

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Handelingsperspectief Roto Smeets locatie

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001424	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	25-08-2020
Datum	19-08-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input checked="" type="checkbox"/> Besloten	25-08-2020

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	20-08-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	20-08-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	21-08-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-08-26

Bijlagen

Handelingsperspectief Roto Smeets locatie concept

B & W d.d.: 25-08-2020

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van het concept-handelingsperspectief Roto Smeets en deze vrij te geven voor wensen en bedenkingen in de raad nadat consultatie met de curator heeft plaatsgevonden. Basis hiervoor is een getekende intentieovereenkomst;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad nadat de intentieovereenkomst is getekend en eventueel gesprek met curator heeft plaatsgevonden;
- 3 de nota, de raadsmededeling en het besluit openbaar te maken nadat de curator de intentieovereenkomst getekend heeft en een eventueel gesprek hierover heeft plaatsgevonden.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de curator de intentieovereenkomst getekend heeft.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Naar aanleiding van de diverse ontwikkelingen in Bergweide 3 en 4, de beroepshaven en het Havenkwartier heeft het college begin 2020 verschillende processen gestart om een antwoord op die ontwikkelingen te hebben en mogelijke kansen te benutten.

Een van die processen betreft het opstellen van een handelingsperspectief voor de Roto Smeets locatie. Nu de activiteiten van Roto Smeets door het faillissement beëindigd zijn valt daarmee ook een belangrijke bron van industrielawaai weg. Aangezien Roto Smeets aan de rand van het industrieterrein Bergweide 3 ligt en tegen de binnenstad en het reeds getransformeerde deel van het Havenkwartier aan, biedt dit mogelijkheden tot ontwikkeling van het terrein van Roto Smeets. In dat kader is bestudeerd welke functies passen en kansrijk kunnen zijn op deze plek en hoe deze een bijdrage kunnen leveren aan een positieve en waardevolle ontwikkeling op deze plek voor de stad. De resultaten zijn beschreven in het concept-handelingsperspectief. Hierin zijn de kaders voor de herontwikkeling opgenomen en vertaald in ambities en beleidsuitgangspunten.

De kaders zijn onder andere vastgestelde beleidsuitgangspunten van de gemeente Deventer en de ambities van de stad. Voor deze locatie is de ambitie dat een deel van de industriële uitstraling van het gebied behouden blijft en de ambitie dat er een gemengd stedelijk programma met wonen, werken en vrije tijd gerealiseerd wordt, conform de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid'. Dit wijkt af van wat nu in de Omgevingsvisie is vastgelegd (alleen bedrijvigheid).

Volgens de Omgevingsvisie zijn woonfuncties op de Roto Smeets locatie in principe niet toegestaan om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van zittende bedrijven aangetast wordt. Uit een eerste milieukundige analyse van de Omgevingsdienst IJsselland blijken er door het wegvallen van Roto Smeets kansen te liggen om een deel van de Roto Smeets locatie te transformeren naar een woonfunctie, zonder dat de bedrijfsvoering van bedrijven op Bergweide 3 en 4 wordt aangetast. Daarmee ontstaat de mogelijkheid op deze locatie in te zetten op de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid'. Door hier op in te zetten krijgt Deventer als 'kleine grote stad' een nieuwe impuls. Om genoemde redenen is in het handelingsperspectief voorgesteld om voor de Roto Smeets locatie 'wonen' toe te voegen als één van de functionaliteiten die is toegestaan in dit gebied.

Beoogd resultaat

Ontwikkeling van de Roto Smeets locatie mogelijk maken met daarin een gemengd stedelijk programma passend bij de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid'. Met dit besluit wordt het concept-handelingsperspectief Roto Smeets vrijgegeven voor consultatie met de curator en voor wensen en bedenkingen aangeboden aan de raad.

Kader

Omgevingsvisie

Proces Haven, Havenkwartier en Roto Smeets, nota 2019-002065.

Argumenten voor en tegen

TEGEN:

- Met het handelingsperspectief wordt afgeweken van de omgevingsvisie. Hierin is vastgelegd dat alleen bedrijvigheid mogelijk is op de Roto-locatie, in het perspectief wordt voorgesteld een meer stedelijk programma met wonen toe te voegen aan de locatie. Hiermee gaat een stukje bedrijventerrein 'verloren'. Overigens is nog steeds een groot deel van het terrein bedoeld voor werken en woon/werkcombinaties.

VOOR:

- Uit een eerste milieukundige analyse van de Omgevingsdienst IJsselland blijken er door het wegvallen van Roto Smeets kansen te liggen om een deel van de Roto Smeets locatie te transformeren naar een woonfunctie, zonder dat de bedrijfsvoering van bedrijven op Bergweide 3 en 4 wordt aangetast.
- Ontwikkeling van de Roto-locatie zal een grote impuls zijn voor Deventer. Voor deze locatie is de ambitie dat een deel van de industriële uitstraling van het gebied behouden blijft en de ambitie dat er een gemengd stedelijk programma met wonen, werken en vrije tijd gerealiseerd wordt, conform de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid'.
- Naast de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid' wordt in het handelingsperspectief ingezet op een herontwikkeling van de locatie die bij dient te dragen aan zichtbare economische vernieuwing en innovatie op de locatie. Ook dient met de herontwikkeling gezond gedrag gestimuleerd te worden en dient een bijdrage geleverd te worden aan de beleving van de Deventer entree door het opwaarderen van het gebied waardoor het een visitekaartje vormt voor de stad.

Extern draagvlak (partners)

In het kader van het proces om te komen voor een ontwikkelbeeld voor Bergweide 3, 4 de haven en het Havenkwartier is door de gemeente samen met het DEP een bijeenkomst georganiseerd die door meerdere belanghebbenden uit de omgeving is bezocht, zoals bedrijven, bewoners en gebruikers. Tijdens deze bijeenkomst is ook specifiek de locatie Roto beschouwd. Hoewel het proces 'ontwikkelbeeld' als gevolg van Covid-19 vertraging heeft opgelopen werd uit die sessie duidelijk dat veel belanghebbenden niet negatief tegenover (gedeeltelijke) woningbouw staan op de Roto locatie. Bedrijven gaven aan dat ontwikkeling geen belemmering mag vormen voor bedrijvigheid op Bergweide 3 en 4. In het handelingsperspectief is hiermee rekening gehouden doordat er een combinatie wordt voorgesteld van wonen en werken.

Het SIED (Stichting Industrieel Erfgoed Deventer) heeft aangegeven dat een deel van het gebouw (met name de oudste delen met de kenmerkende sheddaken) behoudenswaardig zijn. De gemeente onderschrijft dit en de input vanuit SIED is verwerkt in het handelingsperspectief.

Binnen de omgevingswet krijgt het element participatie een prominente rol bij de besluitvorming. De toekomstig eigenaar zal daar met haar plannen op dienen te reageren. Naast dit wettelijk vereiste vraagt de gemeente, als onderdeel van de bonusregeling die in het handelingsperspectief is verwerkt, van de nieuwe eigenaar een extra inspanning op het vlak van participatie door bijvoorbeeld het instellen van een focusgroep waarin meerdere belanghebbenden zoals omwonenden, bedrijven en eventueel toekomstig gebruikers zijn vertegenwoordigd. Zo'n groep zal gelegenheid moeten krijgen input te leveren aan de planvorming.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties zodra de curator de intentieovereenkomst heeft getekend. Hierin worden afspraken gemaakt over de financiële bijdrage van de curator voor het dekken van de ambtelijke kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het handelingsperspectief.

Aanpak/uitvoering

De gemeente heeft een intentieovereenkomst opgesteld waarin afspraken zijn vastgelegd tussen gemeente en curator over het opstellen van een handelingsperspectief door de gemeente. Na ondertekening van de intentieovereenkomst door de curator en een eventueel gesprek wordt het concept-handelingsperspectief voor wensen en bedenkingen aangeboden aan de raad. Hierna wordt het concept-handelingsperspectief definitief gemaakt en ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

De curator wenst de locatie te vervreemden aan een derde partij. De toekomstige eigenaar kan in overleg met de gemeente komen tot vervolgspraken voor herontwikkeling van het gebied. Het definitieve handelingsperspectief vormt het vertrekpunt voor nog op te stellen vervolgproducten zoals een Masterplan en een Omgevingsplan (bestemmingsplan).

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Handelingsperspectief Roto Smeets locatie		
Mededelingennr	2020-001424	Portef.houder	Weth. Grijsen
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	25 augustus 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Naar aanleiding van de diverse ontwikkelingen in Bergweide 3 en 4, de beroepshaven en het Havenkwartier heeft het college begin 2020 verschillende processen gestart om een antwoord op die ontwikkelingen te hebben en mogelijke kansen te benutten. Een van die processen betreft het opstellen van een handelingsperspectief voor de Roto Smeets locatie.

Nu de activiteiten van Roto Smeets door het faillissement beëindigd zijn valt daarmee een belangrijke bron van industrielawaai weg. Aangezien Roto Smeets aan de rand van het industrieterrein Bergweide 3 ligt en tegen de binnenstad en het reeds getransformeerde deel van het Havenkwartier aan, biedt dit mogelijkheden tot ontwikkeling van het terrein van Roto Smeets. De ambities zijn beschreven in een concept-handelingsperspectief.

Voor deze locatie is de ambitie dat een deel van de industriële uitstraling van het gebied behouden blijft en dat er een gemengd stedelijk programma met wonen, werken en vrije tijd gerealiseerd wordt, conform de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid'. Dit wijkt af van wat nu in de Omgevingsvisie is vastgelegd voor de Roto-locatie (alleen bedrijvigheid).

Het college ontvangt graag 'wensen en bedenkingen' van de raad op het concept-handelingsperspectief Roto Smeets-locatie voordat zij het definitieve handelingsperspectief vaststelt.

2. Kader

Omgevingsvisie
Proces Haven, Havenkwartier en Roto Smeets, nota 2019-002065.

3. Kern van de boodschap

Het college ontvangt graag 'wensen en bedenkingen' van de raad op het concept-handelingsperspectief Roto Smeets-locatie voordat zij het definitieve handelingsperspectief vaststelt.

4. Nadere toelichting

In verband met herontwikkeling van het Roto-terrein is bestudeerd welke functies passen en kansrijk kunnen zijn op deze plek en hoe deze een bijdrage kunnen leveren aan een positieve en waardevolle ontwikkeling op deze plek voor de stad. De resultaten zijn beschreven in het concept-handelingsperspectief. Hierin zijn de kaders voor de herontwikkeling opgenomen en vertaald in ambities en beleidsuitgangspunten.

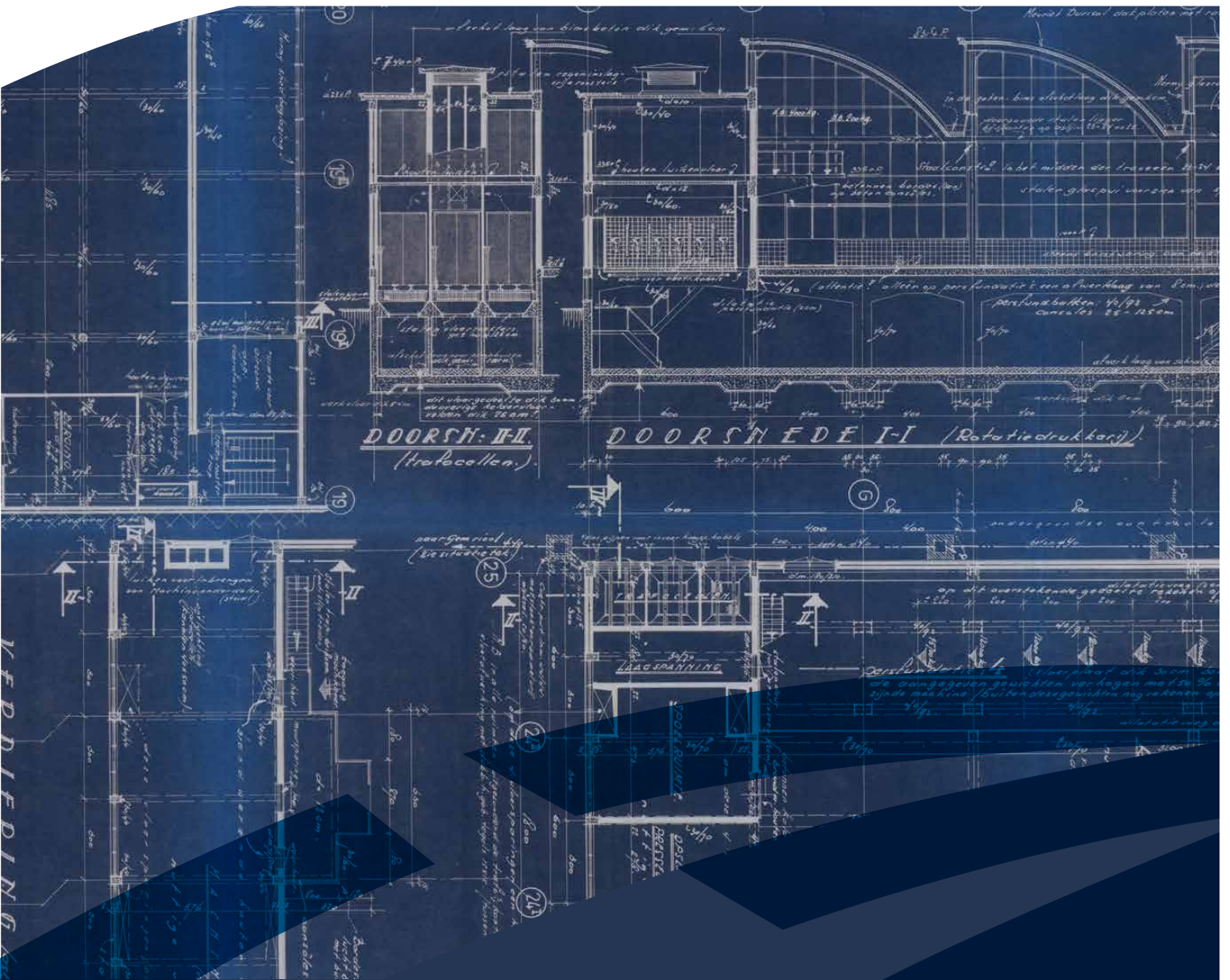
Voor deze locatie is de ambitie dat een deel van de industriële uitstraling van het gebied behouden blijft en dat er een gemengd stedelijk programma met wonen, werken en vrije tijd gerealiseerd wordt, conform de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid'. Dit wijkt af van wat nu in de Omgevingsvisie is vastgelegd voor de Roto-locatie (alleen bedrijvigheid).

Volgens de Omgevingsvisie zijn woonfuncties op de Roto Smeets locatie in principe niet toegestaan om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van zittende bedrijven aangetast wordt. Uit een eerste milieukundige analyse van de Omgevingsdienst IJsselland blijken er door het wegvallen van Roto Smeets kansen te liggen om een deel van de Roto Smeets locatie te transformeren naar een woonfunctie, zonder dat de bedrijfsvoering van bedrijven op Bergweide 3 en 4 wordt aangetast.

Daarmee ontstaat de mogelijkheid op deze locatie in te zetten op de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid'. Door hier op in te zetten krijgt Deventer als 'kleine grote stad' een nieuwe impuls. Om genoemde redenen is in het handelingsperspectief voorgesteld om voor de Roto Smeets locatie 'wonen' toe te voegen als één van de functionaliteiten die is toegestaan in dit gebied.



gemeente
Deventer



Handelingsperspectief Roto Smeets Locatie

Ambities en Ruimtelijke kader

DERDE CONCEPT - 21 augustus 2020

Inhoud

1	Inleiding
2	Huidige situatie
2.1	Plangebied
2.2	Historie
3	Visie op de ontwikkeling
3.1	Visie Stadsaszone
3.2	Omgevingsvisie
	INTERMEZZO1 : Toekomstbeeld Deventer bedrijventerreinen en haven
3.3	Speerpunten Roto Smeets locatie
	- Innovatief & toekomstbestendig
	- Meer Deventer stedelijkheid
	INTERMEZZO 2: functiemenging op meerdere niveau's
	- Veilig & gezond leefklimaat
	- Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal
	4 Ruimtelijke uitgangspunten
	5 Onderzoek & advies - samenvatting
	BIJLAGEN
	1 Verkenningen
	2 Beleidsmatige context
	Woonvisie Deventer 2018
	Mobiliteit
	Energie en duurzaamheid
	3 Rapportages (apart document)
bodem	Tabel overzicht onderzoeken
	Historisch onderzoek CSO 20100504
	Brief beeindiging gw monitoring 20141028
	Omgevingsdienst Ijsselland, Bodemadvies Huneparkade 4
	memo bodemkwaliteit
	Brief van Omgevingsdienst Ijsselland d.d. 060220
	Overzicht onderzoeken terrein dd. 2020-02-04
archeologie	Archeologie rapportage A.1047
exposieven	IDDS Roto Smeets, Deventer OCE
flora & Fauna	Notitie 303016 FF Infrasoil Advies natuuronderzoek terrein Roto Smeets Deventer v1.0
cultuurhistorie	SIED, Waardering van het industrieel erfgoed van Roto Smeets
milieu	Omgevingsdienst Ijsselland, integraal advies milieuaspecten
sloopinventarisatie	
asbestinventarisatie	



LUCHTFOTO HUIDIGE SITUATIE ROTO SMEETS

1 Inleiding

Roto Smeets is jarenlang een gewaardeerd werkgever in Deventer geweest. Al in 1931 vestigde de voorloper van Roto Smeets zich in Deventer op de huidige locatie aan de Industrieweg. Op 17 april 2019 is, op eigen verzoek, het faillissement uitgesproken van Roto Smeets Deventer BV in verband met de slechte marktomstandigheden in 2018 en begin 2019.

