

jonge honden



le Clercq
projectontwikkeling



Communicatie- en participatieplan
Senzoraterrein Deventer

Context & Achtergrond

In 2018 kwam er na welgeteld 102 jaar een eind aan de bedrijfsvoering op het Senzora terrein. Bergsingel BV, destijds de eigenaar van het Senzora terrein in de Raambuurt, en de gemeente hebben de uitgangspunten en ambities voor de herontwikkeling van het terrein besproken en daarover overeenstemming bereikt. Deze uitgangspunten en ambities zijn in 2018 vastgesteld in het Handelingsperspectief. Hieropvolgend is in 2020 een overeenstemming bereikt tussen Bergsingel BV en de combinatie Le Clercq Planontwikkeling/BPD over de aankoop en ontwikkeling van het Senzora Terrein. De ambitie is toen uitgesproken om op het oude fabrieksterrein een bijzonder, levendig en onderscheidend woonmilieu te realiseren met behoud van de historische betekenis, waarin binnen de planvorming nauw wordt overlegd met de gemeente en de bewoners van de omliggende buurten.



De transformatie van een bedrijfscomplex naar een meer open stedelijk gebied met een stevig woonprogramma, heeft grote impact op zijn directe omgeving. De ontwikkeling kan een waardevolle aanvulling betekenen voor de Raambuurt en de verdere omgeving, maar houdt ook veranderingen in die bij bewoners vragen oproepen. Om deze reden is er in 2020 door Le Clercq Planontwikkeling/BPD gekozen voor een participatieproces, gericht op de direct omwonenden van het plangebied: de Raambuurt en de rand Knutteldorp, gelegen aan de singel. De meeste overleggen hebben plaatsgevonden met het bestuur van de Raambuurt Vereniging, welke gesprekken voerde onder embargo. De vereniging heeft weliswaar geen mandaat van haar leden maar heeft zich in de gesprekken zeer constructief en meedenkend opgesteld en was voor de initiatiefnemers een waardevol klankbord. Tussen november 2020 en mei 2022 zijn er in totaal zestien overleggen geweest met het bestuur van de Raambuurt Vereniging. Buiten overleggen met de Raambuurt Vereniging, hebben er ook overleggen plaatsgevonden met eigenaren van woonboten in Singel, heeft er een dialoogavond plaatsgevonden met direct omwonenden, alsmede een dialoogavond met bewoners van de Raambuurt. Verder heeft er nog een overleg plaatsgevonden met verschillende bewoners van de Raamdwardsstraat en een overleg met een bewoner van de Buitengracht in Knutteldorp. Om de inzichten in de wensen van de omliggende bewoners verder te verduidelijken is er onder de direct-omwonenden (zie kaart op pagina 20) en leden van de Raambuurt Vereniging in het najaar van 2021 een enquête uitgezet. Deze enquête heeft uiteindelijk 150 respondenten opgeleverd en geeft een duidelijk inzicht in de verschillende punten van zorg binnen de ontwikkeling: 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 Raambuurt Vereniging en de uitkomsten van de enquête hebben de planvorming 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 Raamdwardsstraat;
- Handhaven van extra parkeerplaatsen op maaiveld.

Ook is er vanuit de enquête veel input opgehaald die een plek zal krijgen in de komende fases van de planontwikkeling. Ondanks de aanpassing van de bovengenoemde punten, zijn er nog steeds veel discussie- en kritiekpunten geuit op het masterplan, welke actief behandeld moeten worden binnen de komende fase van de uitvoering van het masterplan.

Belangrijk om te vermelden is dat er tijdens de verschillende overleggen en dialogen weinig is gedocumenteerd. Dit maakt het lastig om de invloed van deze input op een heldere manier naar de omwonenden te communiceren. Een belangrijk verbeterpunt voor de komende fase is dan dus ook om de verschillende participatie momenten op een juiste manier te documenteren en de input terug te koppelen aan de bewoners, bijvoorbeeld via een mail of met gebruik van lokale media. Wel zijn er een aantal verslagen van de overleggen met de Raambuurt Vereniging, welke zijn opgesteld door het bestuur van de Raambuurtvereniging. Ook de uitkomsten van de enquête zijn duidelijk gedocumenteerd, net zoals de reacties op de dialoogavond (13-04-22 en 07-07-2022), waarvan de mails en de antwoorden daarop beschikbaar zijn.

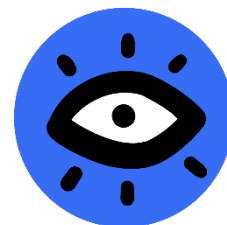
De communicatie met betrekking tot participatie naar de verschillende actoren is wel beschikbaar. In totaal zijn er twee uitnodigingsbrieven beschikbaar voor de inloop/dialoogbijeenkomst: één voor de direct omwonenden en één voor de gehele buurt. Ook zijn de presentaties over het masterplan voor deze bijeenkomsten beschikbaar, net zoals het masterplan. Genoemde documenten zijn te vinden op de website <https://www.nieuwbouw-senzora.nl/>.



Visie op gebiedsontwikkeling en participatie

BPD/Le Clercq ontwikkelen woningen in wijken waar mensen prettig kunnen wonen, werken en zich ontspannen. Woningbouw is altijd een onderdeel van iets groters. Wonen heeft namelijk niet alleen te maken met je thuis voelen in je eigen huis, maar ook met bereikbaarheid, met duurzaamheid, met voorbereid zijn op klimaatverandering. En uiteraard met voorzieningen die bewoners wensen. Het doel is het ontwikkelen van een leefomgeving voor de toekomst, met duurzame woningen voor elke portemonnee.

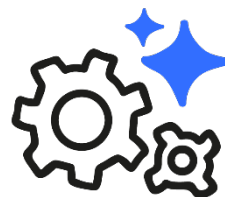
Deze ambitie wordt waargemaakt door de integrale aanpak van gebiedsontwikkeling. BPD/Le Clercq heeft hierbij de rol van regisseur en zorgt voor het behoud van het overzicht over alle betrokken belangen en partijen. Dit gebeurt aan de hand van het 4x4 partnershipmodel (bestaand uit Participatie & Communicatie; Samenwerking & Proces; Kwaliteit & Plan en Businesscase & Investerings). Altijd wordt gezocht naar combinaties van doelen en uitgangspunten. BPD/Le Clercq werkt daarom vol overtuiging samen met andere partijen en slaagt er zodoende in om voor diverse doelgroepen betaalbare en energiezuinige woningen te ontwikkelen. In de integrale aanpak van gebiedsontwikkeling worden de maatschappelijke opgave, het gemeenschappelijk belang en uiteenlopende individuele woonwensen verenigd. Daarvoor wordt een gezamenlijk, integraal referentiekader gecreëerd, samen met relevante partners. Dit integrale referentiekader vormt de leidraad van het begin tot het einde van een project.



Qua communicatie en participatie streeft BPD/Le Clercq ernaar betrokkenen, omwonenden en toekomstige bewoners bewust te betrekken en oprecht en gericht deel te maken van het proces. Zo kunnen de inbreng en kennis van stakeholders worden meegenomen in alle procesfasen. Betrokkenheid en vertrouwen kunnen hierdoor ontstaan en groeien. De leefomgeving wordt daar mooier, beter en dynamischer van, en dat is het doel van gebiedsontwikkeling. Bovendien heeft dit als bijkomend voordeel dat eventuele bezwaren tijdig worden opgemerkt en kunnen worden ondervangen.

