

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Handelingsperspectief herontwikkeling van de locatie Smyrnastraat 3 (machinefabriek Geurtsen).

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 15-02-2022
Notanummer	: 2022-37
Datum	: 15-02-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 20211214 Participatieplan Deventer Viersprong Wonen.pdf, Wonen en ontmoeten in Tapijfabriek Smyrnastraat.docx

### Parafering

<li>09-02-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>09-02-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 09-02-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

16-02-2022

B & W d.d.: 15-02-2022

### Besluit

1. Tot het vaststellen van het Handelingsperspectief voor de herontwikkeling van de locatie van Machinefabriek Geurtsen aan de Smyrnastraat 3;
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad wanneer de nota openbaar wordt gemaakt;
3. Het planproces voort te zetten door het starten van de Masterplanfase.
4. In te stemmen met de geschetste lijn van de participatie.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de omwonenden zijn geïnformeerd - 18 febr. 12u

### Inleiding

Projectontwikkelaar Viersprong Wonen B.V. (per 1 januari 2022 JOUW Wonen B.V.) heeft zich begin 2020 gemeld bij de gemeente met de vraag of de locatie Smyrnastraat 3 herontwikkeld cq. getransformeerd kan worden naar een woonlocatie. De gemeente heeft positief gereageerd. Gemeente en ontwikkelaar sloten een intentieovereenkomst (dec. 2020) waarmee inhoudelijke, procesmatige en financiële afspraken zijn gemaakt. Vervolgens startten partijen het onderzoek naar de haalbaarheid. Eerste stap hierin was het opstellen van een zgn. Handelingsperspectief, een kader op hoofdlijnen. In het Handelingsperspectief wordt voorgesteld een meer stedelijk programma met wonen toe te voegen aan de locatie. De ontwikkelaar heeft in deze fase een zgn. 'Participatieplan' opgesteld, dat als bijlage bij het HP is gevoegd. Het Handelingsperspectief is afgerond en ligt nu ter vaststelling voor bij uw college.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Beoogd eindresultaat is een transformatie en herontwikkeling van de locatie naar met name nieuwe woningen. Door vaststelling van het Handelingsperspectief met Participatieplan start de volgende planfase, te weten de Masterplanfase.

### **Kader**

- \* Welstandsnota Deventer
- \* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B
- \* Parapluherziening parkeereisen 2018
- \* Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON'
- \* Omgevingsvisie 2019

### **Betrokken partijen en participatie**

Het SIED (Stichting Industrieel Erfgoed Deventer), de St. Oud Deventer en de Bond Heemschut zijn op meerdere momenten betrokken bij het opstellen van het Handelingsperspectief. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met de erfgoedpartijen, gemeente en ontwikkelaar. In goed overleg is de inbreng van de erfgoedpartijen op het vlak van cultuurhistorisch erfgoed verwerkt in het Handelingsperspectief.

Verder zijn de woningcorporaties Rentree en Woonbedrijf Ieder1 op meerdere momenten betrokken bij het opstellen van het Handelingsperspectief. Rentree is als buur eigenaar van veel naastgelegen woningen. Zij vormt, met Woonbedrijf Ieder1, als verhuurder een belangrijke schakel in het vervolgproces. Beide zijn beoogde stakeholders voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen op deze locatie. En als mogelijke partners worden zij betrokken bij het vervolg van het planproces.

De Adviesraad Natuur & Milieu heeft in deze fase van Handelingsperspectief meegedacht op de inhoud.

JOUW Wonen draagt als ontwikkelaar zorg voor adequate communicatie richting omwonenden en andere belanghebbenden. De ontwikkelaar heeft in de tussentijd al gesproken met de huurder sportclub 'Fit & Fun' en met de bewoners van het directe buurpand op de hoek met de Smyrnadwardsstraat.

Er is een participatieplan opgesteld voor de vervolgfase Masterplan. De ontwikkelaar werkt samen met een communicatiebureau voor de uitwerking en uitvoering van het participatie- en communicatietraject. Er is voor het betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden een Participatieplan opgesteld, dat als bijlage bij het Handelingsperspectief is gevoegd .

Het participatieplan omvat voorstellen hoe het proces van participatie vorm te geven. Het plan beschrijft tot welke trede van de participatieladder de aanpak reikt, en op welk moment van het proces en voor welk onderdeel. Verder bevat het een stakeholderanalyse, beschrijft het communicatiedoelen, planning en middelen. Stakeholders worden actief benaderd. De gemeente ziet zichzelf ook als stakeholder: in zowel proces én inhoudelijke thema's is zij deelnemer in de zgn. 'Focusgroepen'. Daarmee geeft de gemeente mede richting aan het Masterplan. De

gemeente heeft daarnaast een toetsende en kaderstellende rol waarbij het Masterplan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Er is een werkgroep Participatie voor de fase Masterplan. Ontwikkelaar, gemeente en het Voor-elkaar-team Voorstad hebben in de werkgroep participatie op regelmatige basis overleg over hoe de participatie vorm te geven. De ontwikkelaar gaat als eerste stap een open dialoog organiseren. Thema's waarover kan worden meegedacht zijn ruimtelijke inpassing, verkeer en parkeren, buurtvoorzieningen, inrichting buitenruimte en architectuur. In verschillende focusgroep-bijeenkomsten worden de thema's behandeld in een maquettestudie. De Architecten Cie (stedenbouwkundig- en architectenbureau) is door de ontwikkelaar ingehuurd voor de inhoudelijke begeleiding. Op basis van deze maquette studie wordt een ontwerp getekend. Deze wordt voorgelegd aan alle stakeholders waarbij de reacties onderdeel zijn voor eventuele aanpassing aan het ontwerp.

Belangen van stakeholders worden getoetst aan de uitkomsten van de ontwerpstudie, op het participatieniveau 'meedenken'. De Masterplanfase eindigt wanneer het participatietraject volledig is doorlopen. Het resultaat is dan een integraal Masterplan inclusief een beeldkwaliteitskader/-plan.

## **Argumenten voor en tegen**

1.1 Het Handelingsperspectief bevat de ambities en ontwikkeldoelen voor deze locatie. De drie ambities zijn: 1. Aansluiten en versterken van het gemengde woonmilieu; 2. Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek en 3. Duurzame en gezonde buurt. De ruimtelijke vertaling van de gestelde ambities komt tot stand door de uitwerking in vier ruimtelijke bouwstenen ('zorgvuldig verdichten', 'herkenbaar in de buurt', 'plekken en routes, 'samenhang in bebouwing'). Met het Handelingsperspectief geeft de gemeente de ontwikkelende partij inzicht in de speelruimte voor de herontwikkeling. Anderzijds probeert zij te inspireren tot het maken van plannen met een meerwaarde voor de stad, wijk én buurt. Daarnaast gebruikt de gemeente het Handelingsperspectief als toetsingskader bij de verdere planontwikkeling.

1.2 Het toevoegen van woningen voldoet in een (grote) behoefte. Deze locatie is een unieke plek in de (voor)stad Deventer. Het biedt vele kansen op een ontwikkeling naar een gemengde woonomgeving. Nieuwe woningen die voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis kan zijn. Het biedt ook kansen voor bewoners uit de (omliggende) buurt om naar een nieuwe woning in de directe sociale omgeving te verhuizen.

1.3 Het Handelingsperspectief sluit aan op de Omgevingsvisie. Het Handelingsperspectief bundelt de ambities uit de Omgevingsvisie met het huidige beleid en de ambitie voor een duurzame leefomgeving en mobiliteit. In principe sluit de door ontwikkelaar gewenste herontwikkeling naar wonen aan bij het in de Omgevingsvisie benoemde gewenste accent op de functie wonen voor de locatie Smyrnastraat.

Ook biedt het Handelingsperspectief zicht op een eerste verkenning van het ruimtelijk te realiseren programma. De aantallen woningen, invulling van overige (maatschappelijke) functies, in relatie tot mobiliteit en parkeren, behoefte van en verbinding met de buurt, is onderdeel van onderzoek in de Masterplanfase. Klimaatadaptatie, hemelwaterberging en hittestress én natuurinclusief bouwen zijn nadrukkelijk geadresseerde uitwerkingpunten in de Masterplanfase.

1.4 Een cultuurhistorische verkenning van de locatie is onderdeel van het

Handelingsperspectief. De ambitie voor deze locatie is om een deel van de industriële uitstraling van de locatie te behouden met een leesbare en beleefbare geschiedenis van de plek. Deze verkenning geeft inzicht in welke karakteristieken het meest waardevol zijn, cq. behoudenswaardig (zoals bijvoorbeeld de oudste delen met de kenmerkende sheddaken).

1.5 De huidige fabriekslocatie voldoet onvoldoende aan de eisen van de huidige tijd. Aan de Smyrnastraat 3 is sinds 1978 de machinefabriek Geurtsen gevestigd in het pand van de voormalig Koninklijke Tapijfabrieken Deventer. Op deze locatie draait momenteel de huidige machinefabriek met meer dan 115 medewerkers. Daarmee is Geurtsen een toonaangevende werkgever in de gemeente Deventer en omstreken geworden. Zowel voor de medewerkers als op gebied van bijvoorbeeld logistiek en opslag, voldoet deze fabriekslocatie niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Het pand is steeds minder geschikt om zoveel medewerkers te huisvesten (zowel op kantoor als in de productie). De conclusie van alle ontwikkelingen in de afgelopen jaren is dat verhuizing van de fabriek de beste optie is om verder te groeien in omvang en kwaliteit.

1.6 Een fabriek verdwijnt uit de woonwijk. JOUW Wonen B.V. (voorheen Viersprong Wonen B.V.) heeft onlangs overeenstemming bereikt met eigenaar Geurtsen over de verkoop van de locatie machinefabriek Geurtsen. Dit betekent dat Geurtsen machinefabriek als bedrijf in de nabije toekomst naar een andere locatie gaat. Het weghalen van een fabriek uit een woonwijk is op basis van de huidige milieu-inzichten (onder andere vanwege de logistiek met vrachtverkeer midden in een woonwijk) een goede ontwikkeling.

#### Kanttekening

1.1 Met deze herontwikkeling verdwijnt een stukje bedrijventerrein op deze plek. Met het Handelingsperspectief Smyrnastraat wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Hierin is vastgelegd dat alleen bedrijvigheid mogelijk is op de Geurtsen-locatie. In het Handelingsperspectief wordt voorgesteld een meer stedelijk programma met wonen toe te voegen aan de locatie.

#### **Financiële consequenties en dekking**

Het onderzoek naar de herontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van de ontwikkelaar JOUW Wonen (voorheen Viersprong Wonen). Met de vastgestelde intentieovereenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Het kostenverhaal bestaat uit de ambtelijke- en onderzoekskosten om te komen tot een haalbare en wenselijke ruimtelijke invulling van het gebied door middel van verdere uitgangspunten.

#### **Openbaarmaking en communicatie**

Na de vaststelling van het Handelingsperspectief worden omwonenden snel geïnformeerd met een flyer en/of een brief. In de week van vaststelling van het HP ontvangen de omwonenden (ca. 3.200 adressen) een flyer en/of een bewonersbrief. De ontwikkelaar stelt zich voor en geeft kort uitleg over het proces van herontwikkeling. Nadrukkelijk worden omwonenden gevraagd om mee te denken. Ze worden uitgenodigd voor een live bijeenkomst (volgens de coronamaatregelen en met afstand van 1,5 meter). Tevens is er een uitnodiging voor een onlinebijeenkomst voor wie dat beter past. De ontwikkelaar geeft toelichting op de plek en de grote lijnen, al kan er natuurlijk nog geen

concreet plan worden getoond. Dat moet zich immers nog vormen, daarvoor vraagt de ontwikkelaar inbreng van omwonenden. Na de bijeenkomsten wordt de participatie website [www.tapijtfabriek-deventer.nl](http://www.tapijtfabriek-deventer.nl) [<http://www.tapijtfabriek-deventer.nl>] 'live' gezet. Ook wordt er na de eerste bijeenkomsten een informatiecentrum ingericht in de Tapijtfabriek. Dit is een toegankelijk en laagdrempelig manier voor omwonenden om persoonlijk met iemand van JOUW Wonen te spreken.

Nadat omwonenden zijn geïnformeerd wordt het persbericht verspreid over de plannen voor de herontwikkeling van locatie Geurtsen.

### **Aanpak en uitvoering**

Nadat het HP is vastgesteld door uw college, en ter kennisname naar de raad gaat, stelt de ontwikkelaar middels een participatietraject een Masterplan (met Beeldkwaliteitsplan) op. De gemeente is in deze fase als stakeholder in proces én inhoudelijke thema's deelnemer in de focusgroepen. Daarmee geeft de gemeente mede richting aan het Masterplan. De gemeente heeft daarnaast een toetsende en kaderstellende rol waarbij het Masterplan uiteindelijk door de gemeenteraad wordt geaccordeerd en vastgesteld.

Dan volgt de uitwerking van het Masterplan tot een concreet ontwerp stedenbouwkundig plan met inrichtingsplan (openbare) buitenruimte. Daarbij komt een beeldkwaliteitsplan, het woningbouwprogramma, concretisering van de duurzaamheidsambities, inzicht in de verkeersstromen, parkeerbehoefte e.d. Ook hier heeft de gemeente een inhoudelijke en toetsende rol. Op dat moment moet de gemeente beoordelen of het plan voldoet aan de gestelde kaders. In de besluitvorming is het aan het college om ook het stedenbouwkundig plan al dan niet vast te stellen. Ook stelt de ontwikkelaar een communicatieplan op voor het vervolg.

Als deze stap leidt tot vaststelling van het stedenbouwkundig plan e.d., volgen definitieve afspraken voor de herontwikkeling die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt t.z.t. uitgewerkt en voorgelegd aan het college. Na de besluitvorming over de anterieure overeenkomst kan initiatiefnemer een planologische procedure doorlopen (tegen die tijd een omgevingsplan). Bij deze procedure gelden de reguliere regels voor bezwaar en beroep volgens de Awb.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Handelingsperspectief herontwikkeling van de locatie Smyrnastraat 3 (machinefabriek Geurtsen).		
<b>Mededelingnummer</b>	2022-37	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Grijzen,
<b>Team</b>	DEV-PRO	<b>Datum B en W besluit</b>	15-02-2022

### **Inleiding: waarom deze mededeling**

Voor de transformatie van de huidige machinefabriek aan de Smyrnastraat is een handelingsperspectief opgesteld. Zoals gebruikelijk ontvangt de raad een Handelingsperspectief ter informatie. Zo ook dit Handelingsperspectief Smyrnastraat 3, een kader op hoofdlijnen, aansluitend op geldend beleid. Een projectontwikkelaar wil de locatie machinefabriek Geurtsen aan de Smyrnastraat 3 herontwikkelen naar een woonlocatie. Op termijn betekent dat een verhuizing van machinefabriek Geurtsen. Er is een Handelingsperspectief (HP) voor de herontwikkeling van deze locatie afgerond. Gemeente is hierin penvoerder. De ontwikkelaar stelde een Participatieplan op, dat als bijlage bij het HP is gevoegd. Het HP is ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W. Het HP is een opmaat naar het zgn. Masterplan. Dat gaat de ontwikkelaar opstellen en start daarvoor het participatietraject op. De gemeenteraad wordt betrokken bij dit proces. Het Masterplan wordt na afronding aangeboden ter besluitvorming aan de raad.

Aan de Smyrnastraat 3 is sinds 1978 de machinefabriek Geurtsen gevestigd in het pand van de voormalig Koninklijke Tapijtfabrieken Deventer. Op deze locatie draait momenteel de huidige machinefabriek met meer dan 115 medewerkers. Daarmee is Geurtsen een toonaangevende werkgever in de gemeente Deventer en omstreken geworden. De huidige locatie voldoet echter onvoldoende aan de eisen van de huidige tijd, zowel voor de medewerkers als op het gebied van bijvoorbeeld logistiek en opslag. Het pand is steeds minder geschikt om zoveel medewerkers te huisvesten (zowel op kantoor als in de productie). De conclusie van alle ontwikkelingen in de afgelopen jaren is dat verhuizing van de fabriek de beste optie is om verder te groeien in omvang en in kwaliteit. Het verhuizen van een fabriek uit een woonwijk is op basis van de huidige milieu-inzichten (oa. vanwege de logistiek met vrachtverkeer midden in een woonwijk) een goede ontwikkeling.

### **Kader**

- \* Welstandsnota Deventer
- \* Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B
- \* Parapluherziening parkeereisen 2018
- \* Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON'
- \* Omgevingsvisie 2019

### **Kern van de boodschap**

Het college heeft het Handelingsperspectief vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie machinefabriek Geurtsen aan de Smyrnastraat 3 naar nieuwe woningen. Het Handelingsperspectief bevat de ambities en ontwikkeldoelen voor deze locatie. De drie ambities zijn: 1. Aansluiten en versterken van het gemengde woonmilieu; 2. Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek en 3. Duurzame en gezonde buurt. Met het Handelingsperspectief geeft de gemeente de ontwikkelende partij inzicht in de speelruimte voor de herontwikkeling.

Anderzijds probeert zij te inspireren tot het maken van plannen met een meerwaarde voor de stad, wijk én buurt. Daarnaast gebruikt de gemeente het HP als toetsingskader bij de verdere planontwikkeling.

### **Nadere toelichting**

Beoogd eindresultaat is een transformatie en herontwikkeling van de locatie machinefabriek Geurtsen aan de Smyrnastraat 3 naar nieuwe woningen. Projectontwikkelaar Viersprong Wonen B.V. (per 1 januari 2022 JOUW Wonen B.V.) heeft zich begin 2020 gemeld bij de gemeente met de vraag of de locatie Smyrnastraat 3 herontwikkeld cq. getransformeerd kan worden naar een woonlocatie. De gemeente heeft positief gereageerd. Na het sluiten van een intentieovereenkomst startten partijen het onderzoek naar de haalbaarheid. Eerste stap hierin was het opstellen van een zgn. Handelingsperspectief, een kader op hoofdlijnen aansluitend op geldend beleid. In het Handelingsperspectief wordt voorgesteld een meer stedelijk programma met wonen toe te voegen aan de locatie.

Het Handelingsperspectief bevat de ambities en ontwikkeldoelen voor deze locatie. De drie ambities zijn: 1. Aansluiten en versterken van het gemengde woonmilieu; 2. Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek en 3. Duurzame en gezonde buurt. De ruimtelijke vertaling van de gestelde ambities komt tot stand door de uitwerking in vier ruimtelijke bouwstenen ('zorgvuldig verdichten', 'herkenbaar in de buurt', 'plekken en routes', 'samenhang in bebouwing'). Met het Handelingsperspectief geeft de gemeente de ontwikkelende partij inzicht in de speelruimte voor de herontwikkeling. Anderzijds probeert zij te inspireren tot het maken van plannen met een meerwaarde voor de stad, wijk én buurt. Daarnaast gebruikt de gemeente het HP als toetsingskader bij de verdere planontwikkeling.

Projectontwikkelaar en eigenaar Geurtsen hebben overeenstemming bereikt. JOUW Wonen B.V. heeft onlangs overeenstemming bereikt met eigenaar Geurtsen over de verkoop van de locatie machinefabriek Geurtsen. Dit betekent dat Geurtsen machinefabriek als bedrijf in de nabije toekomst naar een andere locatie gaat.

Het Handelingsperspectief wordt uitgewerkt in een Masterplan. De uitwerking van het HP pakt de ontwikkelaar op in de volgende fase, het Masterplan. In het vervolgproces van het Masterplan geeft de ambtelijke projectgroep richting aan zowel proces als inhoud. Dit onder meer door deelname aan de werkgroep Participatie en de zgn. 'Focusgroep'. Per thema worden adviseurs van de gemeente ingezet in het vormgeven van het Masterplan.

Het toevoegen van woningen voldoet in een (grote) behoefte. Deze locatie is een unieke plek in de (voor)stad Deventer. Het biedt vele kansen op een ontwikkeling naar een gemengde woonomgeving. Nieuwe woningen die voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis kan zijn. Het biedt ook kansen voor bewoners uit de (omliggende) buurt om naar een nieuwe woning in de directe sociale omgeving te verhuizen.

Woningcorporaties Rentree en Woonbedrijf Ieder1 zijn betrokken bij het opstellen van het Handelingsperspectief. Rentree is als buur eigenaar van veel naastgelegen woningen. Zij vormt, met Woonbedrijf Ieder1, als verhuurder een belangrijke schakel in het vervolgproces. Beide zijn beoogde stakeholders voor het ontwikkelen van sociale huurwoningen op deze locatie. En als mogelijke partners worden zij betrokken bij het vervolg van het planproces.

Een cultuurhistorische verkenning van de locatie is onderdeel van het

Handelingsperspectief. De ambitie voor deze locatie is om een deel van de industriële uitstraling van de locatie te behouden met een leesbare en beleefbare geschiedenis van de plek. Deze verkenning geeft inzicht in welke karakteristieken het meest waardevol zijn, cq. behoudenswaardig (zoals bijvoorbeeld de oudste delen met de kenmerkende sheddaken). Het SIED (Stichting Industrieel Erfgoed Deventer), de St. Oud Deventer en de Bond Heemschut zijn op meerdere momenten betrokken bij het opstellen van het HP.

Er is een participatieplan opgesteld voor de fase Masterplan. Het participatieplan omvat voorstellen hoe het proces van participatie vorm te geven. Het plan beschrijft tot welke trede van de participatieladder de aanpak reikt, en op welk moment van het proces en voor welk onderdeel. Verder bevat het een stakeholderanalyse, beschrijft het communicatiedoelen, planning en middelen. Stakeholders worden actief benaderd. De gemeente ziet zichzelf ook als stakeholder: in zowel proces én inhoudelijke thema's is zij deelnemer in de zgn. 'Focusgroepen'. Daarmee geeft de gemeente mede richting aan het Masterplan. De gemeente heeft daarnaast een toetsende en kader stellende rol waarbij het Masterplan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd ter besluitvorming.

Er is een werkgroep Participatie voor de fase Masterplan. Ontwikkelaar, gemeente en het Voor-elkaar-team Voorstad hebben in de werkgroep participatie op regelmatige basis overleg over hoe de participatie vorm te geven. De ontwikkelaar gaat als eerste stap een open dialoog organiseren. Thema's waarover kan worden meegedacht zijn ruimtelijke inpassing, verkeer en parkeren, buurtvoorzieningen, inrichting buitenruimte en architectuur. In verschillende focusgroep-bijeenkomsten worden de thema's behandeld in een maquette studie. De Architecten Cie (stedenbouwkundig- en architectenbureau) is door de ontwikkelaar ingehuurd voor de inhoudelijke begeleiding. Op basis van deze maquette studie wordt een ontwerp getekend. Deze wordt voorgelegd aan alle stakeholders waarbij de reacties onderdeel zijn voor eventuele aanpassing aan het ontwerp.

Raadsleden worden actief betrokken. De ontwikkelaar denkt na over verschillende manieren waarop zij de raadsleden kunnen betrekken bij het proces. De Masterplanfase eindigt wanneer het participatietraject volledig is doorlopen. Belangen van stakeholders worden getoetst aan de uitkomsten van de voornoemde ontwerpstudie, op het participatieniveau 'meedenken'. Het resultaat is dan een integraal Masterplan inclusief een beeldkwaliteitskader/-plan. De gemeente heeft een toetsende en kaderstellende rol waarbij het Masterplan door de gemeenteraad wordt geaccordeerd en vastgesteld.

Na de vaststelling van het Handelingsperspectief worden omwonenden snel geïnformeerd met een flyer en/of een brief. In de week van vaststelling van het HP ontvangen de omwonenden (ca. 3.200 adressen) een flyer en/of een bewonersbrief. De ontwikkelaar stelt zich voor en geeft kort uitleg over het proces van herontwikkeling. Nadrukkelijk worden omwonenden gevraagd om mee te denken. Ze worden uitgenodigd voor een live bijeenkomst (volgens de coronamaatregelen en met afstand van 1,5 meter). Tevens is er een uitnodiging voor een onlinebijeenkomst voor wie dat beter past. De ontwikkelaar geeft toelichting op de plek en de grote lijnen, al kan er natuurlijk nog geen concreet plan worden getoond. Dat moet zich immers nog vormen, daarvoor vraagt de ontwikkelaar inbreng van omwonenden. Na de bijeenkomsten wordt de participatie website [www.tapijtfabriek-deventer.nl](http://www.tapijtfabriek-deventer.nl) [http://www.tapijtfabriek-deventer.nl] 'live' gezet. Ook wordt er na de eerste bijeenkomsten een informatiecentrum ingericht in de Tapijtfabriek. Dit is een toegankelijk en laagdrempelig manier voor omwonenden om persoonlijk met iemand van JOUW Wonen te spreken.

Nadat omwonenden zijn geïnformeerd wordt het persbericht verspreid over de plannen voor de herontwikkeling van locatie Geurtsen.



Het Handelingsperspectief bundelt de ambities uit de Omgevingsvisie met het huidige beleid en de ambitie voor een duurzame leefomgeving en mobiliteit. In principe sluit de door ontwikkelaar gewenste herontwikkeling naar wonen aan bij het in de Omgevingsvisie benoemde gewenste accent op de functie wonen voor de locatie Smyrnastraat. Met het handelingsperspectief wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Hierin is vastgelegd dat alleen bedrijvigheid mogelijk is op de Geurtsen-locatie.

Het Handelingsperspectief biedt ook zicht op een eerste verkenning van het ruimtelijk te realiseren programma. De aantallen woningen, invulling van overige (maatschappelijke) functies, in relatie tot mobiliteit en parkeren, behoefte van en sociale verbinding met de buurt, is onderdeel van onderzoek in de Masterplanfase. Klimaatadaptatie, hemelwaterberging en hittestress én natuurinclusief bouwen zijn nadrukkelijk geadresseerde uitwerkingpunten in de Masterplanfase.

#### Vervolgproces

Nadat het HP is vastgesteld door het college, en ter kennisname naar de raad gaat, stelt de ontwikkelaar middels een participatietraject een Masterplan (met Beeldkwaliteitsplan) op. De gemeente is in deze fase als stakeholder in proces én inhoudelijke thema's deelnemer in de focusgroepen. Daarmee geeft de gemeente mede richting aan het Masterplan. De gemeente heeft daarnaast een toetsende en kaderstellende rol waarbij het Masterplan uiteindelijk door de gemeenteraad wordt geaccordeerd en vastgesteld.

Dan volgt de uitwerking van het Masterplan tot een concreet ontwerp stedenbouwkundig plan met inrichtingsplan (openbare) buitenruimte. Daarbij komt een beeldkwaliteitsplan, het woningbouwprogramma, concretisering van de duurzaamheidsambities, inzicht in de verkeersstromen, parkeerbehoefte e.d. Ook hier heeft de gemeente een inhoudelijke en toetsende rol. Op dat moment moet de gemeente beoordelen of het plan voldoet aan de gestelde kaders. In de besluitvorming is het aan het college om ook het stedenbouwkundig plan al dan niet vast te stellen. Ook stelt de ontwikkelaar een communicatieplan op voor het vervolg.

Als deze stap leidt tot vaststelling van het stedenbouwkundig plan e.d., volgen definitieve afspraken voor de herontwikkeling die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt t.z.t. uitgewerkt en voorgelegd aan het college. Na de besluitvorming over de anterieure overeenkomst kan initiatiefnemer een planologische procedure doorlopen (tegen die tijd een omgevingsplan). Bij deze procedure gelden de reguliere regels voor bezwaar en beroep volgens de Awb.



