

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Concernstaf

Onderwerp:

Vragen ex art 46 RvO-SP-Uitvoering motie Masterplan Senzora

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-03-2023
Notanummer	: 2023-228
Datum	: 7-03-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 2023-02-20 Vragen art 46 RvO - SP - Senzora.pdf,Antwoordbrief vragen ex art 46 RvO-SP-Uitvoering motie Masterplan Senzora.docx

Parafering

01-03-2023: Wethouder02-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 08-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 03-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

9-03-2023

B & W d.d.: 7-03-2023

Besluit

1. De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de SP-fractie vast te stellen
2. De beantwoording aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Per brief van 20 februari 2022 heeft Kees de Kok van de fractie van SP uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de uitvoering van de motie Masterplan Senzora. Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Kader

Argumenten voor en tegen

Financiële consequenties en dekking

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Schriftelijke vragen fractie SP ex Artikel 46 RvO - vragen inzake Senzora

Beantwoording: mondeling

In vervolg op de bespreking in de raadstafels over de herontwikkeling van het Senzora terrein van 11 en 18 januari jl. heeft de fractie van de SP een aantal vragen.

De Raadtafel is gehouden op verzoek van de SP en betrof vooral – maar niet uitsluitend - de opdracht van de raad aan het college (en in het verlengde daarvan de projectontwikkelaar) tot het voeren van een goed participatieproces (zie de motie 'Participatie-communicatie Masterplan Senzora van 13 juli 2022)

A. Vragen met betrekking tot voorwaardelijke goedkeuring Masterplan bij raadsbesluit 13 juli 2022

1. Is het B&W genoegzaam bekend dat de raad het Masterplan onder voorwaarden heeft goedgekeurd, middels de motie van 13 juli 2022 als ook de door de wethouder en projectontwikkelaar gedane toezeggingen en dat deze integraal zijn meegenomen in (en dus onlosmakelijk verbonden zijn aan) de gegeven goedkeuring?
2. Heeft de wethouder de projectontwikkelaar ingelicht met betrekking tot de inhoud en betekenis van het raadsbesluit en de daarmee voorwaardelijke goedkeuring van het Masterplan?
Zo ja:
 - a. Op welke manier is de projectontwikkelaar ingelicht en kan de raad hiervan de communicatie daaromtrent ontvangen en documenten?Zo nee:
 - b. Waarom niet?
3. Heeft de projectontwikkelaar op de opdracht van de raad en de voorwaardelijke goedkeuring gereageerd?
Zo ja:
 - a. Door wie en op welke wijze en
 - b. kan de raad de communicatie of documenten anderszins ontvangen?
4. Is het college van mening dat de projectontwikkelaar de opdracht van de raad tot heden heeft opgevolgd met begrip voor letter en geest van de motie en de voorwaardelijke goedkeuring van het Masterplan?
Zo ja:
 - a. Waar blijkt dat volgens het college uit?Zo nee:
 - b. Welke middelen of sancties staan de gemeente ter beschikking om de projectontwikkelaar hierop aan te spreken?
 - c. Is dit ook gebeurd en hoe en wanneer is dit gebeurd?

B. Invulling Masterplan

5. Acht het college zich voldoende geïnformeerd door de projectontwikkelaar over de opvolging en invulling van de opdracht van de raad met betrekking tot de invulling van het Masterplan door onder andere input uit een gedegen participatieproces?
Zo ja, kan het college aangeven:
 - a. welke informatie haar verder is verstrekt, behalve de summiere, niet geheel correcte informatie in het RIS?
 - b. hoe input verkregen uit het participatieproces haar heeft bereikt, anders dan welke via het RIS bekend is en deze delen met de raad?Zo nee:
 - c. Heeft het college de projectontwikkelaar hierop aangesproken?
 - d. Op welke manier en kan dit inzichtelijk gemaakt worden aan de raad?
 - e. Ziet het college een verband met de aanhoudende kritiek vanuit de bewoners?
6. In de plannen wordt gesproken over 7 en 10 woonlagen: wordt met de woonlagen het totale aantal bovengrondse bouwlagen bedoeld?
7. Het uitgangspunt bij de herontwikkeling was circa 100 woningen, zoals blijkt uit diverse documenten en vermeldingen op websites. Dit is door de projectontwikkelaar opgehoogd naar 131.
 - a. Stemt het college in met deze ophoging?
 - b. Zo ja, kan het college steekhoudend motiveren waarom? ('woningnood' lijkt ons niet steekhoudend: 31 woningen bovenop 100 is een groot verschil met lokaal grote consequenties. Op de totale woningopgave van Deventer, valt het aantal van 31 daarentegen weg als insignificant)

In ditzelfde kader dringen zich vragen op met betrekking tot de omgang met:

8. Hoogte:

Tijdens de Raadstafel van 29 juni betreft het college de hoogtes van de naastgelegen appartementencomplexen aan het Pothoofd als referentiepunten voor de hoogbouw op het Senzora-terrein.

- a. Is het college bekend met het PAR-advies dat hier een ander inzicht over geeft?
- b. Zo ja, wat vindt het college van het advies van de PAR (vijfde alinea op pagina 2 van dit advies)?

Toelichting: Het college heeft, kort voor de stemming over het Masterplan op 13 juli 2022 expliciet gesteld dat het Masterplan niet meer aangeeft dan de maximale contouren en niets vaststaat. Tijdens een FG-bijeenkomst is door omwonenden aan de projectontwikkelaar de vraag gesteld of woonlagen verplaatst konden worden. Hierop antwoordde de projectontwikkelaar dat dit niet kan, "want de hoogte staat vast" (!).

- c. Hoe kijkt het college naar deze uitspraak van de projectontwikkelaar in relatie tot de eerdere, bovenstaande, mededeling van de wethouder aan de raad?
- d. Volgt het antwoord van de projectontwikkelaar, volgens het college, de eisen gesteld door de raad?
 - i. Zo ja: Kan het college precies uitleggen hoe zij tot die conclusie komt?
 - ii. Zo niet: Welke acties richting projectontwikkelaar is het college voornemens te nemen om het standpunt te corrigeren?

