

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Visie Roto Smeets

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002001	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	13-07-2021
Datum	30-06-2021	<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 checked="" type="checkbox"/> Openbaar	13-07-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
regiemanager	05-07-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	06-07-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	07-07-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-07-14

Bijlagen

Participatieplan

Woon-werkvisie

B & W d.d.: 13-07-2021

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van het participatieplan en de woon-werkvisie;
- 2 in te stemmen met het uitwerken van de bonusregeling door SVE Group B.V. in het op te stellen Masterplan;
- 3 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

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 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

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
---------------------------------------	-----

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 betrof het opstellen van een Handelingsperspectief voor de Roto Smeets locatie. Het Handelingsperspectief is in oktober 2020 door uw college vastgesteld.

In het Handelingsperspectief is een basisprogramma beschreven. Het uitgangspunt hierbij is dat het levendige en bedrijvige karakter van de Roto Smeets locatie, ook na transformatie, nog aanwezig is. Dat betekent dat er voldoende bedrijfsmatig programma gerealiseerd dient te worden. Als uitgangspunt is daarom 40.000 m² bedrijvigheid gehanteerd. Aangevuld met 20.000 m² woonprogramma leidt dit tot het laadvermogen van 60.000 m². Deze bijzondere locatie ligt dicht bij de historische binnenstad van Deventer, het OV knooppunt en de entreezone van de stad, waardoor de locatie vraagt om een toonaangevende ontwikkeling. De gemeente legt de lat hoog en heeft de ontwikkelaar via het Handelingsperspectief uitgedaagd om met creatieve en ambitieuze oplossingen te komen. Om deze ambitie kracht bij te zetten heeft de gemeente in het Handelingsperspectief een bonusregeling beschreven. Dit betekent dat als er wordt voldaan aan aanvullende voorwaarden, er verschuivingen mogen ontstaan in het basisprogramma en er hoogbouw mag worden toegevoegd. Deze bonusregeling gaat uit van minimaal 30.000 m² bedrijvigheid en maximaal 30.000 m² wonen. Ook mag er in dat geval maximaal 12.000 m² woonprogramma worden toegevoegd in de vorm van hoogbouw. Hiermee komt het totaal aan woonprogramma op 42.000 m². De ondergrens van 30.000 m² bedrijvigheid komt voort uit de gemiddelde dichtheid van bedrijven van geheel Bergweide 3.

De curator is eind 2020 een tender gestart met als doel de Roto Smeets locatie te verkopen. De SVE Group B.V. (SVE) is in maart 2021 de eigenaar van de locatie geworden. SVE heeft in maart aangegeven de locatie te willen gaan ontwikkelen conform de mogelijkheden die in het Handelingsperspectief geboden worden, in het bijzonder met de mogelijkheden die de bonusregeling biedt.

Om te mogen gaan ontwikkelen volgens de bonusregeling dient SVE te voldoen aan een aantal aanvullende voorwaarden:

1. Visie op de realisatie van een gemengd woon-werkgebied dat ingaat op de doelstelling van een dynamisch en levendig gebied, waarbij (milieu)overlast voor wonen wordt beperkt;
2. Een participatietraject georganiseerd door de ontwikkelende partij tijdens de Masterplanfase door middel van een focusgroep. De uitkomsten uit dit participatietraject worden meegenomen in het Masterplan.
3. 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;
4. Realisatie van *alle* ambities en uitgangspunten van het Handelingsperspectief binnen de gestelde kaders tot een integraal en hoogwaardig plan op het gebied van architectuur en openbare ruimte;

Pas bij besluitvorming over het Masterplan kunnen alle aanvullende voorwaarden die onderdeel zijn van de bonusregeling worden uitgewerkt en beoordeeld worden. Vooruitlopend op het opstellen van een Masterplan is SVE gevraagd een visie te formuleren op de realisatie van een gemengd woon-werkgebied (punt 1) en is hen gevraagd een participatieplan op te stellen hoe zij gedurende de masterplanfase vorm gaat geven aan het participatietraject (punt 2). De visie en het participatieplan zijn door SVE opgesteld en tot stand gekomen in overleg met de ambtelijke organisatie.

Beide plannen worden ter kennisneming aangeboden aan het college. De plannen bieden voldoende vertrouwen voor het uitwerken van de bonusregeling in de Masterplanfase en het hierbij betrekken van belanghebbende partijen. Het college wordt gevraagd in te stemmen met het verder uitwerken van de bonusregeling in het op te stellen Masterplan. Pas bij vaststelling van het Masterplan door het college en vervolgens door de raad zal er formeel besloten worden over toepassing van de bonusregeling. Hierbij dient de ontwikkeling te voldoen aan alle

gestelde aanvullende voorwaarden.

Beoogd resultaat

Het verder uitwerken van de bonusregeling in de Masterplanfase waarbij belanghebbende partijen worden betrokken via een partipatietraject.

Kader

Omgevingsvisie

2020-001832 - Handelingsperspectief Roto (2)

Argumenten voor en tegen

TEGEN:

- Met de woon-werkvisie (gebaseerd op het vastgestelde Handelingsperspectief) wordt afgeweken van de Omgevingsvisie. Hierin is vastgelegd dat alleen bedrijvigheid mogelijk is op de Roto-locatie. In het Handelingsperspectief en de woon-werkvisie 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 (SVE omarmt deze ambitie) 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)

De gemeente vraagt, als onderdeel van de bonusregeling, van SVE een extra inspanning op het gebied van participatie met de omgeving. Zoals beschreven is in het Participatieplan wordt er een Focusgroep ingesteld waarin meerdere belanghebbenden zoals omwonenden, economische partijen en ook toekomstig gebruikers zijn vertegenwoordigd. Zij worden actief betrokken bij de vorming van het concept Masterplan en gevraagd om te adviseren over thematische of integrale opgaven. Het doel van de focusgroep is om input en inzichten te verzamelen voor de nog te nemen keuzes voor het concept Masterplan. De focusgroep kan met hun inzichten de plannen verrijken en tevens aangeven waar zij zorgen hebben.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties aangezien SVE de intentieovereenkomst heeft getekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over de financiële bijdrage van SVE voor het dekken van de ambtelijke kosten die gemeoid zijn met het proces tot en met vaststelling van het Masterplan.

Aanpak/uitvoering

Indien en nadat het college heeft ingestemd met het verder uitwerken van de bonusregeling in het op te stellen Masterplan zal door SVE een focusgroep worden geformeerd. De focusgroep zal na de zomervakantie bij elkaar komen en gevraagd worden om te adviseren over thematische of integrale opgaven aan de hand van scenario's. Met deze input kan SVE gaan werken aan het concept-Masterplan. Het Masterplan zal naar

verwachting eind 2021 gereed zijn waarna het ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college en de raad. Het Masterplan is vervolgens een belangrijke bouwsteen voor de onderbouwing van het uiteindelijke Omgevingsplan (bestemmingsplan). Vaststelling daarvan is eveneens voorbehouden aan de Raad.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Visie Roto Smeets

Mededelingennr	2021-002001	Portef.houder	Weth. Grijsen
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	13 juli 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Met deze mededeling informeren we u over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de Roto Smeets locatie.

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 betrof het opstellen van een Handelingsperspectief voor de Roto Smeets locatie.

Het Handelingsperspectief is in oktober 2020 vastgesteld door het college en voor wensen en bedenkingen besproken in de Raad. De curator is eind 2020 een tender gestart met als doel de Roto Smeets locatie te verkopen. De SVE Group BV (SVE) is in maart 2021 de eigenaar van de locatie geworden. SVE heeft in maart aangegeven de locatie te willen gaan ontwikkelen conform de mogelijkheden die in het Handelingsperspectief geboden worden, in het bijzonder de mogelijkheden die de bonusregeling biedt. Om te mogen ontwikkelen volgens de bonusregeling dient SVE te voldoen aan een aantal (aanvullende) voorwaarden die definitief beoordeeld worden bij besluitvorming over het Masterplan.

Vooruitlopend op het opstellen van een Masterplan is SVE door de gemeente gevraagd:

1. een visie te formuleren op de realisatie van een gemengd woon-werkgebied.
2. een participatieplan op te stellen hoe zij gedurende de masterplanfase vorm gaat geven aan het participatietraject.

SVE heeft deze plannen opgesteld en gedeeld met het college. Beide plannen bieden voldoende vertrouwen om SVE toe te staan de bonusregeling verder uit te werken in de Masterplanfase.

2. Kader

- Omgevingsvisie
- 2020-001832 - Handelingsperspectief Roto (2)
- 2021-002010 - Intentieovereenkomst SVE

3. Kern van de boodschap

SVE wordt toegestaan de in het Handelingsperspectief beschreven bonusregeling uit te werken in een concept-Masterplan. Hierbij worden een groot aantal belanghebbende partijen betrokken via een participatietraject.

4. Nadere toelichting

In het Handelingsperspectief is een basisprogramma voor de ontwikkeling beschreven. Het uitgangspunt hierbij is dat het levendige en bedrijvige karakter van de Roto Smeets locatie, ook na transformatie, nog aanwezig is. Dat betekent dat er voldoende bedrijfsmatig programma gerealiseerd dient te worden. Als uitgangspunt is daarom 40.000 m² bedrijvigheid gehanteerd. Aangevuld met 20.000 m² woonprogramma leidt dit tot het laadvermogen van 60.000 m².

Deze bijzondere locatie ligt echter zo dicht bij de historische binnenstad van Deventer, het ov-knooppunt en de entreezone van de stad, dat deze locatie vraagt om een toonaangevende ontwikkeling. De gemeente legt de lat hoog en heeft de ontwikkelaar via het Handelingsperspectief uitgedaagd om met creatieve en ambitieuze oplossingen te komen.

Om deze ambitie kracht bij te zetten heeft de gemeente in het Handelingsperspectief een bonusregeling beschreven. Dit betekent dat als er wordt voldaan aan aanvullende voorwaarden, er verschuivingen mogen ontstaan in het basisprogramma en er hoogbouw mag worden toegevoegd. Deze bonusregeling gaat uit van minimaal 30.000 m² bedrijvigheid en maximaal 30.000 m² wonen. Ook mag er in dat geval maximaal 12.000 m² woonprogramma worden toegevoegd in de vorm van hoogbouw. Hiermee komt het totaal aan woonprogramma op 42.000 m². De ondergrens van 30.000 m² bedrijvigheid komt voort uit de gemiddelde dichtheid van bedrijven van geheel Bergweide³.

Om te mogen gaan ontwikkelen volgens de bonusregeling dient SVE te voldoen aan een aantal aanvullende voorwaarden (ten opzichte van de reeds genoemde voorwaarden in het Handelingsperspectief):

1. Visie op de realisatie van een gemengd woon-werkgebied dat ingaat op de doelstelling van een dynamisch en levendig gebied, waarbij (milieu)overlast voor wonen wordt beperkt;
2. Een participatietraject georganiseerd door de ontwikkelende partij tijdens de Masterplanfase door middel van een focusgroep. De uitkomsten uit dit participatietraject worden meegenomen in het Masterplan.
3. 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;
4. Realisatie van *alle* ambities en uitgangspunten van het Handelingsperspectief binnen de gestelde kaders tot een integraal en hoogwaardig plan op het gebied van architectuur en openbare ruimte;

Pas bij oplevering van het Masterplan kunnen alle aanvullende voorwaarden die onderdeel zijn van de bonusregeling worden uitgewerkt en beoordeeld. Vooruitlopend op het opstellen van een Masterplan is SVE gevraagd om de plannen onder de punten 1 en 2 op te stellen. Deze plannen bieden voldoende vertrouwen om SVE toe te staan de bonusregeling uit te werken in het concept-Masterplan.

Rol van de Raad

Tijdens de wensen en bedenkingen sessie heeft de raad aangegeven participatie een belangrijk onderwerp te vinden. Hoe de participatie vormgegeven gaat worden is door SVE beschreven in het participatieplan. In de woon-werkvisie wordt ingegaan op een aantal aspecten die tijdens de wensen en bedenkingen sessie genoemd zijn, zoals bv. mobiliteit/parkeren en type woningen. De visie wordt verder uitgewerkt in het concept-Masterplan. Het college hanteert voor het concept-Masterplan staand beleid als uitgangspunt inclusief de uitgangspunten die in het Handelingsperspectief zijn beschreven. In het Handelingsperspectief zijn uitgangspunten beschreven die betrekking hebben op bv. duurzaam en energie-efficiënt bouwen, economische vernieuwing, het stimuleren van gezond gedrag, woningcategorieën, milieuaspecten, beeldkwaliteit, hergebruik industrieel erfgoed, ontwerp openbare ruimte, getalsmatige onderbouwing, duurzaamheid, etc. De in het Handelingsperspectief genoemde uitgangspunten dienen terug te komen in het concept-Masterplan.