# Handelingsperspectief Smyrnastraat 3

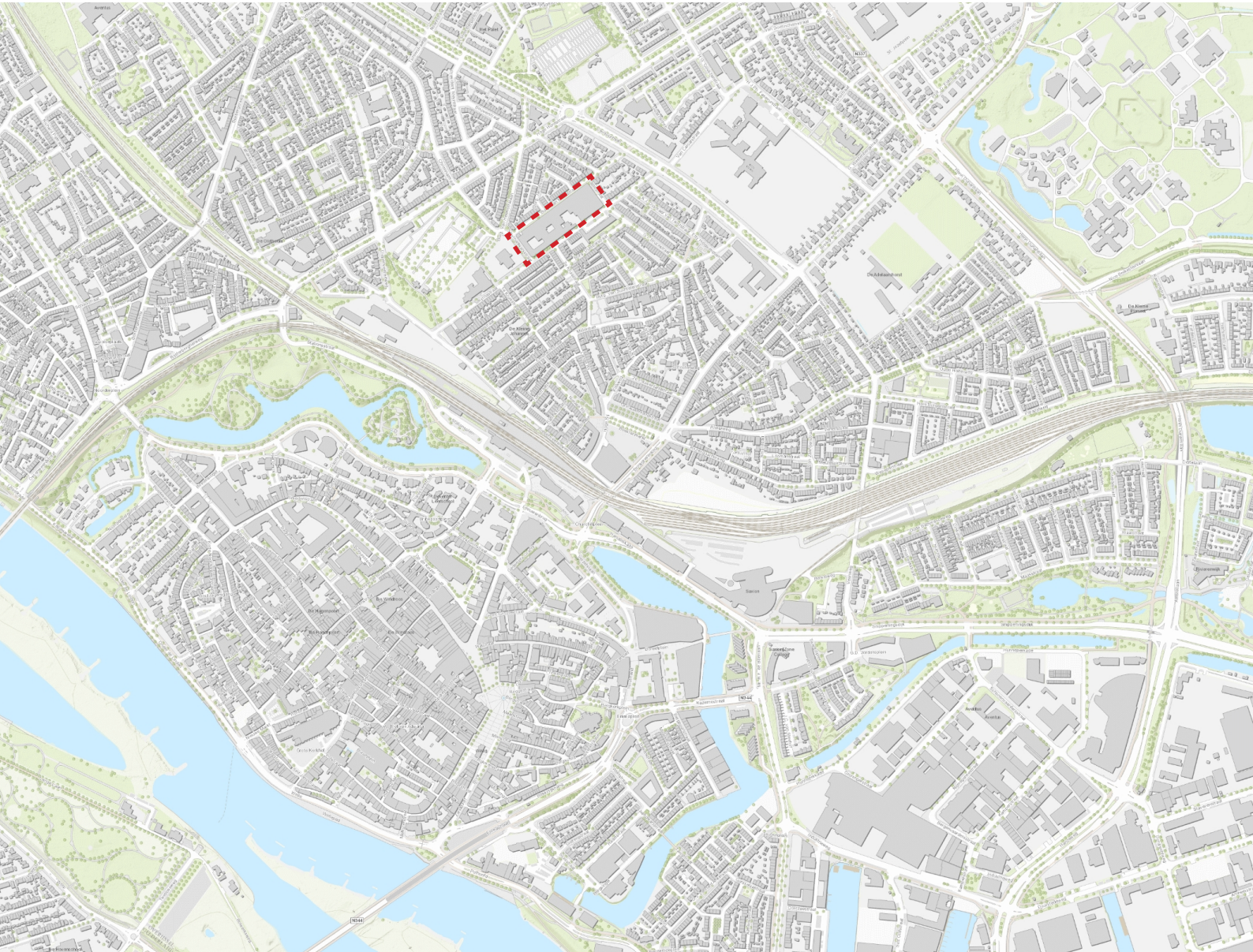
DEFINITIEF - november 2021



**zicht op hoofdgebouw met poort**

# Inhoudsopgave

<b>Het Handelingsperspectief</b>	<b>5</b>
Context	6
Cultuurhistorische beschouwing	9
Proces	12
Participatie	14
<b>Ambities</b>	<b>17</b>
Omgevingsvisie	18
Aansluiten en versterken van het gemengd woonmilieu	20
Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek	22
Duurzame en gezonde buurt	24
Mobiliteit	26
<b>Bouwstenen</b>	<b>29</b>
Zorgvuldig verdichten	30
Herkenbaar in de buurt	32
Plekken en routes	36
Samenhang in bebouwing	38
Bijlagen	41
Bijlage 1 - Beleidsmatige context	42
Bijlage 2 - Advies en onderzoeken	47



# Het Handelingsperspectief

## Doel

Het Handelingsperspectief dat hier voor u ligt geeft inzicht in de ambities die de gemeente heeft met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Smyrnastraat 3. De ambities geven een door de gemeente gewenste ontwikkelingsrichting aan waarbinnen de herontwikkeling voor de locatie kan plaatsvinden.

Met het Handelingsperspectief geeft de gemeente Deventer de ontwikkelende partijen enerzijds inzicht in de speelruimte en anderzijds probeert zij hen te inspireren tot het maken van plannen met een meerwaarde voor de stad, wijk én buurt. Daarnaast zal het Handelingsperspectief door de gemeente als toetsingskader bij de verdere planontwikkeling worden gebruikt.

## Aanleiding

Op **9 maart** van 2020 was er op het kantoor van machinefabriek Geurtsen aan de Smyrnastraat 3 een presentatie en toelichting op een ontwerpstudie voor de locatieontwikkeling van het Geurtsen terrein. Initiatiefnemer [Viersprong Wonen](#) heeft als ontwikkelaar afspraken gemaakt met de huidige eigenaren om voor deze locatie een (haalbaar) plan te ontwikkelen met als insteek de plek om te vormen naar een woonomgeving. Dit betekent dat Geurtsen machinefabriek als bedrijf in de nabije toekomst naar een andere locatie gaat. Op de huidige locatie draait de machinefabriek momenteel met meer dan 115 medewerkers. Er is nog geen nieuwe bedrijfslocatie in beeld.

Viersprong Wonen heeft opdracht gegeven aan [de Architecten Cie. B.V.](#) om voor de Smyrnalocatie een studie te maken. Dit plan met als werktitel 'de Tapijfabriek', is door hen

toegelicht aan de gemeente Deventer. Eind april is deze studie in de Carrousel\* besproken. Vanuit alle disciplines is positief gereageerd op het voorstel de locatie van machinefabriek Geurtsen te transformeren naar een woonlocatie. Uiteraard met aandacht voor een aantal zaken, zoals het programma, cultuurhistorie, economisch belang van het bedrijf, stedenbouwkundig laadvermogen van de plek, duurzaamheidsaspecten als klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit. De gemeente Deventer ziet in de herontwikkeling een prachtkans om van deze locatie iets moois te maken.

Deze unieke plek in de Voorstad Deventer biedt vele kansen op een ontwikkeling naar een woonomgeving die voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis kan zijn.

## Leeswijzer

Dit document beschrijft de context van de locatie Smyrnastraat en vervolgens worden de ambities voor deze locatie verwoord. De bouwstenen beschrijven hoe de ambities kunnen worden vertaald in concrete uitgangspunten. Participatie krijgt een belangrijke plek in het proces en wordt in een apart hoofdstuk benoemd. Uiteindelijk zijn de algemene beleidskaders opgenomen in de bijlagen evenals overige adviezen en onderzoeken.

\* ambtelijk adviesorgaan voor  
functiewijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

# Context

**Een beschrijving van de context op hoofdlijnen biedt inzicht in de achtergrond van de locatie, ruimtelijke en historische kwaliteiten en overige ontwikkelingen.**

## **Ruimtelijke schets van de locatie**

De locatie bevindt zich in de vooroorlogse wijk Voorstad en is gelegen in de Burgemeestersbuurt. De locatie wordt in zijn geheel gevuld door het fabriekscomplex en bestaat uit verschillende gebouwen die aan elkaar gebouwd zijn. Het statige poortgebouw, het ritme in de straten van de sheddaken, de centraal gelegen watertoren en de schoorsteen zijn kenmerkende elementen van de locatie. Deze herkenbare elementen verwijzen naar het industriële verleden van de locatie. Het complex maakt een besloten indruk en er is maar weinig te zien wat er binnenin gebeurt, mede door de lange blinde muren. Daarmee ligt het complex als een eiland in de wijk en is voor een deel omlijst met een smalle strook groene bosschage en bomen.

De straten rondom zijn smal (ca 12 m van wand tot wand) en worden aan de andere zijde begrensd door grondgebonden kleine woningen (1 a 2 lagen met kap), soms met een (stenige) kleine voortuin. Aan de smalle zuidelijke zijde (Smyrnadwarsstraat) opent zich een gebied waarin de moskee, een school, een speeltuin en een begraafplaats zijn gelegen. Deze objecten zijn individueel vormgegeven en liggen vrij in een groene context. De begraafplaats is een rijksmonument en niet meer in gebruik maar prachtig om te bezoeken.

De locatie ligt op ca 500 m vanaf station Deventer.

## **Kwaliteiten:**

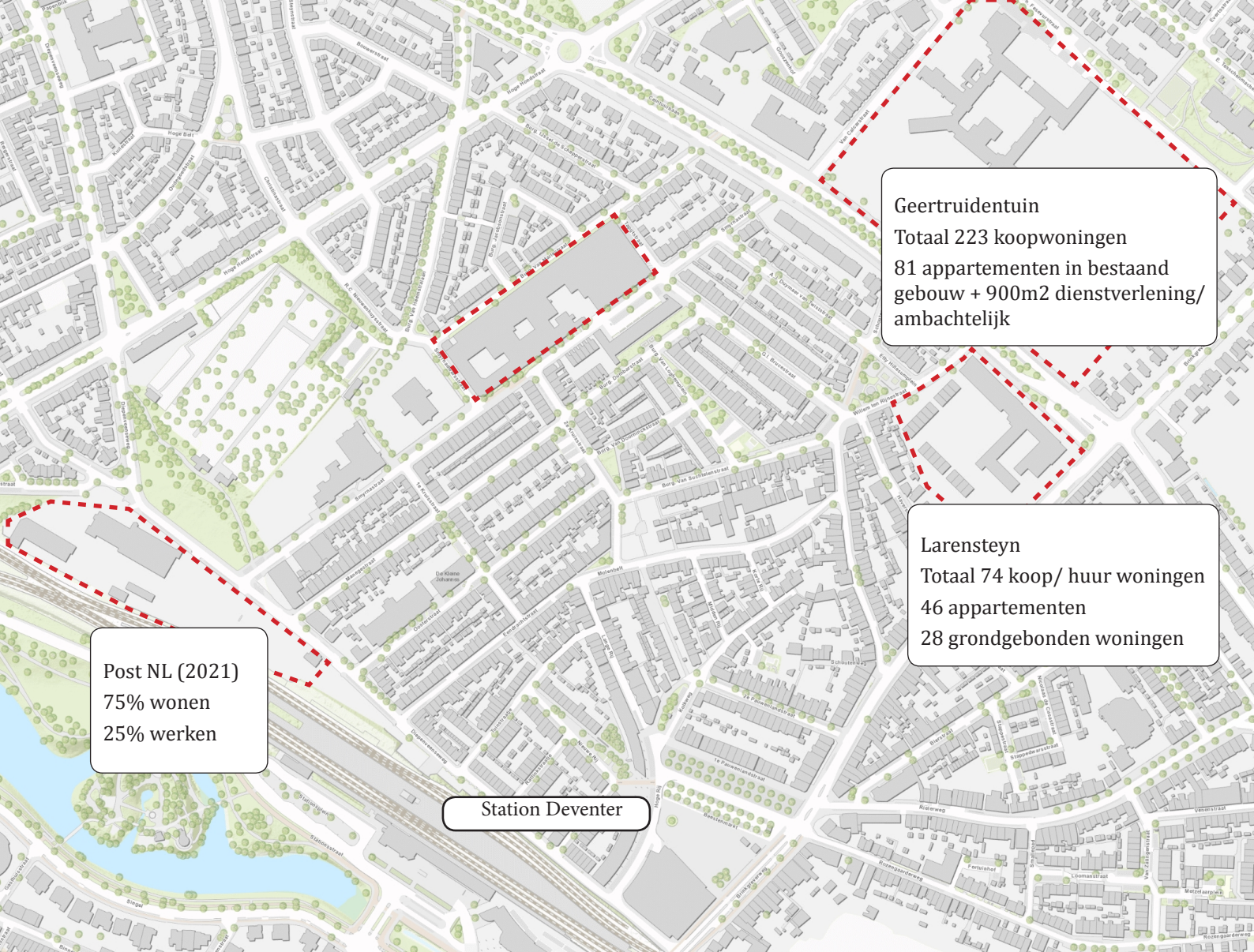
- Herkenbaar fabriekscomplex
- Industrieel verleden
- Eiland in de wijk
- Groene randen
- Besloten binnenwereld

## **Functionele schets**

De wijk kenmerkt zich door een gemengd woonmilieu. Direct in de buurt van de locatie bevindt zich een divers aanbod van woningen aangevuld met wijkfuncties (school, speeltuinvereniging, moskee, fitnesscentrum, cafetaria e.d.) De Burgermeestersbuurt, gelegen in de wijk Voorstad, bestaat uit een bijna gelijke verdeling van koop- en huurwoningen. Het overgrote deel zijn grondgebonden woningen met kleine tuinen. In Voorstad is 34% van de woningen kleiner dan 80m<sup>2</sup>. De Burgemeester van Marlestraat en de Smyrnastraat bestaan hoofdzakelijk uit huurwoningen van woonstichting Rentree. De grondgebonden woningen hebben onlangs een duurzaamheidsslag gekregen, o.a. nieuwe badkamer en keuken inclusief nieuwe cv. De appartementen in het gebouw Smyrna zijn erg gewild.

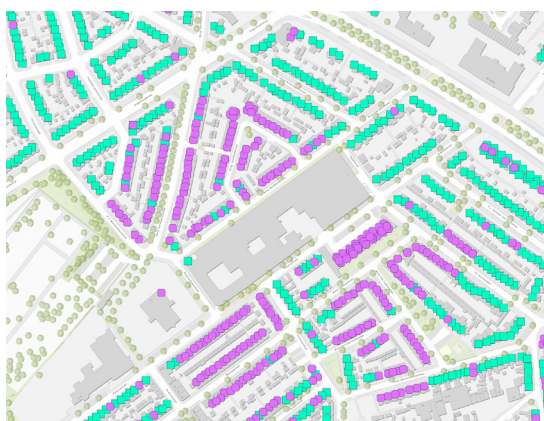
## **Historische ontwikkeling**

De fabriek is in 1904 buiten de stad op deze plek gevestigd. De wijk is om de locatie heen gegroeid. Een uitgebreide geschiedenis wordt verteld in het hoofdstuk *cultuurhistorische beschouwing*.



**Overige ontwikkelingen**

In de nabijheid van de locatie zijn een aantal woningbouw en herontwikkelingslocaties aanwezig.



- particulier eigendom
- corporatie eigendom



# Cultuurhistorisc

## Behoud door ontwikkeling. Cultuurhistorische beschouwing van de voormalige Koninklijke Deventer Tapijtfabriek

De afgelopen jaren is veel gesproken over een nieuwe invulling voor de voormalige Koninklijke Deventer Tapijtfabriek, gelegen aan de Smyrnastraat in de voorstad van Deventer. Van het gebied is al in 1999 een cultuurhistorische waardenstelling gemaakt door architectuurhistorici Vlaardingerbroek & Wevers, in opdracht van de eigenaar. De analyse geeft op basis van een datering van het complex een waardenstelling mee, die adviserend is richting een eventuele herontwikkeling van het terrein. Ruim 20 jaar verder worden er nieuwe eisen gesteld aan de opwaardering van het gebied. Aspecten als een groeiende woonbehoefte, duurzaamheid, klimaatbestendigheid en demografische transitie dragen bij aan de sterke wens om het gebied toekomstbestendig te maken. Dit vraagt om een bezinning op de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied. Het is belangrijk om te kijken op welke wijze het cultuurhistorisch DNA kan bijdragen aan een verdere revitalisatie van het complex en daarmee ook aan het bereiken van eerder genoemde doelstellingen. Het complex bevat industriële gebouwen uit verschillende tijdperioden, lopend van het begin tot aan halverwege de twintigste eeuw. In deze beschouwing wordt dieper ingegaan op de cultuurhistorische potentie van het gebied, als vliegwiel voor verdere ruimtelijke ontwikkeling.



*Vooroorlogse (ongedateerde) foto met daarop goed zichtbaar de contouren van de Watertoren, die voorheen nog van een afgeknot zadeldak was voorzien.*

# h e b e s c h o u w i n g

## Een korte geschiedenis

Aan het einde van de achttiende eeuw heerste er in de stad Deventer veel werkloosheid. Het stadsbestuur probeerde de industrie nieuw leven in te blazen. Met succes, Deventer ontwikkelde zich tot industriestad van formaat met een gevarieerd aanbod van industriesectoren. De voornaamste waren textiel, metaal en voedingsindustrie. Voor een deel ontstonden zij uit kleine ambachtelijke bedrijven. De fabrieken werden geweerd uit de binnenstad en in eerste instantie verbannen naar het nog vrijwel lege gebied buiten of op de vestingwallen. De hoogtijdagen lagen met name in de eerste decennia

Directeur van de Amersfoortsche Tapijtfabriek J.G. Mouton, van huis uit architect, werd in 1901 directeur van de Deventer fabriek. Een van de eerste opdrachten van Mouton in Deventer betrof het vervaardigen van tapijten voor de Ridderzaal in Den Haag. De gebouwen van de fabriek aan de Nieuwstraat en de Smedenstraat waren inmiddels te klein geworden. In 1904 werd de nieuwe fabriek, naar het ontwerp van Mouton, aan de Smyrnastraat geopend. Naast Mouton, hebben twee Deventer architecten bijgedragen aan de uiteindelijke verschijningsvorm van de fabriek. Nadat Mouton



Gezicht op de tegenwoordige Fabriek.

Ansichtkaart van het fabriekscomplex uit 1904. Bron: Beeldbank Regionaal Historisch Centrum Overijssel.

van de twintigste eeuw. In de jaren zestig kreeg de Deventer industrie zware klappen, met als gevolg dat diverse fabrieken de deuren moesten sluiten. Sindsdien zijn veel industriële gebouwen gesloopt.

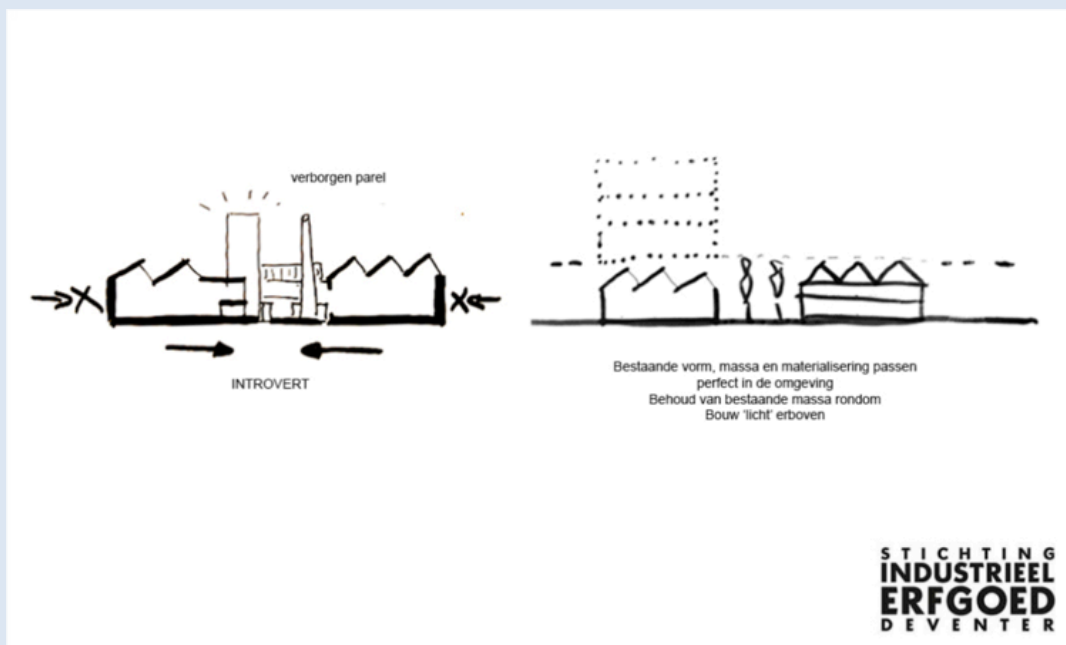
De geschiedenis van de Koninklijke Deventer Tapijtfabriek gaat terug naar 1797. In dat jaar richtten George Birnie en Philippus Sauret een textielbedrijf op aan de Nieuwstraat in Deventer. De fabriek is in de achttiende eeuw opgericht om de werkloosheid in Deventer tegen te gaan. Al snel groeide het complex uit tot een succesvol bedrijf. In 1848 dreigde de fabriek failliet te gaan als gevolg van de economische recessie die de Europese politieke crisis met zich meebracht, maar overleefde. De fabriek werd per 1 januari 1849 de naamloze vennootschap 'Maatschappij tot voortzetting van de Koninklijke Deventer Tapijtfabriek'. De eerste aandeelhouders waren naast de weduwe van George Birnie leden van het Koninklijk Huis, namelijk de erfgenamen van Z.M. Koning der Nederlanden Willem II en Z.K.H. Prins Frederik der Nederlanden.

niet meer aan de fabriek verbonden was, heeft de regionaal befaamde architect W.P.C. Knuttel hem opgevolgd. Knuttel onderhield in de periode eind jaren '10 tot ongeveer eind jaren '30 een nauwe relatie met de fabriek. Vanaf 1940 hield J.D. Postma zich bezig met aanpassingen en uitbreidingen van de fabriek. Ook Postma was een voor Deventer bekende architect.

Met de komst van de fabriek groeide ook de behoefte aan woningen. Deventer zat opgesloten binnen de vestingwerken, hetgeen leidde tot overbevolking en stagnerend werkte op de industriële ontwikkeling. De vestingwet van 1874 markeerde het einde van de noodzaak tot het bouwen binnen de vesting. De Woningwet van 1901 deed de rest en resulteerde in grootschalige uitbreidingen buiten de voormalige vesting. In de directe nabijheid van het fabriekscomplex verschenen diverse arbeiderswoningen voor de werknemers van de fabriek. Daarmee is de fabriek tot aan vandaag de dag nog altijd het cultuurhistorisch kloppend hart van de wijk.

## Cultuurhistorische typering

Het complex van de Koninklijke Deventer Tapijtfabriek is een representatief voorbeeld van een fabriekscomplex uit de vroege twintigste eeuw. Het heeft een hoofdgebouw met fabriekspoort en tevens een watertoren, ketelhuis met restanten van een schoorsteen die architectonische kwaliteiten hebben en expressie geven aan het fabriekscomplex. De overige bebouwing is sober en functioneel, opgetrokken in een toen gangbare stijl. Dit is een veelgebruikte opzet voor fabrieksterreinen uit deze tijd. Deze architectuur is wat betreft stijlkenmerken en bouwtype niet zeldzaam.



*Schetsmatige analyse van de historisch-stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied.*

Wel drukt het fabrieksterrein een duidelijke stempel op het stedelijk weefsel. Dit komt door het grote oppervlak van het gebied en het gesloten karakter van de gevelwanden. Tevens wordt dit veroorzaakt door het schaalcontrast: industriële volumes tegenover een veelal kleinschalig karakter van de woonwijk. Doordat de woonwijk om het fabrieksterrein is gegroeid wordt deze geheel opgenomen in het stratenpatroon. De cultuurhistorische waarden zitten nauwelijks in de afzonderlijke volumes maar manifesteren zich in de samenhang van de gebouwen. Door de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar zijn verschillende

Aspecten	Waardering
<b>Architectuurhistorische waarde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenmerkende architectuur voor vroegtwintigste-eeuwse industriële gebouwen</li> <li>- Karakteristieke objecten in de vorm van het poortgebouw, ketelhuis met fabrieksschoorsteen, kenmerkende gevels aan het begin van de Burgemeester van Marlestraat, kantoorgebouw op hoek Smyrnastraat en Fabrieksstraat</li> </ul>
<b>Historisch-stedenbouwkundige waarde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sterke ensemblewaarde van de aanwezige gebouwen met duidelijke functionele en hiërarchische samenhang</li> <li>- Gesloten karakter van het terrein</li> <li>- Sterk schaalcontrast met de omgeving</li> <li>- Functionele samenhang van het fabriekscomplex met omliggende wijk</li> <li>- Afwisseling tussen gesloten en open ruimtes, met gesloten buitenwanden en open binnenkamers</li> <li>- Interne zichtlijnen door het gebied heen, vanaf poortgebouw naar achterste deel van het terrein</li> </ul>
<b>Gaafheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het complex is door de jaren heen diverse keren verbouwd;</li> <li>- Redelijk gaaf zijn nog de sheddakconstructies aan de Burgemeester van Marlestraat en de detaillering van de gevels van het poortgebouw en het ketelhuis</li> </ul>
<b>Algemeen cultuurhistorische waarde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tastbare herinnering aan sociaal-economische en industriële verleden van de stad</li> </ul>
<b>Zeldzaamheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het complex is niet zeldzaam voor Overijssel</li> <li>- In specifieke zin zijn de houten sheddakconstructies aan in productiehal B (begin Burgemeester v. Marlestraat) vrij uniek in Overijssel, daar er veel van dit soort constructies verloren zijn gegaan.</li> </ul>

soorten binnenterreinen ontstaan met een meer open of juist meer gesloten karakter. Deze opzet met gebouwen en binnenplaatsen vormt een waardevol geheel en draagt in sterke mate bij aan het cultuurhistorisch karakter van het gebied. De kenmerkende structuur van doorzichten, 'open binnenkamers', onderdoorgangen en besloten wanden aan de buitenzijde draagt er aan bij dat de cultuurhistorische beleving vooral op ooghoogte erg karakteristiek is.

Op het terrein hebben enkele gebouwen bijzondere architectonische kwaliteiten, zoals de sheddaken aan de Burgemeester van Marlestraat, het ketelhuis met schoorsteen en het kantoor op de hoek van de Smyrnastraat en de Tapijtstraat. Deze objecten zijn hieronder schematisch uitgewerkt. Deze gebouwen zijn door de tijd heen gewijzigd, maar de hoofdopzet is goed bewaard gebleven. Ondanks dat het interieur van het hoofdgebouw aan gaafheid heeft ingeboet, is het exterieur relatief gaaf. De hoofdopzet, de gevelindeling en het decoratieve metselwerk zijn intact gebleven. Alleen enkele vensters en de dakbedekking zijn gewijzigd. Het gebouw heeft een duidelijke architectonische

samenhang met de onderbouw van het ketelhuis. Deze samenhang is typerend en waardevol.

De productiehallen zijn eveneens aangepast maar ze zijn relatief gaaf in hun hoofdopzet en constructie. Ze hebben in hun vorm en ligging op het terrein ten opzichte van elkaar en de binnenplaatsen een duidelijke onderlinge relatie. Tevens hebben ze een functionele samenhang met de overige gebouwen van het fabrieksterrein. De productiehallen zijn waardevol in het straat- en gevelbeeld.

Voor een aantal gebouwen geldt dat passende nieuwbouw als volwaardig alternatief kan worden gezien. Dat hangt er mee samen dat de waarde van deze gebouwen zich veelal uit in ensemblewaarden, waardoor het meer de ruimtelijke en/of functionele samenhang is die deze gebouwen cultuurhistorische kwaliteiten toedicht, dan de kwaliteiten die deze gebouwen uit zichzelf hebben. Indien nieuwbouw zich duidelijk voegt naar de specifieke gebiedsidentiteit, kan deze ensemblewaarde gewaarborgd blijven en verliest het gebied daarmee geen objecten die vanuit zichzelf architectuurhistorische of cultuurhistorische waarde representeren. Daar komt bij dat met de komst van nieuwbouw de middelen vrijkomen om de te behouden panden grootschalig op te knappen, te verduurzamen en daarmee toekomstbestendig te maken. Fabriekscomplexen als de Koninklijke Tapijtfabriek uiten zich immer door de jaren heen als zich continue door ontwikkelende stedelijke zones, waarin elke tijdsperiode zijn of haar ruimtelijke stempel drukt op de identiteit van het gebied.

Het is de uitdaging om het fabriekscomplex daarmee naar de 21ste eeuw te brengen. Dit vraagt niet alleen om oog voor de genoemde te behouden cultuurhistorisch waardevolle panden, maar ook om duidelijke keuzes in de typologie en architectuur van de nieuw te bouwen panden, die straks zij aan zij komen te staan met de historische delen van het complex. Een industriële uitstraling, complexmatige benadering, toepassing van robuuste materialen als baksteen, staal en glas zouden hier maatgevend in kunnen zijn. Dit vraagt om nadere beeldkwaliteitseisen die kunnen bijdragen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor de nieuwbouw, als herinterpretatie van het historisch karakter. Het zal dit samenspel van te behouden en te renoveren panden met nieuw te bouwen, voor deze plek ontworpen panden moeten zijn die het gebied karakter geeft. Alles ten doel om het gebied een historische gelaagdheid te geven die past bij de uitdagingen van de 21ste eeuw.

