

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Beleid

Onderwerp:

Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 13-06-2023
Notanummer	: 2023-477
Datum	: 13-06-2023
Programma	: 10a - Economie en internationaal beleid
Portefeuillehouder	: Wethouder Walder,
Bijlage(n)	: 10 ruimtelijk-strategische keuzes inclusief doorkijk uitvoering - v2 (1).pdf, Bijlage 2 - Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer (Juni 2023).pdf, Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer (Juni 2023).pdf

Parafering

27-06-2023: Programmamanager Economie en Internationaal beleid27-06-2023: Wethouder

Agendering

* 28-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 30-06-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

5-07-2023

B & W d.d.: 13-06-2023

Besluit

1. Het rapport 'Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer (2023)' en de bijlage 'Uitwerking in Toekomstbeelden' vast te stellen
2. Het 'Perspectief Ruimte voor werken: de tien ruimtelijk-strategische keuzes en de doorkijk naar uitvoering' in de bijlage vast te stellen
3. Het opstellen van een Omgevingsprogramma Werkmilieus onder de Nieuwe Omgevingswet te onderzoeken
4. De raadsmededeling vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Het collegeprogramma 'Dichtbij, Betrokken en Bevlogen, bestuursakkoord voor 2022-2026' en de routekaarten Wonen en Voorzieningen benadrukken het belang van voldoende ruimte voor bedrijven in Deventer. Het collegeprogramma: 'We laten een onderzoek uitvoeren of de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijfslocaties in de toekomst overeenkomt met het verwachte aanbod. Waar vraag en aanbod niet voldoende aansluiten, nemen we vervolgstappen om te borgen dat er altijd ruimte is voor het doorgroeien van lokale bedrijven.' De routekaart: 'Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor ondernemen door herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen en/of de ontwikkeling van nieuwe locaties in het buitengebied.'

Vorig jaar hebben we Buck Consultants International (BCI) gevraagd ons te helpen

met een perspectief op bestaande en nieuwe ruimte voor werken in Deventer. Hiervoor is in 2022 een intensief proces doorlopen met de gemeente en stakeholders (met name het DEP, het Deventer Economisch Perspectief). Het perspectief beschrijft een integraal en samenhangend beeld voor de ontwikkeling van werklocaties voor de komende jaren (tot 2040). Het doel is een evenwichtige en passende ontwikkeling van de ruimte voor economische activiteiten als belangrijk onderdeel van de bredere ambities van de stad. Daarmee blijft Deventer de woon- én werkstad die het nu ook al is. Op basis van huidige economische structuren, ontwikkelingen in economie en ruimte en lopende planontwikkelingen op de werklocaties zijn door BCI tien ruimtelijk-economische keuzes geadviseerd aan de gemeente Deventer. Deze tien keuzes laten zien dat ruimte voor werk een economie-overstijgend vraagstuk is en in verbinding staat met andere onderwerpen zoals woningbouw, energietransitie, ruimtelijke ontwikkeling. Werken maakt integraal onderdeel uit van het (schaarse) ruimtevraagstuk.

Het Perspectief Ruimte voor Werken (2023, Perspectief RvW) en de bijlage (een uitwerking van toekomstbeelden per Deventer Werklocatie) zijn opgenomen in de bijlagen. Er is ook al gewerkt aan de uitvoering en doorkijk van het rapport. Die is te vinden in de bijlage met de tien ruimtelijk-strategische keuzes uit het rapport inclusief een doorkijk naar uitvoering ervan. Het Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer is op 11 april in het college gepresenteerd door de opsteller van het perspectief, BCI.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het perspectief is een nadere en explicietere verdieping van de huidige kaders zoals de Omgevingsvisie en de vastgestelde routekaarten. De bedoeling is om hiermee een bijdrage te leveren aan de Deventer verstedelijkingsambitie, aan de scenario ontwikkeling voor woningbouw (traject Wonen, Werken en Verjongen, Wonen Ruimte Stad) en aan een Omgevingsvisie 2.0. Het perspectief laat zien dat er samenhang is tussen de bredere ambities van de stad en ruimte voor economie én het laat zien wat er nodig is om die samenhang te behouden en te versterken.