Het concept-Masterplan zal naar verwachting eind 2021 gereed zijn. Hierna wordt het ter besluitvorming voorgelegd aan het college en de raad. Pas bij vaststelling van het Masterplan wordt er formeel besloten over toepassing van de bonusregeling. Hierbij dient de beoogde ontwikkeling te voldoen aan alle gestelde (aanvullende) voorwaarden. Het Masterplan is vervolgens een belangrijke bouwsteen voor de onderbouwing van het uiteindelijke Omgevingsplan (bestemmingsplan). Vaststelling daarvan is eveneens voorbehouden aan de Raad. Het Omgevingsplan (bestemmingsplan) wordt naar verwachting in de loop van 2021 ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

ONTWIKKELVISIE ROTO

MB | V05 | 02-07-2021





VOORWOORD

Met gepaste trots presenteert de SVE Group hierbij haar eerste visie op de aspecten Identiteit en Wonen & Werken voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Roto Smeets drukkerij in Deventer. Wij verheugen ons op een inspirerende en krachtige samenwerking waarin we, samen met de gemeente Deventer en de door SVE aangestelde adviseurs, tot een prachtige nieuwe buurt komen die een voorbeeld kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen in Deventer en daarbuiten.

Sjan van Ettekoven
SVE Group

Er wordt momenteel door de SVE Group, conform de planning die is afgestemd met de gemeente Deventer, gewerkt aan een integraal en hoogwaardig ontwerp voor de invulling van de ROTO Smeets locatie. In een prettige dialoog met de gemeentelijke projectgroep wordt gewerkt aan een aantal scenario's die voorzien in het programma zoals benoemd in het Handelingsperspectief. Deze scenario's zullen worden voorgelegd aan de focusgroep, een groep van belanghebbenden die in overleg met de gemeente is samengesteld.

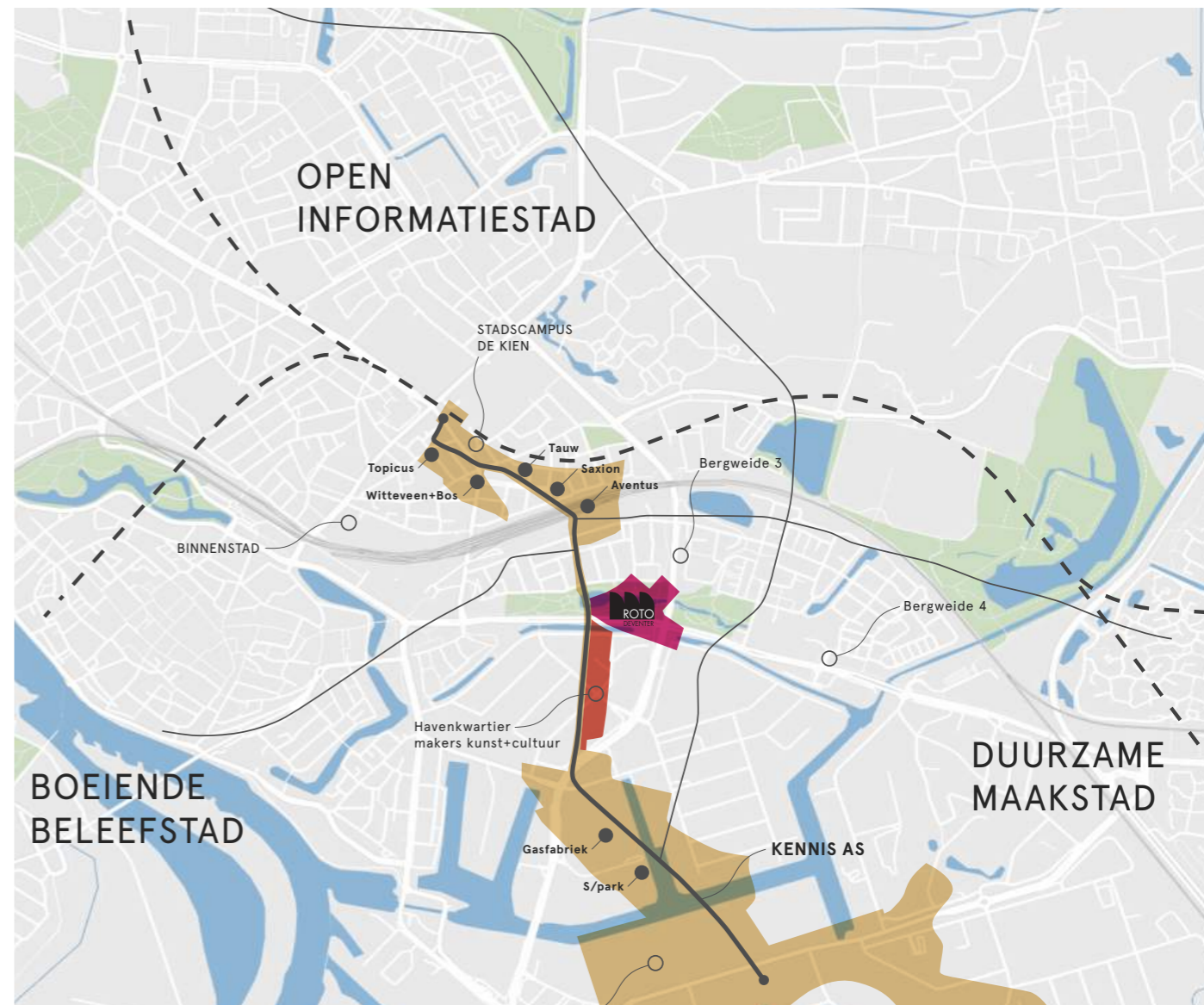
In de verschillende scenario's komen diverse planonderdelen op verschillende locaties voor; de inhoud van dit document blijft gelden; er zal een definitieve visie worden opgesteld als

onderdeel van het te ontwikkelen Masterplan. Dit Masterplan dient dan weer als uitgangspunt voor het in procedure te brengen Bestemmingsplan.

Als uitgangspunt wordt voor deze visie de Bonusvariant gehanteerd die is omschreven in het Handelingsperspectief van de gemeente Deventer voor deze locatie. De programmering die volgt uit het Handelingsperspectief betreft voor het gehele gebied een verhouding van circa 40% werk- een maatschappelijke functies en 60% woonprogramma. Uiteraard zullen in deelgebieden verschillende verhoudingen tussen werken en wonen worden uitgewerkt.



INLEIDING



ROTO, EEN KANS VOOR DEVENTER

Deventer, stad aan de IJssel. Een stad met een rijke geschiedenis. Verrassende winkels in historische straatjes, een stad met goede opleidingsmogelijkheden, een echte festivalstad, in een gemeente met aantrekkelijke dorpen en een mooi groen buitengebied. Het charmante van een kleine stad, met de voorzieningen van een grote stad. Een stad om prettig te wonen en werken.

Deventer staat op een kantelpunt. Demografische ontwikkelingen en instroom van buiten, met name vanuit de Randstad, zorgen er voor dat Deventer zal groeien. Het college en de gemeenteraad hebben de ambitie om tot 2035 11.000 woningen toe te voegen.

Daarnaast is de ambitie de economie te versterken en de aantrekkingskracht van de stad te vergroten voor creatieve stedelingen. Dit vraagt om meer stedelijkheid, een dynamisch gebied voor wonen én werken.

De voormalige Roto Smeets locatie kan bijdragen aan het realiseren van deze ambitie. Het is dé plek voor een levendige stadswijk gelegen in de centrumschil van Deventer.

De schakel tussen de Open Informatiestad en de Duurzame Maakstad; de connectie tussen de Kennisas en Bergweide. De verbinding tussen het Havenkwartier en het centrum. ROTO, een kans voor Deventer.





INHOUDSOPGAVE

AMBITIE VOOR ROTO

P.14

KERNWAARDEN

Historische gebouwen
Economische schakel
Inclusieve samenleving
Gezonde omgeving

ROTO CONTEXT

P.28

HISTORIE & ERFGOED

STEDELIJKE OMGEVING

DOELGROEPEN

ROTO MIX

P.38

DYNAMIEK WONEN EN WERKEN

ROTO ALS WERKOMGEVING

BEDRIJVIGHEID

REURING, RUIS, RUST

WOON-WERK MIX

MILIEUZONERING

CONCLUSIE

P.56





AMBITIE VOOR ROTO



AMBITIE VOOR ROTO - INLEIDING

EIGENGEREID STUKJE DEVENTER

ROTO. Een levendige en bedrijvige wijk waar iedereen zich straks thuis voelt, of je er nu woont, werkt of verblijft. Om ROTO niet alleen binnen Deventer maar ook daarbuiten op de kaart te zetten, maken wij van ROTO een eigen merk. Met behoud van het waardevolle erfgoed op deze locatie, transformeren we het gebied. Daarbij hoort een nieuwe identiteit. De identiteit van ROTO past binnen het grotere geheel 'Merk Deventer'. De merkwaarden 'Authentiek', 'Eigenwijs' en 'Vernieuwend' zijn zeker op ROTO van toepassing. Maar hierbinnen heeft ROTO duidelijk een eigen karakter. Het wordt een eigengereid stukje Deventer met een herkenbare identiteit en karakter. Voor iedereen moet duidelijk zijn waar ROTO voor staat. De identiteit van ROTO is enerzijds belangrijk om nieuwe bewoners, bedrijven en talent aan het gebied te binden. Daarnaast willen wij huidige Deventenaren trots maken op de wijk: we creëren draagvlak en zorgen dat ROTO écht onderdeel wordt van Deventer. Zo weet je niet alleen ROTO te vinden, maar verovert deze nieuwe stadswijk straks ook een plekje in je hart.

Wonen, werken en beleven: ROTO bruist van de mogelijkheden. Een gemêleerde wijk met hoge verblijfskwaliteit: ROTO is het perfecte decor voor een combinatie van wonen en werken. De synergie van deze twee is de motor waar de wijk op draait. ROTO is straks de thuisbasis voor makers, vernieuwende ambachtslieden, innovatieve ondernemers en tech-specialisten. Mensen komen samen om van creatieve ideeën werkelijkheid te maken.

DYNAMIEK

Neerstrijken in een wijk met karakter, wie wil dat niet? Sociale huur, vrije sector, zorgwoningen: ROTO heeft het allemaal. We verwelkomen mensen met verschillende achtergronden, met als resultaat een levendige, inclusieve wijk. De functiemenging van wonen en werken versterkt het dynamische

karakter. Ondernemers worden geprikkeld door sectoren waar ze normaal gesproken niet snel mee in contact komen. Wat kunnen ze voor elkaar betekenen? Kennis die je deelt, vermenigvuldigt!

Door de levendige pleinen, de gezellige hofjes, het vele groen en de aansluiting op wandelroutes, voelt ROTO voor alle bewoners als grote achtertuin. Of je nu woont in een appartement of een grondgebonden woning aan de binnenstraat: je vindt binnen de wijk altijd een rustig plekje om te ontspannen. Ook voor de mensen die er werken - en zelfs bezoekers van het gebied - is deze autoluwe veilige parkachtige omgeving een verademing: even je hoofd leegmaken in de buitenlucht.

KLOPPEND HART

De gebouwen met sheddaken van de voormalige drukkerij zijn essentieel voor de identiteit van het gebied. Het erfgoed blijft behouden en krijgt een publieke functie. Onze eerste gedachte is om hier een foodcourt te realiseren. Midden in de wijk: de perfecte plek om mensen te verbinden, en Deventer maakstad écht tot leven te laten komen. De geur van verse producten, de dynamiek van een markt: het is een feestje voor de zintuigen! Een DAVO biertje, een Deventer koek of een Issel kruidenbittertje: alles wat je hier vindt is authentiek en lokaal, zelfs het gebouw. De historische gebouwen zullen te allen tijde een publieke functie krijgen, ook als er geen foodcourt komt. Het industrieel erfgoed zal straks het kloppend hart van de wijk zijn.

Bij dit gevarieerde, levendige programma wordt er volop ruimte geboden aan wonen, werken en ervaren: op verschillende schalen en verspreid door de wijk. Op deze manier zijn de drie economische profielen van de stad Deventer - Boeiende beleefstad, Duurzame maakstad en Open informatiestad - vervlochten in de wijk ROTO.



HET VERHAAL VAN ROTO

ORIGINEEL

ROTO. Een wijk waar historie en innovatie elkaar ontmoeten. Waar allerlei verschillende mensen wonen, werken, leven en elkaar versterken. De historische gelaagdheid van het gebied is een belangrijk thema. De hallen met sheddaken worden herbestemd om het industriële karakter een plek te geven in de nieuwe wijk. Het ambachtelijke karakter van makers krijgt een plek. Zo word je bijvoorbeeld in de foodcourt omgeven door lokale producten: uit de stad Deventer én de omliggende dorpen. Makers met een werkplaats zetten hun deuren open zodat je het proces van maken mee kan beleven. ROTO verbindt niet alleen binnen de wijk, maar ook binnen de stad en de gemeente.