Doel

Het doel van dit document is om tot een juiste strategie te komen voor de fase van het vastgestelde masterplan naar de vaststelling van het bestemmingsplan en een doorkijk te geven op de fases die hierop volgen. Door zorgvuldige participatie en communicatie met belanghebbenden uit de Buitengracht, Raambuurt, Knutteldorp en Pothoofd is het de bedoeling te komen tot een ontwerpvisie met een uitwerking daarvan in een bestemmingsplan, waarin de belangen en ideeën van belanghebbenden meegewogen zijn. Belangrijk is om binnen deze strategie te focussen op de aandachtspunten die ten grondslag liggen als kritiek of pijnpunten binnen het masterplan, namelijk: privacy, schaduwwerking, parkeren, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, verticaal groen, de architectonische en stedenbouwkundige inpasbaarheid van de voorgestelde hoogbouw in deze buurt en de fundering van bestaande woningen in de omgeving. In aanvulling op deze pijnpunten is er ook aandacht voor onderwerpen waar ruimte is voor participatie, welke positief is ontvangen door omwonenden, zijnde: de invulling van het bestaande Senzora pand; invulling van de openbare ruimte; inrichting van het plein en de groenstrategie voor het Senzora Terrein. De belangen en afwegingen die in deze fase worden opgehaald moeten leiden tot een zorgvuldig ingepast plan.



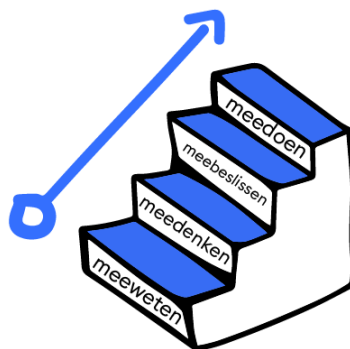
Voor wie is dit plan?

Dit plan is voor iedereen die graag wil weten hoe BPD/LeClercq omgaat met communicatie- en participatie in de komende fase van het project en welke communicatie- en participatiemiddelen er gebruikt gaan worden

Participatietredes & vervolgproces

Op dit moment ligt het masterplan klaar, welke op 13 juli 2022 met een aantal aandachtspunten, welke onderdeel waren van het raadsvoorstel, met een motie is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit vormt de basis om in samenwerking met de architecten aan de slag te gaan met het daadwerkelijke ontwerp. In deze fase is er ruimte voor inspraak in de ontwerpvisie, inzicht binnen het ontwerpproces en het bespreken van ontwerpkeuzes samen met de architecten. De mate van participatie waar ruimte voor is, zijn meeweten en meedenken. Onder het kopje 'middelen en methodes', verderop in dit document, lichten we toe wat deze eerste twee treden van de participatieladder precies inhouden. In de komende fase is het belangrijk om toe te werken naar een gedragen ontwerp en daarmee een vaststelling van het bestemmingsplan, welke fungeert als juridisch-ruimtelijk kader van de ontwikkeling van het Sensoraterrein.

Binnen de komende fases van de ontwikkeling, met als basis het vastgestelde masterplan, van het Sensoraterrein wordt participatie gezien als een manier om specifieke kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van omwonenden te bundelen en hier actief gebruik van te maken, waar mogelijk. Het wordt dus niet zozeer gezien als een verplicht onderdeel binnen het proces van gebiedsontwikkeling, maar als een waardevol proces, wat zal resulteren in een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.



Strategie

Om er zorg voor te dragen dat de eerdergenoemde aandachtspunten voldoende serieus worden genomen, is hieronder de aanpak per onderdeel uitgewerkt. Om de juiste verwachtingen te wekken over de mogelijke mate van participatie, is dit inzichtelijk gemaakt in onderstaand overzicht. Wanneer gekozen is voor het participatieniveau 'meedenken' is er ruimte voor het delen van ideeën, ervaringen en meningen vanuit stakeholders. Waar mogelijk zullen deze suggesties mee worden genomen in de ontwikkeling van het bestemmingsplan. Wanneer het niet mogelijk is om ideeën/suggesties mee te nemen, zal hier altijd een onderbouwing voor worden gecommuniceerd. Wanneer er is gekozen voor 'meeweten' is er geen directe ruimte voor inspraak, maar wel om de gemaakte keuzes te onderbouwen. Uiteraard is er ruimte om vragen hierover te stellen, zodat een duidelijk beeld van de situatie kan ontstaan. De juiste mate van participatie en communicatie dragen bij aan het creëren van voldoende draagvlak en medezeggenschap.



Privacy

Aandachtspunten: Door een aantal bewoners, met name aan de andere kant van de singel, is bezwaar uitgesproken over privacy en het feit dat bewoners van de nieuwe woningen in hun tuin en eventueel in hun woningen kunnen kijken.

Ruimte voor inspraak: Samen met de architecten kan worden gekeken naar verschillende privacy-vergroterende ingrepen in de ontwerpen van de panden. Buurtbewoners kunnen worden meegenomen in hoe het ontwerp tot stand komt, door ze verschillende ontwerp oplossingen voor te leggen.

Participatietrede: Meedenken



Schaduwwerking

Aandachtspunten: Enkele omwonenden hebben bezwaar geuit over het feit dat met name de hogere appartementenblokken schaduw zouden werpen op hun huizen en tuinen. Een digitale tool die de schaduwwerking inzichtelijk maakt laat zien wat de feitelijke schaduwwerking is.

Ruimte voor inspraak: Schaduwwerking laten zien aan de hand van verschillende scenario's en oplossingen uitdragen vanuit architectonisch perspectief.

Participatietrede: Meeweten



Parkeren

Aandachtspunten: De angst bestaat dat door de nieuwbouw de parkeerdruk in de Raambuurt en in Knutteldorp (waar nu gratis parkeren is) zullen oplopen.

Ruimte voor inspraak: In de ondergrondse parkeerplaats die zal worden aangelegd onder de nieuwbouw komen genoeg parkeerplekken voor de nieuwe bewoners. Er dient nog te worden nagedacht over een oplossing voor parkeerruimte voor bezoekers. Hierbij is geen ruimte voor inspraak, maar wel voor het meenemen van stakeholders in de genomen beslissingen. Belangrijk is om hier onafhankelijke onderzoeken door verkeersdeskundigen te laten uitvoeren en de resultaten hiervan te delen.

Participatietrede: Meeweten

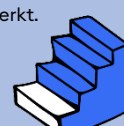


Bereikbaarheid

Aandachtspunten: Er zijn zorgen uitgesproken dat de toenemende verkeersdruk op de Sluisstraat en Emmastraat zal zorgen voor verminderde bereikbaarheid.

Ruimte voor inspraak: De afdeling mobiliteit van de gemeente geeft aan dat beide straten de verkeersdruk aan kunnen. De sluisstraat heeft objectief gezien voldoende wegbreedte om de toename van de verkeersdruk aan te kunnen, de doorstroming blijft op orde. Het verkeer zal zich bij de Sluisstraat verdelen, de Emmastraat heeft al stedelijk verkeer, het aandeel Senzora is hierin beperkt.

Participatietrede: Meeweten

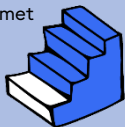


Verkeersveiligheid

Aandachtspunten: Er zijn zorgen uitgesproken dat de toenemende verkeersdruk op de Sluisstraat zal zorgen voor een afname in de verkeersveiligheid.

Ruimte voor inspraak: De afdeling mobiliteit van de gemeente heeft aangegeven dat het aanleggen van een zebepad of wegdrempel niet gebruikelijk is, gezien het een gebied betreft met gemengd verkeer. Na oplevering kan een meting worden gehouden van de verkeersintensiteit en rijsnelheid, met nadere maatregelen indien nodig.

Participatietrede: Meeweten



Fundering bestaande woningen in de omgeving

Aandachtspunten: Er zijn zorgen geuit dat onder anderen de trilling van het bouwproces schade kan toebrengen aan de fundamente van omliggende woningen. Bekend is van een deel van de omliggende woningen dat de fundering niet goed is.

Ruimte voor inspraak: Er zijn wettelijke normen voor de hoogte en hoeveelheid trilling die vrij mogen komen bij een bouwproces. Om ervoor te zorgen dat deze norm niet wordt overschreden zullen trillingsmeters worden opgehangen in de omgeving. Omliggende woningen zullen van binnen en buiten opgenomen worden door een extern bureau. Deze opnames worden gedocumenteerd. Als na afloop van de bouw schade is opgelopen die duidelijk te herleiden is naar de bouwwerkzaamheden, zal deze worden vergoed.