“In 2009 heeft de Raad van State besloten om het complex niet aan te wijzen als Rijksmonument, gebaseerd op een advies van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW), thans Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Het ministerie bepleit dat het complex te weinig zeldzaam en te inferieur is op het gebied van ruimtelijke kwaliteit om voor de status van Rijksmonument in aanmerking te komen. Dit advies is toegevoegd aan de bijlage van dit handelingsperspectief. Om die reden is het proces niet ingestoken vanuit een specifiek monumentbelang, maar vanuit de meerwaarde die de aanwezigheid van het cultuurhistorisch vastgoed kan hebben voor de gebiedsontwikkeling van het gebied als geheel.”

Deze passage sluit ons inziens aan bij de proactieve rol die het cultuurhistorisch vastgoed kan hebben voor ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische aspecten voor het plan en doet recht aan de voorgeschiedenis.



# Proces

## **Intentiefase**

In de planvorming voor de herontwikkeling van de Smyrnastraat 3 hebben de initiatiefnemer en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten (najaar 2020) om de plannen op haalbaarheid te gaan onderzoeken. In deze haalbaarheidsfase gaan partijen onderzoeken of het initiatief cq. de ontwikkeling op de Smyrna locatie door Viersprong Wonen haalbaar is.

## **Handelingsperspectief**

Aan de voorkant van dit planproces heeft de gemeente een zgn. Handelingsperspectief opgesteld, waar interne adviseurs een bijdrage aan hebben geleverd. Het concept Handelingsperspectief is in het voorjaar 2021 gepresenteerd aan de initiatiefnemers. Over de inhoud, met name over de ambities en ontwikkeldoelen, zijn partijen in gesprek gegaan met elkaar. In deze conceptfase zijn meerdere stakeholders en belanghebbenden geïnformeerd, waaronder de erfgoedpartijen in Deventer. De vragen, verzoeken, opmerkingen en aanvullingen die in de concept fase zijn verzameld, zijn verwerkt in deze definitieve versie van het Handelingsperspectief.

Ook levert de initiatiefnemer een Participatieplan aan dat als bijlage wordt opgenomen bij dit Handelingsperspectief. In het participatieproces moet tot uitdrukking komen op welke wijze de omwonenden en andere stakeholders betrokken worden bij de planvorming. Zie ook hoofdstuk Participatie.

De definitieve versie van het Handelingsperspectief wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W. Indien het college het Handelingsperspectief vaststelt, wordt het ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad.

### **Masterplan**

Het Handelingsperspectief is het vertrekpunt voor het opstellen van het Masterplan. De initiatiefnemer stelt een Masterplan (of ook wel een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen) op. Tegelijkertijd start ook het participatieproces volgens het Participatieplan. Een goed ingericht participatieproces maakt onderdeel uit van deze Masterplanfase om te komen tot een ontwerp.

In dit participatieproces voert de initiatiefnemer de regie en is de gemeente ondersteunend en in samenwerking met de initiatiefnemer.

Vanuit de regulerende rol toetst de gemeente het Masterplan aan het Handelingsperspectief. Als uit deze ambtelijke toets én de resultaten uit het participatieproces voldoende aanleiding blijkt tot een positief vervolg, wordt het Masterplan ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W, en indien vastgesteld, aan de gemeenteraad ter informatie aangeboden.

### **Stedenbouwkundig plan**

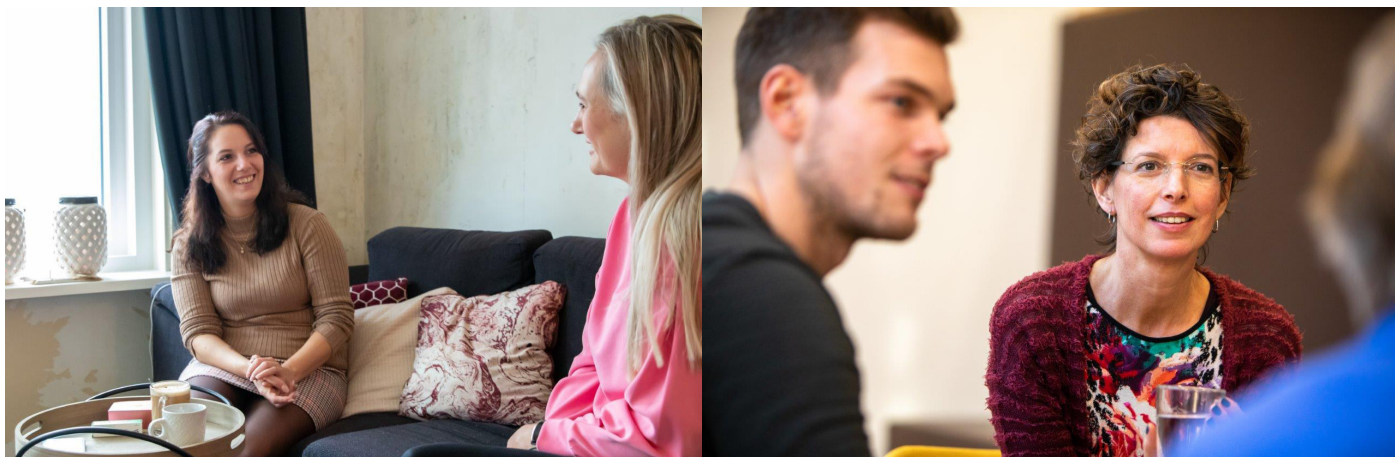
Wat volgt is de uitwerking van het Masterplan tot een concreet ontwerp stedenbouwkundig plan met inrichtingsplan (openbare) buitenruimte, een beeldkwaliteitsplan, het woningbouwprogramma, concretisering van de duurzaamheidsambities, inzicht in de verkeersstromen, parkeerbehoefte e.d. In deze fase toetst en adviseert de gemeentelijke Beheergroep op de plannen voor de openbare ruimte. Tevens stelt initiatiefnemer een communicatieplan op voor het vervolg. Ook hier heeft de gemeente een toetsende rol. Op dit moment moet de gemeente beoordelen of het plan voldoet aan gestelde kaders. In de besluitvorming is het college van B&W het orgaan om ook het stedenbouwkundig plan al dan niet vast te stellen.

### **Anterieure fase**

Indien bovengenoemd traject van planvorming met positieve besluitvorming is afgerond, vormt dit de afsluiting van de haalbaarheidsfase/intentiefase, en gaan partijen vervolgens de anterieure fase in. Gemeente en initiatiefnemer/eigenaar sluiten dan een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt ter vaststelling aangeboden aan het college van B&W.

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt door initiatiefnemer uitgewerkt naar definitieve bouwplannen e.d. Deze producten én de resultaten uit de participatie vormen de basis voor een ruimtelijke procedure, waar de gemeente haar publiekrechtelijke rol uitvoert. Het wijzigen van een bestemmingsplan met de (op dat moment vanuit de Omgevingswet) bijbehorende procedures, is een gemeentelijke bevoegdheid. De initiatiefnemer stelt het omgevingsplan (bestemmingsplan) op. De gemeente houdt de regie of de herontwikkeling naar wonen een ruimtelijke kwaliteit en een meerwaarde voor de stad en buurt biedt.

Omwonenden, en andere belanghebbenden hebben in deze fase een formele rol waarin zij bezwaar en beroep kunnen inbrengen. Het college van B&W moet het ruimtelijk plan uiteindelijk vaststellen. De gemeenteraad wordt ook in deze fase betrokken.



# Participatie

Tegelijkertijd met het opstellen van dit Handlingsperspectief stelt de initiatiefnemer een participatieplan op. Dit participatieplan biedt inzicht in onder andere hoe de participatie wordt vormgegeven tijdens de planontwikkeling. Er is duidelijk inzicht welke stakeholders betrokken worden, hoe dat gebeurt en welke input is opgehaald en hoe die is verwerkt in de plannen.

We vragen een zorgvuldig participatieproces omdat;

- door met elkaar in gesprek te gaan, komen de verschillende balansen eerder op tafel en kan worden gezocht naar creatieve oplossingen,
- plannen worden breder gesteund doordat belanghebbenden zich vanaf een vroeg stadium betrokken voelen, en
- vooraf betrekken betekent vaak minder bezwaren achteraf.

De volgende vragen zouden niet moeten ontbreken in een participatieplan:

1. Waarom willen we graag participatie? Wat is het doel?
2. Bepaal het speelveld. Valt er nog iets te kiezen? Welke ruimte is er voor de belanghebbende om mee te denken? Op welke zaken kan invloed worden uitgeoefend en welke kaders staan vast?
3. Welke mate van invloed hebben belanghebbenden? Denk aan meeweten, meedenken, meebeslissen, meewerken?
4. Wie zijn de belanghebbenden? Denk behalve aan omwonenden ook aan belangenorganisaties, maatschappelijke organisaties, bedrijven en overheden.
5. Hoe gaan we dat doen? Hoe vaak?

6. Hoe wordt de opbrengst verwerkt in het plan? Hoe worden resultaten teruggekoppeld aan participanten?
7. Wanneer is het genoeg?
8. Wie beslist?

## Rol van de initiatiefnemer

- De initiatiefnemer is de kartrekker van het participatieproces. De verantwoordelijkheid van het proces en de juiste invulling daarvan ligt bij de initiatiefnemer.

## Rol van de gemeente

- De Gemeente Deventer is ook een stakeholder in het participatieproces als hoeder van het algemeen belang, beheerder van de openbare ruimte en bewaker van de ruimtelijke kwaliteit.
- Het college van B&W stelt, als bevoegd gezag, de plannen vast.
- De gemeente zorgt, in samenspraak met initiatiefnemer, dat duurzaamheidsambities gehaald worden.
- Zoekt naar mogelijke andere kansen en verbindt andere stakeholders en overige opgaves aan elkaar.
- Als toehoorder; alle bijvangst en andere signalen (bijvoorbeeld verkeerd geparkeerde auto's) uit het participatieproces zal de gemeente uitzetten in de organisatie.

## Rol van de raad

- De gemeenteraad wordt uitgenodigd om op een laagdrempelige manier (bijvoorbeeld als toehoorder) mee te doen aan het participatieproces in de rol als volksvertegenwoordiger.



## Uitgangspunten voor een zorgvuldig participatietraject:

- **Neem de bedoeling van participatie oprecht als intentie: de verschillende belangen op tafel krijgen en komen tot een gezamenlijk plan.**
- **Breng zo goed en vroeg mogelijk alle belanghebbenden in beeld.**
- **Ga in gesprek voorafgaand aan het nemen van besluiten, dus als er echt nog ruimte is voor beïnvloeding.**
- **Bied bij ieder gesprek helderheid over het onderwerp en het doel van het gesprek (waar gaat het wel en waar niet over), over wat er gebeurt met de opbrengst en over het vervolg.**
- **Bied bij grotere projecten inzicht in stappen en besluiten en leg uit wie welke verantwoordelijkheid heeft. Wees daarbij helder over rollen en mate van invloed: wie nemen de besluiten en wat is de rol van belanghebbenden? Is er (in dit gesprek, in deze fase, in dit project) sprake van informeren, raadplegen, adviseren of samenwerken? Wat zijn de spelregels?**
- **Wees je bewust van de verschillen die mogelijke participanten hebben in mate van vertrouwen in de initiatiefnemer, betrokkenheid bij hun eigen leefomgeving, en voorkeuren die er zijn qua vorm van participatie. Pas de benadering van de omgeving en de vorm en inrichting van het participatieproces daarop aan.**
- **Wees zo open mogelijk over belangen en vraag dat ook van de mensen met wie je in gesprek bent. Dat draagt bij aan begrip en vertrouwen.**



### Participatie en Proces

- bij het indienen en laten vaststellen van het Masterplan geeft de initiatiefnemer aan hoe belanghebbenden zijn betrokken, wat de opbrengst daarvan is en hoe die is verwerkt in het plan
- bij voorkeur vindt participatie in de Masterplan fase plaats met een focusgroep die tenminste drie keer wordt betrokken voor input in de planvorming

Mogelijke thema's die spelen voor deze locatie zijn onder andere:

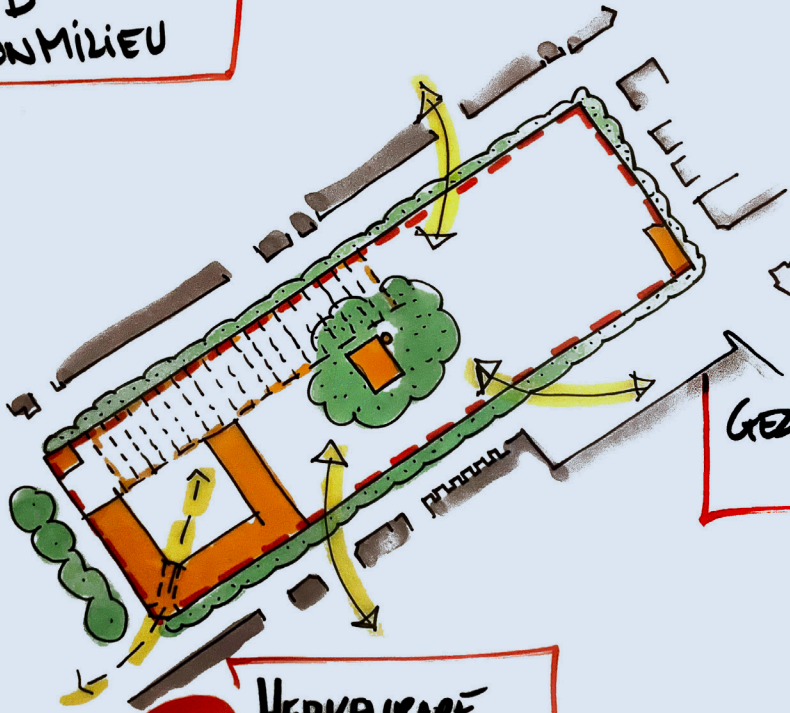
- **cultureel historische waardering**
- **parkeren**
- **bebouwigsdichtheid en bouwhoogte**
- **sociale verbinding**



2

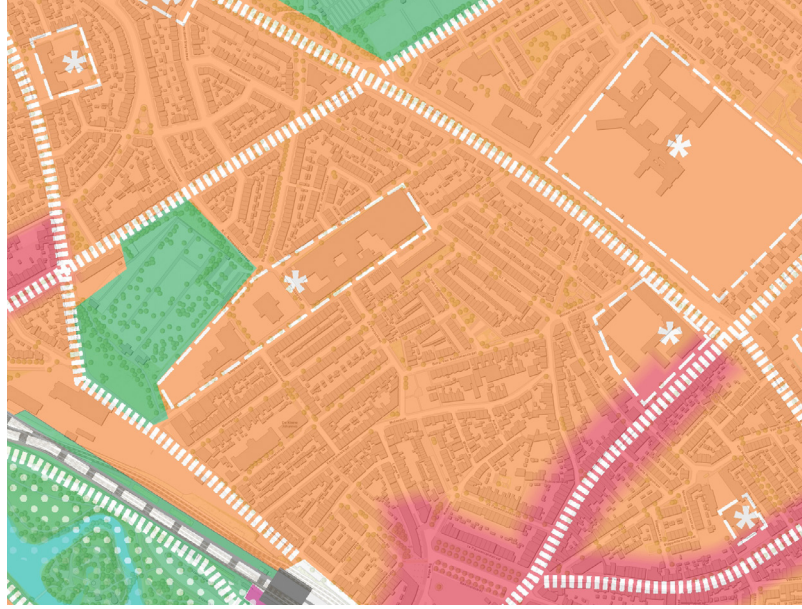
A m b i t i e s

**1** AANSLUITEN / VOLTOEGEN  
GEMEENSCHAPPELIJK  
WOONMILIEU



DURZAME EN  
GEZONDE  
BUURT **3**

**2** HERKENBARE  
GESCHIEDENIS  
V.D. PLEK



# Omgevingsvisie

## *Méer 'Deventer stedelijkheid'*

*Locaties dichtbij het centrum en het station zijn in trek door hun veelheid aan stedelijke voorzieningen en goede fietsroutes naar centrum en buitengebied. Wij ondersteunen die ontwikkeling. In deze gebieden kunnen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verweven raken. We kunnen zo de stedelijkheid van Deventer als 'kleine grote stad' een impuls geven en een sterk concurrerend vestigingsmilieu bieden.*

*Met het versterken en uitbreiden van het gemengde woonmilieu in voor- en naoorlogse wijken en de binnenstad verruimen we het woningaanbod voor jong-talent en gekwalificeerd personeel. We denken vooral de creatieve stedeling en de vitale oudere te kunnen binden. De creatieve stedeling is een doelgroep waar de afgelopen decennia weinig voor is gebouwd, maar die we hard nodig hebben voor onze duurzame maak- en open informatiestad.*

*In de schilwijken willen we het gemengde woonmilieu aan de invalswegen versterken. Daarnaast willen we dit milieu mogelijk maken op ontwikkellocaties met een bijzonder cultuurhistorisch verhaal, zoals de Smyrnasstraat locatie.*

*We maken zelf- en samenbouw mogelijk en functieverbreiding mits die kleinschalig en wijkgebonden is. Door het gemengde woonmilieu ontstaat een concurrerend vestigingsmilieu en dragen we bij aan het (sociaal) verduurzamen van de vooroorlogse wijken. Er kunnen namelijk (maatschappelijke) voorzieningen en/of bijzondere woonvormen onder handbereik van bewoners uit omliggende woonbuurten komen. Daardoor wordt het mogelijk om lang in de wijk te blijven wonen.*

In de Omgevingsvisie 2019 worden er voor de vooroorlogse wijken, waar Voorstad een onderdeel van uit maakt, ambities uitgesproken.

## **Omgevingsvisie:**

### Meer cultuurhistorische gelaagdheid

*Bij nieuwe ontwikkelingen bouwen we voort op de bestaande onderscheidende kwaliteiten in het gebied. We zoeken ontwikkelingen die zowel ruimtelijk als functioneel iets doen met de geschiedenis van de plek. De historie van de vooroorlogse wijken zal zo zichtbaar en levendig blijven. Met ons erfgoed- en welstandsbeleid zorgen we voor behoud en versterking van de afwisselende karakteristieke woonmilieus. Bij hergebruik en transformatie van karakteristieke panden is functieverandering mogelijk.*

Specifiek voor de wijk worden de volgende ambities benoemd in de Omgevingsvisie. We willen...

- Creatieve stedelingen aantrekken t.b.v. de informatiestad die Deventer wil zijn
- Het gemengd woonmilieu versterken en een mix van functies is gewenst
- De geschiedenis van de plek herkenbaar en beleefbaar maken
- Karakteristieke panden voor transformatie en hergebruik benutten
- Voorzieningen en woonvormen toevoegen voor bewoners uit omliggende buurten
- De wijk klimaatbestendig maken – ondanks de compacte stedenbouwkundige opzet
- Groen toevoegen, versterken en verbinden, en spelen stimuleren
- Een kwaliteitsimpuls voor Deventer – voor verblijven en een grote verkeersveiligheid

	Ambities voor de Vooroorlogse wijken												Ontwikkelingsrichting functies									
	Meer dan historisch stadfront aan de Lissel	Meer cultuurhistorische geloofwaardigheid	Meer 'Deventer stedelijkheid'	Meer (crisis)bare economische vernieuwing en innovatie	Meer samenwerking tussen platteland en stad	Kwaliteitsimpuls op de Deventer schaal	De kracht van Deventer benutten	Meer samendoen buiten Deventer	Wandervast ondernemen	Ongedeelde samenleving	Veilig en gezond leven	Duurzame toekomst	Wonen	Dienstverlening	Kantoren	Bedrijven	Maatschappelijk	Detailhandel	Horeca	Cultuur en ontspanning	Natuur en ecologie	
Stedelijk wonen	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	🏠	♻️	♻️	♻️	🏠	♻️	✖️	♻️	🏠	
Gemengd stedelijk milieu	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	🏠	
Stedelijke groengebieden	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✖️	✖️	✖️	✖️	✖️	✖️	✖️	🏠	🏠	

- 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

In principe ligt het gewenste accent van de Omgevingsvisie voor de locatie Smyrnastraat op de functie wonen.

Het Handelingsperspectief bundelt de ambities uit de Omgevingsvisie met het huidige beleid en ook de ambitie voor een duurzame leefomgeving en mobiliteit. Samen met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten zijn deze door vertaald naar drie ambities voor de locatie Smyrnastraat:

1. **Aansluiten en versterken van het gemengde woonmilieu**
2. **Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek**
3. **Duurzame en gezonde buurt**

Een vitaal woonmilieu gericht op Deventer dat kansen biedt om zich met een bijzonder woon/vestigingsmilieu in de regio kan profileren.

*'Deventer stedelijkheid'  
verweven van wonen, werken en vrije tijd*

# Aansluiten en versterken van het ge



## **Benut kennis over de buurt**

Betrekken van stakeholders met kennis over de buurt is een meerwaarde voor het plan ontwikkelingsproces en om te komen tot een juiste versterking van het gemengde woonmilieu en tot een aansluiting op wensen en kansen die spelen in de buurt.



# mengd woonmilieu

De ambitie is dat deze ontwikkeling bijdraagt aan een ongedeelde en inclusieve samenleving. We willen een samenleving waarin iedereen meetelt en we omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn en waarin mensen 'samen leven'. Dit betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijkniveau met een passend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave.

Voor de Smyrnastraat locatie betekent dit:

## **Aansluiten op de woonvisie**

- Kleine huishoudens en levensloopbestendige woningen
- Duurzame nieuwbouw om doorstroom op gang te brengen
- Een mix aan woningtypes en divers aanbod
- Grondgebonden en gestapeld programma
- 25% sociaal en 75% flexibel programma

## **Aandacht voor betaalbare woningen**

Het is een uitdaging om innovatieve manieren te zoeken om betaalbare woningen te realiseren. De verkoop van duurdere woningen die de opbrengst van de sociale woningen moet genereren is niet de enige oplossing. Sociaal zoals hierboven benoemd, duidt op zowel koop als huur, waarbij huur de voorkeur heeft gezien de huidige marktomstandigheden.

De locatie en de potentiële plancapaciteit maken het mogelijk om op deze locatie een divers programma te realiseren met zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijssegmenten, voor zowel kleine huishoudens als meerpersoonshuishoudens.

Op basis van de Woonvisie en de opgaven in de wijk, gaan we in het woningbouwprogramma voor de Smyrnastraat uit van 25% sociale huurwoningen met het accent op levensloopbestendige woningen. Hiermee draagt het project bij aan de ongedeelde samenleving en het op peil houden van de sociale huurvoorraad. Tegelijkertijd draagt het toevoegen van levensloopbestendige sociale huurwoningen bij aan de doorstroming op de woningmarkt en kunnen bewoners langer zelfstandig thuis wonen in hun eigen wijk.

## **Ondersteunende functies**

Het accent komt te liggen op de functie wonen waarbij buurt gerelateerde andere functies in ieder geval een onderdeel moeten uitmaken van het plan. Deze dragen bij aan het verlevendigen van de buurt en genereren plekken voor ontmoeting, kortom een gemengd woonmilieu. Dit aanvullende programma draagt bij aan het zogehete concept "Third Place" (naast de woning en de werkplek is er nog een derde plek waar men samenkomt en verblijft). Deze plekken genereren sociale verbinding waarbij gedacht kan worden aan flexwerken, ondergeschikte (dag)horeca en maatschappelijke functies. Dit aanvullende programma wordt mede bepaald door de keuze van doelgroepen voor de locatie.

# Herkenbare en beleefbare geschiedenis van de plek

# 2

De ambitie is dat deze ontwikkeling bijdraagt aan het behoud van het cultuurhistorisch verleden van Deventer. De ambitie is om dat cultuurhistorisch verleden zichtbaar, tastbaar en beleefbaar te maken voor Deventer. Karakteristieke panden worden getransformeerd en hergebruikt, kenmerken en kwaliteiten uit het verleden blijven zichtbaar en huidige stedenbouwkundige structuren bieden ruimte voor herontwikkeling. Het fabriekscomplex in de Burgemeestersbuurt heeft zich door verschillende tijdsperiodes ontwikkeld tot een bouwblok met een duidelijke identiteit. De herontwikkeling van dit bouwblok bouwt voort op die identiteit. Daarbij opent het cultuurhistorische verleden van de plek zich voor de buurt.

## **Behoud van industriële kenmerkende elementen**

De opzet van de gebouwen en de binnenplaatsen is typerend voor dit complex. Het behoud van de cultuurhistorische waarde van het complex kan tot uiting komen in het behoud van de complexstructuur, het behoud en transformeren van gebouwtypologieën maar ook door het herkenbaar maken van architectonische elementen en kenmerken die verwijzen naar het industriële verleden. Deze kenmerken worden in de herontwikkeling herkenbaar gemaakt voor bewoners en omwonenden. Het complex en de cultuurhistorische waarde zal beleefbaar en voelbaar worden voor iedereen die straks door het gebied loopt.



## Erfgoed als katalysator

Bij erfgoed wordt vaak gedacht aan iets kwetsbaars uit het verleden dat we moeten beschermen, maar erfgoed kan juist helpen om de problemen van vandaag op te lossen. Bij binnenstedelijke gebiedstransformaties speelt cultuurhistorie vaak een rol als er erfgoed in het geding is. Het tijdig meenemen van cultuurhistorische randvoorwaarden kan bijdragen aan het risicomanagement van een project. Maar er is meer mogelijk. Door de ontstaansgeschiedenis van een gebied goed te gebruiken in de visie en het ontwerp ontstaan er aantrekkelijke ruimtelijke oplossingen. Die zorgen voor een uniek karakter, symbiose met de omgeving en dragen bij aan de leefbaarheid van het gebied. Ook kan deze benadering transformaties versnellen, omdat de identiteit van de stad een integrale blik biedt op de ontwikkeling van een gebied en daarmee de verschillende deelbelangen overstijgt. In dit kader kan het cultuurhistorisch karakter van de voormalige Koninklijke Deventer Tapijtfabriek dan ook fungeren als katalysator voor de transformatie van het gebied.

Diverse wetenschappelijke studies tonen aan dat erfgoed zowel maatschappelijke, economische als ruimtelijke meerwaarde heeft. Zo bepleit de World Health Organization dat in contact staan met het verleden bijdraagt aan een gezonder leven. Promotieonderzoek van de University of Manchester uit 2009 toont aan dat cultureel erfgoed kan bijdragen aan een gezondere en meer gewortelde samenleving. Daarnaast toont onderzoek van Platform 31 en de Vrije Universiteit Amsterdam uit 2013 aan dat erfgoed ook een positieve bijdrage kan hebben voor de grondwaarde van omliggend vastgoed.

De gelaagde wordingsgeschiedenis van de Smyrnalocatie biedt een veelheid aan motieven om (programmatische) keuzes te maken in het kader van de herontwikkeling. Vanuit de historische gelaagdheid vinden we het belangrijk dat de actuele herontwikkelingsopgave wordt verbonden met de identiteit van de Smyrnalocatie en daarmee met het al dan niet verborgen erfgoed uit de verschillende periodes. De nieuwe ontwikkeling zal zo een vanzelfsprekende stap in de ontwikkeling van de Smyrnalocatie kunnen worden.



# Duurzame en gezonde buurt



## Er is aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulair bouwen

# 3



De ambitie is dat deze ontwikkeling bijdraagt aan een gezonde en duurzame buurt. Dat betekent dat de ontwikkeling op zich een duurzame ontwikkeling is en daarnaast ook meerwaarde brengt voor de buurt. Een groene en toegankelijke leefomgeving draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt en de gezondheid van de bewoners en heeft tegelijkertijd een betekenis voor natuur en klimaat.

Naast het behoud en versterken van de bestaande groene randen van de locatie zal een toevoeging van minstens één (stevige) groene plek in het plangebied kansen bieden voor het opvangen en vasthouden van water en het beperken van hittestress. Groen is ondersteunend aan het gebruik en de beleving van een gezonde leefomgeving en een prettig verblijfsklimaat. Bijkomend voordeel is dat de biodiversiteit in het gebied groter wordt en er een plek is voor de opvang van water op eigen terrein. Groene plekken in de buurt gaan deel uitmaken van ecologische verbindingen. Dit wordt een plek waar ruimte is voor ontmoeting van mens en óók natuur. Uitgangspunt is natuurinclusief bouwen\* en de gedachte daarachter is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit.

Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die streeft naar minder energieverbruik, het toepassen van duurzame energiebronnen, hergebruik van materialen en beperken van CO2 uitstoot. Het uitgangspunt is om het gehele gebied van het aardgas te krijgen. Beter nu in één keer goed dan over 10 jaar weer transformeren.

Een gezonde en veilige omgeving is een buurt waar het lopen en fietsen gestimuleerd wordt. Deventer krijgt een kwaliteitsimpuls als de openbare ruimte worden ingericht op verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid.