De curator en hypotheekhouder hebben in september 2019 contact gezocht met de gemeente om na te gaan welke (ontwikkel)mogelijkheden er zijn met betrekking tot het perceel. De gemeente heeft besloten deze mogelijkheden te willen onderzoeken en de mogelijkheden te beschrijven in een Handelingsperspectief dat richting geeft aan de ontwikkeling van de locatie. In dat kader zijn procesafspraken gemaakt met de curator en hypotheekhouder. Dit Handelingsperspectief zal door curator en hypotheekhouder als input voor de planvorming aan geïnteresseerde ontwikkelaars ter beschikking worden gesteld.

In het handelingsperspectief geeft de gemeente Deventer aan:

- op welke ambities zij specifiek wil inzetten bij de herontwikkeling van de Roto-locatie. Deze ambities zijn gebundeld in vier speerpunten die het belang van deze locatie voor de stad Deventer onderstrepen en inzetten op een innovatieve, slimme, groene en gezonde leefomgeving
- het gemeentelijke (generieke) beleidskader met betrekking tot voor de Roto-locatie, relevante aspecten zoals archeologie, duurzaamheid en wonen.
- de mogelijke rol(len) van de gemeente bij de verdere planontwikkeling.

Nu de activiteiten van Roto Smeets door het faillissement beëindigd zijn valt daarmee ook een belangrijke bron van industrielawaai weg. Aangezien Roto aan de rand van het Industrieterrein Bergweide 3 ligt en tegen de binnenstad en het reeds getransformeerde deel van het Havenkwartier aan, biedt dit mogelijkheden tot ontwikkeling van het terrein van Roto. Daarbij is bestudeerd welke functies passen en kansrijk zijn op deze plek en hoe deze een bijdrage kunnen leveren aan een positieve en waardevolle ontwikkeling op deze plek voor de stad.

Het Handelingsperspectief is een beschrijving van ruimtelijke en inhoudelijke ontwikkelkaders op hoofdlijnen voor de Roto Smeets locatie. Het Handelingsperspectief is opgesteld door de gemeente in opdracht van en in samenspraak met de curator en hypotheekhouder. In het Handelingsperspectief worden belangrijke ontwikkelprincipes vastgelegd met betrekking tot onder meer de beleidskaders, het behoud en de versterking van de locatiewaarden en een programmatische doorkijk. Dit Handelingsperspectief is geen blauwdruk met een eindbeeld voor de locatie. Het beschrijft een aantal vertrekpunten die in een latere fasen uitgewerkt worden.

Procesmatige context

De Roto Smeets locatie is gelegen op het bedrijventerrein 'Bergweide 3' en grenst aan het Havenkwartier dat de laatste jaren aan het transformeren is naar een aantrekkelijk en gemengde stadswijk. Daarnaast doen zich een aantal ontwikkelingen voor rondom de haven. Parallel aan de hierboven genoemde ontwikkelingen werken de werkgeversorganisaties en gemeente binnen het Deventer Economisch Perspectief (DEP) aan het project 'Toekomstbestendige Bedrijventerreinen'. Dit moet resulteren in een Toekomstbeeld voor 2030 op de Deventer bedrijventerreinen breed en een bijbehorende uitvoeringsagenda.

Alle hierboven genoemde projecten en activiteiten zijn waardevol voor Deventer. Vanwege mogelijk tegengestelde belangen binnen de verschillende genoemde gebieden vond het college van Burgemeester en Wethouders dat een samenhangende visie nodig was.

Het college heeft op 26 november 2019 besloten om:

- onder regie van de gemeente, samen met DEP, curator en andere betrokken partners, een integraal Toekomstbeeld op te stellen voor de gebieden Haven, Havenkwartier en Bergweide 3 en 4 (incl. Roto) als onderdeel van het project toekomstbestendige bedrijventerreinen en met medeneming van al bestaande en gedragen ambities en kaders.
- op basis van het Toekomstbeeld een en ander uit te werken tot een Handelingsperspectief voor de Roto Smeets locatie, in afstemming met de curator.

Het uiteindelijke doel van het Toekomstbeeld en het Handelingsperspectief is te komen tot een integrale en beleidsmatig op elkaar afgestemde aanpak van ontwikkelingen in de haven, het havenkwartier en de Roto Smeets locatie, die bijdraagt tot een van de Deventer ambities als aantrekkelijke stad om te wonen met een vitale economie en toekomstbestendige bedrijventerreinen.

Dit document betreft het Handelingsperspectief voor de Roto Smeets locatie.

Vervolg

Het Handelingsperspectief wordt voor besluitvorming aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders en daarna voorgelegd aan de gemeenteraad voor wensen en bedenkingen.

De curator (en de hypotheekhouder) wensen de locatie te vervreemden aan een derde partij. De toekomstige eigenaar kan na vaststelling van het Handelingsperspectief in overleg met de gemeente komen tot vervolgafspraken voor herontwikkeling van het gebied.

Dit Handelingsperspectief vormt het vertrekpunt voor nog op te stellen vervolgproducten zoals een Masterplan en een Omgevingsplan (bestemmingsplan).

Omgevingswet

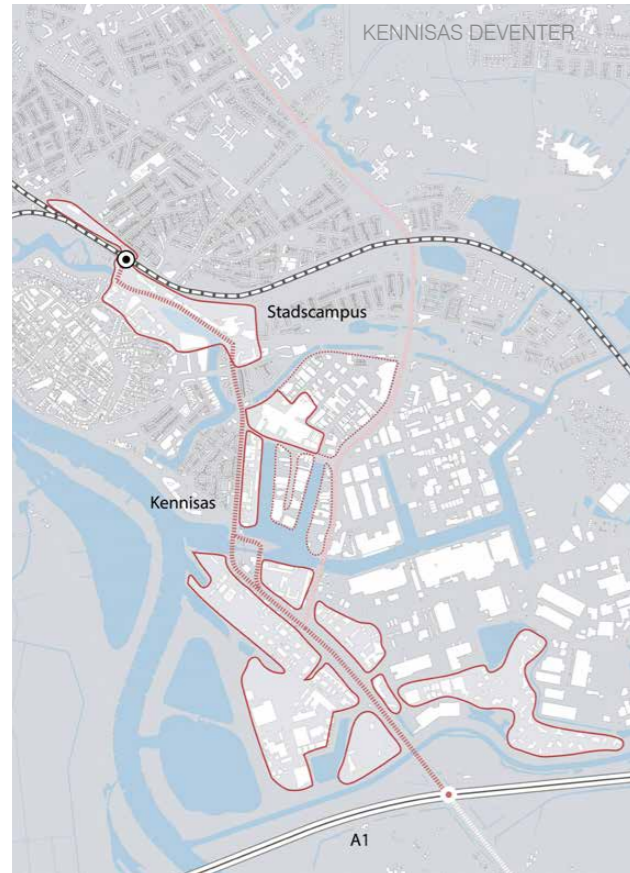
De herontwikkeling zal uiteindelijk worden vertaald in een passende juridische regeling. Naar verwachting treedt begin 2022 de nieuwe Omgevingswet in werking, inclusief alle nieuwe bijbehorende instrumenten.

Afhankelijk van de beschikbare instrumentaria wordt bepaald welke (juridische) stappen moeten worden doorlopen. Uitgangspunt is, ook onder nieuwe wetgeving, dat voorafgaande aan ruimtelijke procedures afspraken worden gemaakt over kostenverhaal en dat de ontwikkeling voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt. Van de ontwikkelaar van deze locatie wordt naast het gewone kostenverhaal een bijdrage in gemeentelijke investeringen in de fysieke omgeving verwacht (ca. 1,5 – 2 miljoen Euro). Daarnaast krijgt het element participatie een prominente rol bij besluitvorming. Een toekomstige eigenaar zal daarop met haar plannen moeten anticiperen.



2 Huidige situatie

2.1 Plangebied



Plek in de stad

Het perceel van Roto Smeets ligt ingeklemd tussen verschillende delen van de stad Deventer en vormt daarmee een scharnierpunt op de Kennisas. Zij is gelegen tussen de historische binnenstad, de stadscampus Deventer, het Havenkwartier en de stadsentree met daarin de Poort van Deventer met innovatieve sectoren (Gasfabriekterrein/ Akzo Nobelterrein). Deze locatie wordt tevens gekenmerkt door een grote historische gelaagdheid en ligt aan de hoofdgroenstructuur van Deventer met het Overijssels Kanaal, de singel en de historische verbinding Zutphen-Deventer. De locatie is goed bereikbaar door haar ligging aan de Mr. de Boerlaan en Industrieweg, welke beiden worden ontsloten via het Hanzetracé, wat de belangrijkste ontsluitingsweg is voor de stad Deventer vanaf de A1/zuidzijde van de stad. Deze locatie is tevens goed met het openbaar vervoer te bereiken. Door de centrale ligging nabij de historische binnenstad is het treinstation op

vijf fietsminuten gelegen. In de directe omgeving liggen meerdere bushaltes van lijnen naar de Achterhoek en de rest van de bedrijventerreinen in Deventer. De locatie is ook prima per fiets te bereiken door de ligging aan zowel de sterfietsroute naar Epse-Gorssel-Zutphen over de Mr. de Boerlaan en de primaire fietsroute langs de Industrieweg.

Havenkwartier

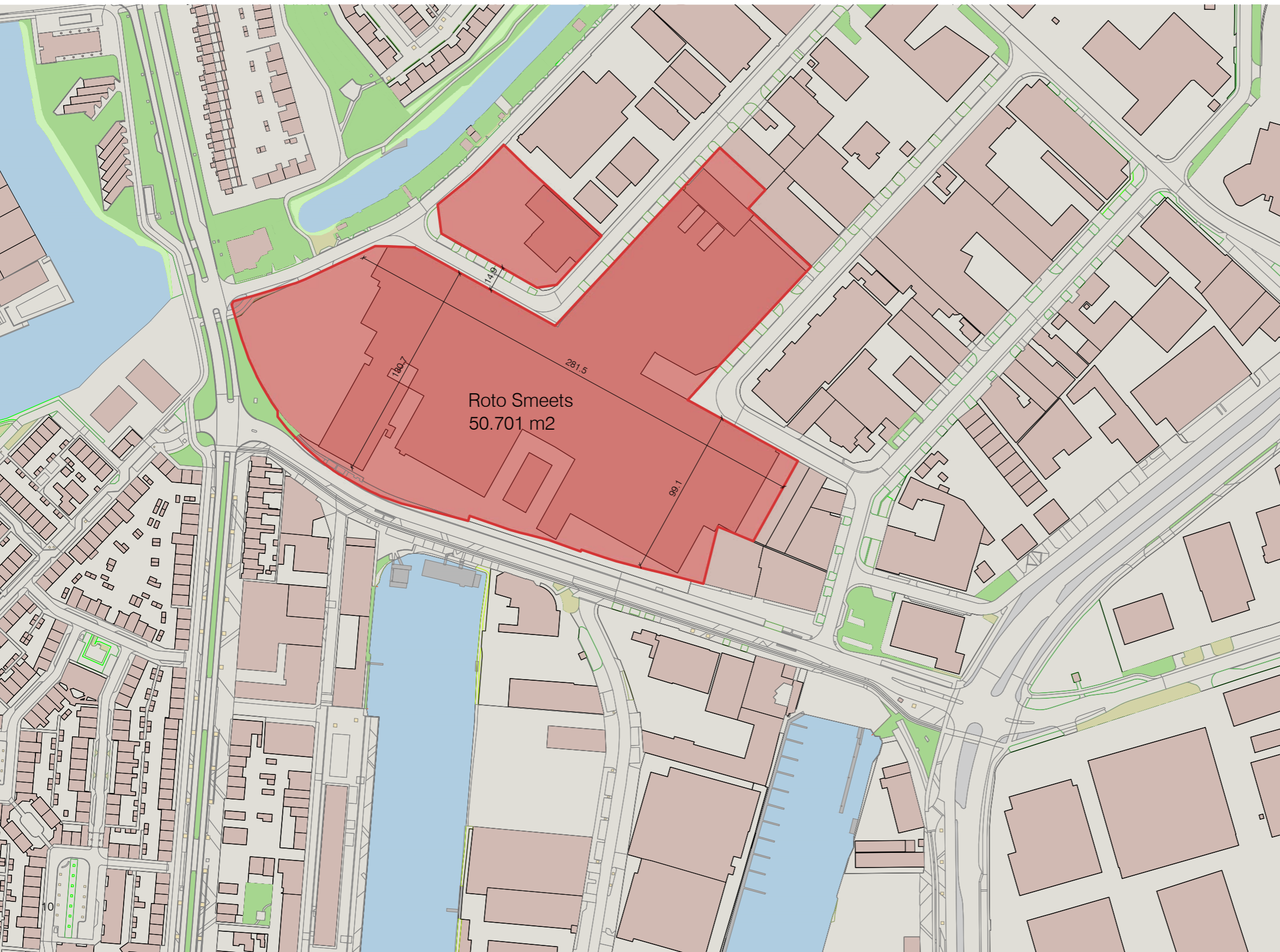
Het perceel waarop Roto gevestigd is ligt naast het Havenkwartier Deventer. Het Havenkwartier (met name het deel tussen de Mr. De Boerlaan en de 1e Havenarm) wordt sinds 2012 door de gemeente Deventer herontwikkeld. In het ontwikkelingsplan 'Ruimte voor Ideeën', is gekozen voor een stapsgewijze, vraaggestuurde verandering van het Havenkwartier. In het ontwikkelingsplan zijn vijf ambities vastgesteld: Erfgoed als inspiratiebron, ontdekking van de haven, gewild wonen, werken in de stad en vrijeplaats voor ideeën. In het Havenkwartier zijn 3 deelgebieden te onderscheiden: Het deel Mr. De Boerlaan, Haveneiland en de Hanzestroom.

- In het deel "Mr. De Boerlaan", gelegen tussen de Mr. De Boerlaan en de 1e Havenarm worden cultuurhistorisch waardevolle panden gerenoveerd. Enkele gebouwen en woningen zijn gesloopt om ruimte te bieden voor nieuwe bedrijvigheid of wonen. De gemeente had in dit deel veel grondbezit wat ze heeft gebruikt om de ontwikkeling aan te jagen. Er is in dit deel van het Havenkwartier ruimte voor wonen, werken, cultuur en horeca.
- In het deel "Haveneiland" (St. Olafstraat) worden vrijwel dezelfde mogelijkheden geboden als in het deel "Mr. De Boerlaan". Belangrijk verschil is echter dat er hier geen woningen gerealiseerd mogen worden. Bedrijfswoningen zijn daar waar aangeduid wel toegestaan. Ten aanzien van het wijzigen van bestemmingen ten behoeve van bedrijfswoningen heeft het college recent aangegeven terughoudend te zijn in afwachting van een nieuwe visie op het havengebied. Er is op het Haveneiland ruimte voor werken, cultuur en horeca.
- Het deel "Hanzestroom", gelegen aan de Hanzeweg, zal voornamelijk ingezet worden voor werken.