Het Perspectief Ruimte voor Werken constateert zuinig te zijn op bestaande én nieuwe ruimte voor economie, zowel kwalitatief als kwantitatief, en dat Deventer deze ruimte optimaal inzet voor versterking van het lokale bedrijfsleven. Als tweede spoort het perspectief aan het huidige economisch profiel te versterken door aantrekkelijke ruimte te creëren voor bedrijven (van elders) die passen binnen de duurzame maak- en open innovatiestad. Deventer staat op een tweesprong van een nieuw economisch profiel. Met de tien ruimtelijk-strategische keuzes wordt de ruimte voor werken onderdeel van de af te wegen belangen.

Kader

- * Omgevingsvisie 2019.
- * Routekaarten Wonen en Voorzieningen.
- * Collegeprogramma 'Dichtbij, Betrokken en Bevlogen, bestuursakkoord voor 2022-2026'.

Betrokken partijen en participatie

Het Perspectief Ruimte voor Werken is besproken met de partners uit het DEP, het Deventer Economisch Perspectief (te weten MKB Deventer, Parkmanagement, Deventer Kring Werkgevers, Saxion, ROC Aventus). De partners van het DEP onderschrijven het belang van ruimte voor werken en de tien ruimtelijk-strategische keuzes.

Argumenten voor en tegen

1. Het collegeprogramma 'Dichtbij, Betrokken en Bevlogen, bestuursakkoord voor 2022-2026' en de routekaarten Wonen en Voorzieningen benadrukken het belang van voldoende ruimte voor bedrijven in Deventer. Het collegeprogramma geeft opdracht een onderzoek uit te voeren naar de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijfslocaties in de toekomst. Zie de inleiding van dit voorstel voor twee citaten.
2. Het Perspectief Ruimte voor Werken draagt bij aan een optimale en integrale advisering in verschillende (visie)trajecten, zoals een Omgevingsvisie 2.0, De uitwerking van de Routekaart Wonen en Voorzieningen, gebiedsprogramma's en projecten en het innemen van de regionale positie ten aanzien van diverse ontwikkelingen.
3. De groei van de stad in de komende jaren gaat van grote impact zijn op de beschikbare ruimte. De woningbouwambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te vernieuwen gaat meer mogelijkheden geven om voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in de komende jaren op peil te houden. Door te kiezen voor het type groei dat bijdraagt aan het economisch gewenste profiel en aan de verstedelijkingsambitie kan de potentie optimaal worden benut. Hiermee blijft Deventer een aantrekkelijke woon- en werkstad en blijft er voldoende ruimte voor bedrijven.
4. Er zijn maatschappelijke opgaven waar ruimte voor werken en innovatie aan kan bijdragen, zoals een evenwichtige arbeidsmarkt, energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, vergroenen, robotisering, brede welvaart.
5. De tien ruimtelijk-strategische keuzes geven richting aan ruimte voor werk. Met de doorkijk naar uitvoering wordt een beeld gegeven welke vervolgstappen er worden gezet de komende maanden en jaren. De tien keuzes vormen samen een integraal verhaal waarmee ruimte voor werk nu en in de toekomst. De keuzes grijpen ook op elkaar in: bestaande ruimte beter benutten, nieuwe grote en kleinere locaties om ruimte te geven (tevens schuifruimte), keuzes maken welke bedrijven en voorzieningen we wel en niet willen faciliteren, stimuleren innovatie, vernieuwing, ondernemerschap, functiemenging en smaakmakers. De tien keuzes verdienen nadere uitwerking in verschillende processen, onderzoeken en projecten. Denk aan: een Omgevingsprogramma Werkmilieus, de zoektocht naar een nieuw Deventer bedrijventerrein, een kleinschalige werklocatie in Bathmen, een kantorenmarktstrategie en een Kennis- en Innovatieagenda en een haven met duurzame economie als speerpunt. De tien keuzes luiden:
 1. Breng versnelling aan in het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen;
 2. Zoek naar ruimte voor een nieuw MKB-bedrijventerrein;
 3. Wees terughoudend met het aantrekken nieuwe grote logistieke bedrijfsvestigingen;
 4. Bied maatwerk in de dorpen en kernen als het gaat over lokale bedrijvigheid;
 5. Creëer ademruimte voor de binnenstad als huiskamer van de stad;
 6. Kies voor een concentratiestrategie van de kantorenmarkt;
 7. Bouw verder aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen;
 8. Investeer in de circulaire potentie van het havengebied;
 9. Kom tot een realistische functiemix in de gemengde woon-werkgebieden;
 10. Behoud altijd ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven.
6. De nieuwe Omgevingswet (datum van inwerkingtreding 1 januari 2024) biedt de mogelijkheid omgevingsprogramma's op te stellen. Een omgevingsprogramma Werkmilieus kan de verschillende werklocaties en -milieus integraler in kaart brengen en verbinden aan andere opgaven (energietransitie, gemengde woon-werkmilieus, herstructurering, etc.). De bijlage met uitwerking in

Toekomstbeelden, die her en der wat scheidt en richting mist, kan daarin verder uitgewerkt worden.