Participatietrede: Meeweten



Architectonische en stedenbouwkundige inpasbaarheid van hoogbouw in de wijk

Aandachtspunten: De vraag is gesteld of de hoogte van de hoogbouw wel past bij architectonische kenmerken en stedenbouwkundige context van de buurt. Er zijn zorgen dat met name de hogere panden uit de toon zullen vallen bij de rest van de (industriële) bebouwing van de omgeving.

Ruimte voor inspraak: Omwonenden kunnen door de architecten worden meegenomen in de ontwerpfase. Bijvoorbeeld door omwonenden mee te nemen in verschillende mogelijke esthetische ontwerp mogelijkheden. Het is belangrijk om duidelijk en transparant te zijn over de afwegingen binnen dit onderwerp.

Participatietrede: Meedenken



Bomen

Aandachtspunten: Voornamelijk voor de bomen aan de singel is veel commentaar geleverd op de geplande verwijdering.

Ruimte voor inspraak: De bomenstichting heeft een advies uitgebracht over deze bomen. Hierin is benoemd dat alle bomen op het terrein nog een minimale verwachte levensduur hebben van minstens 20 jaar. Of er een mogelijkheid is om een deel van de bomen op het Sensoraterrein te laten blijven staan zal in samenspraak met de (landschaps-)architecten bekeken moeten worden. Ook de mogelijkheden tot behoud in relatie tot nieuwbouw moet onderzocht worden

Participatietrede: Meedenken





Buiten de aandachtspunten die zijn benoemd door de gemeenteraad, de PAR (Planadviesraad Welstand, Monumenten en Beschermd Stadsgezicht) en erfgoedpartijen (SIED), zal er ook actief gebruik gemaakt worden van de input van de bewoners op andere, nog te behandelen aspecten binnen de inrichting en het gebruik van het Sensoraterrein. Denk hier voornamelijk aan de inrichting van de openbare ruimte en het gebruik van de bestaande Sensora-gebouwen. Op deze manier wordt er samen met omwonenden - en daarmee toekomstige gebruikers - nagedacht over de invulling van deze onderdelen, waardoor er een kwalitatief hoogwaardig leefgebied ontstaat. Ook hier draagt de juiste mate van participatie en communicatie bij aan het creëren van voldoende draagvlak en medezeggenschap.

Invulling van het bestaande Sensora-pand

Ruimte voor inspraak: Nadenken over functie, variërend van dag-horeca, tot buurtfuncties, ruimte voor ateliers etc. Waar ligt de behoefte en wie wil betrokken zijn bij het verder uitwerken van hoe deze ruimte een toegevoegde waarde kan behouden voor de wijk

Participatietrede: Meedenken



Invulling van de openbare ruimte

Ruimte voor inspraak: Waar liggen de behoeftes en de openbare leefomgeving van het gebied? Denk buiten groen en andere landschapselementen bijvoorbeeld ook aan laadpalen, speelruimte voor kinderen, uitlaatvelden voor huisdieren, wandelroutes langs het bolwerk en de invulling van de singeloevers.

Participatietrede: Meedenken



Inrichting van het plein

Ruimte voor inspraak: Nadenken over de stedenbouwkundige en architectonische elementen in deze open ruimte, maar ook zeker over het sociale aspect van deze plek. Welke (eventuele) sociale activiteiten zouden de bewoners hier terug willen zien.

Participatietrede: Meedenken



Groenstrategie

Ruimte voor inspraak: Dialoog over verschillende klimaatadaptieve maatregelen zoals goede waterberging en preventie van hittestress. Nadenken over plaatsing nieuwe bomen en andere vormen van groen (geveltuinen), denk na over beheer. Tot welke initiatieven zijn huidige bewoners bereid en waar willen ze het voortouw in nemen of zelf groen in beheer nemen?

Participatietrede: Meedenken



(culturele) Programmering van het Sensoraterrein

Ruimte voor inspraak: Dialoog over eventuele kunstuitingen die herinneren aan de historie van het gebied: gevelschilderingen, straatschilderingen, exposities. Eventueel in samenwerking met lokale artiesten.

Participatietrede: Meedenken

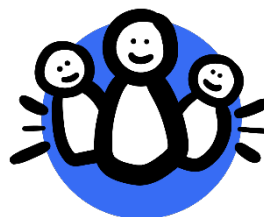


Betrokken partijen

Het masterplan is in de algemene lijnen goedgekeurd door de volgende partijen welke eerder in het proces betrokken zijn: SIED, Stichting Oud Deventer, Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Bomenstichting, PAR. Adviesraad Monumenten en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Deze partijen hebben ook een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het masterplan. Voor de komende fase de focus voornamelijk liggen op de omwonenden van het Sensoraterrein. Wel is het belangrijk om de aandachtspunten van de eerdergenoemde actoren, voornamelijk vanuit het PAR en SIED, actief te betrekken binnen de ontwerpfase van het project. Ook zullen zij actief meegenomen moeten worden in de communicatie van het plan, omdat meerdere partijen aan hebben gegeven betrokken te willen blijven. Belangrijk om hier ook actief, met een onderbouwde argumentatie, terug te koppelen welke aandachtspunten wél opgelost worden binnen het plan en welke niet.

Omdat de meeste zorgen momenteel bij de direct omwonenden liggen, zullen zij de hoofdpartij zijn binnen het aankomende communicatie- en participatietraject. Enerzijds om de uitgesproken zorgen en kritiek zoveel mogelijk weg te nemen en anderzijds ook om de bewoners die wel volledig tevreden zijn met het masterplan actief te blijven betrekken binnen de ontwikkeling van het Sensoraterrein, ook hun stem moet gehoord blijven, het is essentieel om de balans tussen voor- en tegenstanders te behouden of creëren. Onderstaand overzicht laat zien welke stakeholders betrokken zullen worden bij het vervolgproces. De rol van deze verschillende organisaties wordt vervolgens toegelicht.

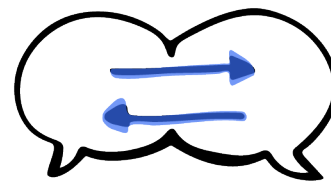
- BPD/Le Clercq
- De architectenbureaus
 - Bedaux de Brouwer
 - Heren 5 architecten
 - I'M architecten
- Scheffer groep (sloper)
- Karres en Brands (landschap & stedenbouw)
- Bewoners
 - Ie schil (Direct aanwonenden)
 - Omwonenden (Buitengracht, Raambuurt, Knutteldorp en Pothoofd)
 - Raambuurtvereniging
- Gemeenteraad
- Adviesraden gemeente
- Woningcorporatie
- Jonge Honden



BPD/Le Clercq coördineert het proces. De architectenbureaus zullen gezamenlijk toewerken naar een schetsontwerp en uiteindelijk een definitief ontwerp wat, waar mogelijk, zo goed mogelijk aansluit bij de uitgesproken wensen en verwachtingen van stakeholders, door dit waar mogelijk samen te brengen met het masterplan. De slopers en stedenbouwkundigen zullen een adviserende rol spelen binnen het participatietraject vanuit hun expertise. De stakeholders die centraal staan in dit participatieproces en de belangrijkste doelgroep zijn waar de communicatie zich op richt, zijn, zoals hierboven ook wordt genoemd, de omwonenden van het Sensoraterrein. De gemeenteraad zal actief toezien op de uitvoering van het communicatie- en participatieplan. Woningbouwcorporaties uit de omgeving kunnen worden aangehaakt om te ondersteunen bij het verspreiden van communicatieboodschappen. Tot slot is adviesbureau Jonge Honden aangesloten om de terugblik en het vervolg op het communicatie en participatieproces inzichtelijk te maken en hierin te adviseren.