9. Verkeersdruk:

Toelichting: Er worden in totaal een kleine 2.000 woningen in en rond de zuid/zuidoost kant van het centrum gebouwd met in onze ogen vooralsnog beperkte infrastructuur.

- a. Is het college bekend met de huidige en zeer regelmatige verkeersproblematiek op de wegen in de wijdere omtrek rond de Raambuurt?
- b. Is het college bekend met de verkeersproblematiek op en rond de Emmastraat en Kazernestraat?
Zo ja (9a & 9b):

- i. Hoe ziet het college dat het toevoegen van een aanzienlijk aantal voertuigbewegingen de problematiek in de praktijk niet significant gaat vergroten met betrekking tot vraag 9a en 9b?
- ii. Beschikt de gemeente over een integraal verkeerscirculatieplan, waarin alle nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen en doorgerekend voor de bijbehorende voertuigbewegingen en kan dit gedeeld worden met de raad?

Zo nee (9a & 9b):

- iii. Kan het college aangeven hoe zij vorm en inhoud wil geven aan het voorkomen van een verkeersinfarct met alle veiligheidsrisico's van dien?
- iv. Is het college met ons van mening dat het toevoegen van vele duizenden dagelijkse autobewegingen in een kwetsbaar gebied - waar zich nu al bij het minste of geringste een verkeersinfarct voordoet - een integraal plan vraagt?

10. Parkeerproblematiek:

Toelichting: In onze ogen, komt het college aan een aantal benodigde parkeerplaatsen van 103 voor 131 woningen, nota bene bij een relatief laag aantal sociale huurwoningen (20% i.p.v. bijna 30% gemiddeld), door 'creatief' gebruik van de parkeernormen vanuit 'technocratisch wensdenken'.

- a. In onze ogen is een lager dan gemiddeld aantal parkeerplaatsen alleen mogelijk bij een hoger percentage sociale huurwoningen. Hoe kijkt het college hiernaar?
- b. Komt een landelijk gemiddeld aantal van 1,26 voertuigen per huishouden (laatste cijfers CBS en AutoRAI m.b.t. 2022, inclusief bedrijfswagens, migranten auto's én deelauto's, maar exclusief bezoekersvoertuigen) bij 131 woningen niet uit op 165 voertuigen en dus 165 benodigde parkeerplaatsen, exclusief bezoekers?
- c. Geeft 165 auto's minus 103 parkeerplaatsen niet een tekort van 62 parkeerplaatsen?
- d. Levert het 'technocratisch' naar een ander antwoord toe rekenen, dan het berekende tekort van 62 parkeerplaatsen, in de praktijk een oplossing voor dit probleem?
- e. Wie draagt de kosten voor het oplossen voor dit probleem, indien de gemeente akkoord gaat met 103 parkeerplaatsen en later onontkoombaar geconfronteerd wordt met dit onvermijdelijke probleem: de gemeente (c.q. de belastingbetaler) óf de projectontwikkelaar?

11. Het (verticale) groen:

Toelichting: Het grotendeels zeer vitale groenpakket langs de singel/buitengracht lijkt te worden geruimd om plaats te maken voor de – zeker gerelateerd aan de binnenstad - kolossale woontorens.

- a. Is het college bekend dat er, landelijk en internationaal, sterk wordt aangedrongen op het behoud en versterken van stadsgroen t.b.v. een leefbaar stadsklimaat? (i.v.m. buffering en absorptie van hittestress en gifstoffen, etc.)
- b. Is het college bekend dat door omwonenden sterk wordt aangedrongen op het behoud van het groenpakket langs het water i.v.m. het behoud van een leefbaar stadsklimaat?
- c. Is het college bekend dat met moderne technieken op enkele meters afstand van oude bomen gebouwd kan worden?
- d. Is het college bereid om zich in te zetten voor de belangen van de bewoners én de stad, ook als dit kleine aanpassingen vereist in de plannen van de projectontwikkelaar, om zodoende de bomen te behouden? Zo niet: waarom niet?
- e. Is het college bekend met de uitspraak van projectontwikkelaar in de Raadtafel van 29 juni "... dat er geen noodzaak is de om de huidige bomen weg te halen voor bebouwing"?
- f. Is uitspraak van de projectontwikkelaar (zie 11.e) in ogen van het college medebepalend geweest voor het stemgedrag in de raad?
- g. Hoe ziet het college deze uitspraak van de projectontwikkelaar nu er - na vaststelling van het masterplan onder bijbehorende voorwaarden en toezeggingen – hier zonder overleg op terug lijkt te worden gekomen?
- h. Welke verklaring heeft het college voor het feit dat de projectontwikkelaar alle populieren op het bolwerk alsnog wil kappen in het licht van de eerdere uitspraken?
- i. Is het college bekend met de aalscholvers die huizen in de stadsbiotoop rond Sensora en is het aan het college bekend dat dit een beschermde vogelsoort betreft?

Toelichting: Tijdens de Raadtafel van 29 juni heeft de wethouder gezegd dat "de beeldbepalende bomen sowieso blijven staan". De wethouder heeft tijdens dezelfde Raadtafel aangegeven haar "uiterste best te doen om bomen te behouden".

- j. Kan wethouder precies aangeven wat zij verstaat onder beeldbepalende bomen en om welke bomen op het Sensora-terrein het gaat?
- k. Welke acties heeft de wethouder ondernomen of worden nog ondernomen (anders dan reeds afgedwongen op initiatief van omwonenden) om haar toezegging gestand te doen?
- l. Was het, naar kennis van het college, de projectontwikkelaar op het moment van inspreken al duidelijk, of had hem duidelijk kunnen zijn, welke bomen wel of niet gehandhaafd konden blijven?
- m. Onderschrijft het college de uitspraak van de projectontwikkelaar dat "het Handelingsperspectief uitgaat van kap van de populieren op het bolwerk"?
 - i. Zo ja, kan zij aangeven waar dat staat?
 - ii. Zo nee, wat vindt zij van deze uitlating en hoe verklaart zij deze?
- n. Kan het college instemmen met de plannen van de projectontwikkelaar om de gezonde volwassen bomen op het bolwerk te kappen, en zo ja, wat is de dwingende reden?
- o. Wat is het standpunt van het college t.a.v. de bomen nu zelfs uit het advies van de Deventer Bomenstichting blijkt dat "de levensverwachting ten minste nog 20 jaar bedraagt" (anders dan de "5 tot 10 jaar" die zij in een van de Raadstafels noemde)?
- p. Kan het college uitleggen waarom er op 30 december voor de bomen op het aangrenzende Sluiskwartier een kapvergunning is aangevraagd en waarom deze vervolgens weer is ingetrokken, zoals afgelopen zomer ook al voor het Sensora- terrein?
- q. Staat het college open voor adviezen van onafhankelijke, externe partijen (zoals de Bomenstichting Nederland en klimaatexperts) en is zij bereid deze onafhankelijke partijen te betrekken bij de uitwerking van het Masterplan?

