



Participatieverslag ontwikkeling Senzoraterrein Deventer

Participatieverslag ontwikkeling Senzoraterrein Deventer

Door BPD Ontwikkeling en Le Clercq Projectontwikkeling

Na een haperende start is de participatie voor de uitwerking van het Masterplan Senzora goed op gang gekomen. Belanghebbenden hebben veel tijd en energie gestoken in het met de ontwikkelaars zoeken naar een optimale vorm van bebouwing. In gebiedsontwikkelingen zoals Senzora hebben we te maken met meerdere en soms tegenstrijdige belangen van verschillende grootten die we zorgvuldig afwegen. Daarbij zijn niet alle wensen in te willigen. Dat is ook bij Senzora aan de orde.

Het resultaat van overleg met de Focusgroepen, een ontwerpessie, bespreken, rekenen, tekenen, beraadslagingen met de gemeenteraad, reacties op bewonersavonden en input van diverse instanties heeft geleid tot zichtbaar resultaat en een fiks aantal aanpassingen in het ontwerp. Op welke punten het plan o.a. is aangepast ziet u hieronder:

Ontwerp aanpassingen o.b.v. input participatie

NIEUWBOUW
SENZORA
RAAMBUURT



- Inpassing bestaande bomen Bolwerk
- Van 7 naar 4 lagen op het Bolwerk
- Geen reconstructie Bolwerk
- Terugliggende bouwlagen bij hoogte-accents
- Hoogteaccent Raamdwardsstraat verplaatst
- Voorzieningen omgezet in woningen
- Parkeerkelder gewijzigd
- Geen horeca

Illustratie aanpassingen

Start participatie uitwerking Masterplan

De transformatie van een bedrijfscomplex naar een meer open stedelijk gebied met een stevig woonprogramma heeft grote impact op zijn directe omgeving. Deze ontwikkeling geeft nieuwe kansen voor de Raambuurt maar houdt ook veranderingen in die bij bewoners vragen op zullen roepen. Om de transformatie af te stemmen kozen de ontwikkelaars ervoor om een participatieproces te starten voorafgaand aan het opstellen van het Masterplan. Deze participatie was gericht op de direct-omwonenden van het Sensoraterrein: de Raambuurt en de rand langs de singel van Knutteldorp (Buitengracht).

Overleg

Vanaf 2020 voerden Le Clercq en BPD frequent overleg met het bestuur van de Raambuurtvereniging. De vereniging heeft zich in de gesprekken zeer constructief en meedenkend opgesteld en was voor de initiatiefnemers een waardevol klankbord. Naast de input vanuit het bestuur van de Raambuurtvereniging is er in het najaar van 2021 onder de direct-omwonenden en de leden van de Raambuurtvereniging een enquête uitgezet. De enquête heeft circa 150 respondenten opgeleverd en geeft duidelijk inzicht in de wensen van de buurt voor wat betreft bereikbaarheid en parkeren, het maken van een autoluw gebied, het toevoegen van groen in de buurt, het behoud van het industriële karakter en een duurzame invulling.

De gesprekken met het bestuur van de Raambuurtvereniging en de uitkomsten van de enquête hebben het Masterplan op een aantal onderdelen beïnvloed. Zo zijn onder meer de volgende punten aangepast:

- positie van de inrit van de parkeerkelder;
- hoogte van bebouwing in de Raamstraat;
- handhaven van bestaande rooilijn in de Raamstraat;
- aanpassing van oriëntatie bouwblokken grenzend aan de Raamdwaarsstraat;
- handhaven van extra parkeerplaatsen op maaiveld.

Het concept Masterplan is op **7 april 2022** gedeeld met de direct aanwonenden. Op **13 april 2022** heeft een brede buurtbijeenkomst plaatsgevonden. De reacties op het Masterplan zijn o.a. als aandachtspunten op het gebied van privacy en bezonning, bij het Masterplan door de gemeenteraad op 13 juli 2022 vastgesteld. Bij de vaststelling van het Masterplan heeft de gemeenteraad, mede op aandringen van omwonenden, een motie vastgesteld waarin zij de ontwikkelaar opdraagt om voor de uitwerking van het Masterplan een participatieplan op te stellen en zorg te dragen voor een transparante uitvoering daarvan.