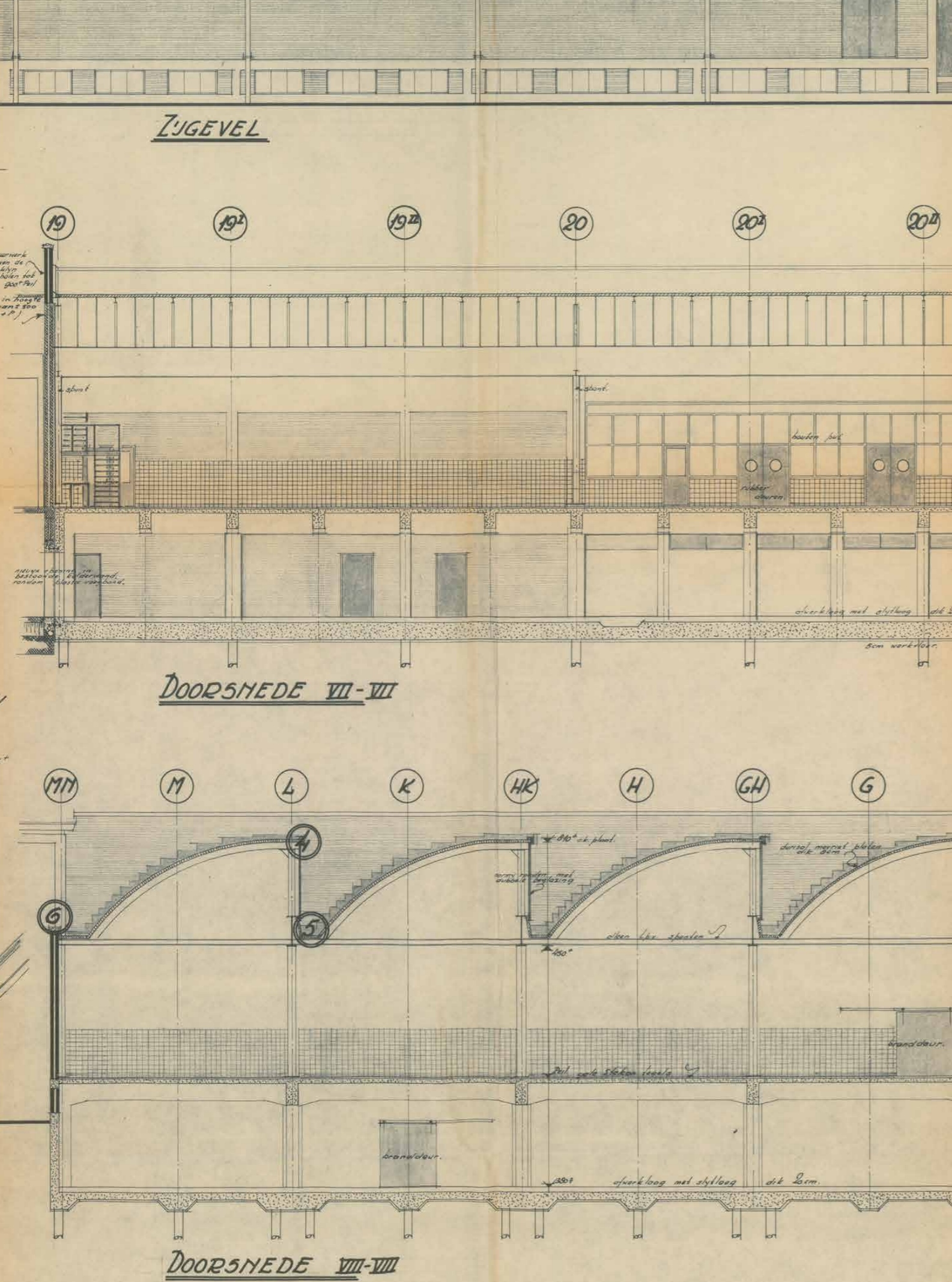
POSITIE ROTO SMEETS
ONDERLEGGER BASISKAART OMGEVINGSVISIE 2019

- Stedelijk wonen
- Gemengd stedelijk milieu
- Stedelijke groengebieden
- Stadscampus
- Havenkwartier
- Poort van Deventer
- Gemengd werkmilieu
- Haven
- Bedrijventerrein / A1 Park
- Hanzepark



Gegevens

De percelen waarop Roto Smeets Deventer gevestigd is hebben een totaaloppervlakte van 5,07 ha. Het perceel is onderdeel van het Bedrijventerrein Bergweide 3 en is gelegen aan de Industrieweg en de Hunneperkade. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Bergenvaardersstraat. Het huidige gebouwencomplex van Roto Smeets wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van verschillende gebouw(delen) die stapsgewijs door de jaren heen zijn gerealiseerd.



2.2 Historie

Roto Smeets

Geschiedenis (bron: SIED)

In 1910 wordt in Duitsland de "diepdrucktechniek" uitgevonden. Met diepdruck zijn grote oplagen mogelijk. De Nederlandse Diepdruck Inrichting vestigt zich in 1931 in Deventer op de plaats waar Roto Smeets nog steeds zit. In november 1951 wordt een geheel nieuwe drukkerij in gebruik genomen, naar een ontwerp van de Deventer architect Postma. Het is een gebouw in Wederopbouwstijl, met kenmerkende sheddaken, op de hoek van de Hunneperkade en de Mr de Boerlaan. Aan het begin van de Industrieweg, tegenover de Scheepvaartstraat, staat een bedrijfsgebouw, dat in 1981 in gebruik kwam op de plaats van het eerste gebouw waarin de NDI in 1931 begon. In 2000 en 2001 komen nog een papierhal en een drukkerijhal gereed.

Roto Smeets is niet alleen interessant voor Deventer vanwege de prachtige techniek en het imposante complex maar ook vanwege de historische collectie. Dankzij vele vrijwilligers en medewerking van de directie is een prachtige collectie opgebouwd van de producten die door NDI/RotoSmeets zijn vorgebracht. Deze collectie is nog niet bij velen bekend. Toch behoort deze tot het cultureel erfgoed van Deventer vooral omdat deze zo goed past bij 'Deventer boeken- en drukkerij stad'.



SHEDDAKEN ROTO SMEETS

3 Visie op de ontwikkeling

3.1 Structuurvisie Stadsaszone

In 2013 is de 'structuurvisie Stadsaszone Deventer' vastgesteld. In dit document wordt omschreven hoe de ontwikkeling van Stadsaszone Deventer de economische positie van de stad kan verbeteren. Er worden kansen voor vernieuwing gedefinieerd aan de hand van drie kernwaarden; Waardevast ondernemen, Meer stedelijkheid en Slimme mobiliteit.

De kernwaarde slimme mobiliteit is verder uitgewerkt in het Dakpan-principe. Opwaardering vindt plaats van de N348 voor doorgaand verkeer t.o.v. Deventer tussen A1 en Salland, dat vervolgens ruimte ontstaat op het (op te waarderen) Hanzetrace voor opvang van doorgaand (Olst e.o.) en extern verkeer vanuit Deventer-west naar de A1/Zutphen. Door deze maatregelen worden er in een groot gebied rond de binnenstad en langs de IJssel verblijfs- en fietskwaliteit toegevoegd (centrum-as).

De Stadsentree kan worden ontwikkeld tot dé plek voor duurzame productie, innovatie & adviesdiensten en beroepsonderwijs. Nu is dat nog een gebied dat weinig over Deventer zegt. Betrokken partijen hebben aangegeven dat zij méér willen zijn dan een lukrake som der delen. Deze dynamiek zal gebruikt worden om een Stadsentree aan de IJssel te ontwikkelen, een dynamisch en duurzaam vestigingsmilieu voor productie, innovatie & adviesdiensten en beroepsonderwijs. Hiermee wordt ingespeeld op een aantal initiatieven om het onderwijs weer dichterbij de bedrijven te brengen en lokaal jong talent een kans te geven.



DAKPANPRINCIPE STRUCTURVISIE STADSASZONE



KAART UIT STRUCTURVISIE STADSASZONE

3.2 Omgevingsvisie – ambities voor de Roto Smeets locatie

De ambities uit de Omgevingsvisie (vastgesteld december 2019) die van toepassing zijn op de Roto Smeets locatie zijn in willekeurige volgorde:

1. Meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;
2. Meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten;
3. Meer Deventer stedelijkheid in het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd;
4. Meer (zichtbare) economische vernieuwing en innovatie, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu;
5. Meer wisselwerking tussen platteland en stad, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;
6. Een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal;
7. De kracht van Deventer benutten
8. Waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid;
9. Veiliger en gezonder leven;
10. Een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

Wonen?

In de Omgevingsvisie maakt de Roto Smeets locatie onderdeel uit van het gebied met de aanduiding 'Gemengd werkmilieu'. In deze zone zijn woonfuncties in principe niet toegestaan om te voorkomen dat de bedrijfsvoering van zittende bedrijven aangetast wordt. Uit een eerste milieukundige analyse van de Omgevingsdienst IJsselland blijken er door het wegvallen van Roto Smeets kansen te liggen om een deel van de Roto Smeets locatie te transformeren naar een woonfunctie, zonder dat de bedrijfsvoering van bedrijven op Bergweide 3 en 4 wordt aangetast.

Met het wegvallen van de activiteiten van Roto Smeets ontstaat daarmee de mogelijkheid op deze locatie in te

zetten op de ambitie; Méér Deventer stedelijkheid. Deze ambitie gaat uit van een gemengd stedelijk programma met wonen, werken en vrije tijd. Door in te zetten op dit gevarieerde stedelijke karakter krijgt Deventer als 'kleine grote stad' een nieuwe impuls.

Om voorgenoemde redenen wordt er daarom voor gekozen 'wonen' toe te voegen als één van de functionaliteiten die is toegestaan in dit gebied. Bijkomend voordeel is dat het toevoegen van woonprogramma een bijdrage levert aan de haalbaarheid van een herontwikkeling van het huidige terrein met opstellen en mogelijke bodemverontreiniging.

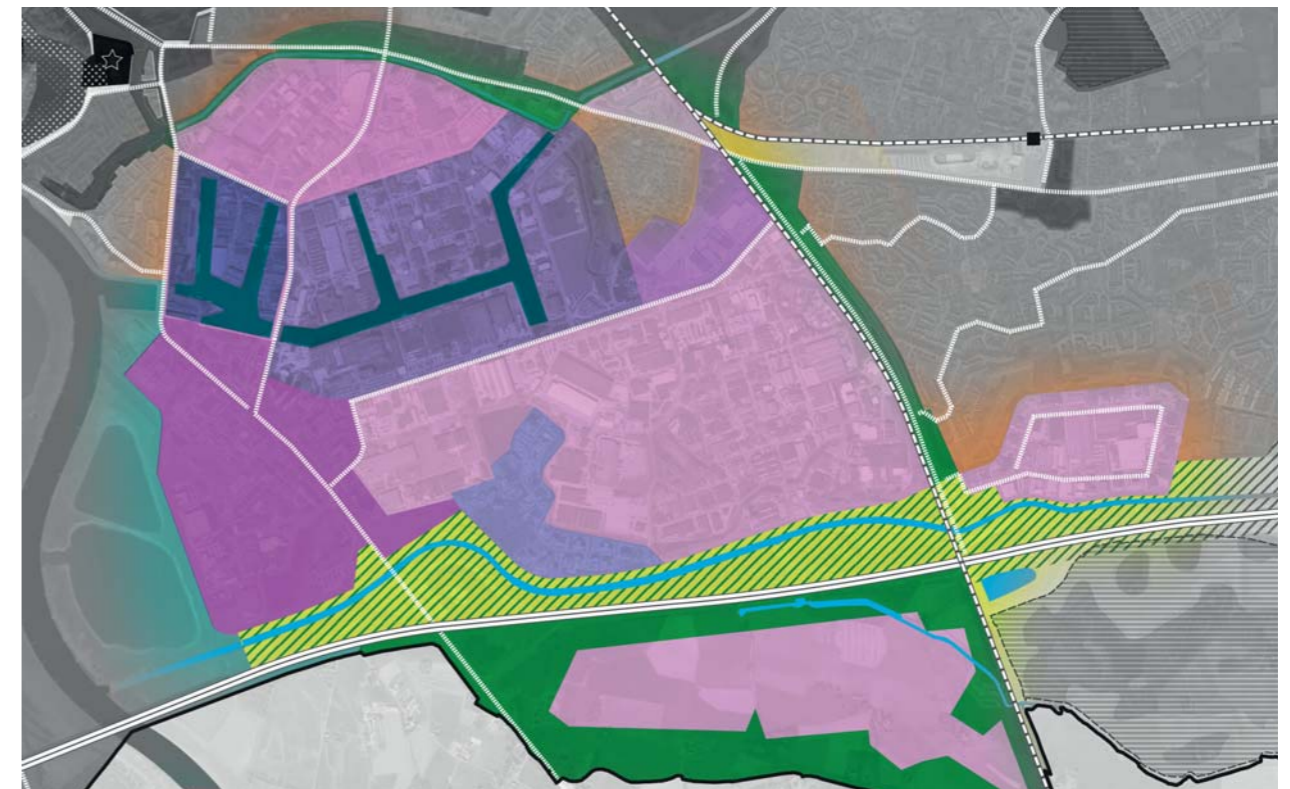
Door uit te gaan van een gebied met een gemengd functieprofiel is een aanvullende ambitie uit de Omgevingsvisie voor het Havenkwartier en voor de schil van Deventer (Voorstad), tevens voor de Roto Smeets locatie van toepassing. Het gaat om de ambitie;

11. Handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort;

Bundeling in vier speerpunten

Daarmee komt het totaal aantal geldende ambities voor het Roto Smeets terrein uit op elf. Gezien deze hoeveelheid is ervoor gekozen een aantal speerpunten te benoemen waarin de genoemde ambities gebundeld worden en gezamenlijk richtinggevend zijn aan een ontwikkeling op deze locatie.

De vier speerpunten zijn; Innovatief en toekomstbestendig, Méér Deventer Stedelijkheid, Veilig en gezond leefklimaat en Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal. Deze vier speerpunten zullen in het volgende hoofdstuk verder worden toegelicht.



	Ambities voor het werklanschap										Ontwikkelingsrichting functies										
	Méér dan historisch stadsfront aan de IJssel	Méér cultuurhistorische gelaagdheid	Méér 'Deventer stedelijkheid'	Méér (zichtbare) economische vernieuwing en innovatie	Méér wisselwerking tussen platteland en stad	Kwaliteitsimpuls op de Deventer schaal	De kracht van Deventer benutten	Méér samendoen buiten Deventer	Waardevast ondernemen	Ongedeelde samenleving	Veilig en gezond leven	Duurzame toekomst	Wonen	Dienstverlening	Kantoren	Bedrijven	Maatschappelijk	Detailhandel	Horeca	Cultuur en ontspanning	Natuur en ecologie
Havenkwartier	○	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Poort van Deventer	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Gemengd werkmilieu	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Haven	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Bedrijventerrein / A1 Park	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Hanzepark	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Runshopping Snipperling	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

	Ambities voor de Vooroorlogse wijken										Ontwikkelingsrichting functies										
	Méér dan historisch stadsfront aan de IJssel	Méér cultuurhistorische gelaagdheid	Méér 'Deventer stedelijkheid'	Méér (zichtbare) economische vernieuwing en innovatie	Méér wisselwerking tussen platteland en stad	Kwaliteitsimpuls op de Deventer schaal	De kracht van Deventer benutten	Méér samendoen buiten Deventer	Waardevast ondernemen	Ongedeelde samenleving	Veilig en gezond leven	Duurzame toekomst	Wonen	Dienstverlening	Kantoren	Bedrijven	Maatschappelijk	Detailhandel	Horeca	Cultuur en ontspanning	Natuur en ecologie
Stedelijk wonen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

- Deze ambitie heeft in deze legenda-eenheid prioriteit
- Deze ambitie heeft een specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid
- Deze ambitie heeft geen specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid

- Tendens: Toename van deze functie mogelijk
- Tendens: Toename van deze functie onder voorwaarden
- Tendens: Hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed
- ✗ Deze functie in principe niet toegestaan

OMGEVINGSVISIE: WERKLANSCHAP

INTERMEZZO

Toekomstbeeld voor de Deventer bedrijventerreinen en haven.

In opdracht van de gemeente en in nauwe samenwerking met het DEP heeft Witteveen en Bos de opdracht een integraal Toekomstbeeld op te stellen voor de gebieden Bergweide 3 & 4, het Havenkwartier en de beroepshaven (Port of Deventer). Vanwege de verschillende belangen in het gebied is het noodzakelijk tot een integrale visie te komen die betekenis heeft op de lange termijn en daarmee ook op de korte termijn. Het is van belang een stip op de horizon te hebben, waar consensus over is, dat investeringen uitlokt en comfort biedt aan partijen die investeren in het gebied.

Vanwege de behoefte op termijn om te voorzien in nieuwe woon- en werklocaties zullen er creatieve oplossingen gezocht moeten worden binnen de huidige bebouwde grenzen van de stad. Binnen het stedelijk gebied is daar nog genoeg ruimte voor aan te wijzen door middel van herverkaveling, transformatie en nieuwbouw.

Proces

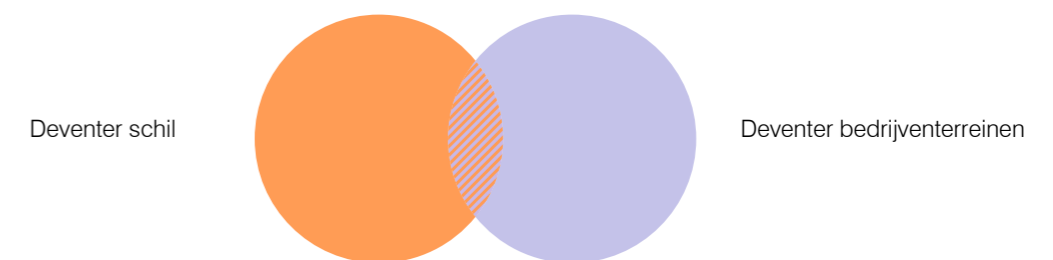
Vanwege de Coronacrisis is het proces van het integrale toekomstbeeld helaas even stil komen te liggen. Het Handelingsperspectief en het Toekomstbeeld zijn onderling sterk met elkaar verbonden. Vanwege deze onderlinge verweving is het van belang dat de toekomstige ontwikkeling van het Roto Smeets terrein gebeurt in nauwe afstemming met het proces van het Toekomstbeeld. Ondanks de vertraging zal een goed participatieproces en het gesprek met betrokken partijen niet uit het oog worden verloren als input voor het Toekomstbeeld.