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. De gemeente zal daar regie op houden; de kracht zit in het samenwerken met de initiatiefnemer en diverse stakeholders om die duurzaamheidsambities te bereiken.

*\* Op 10 juli 2019 is de motie Natuur Inclusief Bouwen door de raad aangenomen en vervolgens door burgemeester en wethouders uitgewerkt (B&W-besluit 22 oktober 2019). De strekking van dit alles is dat het Natuur Inclusief Bouwen in het vervolg als uitgangspunt wordt gehanteerd. Er wordt per project gewerkt met een lijst van maatregelen en puntensysteem.*

# Mobiliteit

## *Huidige situatie*

### **Auto en parkeren**

Het bestaande gebied heeft een dichte structuur en het overgrote deel van de woningen hebben geen parkeergelegenheid op eigen terrein. De straten rondom het plangebied bieden aan de oost- en noordzijde daarom openbaar langsparkeren. Aan de west- en zuidzijde maken bewoners uit de omgeving gebruik van de gestoken parkeerplaatsen die onderdeel zijn van het plangebied. Het appartementencomplex aan de zuidwestzijde buiten het plangebied heeft wel eigen parkeergelegenheid.

De straten in de zuidoostelijke hoek grenzen aan een gereguleerde parkeerzone om dagparkeerders die NS-station Deventer benutten te weren. De vier omliggende straten zelf en hun omgeving zijn verder ongereguleerd. Om ongewenst sluipverkeer te voorkomen (dat door de wijk rijden als alternatief voor de hoofdwegen kan overwegen) zijn twee 'autoknippen' ingesteld. De oostelijke (Tapijt)straat is hierdoor doodlopend.

### **Fietsen en wandelen**

In de gewone woonstraten heeft lokaal langzaam verkeer alle ruimte. De loopafstand naar NS-station Deventer en het stadscentrum is zeer gunstig. De straten hebben trottoirs en zijn hier en daar voorzien van een boom.

## *Toekomstige situatie*

Eén van de belangrijkste onderdelen van de Omgevingsvisie is het Uitvoeringsplan Duurzame Mobiliteit. Deventer wil dat de uitstoot van CO<sub>2</sub> door mobiliteit vermindert, want mobiliteit zorgt voor 20% van de uitstoot.

Een toekomstige situatie dient zich te richten op het stimuleren van duurzame mobiliteit. Om de stad en deze buurt duurzaam te laten groeien en het bestaande te versterken wordt er ingezet op lopen, fietsen en het gebruik van openbaar vervoer. Dat is gezond, versterkt de uitstraling voor de buurt én de stad en is voor iedereen toegankelijk.

De gunstige ligging van het plangebied ten opzichte van het station en het centrum bieden een uitstekende uitgangspositie voor gebruik van alternatieven voor de privé-auto. Parkeergelegenheid kan daarmee tot de minimaal vereiste normen beperkt blijven. Een goede verblijfskwaliteit en een veilige verkeerssituatie betekent een kwaliteitsimpuls voor Deventer. Bij een nieuwe invulling van het plangebied dient daarom het resultaat van de huidige twee 'autoknippen' niet doorbroken te worden. Woningen worden dus voor autoverkeer of ontsloten aan de Burg. Van Marlestraat of aan de Smyrnastraat.



De ligging van de locatie ten opzichte van het station zorgt dat er twee acties nodig zijn: het voorkomen van parkeerders van buiten en het scherp inzetten op parkeren op eigen terrein. De parkeerdruk in de buurt mag niet groter worden. De gestoken parkeerplaatsen aan de west- en zuidzijde dienen daarom in principe in aantal in een nieuw plan terug te komen, om overlast in de openbare ruimte bij nieuwe woningen te voorkomen.

Aanvullende maatregelen ten aanzien van duurzame mobiliteit zijn een gebruiksvriendelijk aanbod van fietsparkeerruimte, de inzet van (elektrische) deelauto's en eventueel de inzet van Mobilty as a service (MaaS). De ruimtelijke inrichting zal voorsorteren op ontwikkelingen op het gebied van duurzame mobiliteit in de toekomst.

#### Uitgangspunt voor parkeren:

- Eigen terrein maximaliseren
- Openbaar deel minimaliseren (alleen bezoekersaandeel)
- Geen extra druk op de buurt
- Gestoken parkeerruimte in aantal behouden

#### Duurzame mobiliteit:

- Praktijkvoorbeelden te over
- Ruimte voor deelauto's
- Elektrische oplaadpunten

#### Fietsparkeren en fietsroutes

- Link met station/binnenstad
- Overdekt en veilig op eigen terrein stallen
- Elektrische oplaadpunten
- Gedeeld scootergebruik (Go Sharing)

#### Lopen

- Rondje door de buurt
- Plekken voor ontmoeting

3

Bouwstenen

# en

**De ruimtelijke vertaling van de gestelde ambities komt tot stand door de uitwerking in vier ruimtelijke bouwstenen. Deze bouwstenen zorgen er voor de er een samenhang is met de omgeving en een zorgvuldige aansluiting plaatsvindt. Daarnaast is er ruimte om onderscheidende kwaliteiten toe te voegen die een bijdrage zullen leveren aan de identiteit en herkenbaarheid van het gebied.**

De bouwstenen zijn:

1. Zorgvuldige verdichten
2. Herkenbaar in de buurt
3. Plekken en routes
4. Samenhang in bebouwing

# 1 Zorgvuldig verdichten

## Een zorgvuldige verdichtingsopgave is de opdracht:

### In relatie tot de smalle straten

### In relatie tot het woonprogramma in de bestaande buurt

### In relatie tot bebouwingsdichtheid

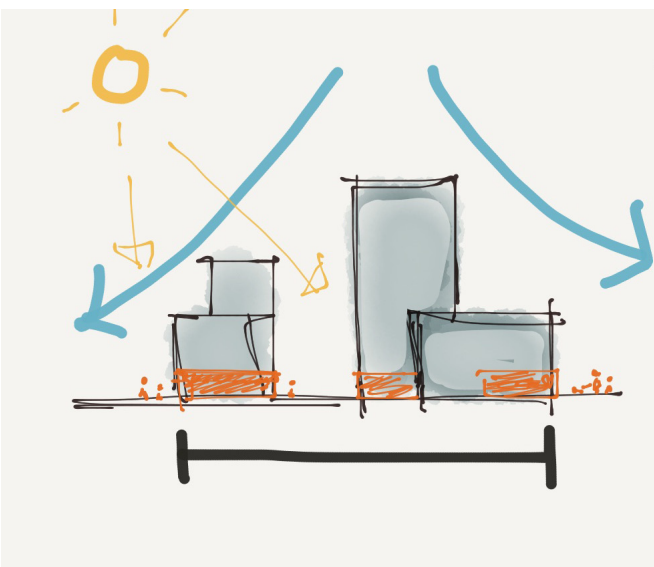
Doordat de locatie in een buurt van smalle straten en lage bebouwing ligt, dient er bijzondere aandacht te zijn voor het maken van de juiste schaa sprong. Dat betekent dat er meer ruimte en lucht komt in nieuwe straatprofielen. Dit kan gezocht worden in de (terughoudende) massa van de bebouwing maar ook in de inrichting van de openbare ruimte.

De omliggende buurt heeft een bebouwingsdichtheid die uitgedrukt kan worden in een FSI\* van 0,8 tot 1,0. Gezien de positie en de ligging in de buurt kan de locatie een hogere dichtheid aan, vooral als er gedacht wordt aan een gestapeld programma. Deze bebouwingsdichtheid mag hoger liggen dan de omliggende woonblokken maar dient zorgvuldig onderbouwd te worden. Deze onderbouwing zal getoetst worden op de ruimtelijke kwaliteit van de hele buurt en omliggende straten waarbij getoetst zal worden aan de vier principes van zorgvuldig verdichten. Zie kader hiernaast.

Programmatisch aanvulling op het wonen komt in de plint en is gekoppeld aan belangrijke openbare ruimte of in bestaande/behouden historische bebouwing. Dit programma heeft een aantrekkingskracht om ontmoeting te stimuleren voor de buurt én voor de locatie zelf. Een maatschappelijke functie als een huisartsenpraktijk is een welkome functie. De exacte omvang en vorm is vrij.

### Uitgangspunten:

- Huidige bestemmingsplan bouwhoogte 9m & 10m is vertrekpunt voor de aansluiting op de omgeving, langs de randen.
- Terugliggend (in de tweede lijn) is een basis hoogte van 4 tot 5 bouwlagen mogelijk.
- Grotere bouwhoogte is toelaatbaar maar bij voorkeur terugliggend of daar waar de omgeving het toelaat, rekening houdend met bestaande straatprofielen.
- Een setback is minimaal 2 meter.
- Hogere bouwvolumes zijn slank en rank.
- Gebieds-FSI\* van 1,2 (vertrekpunt).
- 30 % van het perceel is semi-openbaar of ruimte met een uitnodigend openbaar karakter dat vanaf maaiveld toegankelijk is.
- Programmatische uitgangspunt is 25% sociaal en 75% vrije sector en een accent op kleine huishoudens en levensloopbestendigheid.
- Programma moet aanvullend zijn aan de bestaande buurt en aanwezige woningtypologie.
- Toevoegen van een divers mix aan verschillende woningtypes en groottes.
- Sociaal programma wordt ingezet op levensloopbestendige sociale huurwoningen van 55-65 m2 tbv de doorstroming uit de omliggende wijk.

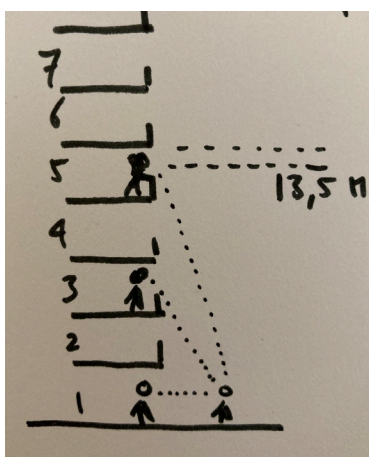


Principes voor zorgvuldig verdichten:

1. getrapte volumes naar buurt
2. wisselende hoogtes
3. ooghoogte beleving
4. (zon-)licht in de straat

*\*Gebieds FSI*

*De FSI geeft de verhouding tussen het bebouwde bruto vloeroppervlak en de oppervlakte van het terrein. Een FSI van 1,0 betekent dus dat er op één hectare grond (100x100 m) 10.000 m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak is. Bij een gebieds fsi wordt het gebied tot de hart van de weg meegerekend.*



Bij 5 woonlagen is er nog een relatie met de straat. Oogcontact op 13,5m.



# Herkenbaar in de buurt

## 2

### Herkenbaarheid van het complex

#### Cultuurhistorisch verhaal

#### Toegankelijk

#### Duidelijke randen

De locatie is een bijzondere besloten plek die omringd wordt door een woonwijk. Transformatie naar een woonprogramma dient een aansluiting zoeken bij die woonwijk. Programmatisch zal de locatie verkleuren naar wonen maar de herkenbaarheid van het industriële verleden blijft onmiskenbaar aanwezig. Het fabriekscomplex laat een duidelijke stempel achter op de nieuwe ontwikkeling. Bestaande maar ook nieuwe bebouwing zijn beeldbepalend en herkenbaar anders dan de omgeving. Daarbij kan het zogenaamde eiland in de buurt toegankelijk worden voor iedereen en kan er een plek ontstaan die zich opent voor de buurt. Een ontmoetingsplek waar het verhaal van de locatie en de geschiedenis van de plek wordt verteld en zichtbaar is door de bebouwing om zich heen. Groen werkt verbindend en kan versterkt worden langs de randen en plekken in het binnen gebied een meerwaarde geven aan de verblijfskwaliteit.

*Het is de uitdaging om het fabriekscomplex naar de 21ste eeuw te brengen. Dit vraagt niet alleen om oog voor de genoemde te behouden cultuurhistorisch waardevolle panden, maar ook om duidelijke keuzes in de typologie en architectuur van de nieuw te bouwen panden, die straks zij aan zij komen te staan met de historische delen van het complex. Een industriële uitstraling, complexmatige benadering, toepassing van robuuste materialen als baksteen, staal en glas zouden hier maatgevend in kunnen zijn. Dit vraagt om nadere beeldkwaliteitseisen die kunnen bijdragen aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor de nieuwbouw. Het zal dit samenspel van te behouden en te renoveren panden met nieuw te bouwen, voor deze plek ontworpen panden moeten zijn die het gebied karakter geeft. Alles ten doel om het gebied een historische gelaagdheid te geven die past bij de uitdagingen van de 21ste eeuw.*



*Handelingsperspectief Smyrnastraat - november 2021*

## Strategie behoud cultuurhistorische waarde

Zoals beschreven in de cultuurhistorische beschouwing herbergt het complex op onderdelen cultuurhistorische waarde. Om de herontwikkelingspotentie van het gebied in kaart te brengen, is per bouwdeel aangegeven wat de kansen zijn voor transformatie. Zie ook de bijlage.

De keuze voor nieuwbouw, transformatie en/of behoud van panden zal worden gezien in relatie tot:

- de kwaliteit van de totale herontwikkeling ofwel de balans tussen vernieuwing en het omgaan met aanwezige waarden;
- de herkenbaarheid en gelaagdheid in de ontwikkeling van het gehele complex;
- de leesbaarheid van individuele gebouwen.

Daarin maken we per gebouw onderscheid in drie categorieën:

### Categorie 1: Conserveren en restaureren

Behoud en herstel (incl. detaillering) van gevels, hoofdvorm, opzet en samenhang van verschillende bouwdelen is uitgangspunt. Wijzingen aan het exterieur zijn (beperkt) mogelijk, mits kwaliteit wordt toegevoegd. Hier wordt uitgegaan van een restauratieve aanpak.

### Categorie 2: transformatie met behoud van karakteristieke elementen

Ontwikkeling c.q. revitalisering richt zich op het instandhouden van herkenbaarheid en gelaagdheid in de ontwikkeling van het complex door de tijd heen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van kenmerkende elementen, zoals hoofd opzet/ verschil in bouwdelen, delen en/of opbouw van gevel, karakter van de architectuur en/of positie van een gebouw, van interieurelementen, positie binnen terrein, etc. De ontwikkeling draagt bij aan de leesbaarheid van het individuele gebouw en van het totaal. De mix tussen oud en nieuw wordt niet bepaald door een percentage of behoud van een specifiek onderdeel, maar door de wijze waarop die leesbaarheid terugkomt in het object en het gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende mogelijkheden:

1. **Optopping:** hierbij wordt ruimte geboden om via contrasterende architectuur programma toe te voegen aan het bestaande erfgoed, zonder dat daarbij de cultuurhistorische belevingswaarde en/of historische kwaliteiten teniet worden gedaan. Optopping leidt tot het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;

2. **Bestaand als designtool:** via een duidelijke cultuurhistorische analyse van de architectuur en/of historische waarden van het bestaande erfgoed, wordt gekeken hoe nieuwe toevoegingen aan de bestaande bebouwing kan worden gedaan, waarbij er een samenspel ontstaat tussen bestaand en nieuw.

### Categorie 3: Herinterpretatie historisch karakter

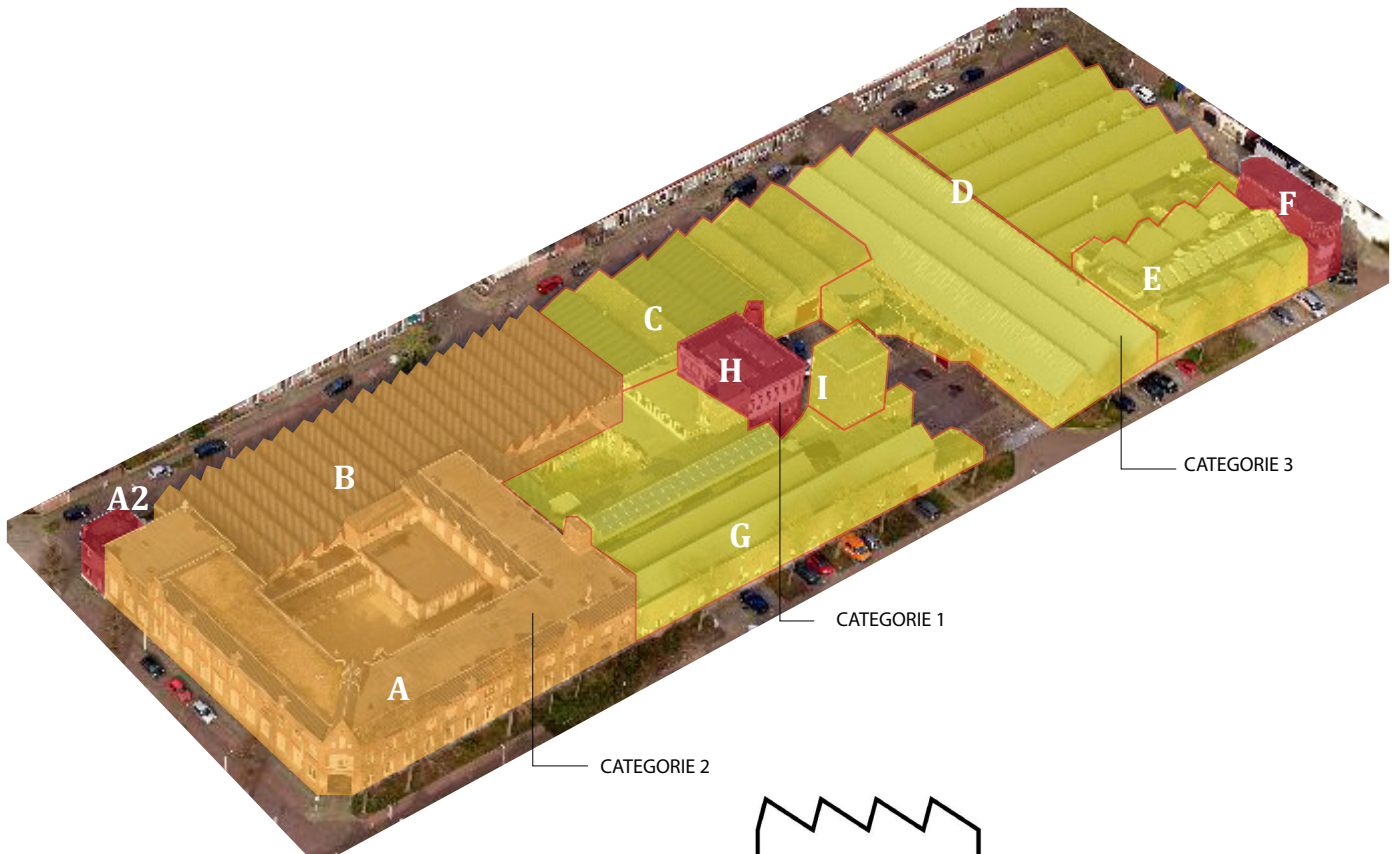
Op een aantal plaatsen in het complex bevinden zich panden die niet bijdragen aan de cultuurhistorische kwaliteiten van de plek en als storend kunnen worden ervaren voor de beleving van het gebied. Of gebouwen die een zekere kwaliteit herbergen die terug kunnen komen in een nieuw ontwerp, maar niet direct uit zichzelf behoudenswaardig zijn. Zeker met het oog op de revitalisering van de plek kan nieuwbouw op deze locaties bijdragen aan een betere (be)leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van het gebied. Het historisch karakter van het gebied is leidend voor de vormgeving van de nieuwbouw. Dat betekent dat er een symbiose ontstaat tussen enerzijds te transformeren panden en anderzijds nieuwbouw, die is geïnspireerd op het DNA van het gebied. Gezamenlijk dragen zij bij aan de ruimtelijke identiteit van het gebied.

Concreet betekent dit:

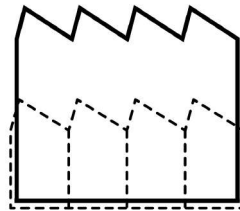


**conserveren/  
restaureren**

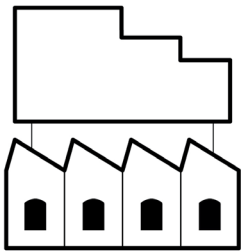




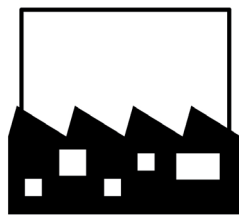
Categorisering van de verschillende bouwdeelen.



herinterpretatie  
historische  
karakter



optoppen



bestaand als  
designtool



# 3 Plekken en routes

## Verbinding met omgeving

### Ontmoeting nieuwe en oude bewoners

#### Stevig groene plek

De locatie is nu vrij besloten. In het binnengebied bevinden zich een drietal open plekken die onderling verbonden zijn. Deze plekken moet worden gehandhaafd en worden versterkt in het verbinden met de buurt. Waar vroeger het fabriekscomplex niet toegankelijk was, is het straks mogelijk om eenvoudig door het gebied te lopen (of te fietsen) en bijzondere plekken en gebouwen te passeren en te bezoeken. Deze routes en plekken dragen bij aan een goed verblijfsklimaat en bieden ruimte voor ontmoeting en levendigheid, en zijn onderdeel van het bestaande voetgangersgebied.

De nieuwe plekken hebben een eigen en onderscheidend karakter en vertellen het verhaal van de locatie. Hier dienen andere functies ondersteunend aan het woonprogramma de aantrekkingskracht te vergroten.

De buitenrand zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de wijk in beeld- en inrichtingsprincipes van de straat. Gesloten wanden openen zich en voorkanten presenteren zich in het nieuwe straatbeeld. Bestaand groen en nieuw toe te voegen groen spelen hierbij een grote rol. Stevig groen kan op verschillende wijze tot uitwerking komen. In de vorm van een dikke groene rand of met een grote boom en een plek voor water om weg te stromen bij veel regen. Of, veelal groene daken en groene gevels. Of een aangeklede groene constructie waar het prettig is vertoeven in hete zomers. De binnenhoven krijgen een eigen karakter die een meerwaarde gaan vormen voor toekomstige en huidige bewoners in deze buurt. Voorkanten en functies in de plint geven deze binnenruimtes een prettig verblijfsklimaat. Evenals het inzetten van groen langs gevels en op daken. De aanwezigheid van openbaar toegankelijke verblijfsplekken centraal in het gebied levert een bijdrage aan een aangenaam verblijfs- en woonklimaat.

### Uitgangspunten open ruimte

- Betrek indien mogelijk toekomstige bewoners bij de inrichting van de open ruimte.
- Groen dient toegevoegd te worden langs gevels of op centrale plekken/terrassen/daken om kwaliteit aan de leefomgeving toe te voegen.
- Nieuwe plekken en routes zijn toegankelijk voor bewoners en omwonenden en hebben nadrukkelijk een sociale en fysieke verbindende functie met de wijk.
- Die ruimtes maken deel uit van een verfijnd en gevarieerd netwerk van langzaamverkeersroutes en plekken. Het gebied wordt niet opgeknipt en je kan hier niet dwars doorheen kijken.
- De materiaalkeuze is hoogwaardig en duurzaam en sluit aan op het robuuste fabriekskarakter van de industriële gebouwen en complex.
- De vertraagde afvoer van hemelwater wordt ingepast op een stedelijke en groene manier die zichtbaar mag zijn.
- Gebouwd parkeren heeft de voorkeur. Hoven en plekken in het binnengebied worden niet gebruikt voor parkeren.
- 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.
- De inrichting van de leefomgeving/openbare ruimte moet voldoen aan de normen voor technische veiligheid, zoals struikelgevaar. De normen van het politiekeurmerk veilig wonen en het keurmerk veilig ondernemen zijn richtinggevend. Voor de inrichting van de openbare ruimte hanteert de gemeente het PVE inrichting openbare ruimte (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>).
- Er zal een puntenlijst worden opgesteld voor het behalen van punten voor Natuur Inclusief Bouwen. Dit zal in het omgevingsplan met een planregel worden geborgen.

### Smyrnadwarstraat

Behoud rooilijn met sprekende gevel op de stoep.  
Groene uitstraling door bomen en ruimtelijkheid door afstand naar de moskee.

### Burg van Marlestraat

Transformeer kenmerkend straatbeeld met arbeiderswoningen en gesloten wand fabriek met groen strook naar een levendig straatbeeld met voordeuren/openingen.

### Tapijtstraat

Breder straatprofiel biedt ruimte voor doorzetten boomstructuur vanuit de GI Brucestraat.



#### LEGENDA

- nieuwe verbindingen
- nieuwe plekken (openbaar toegankelijk)
- Binnenhoven



### Smyrnastraat

Behoud (als uitgangspunt) lindebomen en versterk groene kwaliteit  
Herschikken van parkeerplaatsen ten behoeve van groen en troitoir.

- Binnenhoven
- Verschillen programmatisch en daarmee in inrichting en (openbare) toegankelijkheid.
- Samenhang wordt geborgen door de verbindende route.

# 4 Samenhang in bebouwing

## Bestaand en nieuw

### Materialen

### Buitenrand en binnen het blok

Het huidige gebied is gefaseerd gebouwd en de verschillende bouwstijlen en gebouwen zijn hier een afspiegeling van. De huidige bebouwing is compact binnen de kavel gebouwd en laat de verschillende bouwperiodes goed zien. Het door gebouwen aan elkaar geregen complex heeft daarmee een unieke uitstraling naar de buurt die nu wel erg gesloten en ontoegankelijk overkomt. Voor de toekomstige ontwikkeling wordt voorgesteld om kenmerkende karakteristieken van het (fabrieks-) complex voort te zetten en daarbij gebruik te maken van bestaande gebouwen. Echter, de beslotenheid van het complex opent zich naar de omliggende straten door een actieve plint in de vorm van voordeuren en/of gevelopeningen.

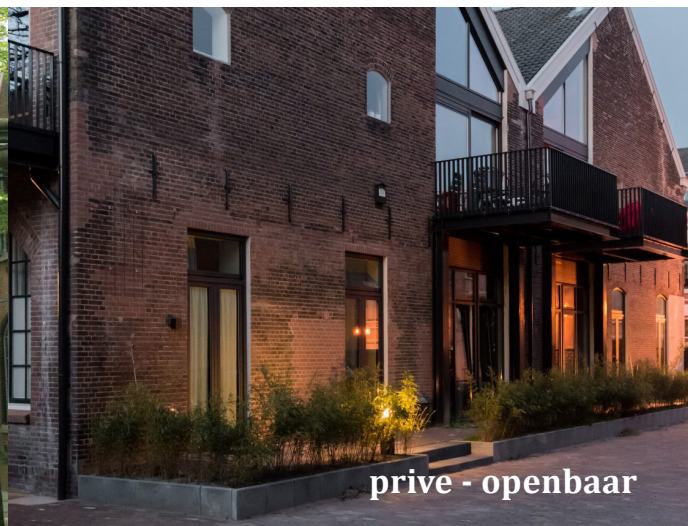
De bestaande rooilijn mag leidend zijn waarbij er wel gezocht wordt naar meer lucht en ruimte voor omliggende smalle straatprofielen. Onderbrekingen in de rooilijn zijn ten behoeve van nieuwe looproutes en plekken om de locatie meer te verweven met zijn context. Nieuwe routes lopen nooit in één rechte lijn dwars door het plan.

Gebouwen maken de stedelijke ruimte tussen die gebouwen waarbij de gevels de wanden van die tussenruimte zijn. Rondom is die stedelijke ruimte de straat, binnen het blok zijn dat de hoven. Die stedelijke ruimte moet zorgvuldig worden ontworpen, de gevels spelen hierbij een belangrijke rol. Deze uitnodigende ruimtes moeten voelen als een prettige plek om te verblijven, er is een duidelijk onderscheid tussen openbaar en prive en er wordt gestreefd naar collectiviteit. Daarmee wordt bedoeld dat openbare ruimte ook een beetje privé voelt en dat privé plekken ook openbaar ogen.

De verduurzaamingspotentie van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is groot vanwege het volume en de sobere doelmatige interieurs. Maatregelen om gebouwen aardgasloos te maken, worden in samenspraak afgestemd op de cultuurhistorische waarden.