Startbijeenkomst

In de zomer van 2022 zijn de ontwikkelaars gestart met het opstellen van het participatieplan ten behoeve van de uitwerking van het Masterplan. Het hernieuwde contact tussen ontwikkelaars BPD, Le Clercq en buurtbewoners rond het Sensoraterrein begon op **28 september 2022** met een brede bijeenkomst. Met 180 huis-aan-huis-brieven zijn omwonenden uitgenodigd voor een presentatie met tekst en uitleg over de start van de sloopwerkzaamheden bij Sensora en over het vervolgtraject.



Participatieplan

De ontwikkelaars hebben opdracht gegeven aan het bureau Jonge Honden voor een communicatie-, en participatieplan. Hieruit kwam de suggestie voort om Focusgroepen in te richten. In een brief aan 300 omwonenden en belanghebbenden werd iedereen uitgenodigd zich aan te melden voor de Focusgroep Verkeer en Parkeren of de Focusgroep Architectuur.

Focusgroepen

Uiteindelijk zijn alle mensen die zich hebben aangemeld uitgenodigd voor deelname aan een Focusgroep. De Focusgroep voor architectuur startte onder leiding van een extern gespreksleider met een bijeenkomst **eind november 2022**.

In december 2022 kwam de Focusgroep verkeer voor het eerst bij elkaar om kennis te maken.

Bij de Focusgroepen was natuurlijk de vraag hoe groot de invloed van deelnemers zou zijn van belang. Terugkerend punt van discussie waren de aandachtspunten die de gemeenteraad had meegegeven bij de vaststelling van het Masterplan. Want als is bepaald dat er 10 hoog mag worden gebouwd maar het aandachtspunt wordt meegegeven dat het effect op schaduw en privacy minimaal moet zijn ontstaat al snel de discussie welk effect acceptabel is. Daarmee is de discussie vanuit de gemeenteraad verplaatst naar de Focusgroepen. De interpretatie van het Masterplan en zeker van de aandachtspunten was terugkerend onderwerp van gesprek.

Referentiebeelden

Het echte werk voor de Focusgroepen begon met een bijeenkomst in aanwezigheid van de architect voor het industrieel bolwerk in **december 2022**. Deelnemers aan de Focusgroep Architectuur was gevraagd voorbeelden mee te nemen van architectuur die aanspreekt en van gebouwen die juist niet aanspreken. In een levendig gesprek kreeg de architect belangrijke handreikingen mee voor de uitstraling van het gebouw. Enkele suggesties waren: industriële architectuur, zo min mogelijk impact op de omgeving en variatie in de bebouwing.



Huisbezoek

Verschillende bewoners nodigden de architect uit om bij hun thuis te komen kijken naar het zicht vanuit verschillende straten en tuinen. De architect heeft de situatie ter plaatse bekeken en besproken met de bewoners.

Website

Om te zorgen dat geïnteresseerden die niet deelnamen aan de Focusgroepen ook op de hoogte bleven is de website [Senzora-Raambuurt \(www.senzora-deventer.nl\)](http://www.senzora-deventer.nl) gelanceerd. Hierop werden aanvankelijk berichten gedeeld over de bijeenkomsten. Op verzoek van enkele leden van de Focusgroep werden dit later uitgebreidere verslagen.

Raadsbijeenkomst

Dat het contact tussen omwonenden en ontwikkelaars nog stroef verliep bleek tijdens een raadsbijeenkomst op **11 januari 2023**. Verschillende deelnemers aan de Focusgroepen uitten aan de gemeenteraad hun ongenoegen over het participatieproces tot dan en gaven aan weinig vertrouwen te hebben in de intenties van de ontwikkelaars.

Dit was reden voor de extern gespreksleider (Marion van der Voort) van de Focusgroep Architectuur om deze insprekers uit te nodigen voor een gesprek. Als er onvoldoende vertrouwen is, zal samenwerking immers niet goed verlopen.

Open gesprek

In een open gesprek op **20 januari 23** is geconcludeerd dat er nog voldoende basis was om verder te gaan met de Focusgroepen. De ontwikkelaars namen de suggestie van de insprekers over om de Focusgroepen samen te voegen en met elkaar een ontwerpsessie te houden. Inzet was om te komen tot een optimale vorm voor de bebouwing op het Sensoraterrein. Afgesproken werd om daarbij de twijfels over het voortraject evenals strakke randvoorwaarden vanuit het Masterplan voor bebouwing even los te laten in een ontwerpsessie die is gepland in februari 2023. Dit zou de mogelijkheid kunnen geven om wat vrijer te zoeken naar oplossingen.