Activiteiten

Op dit moment heerst er een sterke behoefte aan een open, duidelijk en transparant proces. Deze behoefte speelt zowel binnen de communicatie als de participatie, als ook binnen de besluitvorming van de gemeente, BPD en Le Clercq. Het doel is dat alle bewoners actief kunnen meedenken over de volgende fase van het project, zodat belangen en wensen, waar mogelijk, actief worden meegenomen binnen de besluitvorming en het definitieve ontwerp. Om dit te realiseren, zullen er dialoogsessies gepland worden met de bewoners en de architectenbureaus binnen het plan, georganiseerd en in samenwerking met BPD en LeClercq, eventueel wordt de gemeente binnen deze sessies ook actief betrokken. Binnen een dialoogavond zullen de verschillende pijnpunten uit het masterplan los worden geagendeerd. Ook is het mogelijk om dieper op de materie in te gaan aan de hand van focusgroepen per onderwerp, waar een afvaardiging van bewoners deelneemt, welke een goede afspiegeling van de verschillende buurten en opinies vormt. De focusgroepen gaan in verdiepende sessies meedenken over mogelijke ontwerp oplossingen. Belangrijk is dat er van deze focusgroep-sessies een duidelijke documentatie beschikbaar gesteld wordt, zodat voor alle belanghebbenden het proces transparant en inzichtelijk blijft. De verslagen van deze focusgroepsessies zullen ook beschikbaar gesteld worden aan de gemeente en aan de andere actoren welke de wens hebben uitgesproken betrokken te blijven binnen de ontwikkeling van het Sensoraterrein. Onder het kopje 'middelen en methodes participatie' lichten we de aanpak voor bovengenoemde participatie momenten verder toe.



Ook heersen er nog veel vragen vanuit de buurt over verschillende keuzes die gemaakt zijn ten grondslag van het masterplan. Het is goed om de tijd te nemen om deze vragen te bundelen en te voorzien van duidelijk beargumenteerde antwoorden. Ook hier staat transparantie en duidelijkheid voorop. Voornamelijk de afweging of compromis moet goed en begrijpelijk geschetst worden.

Verslaglegging

De acties die ondernomen worden in het communicatie- en participatieproces en de resultaten van deze acties worden vastgelegd in een communicatie- en participatieverslag. Dit onderdeel verdient extra nauwkeurigheid en aandacht, zodat een duidelijke stap gemaakt kan worden ten opzichte van het eerdere proces, waar verslaglegging beter had gekund en gemoeten. In de komende fase is het belangrijk dat deelnemers van de activiteiten, maar ook bewoners die geen deel (hebben kunnen) nemen

aan de activiteiten, een duidelijke terugkoppeling krijgen van hoe de activiteiten zijn verlopen, wat er is opgehaald, en welke keuzes er vanuit de participatie-input gemaakt zijn. De middelen die hiervoor gebruikt worden komen overeen met de communicatiemiddelen, welke zijn benoemd onder het kopje communicatievormen- en middelen.



Middelen en methodes

Binnen de participatietredes die zijn gekozen voor de volgende fase van de ontwikkeling van het Sensoraterrein zijn verschillende middelen en methodes mogelijk, welke hieronder uiteen worden gezet:

Meeweten

De participatietrede meeweten komt neer op duidelijke en transparante communicatie omtrent de ontwikkelingen op alle fronten binnen het plan. Deze eerste trede op de participatieladder is zeer belangrijk om alle belanghebbenden mee te nemen in de ontwikkelingen en op de hoogte te houden van het proces. De belanghebbenden hebben binnen deze trede geen formele inbreng, maar kunnen wel op de ontwikkelingen reageren. Onder het kopje 'Communicatievormen- en middelen' gaan we hier dieper op in. Een aantal middelen die we aanbevelen voor goede communicatie zijn:

- Infographics of andere vormen van begrijpelijke visuele communicatie;
- Videos;
- Gerichte social mediacampagnes (gericht op locatie) ;
- Reclame- informatieborden (bijvoorbeeld met verwijzing naar de website);
- Presentaties;
- Brieven;
- Mails/nieuwsbrieven;
- Interne nieuwsbrieven;
- Gebruik van lokale media;
- Raadsbrief/nota's;
- Communicatiemiddelen van woningcorporaties.



Meedenken

Hieronder beschrijven we de methoden die wij aanraden om toe te passen voor deze tweede trede van de participatieladder: meedenken. Binnen deze trede gaat de ontwikkelaar, of in dit geval mogelijk de architect, in gesprek met belanghebbenden en vraagt belanghebbenden naar hun mening, ervaringen en ideeën over het initiatief. BPD/LeClercq bepaald zelf de onderwerpen aan de hand van uitkomsten uit het voorgaande proces en luistert hier actief naar de inbreng van de belanghebbenden. De inbreng wordt zoveel mogelijk meegenomen in de verdere fase van het Sensoraterrein. Als bepaalde inbreng niet meegenomen kan worden, zal er een duidelijke beargumentering of afweging voor worden vastgelegd, welke teruggekoppeld wordt aan de belanghebbenden. Per methode volgt een beschrijving van de voordelen, eventuele beperkingen en de specifieke relevantie voor het Sensora project

Bewoners-dialoogavond

Afhankelijk van de schaal zijn bewoners- bewonersbijeenkomsten met name een effectief middel voor communicatie en in mindere mate ook voor participatie. Dit heeft te maken met de grootte van de groep. Wanneer er veel aanwezigen zijn is het niet mogelijk om iedereen aan het woord te laten en zullen de betrokkenen die het hardst roepen het meest worden gehoord en daarbij mogelijk de opinie van andere betrokkenen beïnvloeden. Om ervoor te zorgen dat alle aanwezigen daadwerkelijk hun inbreng kunnen delen kan het dus helpen om de groepsgrootte te beperken en van tevoren een duidelijke agenda te delen, zodat mensen kunnen aansluiten bij de onderwerpen die hen het meest interesseren. Indien er meer geïnteresseerden zijn dan wenselijk is voor de grootte van de sessie is het goed om te overwegen een extra sessie in te plannen. Voor het Senzora project is het van groot belang dat iedereen die daar behoefte aan heeft aan kan sluiten en gehoord wordt. Als aanvulling op de mensen die zichzelf aanmelden voor de bewonersbijeenkomsten kunnen BPD en le Clercq ervoor kiezen om deelnemers steekproefsgewijs uit te nodigen, om zo te zorgen voor een representatieve vertegenwoordiging vanuit de verschillende wijken.

Bovendien is het belangrijk dat deze dialogen op een moment worden ingepland waar er nog een mogelijkheid is om de geleverde input, suggesties en wensen in afweging te nemen en waar mogelijk te verwerken in het bestemmingsplan. Er moet bijvoorbeeld een dialoog zijn tussen de architecten en bewoners vóór dat er actief gewerkt gaat worden aan de definitieve inrichting van het plan.