Doelstelling Toekomstbeeld:

Het Toekomstbeeld zal een zorgvuldige afweging moeten maken in de vraag naar woongebieden, gemengde woon-/werkgebieden aan de ene kant en reguliere bedrijventerreinen (inclusief de beroepshaven) aan de andere kant. Beide type gebieden dragen bij aan de economische ontwikkeling van Deventer en moeten elkaar aanvullen en niet uitsluiten. Er kan voor een benadering worden gekozen waarbij er minder wordt gedacht in vaste, uitgeschreven bestemmingen en functies voor een specifieke locatie ("wat mag wel, wat mag niet?"), maar veel meer in gebiedskwaliteiten of omgevingskwaliteiten van een gebied. Voor wonen geldt dan bijvoorbeeld dat dit alleen mogelijk is wanneer omliggende bedrijven hierdoor niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd of op termijn worden verdrongen omdat wonen op dit moment het aantrekkelijkste verdienmodel is. Zijn de voorwaarden eenmaal goed omschreven (en planologisch/juridisch geborgd), dan is er meer ruimte voor flexibiliteit in het toestaan van bepaalde functies: zolang die bijdragen aan de beschreven kwaliteiten.

De vraag ligt dus voor of en welk deel van de bedrijventerreinen in Deventer in aanmerking komen voor een 'gemengd' gebiedsprofiel waar wonen, bedrijvigheid en andere functies zijn toegestaan als voorzieningen, en welke gebieden worden gekenmerkt met een 'economisch' profiel. Het Toekomstbeeld zou daar gebieden voor moeten aanwijzen die ook op de lange termijn stand kunnen houden. Aanleiding kan gevonden worden bij de huidige ruimtelijke structuur, de huidige ontwikkelingen in Deventer en de entreefunctie die dit gebied heeft bij binnenkomst in de stad. Het duidelijk profileren van gebieden in de stad vraagt om het stellen van randvoorwaarden en kaders, maar biedt uiteindelijk ook veel voordelen en zekerheden.



OVERGANGSZONE TUSSEN WOONGEBIED EN WERKLANDSCHAP VAN DEVENTER

1

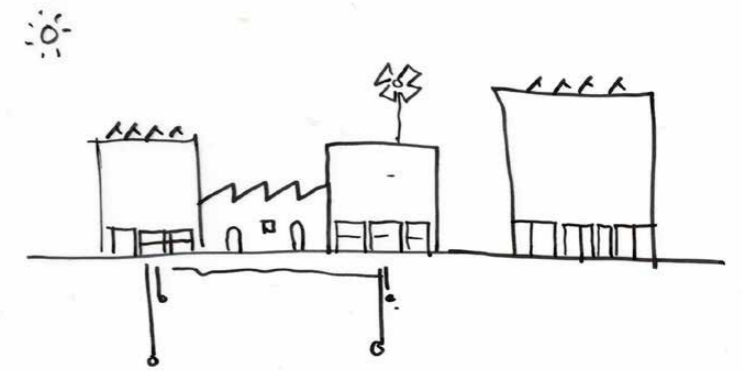
3.3 Speerpunten Roto Smeets locatie

Innovatief & toekomstbestendig

Voortbouwen op de geschiedenis



SITUATIE NA 1961



Innovatief, slim en toekomstbestendig

Net als bij alle ontwikkelingen in Deventer is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Roto Smeets terrein. Het bestuursakkoord 2018-2022 geeft aan dat de gemeente Deventer een voorbeeldfunctie heeft bij het duurzaam vormgeven van de leefomgeving en dat we daarbij de balans zoeken tussen leefbaarheid en gezondheid van onze inwoners (people), de milieubelasting op de planeet en in Deventer (planet) en het verdienvermogen van de lokale economie (profit). De gemeente wil duurzaam en milieubewust ondernemerschap stimuleren. Dit betekent dat bij planvorming, aanbestedingen en gunningen duurzaamheid, naast prijs en kwaliteit, een belangrijk criterium is. Voor Deventer is duurzaamheid en een gezonde leefomgeving het uitgangspunt.

De verschillende duurzaamheidsthema's om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van het terrein Roto Smeets moeten ieder een plek krijgen in de planontwikkeling en in het ontwerp van de private en openbare ruimte en daarmee bijdragen aan een prettige leef- en verblijfsomgeving.

Energie

De eerste focus ligt op het besparen van energie, een zo laag mogelijk energieverbruik en het zo min mogelijk uitstoten van CO₂. Hoe minder verbruik, hoe minder energie moet worden opgewekt. Vervolgens wordt ingezet op het toepassen van zoveel mogelijk schone energie.

Het nu vastgestelde beleid, maar ook het nieuwe concept-energieplan van Deventer gaat uit van de inpassing van zoveel mogelijk zonnepanelen op daken van woningen en bedrijfsgebouwen. Ook kan worden gedacht aan de aanleg van een warmtenet als duurzame verwarmingsbron. Er kunnen lokale initiatieven (zoals coöperaties) ontstaan,

waarbij inwoners, bedrijven en andere partijen samen het energiegebruik terugdringen en alternatieve energiebronnen aanboren. De energietransitie heeft daarmee niet alleen een fysieke component, maar ook een sociaal-maatschappelijke. Beleidsuitgangspunt is dat er zoveel mogelijk wordt voorzien in de eigen energiebehoefte. De BENG norm is van toepassing. Aardgasloos bouwen is uitgangspunt.

Circulariteit / Circulair bouwen

Het tweede principe gaat uit van circulair bouwen. Bij de uitwerking van het bouwplan, het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de openbare ruimte geniet het de voorkeur om (bouw)materialen te hergebruiken. Hergebruik van de meest waardevolle bebouwing van het Roto Smeets terrein (inclusief kelders) sluit tevens aan bij het circulaire principe. Bij gebruik van nieuwe materialen heeft het gebruik van biobased materialen de voorkeur.

Voortbouwen op de geschiedenis

Bij de (toekomstbestendige) ontwikkeling van het Roto Smeets terrein wordt voortgebouwd op bestaande kwaliteiten. Hierdoor wordt de gebiedseigen karakteristiek versterkt en zal de Roto Smeets locatie -net zoals de verschillende ontwikkelingen in het Havenkwartier reeds hebben bewezen- onderscheidend zijn in Deventer en daarbuiten. Het meest waardevolle bestaande industriële vastgoed dient te worden behouden en zal nieuw leven worden ingeblazen. Deze onderscheidende kwaliteit, waarin bestaand en nieuw wordt verweven sluit aan bij het Deventer DNA en maakt dat het verblijfs- en vestigingsklimaat van Deventer verder wordt versterkt.



Uitgangspunten

- De ontwikkeling van de Roto Smeets locatie draagt bij aan de cultuurhistorische gelaagdheid van Deventer door voort de bouwen op de geschiedenis
- De ontwikkeling van de Roto Smeets locatie is toonaangevend en vernieuwend als het gaat om duurzaam en energie-efficiënt bouwen en zal een bijdrage leveren aan de energietransitie
- De ontwikkeling draagt bij aan zichtbare economische vernieuwing en innovatie
- Waardevol industrieel erfgoed wordt geïntegreerd in de planvorming .
- Een zorgvuldige afweging dient plaats te vinden tussen behoud van bebouwing, een goede en courante

verkaveling en maatvoering van de openbare ruimte en doorgang in het gebied. Ten aanzien van sloop van huidige bebouwing dient de gemeente Deventer daarin te worden meegenomen.

- Zicht op de betonnen sheddaken van het gebouw uit 1951 is een randvoorwaarde
- De oorspronkelijke loop van de Bergenvaardersstraat wordt hersteld.
- De ontwikkelende partij wordt aangemoedigd industriële 'herinneringen' van Roto Smeets terug te laten komen in het gebied. Daarbij kan worden gedacht aan het draibare logo op het dak, de leidingenbrug over de Bergenvaardersstraat of de olieopslag.

Behoud en hergebruik Roto/Smeets bebouwing

Het advies van Stichting Industrieel Erfgoed Deventer om de meest waardevolle gebouwen van de Roto Smeets locatie te behouden wordt door de gemeente onderschreven. De volledige waardering van het industrieel erfgoed van de Roto Smeets locatie door de SIED is als bijlage aan dit Handlingsperspectief toegevoegd. De verschillende uitbreidingen en verbouwingen van het gehele complex zijn in kaart gebracht en geconcludeerd wordt dat met name de gebouwen van architect Postma uit de jaren 1951, 1956 en 1961 het meest waardevol zijn. Het gebouw uit 1951 heeft kenmerken van de Wederopbouwstijl. Karakteristiek is het sheddak met 10 gekromde, betonnen schalen. Door de oriëntatie op het noorden zorgde het sheddak voor een optimale, gelijkmatige verlichting van de hal met daglicht. Daarnaast wordt door het gebruik van betonnen schalen grote kolomvrije overspanningen mogelijk gemaakt. De uitbreidingen van de drukkerij uit 1956 en 1961 worden eveneens gekenmerkt door het gebruik van sheddaken. Hier is echter uitgegaan van een stalen constructie met een h.o.h. maat van 8,0 meter. Afhankelijk van de mogelijkheid tot herbestemming, hergebruik en herverkaveling van het terrein, moet ten minste het oranje omcirkelde deel (afbeelding hiernaast) worden behouden. Op deze wijze blijft minimaal het gebouw uit 1951 nagenoeg volledig intact en

van de gebouwen uit 1956 en 1961 een substantieel deel (met gevels aan de Bergenvaardersstraat). Een dergelijke, helder afgebakende lijn zal de gemeente houvast geven bij de toekomstige begeleiding van bouwplannen. De stippellijn geeft 'behoud gewenst, sloop onder voorwaarden' aan. Voor deze laatste twee beuken van gebouw 1951 geldt dat de afweging voor behoud moet worden gemaakt, en ze alleen onder voorwaarden, in overleg met de gemeente mogen worden gesloopt. Er moet in dat geval een aantoonbaar voordeel te halen zijn in de verkaveling en dient te geschieden in combinatie met de sloop van de latere kantooropbouw (eerste verdieping) aan de Hunneperkade-zijde. Op deze manier komen de daarachter gelegen waardevolle sheddaken van beton in het zicht. Het tweede advies van SIED om de oorspronkelijke loop van de Bergenvaardersstraat te herstellen wordt gewaarborgd. Het behoud van deze vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle panden draagt bij aan de afleesbaarheid van de geschiedenis en vertelt daarmee het verhaal van deze plek in Deventer. Verder leveren de imposante gebouwen met hun kenmerkende sheddaken een belangrijke bijdrage aan het toekomstige bedrijvige en innovatieve karakter van de plek. Een inspirerende en creatieve omgeving, robuust en industrieel!

2 Méér Deventer stedelijkheid

Functiemenging en variatie

Slim omgaan met de beschikbare ruimte

De Roto Smeetslocatie is gelegen in de eerste schil rond de binnenstad. Waar het merendeel van de schil bestaat uit de hoofdfunctie 'wonen', betreft het gebied van de Roto-locatie (Bergweide 3) een werklocatie en kenmerkt het zuidelijk deel van deze schil zich door een menging van wonen en werken (Havenkwartier) en door een menging van werken en leisure (Haveneiland). Door de transformatie van het aangrenzende Havenkwartier naar een plek om te wonen, recreëren en te werken, met een focus op de creatieve industrie, is een bijzonder, stedelijk woon-werkmilieu aan Deventer toegevoegd.



Visie op wonen

Vanuit de Woonvisie en de Omgevingsvisie worden met name in deze schil rond de binnenstad kansen gezien om aantrekkelijke, stedelijke woon-werkmilieus aan Deventer toe te voegen. Locaties nabij het centrum en station zijn in trek vanwege hun veelheid aan stedelijke voorzieningen en verbindingen naar centrum en buitengebied.

De ontwikkeling van de Roto Smeets locatie naar een gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd zal gaan worden, biedt kansen om een bijzonder, onderscheidend, gevarieerd en stedelijk milieu toe te voegen op een plek nabij de binnenstad. Daarmee krijgt de Deventer stedelijkheid een

impuls en wordt het vestigingsmilieu van Deventer versterkt. Dit specifieke woonmilieu heeft een robuust en industrieel karakter en zal daarmee aantrekkelijk zijn voor de creatieve stedeling*, vitale oudere en jong talent. Doelgroepen waar we ons in Deventer en specifiek in de schil rond de binnenstad op willen richten. De ambities en opgaven uit de Woonvisie zijn in de bijlage samengevat.

De druk op de woningmarkt is hoog. De ontwikkeling van een stedelijk woningbouwprogramma is op deze locatie vanuit de woonvraag mogelijk en gewenst. De combinatie met andere functies, zoals in het Havenkwartier, maakt het woonmilieu bijzonder en aantrekkelijk.

De toekomstige bewoners die worden aangetrokken tot dit unieke woonmilieu zijn niet sec leeftijd-, huishoudens- of inkomensgerelateerd. De ontwikkeling dient daarom bij te dragen aan de ongedeelde samenleving, wat betekent dat het moet voorzien in diverse prijsklassen van huur en koop waarmee diverse huishoudens aangetrokken worden. De locatie biedt mogelijkheden voor bijzondere woonconcepten. Hierbij is te denken aan zelf- en samenbouw, woonconcepten met gezamenlijke voorzieningen, innovatieve woon-werkcombinaties etc.

Daarnaast wordt ingezet op een variatie aan woontypologieën met daarin ruimte voor appartementen, maar ook zeker aandacht voor grondgebonden woningen vanwege veiligheid en diversiteit. Het is goed denkbaar grondgebonden woningen (al dan niet gestapeld) te realiseren op de halfverdiepte kelder van Roto Smeets rond een gemeenschappelijk binnenhof.

Specifieke aandacht wordt gevraagd voor jong-talent en ouderen. Jong-talent willen we aan de stad binden. Een aantrekkelijk en betaalbaar woningaanbod is daarbij een

voorwaarde. Het woningbouwprogramma dient in te spelen op de woonvraag en de mogelijkheden van jong-talent/pas-afgestudeerden. Het is de uitdaging goede kwaliteit en betaalbaarheid te realiseren. Specifieke aandacht vraagt ook de woonvraag vanuit ouderen. De ontwikkeling van de Roto Smeets locatie dient in te spelen op de woonvraag vanuit ouderen die in een (hoog)stedelijk woonmilieu, nabij de binnenstad en voorzieningen willen wonen. Woonkwaliteit bestaat uit diverse aspecten, zoals comfort, toegankelijkheid, omgeving, ruimte etc. Als het gaat om de oppervlakte van woningen hebben doelgroepen diverse woonwensen. Bij de uitwerking van de plannen wordt aangesloten op de vraag vanuit huishoudens waarbij we voor de segmenten sociale huur/koop en middeldure huur een minimale oppervlakte hanteren van 40m² resp. 50m² als uitgangspunt hanteren.

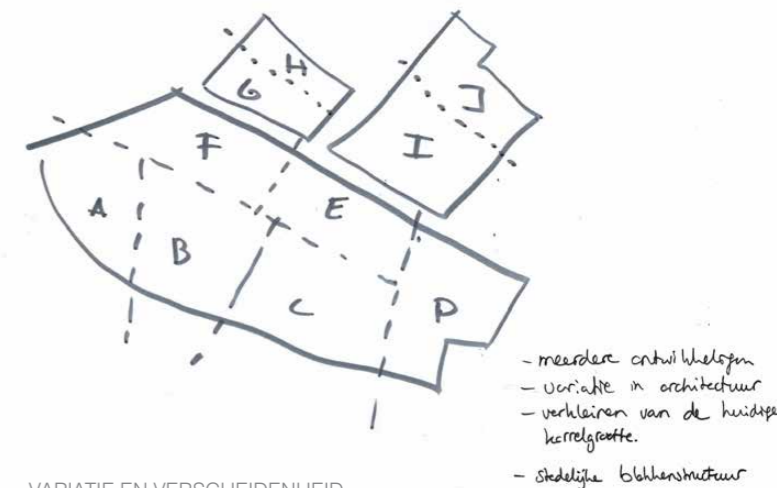
Deelname corporaties

Bij de ontwikkeling van het woningbouwprogramma is deelname van de Deventer corporaties voor 30% van het programma, het uitgangspunt. Dit programma bestaat voor 2/3 uit sociaal programma en voor 1/3 uit de categorie middeldure (huur tot max €900,- per maand). Het programma dient in nauwe samenspraak met de betrokken corporatie(s) te worden uitgewerkt waarbij kansen voor de specifiek genoemde doelgroepen jong-talent en ouderen moeten worden bekeken. De Doelgroepenverordening 2019 is van toepassing.