Vervolg Focusgroep

Ook de andere Focusgroepleden stemden in met een ontwerpsessie. Focusgroep Architectuur kwam op **30 januari** bijeen en besprak het vervolg. Hierbij was ook de inmiddels geselecteerde architect voor het groene bolwerk aanwezig. De architecten koppelden terug wat zij tot nu toe hadden opgehaald en het vervolgproces is besproken.



Ontwerpsessie

De brede ontwerpsessie werd gehouden op **21 februari 2023**. Deelnemers van beide Focusgroepen bespraken met elkaar en met de architecten tal van modellen voor de bebouwing. Elk scenario dat ter plekke ontstond werd langs de meetlat gehouden met aspecten die van belang zijn zoals effect op de omgeving, financiële haalbaarheid, woonprogramma, erfgoed, klimaat en mobiliteit.



Met de input gingen ontwikkelaars en architecten serieus aan de slag om het groene bolwerk en het industriële bolwerk opnieuw te ontwerpen.

Dialogbijeenkomst

Ondertussen is op **6 maart 2023** een tussenstand gepresenteerd aan alle geïnteresseerde omwonenden tijdens een dialogbijeenkomst. De ontwikkelaar, de drie architecten en een deelnemer aan de Focusgroepen gaven een toelichting. Alle bezoekers konden aansluitend de schetsen van dichtbij bekijken en hun aandachtspunten meegeven.



Scenario's

Op **19 april 2023** lagen er tijdens een vervolgbijeenkomst van de Focusgroepen nieuwe scenario's voor de invulling van het Sensoraterrein. De ontwikkelaars presenteerden een alternatief scenario (scenario 2) voor de bebouwing en het programma. De Focusgroepen waren blij met de beperking van bouwhoogte maar niet onverdeeld gelukkig met het ontbreken van sociale huurwoningen in dit scenario. Dus verzochten de deelnemers om een nieuw scenario te maken waarin toch ruimte werd gezocht voor sociale huurwoningen. Bijvoorbeeld door voorzieningen te schrappen of het programma te wijzigen. Immers, de gemeenteraad zou niet akkoord gaan met een plan zonder sociale huur en ook veel leden van de Focusgroepen hadden daar moeite mee. De ontwikkelaars maakten een scenario 3.

Consultatie gemeenteraad

Scenario 3 is vervolgens aan de gemeenteraad getoond tijdens een consultatie **op 17 mei 2023**. Alhoewel scenario 3 voldeed aan de ruimtelijke kaders van het Masterplan en zo goed als voldeed aan de procentuele verdeling van het woningbouwprogramma, kwam uit de beraadslagingen de boodschap dat de gemeenteraad graag een substantiële hoeveelheid betaalbare woningen ziet op het Sensoraterrein gezien de grote behoefte aan woningen in Deventer. De gemeenteraad gaf de voorkeur aan de uitwerking van het Masterplan boven een uitwerking van scenario 3.

Focusgroepen

Net als bij de bespreking van de aandachtspunten, verplaatste vervolgens de discussie van de raadszaal naar de bijeenkomst van de Focusgroepen op **4 september**. De interpretatie van de uitspraken in de consultatie met de gemeenteraad verschilden. De discussie tussen ontwikkelaars en leden van de Focusgroepen concentreerde zich rond de noodzaak om het industriële bolwerk tien woonlagen te maken. Leden van de Focusgroepen betwijfelden bovendien de behoefte aan horeca op het terrein. De horeca is om die reden geschrapt uit het meest recente ontwerp.

Het huidige ontwerp houdt rekening met de randvoorwaarden van het Masterplan, met de aandachtspunten van de gemeenteraad en met de wens om woningen toe te voegen in het betaalbare segment. Ondanks de tevredenheid over o.a. behoud van groen, minder woonlagen en andere aanpassingen in dit scenario, toonden leden van de Focusgroepen zich teleurgesteld over de hoogte van het industriële bolwerk.