12. Omwonenden:

- a. In onze ogen is het overgrote deel van de omwonenden niet tijdig betrokken in het participatieproces, maar is het aan het college bekend dat het Sluiskwartier nog steeds niet actief wordt betrokken door de projectontwikkelaar?
- b. Is het college niet ook van mening dat dit inwoners zijn van dezelfde buurt als het Sensora-terrein, namelijk de Raambuurt?

Zo ja:

 - i. Is het college van mening dat deze omwonenden ook betrokken moeten worden bij het participatieproces?

- ii. Kan het college uitleggen waarom deze direct omwonenden niet zijn betrokken?
- iii. Wat gaat het college doen om deze omwonenden alsnog door de projectontwikkelaar hierbij te laten betrekken?
- c. Kan het college verklaren/aangeven waarom van de pakweg 2.500 directe Sensora-omwonenden er minder dan 400 zijn benaderd (waarvan een groot deel slechts door toedoen van Raambuurt bewoners i.p.v. door de projectontwikkelaar), terwijl in een vergelijkbaar project in onze stad ruim 3.000 huishoudens zijn benaderd in de wijde omtrek van dat project?
- d. Kan het college aangeven waarom zij het deze ene projectontwikkelaar toestaat dat deze inzette op minder dan 'minimale participatie' (nm. 2 jaar met 2 burgers, nota bene onder embargo...!?) en daarna wederom op participatie met minimale focusgroepen, wederom met poging tot geheimhouding, waarop gesolliciteerd moest worden met motivatie (!?), terwijl andere projectontwikkelaars in de stad dit anders, uitvoeriger en transparanter aanpakken?

13. Herstel Bolwerk:

- a. Betreft het 'herstel' van het Bolwerk feitelijk niet een uitbreiding, waartoe enkele honderden m² oppervlaktewater gedempt zal moeten worden?
- b. Wat is de noodzaak tot uitbreiding van het bolwerk, anders dan om plaats te maken voor de - voor de binnenstad kolossale – woontoren?
- c. Heeft de gemeente een analyse gemaakt/laten maken van het effect op de waterhuishouding c.q. het waterbergende vermogen? Zo ja, kan deze gedeeld worden met de raad?
- d. Indien, na een in alle redelijkheid uitgevoerd participatieproces (zoals bij de Tapijfabriek), de invulling van de plannen anders wordt dan nu gepresenteerd en bijv. het Bolwerk niet hoeft te worden uitgebreid, is er dan nog een 'noodzaak' om het verticale groen neer te halen?
- e. Kan en mag het Bolwerk uitgebreid worden ten koste van de nu aanwezige stadsbiotoop, nu blijkt dat er beschermde vogelsoorten huizen in het (verticale) groen rond het Sensora-terrein en met name op de plek van de uitbreiding van het bolwerk?

C. Omgang met overige zaken

1. Kan het college verklaren waarom, als het Handelingsperspectief - zoals de projectontwikkelaar in de Raadstafel van 29 juni heeft aangegeven - "tot het einde als kader heeft gediend voor het masterplan", er dan zoveel zaken uit het Handelingsperspectief volledig haaks staan op wat er in het masterplan is meegenomen, indien we de onlosmakelijk aan de goedkeuring verbonden voorwaarden niet mee zouden nemen? (Zaken als bijvoorbeeld bouwhoogte (impliciet, maar duidelijk vermeldt), groen- c.q. bomenbehoud, behoud erfgoed enz.)

Toelichting: Het college is ongetwijfeld bekend met het feit dat de overheid geen stuiver van zichzelf heeft en slechts de afdrachten van haar burgers en bedrijven beheert, die de overheid verstandig dient te besteden ten behoeve van – juist! - de burgers en bedrijven.

2. Is het college ermee bekend dat winstmaximalisatie door een projectontwikkelaar géén verantwoordelijkheid is van het gemeentebestuur?
3. Hoe verklaart het college in dit licht de klaarblijkelijke voorkeurspositie van een willekeurige projectontwikkelaar?

Toelichting: De wethouder heeft bij herhaling als argument aangevoerd dat er veel onmogelijkheden zijn in verband met de wens tot het realiseren van 'goedkopere' (= midden-dure) segment van woningen.

4. Voert de projectontwikkelaar een 'open boek' richting gemeente, waarin kosten en opbrengstprognoses worden aangegeven, of gaat het college uit van uitspraken van de projectontwikkelaar, waarbij geen onderbouwing is gevraagd?
5. Zo er wél een open boek gevoerd wordt, kan het college deze of een analyse daarvan delen met de raad?
6. Zo er geen open boek gevoerd wordt, heeft het college dan de vakinhoudelijk voldoende sterke ondersteuning in huis om zelfstandig een kundig oordeel te vormen rond kosten, opbrengsten e.d. en daarmee van de (on)mogelijkheden binnen het project en zo ja, kan de bijbehorende analyse gedeeld worden met de raad?

Toelichting: Het college is zich er ongetwijfeld van bewust dat alle omwonenden vóór herontwikkeling van het Senzora-terrein zijn, echter mét respect voor de gevestigde belangen van omwonenden, de binnenstad en stadsbiotopen in overeenstemming met de eisen van de raad aan de uiteindelijke invulling van het masterplan.