7. Met de raadsmededeling informeren we de raad over de noodzaak van samenhang tussen de bredere ambities van de stad en ruimte voor de economie en welke ruimtelijk-economische keuzes daarbij horen.

Financiële consequenties en dekking

In de doorkijk naar uitvoering worden de vervolgstappen van de tien ruimtelijk-strategische keuzes toegelicht. De uitvoering van het Perspectief Ruimte voor Werken valt voor een groot deel binnen de Uitvoeringsagenda Economie en de bijbehorende programmabegroting en formatie. Daar waar dat niet het geval is, is steeds afzonderlijke besluitvorming van het college in voorbereiding waarin nadere afweging van belangen, kosten en baten in beeld komen.

Openbaarmaking en communicatie

Het Perspectief Ruimte voor Werken is besproken met het DEP. Verder heeft er nog geen participatie plaatsgevonden. Zoals de doorkijk naar uitvoering laat zien is het perspectief bedoeld om een bouwsteen te leveren voor integrale uitvoering en beleidsdocumenten. In die processen of documenten vindt nadere participatie van belanghebbenden plaats. Er is een persbericht opgesteld.

Bij elk nieuw beleid of de actualisatie van bestaand beleid staan we bewust stil bij participatie en op welke wijze we inwoners en andere partijen betrekken. In de college- en raadsvoorstellen waarin het Perspectief Ruimte voor Werken nader wordt uitgewerkt wordt steeds een participatieparagraaf opgenomen.

Aanpak en uitvoering

Zie bijlage met tien ruimtelijk-strategische keuzes en doorkijk naar uitvoering.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer		
Nummer	2023-477	Portefeuillehouder	Wethouder Walder,
Team	DEV-BLD	Datum	13-06-2023

Inleiding

Het college heeft een Perspectief opgesteld voor Ruimte voor Werken in Deventer (hierna: Perspectief RVW). Aanleiding daarvoor is onder meer het collegeprogramma 'Dichtbij, Betrokken en Bevlogen, bestuursakkoord voor 2022-2026' en de routekaarten Wonen en Voorzieningen die beiden het belang benadrukken van voldoende ruimte voor bedrijven in Deventer.

De routekaart: Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor ondernemen door herstructurering en intensivering van bestaande bedrijventerreinen en/of de ontwikkeling van nieuwe locaties in het buitengebied.

Het collegeprogramma: We laten een onderzoek uitvoeren of de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijfslocaties in de toekomst overeenkomt met het verwachte aanbod. Waar vraag en aanbod niet voldoende aansluiten, nemen we vervolgstappen om te borgen dat er altijd ruimte is voor het doorgroeien van lokale bedrijven.

Kader

- * Omgevingsvisie 2019.
- * Routekaarten Wonen en Voorzieningen.
- * Collegeprogramma 'Dichtbij, Betrokken en Bevlogen, bestuursakkoord voor 2022-2026'.

Kern van de boodschap

Samen met Buck Consultants International (BCI) is er een perspectief op bestaande en nieuwe ruimte voor werken in Deventer gemaakt (Perspectief RVW). Hiervoor is in 2022 een intensief proces doorlopen met de gemeente en stakeholders (met name het DEP, het Deventer Economisch Perspectief). Het perspectief beschrijft een integraal en samenhangend beeld voor de ontwikkeling van werklocaties voor de komende jaren (tot 2040). Het doel is een evenwichtige en passende ontwikkeling van de ruimte voor economische activiteiten en de Deventer bedrijven als belangrijk onderdeel van de bredere ambities van de stad. Daarmee blijft Deventer de woon- én werkstad die het nu ook al is. Op basis van huidige economische structuren, ontwikkelingen in economie en ruimte en lopende planontwikkelingen op de werklocaties zijn door BCI tien ruimtelijk-economische keuzes geadviseerd aan de gemeente Deventer. Deze tien keuzes laten zien dat ruimte voor werk een economie-overstijgend vraagstuk is en in verbinding staat met andere onderwerpen zoals woningbouw, energietransitie, ruimtelijke ontwikkeling. Werken maakt integraal onderdeel uit van het (schaarse) ruimte vraagstuk. Op basis van de tien ruimtelijk-strategische keuzes is een doorkijk naar uitvoering opgesteld (zie bijlagen). Het college gaat deze tien keuzes de komende tijd verder uitwerken. Het Perspectief Ruimte voor Werken (2023, Perspectief RVW) en de bijlage (een uitwerking van toekomstbeelden per Deventer Werklocatie) zijn opgenomen in de bijlagen.