Algemene bijeenkomst

Het definitieve scenario is getoond en toegelicht aan alle geïnteresseerden tijdens een bijeenkomst op **4 oktober 2023**. Tijdens de avond in de Gasfabriek lichtten de architecten hun ontwerpen toe. Zij toonden de inspiratiebeelden en mogelijke uitwerkingen van architectuur aan alle aanwezigen. De circa 80 bezoekers konden de schetsen van dichtbij bekijken, inclusief impressies vanuit diverse hoeken rondom het Sensoraterrein.

Vervolg

De volgende stap is het maken van een concept bestemmingsplan waarover opnieuw een brede bijeenkomst wordt gehouden voor belanghebbenden en belangstellenden. De ontwikkelaars hebben de deelnemers aan de Focusgroepen hartelijk bedankt voor hun tijd, energie en inzet tijdens het afgelopen jaar.





Logboek participatie Uitwerking Masterplan september 2022 t/m oktober 2023

Datum	Wat	Wie?	Welke bijlage(n)?
28-09-22	Presentatie sloopwerkzaamheden en planning	Omwonenden (180 brieven h-a-h)	Uitnodigingsbrief & Presentatie
25-10-22	Communicatie- en participatieplan de Jonge Honden definitief en uitnodiging deelname focusgroepen	Omwonenden (300 brieven h-a-h)	Communicatie- en participatieplan Brief omwonenden
Begin november	Selectie van focusgroepen		
16-11-22	Uitnodiging focusgroep 1 architectuur en stedenbouw op 29 november 2022	Focusgroep 1	e-mail 16-11-22 met uitnodiging
16-11-22	Uitnodiging focusgroep 2 verkeer en parkeren op	Focusgroep 2	e-mail 16-11-22 met uitnodiging
29-11-22	Eerste focusgroep 1 met kennismaking/spelregels	Focusgroep 1 (10 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 29 november 2022
12-12-22	Eerste focusgroep 2 met kennismaking/spelregels	Focusgroep 2 (6 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 12 december 2022
19-12-22	Bijeenkomst focusgroep 1 met architecten over referentiebeelden	Focusgroep 1 (11 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 19 december 2022 Referenties architectuur van leden focusgroepen
Dec 22	Lancering website ten behoeve van participatie		www.senzora-raambuurt.nl
11-01-23	Raadsbijeenkomst waar insprekers hun ongenoegen uiten		Link naar raadstafel Link naar Raadsbijeenkomst
20-01-23	Uitnodiging en gesprek participatie voor 26 januari 2023 n.a.v. raadsbijeenkomst	5 deelnemers	Uitnodiging 20-01-23
23-01-23	Bijeenkomst focusgroep 2 bij gemeente Deventer	Focusgroep 2 (12 deelnemers)	Presentaties & beantwoording vragen
26-01-23	Gesprek met insprekers om te praten over vervolg	5 deelnemers	verslag
30-01-23	Bijeenkomst focusgroep 1 met architecten	Focusgroep 1 (12 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 30 januari 23
jan/feb 23	Bezoek architecten aan aantal bewoners		

14-02-23	Uitnodiging aan buurt voor dialoogbijeenkomst	Omwonenden (900 uitnodigingen h-a-h)	Flyer en via website
21-02-23	Ontwerpsessie met beide focusgroepen	Focusgroepen (19 deelnemers)	Verslag en foto's
06-03-23	Dialoogbijeenkomst omwonenden	Circa 140 deelnemers	Presentatie 6 maart 2023
17-03-23	Uitnodiging aan focusgroepen bijeenkomst 19 april 2023	Focusgroepen	Uitnodiging 17-03-23
19-04-23	Bijeenkomst focusgroepen om alternatieve scenario's te bespreken	Focusgroepen (19 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 17 april 2023 Presentatie scenario's 25 april 2023
27-04-23	Nieuwsbericht omwonenden	Mailing omwonenden en website	Nieuwsupdate
17-05-23	Raadsconsultatie		Link naar raadstafel: Link naar Raadsconsultatie
13-06-23	Brief aan focusgroepen en nieuwsupdate over uitslag consultatie raad en vervolgproces	Focusgroepen en omwonenden en mailing website	Brief 13-06-2023
04-09-23	Email uitnodiging bijeenkomst focusgroep	Focusgroepen	e-mail met uitnodiging
08-09-23	Uitnodiging bewonersbijeenkomst 4 oktober 2023	Omwonenden (200 h-a-h + mailing + website)	Brief met uitnodiging d.d. 11 september 2023
18-09-23	Bijeenkomst focusgroepen	Focusgroepen (17 deelnemers)	Verslag bijeenkomst 18 september 2023 Presentatie focusgroepen 18 september 2023
04-10-23	Informatiebijeenkomst omwonenden. Terugkoppeling participatieproces en stand van zaken ontwerp	Circa 80 deelnemers	Presentatie en panelen 4 oktober 2023