[Authentiek](#) | [Lokaal](#) | [Ambachtelijk](#) | [Respectvol](#)

NIEUWSGIERIG

De nabijheid van de binnenstad is goed voelbaar. Er heerst een bruisende en gezellige dynamiek van een stad, maar het gebied voelt tegelijk geborgen en gemoedelijk aan. Het is een wijk waar mensen elkaar ontmoeten: bij het water, langs de groene wandelroutes of in de binnenstraat. Het culturele programma zorgt voor creatieve impulsen in de stad, en wakkert de nieuwsgierigheid aan.

[Dynamisch](#) | [Creatief](#) | [Eigenwijs](#)

ONDERNEMEND

Hard werken is, mede dankzij de Roto Smeets drukkerij, vervlochten in het DNA van het gebied. Een rijke geschiedenis waar ROTO trots op is. Op ROTO wordt er dan ook volop ruimte geboden om het ondernemende karakter te faciliteren. De Open Informatiestad en Duurzame Maakstad ontmoeten elkaar op ROTO. Creatieve ideeën worden omgezet in innovatieve producten of vernieuwende diensten.

[Innovatief](#) | [Hands-on](#) | [Verbindend](#)

KERNWAARDEN

ROTO heeft veel te bieden, maar er is een aantal waarden dat het gebied écht onderscheidend maakt. Deze zijn het startpunt van de identiteit van ROTO.



HISTORISCH GELAAGD ÉN TOEKOMSTGERICHT



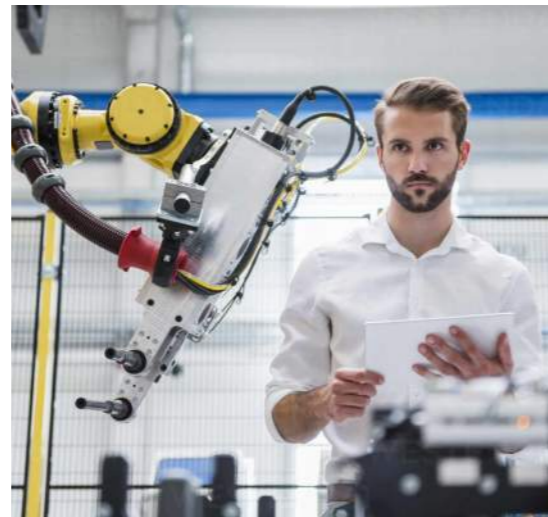
HISTORISCHE GEBOUWEN

Een locatie met een zeer rijke geschiedenis, die we blijven vertellen met behulp van deze waardevolle, historische gebouwen.



ECONOMISCHE SCHAKEL

De economische profielen 'open informatiestad' en 'duurzame maakstad' die herkenbaar zijn voor Deventer komen samen op ROTO. Dit maakt ROTO een vruchtbare bodem voor nieuwe, inspirerende initiatieven.



INCLUSIEVE SAMENLEVING

ROTO kent een rijke diversiteit aan bewoners en mensen die in het gebied werken. Iedereen voelt zich thuis en gerespecteerd. Er wordt naar elkaar omgekeken, er wordt gedeeld en geïnspireerd.



GEZONDE OMGEVING

De ligging aan de groen-blaauwe structuur, de menselijke maat van het gebied en de keuze voor een autoluwe wijk maken van ROTO een gebied met een hoge verblijfskwaliteit. Buiten verblijven en bewegen wordt gestimuleerd: een gezonde en veilige omgeving!





WONEN IN ROTO

Gezellig | Energiek | Warm | Veilig | Groen

In ROTO is het prettig wonen. Groene straten en intieme hofjes maken het een fijne plek om te verblijven. Weelderige binnentuinen leveren een bijdrage aan de klimaatadaptatie en bieden ruimte voor meer biodiversiteit. Tussen het groen vind je her en der interactieve speeltoestellen voor jong en oud. Voor de kinderen om te klimmen en klauteren, voor de jeugd en ouderen de vrijheid om gezond bezig te zijn in de open lucht.

Je bent in Deventer opgegroeid en je kent er veel mensen. Ons kent ons en dat maakt dat de buurt veilig en vertrouwd aanvoelt. Bovendien heb je prachtig uitzicht over het water en goed overzicht over de binnentuin vanaf de zesde verdieping. De (klein)kinderen laat je met een gerust hart buiten spelen met buurtgenootjes. Het woningaanbod is zeer divers en daardoor

de bewoners ook. Je werkt om de hoek en je voelt je hier thuis. Nieuwe bewoners leer je dan ook gauw kennen. Op het dakterras van je complex worden vaak activiteiten georganiseerd voor de buurt. Tijdens een tafeltenniscompetitie leer je al gauw wie je volgende keer in je team moet hebben, en wie niet.

Vanuit ROTO ben je in no-time in het centrum. Maar voor reuring hoef je de wijk niet uit. In Roto vind je voorzieningen en wijkgerichte functies. In het weekend struin je heerlijk langs de ateliers. De prachtig behouden constructie van de Roto-Smeets drukkerij is een prachtig decor voor deze bruisende plek in de wijk.



WERKEN IN ROTO

Inspirerend | Motiverend | Kansrijk | Grensverleggend | Verbindend

Deventer bleek meer dan alleen de plek waar je kennis kan opdoen. Na je studie ben je blijven hangen, want er werd een gebied ontwikkeld wat naadloos aansluit op jouw woon- en werk-wensen. De woningen in ROTO zijn betaalbaar, het is op steenworp afstand van het centrum en het programma van het terrein is divers.

Een groot pluspunt is het collectief van gelijk-gestemden. In de werkhub, vlak onder je woning, tref je links en rechts andere startende ondernemers die samen willen groeien en grenzen willen verleggen. Niets is te gek, er is voldoende ruimte om te experimenteren.

Op ROTO is ruimte voor allerlei soorten bedrijvigheid, van ambachtlieden en maakbedrijven tot techspecialisten. Deze mix maakt ROTO voor jou zo inspirerend. Het DNA van Deventer dat staat voor handelen en maken, en vooral dit samen doen, is wat jou aan deze bruisende plek heeft gebonden.

Het prettige werkklimaat wordt versterkt door de buurt; het heeft een intieme, toegankelijke sfeer. Je betrokken burens brengen vertrouwen en rust in je beweeglijke wereld.

Na een enerverende werkdag kunnen jij en je collega's bovendien direct om de hoek heerlijk genieten van een koud DAVO biertje. Op het terras aan het plein is het heerlijk vertoeven met de zon die bijna ondergaat. Bankjes, kleurrijke bloemen en hoge en lage bomen maken het plein een plek waar je heerlijk even kan vertragen. Historie is belangrijk, dat zie je en dat voel je. Subtiele referenties naar de rijke geschiedenis ontdek je overal om je heen, als je de ruimte neemt om te kijken.



ROTO BEZOEKEN

Eigen | Vriendelijk | Dynamisch | Prikkelend | Natuurrijk

Eropuit in eigen land, een dagje Deventer. Maar een uurtje van de randstad, dus waarom niet? In een van de nieuwste gebieden, ROTO, schijnt een toffe foodcourt te zitten, dus dat is de eerste stop. Bovendien is hier op loopafstand van het stadscentrum een parkeerhub gerealiseerd, zodat je met de auto niet meer verder de stad in hoeft. Onderweg valt het op dat iedereen elkaar gedag zegt. Tijdens het wandelen geniet je van de omgeving: je begeeft je duidelijk in een stad, maar het voelt warm en toegankelijk.

Als je een steegje passeert, wordt je nieuwsgierigheid geprikkeld. Er is geen hek en je ziet bloemen en groen. Je loopt naar binnen en komt terecht in een oase van rust. Een weelderig groen hart midden in een dynamische buurt. Het is een grote open ruimte, waar mensen in de schaduw van de bomen op het gras liggen en kinderen kattenkwaad uithalen. Het voelt hier fijn en ongedwongen.

In de verte zie je de karakteristieke daken van de foodcourt. Je herkent deze van het bijzondere logo dat je al eerder voorbij zag komen op kunst en informatieborden onderweg. Dit gedeelte voelt wat stoerder en rauwer aan. In de foodcourt is de rijke historie van het gebouw goed te voelen. Bijzondere details zijn respectvol behouden gebleven. De eigenaren van de winkeltjes zijn enthousiast om te vertellen over hun producten, en je mag direct proeven! Je leert meer en meer over Deventer als maakstad en ervaart dat het innovatieve karakter nog altijd voortleeft.

De veelzijdigheid van het eigenzinnige ROTO gebied blijft je verrassen. Je kende Deventer al historische en culturele stad. Door de levendigheid, muziek op straat en mooie producten merk je dat ROTO een nieuwe impuls geeft aan deze beleefstad. Je komt hier zeker nog eens terug; nieuwsgierig naar ROTO tijdens festivals!





ROTO CONTEXT

ROTO kent een rijke historie. Tot op de dag van vandaag zijn de geschiedenis en het industriële karakter goed voelbaar.



HISTORIE & ERFGOED

MOTOR VOOR GEBIEDSONTWIKKELING

Roto Smeets is een begrip in Deventer en omstreken. Bijna iedereen in de regio kent wel iemand die bij de drukkerij heeft gewerkt of er een vakantiebaantje heeft gehad. Tot 2019 was de Roto Smeets locatie in gebruik. Het faillissement van het bedrijf betekende het einde van een toonaangevende onderneming in Deventer dat op het hoogtepunt, rond 1975, 800 medewerkers in dienst had. Een deel van de gebouwen van Roto Smeets is te classificeren als industrieel erfgoed met cultuurhistorische waarde. Behoud van dit erfgoed binnen de nieuwe ontwikkelingen voor de locatie zien wij als waardevol. Het maakt de geschiedenis leesbaar en verankert de nieuwe ontwikkeling in de stad.

ENSEMBLE VAN GEBOUWEN

Gebouw 1951

Een fabriekshal met kantoren van in totaal 2.330 m², geheel onderkelderd. Het gebouw is ontworpen door de bekende Deventer architect, Postma, met duidelijke kenmerken van de Wederopbouwstijl. Karakteristiek zijn de sheddaken. Tien mooie gekromde betonnen schalen. De oriëntatie op het noorden zorgt voor optimaal, gelijkmatig, daglicht in de hal.

Gebouw 1956 en 1961

In 1956 vond een uitbreiding met een nieuwe drukkerij plaats. De sheddaken zijn hier gerealiseerd in staal met daarop losse gasbetonnen elementen. 1961 vond wederom een uitbreiding met een nieuwe drukkerij plaats. Het is het derde grootschalige ontwerp van Postma, 5.100 m².

Diverse ontwikkelingen 1961-na 2000

Anno 1973 is er een extra verdieping op het dak van Gebouw 1951 gerealiseerd. Door deze toevoeging is het fraaie sheddak van Gebouw 1951 grotendeels aan het zicht onttrokken. In 1981 werd aan de Industrieweg een groot Reprogebouw gerealiseerd. Hiervoor is het bouwdeel van 1931 gesloopt. In de periode 1981-2000 zijn diverse grotere uitbreidingen gedaan. De nieuwe drukkerijhal van 1993 is bijzonder omvangrijk. De hoogte, 25 meter is vanaf grote afstand zichtbaar en bepaald daarmee mede de skyline van dit deel van de stad. Na 2000 volgden er nog een aantal

uitbreidingen. Meer robuust uitgevoerd in beton en zonder daglicht in de hallen.

HERBESTEMMING

Als ROTO-ontwerpteam zetten wij in op de herbestemming van een deel van het erfgoedensemble. In de nieuwe wijk zal Gebouw 1951 een belangrijke rol gaan spelen in de identiteit. Het silhouet van de industrie brengen we terug door latere toevoegingen te slopen.

De architectonische kwaliteit herstellen we door het verwijderen van de verflaag en het terugbrengen van slanke, donkere kozijnen daar waar nu witte kunststof kozijnen detoneren. Het betonskelet gaat weer spreken en de heldere gevelindeling met staande rechthoeken in klassieke verhoudingen en vakken die gevuld zijn met fraai baksteen-mozaïek komen weer tot hun recht.

