote torens. Het netto-effect is dat 1 grote toren minder slagschaduw geeft.

Ook wordt de wens uitgesproken om de nieuwbouw naar achteren te bouwen, dat is vriendelijker voor het straatbeeld.



Op deze foto is het studiemodel afgebeeld.

Erik legt de omwonenden het studiemodel voor en vraagt om input op dit ontwerp.

- De poort is heilig
- De voorgevel is heilig, maar als architect vinden we de kwaliteit van de architectuur niet mooi. Toch moeten we deze behouden en zullen we hier toevoegingen gaan maken. Om de voorgevel architectonisch mooier te maken, willen we aan beide zijde een contrasterende nieuwbouw toevoegen.
- Sheddaken productielocatie gaan we bewaren, maar hier zal een herinterpretatie aan worden gegeven.
- De sheddaken in het gedeelte van de Fit & Fun locatie zijn van hele matige kwaliteit en gaan we niet behouden. Wel willen we de sfeer terug laten komen. Boven de sheds kunnen we terugliggend 1-gezins woningen maken met de voordeur aan de binnenzijde van het gebied.
- Ketelhuis gaan we behouden en zal dienen als sociale functie waarbij we verbindingen aan beide zijden gaan maken.
- De portierswoning is in bezit van de bewoners en zal blijven bestaan.
- Het Postma kantoorgebouw laten we staan en zouden we eventueel een kantoorfunctie kunnen geven.
- De locatie tegenover de Smyrnaflat (machine ververij) is een gebouw van matige kwaliteit. De blinde muur zorgt voor een gesloten gevelbeeld. Hier willen we een gebouw maken dat wat steviger is, maar rust geeft aan de omgeving met een open structuur. Balkons zullen het straatbeeld levendiger maken. Bij dit gebouw kunnen ook balkons worden ingetekend aan de rustigere binnenzijde.

- Aan de zijde van de Moskee kunnen we minder verdichting toevoegen. Hier moeten we veel laten staan. We gaan hier nieuw toevoegen met behoud van het bestaande. Dit betekent dat aan deze zijde van het terrein minder wooneenheden gebouwd kunnen worden dan aan de zijde van de Fit & Fun, hier zal dus meer verdichting komen.
- De watertoren is hier ingetekend met een afgeknot zadeldak, zoals deze in oorspronkelijke staat ook is gebouwd. De watertoren is het hoogste gebouw (+/- 40 meter) en staat in relatie met het ketelhuis. In combinatie met de ligging (centrale plek) kun je hier echt iets moois en unieks maken.

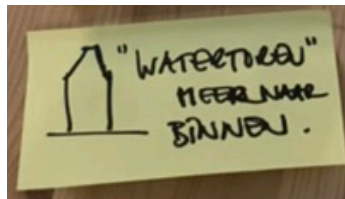
De bewoners geven reactie op het studiemodel. Een omwonende die tegenover het ketelhuis woont geeft aan dat hij de watertoren wel heel massaal vindt. De vraag wordt gesteld of de plek niet kan wijzigen, bijvoorbeeld meer naar het midden toe. Ook de lagen terugliggend maken of een laag eraf wordt genoemd als een mogelijkheid om de bebouwing beter in te passen in de omgeving.

De bewoners van het portiergebouw zijn niet blij met de nieuwbouw blokken die naast hun woning zijn ingetekend. Ten eerste vragen zij zich af of hun huis niet in elkaar stort. Ten tweede uiten de bewoners de zorg dat deze bebouwing ervoor zorgt dat zij nog minder zonlicht in hun kleine tuin zullen krijgen. Zij vragen of hier goed naar gekeken kan worden en of er een andere oplossing mogelijk is.

Ook vragen zij wat er gebeurt met het theaterzaaltje naast hun woning. Als ontwikkelaar moeten we afwegingen maken over welke onderdelen we blijven behouden. Hierbij wordt ook altijd een kosten/baten analyse gemaakt. Dit leidt ertoe dat sommige onderdelen aan de verkeerde kant van de lijn komen te staan. Het theater is van een zodanige matige kwaliteit dat het veel kosten met zich zal meebrengen om deze in een kwalitatief goede staat terug te brengen. De kans dat dit onderdeel financieel niet haalbaar is, is heel groot.

Een omwonende vraagt wat er fundamenteel nog aan het studiemodel gewijzigd kan worden. Erik vraagt wat zou je dan willen veranderen?

- De hoge toren, kan hier hoogte van afgehaald worden?
- Nieuwbouwblokken naast de portierswoning, deze mag helemaal weg.
- Kan de hoogte iets meer naar het midden worden geschoven. Dit gaat ten koste van het groene hofje, maar wellicht kan het groen ergens anders geïntegreerd worden. Bijvoorbeeld op een parkeerdak?
- Meer setbacks aan de noordkant. Dus meer lagen die terugliggend worden gemaakt.