Nadere toelichting

Het Perspectief geeft een nadere en explicietere verdieping van de huidige kaders zoals de Omgevingsvisie en de vastgestelde routekaarten. Het perspectief draagt bij aan een optimale en integrale advisering in verschillende (visie)trajecten, zoals de Deventer verstedelijkingsambitie, aan de scenario ontwikkeling voor woningbouw (Routekaarten traject Wonen, Werken en Verjongen, Wonen Ruimte Stad), gebiedsprogramma's zoals ROTO en De Kien, aan een Omgevingsvisie 2.0 en aan het innemen van de regionale positie ten aanzien van diverse ontwikkelingen. Het perspectief laat zien dat er samenhang is tussen de bredere ambities van de stad en ruimte voor economie én het laat zien wat er nodig is om die samenhang te behouden en te versterken.

Het Perspectief Ruimte voor Werken constateert zuinig te zijn op bestaande én nieuwe ruimte voor economie, zowel kwalitatief als kwantitatief, en dat Deventer deze ruimte optimaal inzet voor versterking van het lokale bedrijfsleven. Als tweede spoort het perspectief aan het huidige economisch profiel te versterken door aantrekkelijke ruimte te creëren voor bedrijven (van elders) die passen binnen de duurzame maak- en open innovatiestad. Deventer staat op een tweesprong van een nieuw economisch profiel. Met de tien ruimtelijk-strategische keuzes wordt de ruimte voor werken onderdeel van de af te wegen belangen. De groei van de stad in de komende jaren gaat van grote impact zijn op de beschikbare ruimte. De woningbouwambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te vernieuwen gaat meer mogelijkheden geven om voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in de komende jaren op peil te houden. Door te kiezen voor het type groei dat bijdraagt aan het economisch gewenste profiel en aan de verstedelijkingsambitie kan de potentie optimaal worden benut. Hiermee blijft Deventer een aantrekkelijke woon- en werkstad en blijft er voldoende ruimte voor bedrijven.

Het perspectief benoemt de maatschappelijke opgaven waar ruimte voor werken en innovatie aan kan bijdragen, zoals een evenwichtige arbeidsmarkt, energietransitie, circulaire economie, klimaatadaptatie, vergroenen, robotisering, brede welvaart. Ruimte voor werken is daarmee een economie-overstijgend vraagstuk dat ook andere beleidsonderwerpen raakt. De tien keuzes luiden:

1. Breng versnelling aan in het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen;
2. Zoek naar ruimte voor een nieuw MKB-bedrijventerrein;
3. Wees terughoudend met het aantrekken nieuwe grote logistieke bedrijfsvestigingen;
4. Bied maatwerk in de dorpen en kernen als het gaat over lokale bedrijvigheid;
5. Creëer ademruimte voor de binnenstad als huiskamer van de stad;
6. Kies voor een concentratiestrategie van de kantorenmarkt;
7. Bouw verder aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen;
8. Investeer in de circulaire potentie van het havengebied;
9. Kom tot een realistische functiemix in de gemengde woon-werkgebieden;
10. Behoud altijd ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven.

De tien ruimtelijk-strategische keuzes geven richting aan ruimte voor werk. Er is er gewerkt aan een doorkijk naar uitvoering met vervolgstappen voor de komende maanden en jaren (zie bijlagen). De uitvoering van het Perspectief RvW valt voor een groot deel binnen de Uitvoeringsagenda Economie en de bijbehorende programmabegroting en formatie. Daar waar dat niet het geval is, is er steeds afzonderlijke besluitvorming waarin nadere afweging van belangen, kosten en baten in beeld komen. De raad heeft dan een rol in visievorming (Omgevingsvisie,

Omgevingsprogramma en Omgevingsplan), de inzet van budgetten en de ruimtelijke keuzes die gemaakt moeten worden.