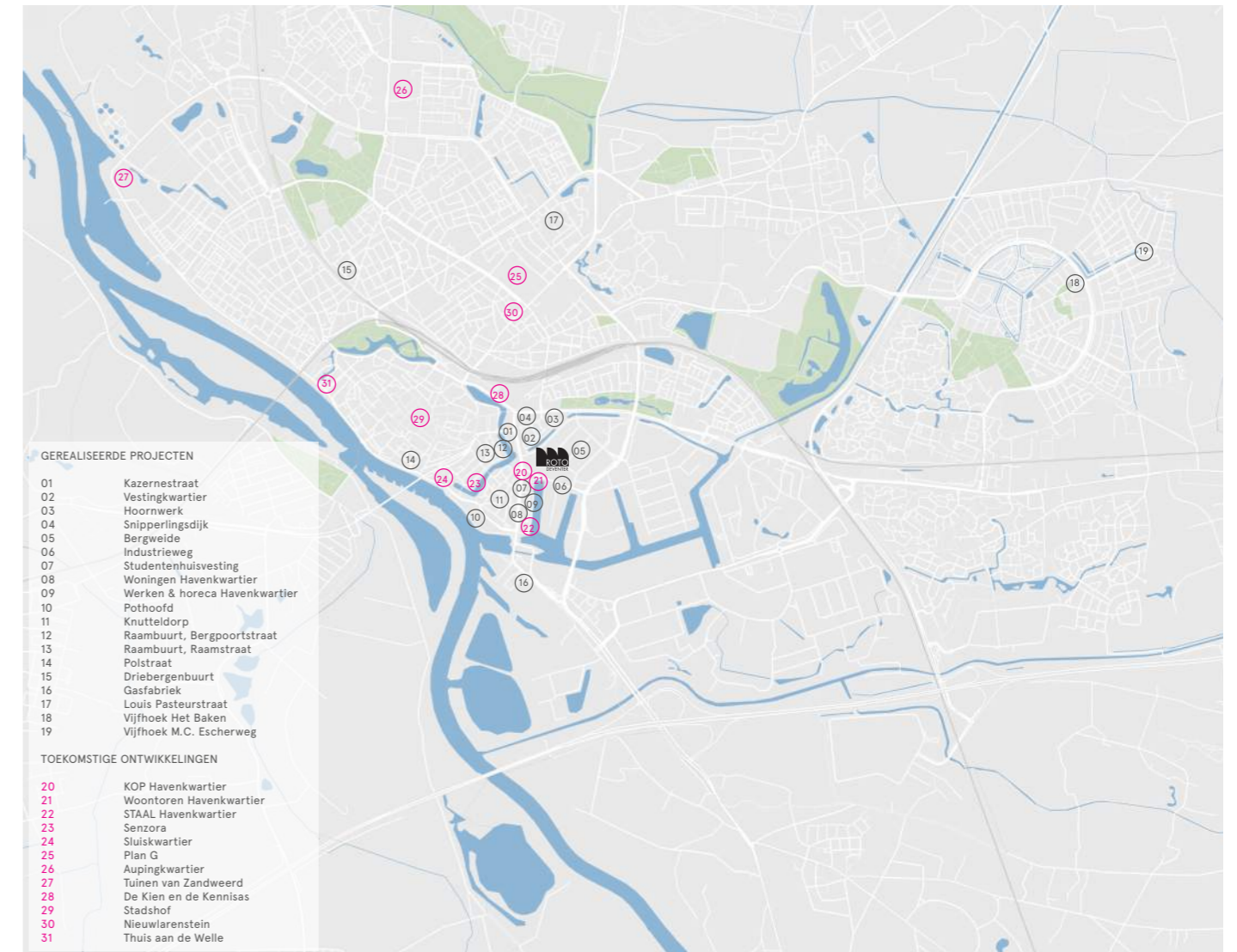
De kenmerkende schoorsteen brengen we terug. Deze geeft samen met de sheddaken de gebouwen weer het karakteristieke industriële silhouet. De grote overspanningen maken het mogelijk om meerdere functies in de gebouwen onder te brengen. Het is wenselijk functies te kiezen die vragen om grote open ruimtes om de beleving van de ruimtes zo optimaal mogelijk te maken. Delen van gevels verwijderen we ten behoeve van contact met de omgeving, een mooi uitzicht naar het water. We doen dit op een eigentijdse manier. Een contrast tussen wat al was en wat nieuw wordt toegevoegd. Hiermee versterken we het karakter van het bestaande industrieel erfgoed.

De historie verdient een prominente plek in de nieuwe wijk. Middels een Urban Harvest hebben we een inventarisatie gemaakt van onderdelen die we willen opnemen in de nieuwe plannen. Met de nieuwe bestemming van de gebouwen en hergebruik van historische elementen vertellen we het verhaal van het industriële verleden. Het erfgoed is uitermate geschikt om tijdens het gehele voorbereidingsproces in te zetten voor Placemaking. Reuring in het gebied, het openen van de gebouwen en tijdelijk gebruik zijn belangrijk voor de naamsbekendheid en positionering van ROTO.





STEDELIJKE OMGEVING



Deventer heeft veel verschillende typen woonwijken. Maar wat mist Deventer? Welke woonkwaliteit kan ROTO toevoegen? Om ROTO op een goede manier te positioneren hebben wij een inventarisatie gemaakt van bestaande woningbouwprojecten en toekomstige ontwikkelingen. Deze inventarisatie is niet volledig. Het is een selectie van relevante projecten rondom de locatie en van stedenbouwkundige en architectonische projecten die wat ons betreft een inspiratie zijn voor ROTO.

Op basis van deze inventarisatie en een analyse van de projecten zien wij een kans om met ROTO écht iets toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Er is in Deventer

meer behoefte aan een stedelijke omgeving waar functiemenging het vertrekpunt is. ROTO krijgt een mix van functies, die nieuw is voor de stad Deventer. Er zal gewoond én gewerkt worden. Atelierwoningen, een bedrijf aan huis, makers en bewoners gestapeld en door elkaar. Er komt een variatie aan bedrijven dat zich hier vestigt: van maakindustrie tot creatieve stedeling en IT specialisten. Hiermee worden tevens doelgroepen aan Deventer verbonden die op dit moment nog weinig aan bod komen in de stad: young professionals, vitale ouderen en de creatieve stedeling.

DOELGROEPEN



YOUNG PROFESSIONALS

Deze jonge talenten zijn onmisbaar in een toekomstbestendige stad. Daarom creëren wij een wijk die interessant is voor pas afgestudeerden en jonge ondernemers, zodat wij deze groep voor langere tijd aan Deventer kunnen binden. Aantrekkelijk en betaalbaar wonen in de regio waar zij werken.

De nabijheid van de levendige binnenstad en de locatie als scharnierpunt van de kennis-as, maakt ROTO een ideale locatie om te voorzien in een passend woningaanbod voor deze doelgroep.

VITALE OUDEREN

De vitale ouderen zijn mensen die graag erop-uit gaan. Zij hoeven niet midden in het centrum te wonen, maar bevinden zich graag in een dynamische buurt vlak bij de binnenstad. Deze mensen zijn niet op zoek naar grote huizen met tuin, maar gedijen goed in een wijk met een stedelijk karakter, comfort en veel groen. Gelegen aan de hoofdgroenstructuur van Deventer, grenzend aan de binnenstad en veel water in de nabijheid, maakt ROTO een fijne plek voor deze groep om te wonen, werken en te ontspannen.

Bovendien vormen de vitale ouderen een perfecte combinatie met de young professionals: deze groepen versterken elkaar (ze kunnen immers van elkaar leren), houden van levendigheid en zorgen voor een diverse buurt.

CREATIEVE STEDELING

Deze innovatieve groep mensen valt niet direct te koppelen aan een specifieke leeftijdsgroep. Door hun kennis, creativiteit en ambitie zijn ze van groot belang voor de diversiteit en het voortbestaan van het eigenwijze karakter van de stad. Bovendien brengt deze groep makers ook ondernemerschap en nieuwe initiatieven

mee, en verrijkt zo de wijk. Zij vertellen de verhalen, werken ideeën uit tot producten en diensten en delen hun kennis met de rest van de bewoners. De combinatie van wonen en werken is voor de creatieve stedeling zeer passend. Daarnaast floreert deze groep mensen in een omgeving met een rijke historie als die van ROTO.

Deze doelgroepen voelen zich thuis in een dynamisch woon-werkgebied. Een omgeving met een grote diversiteit aan typen woningen; van grondgebonden tot appartementen, van CPO-gebouwen tot woon-werkwoningen. En een omgeving met een levendige plint en openbare ruimte.

ROTO is bij uitstek de plek voor deze doelgroep. Met een menging van wonen én werken. Aan de rand van het historische centrum met winkels en horeca, op de overgang van de binnenstad naar het Havenkwartier waar wonen en cultuur samenkomen. In het gebied van de makers, bedrijventerrein Bergweide. En aan de kennisas waardoor IT- en Techspecialisten met elkaar verbonden zijn.

ZORGBEHOEVENDEN

Wij geloven sterk in het inclusieve karakter van ROTO, en zien kansen om met het ontwikkelen van zorgwoningen bij te dragen aan de gewenste variatie in dit gebied. Hoewel deze mensen niet allemaal direct gebruik maken van de voorzieningen in de omgeving, is het wel gewenst de woningen in een dynamische omgeving te plaatsen. Een levendige omgeving met veel voorzieningen als ROTO, leidt ertoe dat bewoners vaker bezoek krijgen en minder vereenzamen. Op ROTO is voor deze mensen in een veilige omgeving veel te beleven. Een dynamische omgeving als ROTO draagt sterk bij aan gezond oud worden.





ROTO MIX

Deventer is een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken. Er zijn rustige woonwijken en dorpen, er is een groen buitengebied en Deventer kent een prettig cultureel klimaat.

De gemeente Deventer heeft in de Woonvisie 'Meer dan geWOON' de koers uitgezet voor de komende jaren. Er moeten in 10 jaar tijd 3000 woningen bijkomen. De herontwikkeling van de Roto-Smeets locatie kan hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

DYNAMIEK VAN WONEN EN WERKEN

Een nieuwe impuls voor de stad Deventer. Een wijk die nieuwe doelgroepen aantrekt maar ook van grote waarde is voor de huidige Deventenaar. Met onze plannen voor het verweven van wonen, werken en vrije tijd op de voormalige Roto-Smeets locatie voegen we meer stedelijkheid toe aan Deventer, op een unieke en karakteristieke locatie. Dit is niet alleen een impuls voor het vestigingsmilieu van de stad, de combinatie van wonen en werken draagt tevens bij aan de economische ontwikkeling van Deventer. Er ontstaat voldoende draagkracht voor de gewenste stedelijke voorzieningen.

Door de combinatie van wonen en werken op juist deze locatie – een rauw, industrieel gebied nabij de binnenstad – toe te passen, ontwikkelen we een aantrekkelijk stedelijk gebied voor de doelgroep. De bedrijvigheid en het woonprogramma dat wij voor ogen hebben, vormen samen een levendige en gemêleerde wijk met hoge verblijfskwaliteit.

Waarom deze menging van functies? Het mengen van functies is van maatschappelijke en economische meerwaarde. Zoals eerder gezegd zorgt dit voor een leefbaar en dynamisch gebied en is het mengen van functies een motor voor kruisbestuiving. Dit sluit naadloos aan op de wens van de beoogde doelgroep van ROTO. Door het mengen van functies wordt de woon-werkverkeer gereduceerd en ontstaat een veilig, autoluw gebied. Bovendien ontstaat door het collectief gebruiken van functies een gevoel van

community, waarbij er gedacht kan worden aan het delen van functies als energie, materialen en mobiliteitsvormen. Het mengen van functies maakt een gebied adaptiever en toekomstbestendiger.