Logboek participatie opstellen Masterplan t/m juli 2022

12-11-2020 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
09-12-2020 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
18-01-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
25-01-2021 Overleg eigenaar woonboot Bergsingel
15-03-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
13-04-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
26-04-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
05-05-2021 Overleg eigenaar woonboot Raamdwardsstraat
02-06-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
05-07-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
25-08-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
05-10-2021 Enquête verspreid
25-10-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
22-11-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
20-12-2021 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
17-01-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
07-02-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
14-03-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
28-03-2022 Uitnodiging verspreid dialoogavonden 7 en 13 april 2022
04-04-2022 Overleg bestuur Raambuurtvereniging
April 2022 Lancering website www.nieuwbouw-senzora.nl
07-07-2022 Dialoogavond direct omwonenden
13-04-2022 Dialoogavond Raambuurt
14-04-2022 Overleg bewoners Raamdwarstraat
07-06-2022 Overleg bewoner Buitengracht (Knutteldorp)
10 Weekenden van 23 april tot en met 26 juni 2022, zaterdag en zondag van 12.00 uur tot 16.00 inloopmogelijkheid Senzora Expo. Presentatie van masterplan met panelen en maquette met mogelijkheid voor gesprek en daarnaast openstelling van het Sensorapand: een tentoonstelling over de geschiedenis en toekomst van Senzora en expositie van kunstenaars.

Toelichting onderdelen

Gesprekken bestuur Raambuurvereniging

Periodiek heeft er afstemming plaatsgevonden met 2 of meerdere bestuursleden van de Raambuurt vereniging. We hebben het bestuur als klankbord gebruikt. De vereniging heeft circa 180 leden in de Raambuurt en veel draagvlak. Zij weten uitermate goed wat er speelt in de buurt. De vereniging heeft weliswaar geen mandaat van haar leden maar heeft zich in de gesprekken zeer constructief en meedenkend opgesteld en dit was voor ons een zeer waardevol klankbord

We hebben in alle gesprekken in volledige transparantie de plannen en de voortgang gedeeld. De vereniging heeft in deze gesprekken aangegeven waar mogelijk zorgen vanuit de buurt zitten. Dit heeft zeker invloed gehad op de plannen. Bijvoorbeeld:

- positie van de inrit van de parkeerkelder;
- hoogte van bebouwing in de Raamstraat;
- handhaven van bestaande rooilijn in de Raamstraat;
- aanpassing van oriëntatie bouwblokken grenzend aan de Raamdwarstraat;
- handhaven van extra parkeerplaatsen op maaiveld.