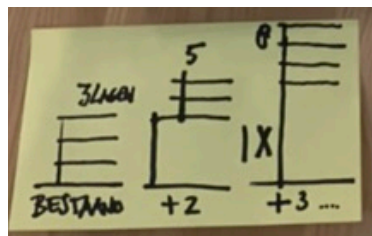


Erik geeft aan dat hij de punten meeneemt en nieuwe ontwerpen/scenario's zal maken die hij 9 mei zal presenteren.

Hij merkt tevens op dat binnenstedelijk bouwen betekent dat er compromissen moeten worden gesloten. Hier zal iedereen zich van bewust moeten zijn.

In Deventer is een woningtekort. Vanuit de gemeente hebben wij de opgave gekregen om van een industriegebied een omgeving te maken met zoveel mogelijk woningen (betaalbaar), waarbij 25% sociaal moet worden ingevuld. Dit resulteert in meer verdichting.

De gemeente heeft ook richtlijnen gegeven over het straatbeeld en de hoe de lagen opgebouwd mogen zijn. Bestaand heeft 3 lagen, dan terugliggend mogen er 2 lagen bovenop worden gezet, in totaal dus 4/5 lagen. Daar waar mogelijk is, kan er naar meer hoogte worden gezocht.



Er wordt gevraagd waar de limiet ligt qua hoogte in relatie met de bezonning. Zeker aan de kant van Fit & Fun zijn hier zorgen over. Ook over het aanzicht van de straat vraagt men zich af of dit wel mooi wordt. Erik geeft aan dat de ruimte hier 10x beter wordt. Het aanzicht zal enorm vooruitgaan. Over hoe we de hoogte en de verdichting gaan invullen, zullen we uiteindelijk naar compromissen moeten kijken. Dus waar gaan we verdichten en waar willen we de hoogte plaatsen.

Er wordt gevraagd of er een maximale hoogte is waaraan gehouden moet worden. De maximale hoogte is er niet. Dit is een onderdeel dat we verder moeten gaan verkennen.

Erik belooft om op 9 mei 2 tot 3 scenario's te presenteren waarbij met de input van vandaag verschillende ontwerpen worden geschetst. Hierbij zal hij met dezelfde volumes gaan werken.

Een aantal bewoners geeft aan dat zij zich zorgen maken over de mate waarin er sprake is van echte participatie en de mate invloed die de burgers/omwonenden hebben. Zij hebben het gevoel dat de focusgroepbijeenkomsten gebruikt worden om de plannen 'in te masseren'. Projectontwikkelaar Marko geeft aan dat het ontwikkelen van een project in Nederland altijd moet voldoen aan wettelijke kaders. Ieder project begint voor ons altijd met het in gesprek gaan met de gemeente. Een project zoals deze moet binnen de visie van een gemeente passen. Daarnaast moeten wij als ontwikkelaar ook onze eigen financiële risico's in kaart brengen. Voor dit project zijn wij eerst het gesprek aangegaan met de gemeente Deventer. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente voor deze locatie een Handelingsperspectief heeft opgesteld. Hierin staan alle eisen en uitgangspunten waar wij aan moeten voldoen. Deze kaders hebben wij in een studiemodel gegoten om zodoende te zien of een eventuele herontwikkeling haalbaar is. Na deze fase waarin we met de gemeente een overeenkomst hebben ondertekend gaat de participatiefase van start. Hierin informeren wij de omwonenden over de plannen met betrekking tot de herontwikkeling en vragen wij de omwonenden hun zorgen en wensen aan te geven. Als projectontwikkelaar zullen wij naar alle zorgen en wensen kijken. Deze input gebruiken we, waar haalbaar en mogelijk, om de ontwerpen te verbeteren. Afgesproken is dat Architecten Cie. op basis van de input die tijdens deze focusgroepbijeenkomst is geleverd verschillende scenario's gaat schetsen. Deze nieuwe ontwerpen zullen we de volgende focusgroepbijeenkomst op 9 mei met jullie delen.

Saskia bedankt ten slotte iedereen voor de goede input en vraagt iedereen om 9 mei in de agenda te zetten voor het volgende overleg. Hiervoor ontvangen jullie nog een uitnodiging.

We vragen ook aan iedereen de onderwerpen die tijdens deze focusgroep bijeenkomst aan de orde komen te delen met buurtbewoners. We houden graag iedereen aangehaakt. Maaike van Rentree geeft aan de bewoners aan de Burgemeester van Marlestraat te willen mobiliseren voor een apart gesprek zodat ook zij hun input kunnen leveren aan de zijde waar deze bewoners wonen.

Carolien geeft aan dat ze het een goed en open dialoog vond. Daarbij wil ze Erik, Marko en Saskia bedanken voor het organiseren van deze dialogen. Op deze manier krijgen omwonenden ook een mogelijkheid om de wensen en zorgen te uiten. Dit komt het project alleen maar ten goede.