(C)PO

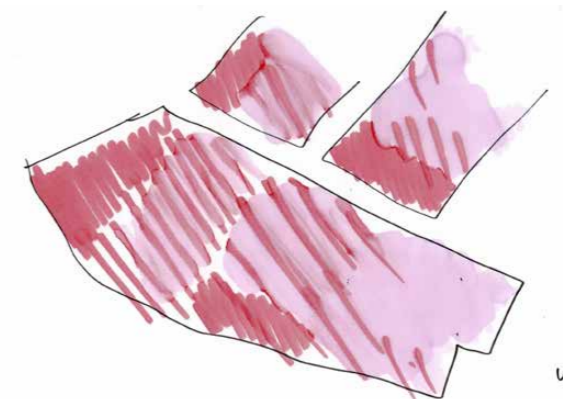
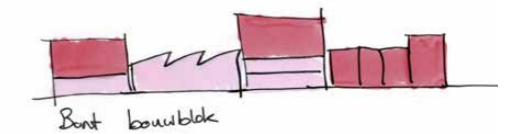
Het bieden van mogelijkheden voor zelfbouw is een van de speerpunten uit de Woonvisie. Het sluit ook aan op de behoefte van ondernemende mensen. Als voorbeeld wordt verwezen naar het stedelijk Knarrenhof in Zutphen.

Het begrip creatieve stedeling is afgeleid van het begrip 'creative class' welke door Richard Florida is geïntroduceerd in 2002 in zijn boek; 'The rise of the creative class'. Met deze groep wordt dat deel van de beroepsbevolking aangeduid dat innovatieve arbeid verricht. Hiermee worden onder andere kenniswerkers, wetenschappers, docenten, kunstenaars en ontwerpers bedoeld, maar ook innovatieve ondernemers en technici.



VARIATIE EN VERScheidenHEID

↓
minimaal 4
architecten



wonen / werken

FUNCTIEMENGING VAN WONEN EN WERKEN

Een dergelijke voorziening zou prima op de ROTO-locatie passen. De manier van ontwikkelen van het Havenkwartier kan ook op de ROTO-locatie worden doorgezet. Tenminste 15% van de locatie dient voor (C)PO te worden gereserveerd.

Verdeling wonen

Wat betreft prijscategorieën, wordt de volgende verdeling meegegeven:

20-25% sociale huur

10-15% middeldure huur (huur tot max €900,- per maand)

60-70% vrije markt, gedifferentieerde segmenten in koop en minimaal 10% huur.

De invulling van het definitief programma gebeurt te zijner tijd in nauwe samenspraak met de gemeente waarbij de actuele woonvraag van dat moment leidend is.

Visie op werken

De Roto Smeets locatie is gelegen in een gemengd werkgebied, waarin een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie wordt gestimuleerd. De huidige meest waardevolle bebouwing van de Roto Smeets locatie zal waar mogelijk worden hergebruikt en herontwikkeld. De transformatie van het relatief grote terrein van Roto Smeets met grote korrelgrootte van bebouwing, naar een meer divers en gemengd gebied zal uitnodigen tot kruisbestuiving en het vormen van nieuwe woon-werkcombinaties. Door woningbouw op deze locatie toe te voegen, uit te gaan van meervoudig ruimtegebruik (behoud bedrijvigheid), wordt zorgvuldig omgegaan met de schaars beschikbare ruimte in Deventer. Binnen de stad is behoefte aan nieuwe werklocaties voor (kleinschalige) bedrijvigheid die profiteert van de nabijheid van het centrum met haar voorzieningen en goede OV bereikbaarheid, maar ook strategisch is gelegen nabij de invalswegen van Deventer. De bedrijvigheid die past op deze locatie sluit aan bij de functie wonen en zal een belangrijke bijdrage leveren aan het gewenste levendige en dynamische karakter van dit nieuwe stukje Deventer. In principe worden er functies uit bedrijfspategorieën 1 en 2* toegestaan en dient de inpassing van zowel het woon- als het werkprogramma op een aantoonbaar slimme en gedifferentieerde manier te gebeuren. Zo zal er op meerdere niveau's functiemenging kunnen plaatsvinden; op gebouwniveau met bedrijfsmatige plintinvullingen en

wonen daarboven, door woongebouwen en werkgebouwen afwisselend een plek te geven, en op wijkniveau door het accent op werken te leggen aan de oostzijde en het accent op wonen aan de westzijde. *Milieucategorieën gaan met de komst van de Omgevingswet verdwijnen. In de plaats daarvan komt er een staakaart bedrijfsmatige activiteiten die uitgaat van vier klassen van bedrijvigheid. Uitgangspunt is dat het gekozen type bedrijvigheid een zeer beperkt (milieu) effect heeft, zodat deze is toegestaan in de directe nabijheid van woningbouw.

- Het type bedrijvigheid zal veranderen en zal afhankelijk van de vraag verkleuren naar kleinschalige woon-werkunits, kleinschalige kantoorpanden, dienstverlening of zachte/ ambachtelijke bedrijvigheid. Er kan ook gedacht worden aan recreatieve functies zoals een kleinschalig hotel, daghoreca of een sportschool waar ook het omliggende gebied profijt van heeft. Daarmee geldt dat naast een aantrekkelijke buitenruimte ook de functies in het gebied voorzien in de gewenste ontmoeting en kruisbestuiving.

Eenheid in verscheidenheid

De huidige bebouwing op de Roto Smeets locatie wordt gekenmerkt door een grote korrelgrootte van bebouwing en meerdere door de jaren heen aaneengesloten uitbreidingen. Door het huidige private karakter is dit terrein als een eiland in de stad komen te liggen. Om de herontwikkeling te laten slagen als nieuw stukje stad wordt het gebied opengesteld en wordt de gebouwgrootte teruggebracht naar 'stadse' blokmaten. De verfijning die hierdoor ontstaat levert de gewenste bijdrage aan doorwaadbaarheid en openbaarheid van het gebied. Ten behoeve van variatie en diversiteit wordt de ontwikkeling van het terrein opgeknijpt in meerdere deelgebieden die desgewenst gefaseerd kunnen worden uitgegeven. Op deze manier ontstaan er meerdere bouwblokken met ieder een eigen signatuur. Ten behoeve van deze gewenste variatie en vanwege de schaalgrootte van de ontwikkeling is het de uitdrukkelijke wens dat het plan wordt uitgewerkt door meerdere architecten. De stad Deventer is immers niet in één keer gebouwd maar het resultaat van eeuwen van ontwikkeling. De visuele en historische gelaagdheid die is ontstaan, draagt in belangrijke mate bij aan het stedelijk karakter.

Uitgangspunten

- Ontwikkel de Roto Smeets locatie tot een bijzonder, stedelijk milieu, waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.
- Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat er bijzondere woon- en werkconcepten worden gerealiseerd en ingezet wordt op een variatie aan woningtypologieën met gestapelde woningen, maar ook aandacht voor grondgebonden woningen.
- De verdeling in prijscategorieën woningen gaat uit van de volgende verdeling; 20-25% sociale huur, 10-15% middeldure huur (max 900,- Euro), 60-70% vrije markt, gedifferentieerde segmenten in koop en minimaal 10% huur, waarbij geldt dat 15 % van het totaal wordt ontwikkeld middels (C)PO.
- De bedrijvigheid en het woonprogramma sluiten op elkaar aan en leveren beiden een bijdrage aan het gewenste levendige en dynamische karakter van de wijk.
- Wonen en bedrijven worden gemengd op meerdere schaalniveau's, van gebouw tot wijk, zodat een gemêleerd en afwisselend stadsbeeld ontstaat.
- Ontmoeting en kruisbestuiving worden gestimuleerd, zowel binnen als buiten in een omgeving waar plek is voor iedereen
- De ontwikkeling wordt opgeknijpt in deelplannen en uitgewerkt door ten minste vier architecten vanwege het gewenste stedelijk karakter (eenheid in verscheidenheid).
- Een goed ingericht participatieproces maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de Roto Smeets locatie
- Er zullen heldere afspraken worden gemaakt ten behoeve van planologische en juridische borging van de ontwikkeling. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vastleggen van uitgangspunten ten aanzien van programmaverdeling en functiemenging.

Groene lijn - Grens voorkeurswaarde (50dB)

Oranje lijn - Grens maximale ontheffingswaarde (55dB)



Figuur 6: Geluidcontouren industrielawaai, beoordelingshoogte 7,5m



Figuur 7: Geluidcontouren industrielawaai, beoordelingshoogte 16,5m

Voorwaarde voor de realisatie van woningbouw is de (gedeeltelijke) dezonering van het geluidgezoneerd industrieterrein. Ook deze systematiek zal met de komst van de Omgevingswet veranderen. Voor bedrijven zullen GPP's (geluidproductieplafonds) vastgesteld moeten worden met het Omgevingsplan. Het is mogelijk dat dit van invloed is op de activiteiten van omliggende bedrijven. Er zal door middel van een onafhankelijk milieuonderzoek door de ontwikkelende partij zorgvuldig getoetst moeten worden wat de consequenties zijn. De uiteindelijke afweging voor dezonering vindt plaats door de gemeente en maakt onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan. Zie voor meer informatie de bijlagen met betrekking tot milieuaspecten.



Er zijn een drietal principes gehanteerd om te bepalen hoeveel programma er in de basis mogelijk is op de Roto Smeets locatie en volgens welke verdeling dat programma ingezet zal worden.

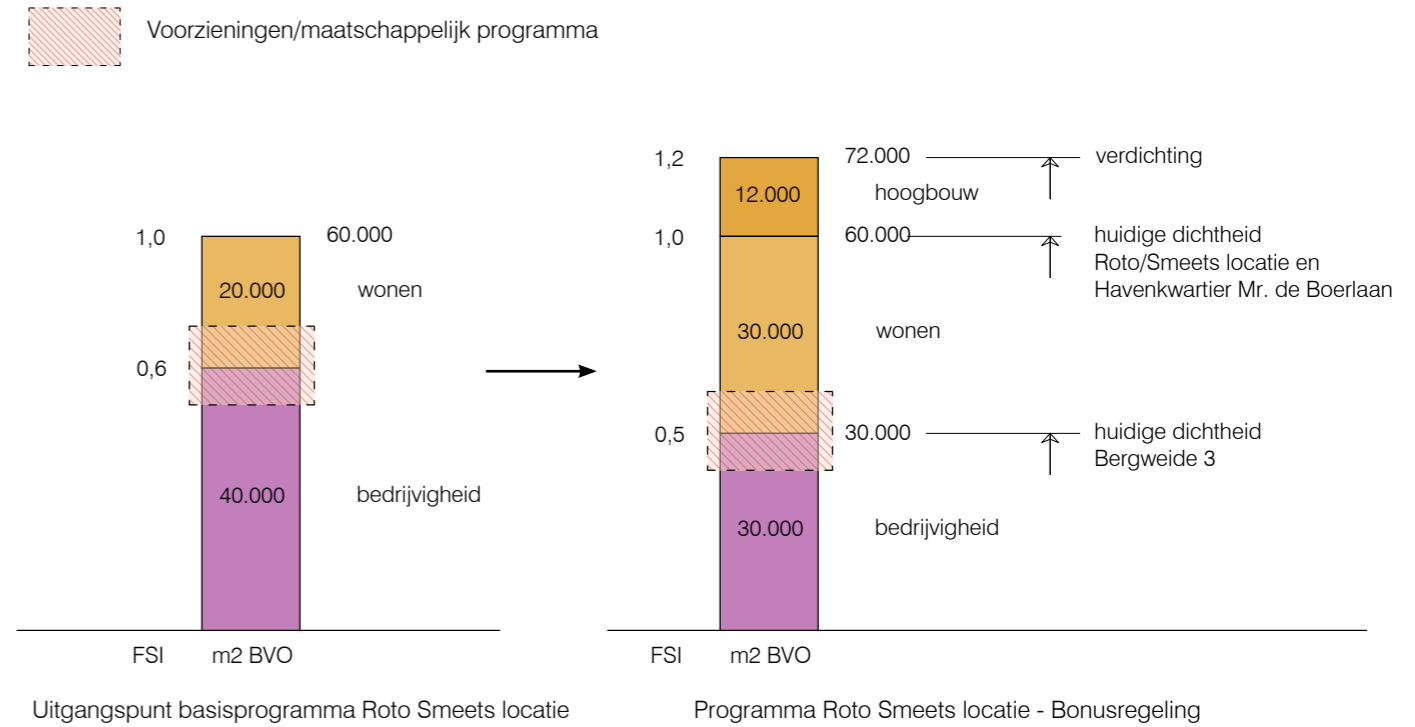
Laadvermogen: De capaciteit in bouwvolume (m2/BVO) is bepaald aan de hand van de dichtheid van de schil rond de binnenstad van Deventer. Ook is gekeken naar dichtheden van vergelijkbare gebieden zoals bijvoorbeeld het Havenkwartier (inclusief hoogbouw) en zijn er een aantal proefverkavelingen gemaakt voor het Roto Smeets terrein. Daaruit volgt dat een gebieds FSI (Floor space index) van 1 goed haalbaar is in bebouwing van gemiddeld 3,5 lagen hoog. Om de gebieds FSI van de Roto Smeets locatie te bepalen wordt gerekend met een gebied tot aan de hartlijnen van de weg. Zo ontstaat een gebied van iets meer dan 60.000 m2 en is de capaciteit dus 60.000m2 BVO.

Mengen van programma: De Roto Smeets locatie ligt precies op de overgang tussen de binnenstad van Deventer en de bedrijventerreinen. Door uit te gaan van functiemenging wordt de functionele en ruimtelijke relatie tussen beiden versterkt en ontstaat er een nieuw overgangsmilieu. Daarbij wordt nadrukkelijk uitgegaan van functiemenging (en dus niet van scheiding) met het reeds getransformeerde Haventerrein als geslaagd voorbeeld. Aan de oostzijde van

het plangebied ligt een hindercontour industriëlaawaai welke de maximale ontheffingswaarde overschrijdt. Dat betekent dat het gemengde woon-werkmilieu van toepassing is op grofweg 70% van het terrein (illustratie blz. 31).

Behoud van bedrijvigheid: De Roto Smeetslocatie is van origine een gebied waar gewerkt wordt en waar bedrijvigheid is. Het uitgangspunt is dat dit levendige en bedrijvige karakter, ook na transformatie, nog aanwezig is. Dat betekent dat er voldoende bedrijfsmatig programma. Als uitgangspunt wordt er daarom 40.000m2 bedrijvigheid gehanteerd. Aangevuld met 20.000 woonprogramma leidt dit tot het laadvermogen van 60.000m2 BVO.

BANDBREEDTE VAN PROGRAMMA ROTO SMEETS LOCATIE



Bonusregeling

Deze bijzondere locatie zo dicht bij de historische binnenstad van Deventer, het OV knooppunt en de entreezone van de stad, vraagt om een toonaangevende ontwikkeling. De gemeente legt de lat hoog en daagt de ontwikkelaar uit om met creatieve en ambitieuze oplossingen te komen. Om deze ambitie kracht bij te zetten heeft de gemeente een bonusregeling in het leven geroepen. Dit betekent dat als er wordt voldaan aan de hierna genoemde voorwaarden, er verschuivingen mogen ontstaan in het basisprogramma en er hoogbouw mag worden toegevoegd. Deze bonusregeling gaat uit van minimaal 30.000 m2 BVO bedrijvigheid en maximaal 30.000m2 BVO wonen in bebouwing van gemiddels 3,5 lagen hoog. Ook mag er in dat geval maximaal 12.000m2 woonprogramma worden toegevoegd in de vorm van hoogbouw (tot 70m. hoog). De ondergrens van 30.000 m2 bedrijvigheid komt voort uit de gemiddelde dichtheid van bedrijven van geheel Bergweide 3 (zie 0-meting)

voorwaarden:

Om voor deze regeling in aanmerking te komen zal de gemeente de plannen beoordelen op de volgende aspecten;

- De realisatie van alle ambities en uitgangspunten van dit Handelingsperspectief binnen de gestelde kaders tot

een integraal en hoogwaardig plan op het gebied van architectuur en openbare ruimte.

- Een (ontwikkel)visie op de realisatie van een gemengd woon-werkgebied met inachtneming van de gestelde ambities. Deze visie zal moeten ingaan op de functies die er komen en hoe deze met elkaar gemengd worden tot een divers, aantrekkelijk en levendig gebied, met daarin ruimte voor experiment. Onderdeel van deze visie is de vraag hoe (milieu)overlast (zoveel als mogelijk) voorkomen wordt voor de woningen in het gebied.
- Een (ontwikkel)visie waarin de ontwikkelende partij aantoont hoe de gestelde doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, klimaatbestendigheid, energie, gezondheid en milieu daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.
- Een participatietraject georganiseerd door de ontwikkelende partij tijdens de Masterplanfase, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet (1 januari 2022). Dit participatietraject vindt bij voorkeur plaats middels een Focusgroep, waarin de verschillende belanghebbenden, omwonenden en mogelijk toekomstige gebruikers zijn vertegenwoordigd. Deze Focusgroep zal gedurende de Masterplanfase ten minste drie keer betrokken worden en gelegenheid hebben input te leveren aan de planvorming.

