

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen masterplan Sensora
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2022-434
Datum B en W besluit : 24-05-2022
Team : DEV-PRO

Inleiding

De gemeente heeft in opdracht van Sensora een handelingsperspectief opgesteld. In dit door de gemeente vastgestelde handelingsperspectief zijn de richtinggevende kaders geformuleerd.

Te weten:

- * Door ontwikkelen in historisch perspectief
- * Industrieel bolwerk
- * Onderscheidend binnenstedelijk woonmilieu.

Na diverse ontwikkelingen en veelvuldig overleg zijn we nu toe aan de volgende stap: het door de raad laten vaststellen van het masterplan Sensora, dat de kaders voor de verdere uitwerking van het plan vastlegt. Dit masterplan sluit aan op de richtinggevende kaders van het handelingsperspectief.

Een masterplan dat twee gezichtsbepalende gebouwen behoudt en in ere herstelt. Het herstelt het oude straten- en stegenpatroon van het gebied. De herkenbaarheid van de bolwerken zoals die oorspronkelijk rond de stad tot stand zijn gekomen komt op een prima wijze weer terug in het masterplan. Een groen bolwerk dat openbaar toegankelijk is, evenals 2 nieuwe pleinen die toegevoegd worden. Er wordt een stedelijk en onderscheidend woonmilieu gemaakt met ca. 130 nieuwe woningen: bestaande uit appartementen en stadswoningen. Er komen sociale huurwoningen (20%), vrije sector middel dure huurwoningen (10-25%) en koopwoningen. (55-75%). De openbare ruimte is autoluw en wordt klimaatadaptief ingericht met aandacht voor een groene inrichting en wateropvang. Parkeren voor de bewoners vindt ondergronds plaats en er komt een duurzaam mobiliteitsplan met elektrische deelauto's.

Het masterplan is gestoeld op de historische identiteit, ondanks dat het geen beschermd stadsgezicht is en geen van de gebouwen de status hebben als monument. Er komt een nieuw stedelijk woonmilieu met aandacht voor en verwijzingen naar het verleden. Samengevat zijn de belangrijkste kenmerken:

- * Stedenbouw/openbare ruimte waarbij de oorspronkelijke lappendekenstructuur als identiteitsdrager wordt ingezet.
- * Groen/water door zichtbaar en bereikbaar maken van het bolwerk
- * Materialisatie/symboliek door verwijzing in naamgeving, behoud gedenksteden en robuuste materialen.
- * Architectuur waarbij zowel de nieuwbouw als de te behouden bestaande bebouwing exponenten zijn van het industriële verleden
- * De bouwlocatie wordt optimaal benut in het licht van de huidige woningbouwopgave van de stad en is een waardevolle kwalitatieve toevoeging voor de stad.

Als de raad het masterplan vaststelt, wordt het verder uitgewerkt met meerdere architecten tot een bouwplan en inrichtingsplan openbare ruimte, conform de diverse adviezen van de Adviesraad Monumenten, SIED en de PAR. En wordt er een bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsplan gemaakt dat aan de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Raadsvoorstel

1. Het "Masterplan Sensora" vast te stellen
2. De aandachtspunten bij de verdere uitwerking te betrekken

De raad wordt gevraagd het masterplan Sensora vast te stellen. Dit masterplan geeft de richtinggevende kaders weer voor de verdere uitwerking tot een bouwplan en een door de raad vast te stellen bestemmingsplan. Het masterplan is door de initiatiefnemers voorgelegd aan omwonenden, stakeholders en betrokken adviesraden voor reacties en advies. Over het algemeen zijn alle reacties en adviezen positief. Er is veel waardering voor het masterplan. In de reacties en adviezen zijn aandachtspunten benoemd voor de verdere uitwerking:

De aandachtspunten:

Voor de ontwerpers worden de volgende aandachtspunten mee gegeven door PAR, SIED en Adviesraad Monumenten:

- * Als eerste stap in de uitwerking van het masterplan wordt door de te kiezen architecten een stedenbouwkundig/architectonische uitwerking gemaakt die meer gedetailleerd de juiste positie, hoogte en hoogwaardige architectonische expressie van de nieuwbouw in beeld brengt en vastlegt. (De inzet van middelen als set backs, beëindiging van de hogere gebouwen en kappen worden daarbij verkend)
- * Aandacht voor het bolwerk in combinatie met groen en het appartementengebouw van 7 bouwlagen.
- * Voor de ontwerpers: neem de bouwkundige industriële ontwikkeling tot het begin van deze eeuw als inspiratie
- * Neem elementen zoals gevelstenen, maar ook (historische) naamgeving subtiel op in het ontwerp
- * Onderzoek of het sheddak en de gietijzeren kolommen achter het witte gebouw (gedeeltelijk) gehandhaafd kunnen worden;
- * Onderzoek of het oorspronkelijke metselwerk van het witte gebouw teruggebracht kan worden;
- * Streef hergebruik van materialen na. (Bijv. gedenkstenen, bijzondere gebouwdelen), maar ook subtiele verwijzingen naar naamgeving
- * Aandacht voor duurzaamheid en circulair bouwen.
- * Geef een eigentijdse invulling aan de ontwerpen. Door de omwonenden worden de volgende aandachtspunten meegegeven:
 - * Parkeren en parkeerdruk moet goed opgelost worden. Met name het bezoekers parkeren moet nog verder uitgewerkt worden;
 - * De hoogte van de appartementen (7 en 10 bouwlagen) mogen geen belemmering zijn voor bezonning en privacy.
 - * Aandacht voor verkeersintensiteit Sluisstraat.
 - * Aandacht voor impact sloop en bouwwerkzaamheden.
 - * Aandacht voor invulling functie Sensorapand
 - * Betrokkenheid bij vervolgproces.

Bovenstaande punten worden aan de initiatiefnemers meegegeven als richtinggevende aandachtspunten bij de uitwerking van de deelplannen en de inrichting van de openbare ruimte.

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het masterplan Sensora met de aandachtspunten voor de uitwerking kan voortvarend aan de diverse bouwplannen en inrichtingsplan voor de openbare ruimte verder gewerkt worden en een bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan voorbereid worden. Een bestemmingsplan dat voor vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Beoogd resultaat

Het masterplan Sensora is als volgt te vertalen:

Van een verlaten industrieterrein naar een nieuwe woonbuurt die haar historie verhaalt en zichtbaar maakt maar zichzelf ook als een vernieuwend en ambitieus woonmilieu presenteert met herstel van een groen en openbaar toegankelijk bolwerk en behoud van enkele kenmerkende panden en onderdelen van het industriële verleden van het gebied. In dit licht wordt de locatie optimaal benut voor de grote woningbouwopgave van de stad.

Kader

- * Handelingsperspectief Sensora (nota 2018-000808)
- * Woonvisie
- * Omgevingsvisie

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

- * Dit masterplan sluit goed aan bij het handelingsperspectief.
- * Met dit masterplan wordt een volgende stap gezet in de herontwikkeling van de locatie
- * Er komen ca. 130 woningen, die bijdragen aan de woningbouwopgave van Deventer
- * Het gesloten fabrieksterrein wordt een nieuwe woonwijk met nieuwe openbare ruimte en behoud van 2 bijzondere panden.
- * Het masterplan geeft de kaders voor de uitwerking met voldoende ruimte voor verdere kwalitatieve ontwerpen van zowel de openbare ruimte als de gebouwen

Tegen:

- * Als gemeente stellen we hoge eisen aan de ontwikkeling. Door rap stijgende bouwkosten ligt er veel druk bij de ontwikkelaars om de hoge kwaliteit waar te maken, maar ook om betaalbare woningen te bouwen. Er is een risico dat dit vertragend gaat werken.
- * Desalniettemin houden we vast aan de hoge kwaliteitseisen voor deze bijzondere locatie, maar het is een uitdaging om dit plan haalbaar te maken.
- * Dit masterplan is nog geen bouwplan. De uiteindelijke plankwaliteit bepaald door de kwaliteit van de architecten en de landschapsarchitect.

Betrokken partijen en participatie

Het masterplan is voor adviezen en reacties voorgelegd aan omwonenden, Adviesraad Monumenten, SIED, Bond Heemschut, Stichting Oud Deventer en de PAR. Op 7 april 2022 is er een dialoogavond geweest met de direct aanwonenden in het Sensorapand. Op 13 april 2022 is er een inloop middag en avond geweest voor een grotere groep omwonenden. De omwonenden zijn over het algemeen positief over het plan. Er is veel waardering voor de mogelijkheid om langs het water te kunnen wandelen, de pleinen en behoudt van het Sensorapand. Er zijn zorgen over de verkeersontsluiting via de Sluisstraat en eventuele parkeerdruk. Een enkeling heeft moeite met de 2 hoogteaccenten, Bij de uitwerking wil men graag zien of er schaduwwerking is en of er rekening kan worden gehouden met privacy en eventueel inkijk. Verder vragen ze aandacht voor eventuele overlast bij sloop en bouwen. De Adviesraad monumenten, SIED (en Bond Heemschut die achter het advies van SIED staat) en de PAR spreken hun waardering uit over het masterplan. Allen geven wel aandachtspunten aan voor de verdere uitwerking.

Financiële consequenties

De kosten van de gemeente worden via de intentieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemers.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het masterplan Sensora zullen de initiatiefnemers hun plannen verder uitwerken. Over de voortgang van de plannen zal de raad tussentijds geïnformeerd worden. Het op te stellen bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan zal voor vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