7. Is het college ermee bekend dat omwonenden zich, ondanks ruim 2 jaar informatieachterstand, vrij snel en goed georganiseerd hebben in een vereniging met ruim 100 leden en ruim 500 volgers op FB?
8. Kan het college aangeven waarom zij niet in staat lijkt de belangen van haar inwoners, van de binnenstad (ons handelsmerk!) en van de steeds belangrijker wordende stadsbiotopen, minimaal op gelijke voet mee te laten wegen met het belang van de projectontwikkelaar (welks - terecht vanuit de projectontwikkelaarsoptiek - slechts winstmaximalisatie inhoudt; zie ook vraag C2)?
9. Is het college bekend met de term 'belangenverstrengeling' c.q. de 'schijn van belangenverstrengeling' en welke waarde hieraan wordt toegekend in juridische zin?
10. Is het college ermee bekend dat omwonenden zich voorbereiden op juridische procedures en dat dergelijke procedures, tot aan de Raad van State, de gemeente veel tijd en geld kosten?
11. Beschouwt het college dergelijke kosten – nota bene in het belang van een commerciële partij – als een aanvaardbare besteding van het gemeenschapsgeld?
12. Beschouwt het college de huidige gekozen ramkoers, die slechts de belangen van één commerciële partij dient en geen enkel aanwijsbaar voordeel biedt aan bewoners, binnenstad of stadsklimaat, als de beste weg naar een succesvolle herinrichting van het Senzora-terrein?
 - a. Zo ja, kan het college uitleggen waarom het deze ramkoers verkiest bij alleen dit project en wiens of welk belang hiermee gediend is?
 - b. Zo nee, wat gaat het college eraan doen om te voorkomen dat de gekozen ramkoers gaat leiden tot hoge kosten voor de gemeente (belastingbetaler) en tijdsverlies?

Kees de Kok, SP

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fractie van SP
t.a.v. dhr. K. de Kok
Interne Post

2023-228
kenmerk

uw referentie

7 maart 2023
datum

S. van der Putt
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte meneer De Kok,

In uw brief van 20 februari jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de uitvoering van de motie Masterplan Senzora. Ons antwoord is als volgt.

A. Vragen met betrekking tot voorwaardelijke goedkeuring Masterplan bij raadsbesluit 13 juli 2022

Vraag 1

Is het B&W genoegzaam bekend dat de raad het Masterplan onder voorwaarden heeft goedgekeurd, middels de motie van 13 juli 2022 als ook de door de wethouder en projectontwikkelaar gedane toezeggingen en dat deze integraal zijn meegenomen in (en dus onlosmakelijk verbonden zijn aan) de gegeven goedkeuring?

Antwoord

Nee, de raad heeft het masterplan vastgesteld met aandachtspunten voor verdere uitwerking. Daarnaast heeft de raad een motie aangenomen en heeft de wethouder enkele toezeggingen gedaan die het college uitvoert in overleg en samenwerking met de projectontwikkelaar.

Vraag 2

Heeft de wethouder de projectontwikkelaar ingelicht met betrekking tot de inhoud en betekenis van het raadsbesluit en de daarmee voorwaardelijke goedkeuring van het Masterplan? Zo ja:

- a. Op welke manier is de projectontwikkelaar ingelicht en kan de raad hiervan de communicatie daaromtrent ontvangen en documenten? Zo nee:
- b. Waarom niet?

Antwoord

Zie antwoord vraag 1.

Vraag 3

Heeft de projectontwikkelaar op de opdracht van de raad en de voorwaardelijke goedkeuring gereageerd? Zo ja:

- a. Door wie en op welke wijze en
- b. kan de raad de communicatie of documenten anderszins ontvangen?

Antwoord

Zie antwoord vraag 1.

Vraag 4

Is het college van mening dat de projectontwikkelaar de opdracht van de raad tot heden heeft opgevolgd met begrip voor letter en geest van de motie en de voorwaardelijke goedkeuring van het Masterplan? Zo ja:

- a. Waar blijkt dat volgens het college uit? Zo nee:
- b. Welke middelen of sancties staan de gemeente ter beschikking om de projectontwikkelaar hierop aan te spreken?
- c. Is dit ook gebeurd en hoe en wanneer is dit gebeurd?

Antwoord

De gemeente en de projectontwikkelaar hebben zeer regelmatig contact en overleg over de verdere uitwerking en de participatie zodat dit op een goede manier vorm krijgt. Het is uiteindelijk aan het college en de raad om de resultaten hiervan te beoordelen bij het behandelen van het bestemmingsplan.

B. Invulling Masterplan

Vraag 5

Acht het college zich voldoende geïnformeerd door de projectontwikkelaar over de opvolging en invulling van de opdracht van de raad met betrekking tot de invulling van het Masterplan door onder andere input uit een gedegen participatieproces?

Zo ja, kan het college aangeven:

- a. welke informatie haar verder is verstrekt, behalve de summiere, niet geheel correcte informatie in het RIS?
- b. hoe input verkregen uit het participatieproces haar heeft bereikt, anders dan welke via het RIS bekend is en deze delen met de raad? Zo nee:
- c. Heeft het college de projectontwikkelaar hierop aangesproken?
- d. Op welke manier en kan dit inzichtelijk gemaakt worden aan de raad?
- e. Ziet het college een verband met de aanhoudende kritiek vanuit de bewoners?

Antwoord

Ja, het college voelt zich voldoende geïnformeerd door de projectontwikkelaar over de verdere uitwerking en de participatie. Conform de motie worden alle relevante stukken en verslagen aangeboden aan de raad en geplaatst in het RIS. Het college deelt niet uw mening dat sprake is van summiere informatie.

Vraag 6

In de plannen wordt gesproken over 7 en 10 woonlagen: wordt met de woonlagen het totale aantal bovengrondse bouwlagen bedoeld?

Antwoord

De in het masterplan genoemde bouwlagen zijn gerekend vanaf de begane grond / maaiveld.

Vraag 7

Het uitgangspunt bij de herontwikkeling was circa 100 woningen, zoals blijkt uit diverse documenten en vermeldingen op websites. Dit is door de projectontwikkelaar opgehoogd naar 131.