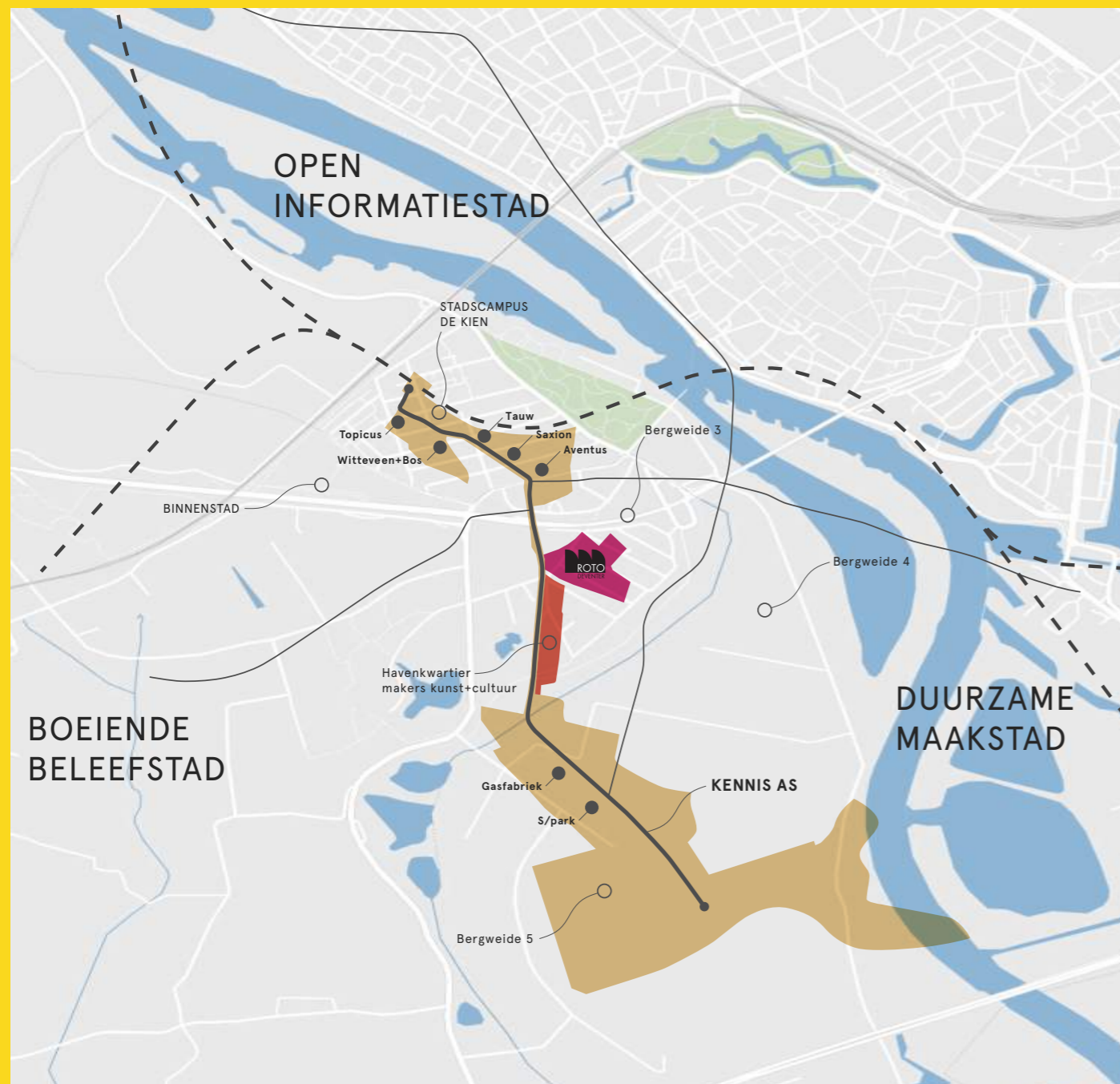
Een belangrijke ontwikkeling is het veranderende woon-werkklimaat. De afgelopen jaren – en versneld door corona – wordt er meer en meer vanuit huis gewerkt, waardoor wonen en werken in elkaar overlopen. Wanneer je niet meer aan de keukentafel wilt werken, is een werkplek in de plint van je eigen gebouw een uitkomst. Je stapt het huis uit, gaat naar een werkhub, een ontmoetingsplek bij uitstek, en 's avonds ga je terug naar boven om je comfortabele woning weer binnen te stappen. Tevens zijn andere werktijden eenvoudig te faciliteren. Wanneer je aan een project werkt met collega's in een andere tijdzone, kun je ook 's avonds laat, 's nachts of vroeg in de ochtend werken. Je kunt dan naar een werkplek binnen je eigen gebouw of in de directe omgeving.

Ruimte voor maken en synergie van branches vragen om vrijere woonvormen zoals bijvoorbeeld atelierwoningen. ROTO kan een gebied zijn waar bewoners het wat ruimer kunnen nemen: menging op blokniveau en een levendige plint bieden mogelijkheden voor innovatieve woon- en werkvormen.

Er is verwachting dat op termijn behoefte zal zijn aan circa 30.000 m² bedrijvigheid in en om ROTO.



ROTO ALS WERKOMGEVING



De Economische kopgroep van de gemeente Deventer heeft in 2013 een visie opgesteld met een drietal economische profielen. De DEVisie 2020 is een economische visie én uitvoeringsstrategie. Een van de doelen is het realiseren van een omgeving waarin inwoners en bedrijfsleven optimaal kunnen gedijen. De drie profielen; Boeiende beleefstad, Open informatiestad en Duurzame maakstad. Dankzij de ligging tussen verschillende werkgebieden lijkt ROTO de uitgelezen locatie om als 'knooppunt' van deze drie profielen te dienen. Samen met de rijke geschiedenis van het terrein voorzien wij een dynamische buurt waar wonen en werken hand in hand gaan.

ROTO EN KENNIS

Open informatiestad richt zich op de informatie-industrie. Informatie is al eeuwen een handelsmerk van Deventer. Vanaf de eerste uitgevers, drukkerijen en de oudste wetenschappelijke bibliotheek van Nederland, tot en met de boekenmarkt en het bibliotheek-innovatielab van nu. De stad telt relatief veel kennisintensieve bedrijven als ingenieursbureaus en softwarebedrijven.

ROTO heeft historisch gezien een sterke verbinding met dit profiel: op de locatie van de voormalige drukkerij Roto-Smeets werden decennialang boeken en tijdschriften gedrukt. Bovendien was de drukkerij een belangrijke werkgever in de stad.

ROTO EN DE MAKERS

Deventer is van origine een arbeidersstad. ROTO ligt op Bergweide 3, één van de bedrijventerreinen die Deventer rijk is. Hier werken de makers van de stad. Het derde economische profiel gaat over deze makers; Duurzame maakstad. Bedden, boeken, chemische producten, kruidkoek, worst... Deventer maakt het allemaal.

KENNISAS EN TECHNICAMPUS

De ontwikkelingen rondom het station, de Kien, en de Kennisas die de Kien met de innovators van de Gasfabriek verbindt, is een ontwikkeling die langs de kop van de ROTO-locatie loopt. Op de Technicampus worden studenten opgeleid voor een technisch beroep. Deze aankomende vaklieden volgen theoretische lessen op de campus, maar werken ook een aantal dagen per week bij technische leerbedrijven. Kennisindustrie, onderwijs en bedrijfsleven komen op ROTO bij elkaar.

Wij zien het als een kans de ROTO-locatie te transformeren tot een onderscheidend woon-werkgebied. Waar makers op de begane grond producten ontwikkelen en op de verdiepingen wonen. Waar de vitale ouderen hun opgedane kennis en ervaring kunnen delen. En waar young professionals van de IT- en ingenieursbedrijven zich thuis voelen vanwege de dynamiek en diversiteit.

De ROTO-locatie draagt op deze wijze bij aan meer Deventer stedelijkheid; Maakstad en Informatiestad komen hier samen.



BEDRIJVIGHEID

Binnen de ROTO-locatie zullen meerdere doelgroepen gaan wonen en/of werken die goed passen bij de geschetste economische profielen van de stad Deventer.

Voor de gebieden aan de noord- en zuidzijde van ROTO geldt dat de lichte industriële en bedrijfsfuncties goed passen aan de rand van het gebied. De Deventer makers werken hier aan producten en diensten die horen bij Duurzame Maakstad. Ook kunnen hier studenten van de Technicampus een werk-leer plek of stageplek vinden.

Verder naar het hart van het nieuwe ROTO, zal het karakter van het werken, dat daar een plek krijgt geleidelijk verkleuren naar Open Informatiestad. In dit dynamische gebied wordt een levendige uitwisseling in kennis en diensten gestimuleerd.

NEXT ECONOMY DEELGEBIEDEN

In de Nulmeting Bedrijventerreinen door Stec Groep (8 november 2019) worden vijf deelgebieden onderscheiden. Een aantal van deze deelgebieden vormt een match met de ambities voor de bedrijvigheid op ROTO. De vijf deelgebieden die onderscheiden worden zijn:

Next Economy, 5 deelgebieden.

1. Duurzaamheid & energietransitie
2. Circulaire economie
3. Automatisering en robotisering
4. Smart Industry & Smart Logistics
5. E-commerce

De gebieden die wij als kansrijk zien voor ROTO:

Duurzaamheid & energietransitie; hubs van installateurs die vanuit deze locatie grote delen van de stad kunnen bereiken om gasketels te vervangen door duurzame alternatieven;

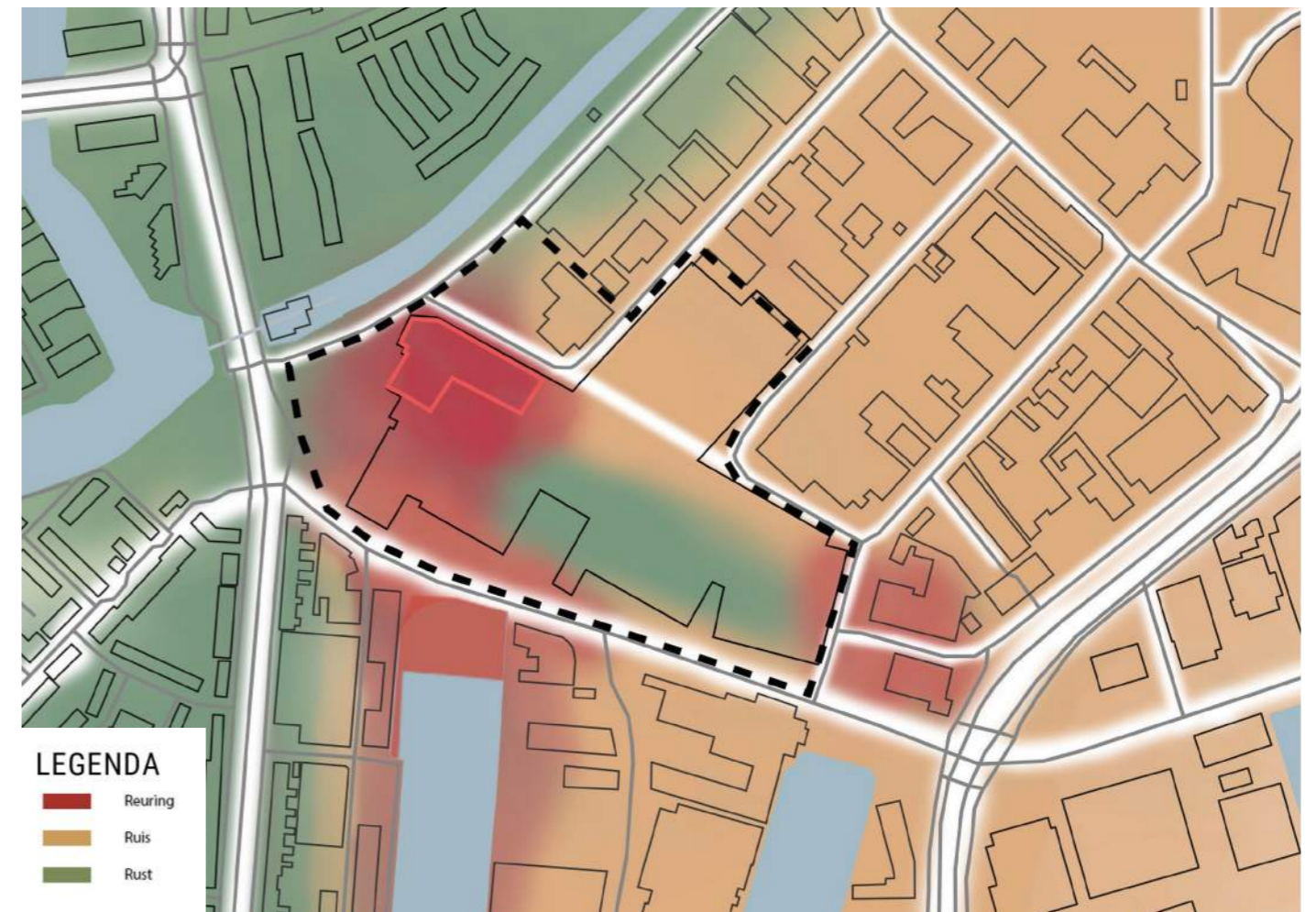
Automatisering & robotisering; young professionals en studenten van de Technicampus kunnen hier volop hun kennis en kunde combineren in een sterk groeiende sector.

Smart Industry & Smart Logistics; een direct onderdeel van innovatieve high tech maakindustrie.

Een andere mogelijkheid is kleinschalige stadslogistiek. Last mile delivery is een ontwikkeling waar bij ROTO op ingespeeld kan worden. Deze activiteiten brengen werkgelegenheid met zich mee en vergroten de leefbaarheid van Deventer door een afname van busjes van bezorgdiensten.



REURING, RUIS, RUST



Zoals in eerdere hoofdstukken is onderbouwd, is het mengen van functies een belangrijke kracht achter het hoogstedelijke ROTO. De menging van wonen, werken en voorzieningen dient plaats te vinden binnen veiligheid en gezondheidsnormen. Daarnaast is het van belang om te sturen op prettige openbare ruimtes voor bewoners en benodigde ruimte voor bedrijvigheid.

De mix van functies die wij voor ROTO voor ogen hebben zijn tot stand gekomen met de 'Guiding Principles Metro Mix', opgesteld door het College van Rijksadviseurs. Hierin wordt voorgesteld, dat een transformatiegebied gezoneerd dient te worden in verschillende

mixen van functies met verschillende dichtheden. Op deze manier ontstaat een dynamisch gebied met rustige woonomgevingen en levendige straten.

De zones kenmerken zich door prestaties en kenmerkende kwaliteiten, niet door functies. In dit kader worden drie kwalitatieve categorieën onderscheiden: reuring, ruis en rust. Deze drie categorieën vormen een belangrijke basis voor de functiemix op ROTO.