INTERMEZZO 2

functiemenging op meerdere niveau's

Bron: Stec Groep 2019



De ambachtelijke werkwoning



Het woonwerkgebouw



Het bonte bouwblok



De solid



De sandwich



Het relict

De meeste hedendaagse stadsuitbreidingen zijn monofunctioneel. De binnenstedelijke herontwikkeling veroorzaakt vaak ontmenging omdat bedrijven worden vervangen door woningen. De oudere stadsdelen in Nederland zijn nog steeds sterk gemengd, maar vanaf de jaren dertig werd functiescheiding gepropageerd. Dat leidde na de oorlog tot een lange bouwperiode van gescheiden woonwijken, kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Tegelijkertijd verschuift de aard van de bedrijvigheid, van productie naar dienstverlening, terwijl ook de productieactiviteiten steeds schoner en minder hinderlijk worden.

Het informatietijdperk levert een nieuw soort bedrijvigheid op, met onder meer een grote toename van eenmansbedrijven. Het scheiden van wonen en werken is daarmee veel minder noodzakelijk dan enkele decennia geleden. Uiteraard zijn de belangen van ondernemers in de industrie, horeca en logistiek in veel gevallen strijdig met de belangen van bewoners. Maar bij andere bedrijfssectoren is er voordeel te behalen in functioneel en economisch opzicht: bepaalde voorzieningen kunnen worden gedeeld, de levendigheid in een gebied neemt toe en er is meer aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte.

In een zorgvuldige ruimtelijke compositie kan functiemenging belangrijke voordelen hebben voor zowel bewoners als ondernemers. En deze voordelen nemen met de verandering van de bedrijvigheid verder toe. Er kan functionele synergie ontstaan wanneer bewoners, werknemers en bezoekers van onder andere de recreatieve functies, gebruik kunnen maken van dezelfde voorzieningen en diensten. Gemengde gebieden zouden minder mobiliteit veroorzaken (Louw 2004), omdat ze mensen de mogelijkheid bieden dicht bij hun woning te werken. Een meer directe ruimtelijke synergie ontstaat wanneer parkeervoorzieningen voor wonen en werken gedeeld kunnen worden. Dat levert ruimtebesparing op en het is bijvoorbeeld eerder financieel haalbaar het parkeren ondergronds op te lossen, wat de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede komt.

Een aantal andere voordelen is van sociale aard. In een gemengd gebied zijn er op meer tijdstippen verspreid over de dag mensen aanwezig in de openbare ruimte, waardoor het toezicht toeneemt. Kinderen die in gemengde gebieden wonen, zien dagelijks wat werken is, zodat het voor hen geen abstract begrip is. Functiemenging kan dus een positieve invloed hebben op de leefbaarheid. Een ander mogelijk voordeel is de grotere kans op continuïteit in gebruik. De diversiteit van gebouwen neemt toe en dit stimuleert de mogelijkheid om maatschappelijke, technologische en economische ontwikkelingen op te vangen. Een gevarieerd multifunctioneel gebied vermindert bijvoorbeeld de kans op leegstand omdat de bebouwing voor meerdere groepen gebruikers (functies) geschikt is. (Planbureau voor de leefomgeving, 2009)

REFERENTIE WOON-WERKGEBOUWEN



3

Veilig en gezond leefklimaat

groenblauwe en historische netwerken

De Roto Smeets locatie is gelegen aan verschillende elementen van de hoofdgroenstructuur van Deventer. Het ligt direct aan het Overijssels Kanaal (Hunneperkade) en is daarmee via Raalte en Lemelerveld verbonden met Zwolle en Almelo (voormalige loop Schipbeek/Koerkampsbeek). Het kanaal mondt uit in de singel rond de historische binnenstad. De Meester De Boerlaan richting het zuiden vormt de historische route naar Zutphen (de Zutphenseweg) langs de IJssel, de uiterwaarden en Gorssel. De Industrieweg is van belang vanwege het spoortracé dat hier oorspronkelijk lag.

Bovenstaande elementen zijn belangrijke onderdelen van de hoofdgroenstructuur en zijn waardevol voor dit gebied vanuit verschillende aspecten. De waardstelling op het gebied van cultuurhistorie komt voort uit het (historische) groenblauwe netwerk en uit de meest waardevolle panden van Roto Smeets. Het handhaven van (delen) van deze bebouwing draagt bij aan de afleesbaarheid van de geschiedenis en het welbevinden in het algemeen. Verder draagt het groenblauwe netwerk in belangrijke mate bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie en gezondheid.

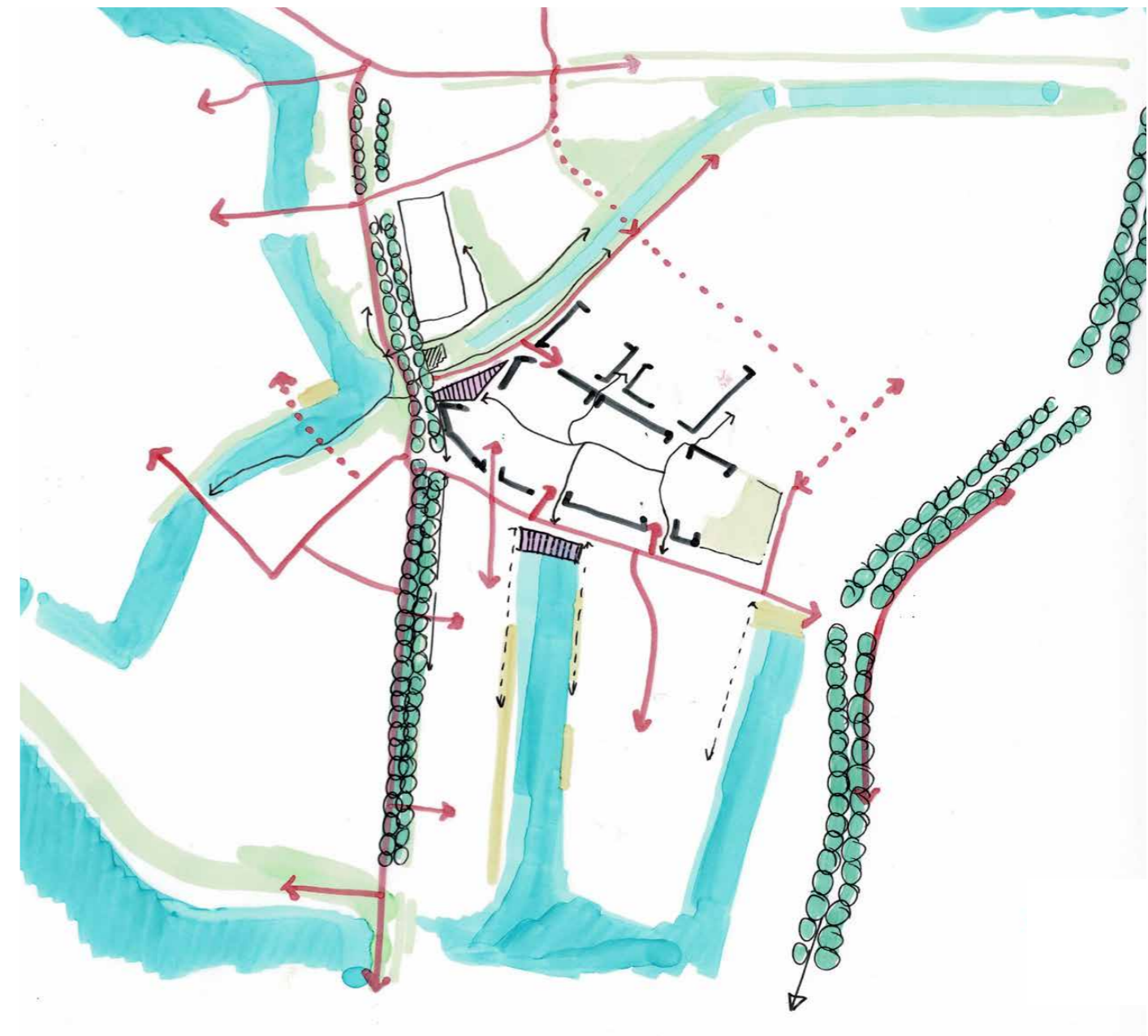
De ontwikkeling van de Roto Smeets locatie is een kans om te profiteren van de aanwezige kwaliteiten van de hoofdgroenstructuur en deze verder te versterken. Dit kan bijvoorbeeld door:

- Behoud en versterking van de beleving van de Singel, het Overijssels Kanaal en de historische verbinding Zutphen-Deventer.
- Het groene karakter van de Meester de Boerlaan door te trekken richting het noorden.
- De zichtbaarheid en bruikbaarheid van het Overijssels Kanaal als groenstructuur te vergroten.
- Verbetering van de koppeling van het Overijssels

Kanaal met de singel rond de binnenstad, door een betere inpassing van het Monuta gebouw. Het groen kan tot aan de gevel worden doorgetrokken en meer verbindingen worden gelegd in het voetgangersnetwerk.

Stimuleren van gezondheid en gezond gedrag

Passend bij het gewenste binnenstedelijke woonmilieu streeft de gemeente Deventer naar een openbare ruimte, die een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevordert en waar de druk vanuit het milieu op de gezondheid zo laag mogelijk is. Een prettige, groene omgeving heeft een positieve invloed op het welbevinden van mensen. Er is steeds meer wetenschappelijk bewijs voor een positieve invloed van (contact met en/of gebruik van) groen op gezondheid. Bij het groen gaat het om een breed scala van natuurlijke elementen die een rol kunnen spelen. Met de ontwikkeling van de Roto Smeets locatie streeft de gemeente naar het realiseren van divers groen in de vorm van bijvoorbeeld privétuinen, met bomen gevulde straten, groene pockets, een gemeenschappelijk hof en aanvullend dak- en/of gevelgroen. Ook de toevoeging van (oppervlakte) water, zichtbaar geïntegreerde en vertraagde afvoer van water wordt hierbij als natuurlijk element meegenomen. Bij (ver) nieuwbouw dient het hemelwater te worden afgekoppeld van het vuilwaterriool. Daarbij heeft infiltratie de eerste prioriteit. Daarna komt lozing op het oppervlaktewater. Dit zal gebeuren in nauw overleg met de gemeentelijke adviseurs op dit onderwerp. Met de realisatie van nieuwe (groene) buitenruimte die goed verbonden is met de bestaande hoofdgroenstructuur van Deventer, wordt het netwerk verder versterkt en wordt de bewoners de mogelijkheid geboden om elkaar te ontmoeten en te recreëren.



GROENBLAUW NETWERK MET FIETSVERBINDINGEN

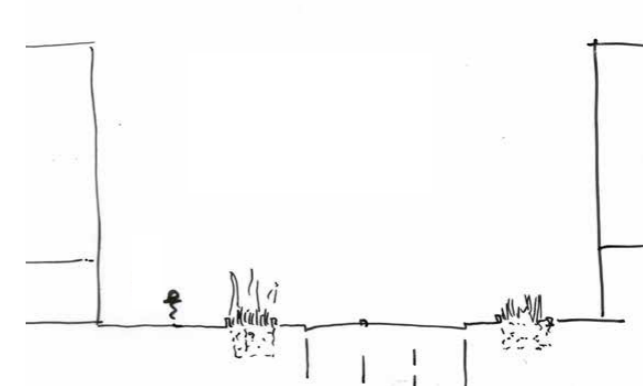
Aantrekkelijk verblijfsklimaat

In zijn algemeenheid geldt dat het bieden van een aantrekkelijk woonklimaat, gezien de ligging op/grenzend aan het bedrijventerrein, een bijzonder aandachtspunt is. Hierin zal moeten worden voorzien door de realisatie van één of meerdere plekken met een bijzondere verblijfskwaliteit. Hier staat de voetganger centraal en ontstaat er voor de bewoners en gebruikers van het gebied de mogelijkheid even een frisse neus te halen, een ommetje te maken en voor kinderen een plek om te spelen. Daarnaast biedt dit mogelijkheden deze locatie ruimtelijk te koppelen aan omliggende gebieden als het Havenkwartier, het Haveneiland en de Hunneperkade. Bij de herontwikkeling van de Roto Smeets locatie moet daarom worden voorzien

in een minimaal openbare ruimtepercentage van 30% gerekend tot aan de huidige perceelsgrenzen. Een hoogwaardige groene inrichting van de buitenruimte levert tevens een positieve bijdrage aan de vermindering van hittestress. Momenteel is dat voor het bedrijventerrein Bergweide zeker een aandachtspunt. De grote hoeveelheid platte en bitumineus afgedekte daken zorgen ervoor dat bewoners in de ten noorden van de Hunneperkade gelegen woonwijk het Hoornwerk ervaren dat hitte een probleem is. Ter voorkoming van hittestress verdient het de voorkeur bomen te planten en door de toevoeging van zoveel mogelijk lommerrijk groen. Een schaduwrijke koele omgeving komt de gezondheid van haar bewoners ten goede en draagt bij aan een aangenaam en prettig verblijfs- en leefklimaat.



REFERENTIE RETENTIEZONE, PORTLAND, VS



GROENE RETENTIEZONES BIEDEN VERBLIJFSKwalITEIT

Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptatie

Natuurinclusief bouwen is bij (ver)nieuwbouw vastgesteld beleid in Deventer. Deze voorwaarde wordt in het op te stellen bestemmingsplan geborgd. In overleg met de stadsecoloog kan een keuze van maatregelen gekozen worden. Hierbij kan met de gebiedskenmerken rekening worden gehouden.

Uitgangspunten

- Stimuleren van gezond gedrag door: het maken van nieuwe verbindingen voor fietsers en voetgangers; het inrichten van sport- en speelplekken die ook worden gebruikt als ontmoetingsplek; herkenbare routes om verschillende sporten te beoefenen; het realiseren van een aantrekkelijke buitenruimte met lommerrijk groen die uitnodigt om te verblijven.
- Goede bereikbaarheid van basisvoorzieningen (bijv zorg, ondersteuning, onderwijs), OV haltes en binnenstad door: aandacht voor de voetganger, overzichtelijke oversteekplaatsen en verlichting
- Het groenblauwe netwerk wordt benut en verder versterkt, er is aandacht voor ecologie en water
- Het minimale openbare ruimtepercentage is 30% van het huidige Roto Smeets terrein. Met openbare ruimte wordt publiek toegankelijk domein bedoeld, onafhankelijk van de eigendomssituatie. Voorwaarde voor deze openbare ruimte is dat zij gekenmerkt wordt door een publiek karakter en wordt omgeven door voorkanten en entrees van bebouwing. Aanvullende semi-openbare/collectieve ruimte binnen de bouwblokken (begrenst door achteruinen en achterkanten) valt buiten deze berekening.
- Voorkom omgevingshinder en minimaliseer milieulast (gebiedsgerichte benadering)
- 'Schoon, heel en veilig' beheer

4

Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal

Verbindingen in de stad



Realiseren fijnmazig netwerk fietser en voetganger, goed verbonden met de omgeving

De Roto Smeets locatie is direct gelegen aan de sterfietsroute tussen het centraal station en de zuidkant van de stad via de Mr. De Boerlaan. De Industrieweg is een primaire fietsverbinding en maakt de verbinding tussen de Mr. De Boerlaan en de Hanzeweg. Dit fietspad heeft een zuidelijke ligging en het voorstel is dit principe te handhaven. Er zijn een aantal kansen voor nieuwe verbindingen in de directe omgeving;

- De Veenweg is één van de ringwegen rond de historische binnenstad en komt uit op de Snipperlingsdijk. Als fietsroute zou deze in zuidelijke richting doorgekoppeld kunnen worden via het Hoornwerk en aansluiten op de Hunneperkade. Afhankelijk van de uitkomsten uit de Toekomstvisie kan worden bezien of er aanleiding is deze route door te trekken richting zuidoost, richting Bergweide 3.
- Het verlengen van het huidige voetpad aan de oostzijde van de Mr. De Boerlaan richting het noorden tot aan het verlengde van de Kazernestraat. Het plangebied van Roto Smeets zal op deze manier meer onderdeel gaan uitmaken van het 'stadse' netwerk van voetgangersroutes.
- Onderzoek of er een nieuwe verbinding mogelijk is tussen de Roto Smeets locatie en de binnenstad via Knutteldorp voor fietsers en/of voetgangers

Relatie plangebied -verkeersstructuur

Vanuit de Visie Stadsaszone is het 'Dakpan- en bundelingsprincipe' ingezet. Dit houdt in dat de Hanzeweg verder wordt ingericht als verdeelring voor de centrumgebieden en daarmee functioneert als hoofdinvallsweg van Deventer, komend vanaf de A1. Vanuit het oosten en zuiden geldt de Snipperlingsdijk

als belangrijkste ontsluitingsweg voor het centrum. Het knooppunt Snipperlingsdijk/Mr. De Boerlaan is daarom zwaar belast. Doorgaand verkeer door de kwetsbare, historische binnenstad via de Wilhemina brug is ongewenst. Maatregelen ter ondersteuning van dit uitgangspunt zijn op termijn denkbaar op het kruispunt tussen Snipperlingsdijk-Mr. De Boerlaan-Handelskade. Mochten deze maatregelen doorgang vinden, dan ontstaat de wens de Boreel via de Industrieweg te gaan ontsluiten. De Industrieweg kan desondanks vergelijkbaar opgaan in het stedelijk weefsel als de Mr. De Boerlaan.