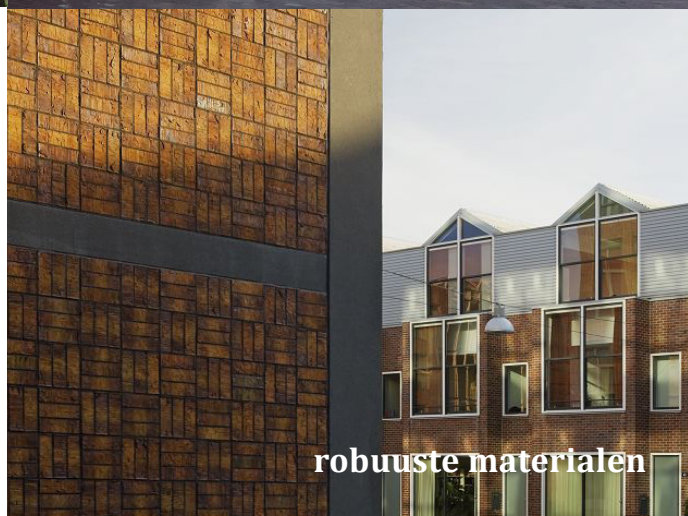
groene overgangen



prive - openbaar

## Uitgangspunten Beeldkwaliteit

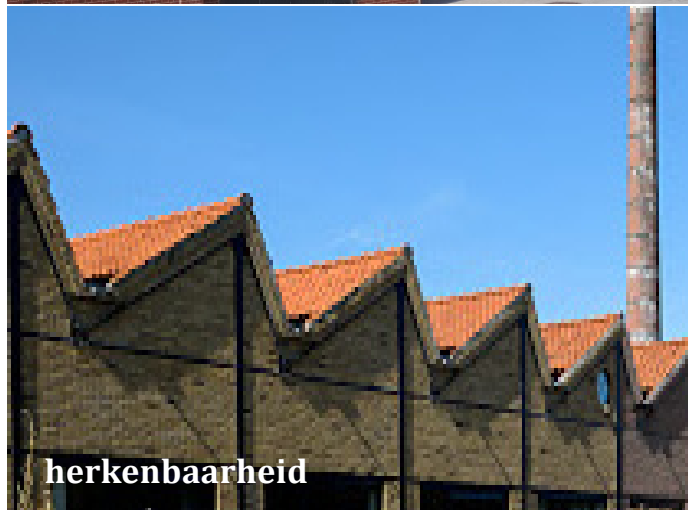
- Aandacht voor de menselijke maat. Bijv: Voor de maatvoering van open ruimte is een afstand van 21 m het maximum om gezichtuitdrukkingen te lezen en een korte groet te horen.
- Gebouwen staan op de grond met duidelijke entrees/voordeuren/gevelopeningen aan de straat of binnenhof.
- Minimaliseren van blinde gevels.
- Bestaande gevels openen.
- Bouwen in de huidige tijdsgeest met aandacht voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen
- Materialen zijn duurzame en zoeken aansluiting bij of het juiste contrast met de bestaande bebouwing.
- Gebruik materialen die verwijzen naar het industriële robuuste karakter van de locatie en hergebruik materialen op de locatie.
- Bestaande (behouden) gebouwen zijn herkenbaar en duurzaam vernieuwd.
- Oud en nieuw wisselen elkaar af zodat over het gehele terrein de herkenbaarheid van het fabrieksverleden voelbaar en zichtbaar blijft.
- Bebouwing en open ruimte hebben een duidelijke relatie met elkaar. De overgang openbaar - privé bevat altijd een (smalle) tussenzone die deze overgang verzacht, een plek voor bewoners is en uitnodigt voor sociaal contact.
- In de volgende fase wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.



robuuste materialen



bestaand en nieuw



herkenbaarheid



**4**

**Bijlagen**

**Beleidsmatige context**

**Advies en onderzoeken**

# Bijlage 1 - Beleidsmatige context

## Woonvisie 2018

In de woonvisie zijn ambities en opgaven benoemd.

### 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
- Zorg en begeleiding voor het zo lang mogelijk thuis kunnen wonen
- Natuurinclusief bouwen met borging ecologische kernkwaliteiten

De gemeente hanteert als kwaliteitsrichtlijn voor het toevoegen van nieuwe woningen een absolute ondergrens van ten minste 40 m<sup>2</sup> (gbo) in de sociale sector en ten minste 50 m<sup>2</sup> voor de middeldure en dure sector.

## Zelfbewoningsplicht

In Deventer geldt een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwkopwoningen met een VON tot de NHG-grens. Het doel is dat woningen die als koopwoning in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, ook daadwerkelijk als koopwoning bij eigenaar-bewoners terecht komen. Het hanteren van de zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in de anterieure overeenkomsten. De zelfbewoningsplicht wordt juridisch verankerd in de koopakte.

## Mobiliteit

Uitvoeringsplan Duurzame Mobiliteit

Op basis van dit beleid wordt het toepassen van bijvoorbeeld fietsalternatieven aanbevolen.

### Parkeren

Voor het parkeren gelden de gemeentelijke beleidsregels ([www.deventer.nl/parkeernormen](http://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 Smyrnaterrein maakt deel uit van de zone 'eerste schil centrum'.

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 liggen en heeft de gemeente een toetsende rol.

## Duurzaamheid

Net als bij alle ontwikkelingen in Deventer is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de locatie Smyrnastraat. 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. Deze 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 CO<sub>2</sub>. 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 methode 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 'biobased' materialen.

## Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw) bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit.

In het bestemmingsplan wordt dit door een planregel geborgd. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden. Over de keuzemogelijkheden kan contact opgenomen worden met de ecooloog van de gemeente, de heer Lam. E.lam@deventer.nl

Elk project verdient maatwerk met een puntensysteem (punten per type maatregel). Per project wordt een lijst van maatregelen met punten opgesteld waaruit men vervolgens kan kiezen. Er dient een minimum aantal punten gehaald te worden. In deze lijst komen aspecten aan de orde als nestkasten voor vogels en vleermuizen die in de gevels geïntegreerd kunnen worden, voorzieningen voor bijen, toepassen van streekeigen vaste planten, struiken en bomen, groene gevels en daken etc.

## 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 de warmste plek in de wijk. 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.

Uitgangspunt water:

- De eerste 20 mm van een regenbui moet op eigen terrein geborgen kunnen worden in een wadi of een infiltratievoorziening zonder dat dit afstroomt naar openbaar terrein. Voor wat betreft de bergingscapaciteit en de technische aspecten daarvan kan contact opgenomen worden met mevrouw Hulleman. S.hulleman@deventer.nl.

## 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.

1,2857 Indicatief aanwezig pp per adres.

162 Parkeerplaatsen 288 423 286 456

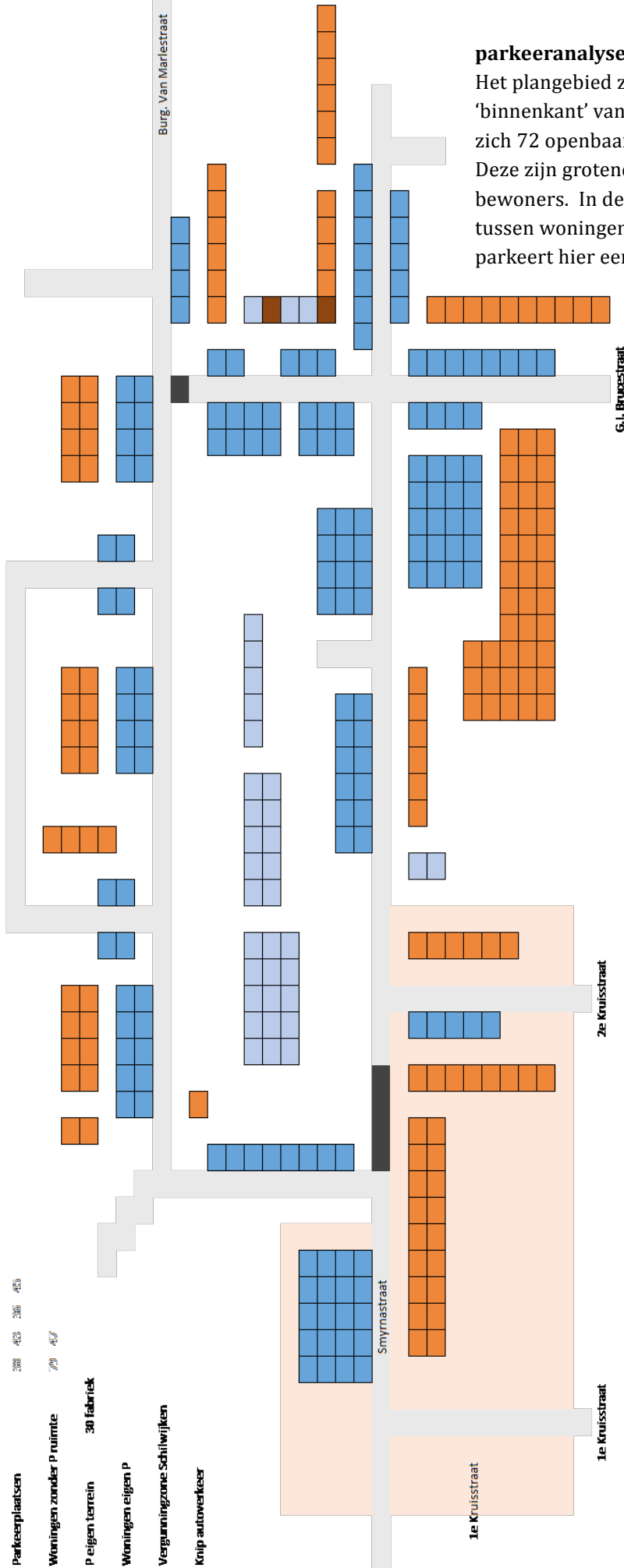
126 Woningen zonder P ruimte 79 47

5 P eigen terrein 30 fabriek

2 Woningen eigen P

Vergunningzone Schilwijken

Knip autowerkeer



**parkeeranalyse**

Het plangebied zelf bevat 30 parkeerplaatsen. Aan de 'binnenkant' van de vier omliggende straten bevinden zich 72 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Deze zijn grotendeels in gebruik voor omliggende bewoners. In de directe omgeving is de verhouding tussen woningen parkeerplaatsen rond 1:1. Overdag parkeert hier een deel van de werkers in het plangebied.

# Bijlage 2 - Advies en onderzoeken

De volgende milieu-/bodemaspecten vergen aandacht.

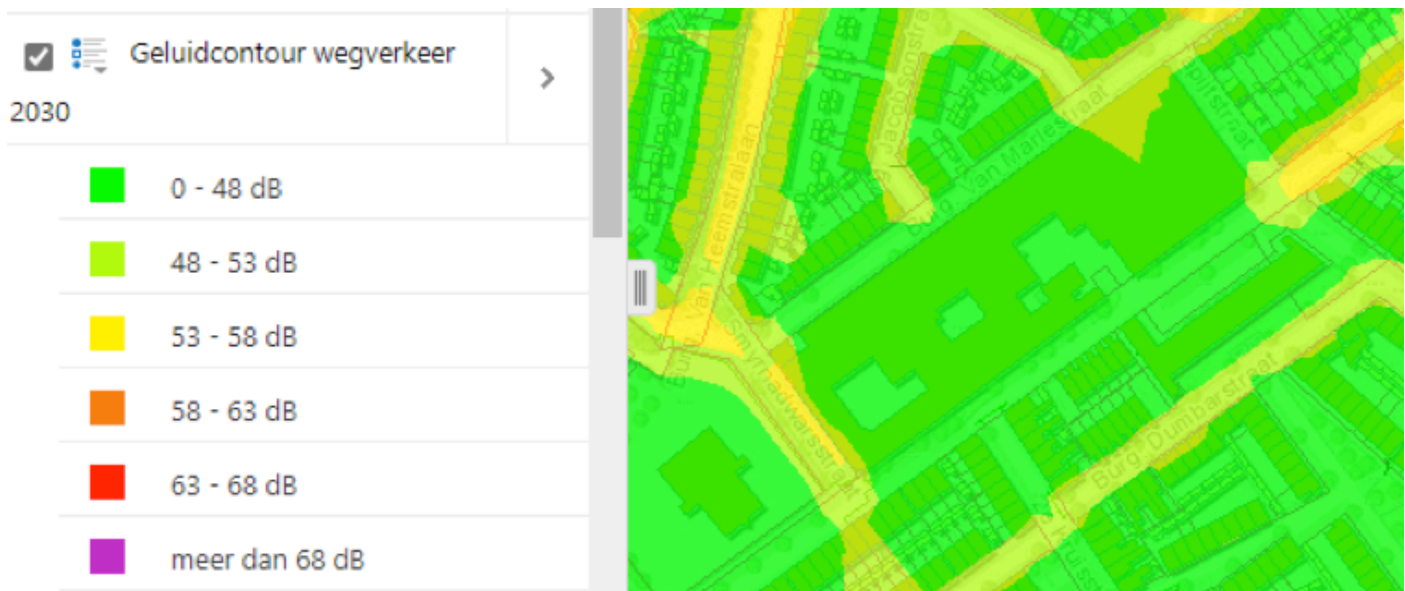
## Akoestiek

Voor de wegen rondom het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze worden als niet-gezoneerd beschouwd. Voor de 30 km/u wegen is onderzoek wettelijk gezien niet noodzakelijk. Op die wegen is een klinkerbestrating aanwezig wat in potentie meer geluidsoverlast veroorzaakt. Ten behoeve van de toelichting op een bestemmingsplan dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook van 30 km/uur wegen beschouwd te worden wat de geluideffecten zijn. Dit moet in het bestemmingsplan toegelicht worden. Met een akoestisch onderzoek zal voor beoogde geluidsgevoelige functies bepaald moeten worden of voor delen waar niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt bron- en overdrachtsmaatregelen in de rede liggen en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.

Het plangebied is niet gelegen nabij een geluidgezoneerd industrieterrein. Industrielawaai vanwege gezoneerde terreinen zijn in dat kader geen aandachtspunten. Het plangebied ligt op 290 meter van het doorgaand spoor in de richtingen naar Apeldoorn, Arnhem en Zwolle. Ook deze geluidsbron zal in het akoestisch onderzoek beschouwd moeten worden.

In het akoestisch onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke procedure kan ook (beredenerend) aandacht zijn voor het geluid afkomstig van het de aangrenzende moskee. Voor de nieuwe ontwikkeling moet een goed woon- en leefklimaat onderhouden worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met geluidspecialisten van de Omgevingsdienst IJsselland die akoestische taken voor de gemeente uitvoert.

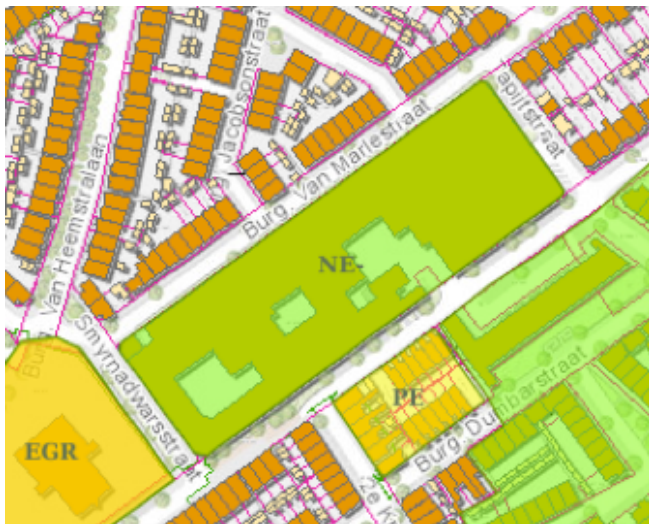
Figuur 1: indicatie wegverkeerslawaai





## Bodem

Voor de herontwikkeling van het plangebied is relevant of de bodemsituatie geschikt is voor beoogde functies. Zover bekend bevinden zich binnen het plangebied geen ernstige gevallen van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van bekende bodemgegevens. De groene vlakken met NE- zijn onderzochte vlakken waarbij de conclusie was Niet Ernstig, licht tot matig verontreinigd. Ter plekke van nieuwe gevoelige functies zal voor de uiteindelijke omgevingsvergunning de actuele bodemkwaliteit middels onderzoek in beeld gebracht moeten worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met bodemspecialisten van de Omgevingsdienst IJsselland.



## Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is met de kleur rood aangeduid als verdacht voor NGE (zie onderstaande afbeelding). Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseur van de omgevingsdienst.



## Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit kan een berekening uitgevoerd worden m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. Hiervoor is inzicht in woningbouwprogramma nodig en daarmee samenhangende aantallen verkeersbewegingen. De verwachting is dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

## Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid is het spoor dat op 290 meter van het plangebied ligt van belang. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd komend uit de richting van Arnhem, Apeldoorn en Zwolle richting Almelo. Dit plan ligt binnen het invloedgebied van dit spoor.

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet bij de ruimtelijke onderbouwing van het plan ingegaan worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorweg. Daarnaast moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die spoorweg een ramp voordoet. Hiertoe kan via de omgevingsdienst contact gelegd worden met de regionale brandweer.

## Milieueffectrapportage

In het Besluit mer is geregeld dat voor activiteiten, plannen en besluiten die staan genoemd in de D-lijst van het besluit een aanmeldnotitie door de initiatiefnemer aangeleverd wordt, op basis waarvan het bevoegd gezag, besluit of er een volwaardig milieueffectrapport noodzakelijk is. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn.

Volgens artikel 7.17 van de Wet milieubeheer dient het bevoegd gezag bij zijn beslissing rekening te houden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling aangegeven criteria. Deze criteria hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

De beoogde activiteiten en functies vallen onder categorie D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. De activiteit heeft betrekking op een ontwikkeling ver onder de drempelwaarde (2000 woningen) uit het besluit. Daarmee is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure. Voor deze zaak haakt de m.e.r. wetgeving aan het ruimtelijke spoor door de benodigde herziening van het bestemmingsplan om de huidige bestemming te wijzigen naar o.a. wonen. De initiatiefnemer zal een aanmeldnotitie voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling moeten aanleveren bij het bevoegd gezag. Het besluit hierop geldt als voorbereidingsbesluit op de uiteindelijke ruimtelijke procedure.

## Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer geldt voor de locatie Smyrnastraat beleidswaarde 3 (Afb. 1). Dit houdt in dat bij werkzaamheden met een verstorende oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder het huidige maaiveld het plan vergunningsplichtig is. Bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder het huidige maaiveld, zal er archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Gezien de omvang van het te ontwikkelen gebied, is het zeer waarschijnlijk dat deze onderzoeksgrens overschreden wordt.

De eerste stap in dit archeologische onderzoek zal een bureauonderzoek zijn, waarin de locatiespecifieke archeologische verwachting wordt opgesteld. Eventueel kan dit bureauonderzoek gecombineerd worden uitgevoerd met een archeologisch booronderzoek. Dit booronderzoek dient om de diepteligging van de archeologisch relevante lagen vast te stellen en om eventuele al aanwezige verstoringen in kaart te brengen. Onduidelijk is op dit moment hoe groot de impact van de bouw van de fabrieksgebouwen op het bodemarchief ter plaatse is geweest. Bouwdossieronderzoek naar de bouwwijze van de bestaande bebouwing maakt daarmee een belangrijk onderdeel uit van de bureaustudie. Op basis van bureaustudie, booronderzoek en aard van de nieuwbouwplannen kan worden bepaald of en welke vorm van vervolgonderzoek nodig is.



Afb. 1: Het plangebied Smyrnastraat op de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer.

<sup>1</sup> Zie voor de onderbouwing B. Vermeulen, 2015. *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74)*, Gemeente Deventer.

# Besluit bezwaarschrift september 2009



Ministerie van Onderwijs, Cultuur en  
Wetenschap

> Retouradres Postbus 606 2700 ML Zoetermeer

JPR Advocaten  
mr. A.J. van Zwieten de Blom  
Postbus 623  
7400 AP Zutphen

Europaweg 2  
2711 AH Zoetermeer  
Postbus 606  
2700 ML Zoetermeer  
www.bezwaarschriftenocw.nl

**Contactpersoon**  
mr. M.A. Valkenburcht  
T 033/4217421

**Onze referentie**  
CFI/OND-2009/84529M

**Uw brief van**  
18 december 1998

**Zaaknummer**  
BC981787

**Bijlagen**  
Motiveringsbesluit  
Advies



Datum - 7 SEP 2009  
Betreft Beslissing op bezwaar

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,

beslissend op het bezwaarschrift van 18 december 1998, kenmerk F:\64\30071704\64.BO7\cbo, namens Geurtsen Beheer B.V. en Machinefabriek Geurtsen Deventer B.V. te Deventer (hierna: bezwaarde) ingediend door mr. F. Waardenburg van De Brauw Blackstone Westbroek, advocaat-gemachtigde, gericht tegen het besluit van de toenmalige staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, dr. F. van der Ploeg (verder te noemen: de staatssecretaris) van 9 november 1998, kenmerk 981799, waarbij de vm. Smyrna tapijtenfabriek te Deventer is aangewezen als beschermd monument;

gezien het hierbij gevoegde advies van de Commissie voor de bezwaarschriften van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. 4 maart 2009,

**BESLUIT:**

- het bezwaarschrift van 18 december 1998 **gegrond** te verklaren;
- het aanwijzingsbesluit van 9 november 1998, kenmerk 981799, te herroepen;
- een proceskostenvergoeding toe te kennen van € 966,-

voor de besluitmotivering verwijs ik u naar het advies van de Commissie voor de bezwaarschriften en, voor zover ik van de daarin gegeven motivering afwijk, de bij deze beslissing gevoegde bijlage.

namens deze,  
de secretaris-generaal,

drs. Koos van der Steenhoven

U kunt tegen deze beschikking beroep in stellen bij de rechtbank Zwolle-Lelystad, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB te Zwolle. Het beroepschrift moet binnen zes weken na de dag waarop de beschikking u is toegezonden, aan de rechtbank worden gestuurd.

**MOTIVERING**

Ik volg het advies van de Commissie voor de bezwaarschriften van 4 maart 2009 om het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit van 9 november 1998 te herroepen. Deze bijlage dient om aan te geven op welke onderdelen ik, voor wat betreft de motivering van het onderhavige besluit, afwijk van het advies van de Commissie voor de bezwaarschriften.

**Aanwijzingsbeleid**

De Commissie gaat er op grond van de toelichting bij de Beleidsregel aanwijzing beschermde monumenten 2009 (Beleidsregel 2009) van uit dat het overgangsrecht van artikel 10 van die beleidsregel in dit geval niet van toepassing is nu het hier gaat om een ambtshalve aanwijzing door de Minister en niet om aanwijzing naar aanleiding van een aanvraag van een belanghebbende. Ik ben echter van mening dat de toelichting niet bepalend is, maar de tekst van de Beleidsregel zelf. Desalniettemin blijkt uit de inleiding van de toelichting dat het uitdrukkelijk de bedoeling is geweest dat de Beleidsregel 2009 het kader vormt voor zowel ambtshalve aanwijzingen als voor de aanwijzing op verzoek van belanghebbenden.

In dit geval is de procedure ruim voor 1 januari 2009 aangevangen en is het overgangsrecht van art. 10, eerste lid, onder b van de Beleidsregel 2009 van toepassing. Dit leidt er toe dat niet dient te worden getoetst aan de stringente criteria van art. 4 van de Beleidsregel 2009, maar (via art. 10, tweede lid, van de Beleidsregel 2009 en art. 6 van de Tijdelijke beleidsregel 2007) aan het beleid dat gold voor 23 juli 2004. Dit komt, omdat de beleidsregels van voor de Tijdelijke beleidsregel 2007 zijn vervallen, *de facto* neer op een volledige toetsing aan de criteria van artikel 3 Monumentenwet 1988. Verwezen wordt naar een eerder advies van de Commissie d.d. 8 februari 2006 (BC 051521 en BC 051522, Makkerstraat Schiedam).

Wanneer een volledige toetsing, als hierboven bedoeld, zou plaatsvinden, dan kan daarover het volgende worden opgemerkt. Ik ben van mening dat de monumentale waarden die in 1998 reden vormden voor de aanwijzing op zich niet, of althans niet wezenlijk, zijn gewijzigd en dat de fabriek nog steeds voldoet aan de criteria van artikel 3 van de Monumentenwet 1988, die verder zijn uitgewerkt in de Handleiding Selectie en Registratie Jongere Stedebouw en Bouwkunst (1850-1940), Zeist 1991, p. 32 (de zogenaamde MSP-criteria).

Echter, gelet op het bijzonder lange tijdsverloop in deze zaak, waarbij de aanwijzingsprocedure reeds is gestart in 1995, de aanwijzing heeft plaatsgevonden op 9 november 1998, en nu pas wordt beslist op het bezwaarschrift van 18 december 1998, volg ik het advies van de Commissie door over de onderhavige fabriek te beslissen overeenkomstig het huidige terughoudende aanwijzingsbeleid dat is neergelegd in de Beleidsregel 2009. Ik maak hiermee gebruik van de discretionaire bevoegdheid die artikel 3 van de Monumentenwet 1988 mij biedt.

Op grond van artikel 4, eerste lid, van de Beleidsregel 2009 kan een monument dat is vervaardigd voor 1940 worden aangewezen indien:

- a. ...
- b. het monument
  1. vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde kan worden aangemerkt als een nationaal of internationaal erkend monument van de Nederlandse architectuur, stedenbouw, landinrichting, bouwtechniek of ruimtegebonden kunst, en
  2. vanwege zijn hoge zeldzaamheid een onmiskenbare aanvulling vormt op de beschermde monumenten.

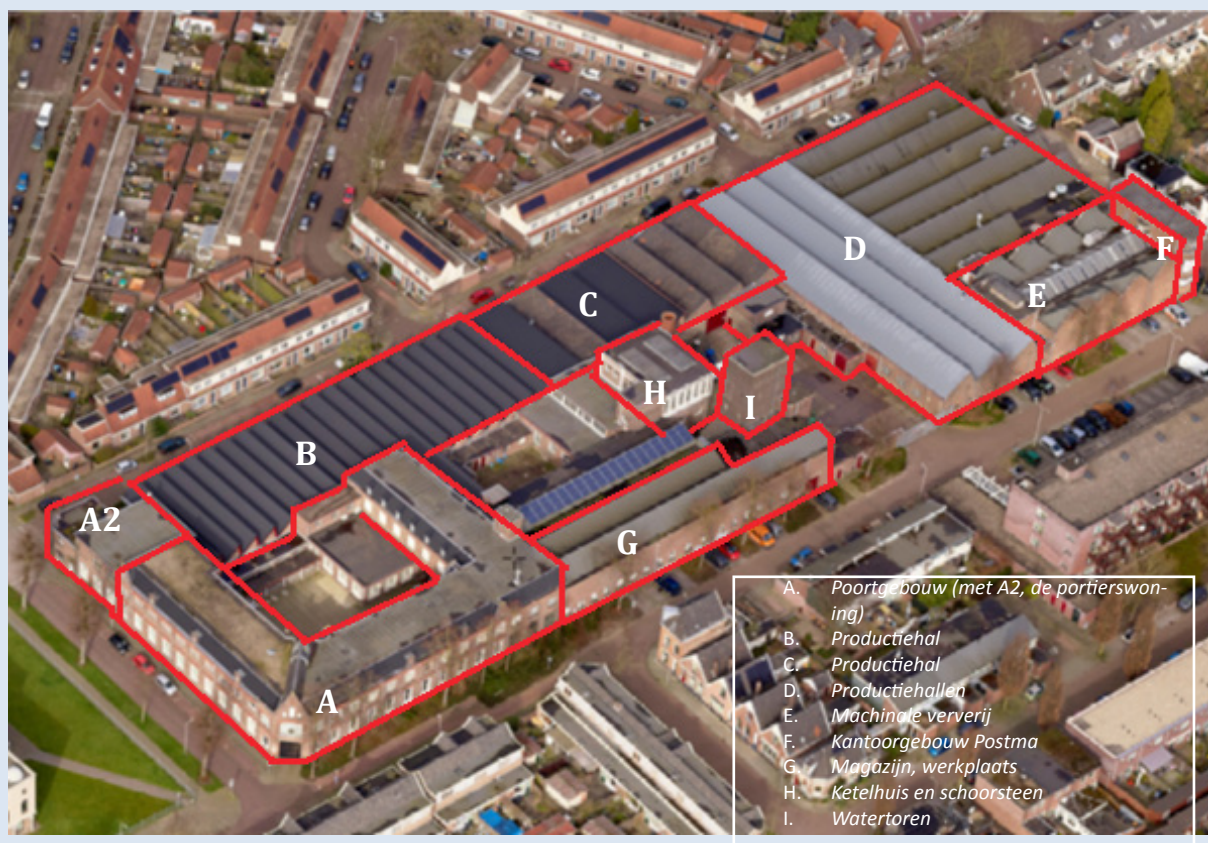
Uit de toelichting op de Beleidsregel 2009 blijkt dat ik objecten van voor 1940 in principe alleen nog zal aanwijzen als het een monument van zeer hoge inhoudelijke kwaliteit met hoge zeldzaamheid betreft. Het zal gaan om objecten die in de volksmond 'unieke vondst' heten en die vanwege schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde als

nationaal of internationaal erkend monument kunnen worden aangemerkt. Het monument moet een essentiële aanvulling zijn op en een onmiskenbare meerwaarde hebben ten opzichte van het huidige beschermde monumentenbestand.