REURING

De reuring-zone biedt ruimte aan hoogstedelijke voorzieningen die dynamiek en sociale veiligheid met zich meebrengen. Woonvormen zoals appartementencomplexen met veelal

kleinere woningen gericht op één- en tweepersoonshuishoudens sluiten hier goed bij aan: mensen die graag de deur uitgaan en gebruik maken van collectieve voorzieningen. De ideale locatie voor een reuring-zone is dicht bij een stadscentrum of vervoersknooppunt.

RUIS

In de ruis-zone is volop ruimte voor het 'maken', logistiek en rommeligheid. Een zone met een grotere mate van tolerantie, waarbij een ligging aan hoofdverkeersroutes voor de hand liggen. Hierbij passen vrijere, creatieve woonvormen – zoals atelierwoningen. Deze woonvormen vragen iets meer tolerantie van de omgeving, maar bieden daartegenover

ook een buurtfunctie. Sommige gebouwen in ruis-zones zijn ook woningvrij. Hiermee kunnen zwaardere functies in de omgeving afgeschermd worden. Zodat deze niet de leefbaarheid van de nabijgelegen reuring- en rust-zones negatief beïnvloeden.

RUST

De rust-zone biedt veel ruimte voor wonen, groen en kantoorwerk. Daarom zijn alle woonvormen die zich lenen voor een hogere dichtheid (en niet in de andere zones passen) hier passend. Voorbeelden hiervan zijn gezinsappartementen, boven-benedenwoningen en townhouses.

WOON-WERK MIX

NOORDZIJDE ROTO

Het gebied aan de Nijmegensestraat voorzien wij een programma dat de nadruk heeft op werken, gemengd met – in mindere mate – wonen. Dit deel van de ontwikkeling is uitermate geschikt voor bedrijven die in de maakindustrie en zakelijke dienstverlening actief zijn. Wij leggen contact met de Technicampus om na te gaan of er een samenwerking tot stand kan worden gebracht om in het gebied stageplaatsen en leerbedrijven aan te bieden. De verhouding werken – wonen zal hier respectievelijk circa 60% – 40% zijn.

Voor het naastgelegen gebied aan de Groningerstraat (tevens ten noorden van de Roto Smeets locatie) geldt eenzelfde programmering, met als mogelijke aanvulling een CPO-gebouw. De meest waarschijnlijke positie van dit te ontwikkelen gebouw is het gebied aan de Hunneperkade. Voor dit woongebouw gaat de SVE Group op zoek naar een groep particuliere opdrachtgevers waarvoor een casco-woongebouw kan worden ontwikkeld dat door kopers zelf afgebouwd kan worden. Hiermee wordt deze groep mensen een betaalbare woning aangeboden. In het zoeken naar participanten geven wij ook graag ruimte aan het invullen van werkruimten in de plint. Deze plint is de meest aangewezen plek waar ruimte voor experiment wordt geboden. In het droomscenario worden deze experimentele bedrijfsruimten door bewoners van het CPO-gebouw gebruikt. De verhouding werken – wonen zal hier respectievelijk circa 30% – 70% zijn.

In dit Noordelijke deel voorzien wij een flexibel, toekomstbestendig parkeergebouw, dat bij afnemende vraag gemakkelijk aan bedrijfsruimten toegevoegd kan worden. Deze parkeervoorzieningen in ROTO zijn in de basis voor eigen behoefte, maar door de ligging dichtbij het centrum kunnen deze eventueel ook een rol gaan spelen in de binnenstedelijke parkeeropgave van de gemeente.

ZUIDOOSTZIJDE ROTO

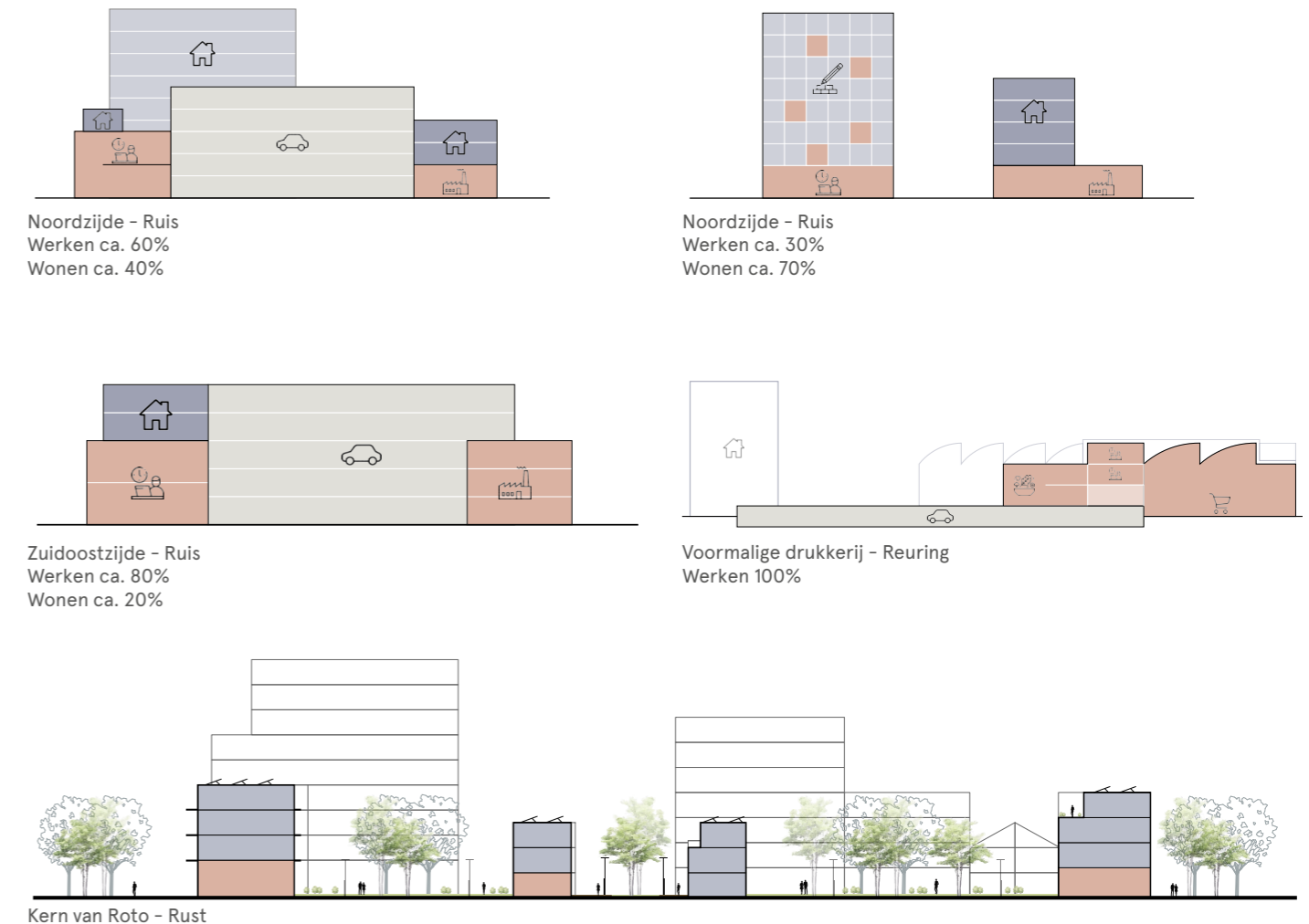
In dit gebied zien wij kansen, mede gezien de aanwezige hindercircels die een woonprogramma hier op korte termijn niet mogelijk maakt, voor een uitgebreider werkprogramma. Enerzijds zal een deel van de parkeeropgave in een meerlaags gebouwde voorziening worden opgelost. In de plint van dit gebouw wordt een bedrijfsruimte ontwikkeld die een wat hogere bedrijfscategorie kan huisvesten. Daarnaast is in onze opvatting dit gebiedsdeel uitermate geschikt voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw voor kantoor en lichte bedrijfsfuncties. Een dergelijk gebouw kan hét herkenbare gebouw worden voor het nader te specificeren thema voor het werk in het gebied. De verhouding werken – wonen zal hier respectievelijk circa 80% – 20% zijn.

DE KERN VAN ROTO

In het centrale gebied van ROTO voert woningbouw de boventoon. Hier vindt aan de binnenstraten het werken aan huis, zowel kantoorruimten als lichte bedrijvigheid en maatschappelijk programma, een plek. Deels maken deze ruimten direct onderdeel uit van de grondgebonden woningen. In de plinten van appartementengebouwen worden vergelijkbare, grotere, ruimten aangeboden. Aan de rand van het hart zijn de ruimten weer van een grotere maat. In deze ruimten kunnen naast kantoren en bedrijfsruimten ook (ambachtelijke) detailhandel alsook een sportschool of vergelijkbare functie een plek krijgen.

Afwijkend in dit gebied is het gebouw van de voormalige drukkerij, waarin een commercieel/publiek programma komt. Als eerste en als belangrijke trekker voor het gehele gebied is hier de in het handelingsperspectief genoemde food-court bedacht. In de food-court worden regionale, kleinschalige producenten en producten bij elkaar gebracht. Om een dergelijk foodcourt tot het gewenste succes te maken en Deventer een toeristische trekker

Voorbeeld deeltwerking ■ Werken ■ Wonen



te bieden, is het van belang om voldoende aanloop, bekendheid en impulsief bezoek uit te lokken. De realisatie van een parkeerhub in ROTO zou hierin een belangrijke bijdrage kunnen leveren.

Daarnaast zien wij ook kansen voor een stadswinkel in de bestaande hallen, die naadloos overloopt in de food-court. Mocht dit niet tot stand komen, dan wordt gekeken naar openbare functies van maatschappelijke of culturele aard, waarbij de nadruk ligt op ontmoeten. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een sportschool, kinderdagverblijf of

gezondheids- of cultuurcentrum. Tevens is het denkbaar dat er flexwerkplekken of thirdplace-concepten gecombineerd worden met de food-court. De bestaande gebouwen zullen een toegankelijk hart van de wijk gaan vormen. Aangezien het te behouden gebouw, na sloop van niet beschermde delen, geen gevel aan de zuidzijde heeft, wordt hier een transparante, te openen gevel ontworpen om zo het foodcourt met een terras op het dak van de bestaande kelder te verbinden. Naast een prettig terras ontstaat zo ook uitnodigende verbinding met het hart van de nieuwe woon-werk buurt.



WOONWERKGEBOUW

MENGTYPOLOGIEËN

Om de ambities voor dit gebied waar te maken, voorzien we het plangebied van een variatie aan woningtypen; we voorzien in diverse prijsklassen van huur en koop, waarmee de diverse doelgroepen worden aangetrokken. Om de synergie tussen werken en wonen te bewerkstelligen verdelen wij de woonomgeving voor ROTO onder aan de hand van de acht mengtypologieën zoals benoemd in "Mengtypologie & toepasbaarheid" door Stec Groep (2020). De volgende woonomgeving zien wij als kansrijk voor de ROTO ontwikkeling, en zorgen voor een algehele variatie en verscheidenheid:

BONTE BOUWBLOK

De grote variatie in maatvoering én de functiemenging maakt dit gebouwtype erg waardevol voor ROTO. Het draagt bij aan de dynamiek en kwaliteit, en is een goede uitkomst voor alle doelgroepen die wij in deze wijk willen bedienen. De levendigheid, kruisbestuiving en verschillen in grootte (en dus prijs) maakt dat young professionals, vitale ouderen en creatieve stedelingen zich hier allemaal op hun plek zullen voelen.

De grote omvang zorgt ervoor dat deze blokken meer mengpotentie hebben, appartementen van verschillende afmetingen, maisonnettes en grondgebonden atelierwoningen kunnen moeiteloos gecombineerd worden. Doordat woon- en werkruimtes zowel boven als naast elkaar gepositioneerd worden, zijn deze tevens geschikt voor veel verschillende bedrijfstypen. Het gemengde bouwblok draagt bij aan een levendige openbare ruimte.

HET WOONWERKGEBOUW

Dit mengtype biedt de mogelijkheid om meerdere woon- en werkplaatsen binnen één gebouw te realiseren. Wij zien hier kansen voor het CPO-gebouw dat wij in onze plannen aan het ROTO-gebied hebben toegevoegd: het biedt ruimte voor experiment in de plint. Dit type gebouw stimuleert kruisbestuiving en past perfect binnen het beoogde dynamische karakter van het gebied. Doordat de woon- en werkfuncties niet per se met elkaar verbonden zijn, past dit mengtype bij alle doelgroepen van ROTO

DE AMBACHTELIJKE WONING

Deze grondgebonden stads-, atelierwoningen sluiten aan bij de ondernemende en creatieve doelgroep van het gebied. Door de begane grond extra verdiepingshoogte te geven is dit type wonen en werken zeer geschikt voor de ambachtelijke beroepen, maar leent zich ook goed voor kantoren en dienstverlening. Met zowel werkruimten als voordeuren van de woningen aan de straat is er veel interactie met de openbare ruimte, waardoor een levendig straatbeeld ontstaat.