- a. Stemt het college in met deze ophoging?
- b. Zo ja, kan het college steekhoudend motiveren waarom? ('woningnood' lijkt ons niet steekhoudend: 31 woningen bovenop 100 is een groot verschil met lokaal grote consequenties. Op de totale woningopgave van Deventer, valt het aantal van 31 daarentegen weg als insignificant)

Antwoord

In het Handelingsperspectief zijn het aantal te realiseren woningen niet benoemd en in het Masterplan is een indicatief woonprogramma opgenomen:

Indicatief woningbouwprogramma:

- circa 90 appartementen bestaande uit sociale huur, middeldure huur en koopappartementen
- circa 40 stadswoningen

Vraag 8

Hoogte:

Tijdens de Raadstafel van 29 juni betreft het college de hoogtes van de naastgelegen appartementencomplexen aan het Pothoofd als referentiepunten voor de hoogbouw op het Senzora-terrein.

- a. Is het college bekend met het PAR-advies dat hier een ander inzicht over geeft?
- b. Zo ja, wat vindt het college van het advies van de PAR (vijfde alinea op pagina 2 van dit advies)?
Toelichting: Het college heeft, kort voor de stemming over het Masterplan op 13 juli 2022 expliciet gesteld dat het
- c. Masterplan niet meer aangeeft dan de maximale contouren en niets vaststaat. Tijdens een FG-bijeenkomst is door omwonenden aan de projectontwikkelaar de vraag gesteld of woonlagen verplaatst konden worden. Hierop antwoordde de projectontwikkelaar dat dit niet kan, "want de hoogte staat vast" (!).
- d. Hoe kijkt het college naar deze uitspraak van de projectontwikkelaar in relatie tot de eerdere, bovenstaande, mededeling van de wethouder aan de raad?
- e. Volgt het antwoord van de projectontwikkelaar, volgens het college, de eisen gesteld door de raad?
 - I. Zo ja: Kan het college precies uitleggen hoe zij tot die conclusie komt?
 - II. Zo niet: Welke acties richting projectontwikkelaar is het college voornemens te nemen om het standpunt te corrigeren?

Antwoord

Bij het vaststellen van het Masterplan heeft de raad alle relevante adviezen die waren bijgevoegd, zoals die van de PAR, kunnen meewegen. Het Masterplan met de opdracht voor verdere uitwerking is het kader dat de raad heeft meegegeven voor de fase waarin we nu zitten. De raad krijgt aan het eind van deze fase het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd en kan dan de uitwerking en participatie beoordelen. De PAR zal dan ook met een advies komen dat de raad kan betrekken bij die afweging.

Zoals ook is aangegeven door de portefeuillehouder bij de behandeling in de raad van het Masterplan, zal uit de verdere uitwerking moeten blijken welke hoogte passend is.

Vraag 9

Verkeersdruk:

Toelichting: Er worden in totaal een kleine 2.000 woningen in en rond de zuid/zuidoost kant van het centrum gebouwd met in onze ogen vooralsnog beperkte infrastructuur.

- a. Is het college bekend met de huidige en zeer regelmatige verkeersproblematiek op de wegen in de wijdere omtrek rond de Raambuurt?
- b. Is het college bekend met de verkeersproblematiek op en rond de Emmastraat en Kazernestraat? Zo ja (9a & 9b):
 - I. Hoe ziet het college dat het toevoegen van een aanzienlijk aantal voertuigbewegingen de problematiek in de praktijk niet significant gaat vergroten met betrekking tot vraag 9a en 9b?
 - II. Beschikt de gemeente over een integraal verkeerscirculatieplan, waarin alle nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen en doorgerekend voor de bijbehorende voertuigbewegingen en kan dit gedeeld worden met de raad? Zo nee (9a & 9b):
 - III. Kan het college aangeven hoe zij vorm en inhoud wil geven aan het voorkomen van een verkeersinfarct met alle veiligheidsrisico's van dien?
 - IV. Is het college met ons van mening dat het toevoegen van vele duizenden dagelijkse autobewegingen in een kwetsbaar gebied - waar zich nu al bij het minste of geringste een verkeersinfarct voordoet - een integraal plan vraagt?

Antwoord

Bij de uitwerking van het masterplan naar een bestemmingsplan, wordt op de gebruikelijke manier door de gemeente omgegaan met het bepalen van de toename van verkeersdruk en het beantwoorden van de vraag of de wegen deze toename aankunnen. Dit gebeurt op basis van bestaand beleid dat eerder is vastgesteld door de gemeenteraad. Ook is de verkeerintensiteit genoemd als aandachtspunt bij de verdere uitwerking, m.n. die van de Sluisstraat. Daarnaast is verkeer, bereikbaarheid en parkeren onderwerp van gesprek in het participatietraject. De uitkomsten kunt u als raad beoordelen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college erkent dat met het realiseren van de woningbouwambities van Deventer er veel woningen bijkomen. Dit vraagt inderdaad om opnieuw te kijken naar de infrastructuur en daarom wordt de visie hoofdwegenstructuur herijkt.

Vraag 10

Parkeerproblematiek:

Toelichting: In onze ogen, komt het college aan een aantal benodigde parkeerplaatsen van 103 voor 131 woningen, nota bene bij een relatief laag aantal sociale huurwoningen (20% i.p.v. bijna 30% gemiddeld), door 'creatief' gebruik van de parkeernormen vanuit 'technocratisch wensdenken'.

- a. In onze ogen is een lager dan gemiddeld aantal parkeerplaatsen alleen mogelijk bij een hoger percentage sociale huurwoningen. Hoe kijkt het college hiernaar?
- b. Komt een landelijk gemiddeld aantal van 1,26 voertuigen per huishouden (laatste cijfers CBS en AutoRAI m.b.t. 2022, inclusief bedrijfswagens, migranten auto's én deelauto's, maar exclusief bezoekersvoertuigen) bij 131 woningen niet uit op 165 voertuigen en dus 165 benodigde parkeerplaatsen, exclusief bezoekers?
- c. Geeft 165 auto's minus 103 parkeerplaatsen niet een tekort van 62 parkeerplaatsen?
- d. Levert het 'technocratisch' naar een ander antwoord toe rekenen, dan het berekende tekort van 62 parkeerplaatsen, in de praktijk een oplossing voor dit probleem?
- e. Wie draagt de kosten voor het oplossen voor dit probleem, indien de gemeente akkoord gaat met 103 parkeerplaatsen en later onontkoombaar geconfronteerd wordt met dit onvermijdelijke probleem: de gemeente (c.q. de belastingbetaler) óf de projectontwikkelaar?