Ik ben van mening dat de onderhavige fabriek niet binnen die termen valt. De fabriek heeft bijvoorbeeld geen bijzondere plaats in de (inter)nationale literatuur over architectuur verworven. Bovendien zijn als uitvloeisel van het MSP meerdere fabrieken uit deze periode beschermd. Gelet hierop acht ik de fabriek dan ook niet dermate zeldzaam dat er een lacune op de rijkslijst zou ontstaan als bescherming in dit geval achterwege zou blijven.

## Volledig advies cultuur historie

Randvoorwaardelijk kader transformatiepotentie cultuurhistorisch waardevolle objecten



Luchtfoto van het gebied met daarop aangegeven de verschillende bouwdelen aangegeven. Bron: Geowebviewer, gemeente Deventer 2020.

De keuze voor nieuwbouw, transformatie en/of behoud van panden zal worden gezien

in relatie tot:

- de kwaliteit van de totale herontwikkeling ofwel de balans tussen vernieuwing en het omgaan met aanwezige waarden;
- de herkenbaarheid en gelaagdheid in de ontwikkeling van het gehele complex;
- de leesbaarheid van individuele gebouwen.

Daarin maken we per gebouw onderscheid in drie categorieën:

#### Categorie 1: Conserveren en restaureren

Behoud en herstel (incl. detaillering) van gevels, hoofdvorm, opzet en samenhang van verschillende bouwdelen is uitgangspunt. Wijzingen aan het exterieur zijn (beperkt) mogelijk, mits kwaliteit wordt toegevoegd. Hier wordt uitgegaan van een restauratieve aanpak.

#### Categorie 2: transformatie met behoud van karakteristieke elementen

Ontwikkeling c.q. revitalisering richt zich op het instandhouden van herkenbaarheid en gelaagdheid in de ontwikkeling van het complex door de tijd heen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van kenmerkende elementen, zoals hoofd opzet/ verschil in bouwdelen, delen en/of opbouw van gevel, karakter van de architectuur en/of positie van een gebouw, van interieurelementen, positie binnen terrein, etc. De ontwikkeling draagt bij aan de leesbaarheid van het individuele gebouw en van het totaal. De mix tussen oud en nieuw wordt niet bepaald door een percentage of behoud van een specifiek onderdeel, maar door de wijze waarop die leesbaarheid terugkomt in het object en het gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende ruimtelijke mogelijkheden:

1. Optopping: hierbij wordt ruimte geboden om via contrasterende architectuur programma toe te voegen aan het bestaande erfgoed, zonder dat daarbij de cultuurhistorische belevingswaarde en/of historische kwaliteiten teniet worden gedaan. Optopping leidt tot het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
2. Bestaand als designtool: via een duidelijke cultuurhistorische analyse van de architectuur en/of historische waarden van het bestaande erfgoed, wordt gekeken hoe nieuwe toevoegingen aan de bestaande bebouwing kan worden gedaan, waarbij er een samenspel ontstaat tussen bestaand en nieuw.

#### Categorie 3: Herinterpretatie historisch karakter

Op een aantal plaatsen in het complex bevinden zich panden die niet bijdragen aan de cultuurhistorische kwaliteiten van de plek en als storend kunnen worden ervaren voor de beleving van het gebied. Of gebouwen die een zekere kwaliteit herbergen die terug kunnen komen in een nieuw ontwerp, maar niet direct uit zichzelf behoudenswaardig zijn. Zeker met het oog op de revitalisering van de plek kan nieuwbouw op deze locaties bijdragen aan een betere (be)leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van het gebied. Het historisch karakter van het gebied is leidend voor de vormgeving van de nieuwbouw. Dat betekent dat er een symbiose ontstaat tussen enerzijds te transformeren panden en anderzijds nieuwbouw, die is geïnspireerd op het DNA van het gebied. Gezamenlijk dragen zij bij aan de ruimtelijke identiteit van het gebied.





A. Poortgebouw

Bouwjaar: 1904

Cultuurhistorische waardering: Gemiddeld

Categorie: 2

Motivering:

Kenmerkend poortgebouw, entree voor het terrein. Functioneel en ruimtelijk van groot belang voor de beleving van het industrieel DNA van de plek. Volume en korrelgrootte passend bij de wijk. Hoogwaardige materialisering en detaillering.

Kwaliteiten om mee te nemen:

Gevelcompositie en geveldetaillering. Karakteristieke onderdoorgang met hoofdingang draagt bij aan de cultuurhistorische beleving van het gebied. Het gevelbeeld kent ongelukkige verhoudingen en detaillering, maar draagt wel bij aan de omzooming van het gebied. De onderdoorgang is zeer karakteristiek en van hoge cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorische beschrijving:

Het hoofdgebouw is gelegen aan de Smyrnastraat en Smyrnadwarsstraat en heeft aan beide zijvleugels parkeergelegenheid. Het volume dateert uit de begintijd, 1901-1904, en is ontworpen door de toenmalige directeur J.G. Mouton.

Het hoofdgebouw van het complex is een fors u-vormig volume, in twee bouwlagen met kap. de kap wordt onderbroken door dwars kappen waartussen kleine Vlaamse gevels. Tevens is de kap voorzien van kleine dakkapellen. Het opgaand metselwerk van de gevels is uitgevoerd in bruinrode baksteen gemetseld in kruisverband. De gevels aan de Smyrnadwarsstraat en de Smyrnastraat zijn voorzien van enkele topgevels waartussen de kleinere Vlaamse gevels gesitueerd zijn. Op de hoek bevindt zich een veel hoger en schuin geplaatste topgevel met daaronder een overhoeks geplaatste entree, de fabriekspoort. De entree is voorzien van een topgevel met steekkap en komt uit op de eerste binnenplaats. De topgevel is gedecoreerd met een rond licht in de top, voorzien van een oranjerode rollaag, daaronder drie smalle vensters onder oranjerode segmentbogen. daar weer onder een getoogd zesruitsvenster onder een oranjerode segmentboog. Hieronder bevindt zich de fabriekspoort die aan de bovenzijde wordt gemarkeerd door een plaquette met daarop de tekst 'Koninklijke Vereenigde Tapijtfabrieken'. De gevels hebben een verticale geleiding in spaarvlakken onder een segmentboog, gescheiden door gemetselde lisenen. De lisenen en spaarvlakken strekken zich over twee bouwlagen waardoor de gevel een zekere rijzigheid krijgt. Ter hoogte van de verdiepingvloer zijn de spaarnissen voorzien van waterlijsten. de geveldelen tussen de topgevels zijn rijker gedecoreerd dan de overige geveldelen wat met name te zien is in de segmentbogen en de gemetselde gootlijsten. Hier wordt elk venster op de begane grond en iedere spaarnis op de verdieping aan de bovenzijden afgesloten door een segmentboog in oranjerode baksteen.

Voor de overige segmentbogen wordt dezelfde baksteen gebruikt als voor het opgaand metselwerk. In de spaarnissen zijn vensters geplaatst. De spaarnissen van de begane grond zijn voorzien van houten drielichtvensters met bovenlichten. Enkele vensters hebben een afwijkend formaat. De houten vensters zijn recentelijk aangebracht en hebben geen cultuurhistorische waarde. De vensters op de verdieping zijn eveneens drielichtvensters met bovenlichten maar dan van staal. deze zijn vermoedelijk niet origineel maar stammen gezien de proflering uit de periode 1930-1960. Ze zijn wat betreft vormgeving en maatvoering passend bij de

gevel en daarom waardevol. Aan de Smyrnadwarsstraat zijn de segmentbogen op de verdieping voorzien van drie smalle strookvensters op een raamdorpel. De strookvensters zijn elk voorzien van segmentboogjes in oranjerode baksteen. De gevels worden aan de bovenzijde afgesloten door goten. De gootlijst van de geveldelen tussen de topgevels is voorzien van een geprofileerde bakstenen gootlijst. Het dak is een met bitumen gedekt afgeknot schilddak. De dakkapellen zijn voorzien van houten vierruitsvensters. Door de opbouw van de gevels, het decoratieve metselwerk en de ligging van de entree is dit duidelijk het representatieve hoofdgebouw van de fabriek.



#### A2. Portierswoning

Bouwjaar: 1904

Cultuurhistorische waardering: Gemiddeld

Categorie: 1.

#### Motivering:

Onder sobere architectuur vormgegeven portiersgebouw. Niet uniek in zijn soort. Aan de binnenzijde geen monumentale waarden meer. Vanwege de ligging op de hoek wel van belang voor de herkenbaarheid van het gebied vanaf de President Steynstraat en de Burgemeester van Marlestraat. Gevels gemetseld in Vlaams verband, stalen ramen en geprofileerde bakstenen gootlijst met bloktanden.

#### Kwaliteiten om mee te nemen:

Restauratieve aanpak voor het metselwerk en voegwerk. Behoud van de stalen ramen.

#### Cultuurhistorische beschrijving:

De portierswoning is gelegen op de hoek van de Smyrnadwarsstraat en de Burgemeester van Marlestraat, met de entree aan de Smyrnadwarsstraat. De woning is gebouwd voor de huisvesting van de portier van het complex. De woning is opgetrokken op een nagenoeg rechthoekige plattegrond en is aan de straatzijde op de hoek afgesloten. Het gebouw heeft twee bouwlagen met een plat dak. Het metselwerk is uitgevoerd in kruisverband. de entree ligt iets verhoogd en wordt begeleid door twee bakstenen treden. de woning is zeer sober vormgegeven. de woning onderscheidt zich van het hoofdgebouw als zelfstandig element door het hoogteverschil en de sobere vormgeving.

#### B. Productiehal



Bouwjaar: 1904

Cultuurhistorische waardering: Hoog

Categorie: 2.

#### Motivering:

Kenmerkende sheddakconstructie, uniek voor Overijssel. Constructie daarmee van hoge bouwhistorische waarde. Gevelbeeld is beeldbepalend voor de Burgemeester van Marlestraat en omkadert op karakteristieke wijze het fabrieksterrein. Dergelijke historie is niet te reconstrueren en draagt in hoge mate bij aan de identiteit van het gebied. De kwaliteit zit hem niet zozeer in elk afzonderlijk bouwdeel, maar in het ensemble van de verschillende sheds die in hoge mate bijdragen aan de cultuurhistorische beleving van het gebied.

#### Kwaliteiten om mee te nemen

Uniek gevelbeeld. Ook de sheddakconstructies zelf hebben hoge cultuurhistorische waarde. De ruimtes zijn flexibel in te delen en hebben daarmee hoge herontwikkelingspotentie.

#### Concrete randvoorwaarden voor transformatie:

1. Behoud gevelbeeld met kenmerkende gemetselde gevels. Bij de architectuur passende pui van glas

denkbaar voor daglichttoetreding. Architectonische opgave met oog voor het gevelbeeld;

2. Behoud kenmerkende houten sheddakconstructies. Deze hebben hoge bouwhistorische waarde
3. Lengtewerking van de gesloten straatwand. Afwegen met hoeveel traveeën dit bewerkstelligd kan worden. Huidig aanzicht is 20 sheddaken, welke de langgerektheid van het volume benadrukt;
4. Transformatiepotentie aan de binnenzijde hoog. Samenvoeging van verschillende traveeën goed mogelijk.
5. Mogelijkheid tot optopping, meer naar de binnenzijde toe gericht, ter contrast van het bestaande erfgoed. Van belang is dat de beleving op ooghoogte gewaarborgd blijft en dat daarmee de omkadering van het terrein intact blijft.

#### Cultuurhistorische beschrijving

De hal is het deel dat in het eerste stadium van het fabrieksterrein is gebouwd. Hij bestaat uit een op een hoofdzakelijk rechthoekige plattegrond opgetrokken hal van een bouwlaag. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen en het dak is voorzien van twintig sheddaken, of zaagkappen met lichtinval uit het oosten. Twee zaagkappen lopen door langs het hoofdgebouw over de binnenplaats. De gevels met zaagdaken staan haaks op de Burgemeester van Marlestraat waardoor deze zeer markant zijn voor het straatbeeld. de gevelindeling wordt bepaald door gemetselde lisenen die onder de zakgoten zijn geplaatst, zij dragen de spanten van de dakconstructie. Tussen de lisenen zijn blinde vensters of later dichtgezette vensters geplaatst onder segmentbogen. In de geveltop van enkele zaagkappen bevinden zich kleine ventilatieroosters. De gevels worden aan de bovenzijde afgesloten door houten boeidelen. de vensters van de zaagkappen bestaan uit een strook glas gezet in stalen stijlen. Het dak is gedekt met bitumen. De constructie bestaat uit een houten zaagspant constructie zonder trek balk die wordt in de langsrichting ondersteund door houten balken. Deze constructie wordt ondersteund door een grid een van stalen I-balken in zowel de langs- en de dwarsrichting. dit grid rust vervolgens op kolommen. De overspanning bestaat hiermee uit een combinatie van constructies waarbij de overkapping in beide richtingen ondersteund wordt met behulp van kolommen.

#### C. Productiehal



Bouwjaar: 1919

Cultuurhistorische waardering: Gemiddeld

Categorie: 3.

#### Motivering

Mindere architectonische kwaliteit dan deel B. Architectuur minder fijnzinnig en uniek Sheddakconstructie is niet meer gaaf in tegenstelling tot bouwdeel B. Daarmee heeft dit deel ingeboet aan bouwhistorische waarde. Voornamelijk ensemblewaarde. De sheds dragen bij aan het straatbeeld, evenals de geslotenheid van de bouw wand.

#### Kwaliteiten om mee te nemen:

Passende nieuwbouw met industriële uitstraling kan ook ensemblewaarde vertegenwoordigen. Kwaliteiten van de bestaande hallen zijn onder andere de sheddaken die een markant beeld opleveren aan de Burgemeester van Marlestraat. Dit zijn belangrijke uitgangspunten voor de herinterpretatie van het historisch karakter voor de nieuwbouw.

#### Cultuurhistorische beschrijving

Deze productiehal is van latere datum en is tegen productiehal B geplaatst. Hij bestaat uit een op een rechthoekige grondslag opgetrokken fabriekshal van een bouwlaag. de gevels zijn opgetrokken uit baksteen en de hal is voorzien van vier sheddaken. de zaagkappen staan haaks op de Burgemeester van Marlestraat waardoor deze zeer markant zijn voor het straatbeeld. Opmerkelijk zijn ook de verschillen in de hellinghoek en vorm van de sheddaken tussen productiehal B en C, die bouw- of verbouw fases verraden. De glasvlakken van beide hallen hebben aan de oostzijde ongeveer de zelfde helling. De westelijke dakvlakken verschillen: productiehal B heeft een kleinere en steile dakvlakhelling productiehal C heeft een langer en minder steil dakvlak. Voor productiehal C is gekozen voor bredere traveeën maar met de zelfde glashelling waardoor de lichtinval het zelfde is als

in productiehal B. De gevel is voorzien lisenen die onder de zakgoot van de sheddaken geplaatst zijn, die de spanten van de sheddaken dragen. Ook zijn er lisenen die in het midden van de gevel zijn geplaatst, deze lijken geen draagfunctie te ondersteunen. Tussen de lisenen zijn de gevels voorzien van blinde of later dichtge-zette vensters onder een segmentboog. de geveltoppen zijn voorzien van een ventilatierooster. De constructie bestaat uit een variatie van een houten vakwerkspant. deze wordt ondersteund door houten balken in de langsrichting. deze constructie wordt ondersteund door een grid een van stalen I-balken in zowel de langs- als dwarsrichting. deze rust vervolgens op enkele kolommen. Het is een combinatie van constructies in hout en staal, waarbij de overkapping in beide richtingen ondersteun wordt.

#### D. Productiehal



Bouwjaar: 1920

Cultuurhistorische waardering: Gemiddeld tot laag

Categorie: 3.

#### Motivering

Mindere architectonische kwaliteit dan deel B. Aan de buitenzijde vooral sober vormgegeven, zonder al teveel architectonische detaillering. De kap bestaat uit een staalconstructie in plaats van uit houten sheddaken en heeft daarmee lagere bouwhistorische waarde. Diverse aanpassingen aan kap, boeidelen en glasinulling hebben de gaafheid van het volume aangetast. Doorlopend volume dat de Burgemeester van Marlestraat met de Smyrnastraat verbindt doet afbreuk aan doorwaadbaarheid van het gebied. Kenmerkende structuur van het gebied met binnenkamers en buitenschil is hier niet beleefbaar. Heeft voornamelijk ensemblewaarde.

#### Kwaliteiten om mee te nemen

Passende nieuwbouw met industriële uitstraling kan ook ensemblewaarde vertegenwoordigen. Kansen om de doorwaadbaarheid en leefbaarheid c.q. verblijfskwaliteit van het gebied te verbeteren. Nieuwbouw kan hier kwaliteit toevoegen aan de identiteit van het gebied, passend bij de nieuwe functie.

#### Cultuurhistorische beschrijving

Deze productiehal bestaat uit een op een samengestelde grondslag opgetrokken fabriekshal van een bouwlaag. de gevels zijn opgetrokken uit baksteen en de hal is voorzien van zes sheddaken. de drie sheddaken naast productiehal B reiken tot aan de binnenplaats, de overige drie zijn langer en reiken tot de andere kant van het fabrieksterrein aan de Smyrnastraat. De zaagkappen staan haaks op de Burgemeester van Marlestraat en de Smyrnastraat waardoor deze herkenbaar zijn in het straatbeeld.

De gevels zijn voorzien van lisenen die onder de nok van de sheddaken geplaatst zijn, die de sheddakconstructie dragen. Hier zijn spanten toegepast die in de zadelkappen zijn geplaatst. Tussen de lisenen zijn de gevels voorzien van blinde vensters of later dichtgezette vensters onder een segmentboog. De toppen van de gevels zijn voorzien van een ventilatierooster. De westgevel die vanaf de Smyrnastraat en de binnenplaats zichtbaar is heeft een geleding van lisenen en spaarvlakken. Bij enkele gevels zijn de oorspronkelijke gesmoorde gevelpannen te zien, maar veelal zijn deze vervangen door moderne boeidelen. De dakbedekking en de glasinulling van de sheddaken zijn recentelijk vervangen. De constructie bestaat uit een geklonken stalen vakwerkspant dat in de langs-richting, onder de nok ondersteund wordt door een wederom geklonken stalen vakwerkligger. In de zakgoten wordt de constructie ondersteund door geklonken stalen I-balken. de vakwerkspant en vakwerkliggers en de I-balken worden in de dwarsrichting ondersteund door een smalle stalen trek balk. Met deze constructie kan een grote ruimte overspannen worden zonder kolommen.

## E. Machinale ververij



Bouwjaar: 1941

Cultuurhistorische waardering: Laag

Categorie: 3.

### Motivering

Weinig kenmerkende gevel met afgeknot zadeldak. Blinde gevelpartij moeilijk te transformeren. Waarde vooral functioneel en ensemblericht. Sobere architectuur zonder fijne detaillering. Gesloten gevelbeeld gaat ten koste van de levendigheid van het gebied en draagt ook niet bij aan de luchtigheid en doorwaarderbaarheid van de plek. Het feit dat de hallen doorlopen tot aan de Burgemeester van Marlestraat zorgt ervoor dat kenmerkende gebiedsstructuur met 'binnenkamers' op deze locatie niet herkenbaar is. Hoewel de ververij gezamenlijk is ontworpen met het naastgelegen kantoor, ontbeert het de architectonische verfijning en kenmerkende uitstraling naar de wijk toe.

### Kwaliteiten om mee te nemen

Passende nieuwbouw met industriële uitstraling kan ook ensemblewaarde vertegenwoordigen en kan leiden tot ruimtelijke verbetering. Het huidig aanzicht vraagt om meer openheid naar de straatzijde toe.

### Cultuurhistorische beschrijving

Direct naast het kantoorgebouw staat aan de Smyrnastraat de machinale ververij, na een ontwerp van architect Postma. Het gebouw wordt aan drie zijden ingeklemd tussen de bestaande bebouwing van het fabriekscomplex, maar lijkt een ruimtelijke samenhang te hebben met het kantoorgebouw. Het is een gesloten gebouw dat bestaat uit vier traveeën op een rechthoekige plattegrond. Elke travee bestaat uit een laag middendeel voorzien van een glazen zadeldak. Aan de noord- en zuidzijde van elk travee, zijn twee volumes met halve, afgeknotte tentdaken gebouwd. Aan de westzijde is een volume aanwezig dat bij deze hal hoort. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen, gemetseld in Vlaams verband. De gevel aan de Smyrnastraat is geheel gesloten.

## F. Kantoorgebouw



Bouwjaar: 1941

Cultuurhistorische waardering: Hoog

Categorie: 1.

### Motivering

Kenmerkend voor het oeuvre van J.D. Postma (1922-1999). Postma specialiseerde zich als Deventer architect in het ontwerpen van fabrieks- en kantoorgebouwen en ontwikkelde een grote kennis op het gebied van nieuwe constructiemethoden en materialen. Hij was architect van o.a. de voormalige Deventer Schouwburg en het kantoor van Thomassen & Drijver. Het kantoorgebouw is belangrijk functioneel hoofdgebouw van het complex. Het gebouw vormt een goede schaalsprong op een hoek ten opzichte van omliggende bebouwing en fungeert daarin als een duidelijk herkenningspunt van het fabrieksterrein aan deze zijde van het gebied. Draagt tevens bij aan de afleesbaarheid van de verschillende tijdslagen in het complex. Hoogwaardige detaillering met uitkragende betonnen daklijst, betonnen raamkozijnen en stalen ramen. De kenmerkende plattegrond met uitkragende erkers geeft het pandje een uniek karakter.

### Kwaliteiten om mee te nemen

Verschijningsvorm, hoogte, geveluitstraling, lijstwerk, karakteristiek samenspel betonnen kozijnen met stalen ramen.

Concrete randvoorwaarden voor transformatie:

Uitgangspunt is hier een restauratieve aanpak, bestaande uit:

1. Behoud gevels en kenmerkende uitkragende betonnen daklijst en hoogte;
2. Sloop van de daar achter gelegen doorgang naar de fitnessstudio komt de zichtbaarheid van het kantoorvolume ten goede;
3. Behoud betonnen kozijnen die in sterke samenhang staan met de smalle stalen ramen en de uitkragende betonnen daklijst;
4. Uitkragende erkers met veel glas erg karakteristiek voor het gevelbeeld
5. Slanke uitstraling van de stalen ramen (vernieuwing met dezelfde detaillering denkbaar indien bestaande kozijnen niet meer voldoen).

#### Cultuurhistorische beschrijving

Op de hoek van de Smyrnastraat en de Tapijtstraat, gesitueerd op de kop van de machinale ververij, bevindt zich de kantoorstoren van de architect Postma. Het gebouw heeft een opmerkelijke plattegrond met de langsgevel aan de Tapijtstraat. Het is een langgerekt gebouw waarvan de korte gevelzijden driezijdig worden afgesloten. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen onder een plat dak. Aan de achterzijde, aan de Tapijtstraat, is later een ingang aangebouwd die geen cultuurhistorische waarde heeft. De gevels zijn opgetrokken in baksteen en voorzien van betonnen vensteromlijstingen, waarin stalen ramen gevat zijn. Het pand heeft een trasraam van iets donkere baksteen. de gevels zijn gemetseld in Vlaams verband. Het is een sober maar zorgvuldig vormgegeven gebouw dat door bijzondere detaillering, gevelindeling en plattegrond architectonische waarde heeft en markant is in het straatbeeld. De gevels aan de Smyrnastraat en aan de achterzijde hebben een open karakter door de overhoekse 'erkerachtige' vensterpuien op de verdiepingen. Deze worden niet door stijlen of muurdammen ondersteund wat mogelijk is door uitkragende betonvloeren toe te passen. De voor-, en achtergevel hebben op alle bouwlagen driezijdige vensterpuien, waarvan het venster op de begane grond aan de Smyrnastraat kleiner is dan op de verdiepingen. de zijgevel aan de Tapijtstraat heeft een meer gesloten karakter. de verdiepingen zijn elk voor zien van een liggend, driedelig venster. Alle vensters zijn van staal en gevat in betonnen kozijnen en omlijstingen. De omlijsting van de vensters in de bovenste verdieping valt samen met de uitkragende, geprofileerde, betonnen daklijst.

#### G. Magazijn, werkplaats



Bouwjaar: 1912  
Cultuurhistorische waardering:  
Gemiddeld.  
Categorie: 3.

#### Motivering

Dit deel van het complex bezit enkele kenmerkende stalen vensters en benadrukt gesloten karakter van het gebied. Daarentegen heeft het bouwdeel uit zichzelf weinig architectuurhistorische waarde en bestaan de kwaliteiten vooral uit de samenhang met de overige gebouwdelen. De architectonische verfijning is duidelijk van een lager niveau en minder uniek dan het hoofdgebouw, mede door het meer sobere metselwerk. De latere uitbouwen aan de binnenplaatszijde doen afbreuk aan de zichtbaarheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen en dragen niet bij aan de gaafheid van het volume. Bovendien kan het huidige hekwerk naar de binnenplaats als detonerend worden beschouwd.

#### Kwaliteiten om mee te nemen

Passende nieuwbouw met industriële uitstraling kan ook ensemblewaarde vertegenwoordigen. Kansen om binnenterrein beter te ontsluiten en het centrale binnengebied beter doorwaadbaar te maken, passend bij de nieuwe functie van het gebied. Vervanging van het detonerende gegalvaniseerd stalen hekwerk kan bijdragen aan meer vitaliteit in het gebied. Materiaalgebruik, horizontaliteit van het volume, robuustheid en soberheid van het ontwerp zijn kwaliteiten om mee te nemen.

### Cultuurhistorische beschrijving

Aan de Smyrnastraat naast het hoofdgebouw staat een groot voormalig magazijn. Het is een in baksteen opgetrokken gebouw van twee bouwlagen op een samengesteld plattegrond. Het pand wordt overdekt door deels zadeldaken en deels door een plat dak. De gevel aan de Smyrnastraat heeft een gesloten karakter. Alleen op de begane grond bevinden zich stalen 12-ruitsvensters onder een segmentboog. De verdieping heeft aan deze zijde geen vensters. Aan de kant van de binnenplaats is de gevel meer open. Hier bevinden zich meerdere uitbouwen en verbindingselementen tussen andere productiehallen en ruimtes. De gevels aan deze zijde zijn voorzien van stalen vensters in verschillende formaten. Ook bevinden zich hier enkele en dubbele toegangsdeuren en een inpandige laad- en losplaats. Aan de vele toegangen en ramen is te zien dat dit deel waarschijnlijk niet is gebouwd als productiehal maar grotendeels als werkplaats en/of magazijn.

### H. Ketelhuis en schoorsteen



Bouwjaar: 1922

Cultuurhistorische waardering: Hoog.

Categorie: 1.

#### Motivering

Het ketelhuis was het hart van de fabriek, zowel ruimtelijk als functioneel.

Schoorsteen heeft duidelijke landmarkfunctie. Functioneel dominant volume.

Daarnaast heeft het ketelhuis veel architectonische samenhang met het poortgebouw (o.a. baksteen lisenen, rechthoekige spaarnissen). Opbouw in betonskelet, vullingen

van baksteen en stalen zesruitsvensters. Uniek gebouw in Deventer met grote architectuurhistorische en algemeen cultuurhistorische waarde voor de stad.

### Kwaliteiten om mee te nemen

Herontwikkeling met behoud gedifferentieerd gevelbeeld. Schoorsteen is landmark voor het gehele gebied.

Fraaie stalen kozijnen in opbouw. Hoogwaardige architectonische detaillering. Het gebouw is functioneel, architectuurhistorisch en historisch-stedenbouwkundig van grote waarde.