HET RELICT

Ondanks dat dit type geen woonfunctie kent, is het wel belangrijk deze te benoemen. Een gedeelte van de Roto-Smeetsfabriek zal behouden worden en getransformeerd worden t.b.v. nieuwe werkfuncties. Het behoud van dit pand is een essentieel onderdeel van ons plan: het behoudt de historische waarde van het gebied. De bedrijvigheid die in dit pand kan plaatsvinden in combinatie met de cultuurhistorische waarde maakt ROTO een interessante woonomgeving voor onze doelgroepen.

HET INDUSTRIE-EILAND

Als hinder uit de omgeving niet volledig weggenomen kan worden, dan is het ook mogelijk om een cluster van bedrijfsgebouwen (en parkeren) toe te passen op ROTO. Binnen deze industrie-eilanden wordt niet gemengd, maar wordt de hinderpotentie teniet gedaan. Menging vindt daarom plaats op een hoger aggregatieniveau, als de omliggende woonomgeving wordt meegerekend.



AMBACHTELIJKE
WONING



BONT BOUWBLOK

MILIEUZONERING



BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Om te voorkomen dat het wonen en werken elkaar door hinder in de weg zitten, is niet iedere soort van bedrijvigheid geschikt in de beschikbare werkruimtes. Als hulpmiddel voor deze ruimtelijke planvorming maken we gebruik van Milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie vinden in de nabijheid van woningen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijfslocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten:

geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

ZONERING BINNEN HET PLANGEBIED

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, zoals woningen ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Binnen het plangebied wordt een grote mate van levendigheid beoogd. Binnen de huidige wetgeving is functiemenging hier een geschikt instrument voor. In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de

hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën A, B en C.

De bedrijfsactiviteiten in categorie A zijn direct naast of beneden woningen toegestaan (max. milieucategorie 1). In categorie B zijn bedrijfsactiviteiten toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen (max. milieucategorie 1 voor het aspect gevaar, max. categorie 2 voor aspect stof en geur, en max. cat. 3.1 voor geluid). En categorie C is vergelijkbaar met categorie B2, maar hierbij wordt vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking op een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur gewezen.

Voor de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied gelden de volgende randvoorwaarden. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid. Productie en/of laad en loswerkzaamheden en vinden alleen in de dagperiode plaats. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Met behulp van bovenstaande systematiek wordt levendigheid binnen het plangebied gecreëerd op zodanige wijze dat bedrijven en woningen geen hinder van elkaar ondervinden.

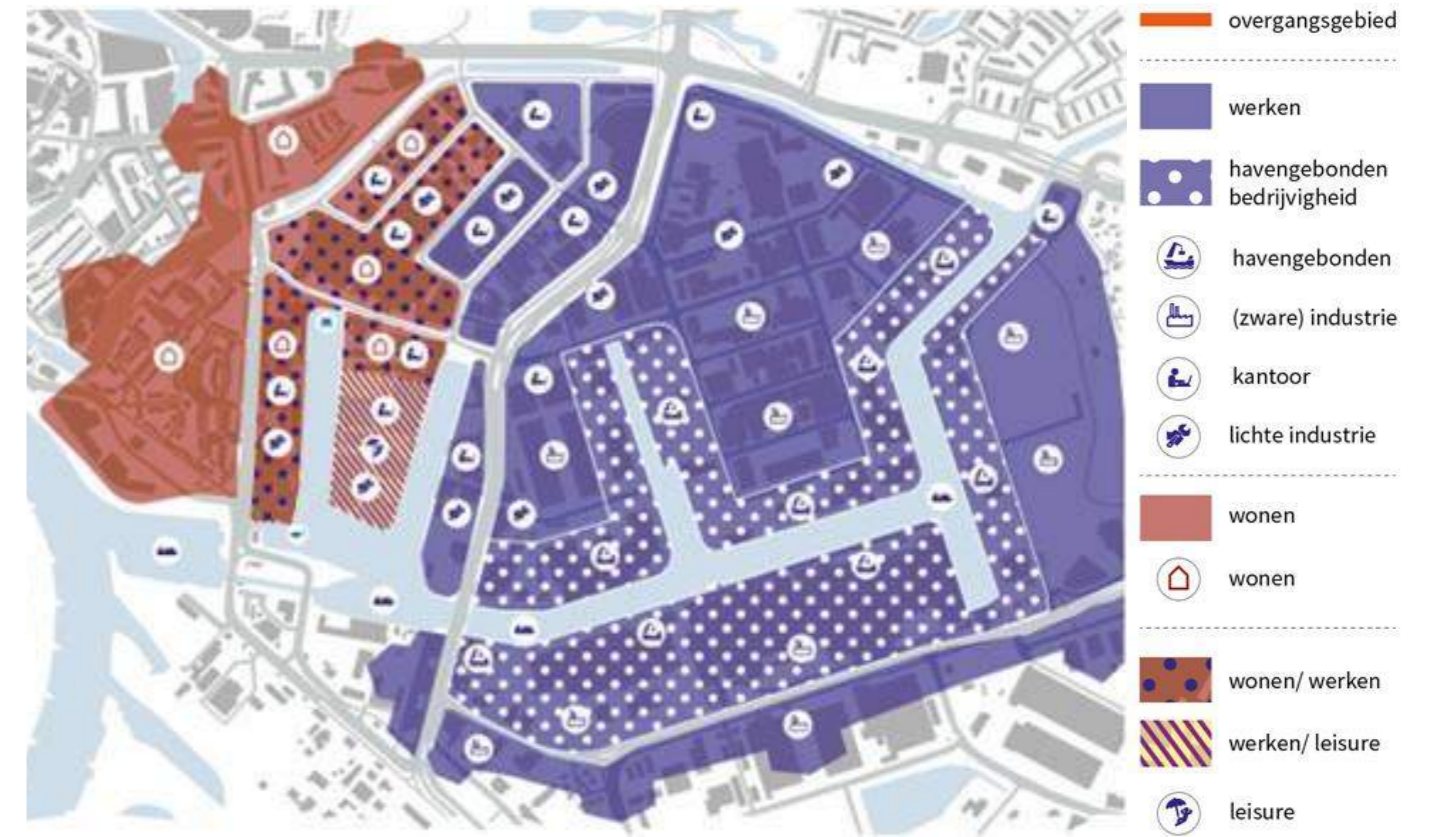
MILIEUZONERING MET BETREKKING TOT DE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED

In de omgeving van het plangebied wordt geen gebruik gemaakt van functiemenging. Hier dient er uit te worden gegaan van functiescheiding. Binnen deze systematiek wordt gebruikt gemaakt van richtafstanden om ervoor te zorgen dat woningen geen hinder ondervinden van bedrijven en bedrijven niet in hun milieugebruiksruimte beperkt worden door woningen. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt met richtafstanden tot een omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' en richtafstanden tot het 'omgevingstype gemengd

gebied'. De omgeving van het plangebied kan gekenmerkt worden als een gemengd gebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden, zonder dat dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden in vergelijking met de richtafstanden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Binnen het plangebied worden bedrijven toegelaten met een milieucategorie van maximaal 3.1 voor alleen het aspect geluid. De richtafstand van dergelijke bedrijvigheid bedraagt maximaal 30 meter. Door deze minimale afstand van 30 meter tussen de nieuwe bedrijvigheid en de gevels van bestaande (bedrijfs-)woningen aan te houden, wordt voorkomen dat deze woningen hiervan hinder ondervinden. Dit type bedrijvigheid dient echter ook rekening te houden met de nieuwe woningen binnen het plangebied, waardoor het de verwachting is dat deze bedrijvigheid ook past (voldoend aan wet- en regelgeving zoals het Activiteitenbesluit) op kortere afstand dan de richtafstand van 30 meter.

Daarnaast dienen de nieuwe woningen voldoende afstand te bewaren ten opzichte van de reeds aanwezige bedrijvigheid in de omgeving. Hiermee wordt voorkomen dat de milieugebruiksruimte van deze bedrijven wordt beperkt door het voorgenomen initiatief. Onderzocht zal worden welke bedrijven op dit moment een richtafstand hebben die reikt tot aan het plangebied. Hierbij zullen de milieubelastende activiteiten in kaart worden gebracht, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de toekomstplannen van de bedrijven. Tevens wordt gekeken in hoeverre bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen (bijv. afschermbouw) en/of maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld dove gevel bij woningen), nodig en haalbaar zijn om te komen tot een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied zonder de milieugebruiksruimte van de bestaande bedrijven te beperken.



TOEKOMSTIGE SITUATIE MILIEUZONERING

Parallel aan de herontwikkeling van ROTO zal de gemeente in samenwerking met. Het ontwikkelteam van ROTO gaan werken aan een overkoepelend plan (raamwerkplan) voor Bergweide 3 en/of het Havenkwartier. Deze kaart kan een doorvertaling zijn van de visie toekomstbestendige bedrijventerreinen van Witteveen en Bos (zie bijgevoegd kaartje). Hiermee kan de herontwikkeling van ROTO ingebed worden in een grotere context. Daarbij moet rekening gehouden worden met de huidige situatie (inwaartse zonering van de bestaande bedrijven), maar ook met de nog vast te stellen toekomstige situatie.

De eerste stap voor het uitwerken van een overkoepelend plan, zal een uitgebreide inventarisatie van de aanwezige bedrijven met daarbij behorende hinder zijn. Vervolgens zal moeten beschreven worden welke milieurechten en/of gebruikruimte zijn vastgelegd.

Door middel van maatwerkvoorschriften kan deze milieuruimte geborgd worden, maar kunnen ook individuele afspraken gemaakt

worden om de specifieke hinder te beperken. Waardoor wonen en werken beter te combineren zijn. Het is zelfs mogelijk om met maatwerkvoorschriften én meer milieuruimte te bieden én gunstiger condities voor het wonen vast te leggen, waardoor er bijvoorbeeld wel gerekend moet worden met een verhoogde waarde gevels boven 50dB, maar geen dove gevels noodzakelijk zijn dooroverschrijding van de grenswaarde van 55dB.

De uiteindelijke keuzes voor de zoneringen van Bergweide 3 kunnen van grote invloed zijn op inwaartse zonering van ROTO (huidige hindercontouren). Welke consequenties dit exact zal hebben voor de mogelijkheden binnen het plangebied ROTO zal in de loop van het proces duidelijker worden. Hierdoor zal de hinder binnen het plangebied afnemen en zal mogelijk een groter deel van de ontwikkeling binnen de voorkeurswaarde vallen. Vooruitlopend op de definitieve besluitvorming zal hier waar mogelijk in de planvorming al wel rekening mee gehouden worden.



CONCLUSIE

De SVE Group ziet kansen om het gevraagde bedrijfsmatige programma op een gedifferentieerde en gevarieerde wijze een plek te geven op de voormalig ROTO Smeets locatie. Uiteraard vraagt dit document om verfijning in de vervolgfases en zal naarmate de plannen concreter worden ook een bedrijfsmakelaar worden betrokken. De zoektocht naar passende huurders/kopers van bedrijfsruimten zal gericht zijn en kandidaten zullen getoetst worden aan het passen binnen de relevante bedrijfscategorie en ook aan de beoogde thematiek in het gebied. Voor een deel zal huisvesting worden aangeboden aan de bedrijven in de directe omtrek die interesse hebben om zich hier te vestigen.

Ook voor het woonprogramma zal in de nadere uitwerking contact gezocht worden met makelaars, beleggers en de lokale corporaties, waarbij we steeds zullen toetsen op een uitwerking van de programmering in lijn met de beschreven doelgroepen.

Graag treden wij blijvend in gesprek met de gemeente en andere betrokkenen om tot de juiste invulling en menging van het wonen en werken op de locatie te komen. De SVE Group verheugt zich op het leveren van haar bijdrage aan deze inspirerende nieuwe ontwikkeling binnen Deventer!



Participatie- en communicatieplan

Roto Smeets terrein, Mulder Blauw - SVE

Stephanie Baneke, Glenn Janssen

Datum: 31 mei 2021



Projectomschrijving

SVE group is de nieuwe eigenaar van Hunneperkade 4 te Deventer, beter bekend als het Roto Smeets-terrein. De speerpunten voor de herontwikkeling van het terrein zijn duidelijk;

- innovatief en toekomstbestendig,
- méér Deventer stedelijkheid,
- veilig en gezond leefklimaat en
- kwaliteitsimpuls op Deventer schaal.

Om tot goede planvorming te komen wordt samen met de gemeente, de directe omgeving en andere betrokkenen de dialoog gestart om tot een plan voor de toekomst te komen. Daarbij staan alle denkbare thema's als erfgoed, architectuur, ecologie, duurzaamheid, woonwensen en sociale cohesie centraal. Het doel is om het Roto Smeet terrein te transformeren naar een terrein waar wonen en werken in juiste balans een aanvulling is voor de stad.