Perspectief Ruimte voor werken: de tien ruimtelijk-strategische keuzes en de doorkijk naar uitvoering

Versie 27 juni 2023

Leeswijzer:

Per ruimtelijk-strategische keuze is in het witte vlak een nadere toelichting uit het Perspectief RvW opgenomen. Daaronder staat (genummerd) een doorkijk naar uitvoering in acties en beleidsdocumenten. Deze uitvoering valt voor een groot deel binnen de Uitvoeringsagenda Economie en de bijbehorende programmabegroting en formatie. Daar waar dat niet het geval is, is steeds afzonderlijke besluitvorming van het college in voorbereiding waarin nadere afweging van belangen, kosten en baten in beeld komen.

Deventer is zuinig op bestaande én nieuwe ruimte voor economie, zowel kwantitatief als kwalitatief, en zet deze ruimte optimaal in voor versterking van het lokale bedrijfsleven

1	Breng versnelling aan in het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen	<u>Toelichting uit Perspectief RvW:</u> Prioriteit ligt op de aangewezen kansenzones, die in samenwerking met grond- en vastgoedeigenaren en het DEP worden opgepakt. Zoek koppelkansen met vraagstukken t.a.v. energie, openbare ruimte, veiligheid etc.
<p>1.1 DEP/TBBT (Deventer Economisch Perspectief) verkent aan de hand van verschillende scenario's een langjarige strategie voor herstructurering van de bestaande Deventer bedrijventerreinen en het daarvoor benodigde investeringsbudget (<i>product 2023: collegevoorstel met ambitieniveau herstructurering, organisatievorm en middelen</i>).</p> <p>1.2 Werk de gebiedsprofielen (bijlage bij Perspectief Ruimte voor Werken) uit in een Omgevingsprogramma Werkmilieus om richting te geven aan de gewenste ontwikkelrichting van die gebieden (<i>product 2023/2024: Omgevingsprogramma Werkmilieus</i>).</p> <p>1.3 Onderzoek efficiënter gebruik van bestaande ruimte voor verdichten zoals meerlaags bouwen op bedrijventerreinen (<i>product 2024: input regels Omgevingsplannen</i>).</p> <p>1.4 Onderzoek welke functies op bedrijventerreinen een gewenste aanvulling kunnen zijn voor een aantrekkelijk bedrijventerrein, zonder daarbij het primaat van de werkfunctie te verminderen (<i>product 2023/2024: Omgevingsprogramma Werkmilieus</i>).</p> <p>1.5 Onderzoek welke functies of bedrijven op de verschillende bedrijventerreinen ongewenst zijn gezien de gebiedsprofielen genoemd onder 1.3 (denk aan horeca, storages, autobedrijven, etc. <i>Product 2023/2024: Omgevingsprogramma Werkmilieus</i>).</p>		
2	Zoek naar ruimte voor een nieuw MKB-bedrijventerrein	<u>Toelichting uit Perspectief RvW:</u> De vraag is groter dan het beschikbare aanbod. Faciliteer vooral het (middel)grote MKB en pas kleine bedrijven zoveel mogelijk in op de bestaande terreinen.
<p>2.1. Start een locatie-onderzoek naar potentiële gebieden op Deventer grondgebied voor nieuwe werklocatie(s) voor lokaal gebonden bedrijven (zowel MKB als grote bedrijven) door een programma van eisen op te stellen (<i>product 2023: collegevoorstel programma van eisen</i>).</p> <p>2.2. Betrek dit bij de integrale afweging van de aanwezige ruimteclaims zoals voor wonen en de energietransitie. Breng dit onder bij De Visie Platteland en het plan van aanpak van de uitwerking van de denkrichtingen over de groei en doorontwikkeling van Deventer (scenario's Groene Woonstad, IJssel door de stad en Stads Deventer) (<i>product 2023/2024: plan van aanpak routekaart wonen Ruimte Stad</i>).</p> <p>2.3. Laat dit landen in de Omgevingsvisie 2.0 (<i>Product 2024: Omgevingsvisie 2.0</i>).</p> <p>2.4. Zet het gesprek met de Regio Stedendriehoek voort hoe we de regio aantrekkelijk maken als overloopgebied van de Randstad voor bedrijven en human capital (<i>Product</i></p>		

2023/2024: Bestuurlijk en ambtelijk gesprek op grond van Uitvoeringsagenda 2023-2030 Regio Stedendriehoek; Product 2023: Programmeringsafspraken regio Stedendriehoek).