### Concrete randvoorwaarden voor transformatie

Uitgangspunt is hier een restauratieve aanpak, bestaande uit:

1. Behoud gevels en volume. Karakteristiek zijn buitenmuren met metsel- en voegwerk, lijstwerk, vensteropeningen, vensterindelingen, stalen vensters en decoratieve elementen in het metselwerk;
2. Extra raamopeningen op de begane grond denkbaar onder de voorwaarde dat deze architectonisch goed worden ingepast met respect voor de gevelritmiek van het gebouw;
3. Pand dient herkenbaar te blijven wanneer hier nieuwbouw naast komt te staan.
4. Behoud schoorsteen als landmark en referentie naar industrieel verleden

### Cultuurhistorische beschrijving

Op de meest oostelijke binnenplaats staat het ketelhuis en de stomp van de fabrieksschoorsteen. Dit kan als het technische hart van het fabrieksterrein beschouwd worden. Het ketelhuis is meerdere malen vergoed doordat het is aangepast aan de eisen van het bedrijf. Het oudste deel van het ketelhuis is de eerste bouwlaag. Het is een sober gedecoreerd baksteen gebouw op samengestelde plattegrond. Met een tussenlid is het ketelhuis verbonden met de watertoren. De gevels van het ketelhuis zijn voorzien van baksteen lisenen en rechthoekige spaarnissen. Aan de bovenzijde zijn de spaarnissen geaccentueerd met een baksteen tandlijst die overeenkomt met de tandlijst die voor de gevels van het hoofdgebouw zijn toegepast. Architectonisch heeft het ketelhuis veel samenhang met het hoofdgebouw. Het ketelhuis heeft een latere opbouw, opgetrokken als betonskelet met vullingen van baksteen en stalen zesruitsvensters. Het ketelhuis is voorzien van een plat dak met een uitkragende betonlijst. Aan de

noordoostzijde bevindt zich de stomp van de fabrieksschoorsteen. deze heeft een geprofileerd baksteen basement en is opgetrokken uit oranje-rode baksteen. Het ketelhuis en de fabrieksschoorsteen zijn van hoge waarde voor het fabrieksterrein maar ook in relatie met het hoofdpand.

## I. Watertoren



Bouwjaar: 1922

Cultuurhistorische waardering: Gemiddeld.

Categorie: 3

Motivering:

Sober vormgegeven architectuur op rechthoekige grondslag. Functioneel van belang voor de fabriek. In Deventer zijn echter watertorens te vinden die meer architectonische rijkdom hebben. Sobere pleisterlaag gaat ten koste van architectonische baksteendetailering. Voorheen voorzien van een afgeknot zadeldak, die inmiddels is verwijderd. Daarmee heeft het volume aan gaafheid ingeboet. Daarnaast is de watertoren ingebouwd tussen overige bouwwerken en derhalve niet overal goed meer herkenbaar. Plattegrond zal een goede functionele invulling bemoeilijken. Dit maakt het tot een lastig te transformeren gebouw.

Kwaliteiten om mee te nemen

De watertoren is als landmark belangrijk voor de zichtbaarheid van het complex. Daarentegen heeft het volume der mate aan gaafheid en detailering ingeboet, dat de cultuurhistorische waarde is afgenomen. Verticaliteit van het volume, inclusief de reconstructie van het verdwenen zadeldak en detailering met terugrisalerende nissen zijn kwaliteiten om mee te nemen bij de herinterpretatie van het historisch karakter. Het is belangrijk dat de nieuwbouw een sterk verticaal karakter krijgt om af te wijken van de overige volumineuze gebouwen in het gebied.

Cultuurhistorische beschrijving:

Ten zuiden van het ketelhuis tegen de bebouwing van de Smyrnastraat bevindt zich de watertoren. Het is een sobere vormgegeven toren op een rechthoekige grondslag. Het gebouw is een relatief hoog en smal volume onder een plat dak, opgetrokken in baksteen. De gevels zijn voorzien van decoratief metselwerk die een gevelindeling suggereren als ware het een toren. De gevels hebben een beschermende laag gekregen en zijn voorzien van lisenen, waartussen spaarnissen die aan de bovenzijde worden afgesloten door een wat geabstraheerde tandlijst en een brede lijst. In de spaarvlakken bevinden zich enkele dichtgezette vensters. Het bovenste bouwlaag bestaat uit venster-loze gevels, voorzien van smallere, dicht bij elkaar geplaatste lisenen. Hierachter bevindt zich het waterbassin.





## Colofon

Handelingsperspectief Smyrnastraat 3 Deventer

gemeente Deventer  
november 2021

Projectverantwoordelijke: Harry Bottenberg

Projectleider: Carolien Voogt

Opgesteld door: Arnoud van Sisseren

Medewerkers gemeente:

Ad Anker  
Anne Zekveld  
Hans Bisseling  
Siddhartha Martijn  
Eric Nijhuis  
Marlies Spreen  
Marcel Udink  
Boudewijn Wijnacker  
Davy Kastelein  
Annemiek Oosterwegel  
Suzan Kappenburg  
Jeanet ter Veer  
Sanne Hulleman  
Chris Borninkhof  
Renate Sluiseman  
Erik Lam  
Elles Masman  
Renate Steffens  
Merel Arink





# TAPUT FABRIEK

## PARTICIPATIE-/COMMUNICATIEPLAN

HERONTWIKKELING LOCATIE MACHINEFABRIEK GEURTSSEN

DEVENTER - 14 december 2021



VAN ONTWERP NAAR REALISATIE IN **VI**ER SPRONGEN



**VIERSPRONG  
WONEN**

# 1. INLEIDING

## **Samen van plan naar uitvoering**

Met de verkoop van Machinefabriek Geurtsen aan Viersprong Wonen ontstaat midden in Deventer een grote ontwikkellocatie. Een locatie waar de komende jaren een ingrijpende verbouwing plaatsvindt. Het uitgangspunt van de ontwikkellocatie is om te komen tot een woonconcept waar cultuurhistorische waarden hand in hand gaan met moderne componenten. Omdat de locatie midden in een woonwijk ligt, met veel fietspaden en smalle woonstraten, is het van groot belang om de omgeving tijdig te betrekken bij de plannen. De ontwikkelopgave heeft namelijk direct invloed op hun woonbeleving.

Graag wil Viersprong Wonen haar maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen om samen met de omgeving te komen tot een plan dat waarde toevoegt aan het gebied. Om binnen de randvoorwaarden zoals benoemd in het Handelingsperspectief en de financiële kaders om tot ontwikkeling te kunnen komen, willen we graag de input van de omgeving meenemen in ons plan. Door tegemoet te komen aan wensen en behoeften passend binnen de randvoorwaarden, verwachten we niet alleen draagvlak te krijgen voor het plan (en dus een snelle realisatie), maar halen we ook kennis van het gebied in huis die onze plannen kunnen versterken. Wij zien het participatietraject vooral als een waardevolle kans om tot een snelle en kwalitatief hoogwaardige realisatie te komen. Hoe we dat denken te gaan doen, leest u in onderhavig participatieplan.

## **Historische context**

Machinefabriek Geurtsen vestigde zich in 1978 in het pand van de voormalige Koninklijke Tapijtfabrieken Deventer aan de Smyrnastraat 3 in Deventer. Dit gebouw dateert uit 1904 en groeide uit tot kloppend hart van de wijk door de sterke sociaaleconomische rol die de Tapijtfabriek innam. Enkele onderdelen van het complex zijn van hoge cultuurhistorische waarde, maar het is tevens een vrij gesloten en sterk verouderd complex. Op dit moment draait de machinefabriek met meer dan 115 medewerkers. Machinefabriek Geurtsen is gespecialiseerd in de engineering, besturing en fabricage van speciale en hoogwaardige machines voor uiteenlopende industrieën. Daarnaast bouwt en ontwerpt Geurtsen standaardmachines voor de levensmiddelenindustrie. Door de toenemende groei en de behoefte aan complexere en grotere machines, voldoet de huidige locatie niet meer aan de eisen van deze tijd. Zowel op het gebied van logistiek als opslag, ervaart Geurtsen steeds meer belemmeringen om door te groeien. Daarnaast is de ligging midden in een woonwijk niet ideaal. Deze combinatie van factoren heeft ertoe geleid, dat Geurtsen zijn ambities voor de toekomst vertaalt naar mogelijke doorgroeiplannen. De meest voor de hand liggende optie is om de fabriek naar een andere locatie te verhuizen. Dit kan echter alleen als dit financieel haalbaar is en de gemeente haar goedkeuring verleent aan de herontwikkeling.

### **Eerste stap: het betrekken van de omgeving**

Viersprong Wonen heeft voor Geurtsen een aantal opties uiteengezet voor de herontwikkeling van de locatie waar op dit moment de machinefabriek van Geurtsen gevestigd is. Samen met de gemeente zal bepaald moeten worden welke scenario's mogelijk zijn en welke route we met elkaar moeten bewandelen om een gezamenlijke visie neer te zetten en tot een overeenstemming te komen. Naast het bekrachtigen van de uitgangspunten zoals benoemd in het Handelingsperspectief is het van belang om als eerste volgende stap de omgeving te betrekken bij de planvorming.

Om tot een gedragen plan te komen, is het noodzakelijk om de omgeving inzichtelijk te hebben. Daarnaast is het krachtenveld van organisaties en instellingen van belang. Met andere woorden: wat zijn de belangrijkste stakeholders en welke belangen hebben zij? En in welke mate krijgen zij invloed op de plannen? Via diverse gesprekken en een omgevingsscan hebben we inzichtelijk gemaakt wie de belangrijkste beïnvloeders zijn op het ontwikkelproces. Deze voorlopige belangenmatrix vindt u in bijlage 2. Deze matrix tezamen met de stakeholders analyse (bijlage 1) vormen voor ons de leidraad voor de opzet van het participatietraject. We laten de verschillende doelgroepen participeren op het niveau dat bij de mate van invloed past en bij de mogelijkheden van de doelgroep zelf. Dus niet overvragen waar nodig, niet te weinig betrekken waardoor het draagvlak verdwijnt en geen stappen vergeten in het proces. Zorgvuldigheid, duidelijkheid en transparantie zijn daarin van groot belang. Binnen het participatieplan kennen wij vier niveaus van betrokkenheid: 1. Meeweten, 2. Meepraten, 3. Meedenken, 4. Meebeslissen. Verderop in dit plan lichten we deze niveaus verder toe. Per doelgroep is in dit plan beschreven op welk niveau ze betrokken zijn bij dit project en wat deze betrokkenheid inhoudt.

## **2. VAN ONTWERP NAAR REALISATIE IN VIER SPRONGEN**

Het ontwikkelen van een locatie als deze verloopt altijd via een bepaalde volgorde. Op dit moment verkeren we met de Tapijtfabriek in de eerste fase: planontwikkeling. Om een beeld te geven van het totale ontwikkelproces nemen we u mee in de vier fases die we tot aan de oplevering van het totale project met elkaar gaan doorlopen. De vier sprongen hebben we ook vast ingevuld met concrete acties die we in dit proces al hebben gezet of verwachten te zetten.

Viersprong Wonen werkt haar projecten altijd uit op basis van haar eigen vier-sprongen-plan. Iedere sprong kent zijn eigen doelstellingen en resultaten, toegespitst op de voorliggende opgave. Dit maakt dat ieder project op zich staat en op onderdelen anders ingevuld wordt. Ook geldt dat elk project zijn eigen complexiteit heeft, wat ertoe leidt dat wij altijd goed kijken of we voor bepaalde expertise externe partijen inschakelen. Binnen elke sprong speelt communicatie een grote rol. Wij merken dat een goede wisselwerking tussen alle stakeholders van essentieel belang is om een succesvol project neer te zetten. Daarom hechten wij veel belang aan de verbinding met deze partijen en hebben wij de communicatieaanpak volledig in onze vier sprongen geïntegreerd.



## Sprong 1 | Visie op planontwikkeling

De eerste fase om tot realisatie te komen is het opstellen van een visie op de ontwikkellocatie en de uitwerking van de eerste contouren hoe een dergelijke ontwikkeling eruit kan komen te zien. Voor de locatie Smyrnastraat 3 in Deventer (Tapijtfabriek) heeft een externe specialist een ontwerpstudie gemaakt. In deze studie is een analyse van de omgeving gemaakt en is vanuit het verleden gekeken naar een invulling die binnen de omgeving past. Tevens is geïnventariseerd waar behoeften liggen voor nu en de toekomst. Voor deze ontwerpstudie hebben wij Pi de Bruijn van de Architecten Cie gevraagd, omdat hij veel kennis en ervaring heeft van de ontwikkelingen van Deventer. De resultaten van deze studie hebben we gedeeld met de gemeente Deventer. Op basis van deze uitkomsten hebben we een visie opgesteld voor het herontwikkelen van het gebied waar nu de machinefabriek van Geurtsen staat. Er is een **gebiedsaanpak** geschreven en een eerste aanzet tot een plan ontwikkeld op basis van deze visie. Vervolgens hebben we met de gemeente een **intentieovereenkomst** gesloten, waarin de spelregels voor de herontwikkeling en het proces duidelijk zijn. Voordat er verder werd gegaan met een planuitwerking, stelt de gemeente eerst het zgn. **Handelingsperspectief** op. Daar staan de ambities en ontwikkeldoelen beschreven waar een planuitwerking binnen moet passen. Het **participatieplan** maakt onderdeel uit van dit Handelingsperspectief. Na akkoord op het Handelingsperspectief kunnen we de haalbaarheid gaan toetsen, waarbij we eerst een stap terug doen en de open dialoog aangaan. Thema's waarover kan worden meegedacht zijn ruimtelijke inpassing, verkeer & parkeren, architectuur & inrichting buitenruimte en buurtvoorzieningen. In verschillende focusgroep bijeenkomsten zullen de thema's worden behandeld in een maquette studie. Op basis van deze studie wordt een ontwerp getekend (ontwerpstudie). Deze wordt voorgelegd aan alle stakeholders waarbij de reacties onderdeel zijn voor eventuele aanpassingen aan het ontwerp. We gaan de stakeholders actief benaderen en toetsen de belangen aan de uitkomsten van de ontwerpstudie, op het participatieniveau van Meedenken. Op pagina 9 in dit plan wordt het participatieproces schematisch weergegeven. De planfase eindigt met een beeldkwaliteitskader vertaald naar een **masterplan**, waarbij het volledige participatietraject is doorlopen. Sprong 1 sluiten we af met een go-no go beslissing: kunnen we een haalbaar project ontwikkelen dat binnen het Handelingsperspectief en de financiële haalbaarheid past?



## Sprong 2 | Van voorlopig naar definitief ontwerp

Deze fase staat in het teken van de ontwerpfase. De resultaten uit het participatietraject worden nu vertaald in concrete ontwerpen: van **voorlopig ontwerp** naar **definitief ontwerp**. Tegelijkertijd wordt de **planologische procedure** opgestart om te komen tot een wijziging van de functie van de ontwikkellocatie. In deze fase overleggen wij intensief met de gemeente,

stadsbouwmeester en de welstandcommissie. Wij zien het als onze taak om de gemeente te ontzorgen waar kan en gewenst en nemen voorgenoemde organisaties en experts mee in het ontwerpproces. Zo komen we samen tot een gedragen ontwerp, waarbij tegemoet wordt gekomen aan de gewenste beeldkwaliteit en ruimtelijke en financiële kaders. Deze tweede sprong sluiten we af indien de planologische procedure is doorlopen en na goedkeuring van het **definitieve ontwerp** door de gemeente, de participatieverslaglegging, de **omgevingsvergunningaanvraag** en het informeren van betrokken stakeholders en belanghebbenden.

Het niveau van participatie is in deze fase afgeschaald naar Meeweten. Hoe we iedere stakeholder gaan informeren vanaf deze fase staat vermeld in een nog op te stellen **communicatieplan**. Een dergelijk communicatieplan, inclusief mijlpalenkalender, heeft immers pas zin als we zeker weten dat het project ook daadwerkelijk haalbaar is en uitgevoerd wordt.

### Sprong 3 | Bouwvoorbereidingsfase en verkoop



Nadat het ontwerp definitief is, gaan we aan de slag met de **aanbesteding** en gunning richting mogelijke bouwpartners. Ook starten we het **verkoopproces** op. De stakeholders blijven we op de hoogte houden via diverse communicatiemiddelen, zoals nieuwsbrieven, krant/flyer, website [www.tapijtfabriek-deventer.nl](http://www.tapijtfabriek-deventer.nl), informatiepunt en social media zoals facebook. Via deze kanalen informeren we ook geïnteresseerden voor eventuele koop van een woning. In de communicatie met stakeholders blijft de communicatie-inzet op het niveau van Meeweten: duidelijke, tijdige en transparante communicatie voortvloeiend uit een geactualiseerde mijlpalenkalender. Hierin is een goede wisselwerking tussen de gemeentelijke communicatie-afdeling belangrijk, zodat zij (en wij!) weten wat er speelt, met welke politiek-bestuurlijke belangen we rekening mee moeten houden en we mogelijk van elkaars kanalen gebruik kunnen maken.

### Sprong 4 | Realisatiefase en oplevering



Gedurende deze fase wordt het project daadwerkelijk **gerealiseerd** en afgesloten met de **oplevering** van het totale project. In deze fase is het van groot belang om omwonenden te informeren over de bouwactiviteiten. Overlastsituaties, bouwactiviteiten, omleidingsroutes en andere zaken die impact hebben op het gebied staan centraal in de communicatie. Meeweten is nog steeds het belangrijkste uitgangspunt, waarbij we de contactvormen zo laagdrempelig mogelijk inzetten.

### 3. PARTICIPATIETRAJECT TAPIJTFABRIEK

De realisatie van de herontwikkeling op het terrein van Machinefabriek Geurtsen dient op zorgvuldige wijze te gebeuren, waarbij ruimte en respect is voor belanghebbenden. Niet alleen komt dat het draagvlak en de kwaliteit van het project ten goede, we zien het ook als onze plicht om de wijk een plan te geven voor de toekomst. Het adaptief vermogen en de gastvrijheid van de omgeving voor de nieuwe inwoners in het gebied staat of valt bij een zorgvuldig doorlopen participatietraject. In dit traject willen we het volgende bereiken:

- Kennisname van belangen en ideeën die belanghebbenden hebben over de ontwikkellocatie.
- Belanghebbenden inbreng bieden op het niveau van meedenken over de toekomst van de herontwikkeling.
- Het inbrengen van meer denkkraft en creativiteit in het proces.
- Draagvlak creëren voor de herontwikkeling, hetgeen zorgt voor adoptie van nieuwe inwoners door de buurt, een bestemmingsplan en dito verlening van de omgevingsvergunning.

Op deze manier hebben we de grootste kans om van deze locatie iets moois te maken en een unieke plek te ontwikkelen waar (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis vinden.

#### Wie gaan we betrekken bij de participatie?

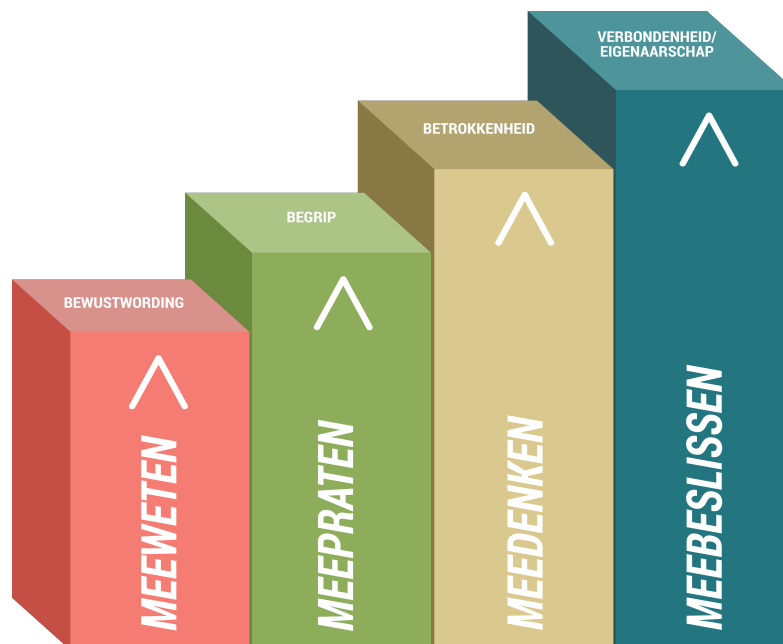
Om goed invulling te kunnen geven aan het participatietraject, hebben we gesprekken gevoerd met een aantal key stakeholders, waaronder de gemeente, SIED, Woningcorporaties Rentree en Ieder1. We onderscheiden in ons proces van participatie drie doelgroepen:

1. **Omwonenden.** Zij krijgen in hun directe woonomgeving te maken met de consequenties van de gekozen herontwikkeling. De kring van omwonenden omvatten de bewoners van de wijkdelen Burgemeesterswijk en Oude Goedstraat, Oosterstraat en Rode dorp.
2. **Omliggende organisaties en instellingen.** Deze groep bestaat uit de Moskee, ondernemers en instellingen zoals de vrije school De Kleine Johannes, basisschool De Kleine Planeet en Speeltuinvereniging Kindervreugd Deventer.
3. **Samenwerkingspartners en belangenorganisaties.** Zij hebben vanuit hun professie een belang in de herontwikkeling. Dit zijn maatschappelijke partijen en belangenverenigingen, zoals de gemeente, woningcorporaties, SIED en DEP. Wij vragen deze partijen mee te denken in het proces van de herontwikkeling.

In de communicatie en participatie vormt verwachtingsmanagement een belangrijk uitgangspunt. Van belang is dat de communicatie tijdig en begrijpelijk is en dat de participanten inzicht hebben in het proces zelf en op de hoogte zijn van de rol van participatie en de beïnvloedingsruimte die zij hebben. In de bijlage is een voorlopige belangenmatrix opgenomen, waarbij alle stakeholders in dit proces zijn benoemd en in welke mate zij invloed hebben op dit proces. Hieronder beschrijven wij de mate van invloed die behoort bij het toegekende participatieniveau.



## Participatieniveaus



In de participatieladder wordt gebruik gemaakt van de volgende niveaus van participatie:

### ***Meeweten***

De stakeholders waarbij we bewustwording willen creëren en informatie aan willen overdragen, zullen we informeren. Zij participeren op het niveau van meeweten. De wijze van communicatie wordt aangepast op het niveau passend bij de ontvangende partij, bijvoorbeeld B1 niveau en een combinatie van offline en online communicatie.

### ***Meepraten***

Bij het participatieniveau van meepraten willen we dat de groep stakeholders niet alleen kennis van het onderwerp heeft, maar ook besef en begrip krijgt van het belang en de keuzes die hierbij gemaakt moeten worden. Op dit niveau geven de stakeholders hun mening of kunnen zij wensen kenbaar maken.

### ***Meedenken***

Op niveau 3 van de participatieladder willen we dat de stakeholders gaan meedenken. Deze stap gaat verder dan meepraten. Meedenken betreft het analyseren van een probleem en het voorstellen van passende oplossingen. Bij meedenken hoort ook het afwegen van belangen en een goede terugkoppeling van ons als initiatiefnemer over waarom voorstellen wel of niet ingevuld worden.

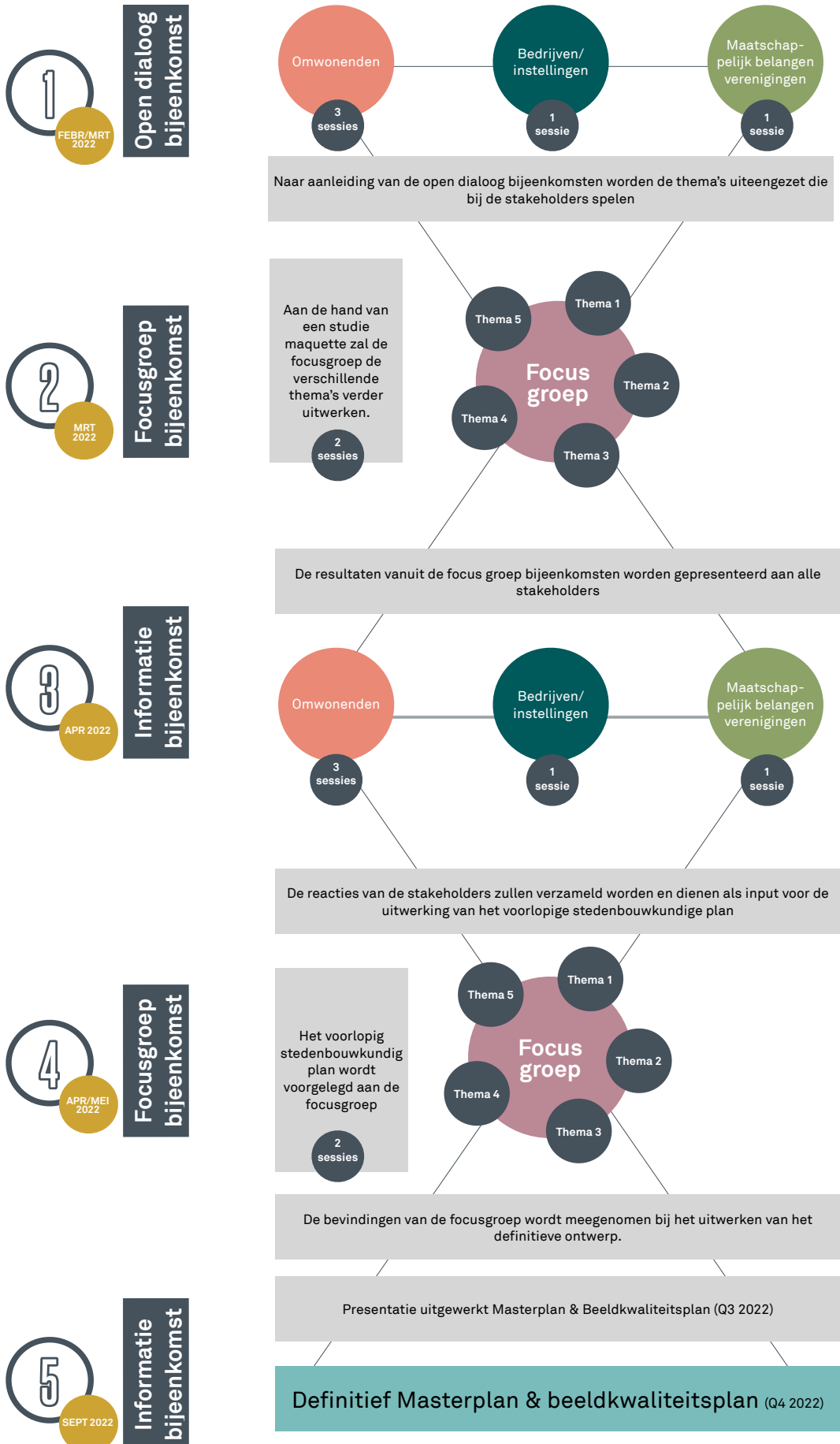
### ***Meebeslissen***

Meebeslissen ten slotte, betekent dat op dit niveau de uiteindelijke besluiten worden genomen. Deze stakeholders hebben in de besluitvorming een doorslaggevende invloed.

### **Inrichting participatieproces**

Wij hechten veel waarde aan een open en transparant proces. Daarom wordt het proces van participatie zo goed mogelijk afgestemd op de behoeften en wensen van alle stakeholders in het gebied. Het doel is dat alle partijen kunnen meepraten over het project, zodat zoveel mogelijk belangen worden meegenomen. Om dit te realiseren, starten wij het traject met een aantal Open Dialoog-bijeenkomsten. Iedere doelgroep brengen we samen in verschillende sessies. Uit de eerste sessie wordt per doelgroep een afvaardiging gevraagd, die deelneemt in de focusgroep. Deze focusgroep gaat in verdiepende sessies meedenken over mogelijke ontwikkelscenario's. Op vastgestelde momenten worden de tussentijdse resultaten gepresenteerd aan alle stakeholders. Van iedere participatievorm maken we een verslag en stellen dat ter beschikking aan de gemeente. Het proces ziet er in tijd en opbouw als volgt uit:

# Schema | Participatieproces



## Stap 1 | Open Dialoog-bijeenkomsten

Tijdens drie doelgroep bijeenkomsten nodigen wij alle stakeholders uit (zie bijlage voor stakeholdersanalyse) en leggen wij op laagdrempelige en informele wijze een aantal situatieschetsen voor. We verwachten hiermee het volgende te bereiken: een open dialoog opstarten, belanghebbenden informeren, kennis ophalen van belangen en wensen en draagvlak creëren. Op deze manier ontvangen wij input over de verschillende belangen, standpunten, oordelen, ideeën en eventuele zorgen. Ook vragen wij hoe de stakeholders betrokken willen worden, welke kennis ze kunnen inbrengen en wie in de volgende fase wil deelnemen in de focusgroep. Dit geeft ons een goed beeld van het speelveld waarbinnen het participatieproces vormgegeven moet worden.