Participatie- en communicatieplan

Een goed participatieproces is essentieel voor het slagen van de transformatie van het voormalig Roto Smeets terrein. Het inzetten van een participatieproces is essentieel om:

- Input en inzichten te verzamelen voor de nog te nemen keuzes voor het concept Masterplan. De ervaringen, expertise en wensen van de stakeholders worden opgehaald en meegewogen.
- Tevens dient het participatieproces om te informeren en de gekozen denkrichtingen beargumenteerd toe te lichten aan alle belanghebbenden.
- Als laatste zorgen we met een goed doorlopen participatieproces voor draagvlak bij de key-stakeholders.

Hieronder lichten we de stappen in het participatieproces toe.

1. Stakeholderanalyse

De eerste stap is het maken van een stakeholderanalyse van de (directe)omgeving en overige stakeholders. Voor de stakeholders worden hun expertise en belang in kaart gebracht. We maken onderscheid tussen de stakeholders in de primaire focusgroep en de secundaire stakeholders die we uitnodigen voor de informatiebijeenkomst. Op basis van de stakeholderanalyse worden de stakeholders geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan de participatie.

2. Uitvoering van participatie – drie sporen

Wij stellen voor om de participatie in drie sporen op te delen waarbij de aanpak afhankelijk is van belangen, invloed en kennis. Op basis hiervan wordt de communicatie (vorm, inhoud, middelen) ingevuld. Gezien de grootte van de ontwikkeling en aantal stakeholders/belangstellenden adviseren wij om een aparte projectwebsite op te zetten voor de communicatie.



Spoor 1 - Stakeholders / Focusgroep

Opzet van een focusgroep zoals gesteld in het handelingsperspectief van de gemeente Deventer. Zij worden actief betrokken bij de vorming van het concept Masterplan en gevraagd om te adviseren over thematische of integrale opgaven. Op basis van de stakeholderanalyse in combinatie met de beschikbare informatie vanuit de gemeente wordt de focusgroep samengesteld.

Het doel van de focusgroep is om input en inzichten te verzamelen voor de nog te nemen keuzes voor het concept Masterplan. De focusgroep kan met hun inzichten de plannen verrijken en tevens aangeven waar zij zorgen hebben. De deelnemers worden meegenomen in het proces en hier ook onderdeel van gemaakt. We willen enthousiasme ontlokken, commitment vragen en draagvlak creëren, zowel publiek, politiek als maatschappelijk, voor de ontwikkeling van het terrein. We organiseren drie bijeenkomsten, elk met een ander doel:

- Focusgroep bijeenkomst 1

Voorleggen van drie scenario's waar stakeholders inhoudelijk op kunnen reageren. Stakeholders worden meegenomen in de integrale opgaven die er in het gebied liggen. De leden van de focusgroep kunnen aangeven welke elementen hun voorkeur hebben, waar zij risico's zien, bezwaar op hebben en of zij aanvullende ideeën hebben. Na de bijeenkomst wordt tevens de mogelijkheid geboden om individueel het gesprek aan te gaan indien gewenst. Er worden informatieboekjes uitgedeeld tijdens de sessie met de samenvatting van de presentaties zodat deze ook eventueel nog gedeeld kan worden met achterban / overige leden van de (belangenorganisatie).

- Focusgroep bijeenkomst 2

De input die is opgehaald uit de eerste focusgroep bijeenkomst wordt meegenomen door het projectteam en teruggebracht tot één scenario. Tijdens deze tweede bijeenkomst wordt toegelicht welke afwegingen er zijn gemaakt en onderbouwt waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Stakeholders kunnen tijdens en na deze bijeenkomst reactie geven op het plan.

- Focusgroep bijeenkomst 3

Het concept Masterplan wordt aan de stakeholders gepresenteerd. We vragen hen naar hun laatste input.

Uitgangspunten voor de focusgroep

Voorafgaand aan de focusgroep bijeenkomsten dienen er realistische kaders geschetst te worden voor de stakeholders waar er ruimte is voor inspraak en waar niet en wat er met de input wordt gedaan. Dit wordt specifiek aangeduid in de uitnodigingsbrief en eveneens benoemd tijdens de bijeenkomsten van de focusgroep. Optioneel is om leden van de focusgroep te verzoeken om na de focusgroep bijeenkomsten specifieke vraagstukken bij hun eigen achterban verder te toetsen op draagvlak en inzichten (met name bij belangenorganisaties). Deze inzichten zijn belangrijk om kansen en uitdagingen scherp te stellen. Er moet binding zijn met de visie vanuit de 'gemeenschap'. De frequentie van de focusgroep dient afgestemd te worden met de algemene planning van ontwerp. Wij willen uitgaan van kwaliteit en niet kwantiteit, dit zal in nauwe afstemming ook met de gemeente plaatsvinden. De uitgangspunten voor de focusgroep zijn als volgt:

- In de focusgroep zijn zowel, bewoners(vereniging), experts, belangenorganisaties, bedrijven(vertegenwoordiging) als de gemeente Deventer vertegenwoordigd;
- In elke groep zitten minimaal twee afgevaardigden;
- Het participatieniveau van de focusgroep ligt op 'raadplegen' en 'adviseren'. Input vanuit de focusgroep is niet vrijblijvend;
- Diverse (tegenstrijdige) belangen zijn vertegenwoordigd;
- Er worden duidelijke kaders geschetst over de reikwijdte van het advies van de focusgroep, welke thema's staan open voor discussie en welke niet;
- We richten het proces transparant in en zorgen voor een heldere terugkoppeling.

Genodigden voor de focusgroep

Afhankelijk van of de focusgroep online of offline zal plaatsvinden, wordt bepaald hoeveel personen tegelijk worden verwacht.

Bewoners(vereniging)

1. Buurtvereniging BV Havenkwartier
2. Buurtcommissie Knutteldorp
3. Buurt Hoornwerk
4. Bewoners Botta

Bedrijven(vertegenwoordiging)

5. Vereniging Bedrijven Terreinen Deventer (VBT)
6. Saxion Hogeschool
7. Aventus Hogeschool
8. Technicampus

Gemeente

9. Ambtelijk
 - a. Gemeentelijk accountmanager
 - b. Wijkmanagers

Experts

10. Deventer Marketing
11. Adviesraad natuur en milieu
12. Adviesraad cultuur
13. Adviesraad monumenten
14. Stichting Industrieel Erfgoed (SIED)

Belangenorganisatie

15. Deventer Economisch Perspectief (DEP)
16. Deventer Kring Werkgevers
17. VNO-NCW Midden
18. Parkmanager Stichting Bedrijvenparkmanagement Deventer
19. Stichting Oud Deventer
20. Deventer Young professionals
21. Fietsersbond
22. Rentree
23. Woonbedrijf voor Ieder1

Opzet van de eerste focusgroep

Voor de eerste focusgroep worden er vier kramen opgezet in de loods op het Roto Smeets terrein. Bij elke kraam wordt één van de drie scenario's wordt toegelicht. In groepen van maximaal 5 personen wordt de focusgroep opgesplitst. Aan de deelnemers, zittend op 1,5 afstand, wordt het scenario toegelicht. De deelnemers krijgen direct de mogelijkheid om reactie te geven op het geschetste scenario; wat is goed, wat is minder, waar zijn twijfels over? Na de presentatie rouleren de deelnemers door naar de volgende kraam voor het volgende scenario.

- Kraam 1

Toelichting Scenario 1 - STEDELIJKE CONTRASTEN

Mogelijkheid tot feedback mondeling en middels post-its
projectteam: << *namen nog toe te voegen* >>

- Kraam 2

Toelichting Scenario 2 - STEDELIJKE HOTSPOT

Mogelijkheid tot feedback mondeling en middels post-its
projectteam: << *namen nog toe te voegen* >>

- Kraam 3

Toelichting Scenario 3 - STADSWONEN

Mogelijkheid tot feedback mondeling en middels post-its
projectteam: << *namen nog toe te voegen* >>

- Kraam 4

De vierde kraam is de 'participatie kraam'. Na het beluisteren van de drie presentaties gaan de deelnemers de discussie met elkaar aan en kunnen zij ook schriftelijk hun reacties indienen in een brievenbus of mondeling bij één van de leden van het projectteam. Op deze wijze wordt er ook interactie tussen deelnemers mogelijk gemaakt en krijgen zij de tijd om afwegingen te maken tussen de drie scenario's. Daarnaast krijgen de leden van de focusgroep een informatiefolders mee zodat zij de informatie ook met hun achterban kunnen delen.

Optie Digitaal

Indien de corona maatregelen het niet toelaten om fysieke bijeenkomsten te organiseren, worden de focusgroepen online gefaciliteerd. Hiervoor kan het platform Zoom worden gebruikt. De bijeenkomst start met een welkomstwoord, gevolgd door een presentatie van de drie scenario's. Hierna komen de stakeholders aan het woord. Wat vinden zij van de plannen en hebben zij nieuwe ideeën? Dit kan op twee manieren worden gepeild:

1. door middel van een poll/vragenlijst. Het online platform Mentimeter kan gebruikt worden om op een laagdrempelige manier meningen en voorkeuren te meten. Tijdens de Zoom bijeenkomst gaat iedereen met zijn/haar mobiel of ander device naar Menti.com waar ze gelijktijdig door de door ons gestelde vragen heen lopen. Antwoorden verschijnen op het scherm in Zoom, waardoor er eventueel ook een discussie over kan plaatsvinden.

2. open gesprek. Ook kan er een moment worden gecreëerd waarbij de verschillende stakeholders met elkaar in gesprek gaan en vanuit hun eigen oogpunt en belang hun inzichten over de plannen delen. Aan de hand van thema's of stellingen kunnen de gesprekken georganiseerd worden. Een gespreksleider zorgt dat dit goed verloopt.

In te zetten communicatiemiddelen bij fysieke meeting

Voor het organiseren van de focusgroep zetten we de volgende communicatiemiddelen in.

- Uitnodiging per mail
- Projectwebsite: informeren en terugkoppelen (participatieverslagen)
- A0 waarop scenario's uitgetekend zijn voor in de kraampjes
- Flyers / boekje om mee te nemen
- Participatieverslag van de bijeenkomst (voor aanwezigen en gemeente)

Na afronding van de eerste focusgroep wordt deze geëvalueerd. Op basis hiervan bereiden we de tweede bijeenkomst voor.



Spoor 2 - De buurt en belangstellenden

Om de buurt en overige belangstellenden goed te informeren en om draagvlak te creëren voor de plannen wordt er een tweede participatiespoor voor de buurt opgezet. Daarnaast willen we ook overige belangstellenden betrekken (o.a. oud werknemers van Roto Smeets die kennis hebben van de geschiedenis en affiniteit hebben met de locatie) omtrent de ontwikkelingen.

Het participatieniveau voor de buurt staat op 'informeren' en 'raadplegen'. We vragen om meningen, ervaringen en ideeën. De reacties zijn niet dwingend maar wegen wel mee bij het nemen van besluiten. We informeren de buurt en overige belangstellenden over de denkrichtingen voor het concept Masterplan

Genodigden

- De inwoners van de volgende omliggende woonwijken worden benaderd:
 - Havenkwartier
 - Knutteldorp
 - Hoornwerk
- Bedrijven gevestigd op Bergweide 3
- Raadsleden van de gemeente Deventer
- Media
- Provincie
- Waterschap

Opzet van de buurtbijeenkomst

De richtlijnen van het RIVM dienen te worden gevolgd. Dat betekent naar alle waarschijnlijkheid dat de participatie voor een grotere groep personen de komende maanden nog online plaats moet vinden. Wel dient er oog te zijn voor mensen die minder digitaal onderlegd zijn. Wij gaan voor nu uit van één online informatiebijeenkomst medio juni.

In te zetten communicatiemiddelen

Voor het organiseren van de buurtbijeenkomst zetten we de volgende communicatiemiddelen in.

- Uitnodiging voor informatiebijeenkomst per post
- Projectwebsite: informeren en terugkoppelen
- PowerPoint presentatie van de plannen
- Verzoek aan georganiseerde bewoners- en ondernemersverenigingen in de buurt om dit via eigen communicatiekanalen te verspreiden.
- Verslag van de bijeenkomst aan inwoners via de projectwebsite van SVE group



Spoor 3 - Raadsleden

We willen raadsleden gedurende het proces informeren en enthousiasmeren over de planvorming en transformatie van het voormalig Roto Smeets Terrein. Dit willen wij bereiken door middel van:

- Raadsinformatiebrieven (bij nog te bepalen mijlpalen)
- Informerende raadsbijeenkomst update Roto Smeets meenemen
- Middels de projectwebsite
- Raadsleden informeel uit te nodigen voor de buurtbijeenkomst en/of een informatiewandeling over het terrein