Antwoord

Bij de uitwerking van het masterplan naar een bestemmingsplan, wordt op de gebruikelijke manier door de gemeente omgegaan met het bepalen van de benodigde parkeerplekken en het bepalen hoe en waar die worden gerealiseerd. Dit gebeurt op basis van bestaand beleid dat door de raad is vastgesteld. Daarnaast is parkeren genoemd als aandachtspunt en is gevraagd om bezoekersparkeren nader uit te werken. Parkeren is ook onderwerp van gesprek in het participatietraject. De uitkomsten kunt u als raad beoordelen bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Vraag 11

Het (verticale) groen:

Toelichting: Het grotendeels zeer vitale groenpakket langs de singel/buitengracht lijkt te worden geruimd om plaats te maken voor de – zeker gerelateerd aan de binnenstad - kolossale woontorens.

- a. Is het het college bekend dat er, landelijk en internationaal, sterk wordt aangedrongen op het behoud en versterken van stadsgroen t.b.v. een leefbaar stadsklimaat? (i.v.m. buffering en absorptie van hittestress en gifstoffen, etc.)
- b. Is het college bekend dat door omwonenden sterk wordt aangedrongen op het behoud van het groenpakket langs het water i.v.m. het behoud van een leefbaar stadsklimaat?
- c. Is het college bekend dat met moderne technieken op enkele meters afstand van oude bomen gebouwd kan worden?
- d. Is het college bereid om zich in te zetten voor de belangen van de bewoners én de stad, ook als dit kleine aanpassingen vereist in de plannen van de projectontwikkelaar, om zodoende de bomen te behouden?
Zo niet: waarom niet?
- e. Is het college bekend met de uitspraak van projectontwikkelaar in de Raadtafel van 29 juni "... dat er geen noodzaak is de om de huidige bomen weg te halen voor bebouwing"?
- f. Is uitspraak van de projectontwikkelaar (zie 11.e) in ogen van het college medebepalend geweest voor het stemgedrag in de raad?
- g. Hoe ziet het college deze uitspraak van de projectontwikkelaar nu er - na vaststelling van het masterplan onder bijbehorende voorwaarden en toezeggingen – hier zonder overleg op terug lijkt te worden gekomen?
- h. Welke verklaring heeft het college voor het feit dat de projectontwikkelaar alle populieren op het bolwerk alsnog wil kappen in het licht van de eerdere uitspraken?
- i. Is het college bekend met de aalscholers die huizen in de stadsbiotoop rond Senzora en is het aan het college bekend dat dit een beschermde vogelsoort betreft? Toelichting: Tijdens de Raadtafel van 29 juni heeft de wethouder gezegd dat "de beeldbepalende bomen sowieso blijven staan". De wethouder heeft tijdens dezelfde Raadtafel aangegeven haar "uiterste best te doen om bomen te behouden".
- j. Kan wethouder precies aangeven wat zij verstaat onder beeldbepalende bomen en om welke bomen op het Senzora-terrein het gaat?
- k. Welke acties heeft de wethouder ondernomen of worden nog ondernomen (anders dan reeds afgedwongen op initiatief van omwonenden) om haar toezegging gestand te doen?
- l. Was het, naar kennis van het college, de projectontwikkelaar op het moment van inspreken al duidelijk, of had hem duidelijk kunnen zijn, welke bomen wel of niet gehandhaafd konden blijven?
- m. Onderschrijft het college de uitspraak van de projectontwikkelaar dat "het Handelingsperspectief uitgaat van kap van de populieren op het bolwerk"?
 - I. Zo ja, kan zij aangeven waar dat staat?
 - II. Zo nee, wat vindt zij van deze uitspraak en hoe verklaart zij deze?
- n. Kan het college instemmen met de plannen van de projectontwikkelaar om de gezonde volwassen bomen op het bolwerk te kappen, en zo ja, wat is de dwingende reden?

- o. Wat is het standpunt van het college t.a.v. de bomen nu zelfs uit het advies van de Deventer Bomenstichting blijkt dat "de levensverwachting ten minste nog 20 jaar bedraagt" (anders dan de "5 tot 10 jaar" die zij in een van de Raadstafels noemde)?
- p. Kan het college uitleggen waarom er op 30 december voor de bomen op het aangrenzende Sluiskwartier een kapvergunning is aangevraagd en waarom deze vervolgens weer is ingetrokken, zoals afgelopen zomer ook al voor het Senzora- terrein?
- q. Staat het college open voor adviezen van onafhankelijke, externe partijen (zoals de Bomenstichting Nederland en klimaatexperts) en is zij bereid deze onafhankelijke partijen te betrekken bij de uitwerking van het Masterplan?

Antwoord

Het college erkent het belang van groen in de stad en dus ook in het plan voor Senzora. In het masterplan is aangegeven welke bomen gekapt worden, behouden blijven en nieuw aangeplant worden. Er worden 8 bomen gekapt en er worden ca. 40 nieuwe bomen geplant. Bij het bolwerk blijven een aantal beeldbepalende bomen behouden.

Bij het uitwerken van het masterplan naar het bestemmingsplan is ook aandacht voor groen en ecologie, klimaatadaptief ontwerpen en natuur inclusief bouwen. Ecologische en natuurwaarden worden onderzocht. Bomen en groen zijn ook onderwerp in het participatieproces. De bomenstichting heeft advies uitgebracht dat ook naar de raad is gestuurd.

Er zal een plan voor de inrichting van de openbare ruimte worden gemaakt waarin de hiervoor genoemde beeldbepalende bomen hun plek behouden, maar waarbij ook zeker rekening wordt gehouden met klimaatadaptief ontwerpen en er meer groen zal zijn dan in de huidige situatie. Onze vaste adviespartijen zoals de bomenstichting worden daarbij betrokken.