Focusgroep

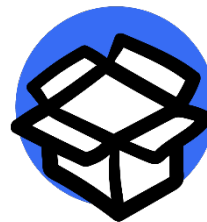
Focusgroepgesprekken kunnen een goede, verdiepende aanvulling zijn op de bewonersbijeenkomsten. Geïnteresseerden kunnen samen meer de diepte in en inhoudelijk meedenken. Hiervoor zijn een aantal factoren van belang. Op de eerste plaats is het wederom belangrijk om de groep niet te groot te maken. Door de groepsgrootte te beperken is er ruimte voor persoonlijke aandacht, wat zeker in het geval van het Senzora project van belang is, om eventuele twijfels en kritiek serieus te nemen en ruimte te geven op een constructieve manier. Er dient een goede facilitator aan te sluiten die er zorg voor draagt dat iedereen aan het woord komt en niet alleen degene met de meest uitgesproken mening. Om het proces zo onpartijdig mogelijk te laten verlopen kan worden nagedacht over het betrekken van een externe facilitator, die neutraal staat in de uitkomst van het proces. Net als bij de bewonersbijeenkomsten is het raadzaam om verschillende rondes te organiseren, gecentreerd rond afzonderlijke thema's of een combinatie van thema's die goed bij elkaar passen. Zo krijgen deelnemers de gelegenheid om aan te sluiten bij de onderwerpen die het belangrijkste voor ze zijn. Een voorbeeld van (combinaties van) thema's die geschikt zijn voor één sessie zijn:

- Privacy, schaduwwerking en (architectonische en stedenbouwkundige inpasbaarheid van) hoogbouw (*focusgroep 1*);
- Parkeren, bereikbaarheid & verkeersveiligheid (*focusgroep 2*);
- Groenstrategie Senzora Terrein, inclusief bestaande oude bomen & verticaal groen & inrichting van het plein, invulling van het voormalige Senzora pand & invulling van de openbare ruimte (*verschillende sessies verder in het proces*);

Na afloop van iedere sessie is het van belang om de verslaglegging openbaar te maken. Als het nog niet direct mogelijk is om aan te geven welke suggesties wel en niet kunnen worden verwerkt in het plan, dient er transparant te worden gecommuniceerd over de termijn waarop hier wel een beslissing over kan worden genomen en in welke vorm deze onderbouwde beslissing met betrokkenen zal worden gedeeld.

Communicatievormen- en middelen

Voor een voorspoedig vervolgtraject is transparante en inclusieve communicatie van groot belang. Betrek niet alleen direct omwonenden maar ook bewoners van het Pothoofd, Bastion en de Twijgstraat. In de omliggende wijken wonen mensen met een verschillend opleidingsniveau. Om te zorgen dat de communicatieboodschappen een zo breed mogelijk publiek bereiken is het van belang om te denken aan een gevarieerde communicatiemiddelenmix. Hieronder staan voorbeelden beschreven van middelen die passen bij het vervolg van het participatietraject rondom het Senzora Terrein, met daarbij de voor- en nadelen benoemd.



Bewonersbrief

Tot nu toe is dit een van de meest gebruikte communicatiemiddelen door BPD/Le Clercq. Dit is een veelgebruikt middel en kan een goede manier zijn om meer informatie te geven over het proces. Echter, dergelijke brieven worden vaak over het hoofd gezien. Bovendien zijn de brieven vaak tekst-intensief en daarmee minder toegankelijk voor mensen die minder tekstueel zijn ingesteld. Het visueel maken van bewonersbrieven, door bijvoorbeeld infographics, kan helpen om de boodschap duidelijker en op een toegankelijke manier over te brengen. Het is de eigen verantwoordelijkheid van bewoners om dergelijke brieven te lezen, maar BPD en LeClerq dienen er wel voor te zorgen dat de brieven qua leesbaarheid en vorm aansluiten bij een brede doelgroep. Voor nu lijkt het de beste keuze om nog éénmaal een bewonersbrief te versturen, met daarin een duidelijke oproep en instructie dat er ingeschreven moet worden op de website voor het ontvangen van e-mails.

Website

Op dit moment is de website <https://www.nieuwbouw-senzora.nl> hét centrale platform wat de mogelijkheid biedt om de voortgang in het project terug te koppelen aan geïnteresseerden en stakeholders. Het is raadzaam om dit platform nog meer te gebruiken voor visuele verslagen van de bijeenkomsten/focusgroep gesprekken. Door visueel te communiceren, bijvoorbeeld aan de hand van infographics, maar bijvoorbeeld verslagvideos, kan de voortgang van de participatie voor een breed publiek inzichtelijk worden gemaakt. Bovendien is het van groot belang dat de informatie op de website regelmatig wordt bijgewerkt en dus voldoende up-to date blijft. Als het mogelijk is om aan de website een chat/whatsapp functie toe te voegen is dit wenselijk, zodat bezoekers van de website 'interactie aan kunnen gaan' met de content. Dat wil zeggen dat ze de mogelijkheid hebben om laagdrempelig te reageren op de informatie.

Social media berichten

Om ook doelgroepen te bereiken die minder geneigd zijn om bewonersbrieven te lezen of zelf actief de website te bezoeken, kunnen social media berichten een goede aanvulling zijn op de communicatie. Het is hierbij van belang dat het korte en toegankelijke berichten zijn. Ook visuele content en video's zijn geschikt om te verspreiden via social media. Er kan gekozen om via betaalde promotie een bepaald geografisch gebied te bereiken.

Informatiebord

Door een informatiebord aan de rand van het bouwterrein (of plangebied of doorgaande weg in de omgeving) te plaatsen, kunnen omwonenden en geïnteresseerden worden geïnformeerd. Door op het bord ook te verwijzen naar de website, zullen mensen hier extra op worden geattendeerd en kunnen ze via deze weg de gang van zaken volgen.

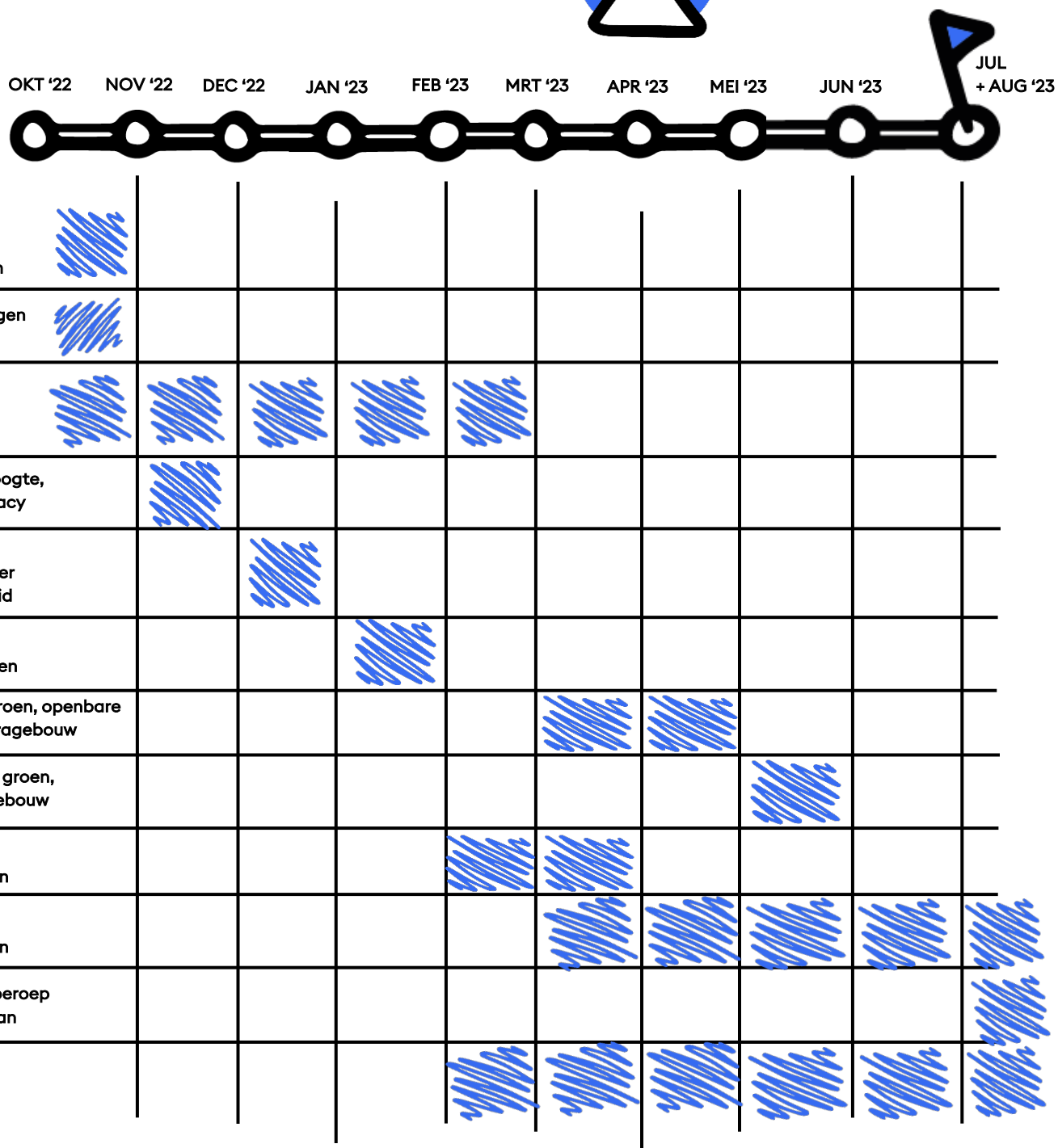
Lokale media

Er kan gekozen worden voor (kleine) publicaties in lokale media zoals weekbladen of nieuwsbrieven, op deze manier kan een extra groep bereikt worden over de stand van zaken binnen het project. Hier kunnen bijvoorbeeld ook oproepen voor de bewonersbijeenkomsten in geplaatst worden, met een instructie hoe geïnteresseerden zich aan kunnen melden. Ook woningbouwcorporaties uit het aangrenzende gebied kunnen een rol spelen bij het verspreiden van informatie berichten en uitnodigingen voor participatie momenten.