### *Opzet Open Dialoog-bijeenkomsten*

We presenteren in een informele setting drie borden met verschillende thema's die als praatstuk fungeren. *Let op: onderstaande opzet gaat uit van de mogelijkheid om fysiek bij elkaar te komen. Deze sessies zijn – als de coronamaatregelen daarom vragen - online in te richten via Teams of Zoom, waarbij we eventueel kunnen werken met Break-out rooms. Wij hebben ervaring met het leiden van dergelijke online sessies.*

Bord 1: Hierop presenteren wij de bestaande situatie van de ontwikkellocatie. De aanwezigen krijgen een beeld hoe de machinefabriek op dit moment is gesitueerd en welke impact dat heeft op het gebied. Ook geven wij de verschillende fasen van het ontwikkelproces weer. De aanwezigen kunnen vragen stellen en een reactie geven op wat ze zien.

Bord 2: Op dit bord wordt de locatie 'leeg' afgebeeld. Alleen dat wat behouden moet worden, staat afgebeeld. Ook geven we een aantal referentiebeelden weer. De aanwezigen kunnen reageren en aangeven welke wensen zij hebben.

Bord 3: Op het laatste bord laten we een globale ontwerpschets van de locatie zien, bestaande uit fragmenten van het Handelingsperspectief. De aanwezigen kunnen zeggen wat ze ervan vinden en eventuele zorgen of wensen kenbaar maken.

### Indeling bijeenkomst

Plenair:

- Welkomstwoord en uitleg doel bijeenkomst door gespreksleider
- Uitleg participatieproces en spelregels

Individueel:

- Gesprekken rondom de borden
- Per situatieschets kunnen reacties worden gegeven (schriftelijk en mondeling)

Plenair:

- Afsluiting met vragenronde
- Toelichting vervolgproces en oproep afvaardiging focusgroep
- Mogelijkheid tot invulling van enquête

## Participatieniveau

De Open Dialoog-bijeenkomsten vinden plaats op het niveau meeweten en meepraten. De deelnemers kunnen wensen en aandachtspunten inbrengen. De wensen en aandachtspunten die op een breed draagvlak kunnen rekenen, verwerken we in de planvorming. Daar waar dat niet kan, bijvoorbeeld om planologische, juridische of financiële redenen of strijdig zijn met gemeentelijk beleid, voorzien wij van een onderbouwing in het participatieverslag.

## Communicatiemiddelen

De volgende middelen zetten wij in om de Open Dialoog-bijeenkomsten te organiseren.

- Persoonlijke uitnodiging huis-aan-huis
- We vragen wijkmanagers en opbouwwerkers de bewoners aan te moedigen om naar deze bijeenkomsten te gaan.
- Infocentrum op locatie Machinefabriek: 1 tot 2x per maand 2 uren bemensing en postbus aan de muur voor mensen die niet digitaal vaardig zijn.
- Projectwebsite [www.tapijtfabriek-deventer.nl](http://www.tapijtfabriek-deventer.nl): informeren en terugkoppeling participatieverslagen
- Mailadres, bijvoorbeeld [communicatie@tapijtfabriek-deventer.nl](mailto:communicatie@tapijtfabriek-deventer.nl)
- A0 borden waarop de situatieschetsen zijn uiteengezet
- Flyer/informatiekrantje
- Persbericht lokale media en inzet social media
- Participatieverslag van de bijeenkomsten (aanwezigen en gemeente)

Na de Open Dialoog-bijeenkomsten worden de reacties verwerkt in de belangenmatrix. Dit geeft ons een goed beeld waar de spanningsvelden zitten en waar we overeenkomsten zien. Deze input gebruiken wij om in de volgende stap de thema's in beeld te brengen en samen met de focusgroep oplossingen te bedenken.

## **Stap 2 | Focusgroep: verdiepingssessies 1 en 2**

Het doel van de focusgroep is het creëren van een actieve betrokkenheid, wederzijds begrip voor de verschillende standpunten, samenwerking, inzicht en ideeën. Door de input die de deelnemers geven, krijgen wij een beter inzicht in de standpunten en denkwijze van de verschillende doelgroepen. Door met elkaar oplossingen te bedenken en samen het proces te doorlopen, ontstaat er verbondenheid en ambassadeurschap.

De samenstelling van de focusgroep bestaat uit minimaal 2 belanghebbenden per doelgroep. Deze focusgroep wordt in overleg met de gemeente geformeerd. Deelname aan de focusgroep is vrijwillig maar niet vrijblijvend. De focusgroep komt in het gehele participatietraject vier keer bijeen. Tijdens deze bijeenkomsten wordt de focusgroep haar visie gevraagd over de thema's die uit de Open Dialoog-bijeenkomsten voortkomen. Aan de hand van de maquettestudie worden ideeën uitgewerkt die input geven voor de ontwikkeling van het voorlopige Masterplan. De focusgroep-bijeenkomsten vinden plaats op de niveaus meeweten, meepraten en meedenken.

### Opzet bijeenkomst 1

Tijdens de eerste bijeenkomst wordt een maquette geplaatst waar een eerste opzet is gemaakt van een nieuwe situatie. We geven uitleg hoe dit eerste ontwerp is ontstaan. Hierna mogen de deelnemers hun reactie geven. In deze fase is het de bedoeling dat ze proberen alle problemen te benoemen. Daarna vragen we de deelnemers na te denken over mogelijke oplossingen. Hierbij stimuleren wij de deelnemers om in brede kaders te denken. De input die uit deze brainstormsessie komt, gebruiken we om een aangepaste maquette te maken die weer het praatstuk wordt voor de volgende focusgroep-bijeenkomst.

### *Indeling bijeenkomst*

- Welkomstwoord en uitleg doel bijeenkomst door gespreksleider
- Uitleg participatieproces en spelregels
- Samenvatting van de bevindingen van de Open Dialoog-bijeenkomsten
- Toelichting Maquette
- Deelnemers gaan in gesprek over kansen en belemmeringen
- Inventarisatie van alle input
- Afsluiting met vragenronde

### Opzet bijeenkomst 2

De opzet van deze tweede bijeenkomst is gelijk aan de opzet van de eerste bijeenkomst. Het doel van deze tweede bijeenkomst is om een verdiepingsslag te maken in het ontwerpproces.

### Communicatiemiddelen

De volgende middelen zetten wij in om de focusgroep-bijeenkomsten te organiseren.

- Uitnodiging per mail
- Projectwebsite [www.tapijtfabriek-deventer.nl](http://www.tapijtfabriek-deventer.nl): informeren en terugkoppeling participatieverslagen
- Mailadres, bijvoorbeeld [communicatie@tapijtfabriek-deventer.nl](mailto:communicatie@tapijtfabriek-deventer.nl)
- Maquette
- Van beiden bijeenkomsten wordt een verslag gemaakt en gedeeld met de deelnemers en de gemeente.

### **Stap 3 | Informatiebijeenkomst**

Om alle stakeholders te informeren en te blijven binden, volgt na de eerste focusgroep-bijeenkomsten een evaluatiemoment. Tijdens deze bijeenkomst leggen wij via een presentatie de stappen die zijn gezet uit en geven we aan waar we nu staan. Na de presentatie is er ruimte voor het stellen van vragen en kunnen de aanwezigen hun reactie geven op het voorlopige plan. Deze reacties nemen we mee naar de volgende focusgroep-bijeenkomsten. Deze brede toetsing is een tussentijds evaluatiemoment om te kijken of we op de goede weg zijn. Van deze bijeenkomst maken we een verslag en delen we met de stakeholders. De informatiebijeenkomst vindt plaats op het niveau meeweten en meepraten.

## Communicatiemiddelen

De volgende middelen zetten wij in om de informatiebijeenkomst te organiseren.

- Persoonlijke uitnodiging huis-aan-huis
- Infocentrum op locatie Machinefabriek: 1 tot 2x per maand 2 uren bemanning en postbus aan de muur voor mensen die niet digitaal vaardig zijn.
- Projectwebsite [www.tapijtfabriek-deventer.nl](http://www.tapijtfabriek-deventer.nl): informeren en terugkoppeling participatieverslagen
- Mailadres, bijvoorbeeld [communicatie@tapijtfabriek-deventer.nl](mailto:communicatie@tapijtfabriek-deventer.nl)
- Presentatie plenair
- Persbericht lokale media en inzet social media
- Participatieverslag van de bijeenkomsten (aanwezigen en gemeente)
- Mogelijkheid tot het invullen van een enquête

## **Stap 4 | Focusgroep: verdiepingssessies 3 en 4**

Na de informatiebijeenkomst vinden wederom 2 bijeenkomsten van de focusgroep plaats. Deze staan in het teken van het verwerken van de reacties uit de informatiebijeenkomst. De thema's vloeien voort uit de voorgaande sessies. We stippen gedurende het hele proces zaken aan als: cultuurhistorische waarden, sociale cohesie, bereikbaarheid, mobiliteit, parkeren, duurzaamheid, bouwkenmerken, bouwvolumes, openbare ruimte en groen. De resultaten uit de focusgroep-bijeenkomsten vertalen we naar een concept-Masterplan. Voor de opzet, invulling en in te zetten communicatiemiddelen verwijzen we naar de aanpak van de vorige focusgroep sessies.

## **Stap 5 | Presentatie concept-Masterplan**

We komen nu in de fase dat we de uitkomsten van het participatietraject verwerkt hebben in het stedenbouwkundige Masterplan. Tijdens een plenaire informatiebijeenkomst waarvoor alle stakeholders tegelijkertijd bijeenkomen, presenteren we het concept-Masterplan. Tenzij er nadrukkelijke wensen en belangen zijn, die na overleg met de gemeente verwerkt moeten worden in het concept-Masterplan, is dit het concept-Masterplan dat ook ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente. Na goedkeuring kan het plan omgezet worden naar een definitieve versie en kan de raad geïnformeerd worden.

## **Informeren raadsleden**

Tijdens het participatietraject informeren wij de raadsleden over de ontwikkelingen van het proces en de voortgang van de plannen. Dit doen wij door de raadsleden uit te nodigen voor een informerende presentatie over de herontwikkeling voorafgaand aan het participatietraject. Gedurende het traject houden wij de Raad op de hoogte via raadsinformatiebrieven over de herontwikkeling en het verloop van het proces.

## 4. COMMUNICATIE-AANPAK VERVOLGTRAJECT

Na afloop van het participatietraject houdt onze verantwoordelijkheid om goed te communiceren met de omgeving zeker niet op. In tegendeel, we vinden het belangrijk om mensen goed te informeren over de ontwikkelingen. Daarom geven we graag een doorkijkje in onze communicatie-aanpak voor het vervolgtraject.

### Communicatieplan met mijlpalenkalender

Zoals eerder aangegeven stellen wij een communicatieplan met mijlpalenkalender op, zodra het participatietraject volledig is afgerond. De verschillende stappen in het bouwproces, inclusief procedures, vormen de basis van deze mijlpalenkalender. We zetten communicatiemiddelen in, die ook al tijdens het participatietraject ingezet worden. Op basis van actuele ontwikkelingen of benodigde (verkeers)maatregelen, vullen we deze communicatiemiddelen aan. Op dit moment denken we aan de volgende inzet, waarbij de mate van frequentie nader wordt bepaald:

- Persoonlijke uitnodigingen en informatiebrieven huis-aan-huis
- Infocentrum op locatie Machinefabriek: 1 tot 2x per maand 2 uren bemanning en postbus aan de muur voor mensen die niet digitaal vaardig zijn.
- Projectwebsite [www.tapijtfabriek-deventer.nl](http://www.tapijtfabriek-deventer.nl): informeren en terugkoppeling participatieverslagen
- Mailadres, bijvoorbeeld [communicatie@tapijtfabriek-deventer.nl](mailto:communicatie@tapijtfabriek-deventer.nl)
- Flyer/informatiekrantje
- Persberichten lokale media en/of advertenties
- Inzet social media van de gemeente en projectorganisatie
- Bijeenkomsten en inloopmogelijkheden
- Bouwborden/verkeersinformatie tijdens bouwfase

### Tone of voice

Met de uitvoering van de communicatiemiddelen sluiten we aan bij de doelgroep. Soms is het nodig om B1-niveau te hanteren, soms zal de insteek juist wat zakelijker of juist enthousiasmerender moeten zijn. We zijn gewend om daarin te schakelen en werken samen met een grafisch ontwerp bureau dat daar waar nodig zaken kan visualiseren. Dit bureau werkt nauw samen met onze participatie- en communicatieadviseur die gedurende het hele traject betrokken zal zijn. Binnen het communicatieplan richten we ons op:

1. Kennis vergroten: dit betekent dat wij de kennis over het project bij alle doelgroepen willen vergroten. Hierbij gaat het niet alleen om de informatie over het project zelf, maar ook het proces, verschillende belangen en de procedures van het project.
2. Meenemen in het proces: wij geven duidelijkheid over hoe het bouwproces eruit gaat zien. Hierbij komen onderdelen aan bod als binnen welke kaders het project ontwikkeld mag worden (denk hierbij aan bouwhoogte, aantal woningen, veiligheid, etc.), maar ook hoe de communicatievoorziening en contactmomenten worden ingeregeld.



3. Enthousiasme creëren: Viersprong wonen ontwikkelt alleen projecten waar zij een toegevoegde waarde in zien. Hier zijn wij heel transparant in en gaan alleen van start als wij er zelf in geloven en enthousiast over zijn. Dit enthousiasme willen we ook aan onze stakeholders overdragen.

### **Communicatie met de gemeente**

Bij een dergelijke ontwikkeling op een inbreidingslocatie midden in de stad, is het van groot belang dat de gemeente en de projectontwikkelaar nauw met elkaar samenwerken. Er is niet alleen draagvlak tijdens het ontwikkeltraject nodig, maar ook zaken als bebording, zorgvuldige informatievoorziening en omgevingscommunicatie moeten goed verzorgd worden. Deze informatievoorziening wordt waar nodig in samenwerking met de gemeente opgesteld. Daarmee voorkomen we verrassingen binnen de gemeente en kunnen we gebruik maken van elkaars kennis en kanalen. Het op te stellen communicatieplan bespreken we met de betrokken communicatieadviseurs van de gemeente. Daarin is ook aandacht voor politiek-bestuurlijke belangen enerzijds en communicatiebehoefte vanuit de omgeving anderzijds.

### **Persbeleid**

Tot slot zetten we de lokale media in om draagvlak voor de ontwikkeling te krijgen en om goede informatie te verstrekken. Persberichten stemmen we af met de communicatie-afdeling van de gemeente. Hun kennis van en relaties met het lokale mediaveld is van belang voor een positieve berichtgeving.

## 5. Planning participatieproces

	2022												2023	2023
	JAN	FEBR	MRT	APR	MEI	JUNI	JULI	AUG	SEPT	OKT	NOV	DEC		
Besluitvorming B&W op Handelingsperspectief	JAN													
Bekendmaking plan door Viersprong Wonen, Geurtsen en Gemeente via lokale pers	JAN													
Informereren gemeenteraadsleden	JAN													
Open dialoog bijeenkomsten*		FEBR	MRT											
Focusgroep bijeenkomsten 1 en 2			MRT											
Eerste uitwerking Concept Masterplan (fase 2) Stedenbouwkundig Plan - op hoofdlijnen (op basis van bevindingen bijeenkomsten)			MRT	APR										
Informatiebijeenkomst				APR										
Focusgroep bijeenkomsten 3 en 4				APR	MEI									
Concept Masterplan (fase 2) Stedenbouwkundig Plan - inclusief uitwerking plan**						JUNI	JULI	AUG	SEPT					
Presentatie uitgewerkt Masterplan & Beeldkwaliteitsplan										OKT				
Besluitvorming B&W (en informeren raad) Masterplan Stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitsplan										OKT	NOV	DEC		
Bij goedkeuring stedenbouwkundig plan: afspraken maken kostenverhaal en vastleggen locatie-eisen												DEC		
Afsluiten anterieure overeenkomst												DEC		
Bestemmingsplanprocedure													Q1/Q2 2023	
Ontwerpfase VO->DO													Q1/Q2 2023	
Communicatie stadbouwmeester en welstand obv VO->DO													Q1/Q2 2023	
Omgevingsvergunning aanvraag													Q3 2023	
Geplande start bouw bij traject zonder bezwaren														Q1 2024

### Opmerkingen

\* Start participatietraject is afhankelijk van de datum waarop de raadsleden geïnformeerd kunnen worden.

\*\* Plan is inclusief ontwerp stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan, woningbouwprogramma, duurzaamheidsambities, inzicht parkeerbehoefte, verkeersstromen en communicatieplan

# Bijlage 1. Stakeholdersanalyse

	1. MEEWETEN	2. MEEPRATEN	3. MEEDENKEN	4. MEEBESLIJSEN	Bijeenkomsten
--	-------------	--------------	--------------	-----------------	---------------

## Initiatiefnemers

1: Geurtsen Machinefabriek					
2: Viersprong Wonen B.V.					

## Bewoners(vereniging) Wijk Voorstad

3: Wijkdeel Burgemeester en Oude Goedstraat buurt					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
4: Wijkdeel Oosterstraat, VVE Appartementen complex Smyrnastraat 92 t/m 162					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
5: Wijkdeel Rode dorp					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
Focusgroep (afvaardiging omwonenden)					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst en Focusgroep bijeenkomsten

## Bedrijven/Scholen/Instellingen(vertegenwoordiging)

6: ISN Deventer Centrum Moskee					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
7: Fit & Fun Sportcentrum					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
8: Speeltuinvereniging en Buurttuin Kindervreugd Deventer					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
9: Basisschool De Kleine Planeet					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
10: Vrije school de kleine Johannes					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
11: Cafetaria Ijsbeertje					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
12: Overige bedrijven in gebied Voorstad					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
Focusgroep (afvaardiging doelgroep omliggende organisaties en instellingen)					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst en Focusgroep bijeenkomsten

		1. MEEWETEN	2. MEEPRATEN	3. MEEDENKEN	4. MEEBESLISSEN	Bijeenkomsten
--	--	-------------	--------------	--------------	-----------------	---------------

### **Gemeente Deventer**

13:	Raadsleden/portefeuillehouder/college					Informerende presentatie voorafgaand aan Participatietraject
14:	Projectteam					Ondersteunend aan het herontwikkelingsproces
15:	Wijkmanager					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
16:	Sociaal Team Voorstad Deventer					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst

### **Experts**

17:	SIED-Stichting Industrieel Erfgoed Deventer					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
18:	Deventer Marketing					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
19:	Adviesraad natuur en milieu Deventer					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
20:	Adviesraad cultuur Deventer					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
21:	Adviesraad monumenten Deventer					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
	Focusgroep (afvaardiging samenwerkingspartners en belangenorganisaties)					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst en Focusgroep bijeenkomsten

### **Belangenorganisaties**

22:	Rentree woningcorporatie					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
23:	Woonbedrijf voor Ieder1					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
24:	Welzijnsorganisatie Raster					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
25:	DEP Deventer Economische Perspectief					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst
	Focusgroep (afvaardiging samenwerkingspartners en belangenorganisaties)					Open-dialoog bijeenkomst, Informatiebijeenkomst en Focusgroep bijeenkomsten

## Bijlage 2. Belangenmatrix

	Doelgroep	kultuur historische waarden	sociale cohesie	bereikbaarheid / mobiliteit	duurzaamheid / groen	parkeren	bouwkennemerken / bouwvolumes	Wat is het belang?	Aandachtspunten en verantwoordelijkheden
<b>Gemeente Deventer</b>									
13	Raadsleden/ portefeuillehouder/college							De raadsleden, portefeuillehouder en college hebben veel kennis van alle ontwikkelingen in Deventer en kunnen ons adviezen geven met betrekking tot de herontwikkeling.	
14	Projectteam							Het projectteam ondersteunt bij het proces van de herontwikkeling.	
15	Wijkmanager							De wijkmanager weet wat er in de wijk speelt en kan een belangrijke verbindende rol spelen in de herontwikkeling.	
16	Sociaal Team Voorstad Deventer							Sociaal Team Voorstad behartigt de belangen van inwoners van de wijk Voorstad. Zij staan voor een leefbare wijk. Als wijkteam helpen ze en bemiddelen ze voor de bewoners.	
<b>Experts</b>									
17	SIED-Stichting Industrieel Erfgoed Deventer							SIED is een stichting die de belangen behartigt van het industrieel erfgoed in Deventer.	
18	Deventer Marketing							Deventer Marketing ondersteunt ons in het proces van de herontwikkeling.	
19	Adviesraad natuur en milieu Deventer							De adviesraad kan ons voorzien van kennis en adviezen over specifieke onderdelen van de herontwikkeling.	
20	Adviesraad cultuur Deventer							De adviesraad kan ons voorzien van kennis en adviezen over specifieke onderdelen van de herontwikkeling.	
21	Adviesraad monumenten Deventer							De adviesraad kan ons voorzien van kennis en adviezen over specifieke onderdelen van de herontwikkeling.	
<b>Belangenorganisaties</b>									
22	Rentree woningcorporatie							De woningcorporatie is eigenaar van veel huurwoningen in de wij die grenzen aan de locatie van herontwikkeling. Samen kunnen we optrekken om het gebied te ontwikkelen.	
23	Woonbedrijf voor leder1							De woningcorporatie kan ons helpen mee te denken in de ontwikkeling van de wijk.	
24	Welzijnsorganisatie Raster							Raster behartigt de belangen van inwoners van de wijk Voorstad. Zij is aanwezig in buurten en bouwt aan relaties en vertrouwen om van daaruit van betekenis te kunnen zijn.	
25	DEP Deventer Economische Perspectief							DEP zet zich in voor de economie in Deventer. Zij zijn door de gemeente Deventer aangesteld om met plannen te komen Deventer vitaler te laten worden.	

Doelgroep	cultuur / historische waarden	sociale cohesie	bereikbaarheid / mobiliteit	duurzaamheid / groen	parkeren	bouwenmerken / bouwvolumes	Wat is het belang?	Aandachtspunten en verantwoordelijkheden
-----------	-------------------------------	-----------------	-----------------------------	----------------------	----------	----------------------------	--------------------	--

#### Initiatiefnemers

1	Geurtsen Machinefabriek						Financiële haalbaarheid herontwikkeling en verplaatsing machine fabriek	
2	Viersprong Wonen B.V.						Ontwikkeling & financiële haalbaarheid herontwikkeling	

#### Bewoners(vereniging) Wijk Voorstad

3	Wijkdeel Burgemeester en Oude Goedstraat buurt						Bewoners krijgen in hun directe woonomgeving te maken met de consequenties van de gekozen herontwikkeling	
4	Wijkdeel Oosterstraat, VVE Appartementen complex Smyrnastraat 92 t/m 162						Bewoners krijgen in hun directe woonomgeving te maken met de consequenties van de gekozen herontwikkeling	
5	Wijkdeel Rode dorp						Bewoners krijgen in hun directe woonomgeving te maken met de consequenties van de gekozen herontwikkeling	

#### Bedrijven/Scholen/Instellingen(vertegenwoordiging)

6	ISN Deventer Centrum Moskee						De Moskee is een centrale plek in de wijk. De Moskee is tegenover de Tapijtfabriek gelegen en krijgt te maken met de consequenties van de herontwikkeling.	
7	Fit & Fun Sportcentrum						Het Sportcentrum Fit & Fun is gevestigd aan de Tapijstraat en is gelegen aan de achterzijde van de fabriekslocatie. Fit&Fun huurt deze locatie van eigenaar Geurtsen.	
8	Speeltuinvereniging en Buurttuin Kindervreugd Deventer						De speeltuin en het buurthuis hebben een centrale plek in de wijk waar veel buurtbewoners komen. Zij kunnen een rol spelen in de herontwikkeling	
9	Basisschool De Kleine Planeet						De Kleine Planeet is gelegen in de wijk en weet wat er in de buurt leeft. Zij zouden een rol kunnen spelen in de herontwikkeling.	
10	Vrije school de kleine Johannes						Vrije school de kleine Johannes is gelegen in de wijk en weet wat er in de buurt leeft. Zij zouden een rol kunnen spelen in de herontwikkeling.	
11	Cafetaria Ijsbeertje						Cafetaria Ijsbeertje is gelegen nabij de Tapijtfabriek gelegen. Hier komen veel buurtbewoners, zij weten wat er leeft in de buurt en kunnen een rol spelen in de herontwikkeling.	
12	Overige bedrijven in gebied Voorstad						De bedrijven in de buurt kunnen bepaalde belangen kenbaar maken die bij hen leeft.	

#### Gemeente Deventer

13	Raadsleden/ portefeuillehouder/college						De raadsleden, portefeuillehouder en college hebben veel kennis van alle ontwikkelingen in Deventer en kunnen ons adviezen geven met betrekking tot de herontwikkeling.	
14	Projectteam						Het projectteam ondersteunt bij het proces van de herontwikkeling.	

## Wonen en ontmoeten in Tapijtfabriek Smyrnastraat

De Tapijtfabriek aan de Smyrnastraat in Deventer wordt een aantrekkelijk gebied met een mix van wonen, werken en ontmoeten, met aandacht voor de historische betekenis van het terrein. JOUW Wonen betreft omwonenden en belanghebbenden bij de ontwikkeling van 'De Tapijtfabriek'. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 februari ambities en doelen vastgesteld waarbinnen het plan moet passen.

Projectwethouder Liesbeth Grijzen: “We geven nu als gemeente inzicht in de speelruimte die JOUW Wonen heeft. We willen inspireren tot het maken van plannen met een meerwaarde voor de stad, wijk én buurt. Met de vastgestelde doelen en ambities kunnen we de plannen toetsen. We hebben ze in goede harmonie opgesteld. Wij zijn blij dat de projectontwikkelaar omwonenden en belanghebbenden en woningcorporaties goed wil betrekken bij het vervolg. Dat vinden we heel belangrijk.”

### Ruimte voor ontmoeting en verbinding

De oorspronkelijke tapijtfabriek uit 1904 heeft een aantal historische onderdelen die behouden blijven. Onder andere de voorgevel, inclusief de markante toegangspoort op de hoek en de puntgevels, worden in het nieuwe plan verweven.

### Mooi woongebied

Henk Wiggers en Marko Hartmann, de toekomstige eigenaren van de locatie aan de Smyrnastraat, zijn blij met de vastgestelde doelen en ambities en met de koopovereenkomst: “De Tapijtfabriek moet een mooi binnenstedelijk woongebied met veel groen worden. We willen een divers aanbod aan woningen voor een brede doelgroep: voor starters, senioren en gezinnen, en van sociale huur tot woningen in het midden- en hogere segment. We gaan ervoor zorgen dat er veel aandacht uitgaat naar het inpassen van groen en duurzame oplossingen.”

### Ontmoetingsplekken en parkeren

Er komen laagbouwoningen en gestapelde woningen. En er komen ontmoetingsplekken, denk aan flexwerkplekken, daghoreca en maatschappelijke functies. In het plan wordt voorzien in de parkeerbehoefte en er wordt ruimte gecreëerd voor een goede leefomgeving.

### Buurt en belanghebbenden betrekken

JOUW Wonen heeft het gerenommeerde architectenbureau “De Architecten Cie” uit Amsterdam in de arm genomen voor het stedenbouwkundig plan en de architectuur. Architecten Pi de Bruijn en Erik Vrieling waren eerder betrokken bij de wederopbouw van de door de vuurwerkramp getroffen wijk Roombeek in Enschede, die nog steeds als hét voorbeeld wordt gezien van geslaagde betrokkenheid van bewoners.

Architect Pi de Bruijn: “Ook voor de Smyrnastraat gaan we goed samenwerken met de buurt en andere belanghebbenden. Via bijeenkomsten willen we met omwonenden en betrokkenen vorm geven aan de nieuwe woonomgeving. Door de toekomstige gebruikers en buurtgenoten mee te laten denken, komen we uiteindelijk met een plan dat goed past bij de buurt en de stad.”

### Machinefabriek Geurtsen

Op het terrein is nu nog Machinefabriek Geurtsen gevestigd. Die heeft het terrein met gebouwen verkocht aan projectontwikkelaar JOUW Wonen. Geurtsen gaat verhuizen naar een plek waar het meer ruimte krijgt en het goed kan doorgroeien. Geurtsen is daarover in gesprek met verschillende aanbieders.

Voor meer informatie kunt u terecht bij:

Gemeente Deventer: Maarten Jan Stuurman 06-23 73 88 85

JOUW Wonen: Henk Wiggers (0541) 570 440, [info@jouwwonen.nl](mailto:info@jouwwonen.nl), [www.jouwwonen.nl](http://www.jouwwonen.nl)

Meer informatie over het project is te vinden op [www.tapijtfabriek-deventer.nl](http://www.tapijtfabriek-deventer.nl).