Antwoord 11p

De kapvergunning voor het Sluiskwartier is niet ingetrokken, de behandeltermijn is verlengd.

Vraag 12

Omwonenden:

- a. In onze ogen is het overgrote deel van de omwonenden niet tijdig betrokken in het participatieproces, maar is het aan het college bekend dat het Sluiskwartier nog steeds niet actief wordt betrokken door de projectontwikkelaar?
- b. Is het college niet ook van mening dat dit inwoners zijn van dezelfde buurt als het Senzora-terrein, namelijk de Raambuurt? Zo ja:
 - I. Is het college van mening dat deze omwonenden ook betrokken moeten worden bij het participatieproces?
 - II. Kan het college uitleggen waarom deze direct omwonenden niet zijn betrokken?
 - III. Wat gaat het college doen om deze omwonenden alsnog door de projectontwikkelaar hierbij te laten betrekken?
- c. Kan het college verklaren/aangeven waarom van de pakweg 2.500 directe Senzora-omwonenden er minder dan 400 zijn benaderd (waarvan een groot deel slechts door toedoen van Raambuurt bewoners i.p.v. door de projectontwikkelaar), terwijl in een vergelijkbaar project in onze stad ruim 3.000 huishoudens zijn benaderd in de wijde omtrek van dat project?
- d. Kan het college aangeven waarom zij het deze ene projectontwikkelaar toestaat dat deze inzette op minder dan 'minimale participatie' (nm. 2 jaar met 2 burgers, nota bene onder embargo...!?) en daarna wederom op participatie met minimale focusgroepen, wederom met poging tot geheimhouding, waarop gesolliciteerd moest worden met motivatie (!?), terwijl andere projectontwikkelaars in de stad dit anders, uitvoeriger en transparanter aanpakken?

Antwoord

In aanloop naar het vaststellen van het masterplan zijn omwonenden betrokken. Het college heeft net als de raad kennisgenomen van het feit dat een aantal omwonenden vindt dat zij niet tijdig betrokken zijn. Naar aanleiding hiervan is door de raad een motie over participatie aangenomen bij het vaststellen van het masterplan voor Senzora. Vervolgens is een participatieplan opgesteld dat sinds november 2022 wordt uitgevoerd. De ontwikkelaar voert dit sinds november 2022 zo goed mogelijk uit. De gemeente is ook betrokken bij het participatietraject. De portefeuillehouder heeft overleg gehad met de Stichting Belangen Behartiging Omwonenden Senzora.

Zoals u in het participatieplan kunt lezen wordt er zowel gewerkt met kleinere focusgroepen als met bredere dialoogbijeenkomsten. Het college herkent niet uw beeld van een minimale of te beperkte participatie. Participatietrajecten worden door initiatiefnemers vormgegeven en uitgevoerd en kunnen sterk verschillen per project. Uiteindelijk weegt de gemeenteraad de inbreng vanuit belanghebbenden bij de besluitvorming.

Vraag 13

Herstel Bolwerk:

- a. Betreft het 'herstel' van het Bolwerk feitelijk niet een uitbreiding, waartoe enkele honderden m² oppervlaktewater gedempt zal moeten worden?
- b. Wat is de noodzaak tot uitbreiding van het bolwerk, anders dan om plaats te maken voor de - voor de binnenstad kolossale – woontoren?
- c. Heeft de gemeente een analyse gemaakt/laten maken van het effect op de waterhuishouding c.q. het waterbergende vermogen? Zo ja, kan deze gedeeld worden met de raad?
- d. Indien, na een in alle redelijkheid uitgevoerd participatieproces (zoals bij de Tapijtfabriek), de invulling van de plannen anders wordt dan nu gepresenteerd en bijv. het Bolwerk niet hoeft te worden uitgebreid, is er dan nog een 'noodzaak' om het verticale groen neer te halen?
- e. Kan en mag het Bolwerk uitgebreid worden ten koste van de nu aanwezige stadsbiotoop, nu blijkt dat er beschermde vogelsoorten huizen in het (verticale) groen rond het Senzora-terrein en met name op de plek van de uitbreiding van het bolwerk?

Antwoord

Bij het vaststellen van het Masterplan heeft de raad voor de verdere uitwerking ook het bolwerk in combinatie met groen en het appartementengebouw van 7 woonlagen, als aandachtspunt meegegeven. Het herstel van het bolwerk heeft een cultuurhistorische waarde en maakt het bijvoorbeeld mogelijk om een wandelroute langs het water aan te leggen wat de kwaliteit en leefbaarheid voor de buurt versterkt.

Benodigde studies mbt de waterhuishouding die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan zullen tzt bij de stukken voor het bestemmingsplan worden gevoegd. Ook ecologische en natuurwaarden worden onderzocht in het nu lopende proces voor het opstellen van een bestemmingsplan.

C. Omgang met overige zaken

Vraag 1

Kan het college verklaren waarom, als het Handelingsperspectief - zoals de projectontwikkelaar in de Raadstafel van 29 juni heeft aangegeven - "tot het einde als kader heeft gediend voor het masterplan", er dan zoveel zaken uit het Handelingsperspectief volledig haaks staan op wat er in het masterplan is meegenomen, indien we de onlosmakelijk aan de goedkeuring verbonden voorwaarden niet mee zouden nemen? (Zaken als bijvoorbeeld bouwhoogte (impliciet, maar duidelijk vermeldt), groen- c.q. bomenbehoud, behoud erfgoed enz.) Toelichting: Het college is ongetwijfeld bekend met het feit dat de overheid geen stuiver van zichzelf heeft en slechts de afdrachten van haar burgers en bedrijven beheert, die de overheid verstandig dient te besteden ten behoeve van – juist! - de burgers en bedrijven.

Antwoord

Op basis van het Handelingsperspectief heeft de gemeenteraad het Masterplan met de aandachtspunten voor uitwerking vastgesteld. Het Masterplan vormt daardoor nu het kader voor de verdere uitwerking.

Vraag 2

Is het college ermee bekend dat winstmaximalisatie door een projectontwikkelaar géén verantwoordelijkheid is van het gemeentebestuur?