Videoboodschappen

Door videoboodschappen te delen met updates over het verloop van het participatieproces/uitnodigingen voor participatiemomenten kan een bredere doelgroep worden bereikt. Voor mensen die minder talig zijn ingesteld, maar bijvoorbeeld ook voor een jongere doelgroep kan een videoboodschap beter aankomen dan bijvoorbeeld geschreven berichten. Met dergelijke video's kan bijvoorbeeld een korte terugkoppeling worden gegeven van de belangrijkste punten die zijn besproken tijdens participatiemomenten en de mate van betrokkenheid van verschillende stakeholders. Visuele ondersteuning zet dit verhaal kracht bij. Om ervoor te zorgen dat deze communicatiemiddelen een waardevolle toevoeging zijn, is het van belang om deze actief te delen, bijvoorbeeld op de website en via social-media kanalen.

Planning participatieproces



Overige adviezen

Om ervoor te zorgen dat het vervolgproces richting de besluitvorming over het definitieve ontwerp voorspeditig verloopt, zonder verdere stagnatie is het van belang om eerst pas op de plaats te maken. Van de verschillende stakeholders zijn bepaalde groepen in het verleden meer betrokken bij de plannen dan anderen. Om ervoor te zorgen dat iedereen op één lijn zit en blijft is het van belang om echt te luisteren naar wat er leeft onder omwonenden en mensen de ruimte te geven om mee te denken over de puzzel en zich daarin gehoord te laten voelen. Zo kunnen kritische stakeholders weer worden aangehaakt. Het ontwerpproces moet uitgaan van een consensus die zo breed mogelijk gedragen wordt. Transparantie over het volledige proces en hoe bepaalde keuzes tot stand (zijn ge-)komen is hierin de sleutel.

Goed luisteren naar de bezwaren van de verschillende stakeholders en helder communiceren over hoe keuzes in het proces tot stand zijn gekomen zijn dus cruciaal om een positieve betrokkenheid vanuit omwonenden te waarborgen. Bovendien is het van belang om te zorgen voor een goede gespreksleider. De rol van de gespreksleider is om de dialoog te bewaken, waarin het grotere belang van het geheel centraal staat.

“Het gaat niet om zo hard mogelijk roepen hoe iedereen zich individueel benadeeld voelt door het plan, maar om geven en nemen tot nut van iedereen.” [Quote: bewoner Raambuurt]

Om ervoor te zorgen dat alle betrokken partijen blijven aangehaakt in structurele participatie momenten is een vorm van organisatie nodig. Tot dusver is er qua communicatie en participatie veel samengewerkt met de Raambuurt Vereniging. De vereniging heeft de behoeften van haar leden naar voren gebracht en heeft ingegrepen op de plannen wanneer dit noodzakelijk was. BPD/Le Clercq hebben hier goed op gereageerd en rekening gehouden met de uitgesproken wensen. Echter, de Raambuurt Vereniging is geen afspiegeling van alle bewoners waarop de nieuwbouw impact heeft. Wat blijkt is dat bewoners uit bijvoorbeeld Knutteldorp, die statutair geen deel mogen zijn van de Raambuurt Vereniging zich een stuk minder betrokken voelen. Enkel het verspreiden van bewonersbrieven blijkt niet genoeg om ervoor te zorgen dat ook deze groep mensen zich aangehaakt voelt. Aangezien Knutteldorp geen eigen organisatie heeft die vergelijkbaar is met de Raambuurt Vereniging is het van belang om in ieder geval een representatieve delegatie uit deze wijk aan te laten sluiten bij participatie momenten, zoals de beoogde bewonersbijeenkomsten en focusgroepgesprekken.

Conclusie en belangrijkste aandachtspunten

In de volgende fasen van het Senzora project (toewerken naar definitief ontwerp en start bouw tot aan oplevering), moet in ieder geval rekening worden gehouden met de volgende aandachtspunten:

- Pas op de plaats en luisteren: zorg dat de verschillende bewoners en overige stakeholders zich gehoord en serieus genomen voelen;
- Transparante communicatie over alle stappen in het proces en de keuzes en afwegingen die hier ten grondslag aan liggen;
- Inclusieve communicatie, maak gebruik van een goede middelenmix en maak de communicatie voldoende visueel en begrijpelijk;
- Gedetailleerde ontwerptekeningen, door de architecten uitgewerkt, zullen verder in het proces eraan bijdragen om een beter beeld te geven van het toekomstige Senzora terrein, waardoor ook de feedback gericht tot stand kan komen.
- Zorg voor een duidelijke terugkoppeling en verslaglegging van de verschillende activiteiten en stappen binnen het participatietraject.

De participatie-activiteiten zullen georganiseerd worden in drie stromingen, met twee algemene integrale sessies:

- Privacy, schaduwwerking en (architectonische en stedenbouwkundige inpasbaarheid van) hoogbouw (focusgroep 1): november 2022
- Parkeren, bereikbaarheid & verkeersveiligheid (focusgroep 2): december 2022
 - Integrale sessie aandachtspunten: januari 2023
- Groenstrategie Senzora Terrein, inclusief bestaande oude bomen & verticaal groen & inrichting van het plein, invulling van het voormalige Senzora pand & invulling van de openbare ruimte (verschillende sessies, nader te bepalen): maart & april 2023
 - Integrale sessie groen, openbare ruimte & Senzoragebouw: Mei 2023

Communicatie- en participatietraject tot nu toe

Middelenmix en opgehaalde resultaten participatie

Overleg bestuur Raambuurtvereniging: Periodieke afstemming met 2 of meer bestuursleden, als klankbord en vertegenwoordiging van de ongeveer 180 leden in de Raambuurt.



Structureel (ongeveer twee keer per maand)



Overwegend positieve en constructieve feedback. Een wat uitgebreidere beschrijving van de reacties op deze is te vinden binnen de aanvullingen van de middelenmix

Overleg bewoonster woonboot: Het masterplan laten zien aan bewoonster en haar mening over het plan besproken.



Eenmalig



Positieve reactie, ook tegenover de invulling met hoge dichtheid en hoogte accenten. Bewoonster is blij dat er wat gaat gebeuren.

Enquête door BPD/LeClerq: Enquête om te peilen wat omwonenden het belangrijkste vinden bij de ontwikkeling van het nieuwe Senzora gebied, wat de belangrijkste redenen zouden zijn om in het Senzora gebied te willen wonen en welke faciliteiten men graag in het nieuwe gebied zou willen zien. Ruim 130 respondenten.



Eenmalig



Hoewel het Senzora terrein bij veel van de respondenten een nostalgisch gevoel oproept geven veel mensen toch ook wel aan behoefte te hebben aan een nieuwe woonfunctie op deze plek. Een wat uitgebreidere beschrijving van de reacties is te vinden binnen de aanvullingen van de middelenmix.