3

Wees terughoudend met het aantrekken nieuwe grote logistieke bedrijfsvestigingen

Toelichting uit Perspectief RvW:

Deventer heeft verantwoordelijkheid met het A1 Bedrijvenpark genomen. Als de regio de sector wil faciliteren, dan komen andere gemeenten in aanmerking. Op Kloosterlanden kunnen door herontwikkeling mogelijk nog grotere kavels vrijgespeeld worden.

- 3.1. Betrek dit uitgangspunt bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie 2.0 (*product 2024: Omgevingsvisie*).
- 3.2. Ontwikkel een afwegingskader voor (her)uitgifte van kavels op bedrijventerreinen, waarbij aspecten als regionale gebondenheid, maatschappelijke en economische meerwaarde en zorgvuldig ruimtegebruik en goede inpassing in de omgeving een rol kunnen spelen (*Product 2024: Omgevingsprogramma Werkmilieus*).
- 3.3. Verken met de Regio Stedendriehoek hoe gezamenlijk het beste tegemoet kan worden gekomen aan de behoefte aan ruimte voor grootschalige (logistieke) bedrijfsvestigingen in de regio, met name waar het gaat om de behoefte van buiten de regio (*Product 2024: Bestuurlijk gesprek op grond van Uitvoeringsagenda 2023-2030 Regio Stedendriehoek*).

4

Bied maatwerk in de dorpen en kernen als het gaat over lokale bedrijvigheid

Toelichting uit Perspectief RvW:

Kernen Bathmen en Lettele willen groeien en daarvoor is maatwerk vereist. Dat kan bijv. gaan om een beperkte uitbreiding van ruimte voor lokale bedrijven.

- 4.1. Inventariseer samen met de ondernemersnetwerken de behoefte aan ruimte voor werken in de dorpen en de kernen. Start met Bathmen.
- 4.2. Het College van B&W hanteert het uitgangspunt dat de gemeente initiatieven van grondeigenaren of ontwikkelaars in de dorpen en kernen in principe faciliteert en lokale ondernemers in contact brengt met die initiatiefnemers. Dat geldt voor initiatieven in lijn met de Omgevingsvisie en een dorpsvisie, maar in beginsel ook voor initiatieven op andere locaties. Het college kiest niet voor een actieve rol in de ontwikkeling van een bedrijventerrein (*product 2023: uitspraak college om meer ruimte te geven aan lokale initiatieven*).

5

Creëer ademruimte voor de binnenstad als huiskamer van de stad

Toelichting uit Perspectief RvW:

De binnenstad groeit mee met de stad en dat vraagt om ruimte. Centrumschil met daarbinnen de (beoogde) gemengde woon-werkmilieus is daar de juiste plek voor.

- 5.1. Inventariseer de gewenste functiemix/spreiding in de Centrumschil en Binnenstad (*Product 2023: Transformatieopgave Binnenstad ogv De Agenda Binnenstad 2.0*).
- 5.2. Benut de ruimte in de Centrumschil en De Kien voor opgaven die de binnenstad niet kan accommoderen, zoals parkeren, stadsdistributie, klimaatadaptatie, vergroening, etc (*product 2023: gebiedsprogramma Centrumschil en De Kien*).
- 5.3. Betrek dit (uitgangspunt) bij de ontwikkeling van het gebiedsprogramma Centrumschil en laat het landen in de Omgevingsvisie (*Product 2023 en 2024: Gebiedsprogramma Centrumschil, Omgevingsvisie 2.0 en Omgevingsprogramma Werkmilieus*).