De Mr. De Boerlaan, het visitekaartje van Deventer

Het recent tot ontwikkeling gekomen Havenkwartier heeft een positieve bijdrage geleverd aan het 'stadse' karakter van dit deel van de stad; gebouwen staan aan de straat en op de stoep en er is een gemêleerd gezelschap van mensen komen wonen die dit deel van de stad tot leven hebben gebracht. Kortom, de Mr De Boerlaan kan gezien worden als welkome stadsentree. Bij de ontwikkeling van Roto Smeets is er de mogelijkheid dit stedelijke profiel verder door te zetten richting het centrum.





BUSNETWERK

Stimuleren van duurzame mobiliteit

De menging van functies zoals voorzien op de Roto Smeets locatie met zowel woon- als werkprogramma, maken dit tot een levendig gebied waar gedurende de dag altijd mensen aanwezig zijn. Activiteiten worden door de digitalisering minder plaatsgebonden en de scheidslijnen tussen werk en vrije tijd, werk en thuis én tussen publiek en privaat vervagen. Het grote voordeel van functiemenging is de kans van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Daarmee kan ervoor gekozen worden de toegepaste parkeernorm (volgens de geldende normeringen van Deventer zie bijlage) lager uit te laten vallen. Het verbeteren van de verbindingen met de OV knoop van Deventer en de realisatie van een ruimschoots aanbod van centrale fietsenstallingen dragen daarnaast verder bij aan een reductie van auto-gebruik in de praktijk. Het gebruik van deelauto's en een toenemend gebruik van de (elektrische) fiets verlagen mogelijk in de nabije toekomst de vraag naar parkeerplaatsen en wegen verder.

Er zal worden ingezet op nieuwe vormen van mobiliteit. Afhankelijk van de wensen van de ontwikkelende partij kan er in samenwerking met de betrokken verkeerskundige van de gemeente gekeken worden naar de mogelijkheden. Er kan mogelijk korting worden gegeven op de parkeernorm indien wordt voldaan aan de volgende vier randvoorwaarden:

- Bij de nabijheid van OV-stations;
- Ingeval van extra fietsparkeerruimte;
- Ingeval van inzet van (elektrische) deelauto's;
- Ingeval van inzet van Mobility as a Service (MaaS)
- (mogelijk aanvullend elektrische deelfietsen?)

Aanvullend kan er gedacht worden aan laadmogelijkheden voor elektrische auto's en fietsen in de buitenruimte (uit het zicht).

Het parkeren voor eigen gebruik wordt in ieder geval georganiseerd op eigen terrein en uit het zicht. Daarnaast vindt dit plaats in (half)-verdiepte parkeergarages waarbij de aanwezige kelders van Roto Smeets een uitkomst bieden en kunnen worden hergebruikt. Overige kelders die voor parkeren minder goed in te delen zijn kunnen worden benut voor het maken van fietsenstallingen en/of bergingen. Het

is goed denkbaar dat aanvullende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in mogelijke uitbreiding(en) van de bestaande kelders. Een centrale (ondergrondse) parkeervoorziening waarbij parkeren voor bewoners en bedrijven wordt gecombineerd behoort tevens tot de mogelijkheden.

Het deel van het bezoekersparkeren dat wordt ingepast in openbaar gebied, wordt opgelost middels langsparkeren. Dit past bij het gewenste stedelijk karakter. Er zal een oplossing moeten worden gevonden voor de huidige parkeerdruk in de omgeving van Bergweide 3. Een nieuwe parkeervoorziening kan meegenomen worden ter overweging in de planvorming.

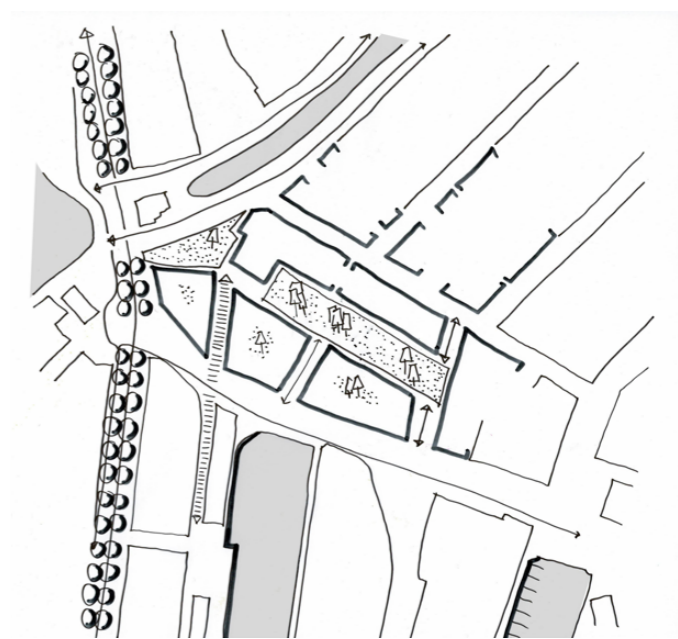
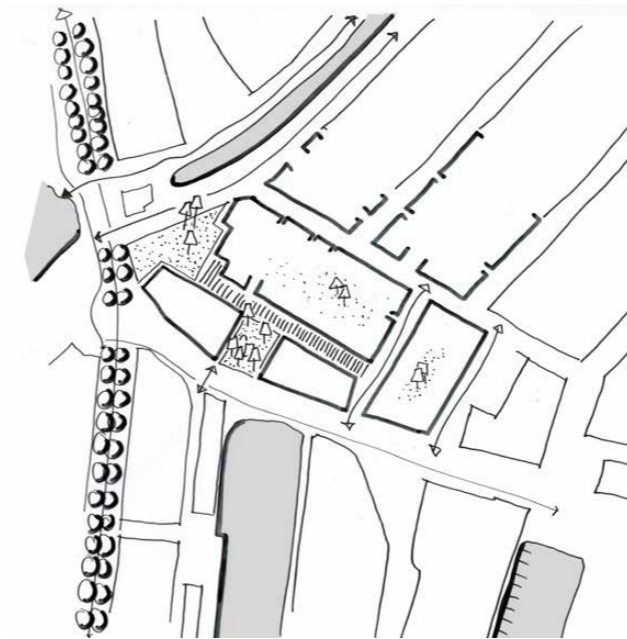
Uitgangspunten

- De ontwikkeling van de Roto Smeets locatie draagt bij aan de continuering van het profiel van de historische lijn Zutphen - Deventer
- De ontwikkeling stimuleert nieuwe vormen van mobiliteit
- Er wordt ingezet op het versterken van huidige en het mogelijk maken van nieuwe verbindingen voor fietsers en voetgangers.
- Het plan levert een bijdrage aan de beleving van de Deventer entree, door het opwaarderen van het gebied en vormt zo een visitekaartje voor de stad
- De ontwikkeling vergroot de doorwaadbaarheid van het gebied
- De oorspronkelijke loop van de Bergenvaardersstraat –Groningerstraat wordt hersteld (conform de oorspronkelijke situatie) voor auto's, fietsers en voetgangers
- De ontwikkeling houdt rekening met de gewenste profielafmetingen die nodig zijn voor gemengd gebruik
- Het parkeren voor eigen gebruik wordt georganiseerd op eigen terrein en uit het zicht. Daarnaast vindt dit plaats in (half)-verdiepte parkeergarages waarbij de aanwezige kelders kunnen worden hergebruikt
- Naast autoparkeernormen worden voor ontwikkeling van het Roto Smeets gebied ook normen opgenomen voor inpandig fietsparkeren.



INDUSTRIEWEG, HUIDIGE SITUATIE

4 Ruimtelijke Uitgangspunten



ALZIJDIGE BEBOUWING, RUIMTE VOOR DE VOETGANGER

Verblijfsklimaat waarbij de voetganger centraal staat

Het huidige laagwaardige gebied met nauwelijks verblijfskwaliteit zal worden getransformeerd tot een aantrekkelijke nieuwe stadswijk. De locatie van Roto Smeets nabij de historische binnenstad en centraal gelegen in Deventer, vraagt om een stedelijke manier van bouwen. Dat betekent dat de nieuwe bebouwing op een 'stadse' manier zal worden ingepast; De nu relatief grote korrelgrootte van bebouwing zal worden opgedeeld in meerdere kleinere gebouwen en een meer gedifferentieerd karakter krijgen. De openbare ruimte zal door de toevoeging van nieuwe langzaam verkeersroutes in het gebied in de noord-zuid en/of oost-west richting verfijnen.

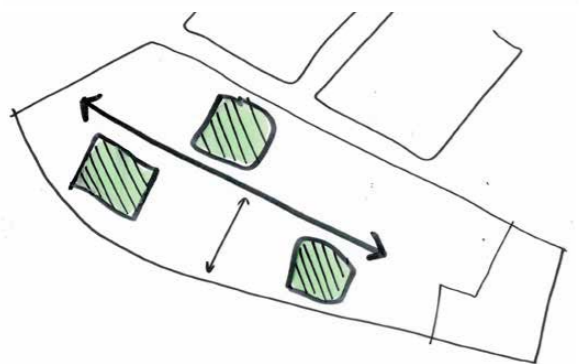
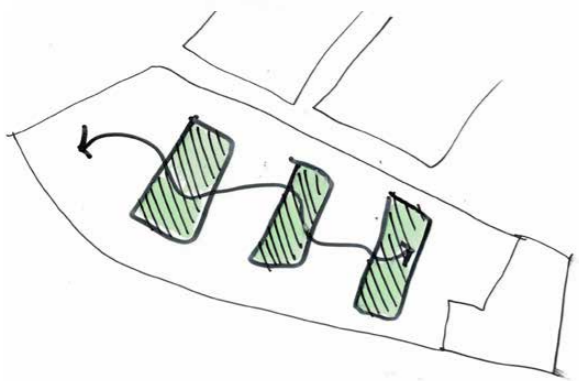
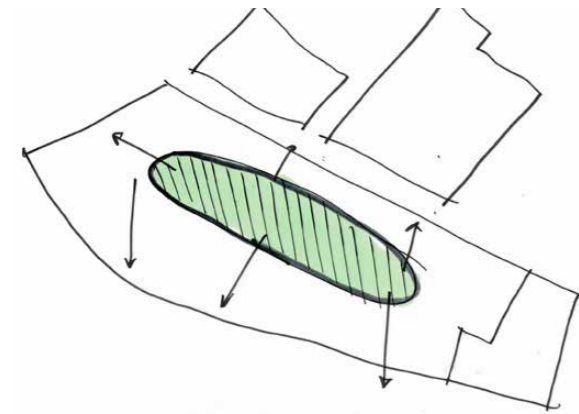
De bebouwing vormt de omlijsting van het netwerk van buitenruimte met daarin hoogwaardig ingerichte plekken die uitnodigen om te verblijven. Bij het maken van een stedenbouwkundig plan wordt dan ook speciaal aandacht gevraagd voor de onderlinge wisselwerking tussen de bebouwde ruimte en onbebouwde ruimte, waarbij restruimte wordt voorkomen. De kernkwaliteit van het ontwerp schuilt erin wanneer de bebouwing de openbare ruimte versterkt en vice versa.

Uitgangspunten bebouwing:

- Gebouwen staan aan de straat
- Aandacht voor het maken van de overgang tussen privé en openbaar bij woningen. Bijvoorbeeld door middel van een opgetilde begane grond en voortuinen
- Levendigheid en wisselwerking tussen de gebouwen en de buitenruimte: Voordeuren aan de straat, en/of functies in de plint.
- Stedelijke bouwblokken met een basishoogte van 3 à 4 lagen die met haar korrel, schaal -dus ook hoogte- en vormgeving refereert aan de bestaande industriële bebouwing.
- Accenten in bouwhoogte zijn toegestaan (volgens de Bonusregeling) tot een maximum van 12.000 m2 BVO. De positionering van deze accenten zal moeten samenhangen met het ontwerp van (het netwerk) van de openbare ruimte. Daarbij geldt dat een hoogteaccent bij voorkeur in de tweede lijn staat ten opzicht van de Mr. De Boerlaan, zodat de suggestie wordt gedaan aan de voorbijganger dat de stad hier niet ophoudt maar verder gaat. Er zal een visie op hoogteaccenten moeten worden ontwikkeld in nauwe samenspraak met de gemeente en de omgeving, waarmee wordt aangetoond dat eventueel voorgestelde hoogteaccenten op de juiste plek liggen, in relatie tot de historische binnenstad, het Havenkwartier, maar óók in relatie tot Bergweide 3.
- De architectuur is robuust en sluit aan op het industriële karakter en verleden van de locatie. Deze is daardoor in staat zowel een woon- als werkprogramma te herbergen. Hierdoor ontstaat een gebied dat ondanks de hoeveelheid variatie en differentiatie in programma toch een samenhangende uitstraling krijgt.
- Strategische plaatsing van plintfuncties ter begeleiding van fiets- en wandelroutes op de locatie.

REFERENTIE STEDELIJKE EN ROBUUSTE BEBOUWING VOOR ZOWEL WONINGBOUW ALS BEDRIJFVIGHEID

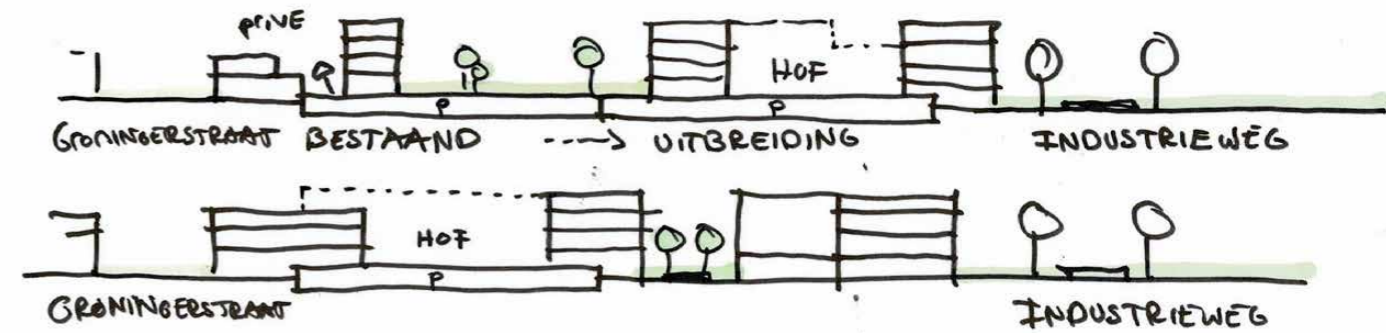




PLEK VOOR ONTMOETING EN VERBLIJF

Uitgangspunten openbare ruimte:

- Openbaar toegankelijke verblijfsplekken centraal in het gebied. Door de aanwezigheid van deze ruimte ontstaat er een aangenaam verblijfs- en woonklimaat.
- Betrek indien mogelijk toekomstige bewoners bij de inrichting van de openbare ruimte.
- Waar mogelijk wordt ruimte gereserveerd voor lommerrijk groen en bomen.
- De openbare ruimte krijgt een verbindende functie tussen de verschillende deel-/ontwikkelgebieden.
- De gebieden maken deel uit van het verfijnde netwerk van langzaamverkeersroutes en sluiten daarmee perfect aan op het Havenkwartier, het Overijssels Kanaal en routes naar de binnenstad.
- De materiaalkeuze is hoogwaardig en duurzaam en sluit aan op het stoere en robuuste karakter van de gebruikte materialen in de omgeving.
- Waar mogelijk wordt het zicht op en de relatie met het water van de eerste Havenarm benut als unieke kwaliteit van dit gebied.
- Op het bezoekersparkeren in de openbare ruimte na, zijn geparkeerde auto's visueel niet aanwezig.
- De vertraagde afvoer van hemelwater wordt ingepast op een stedelijke en groene manier (dus geen wadi's). Het ontwerp van het (verloop van) water wordt daarmee inzichtelijk gemaakt en levert naast de fysieke kwalitatieve aanwezigheid ervan een positieve bijdrage aan klimaatneutraal bouwen.
- Een prettige leefomgeving is minimaal schoon, heel en veilig. De gemeente bewaakt hiervoor de ondergrens. Beheer en onderhoud stemmen we af op de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. Bewoners en ondernemers krijgen de ruimte om zich in te zetten onder het motto "Wij de basis, u de plus".
- De inrichting van de leefomgeving/openbare ruimte moet voldoen aan de normen voor technische veiligheid, zoals struikelgevaar en de normen van het politiekeurmerk veilig wonen en het keurmerk veilig ondernemen. Voor de inrichting van de openbare ruimte hanteert de gemeente het PVE inrichting openbare ruimte (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>)



MOGELIJK HERGEBRUIK EN UITBREIDING VAN BESTAANDE GARAGES

Uitgangspunten halfverdiept parkeren:

Het is aannemelijk dat de halfverdiepte kelder onder de bestaande bebouwing een nieuwe invulling kan krijgen in het plan, in de vorm van bijvoorbeeld een parkeergarage, (centrale) fietsstallingen en/of bergingen. Bij het maken van een verkaveling zijn er in principe twee mogelijkheden; (Een deel van) De kelder wordt onderdeel van een bouwblok. Daarmee komt het binnenhof van de bebouwing iets opgetild te liggen op het dak van de kelder. De openbare ruimte ligt in dat geval op maaiveld. De andere mogelijkheid is dat de huidige kelder wordt gehandhaafd en mogelijk uitgebreid. In dat geval komt de openbare ruimte binnen het plangebied op het kelderdek te liggen en ligt dan hoger dan het aansluitende maaiveld. Het hoogteverschil bedraagt globaal 1,5 tot 2,0 meter, afhankelijk van de afwerking en dikte van een eventueel (groen)pakket dat op de kelder ligt. Daarbij is het van belang dat;

- het vereiste groenaspect in de ontwikkeling gecombineerd wordt met de aanwezigheid van de kelder door middel van een groene dakafwerking en de inpassing van bomen. Dit zou kunnen betekenen dat er (rest)ruimte in de kelder gereserveerd wordt t.b.v., het wortelgestel van bomen.
- het bovengenoemde hoogteverschil zorgvuldig wordt ingepast, zodat de toegankelijkheid, openbaarheid en veiligheid van het gebied zijn gewaarborgd.