Dialogoavond Raambuurt: Reacties, wensen en suggesties verzamelen op het Masterplan. Hierbij is benadrukt dat de uitkomsten zorgvuldig worden meegewogen en meegenomen in de besluitvorming en mogelijk zullen leiden tot bijstelling of aanpassing in de uitwerking.



Eenmalig



Op de avond zelf werden vooral reacties geuit, over hoogte, parkeren en verkeersdichtheid. Bezoekers zijn actief aangespoord om contact op te nemen om hun opmerkingen/zorgen/suggesties te delen per mail, telefonisch of in een persoonlijk gesprek.

Lancering website nieuwbouw Senzora: Website met daarop het masterplan, de planningsagenda en uitnodigingen voor participatie momenten. Bij het lanceren van de website is ook kenbaar gemaakt hoe men kan reageren op de gepresenteerde plannen.



Structureel



Dialogoogavond direct omwonenden: Reacties, wensen en suggesties verzamelen op het Masterplan. Hierbij is benadrukt dat de uitkomsten zorgvuldig worden meegewogen en meegenomen in de besluitvorming en mogelijk zullen leiden tot bijstelling of aanpassing in de uitwerking.



Eenmalig



Op de avond zijn vergelijkbare reacties geuit met de Raambuurt dialogoogavond. Bezoekers zijn actief aangespoord om contact op te nemen om hun opmerkingen/zorgen/suggesties te delen per mail, telefonisch of in een persoonlijk gesprek.

Persoonlijke correspondentie/gesprekken naar aanleiding van bewonersbrieven, bewonersbijeenkomsten en website: In de maand april hebben ruim 25 mensen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om contact op te nemen om vragen/twijfels over de plannen te uiten.



Naar aanleiding van bewonersbijeenkomsten



Geluiden die omwonenden via hun mails en brieven lieten horen variëren van positief en blij verrast tot zeer bezorgd. Een wat uitgebreidere beschrijving van de reacties is te vinden binnen de aanvullingen van de middelenmix.

Overleg bewoner Buitengracht: Gesprek met bewoner aan de andere kant van het water, met direct zicht op de nieuwe hoogbouw.



Eenmalig



Ondanks kritische geluiden wel een positief gesprek. Bewoners hebben vol uitzicht op de plannen. Vinden het wel wat aan de hoge kant en de aantallen wat stevig, maar vinden de plannen wel mooi.

Senzora Expo: Presentatie van masterplan met panelen en maquette, in combinatie met openstelling van het Sensorapand, tentoonstelling over de geschiedenis van Senzora en expositie van kunstenaars



Weekenden van 23 april tot en met 26 juni 2022



Reacties waren overwegend positief echter was dit voor veel mensen de eerste keer dat zij kennismaakten met de plannen en is de feedback geuit dat mensen graag in een eerder stadium aangehaakt hadden willen worden.

Enquête door bewoners (Raambuurtvereniging): Enquête met als doel om te peilen hoe omwonenden staan tegenover het masterplan van het Senzora project, waar eventueel zorgen over bestaan en in welke mate mensen betrokken willen worden. Ruim 115 respondenten.



Eenmalig (15-04-2022/16-05-2022)



Respondenten toonden zich gemiddeld neutraal tot overwegend positief over het gepresenteerde masterplan voor het Senzora terrein. Wel kwam binnen deze enquête de zorg over de hoogte van de bouw naar voren. 89,7% van de respondenten heeft aangegeven graag betrokken te willen worden bij de invulling van het masterplan. Een wat uitgebreidere beschrijving van de reacties op deze enquête vind je onder deze tabel.

Bewonersbrieven: Brieven verzonden ter informatie over het vervolg van het project of om bewoners concreet uit te nodigen voor participatie momenten.



Structureel



De bewonersbrieven worden niet structureel gelezen en vaak over het hoofd gezien. Bovendien is de feedback geuit dat de brieven in een te klein gebied zijn verspreid.

Aanvullingen op de middelenmix

In de enquête wordt regelmatig genoemd dat de nieuwbouw moet passen bij het (industriële) karakter van de wijk. Mensen zien liever geen hoogbouw en spreken zorgen uit over een toenemende parkeerdruk. Voldoende ruimte voor openbaar groen is van belang. Ook wordt genoemd dat het leuk zou zijn als er ruimte komt voor kleinschalige, lokale ondernemers, bijvoorbeeld atelierruimtes en flexwerkplekken. Bij voorkeur geen horeca. Meer laadpalen voor elektrische auto's en eventueel een speelpark voor kinderen worden door velen genoemd als een plus. Factoren die het gebied voor huidige en toekomstige bewoners aantrekkelijk maken zijn de centrale ligging (dichtbij het centrum), het groen en het feit dat ze met plezier in de Raambuurt wonen en daar graag willen blijven. Verder geven omwonenden aan dat ze graag betrokken willen worden bij het proces van de planvorming en niet slechts bij het eindresultaat. De naam 'Senzora' mag volgens een meerderheid voor de wijk behouden blijven.



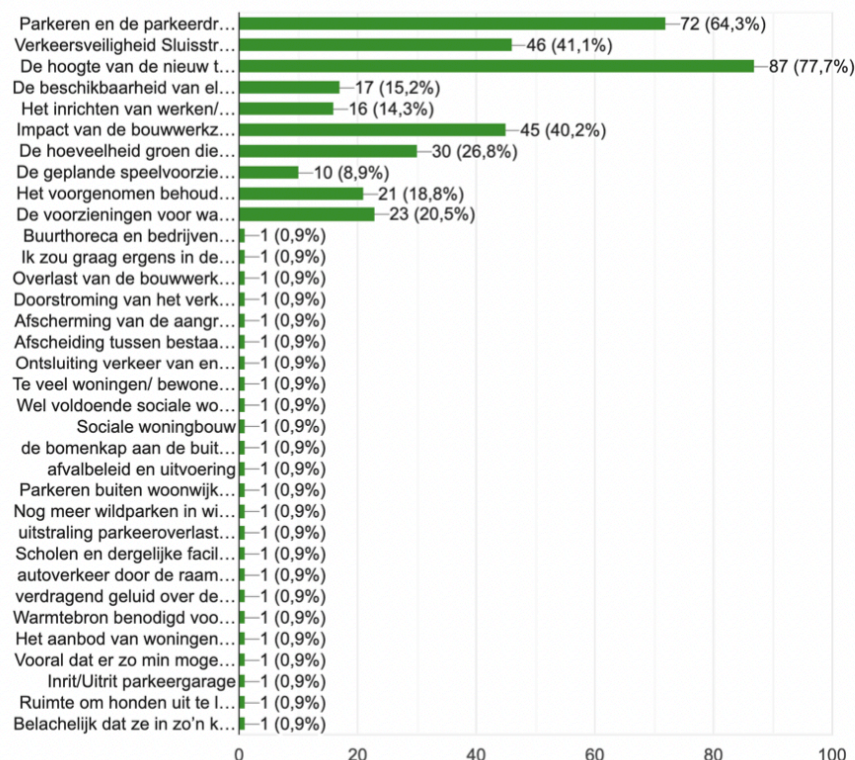
Het verspreidingsgebied van de BPD-enquête

Enquête door bewoners: Een groot deel van de respondenten geeft aan zich over één of meerdere aspecten van het plan zorgen te maken. Zoals onderstaande tabel laat zien zijn er echter ook een groot aantal onderwerpen waar nauwelijks tot geen bezorgdheid over bestaat.

Zijn er punten waar je je als buurtbewoner zorgen over maakt, naar aanleiding van de presentatie?