Antwoord

Ja

Vraag 3

Hoe verklaart het college in dit licht de klaarblijkelijke voorkeurspositie van een willekeurige projectontwikkelaar? Toelichting: De wethouder heeft bij herhaling als argument aangevoerd dat er veel onmogelijkheden zijn in verband met de wens tot het realiseren van 'goedkopere' (= midden-dure) segment van woningen.

Antwoord

Er is volgens het college geen sprake van een voorkeurspositie van een willekeurige ontwikkelaar. De ontwikkelaar is de eigenaar van het terrein en het college begeleidt zoals gebruikelijk ontwikkelaars bij de herontwikkeling van hun eigendom conform het door de raad vastgestelde beleid van de gemeente.

Vraag 4

Voert de projectontwikkelaar een 'open boek' richting gemeente, waarin kosten en opbrengstprognoses worden aangegeven, of gaat het college uit van uitspraken van de projectontwikkelaar, waarbij geen onderbouwing is gevraagd?

Antwoord

De gemeente heeft geen zicht op de financiën van ontwikkelaars. Kosten die de gemeente maakt voor planvorming worden verhaald op initiatiefnemers. Het college stuurt bij woningbouwinitiatieven op het gewenste woningbouwprogramma van de gemeente. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om bestemmingsplannen al dan niet vast te stellen.

Vraag 5

Zo er wél een open boek gevoerd wordt, kan het college deze of een analyse daarvan delen met de raad?

Antwoord

Zie antwoord vraag 4.

Vraag 6

Zo er geen open boek gevoerd wordt, heeft het college dan de vakinhoudelijk voldoende sterke ondersteuning in huis om zelfstandig een kundig oordeel te vormen rond kosten, opbrengsten e.d. en daarmee van de (on)mogelijkheden binnen het project en zo ja, kan de bijbehorende analyse gedeeld worden met de raad? Toelichting: Het college is zich er ongetwijfeld van bewust dat alle omwonenden vóór herontwikkeling van het Sensora-terrein zijn, echter mét respect voor de gevestigde belangen van omwonenden, de binnenstad en stadsbiotopen in overeenstemming met de eisen van de raad aan de uiteindelijke invulling van het masterplan.

Antwoord

Ja, de gemeente heeft voldoende expertise in huis om een project als Sensora te beoordelen en te begeleiden op de aspecten waar de gemeente over gaat. De gemeente weegt daarbij ook de belangen van woningzoekenden. De gemeente stelt kaders waar het gaat om kwaliteit en kwantiteit van wat gebouwd mag worden. De gemeente gaat niet over de financiën van de ontwikkelaar.

Vraag 7

Is het college ermee bekend dat omwonenden zich, ondanks ruim 2 jaar informatieachterstand, vrij snel en goed georganiseerd hebben in een vereniging met ruim 100 leden en ruim 500 volgers op FB?

Antwoord

Het college weet dat er naast de al bestaande Raambuurtvereniging een nieuwe groep is gevormd van bezorgde burens: Stichting Belangen Behartiging Omwonenden Sensora.

Vraag 8

Kan het college aangeven waarom zij niet in staat lijkt de belangen van haar inwoners, van de binnenstad (ons handelsmerk!) en van de steeds belangrijker wordende stadsbiotopen, minimaal op gelijke voet mee te laten wegen met het belang van de projectontwikkelaar (welks - terecht vanuit de projectontwikkelaarsoptiek - slechts winstmaximalisatie inhoudt; zie ook vraag C2)?

Antwoord

Het college is van mening dat de gemeenteraad en het college heel goed in staat zijn de verschillende belangen die spelen bij Sensora te onderkennen en mee te wegen bij de besluitvorming. Daarbij gaat het naast de belangen van omwonenden ook om de belangen van bijvoorbeeld woningzoekenden en van de gemeente als geheel.

Vraag 9

Is het college bekend met de term 'belangenverstremgeling' c.q. de 'schijn van belangenverstremgeling' en welke waarde hieraan wordt toegekend in juridische zin?

Antwoord

Ja

Vraag 10

Is het college ermee bekend dat omwonenden zich voorbereiden op juridische procedures en dat dergelijk procedures, tot aan de Raad van State, de gemeente veel tijd en geld kosten?

Antwoord

Nee, het college is daar nog niet van op de hoogte. En ja, juridische procedures kosten tijd en geld, dit beschouwen wij als een belangrijk onderdeel van onze rechtsstaat.

Vraag 11

Beschouwt het college dergelijke kosten – nota bene in het belang van een commerciële partij – als een aanvaardbare besteding van het gemeenschapsgeld?

Antwoord

Juridische procedures zullen gevoerd kunnen worden tegen besluiten van de gemeenteraad inzake Senzora. Het college vindt het van belang dat alle belangen door het gemeentebestuur gezien en gewogen worden bij die besluitvorming. Als vervolgens juridische procedures worden gestart is dat het goed recht van belanghebbenden in onze rechtsstaat. Dus ja, het college acht dat een aanvaardbare besteding van gemeenschapsgeld.

Vraag 12

Beschouwt het college de huidige gekozen ramkoers, die slechts de belangen van één commerciële partij dient en geen enkel aanwijsbaar voordeel biedt aan bewoners, binnenstad of stadsklimaat, als de beste weg naar een succesvolle herinrichting van het Senzora-terrein?

- a. Zo ja, kan het college uitleggen waarom het deze ramkoers verkiest bij alleen dit project en wiens of welk belang hiermee gediend is?
- b. Zo nee, wat gaat het college eraan doen om te voorkomen dat de gekozen ramkoers gaat leiden tot hoge kosten voor de gemeente (belastingbetaler) en tijdsverlies?

Antwoord

Het college herkent zich niet in de woorden van de SP. Senzora is een inbreidingsproject zoals er vele andere zijn en komen in Deventer. Door de grote woningopgave zullen wij de komende jaren op veel plekken in de stad samen met initiatiefnemers werken aan het realiseren van de grote woningbouwopgave. Het college realiseert zich dat dit telkens een zorgvuldige afweging vraagt van vele belangen.

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

M.A. Kossen

R.C. König