5 Onderzoek en advies

SAMENVATTING

Archeologie:

Bureauonderzoek A.1047 Roto Smeets, Drs. L. Soetens, gemeente Deventer

Het maaiveld van het plangebied ligt op ongeveer 6,5 m +NAP, dit is meer dan 2 m hoger dan het oorspronkelijke maaiveld dat onder de wallen van het Hoornwerk is aangetroffen en 1 tot 1,5 m hoger dan de situatie op de topografische kaart uit 1955. In het plangebied is het oorspronkelijke maaiveld dus flink opgehoogd, dit kan een conserverende werking hebben op de originele bodem. Mogelijk zijn oudere sporen, uit de prehistorie tot en met de middeleeuwen, goed bewaard. De aanwezigheid van bewoningsresten uit deze periodes kan dan ook niet worden uitgesloten. Indien de bodem (gedeeltelijk) intact blijkt te zijn kan de hoge archeologische verwachtingswaarde worden bevestigd. Om de bodem in kaart te brengen wordt geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren.

Milieu:

Omgevingsdienst IJsselland, integraal advies milieuaspecten, volledig rapport in de bijlage

- Wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering is geconstateerd dat bestaande bedrijfsactiviteiten een milieubelasting veroorzaken langs de randen van de planlocatie. Geadviseerd wordt de toegestane (bedrijfs) activiteiten binnen het plan zorgvuldig af te wegen.
- Wat betreft wegverkeerslawaai dient rekening gehouden te worden met overschrijdingen van de wettelijke voorkeurswaarde. Naar verwachting kan binnen het gehele plangebied voldaan worden aan de wettelijke maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan, maar geldt als belangrijke randvoorwaarde voor herontwikkeling van het gebied.
- Wat betreft industrielawaai dient voor een groot deel van het plangebied rekening gehouden te worden met overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB. Verder dient voor het noordelijke en oostelijke deel van het plangebied rekening te worden gehouden met overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor industrielawaai van 55dB. Dit aspect vormt mogelijk

een belemmering, maar in ieder geval een belangrijke randvoorwaarde voor herontwikkeling van het gebied.

- De herontwikkeling van het Roto Smeesterrein gaat gepaard met een gedeeltelijke dezonerering van het industrieterrein. De afweging en het onderzoek voor de gedeeltelijke dezonerering van het industrieterrein is noodzakelijk voor de realisatie van het Roto Smeets terrein, maar dient als aparte opgave te worden uitgevoerd om zorgvuldig rekening te kunnen houden met de belangen van bedrijven en (nieuwe) omwonenden. Indien de dezonerering een groter deel van het industrieterrein omvat, is de planlocatie wellicht niet langer binnen de zone van het industrieterrein gesitueerd en/of is geen sprake meer van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde voor industrielawaai. Gevolg van een dergelijke wijziging van het industrieterrein is dat voor een (groot) aantal bedrijven maatwerkvoorschriften op grond van het Activiteitenbesluit moeten worden vastgesteld. Naast een algemene onderbouwing vanuit Bedrijven en milieuzonering, zal er voor de bestaande bedrijven die dan niet meer op het gezoneerde deel liggen, per bedrijf moeten worden beoordeeld of die aan de standaard geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit kunnen voldoen en of dat maatwerkvoorschriften nodig zijn. Dat zal dan ambtshalve moeten gebeuren en bedrijven kunnen daar bezwaar tegen maken.
- In de Wet geluidhinder (art 40 ev) staan de regels voor het vaststellen of wijzigen van een bedrijventerrein met een geluidzone. Wijzigingen vinden plaats door het bestemmingsplan te wijzigen. Er zijn twee belangrijke elementen:
 1. Het gebied dat gedezoneerd wordt krijgt een nieuwe bestemming waarbij grote lawaaimakers worden uitgesloten.
 2. Het gebied dat gedezoneerd wordt gaat deel uitmaken van de geluidzone (aandachtsgebied). Dit betekent dat woningen/geluidgevoelige bestemmingen in dit gebied getoetst moeten worden aan de Wet geluidhinder door middel van een onderzoek naar de belangen en effecten van het

omliggende geluidgezoneerde bedrijventerrein.

Wat betreft het aspect geur is uit een quickscan gebleken dat ontwikkeling van wonen en lichte bedrijvigheid in het plangebied mogelijk lijkt, maar dat met name de geursituatie rond ACS, ForFarmers en Continental Bakeries nader onderzocht moet worden wanneer de plannen concreter worden. Het is op dit moment niet uitgesloten dat het aspect geur in meer of mindere mate een belemmering vormt voor de herontwikkeling.

- Gebleken is dat de aspecten luchtkwaliteit, railverkeerslawaai en externe veiligheid geen belemmering vormen voor de herontwikkeling.

Bodem:

Omgevingsdienst IJsselland, integraal advies milieuaspecten
Wat betreft het aspect bodem is geconcludeerd dat de locatie op basis van de beschikbare informatie verdacht is voor verontreiniging. In ieder geval is bekend dat op de locatie sprake is van een nieuw geval van verontreiniging waar sanering nodig is. Voor de ontwikkeling van de locatie / wijziging van de bestemming is een actueel bodemonderzoek nodig. Het is nodig bij het onderzoek rekening te houden met de aanwezige (rest)verontreinigingen en uitgevoerde voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten. Het aspect bodem vormt mogelijk een belemmering voor de herontwikkeling.

Cultuurhistorie:

Stichting Industrieel Erfgoed Deventer, Waardering van het industrieel erfgoed van Roto Smeets

De meest interessante uitbreidingen vonden plaats in 1951, 1956 en 1961. De drie drukkerijhallen, waarvan de eerste met een kantoor, zijn ontworpen door de bekende Deventer architect J.D. Postma. Op basis van het uitgevoerde waardestellend onderzoek zou een aanwijzing van de gebouwen als gemeentelijk monument moeten volgen. De betrokken partijen kunnen ook bij de herontwikkeling in een vroeg stadium en in goed overleg het behoud en de transformatiemogelijkheden van het 'Postma-complex'

overeenkomen en vastleggen.

Niet gesprongen explosieven

Marc Smellink, Gemeente Deventer

Het gebied is volledig verdacht van conventionele explosieven. Uit onder andere literatuur; gemeentearchief; provincie archief; EOD; luchtfoto's en processen verbaal blijkt dat er een kans is op aantreffen van raketten; geschuts- en gevechtsmunitie; gedumpte munitie en mijnen. Er hebben zich in dat gebied bombardementen voorgedaan.

Dit is een algemene conclusie voor het gebied. Aan de hand van een concreet projectplan kunnen we een gedetailleerder advies geven over de opsporing van explosieven.

Bijlagen

1

Verkenningen

2

Beleidsmatige context

3

Onderliggende rapportages

Bijlage 1 - verkenningen

0-meting Bergweide 3/ Havenkwartier bebouwd oppervlak en capaciteit **Concept**



Bebouwd oppervlak
Exclusief Mr. de Boerlaan

Gebied:	bebouwd oppervlak: +/-	148.180m2
	gebied:	395.509m2
	GSI:	0,37
Roto/Smeets:	bebouwd oppervlak: +/-	34.100m2
	gebied:	60.348m2
	GSI:	0,57



Dichtheid
Exclusief Mr. de Boerlaan

Gebied:	BVO: +/-	205.425m2
	gebouw fsi	1,4
	gebied:	395.509m2
	gebieds fsi:	0,5
Roto/Smeets:	BVO: +/-	58.795m2
	gebouw fsi	1,7
	gebied:	60.348m2
	gebieds fsi:	1,0



Bijlage 2 - Beleidsmatige context

Woonvisie 2018

Ambities en opgaven Woonvisie 2018

Deventer vitale stad aan de IJssel

Elke ontwikkeling voegt kwaliteit toe en is van meerwaarde voor de Deventer samenleving.

Nieuwbouw draagt bij aan versterken vitaliteit en veerkracht van de leefomgeving. Specifieke kwaliteiten van ontwikkellocaties worden benut om bijzondere, duurzame woonmilieus toe te voegen.

Ongedeeld en inclusief

We streven naar een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd aanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is een belangrijke opgave.

Mensen wonen langer dan voorheen zelfstandig thuis en er wordt een toenemend beroep gedaan op zelfredzaamheid en zorgzaamheid vanuit de samenleving. Een gemengde bevolkingssamenstelling is van belang voor het draagvermogen van de wijk. Jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag etc. wonen samen in de wijk.

Duurzaam en toekomstbestendig

We streven naar het toevoegen van gezonde, veilige en toegankelijke woningen die voor meerdere generaties geschikt zijn en voldoende flexibel om in te spelen op veranderende woonwensen. We werken aan een duurzame energievoorziening en een klimaatbestendige inrichting van woningen en leefomgeving.

De Woonopgaven van de Woonvisie 2018 in het kort:

- Aansluiten op de kwaliteit en identiteit van de plek
- Ruimte voor bijzondere woonmilieus en ruimte voor creativiteit en innovatie
- Nieuwbouw in bestaande buurten levert een bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving
- Variatie in aanbod voor diverse woonwensen, inkomens en levensfase over de wijken
- Inspelen op specifieke vraag van kleine huishoudens
- Goede spreiding van de sociale voorraad op wijk- en

dorpsniveau

- Sociale voorraad op peil houden
- Toevoeging van op de sociale voorraad aansluitende segmenten (sociale koop hoog, middeldure koop en middeldure huur), om doorstroming te bevorderen.
- Energielastenreductie, o.a. door aardgasloos en duurzaam bouwen
- Flexibel en voor meerdere levensfase en geschikt bouwen
- Aandacht voor woonruimte voor pas afgestudeerden en starters op de arbeidsmarkt
- Ruimte voor (toekomstige) bewonersinitiatieven, ten minste 15% van de nieuwbouw bestaat uit (collectief) particulier opdrachtgeverschap
- Zorg en begeleiding voor het zo lang mogelijk thuis kunnen wonen
- Natuurinclusief bouwen met borging ecologische kernkwaliteiten

Mobiliteit

Parkeren

Voor het parkeren gelden de gemeentelijke beleidsregels (www.deventer.nl/parkeernormen). Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de normen toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013. Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Het Roto Smeets terrein maakt deel uit van de zone 'rest bebouwde kom'.

Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om onderbouwd af te wijken van deze primaire parkeereis en maakt alternatieve oplossingen, zoals het gebruik van deelauto's, mobiliteitsplan, dubbelgebruik woningen/kantoren mogelijk. Bij het zoeken naar alternatieve oplossingen zal het initiatief bij de ontwikkelende partij komen te liggen en heeft de gemeente een toetsende rol.

Er is momenteel nieuw parkeerbeleid in ontwikkeling. De verwachting is dat dit eind 2020 zal worden vastgesteld.

Duurzaamheid

Net als bij alle ontwikkelingen in Deventer is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Roto Smeets. Het bestuursakkoord 2018-2022 geeft aan dat de gemeente Deventer een voorbeeldfunctie heeft bij het duurzaam vormgeven van de leefomgeving en dat we daarbij de balans zoeken tussen leefbaarheid en gezondheid van onze inwoners (people), de milieubelasting op de planeet en in Deventer (planet) en het verdienvermogen van de lokale economie (profit). Wij willen duurzaam en milieubewust ondernemerschap stimuleren. Dit betekent dat bij planvorming, aanbestedingen en gunningen duurzaamheid, naast prijs en kwaliteit, een belangrijk criterium is. Voor Deventer is duurzaamheid het uitgangspunt.

Welke beleidskaders zijn hier om rekening mee te houden?

- Werkwijze ecologie
- Visie duurzaam Deventer
- Bestuursakkoord 2018-2022

Gemeente Deventer is een duurzame gemeente met de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Elke ontwikkeling in Deventer is een kans om bij te dragen aan een betere leefomgeving.

Energie

De eerste focus ligt op het besparen van energie, een zo laag mogelijk energieverbruik en het zo min mogelijk uitstoten van CO₂. Hoe minder verbruik hoe minder energie moet worden opgewekt. Inzetten op het optimaal isoleren van nieuwe en bestaande bouw zodat het energieverbruik tot een minimum beperkt wordt.

Kansen voor het oogsten van schone duurzame energie worden optimaal benut. Voor de hand liggende methodes zoals het plaatsen van zonnepanelen op daken worden toegepast. Verder wordt onderzocht in welke mate innovatieve technologie kan worden toegepast bij het opwekken van energie, op, rond en aan de gebouwde omgeving en de openbare ruimte.

Circulaire economie

Bij de uitwerking van het plan is de circulaire economie (het sluiten van kringlopen), het uitgangspunt. Onder circulariteit verstaan we het hergebruiken van materialen, het toepassen van herbruikbare materialen en het toepassen van 'bio-based' materialen.

Natuurinclusief bouwen

Er worden maatregelen getroffen aan de bouwwerken en de directe omgeving van de gebouwen zodat natuurwaarden hier baat bij hebben. De maatregelen hebben betrekking op al dan niet beschermde plant- en diersoorten en op groene functies als klimaatadaptatie en beleving.

Klimaatadaptatie en gezondheid

Het extreme weer is het nieuwe normaal. De bebouwing, de openbare ruimte en de private buitenruimte, kortom de leefomgeving is aangepast aan extreme regenval, langdurige droogte, tropische temperaturen en frequente stormen. Dit dient tot uiting te komen in ontwerp en de materialisatie van gebouwen en openbare ruimte en het strategisch toepassen van verschillende soorten gevel/dak/groen t.b.v. schaduwvorming, verdamping en het vasthouden en/of infiltreren van water. Zoals uit de hittekaart blijkt is het plangebied een van de warmste plekken in Deventer. De herontwikkeling van dit gebied, biedt nu kansen om gerichte maatregelen te treffen die mensen beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress. Verblijfs- en ontmoetingsplekken, belangrijke doorgaande fiets en wandelroutes en plekken waar de auto geparkeerd wordt 'koel' maken zodat de leefbaarheid omhooggaat en er een prettige leefomgeving ontstaat. Vooral voor de kwetsbare groep ouderen is dit van groot belang.

Een groene omgeving heeft een positieve invloed op het welbevinden van mensen. Ook dieren en planten profiteren hiervan en meerdere doelen worden zo gediend.

Door klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwikkelen wordt gezondheid een vanzelfsprekend onderdeel van deze ontwikkeling. Gezondheid wordt niet alleen bepaald door (leefstijl) gedrag zoals voeding en bewegen, maar ook

door de omgeving. Bijvoorbeeld door de afwisseling van bebouwing met groen, de aanwezigheid van plekken met rust (stilte), verkoelend water en groen en aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimten die uitnodigen tot bewegen.

Ecologie/Natuur

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones o.b.v. deze wetgeving.

Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op nabijgelegen Natura-2000 gebieden (Rijntaken/IJsseluitwaarden). Stikstofbronnen in zowel de aanlegfase als beheerfase zullen in beeld moeten worden gebracht middels een depositiemodel-berekening. De provincie Overijssel zal dan beoordelen of voor de activiteit een 'verklaring van geen bedenkingen' of een vergunning kan worden afgegeven.

Aanbeveling: naast het uitvoeren van een ecologisch onderzoek wordt aanbevolen bij de planuitwerking ook aandacht te schenken aan natuurinclusief bouwen. Dit kan verder afgestemd worden met onze stadsecoloog.

Ecologie is ook één van de drie pijlers van duurzaamheid zoals dat in Deventer benaderd wordt.



COLOFON

**Handelingsperspectief Roto Smeets locatie
gemeente Deventer**

juni 2020

Projectverantwoordelijke:

Harry Bottenberg

Projectleiding:

Ivor Visser

Opgesteld door:

Anne Zekveld

Team:

Asieh Baher
Hans Bisseling
Esther Busman
Tom Draisma
Suzan Kappenburg
Menzo Koopman
Gerda Kroeze
Bert Landeweert
Denny Lobeek
Emile Mittendorf
Saskia Mulder
Marleen Munneke
Kitty Schoorlemmer
Rob Smetsers
Marlies Spreen
Marcel Udink