[Kopiëren](#)

112 antwoorden



Gesprekken met Raambuurtvereniging: Enkele suggesties vanuit de Raambuurt Vereniging zijn om huidige wijkbewoners voorrang te geven te verhuizen naar de nieuwbouw (voor betere integratie), om snelheidsbeperkende maatregelen in te voeren voor de Sluisstraat waar veel kinderen en ook fietsers komen en om omwonenden stap voor stap mee te nemen in de plannen omtrent de hoogte van de nieuwbouw. Om een oplossing te bieden aan het parkeer vraagstuk wordt geopperd dat gasten in de Brinkgarage en het Boreel kunnen parkeren. Bovendien biedt de vereniging hulp aan bij het voeren van gesprekken met bewoners.

Correspondentie met omwonenden: In reactie op de publieke presentatie van het masterplan hebben verschillende omwonenden per mail hun reactie gegeven. Hieronder volgt een opsomming van de dingen die door verschillende mensen zijn het meeste genoemd:

- Complimenten: het is een geslaagd en goed doordacht plan;
- Blij met behoud enkele historische panden;
- Vragen over schaduwwerking;
- Verwachte toename aantal schoolkinderen legt druk op aanwezige faciliteiten in de wijk, is hierover nagedacht?
- Vragen over afvalinzameling;
- Zorgen over toenemende parkeerdruk. Bestaande parkeergarages liggen volgens gemeentelijke parkeernorm te ver uit de richting;
- Vragen over deelmobiliteit, is het realistisch hiervan te verwachten dat het een oplossing biedt voor het parkeerprobleem?
- Hoogste 'accent' (flat) is te hoog, speelse afwerking i.p.v. plat dak helpt om het minder lomp te maken;
- Lever niet te veel aanvullende functies (horeca/kinderdagverblijf) omdat dit extra verkeersbewegingen veroorzaakt;
- Voeg voldoende kleur toe aan het ontwerp (geen grauwe woonblokken);
- Voldoende groen is belangrijk;
- Hou menselijke maat als maatstaf: probeer niet enkel te 'optimaliseren' en hoogbouw op te dringen. Eerder is aangegeven de hoogte van de huidige panden als maatstaf te nemen (6 verdiepingen), nu komt dit veel hoger uit;
- Meer voordeuren dan in eerste instantie besproken (130 i.p.v. 100);
- Op het moment van presenteren lijkt het masterplan al behoorlijk definitief, men had in een eerder stadium meegenomen willen worden;
- Behoeftte aan meer duidelijkheid over schadevergoeding in het geval van bouwschade;
- Gemoedelijke karakter van de wijk gaat verloren door verdichting en toenemende drukte.

Standpunten en aandachtspunten vanuit professionele betrokken actoren

Onderstaand overzicht geeft inzicht in alle gegeven adviezen, meningen en goedkeuringen van de verschillende betrokken actoren, welke als bouwstenen fungeren voor het aankomende proces. Per partij zijn de belangrijkste standpunten en/of aandachtspunten weergegeven, alsmede een overzicht van de 'middelen' waarop deze input is verzameld/het contact heeft plaatsgevonden.

SIED (Stichting industrieel erfgoed Deventer)

Standpunt

De SIED heeft haar waardering uitgesproken naar BPD en le Clercq, over het masterplan Sensora en hoe de reacties van de omgevingspartijen in het proces hun plaats hebben gekregen in het voorliggende masterplan.

Aandachtspunten

Beperk de historische verwijzingen in het plan niet alleen tot de twee gebouwen die blijven staan geef de architecten ook mee dat er stijkenmerken uit andere periodes te vinden zijn, zoals het wederopbouw complex aan de Bergsingel, naast het Sensora gebouw dat wel blijft staan, maar ook het voormalige woonhuis op het bastion uit eind 19e eeuw.

Handhaaf zo mogelijk achter het witte gebouw van drukkerij De Lange zo mogelijk (een deel van) het sheddak en de gietijzeren kolommen.

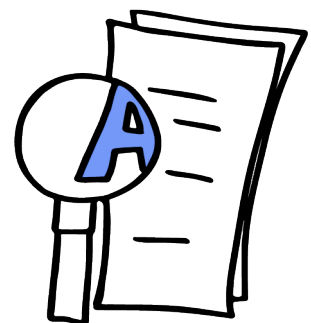
Breng, in overleg met de erfgoed partijen, de gevel van de drukkerij De Lange in oorspronkelijke metselwerk terug herstel mogelijke gevelteksten. De SIED beschikt over deskundigheid voor restauratie van gevelteksten e.d. en is bereid mee te werken.

Streef hergebruik van materialen na, waaronder gedenkstenen ea bijzondere gebouwdelen en mogelijk in combinatie met beeldende kunst in het gebied.

In het handelingsperspectief van 3A maart 2018 voor dit gebied is de paragraaf 3.4, Duurzaamheid, leidend voor de planuitwerking. De genoemde aspecten in het masterplan opgenomen" Bij de planuitwerking Q023) wordt de kennis bv. op het gebied circulair bouwen steeds groter. De SIED pleit er voor de laatste stand van deze kennis te verwerken.

Middelen

- Presentatie & dialoog schetsontwerp masterplan (21-4-2021)
- Presentatie & dialoog voorlopig ontwerp masterplan (23-11-2021)
- Presentatie & dialoog concept- masterplan (20-1-2022)
- Presentatie & dialoog eindconcept masterplan aan adviesraad monumenten & archeologie (20-4-2022)



De Bomenstichting

De bomenstichting heeft de bestaande beplanting op het Sensoraterrein geïnspecteerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de levensverwachting van alle populieren, linden en beuken zonder dat er sprake zou zijn van een ingreep, ten minste nog 20 jaar bedraagt. De verwachting is echter dat op basis van de bestaande plannen geen van deze bomen kans heeft de bouw en herontwikkeling te overleven. Dit heeft grote impact op de kwaliteit van de openbare ruimte en de rol die volwassen bomen van de eerste grootte daarin spelen.

De bomenstichting roept daarom op om in de plannen ruimte vrij te maken voor een boombeplantingspakket waardoor in een jaar of dertig een vergelijkbaar kronenvolume wordt gerealiseerd.

Middelen

- Overleg (19-7-2022);
- Tweemaal een rondgang over het Sensora terrein (26-8-2022 & 14-9-2022);
- Advies (26-9-2022).

PAR (Plan adviesraad)

Standpunt

De PAR heeft zich positief uitgesproken over de opzet van het masterplan en noemde daarbij specifiek blij te zijn met de parkeeroplossing en het zorgvuldige ontwerp van de stedelijke ruimte aan het water. Zodoende heeft PAR het College geadviseerd om in te stemmen met het masterplan, rekening houdend met de opmerkingen zoals hieronder beschreven.

Aandachtspunten

De aandachtspunten van de Planadviesraad concentreren zich rond het bolwerk en de twee hoogteaccenten aan de zuidkant. Het stedenbouwkundige volume, en daarmee de dichtheid, mag daarbij niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en in relatie tot de herkenbaarheid van de rand van de historische binnenstad. In het ontwerp van de woningen dient er dan ook rekening mee te worden gehouden dat dit voldoende aansluit bij de industriële sfeer. Qua bouwhoogte is het Pothoofd aan de andere kant van het water dus niet het juiste referentiepunt, aangezien dit zich buiten het bolwerk bevindt. Hoogteaccenten binnen het bolwerk dienen naar verhouding lager te zijn. Bovendien dient er voldoende ruimte te worden gegeven aan het groene bolwerk. Dit wil zeggen dat er zorgvuldig dient te worden nagedacht over de positionering van de hoogteaccenten ten opzichte van het groen en het water.

Middelen

- Toelichting proces en handelingsperspectief Sensora (31-3-2022);
- Presentatie masterplan (14-4-2022).

Hé hallo

Mail ons

p.schuldink@bpd.nl

cris@le-clercq.nl

info@jongehonden.com

En bekijk

www.nieuwbouw-senzora.nl



Wanneer er nog vragen of onduidelijkheden zijn,
laat het ons weten!

Jonge Honden
Berlijnplein 530A
3541 CN Utrecht

BPD
De Brand 30
3823 LK Amersfoort 7417 DA Deventer

Le Clercq
Mr. H.F. de Boerlaan 30