Enquête

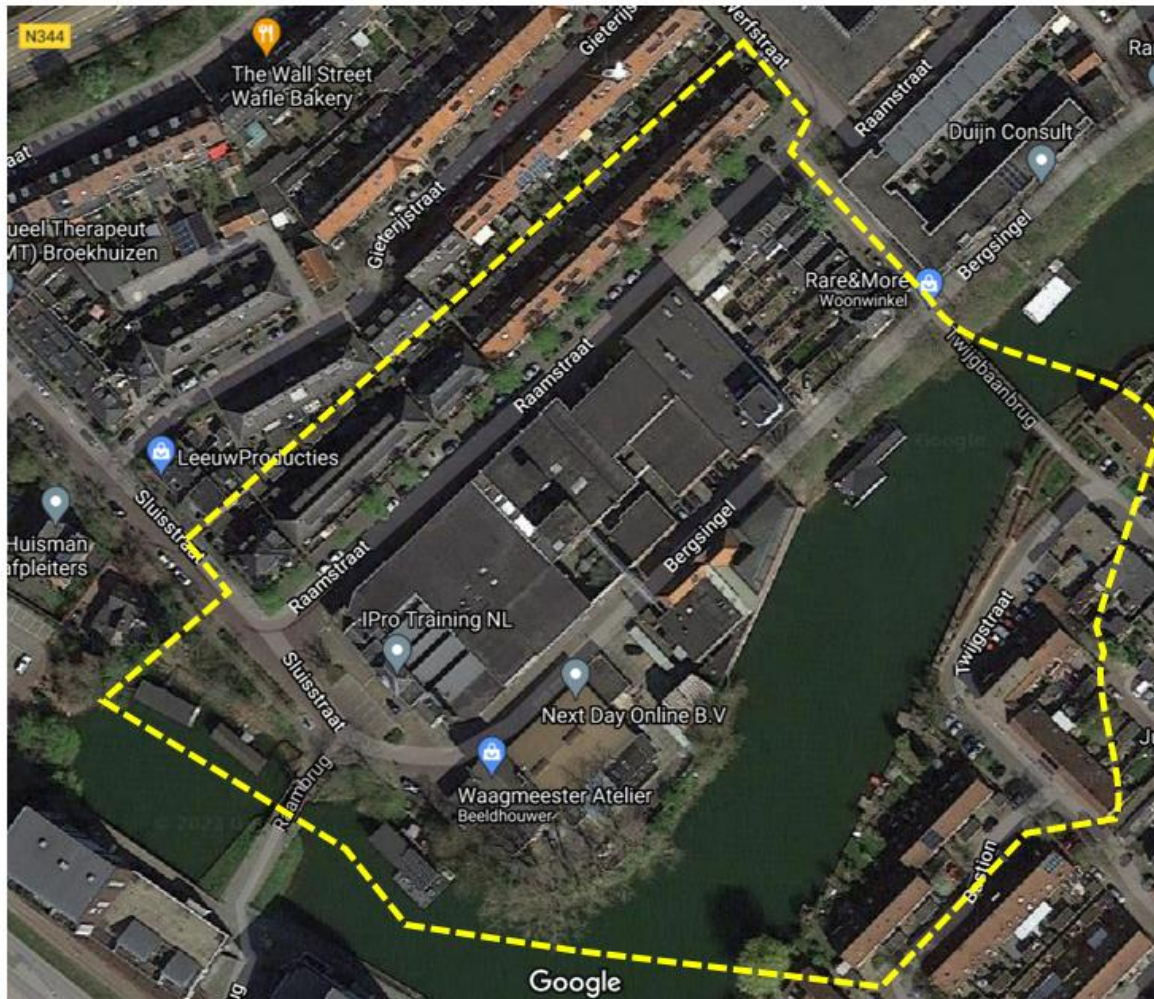
Enquête is in samenspraak met het bestuur van de Raambuurtvereniging tot stand gekomen. Hieronder een afbeelding met een overzicht van welke adressen een brief hebben ontvangen voor deelname aan de enquête.



Dialogavond omwonenden (centrale presentatie) 7 april 2022

Zie ook uitnodigingsbrief en presentatie.

Uitnodiging dialoogbijeenkomst 7 april 2022 huis-aan-huis



Dialogavond omwonenden (inloopbijeenkomst) 13 april 2022

Zie ook uitnodigingsbrief en presentatie.

Uitnodiging inloopmiddag/avond 13 april 2022 d.m.v. brief huis-aan-huis, daarnaast aan 150 leden van de Raambuurtvereniging per e-mail



Website

Op www.nieuwbouw-senzora.nl is het Masterplan Senzora en de presentatie van de informatieavond gedeeld. Ook is er kenbaar gemaakt op welke wijze men kon reageren op de plannen.

Communicatie na dialoogavonden omwonenden en buurt

Via de uitnodigingsbrieven, presentaties op de dialoogbijeenkomsten en website hebben we iedereen de mogelijkheid gegeven tot het geven van een reactie d.m.v. e-mail, telefoon of een persoonlijk gesprek. In april en mei 2022 hebben diverse omwonenden (circa 25) daarvan gebruik gemaakt. Daar waar gewenst is daar per omgaande door ons weer op gereageerd en daarbij uitdrukkelijk aangegeven dat we graag tot nadere toelichting of een gesprek bereid zijn.