

Senzoraterrein Deventer

Focusgroep 1 & 2 Architectuur & Verkeer | CONCEPT weergave Overleg focusgroepen en ontwikkelaars

Datum: 19 april 2023

Aanwezigen – 19 deelnemers (3 deelnemers met kennisgeving afwezig)

Namens de gemeente Deventer – Ad Anker en Rianne Arends

Namens de ontwikkelaar – Paula Schuldink, Dennis Laing en Cris Zijlmans

Gespreksleider – Marion van der Voort

Dit verslag is een globale weergave van het gesprek met de focusgroepen en nog niet officieel vastgesteld.



De ontwikkelaars geven een terugkoppeling van de conclusies die zij hebben getrokken uit het voortraject, met name de ontwerpessie op 21 februari '23 en de algemene bewonersavond op 6 maart '23. Belangrijke opmerking vanuit de focusgroepen hierbij is dat niet iedereen het met alle conclusies eens is dus dat het moet worden gepresenteerd als de conclusies van de ontwikkelaar uit het participatietraject.

De conclusies leiden tot het inzicht bij de ontwikkelaars dat een beetje minderen op het volume van het masterplan (kaasschaaf) niet gaat leiden tot een groter draagvlak in de directe omgeving. Daarom zijn de ontwikkelaars opnieuw gaan schetsen en gaan rekenen om te zien welk alternatief scenario op meer draagvlak kan rekenen én financieel haalbaar zou zijn.

De ontwikkelaars presenteren het alternatieve scenario (Scenario 2). Veel leden van de focusgroepen kunnen zich wel vinden in de nieuwe stedenbouwkundige opzet met minder bouwlagen. Er is geen ondergronds parkeren in dit scenario wat kosten scheelt en ook vrees voor verzakking wegneemt bij enkele omwonenden. Parkeren wordt binnen de (lagere) bouwblokken uit het zicht opgelost.

Bewoners denken echter dat het plan politiek onhaalbaar is omdat alle sociale woningbouw uit dit scenario is verdwenen. De leden van de focusgroep willen niet het verwijt krijgen dat zij ervoor hebben gezorgd dat de sociale woningbouw is geschrapt bij Senzora door hun toedoen. Het was immers niet de wens van omwonenden om juist de goedkopere woningen te schrappen. Dat is een consequentie van de berekening van de ontwikkelaar. Alle sociale woningbouw schrappen wordt door velen gezien als politiek onhaalbaar en ongewenst.

Om te komen tot een politiek en financieel haalbaar plan geven verschillende aanwezigen ruimte aan de ontwikkelaar om in het nieuwe scenario toch sociale woningbouw toe te voegen. Als dat betekent dat er toch ergens iets moet worden opgerekt in de hoogte of breedte, dan moet dat maar. Want daarmee wordt het alternatieve scenario haalbaar. Als het maar niet terug gaat naar de volumes uit het masterplan.

Er zijn concrete suggesties om in de “plint” zakelijke functies te vervangen voor sociale woningbouw maar dat levert volgens de ontwikkelaar zeer beperkt ruimte voor hooguit een paar woningen op en zorgt voor technische en financiële complicaties. Bovendien wordt er gestreefd naar levendigheid door menging van functies.

Iemand doet de suggestie om de presentatie aan te passen. Daarmee niet een keuze voor te leggen tussen scenario 2 of 3 omdat het daardoor slikken of stikken lijkt te worden met het masterplan als haalbaar scenario en het alternatieve scenario als kansloos plan zonder sociale woningbouw. Het is kansrijker om uitsluitend het alternatief met wat sociale woningbouw erin als een haalbare optie voor te leggen. En vervolgens de gemeenteraad vragen om in te stemmen met een wijziging van het programma en de aantallen woningen.

De gemeenteraad zou op 17 mei hierover kunnen spreken. Dat zet druk op de ketel. Als we 17 mei niet halen lukt het niet meer voor de zomer en wordt het augustus of september voordat de gemeenteraad kan reageren op een gewijzigd programma en scenario. Dan ligt het proces maanden stil.

Daarom wordt afgesproken dat de ontwikkelaars een aanpassing gaat maken op scenario 2 (nader aangeduid als scenario 3) waarin sociale woningbouw is opgenomen. Leden van de focusgroepen krijgen dat scenario z.s.m. toegestuurd maar in elk geval gelijk met de raadsleden.

Scenario 3 kan niet als einduitkomst van de focusgroepen c.q. het participatietraject worden gepresenteerd aan de gemeenteraad, maar als een vertaling van de ontwikkelaars op basis van de input uit eerdere participatie en de reacties 19 april. De strakke planning tot behandeling in de gemeenteraad maakt het noodzakelijk om scenario 3 gelijktijdig aan de gemeenteraad en de focusgroepen te sturen.

Het is de vraag of het organiseren van een bijeenkomst voor de hele buurt nog lukt voorafgaand aan de bespreking in de gemeenteraad. Het is immers twee weken meivakantie. Maar de buurt wordt in elk geval, voorafgaand aan de raadsbespreking op 17 mei, via de website geïnformeerd. Dat geeft mensen de kans om scenario 3 voor de behandeling in de gemeenteraad te bekijken en desgewenst een reactie te geven.

Na bespreking in de gemeenteraad vervolgd de ontwikkelaars het participatietraject met een nieuwe bijeenkomst met de hele buurt. Dan is duidelijk welk scenario verder wordt uitgewerkt. In die uitwerking spelen de suggesties uit de buurt weer een rol.

Tijdens de focusgroep wordt pleidooi gehouden voor het architectonisch goed uitwerken van de plannen. Daardoor krijgen mensen een beter beeld van wat de nieuwbouw zou kunnen betekenen. Er zijn voorbeelden van architecten die gebouwen maken die tot de verbeelding spreken en een meerwaarde kunnen zijn voor de buurt. Maar dan moeten de architecten goed met elkaar samenwerken en ook echt een stap verder gaan dan gebruikelijke gebouwen. De ontwikkelaar geeft aan dat er niet voor niets architecten van naam en faam samenwerken met de lokale architect om er een samenhangend geheel van te maken.



Afsluitende afspraken:

- Ontwikkelaars werken een haalbaar alternatief scenario 3 uit, inclusief sociale woningbouw om als goed alternatief te presenteren aan de gemeenteraad.
 - Het scenario (3) wordt tegelijk met verzending aan de raad opgestuurd naar alle leden van de focusgroepen.
 - Daarbij een op onderdelen aangepaste presentatie en een kort verslag van de bijeenkomst.
 - Dat verslag is een globale weergave van het gesprek met de focusgroepen tijdens de raadsbespreking in mei nog niet officieel vastgesteld.