6	Kies voor een concentratiestrategie van de kantorenmarkt	<p><u>Toelichting uit Perspectief RvW:</u> Zet in op de beste plekken. Naast De Kien en binnenstad, zijn dat Zutphensweg en Hanzepark. Overweeg voor die laatste twee ook andere functies toe te staan die de kwaliteit voor gebruikers kunnen vergroten.</p>
<p>6.1. Stel een nieuwe kantorenstrategie op met een kwantitatief én kwalitatief toekomstbeeld voor de kantorenlocaties. (<i>Product 2023: collegevoorstel Strategie voor de kantorenmarkt Deventer</i>).</p> <p>6.2. Geef voorrang aan richtinggevende uitspraken over kantoren/functiemenging in De Kien en ROTO om dar lopende trajecten aan te scherpen. (<i>Product 2023: discussiememo college met richtinggevende uitspraken kantoren in De Kien</i>).</p> <p>6.3. Betrek dit bij de uitwerking van gebiedsontwikkelingen in de komende jaren en laat het landen in de Omgevingsvisie (<i>product 2024: Omgevingsvisie 2.0 en Programma Werkmilieus</i>).</p> <p>6.4. Ontwikkel een concentratiebeleid en een samenhangend transformatiebeleid voor locaties die minder geschikt zijn voor kantoren (<i>product 2024: Omgevingsvisie en Programma Werkmilieus</i>).</p>		
<p>Deventer versterkt het huidige economisch profiel door aantrekkelijke ruimte te creëren voor bedrijven die goed passen binnen de duurzame maak- en open innovatiestad</p>		
7	Bouw verder aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen	<p><u>Toelichting uit Perspectief RvW:</u> De Kien Stadscampus heeft alles om door te kunnen ontwikkelen tot een innovatiedistrict met een bovenregionale kennispositie. Ingezet moet worden op een regionale Kennis- en Innovatie Agenda (KIA) en verbindingen met andere complementaire werkmilieus in Deventer, waaronder S-Park en het Gasfabriekterrein.</p>
<p>7.1. Stel samen met de partners een gebiedsprofiel op voor de verdere ontwikkeling van een samenhangend innovatiemilieu langs de Kennisas (<i>product 2023: gebiedsprofiel Kennisas oa ten behoeve van het Omgevingsprogramma Werkmilieus</i>).</p> <p>7.2. Maak samen met de (regionale) economische partners een Kennis-, innovatie- en ontwikkelagenda (<i>product 2024: Kennis- en Innovatie Agenda</i>). Onderzoek daarin ook demogelijkheden die de gemeente heeft om als 'launching customer' eigen inkoopkracht in te zetten voor de ontwikkeling en toepassing van innovaties voor maatschappelijke uitdagingen.</p> <p>7.3. Werk het economische DNA, zoals beschreven in het rapport, samen met de economische partners uit naar een economische identiteit en onderscheidend profiel. Stem dit af op de beschrijving van de identiteit van Deventer bij de uitwerking van Deventer 2040 (<i>product 2023: werkdocument Economisch DNA/Profiel van Deventer tbv diverse beleidstrajecten en -documenten</i>).</p>		
8	Investeer in de circulaire potentie van het havengebied	<p><u>Toelichting uit Perspectief RvW:</u> Investeren gaat om het sturen op het beter benutten van de kwaliteit van het gebied (kadegebruik, hinderzone). Ook in de 'next economy' zijn havengebieden van onschatbare waarde, bijvoorbeeld met circulaire ketens.</p>
<p>8.1. Kies ervoor te investeren in de potentie van het havengebied voor (grootschalige) water- en havengebonden activiteiten om daarmee een bijdrage te leveren aan duurzame economie (oa circulaire economie), het functioneren als haven en aan transport over water.</p>		

		<p>8.2. Zorg voor een toekomstbestendige haven (sluis, bruggen, kades, oevers en vaargeul), zorg voor een goede bereikbaarheid van de haven nu en in de toekomst (irt laagwater IJssel) en zorg voor een goede duurzame organisatie en havenmanagement. Zet het gemeentelijk instrumentarium in om gebruik van de havenkavels ten behoeve van water- en havengebonden functies te bevorderen.</p> <p>8.3. Creëer duurzaam consistent beleid dat ondernemers aan de haven comfort biedt om te investeren (o.a. duidelijkheid in behoud zware milieu categorieën, functiemenging met werken/wonen op haveniland).</p> <p>8.4. Stel hiervoor een uitvoeringsagenda 2024 op waarbij wordt aangesloten op de Ambitie beroepshaven 2030 Port of Deventer en de toekomstverkenning Prins Bernhardsluis (<i>Product 2024: Uitvoeringsagenda Haven 2024</i>).</p>
<p>9</p>	<p>Kom tot een realistische functiemix in de gemengde woon-werkgebieden</p>	<p><u>Toelichting uit Perspectief RvW:</u> In Deventer is voldoende marktbasis voor gemengde woon-werkmilieus, maar dan moeten de programma's voor ROTO-kwartier, Havenkwartier en Bergweide III elkaar niet in de weg zitten (qua doelgroepen en fasering in de tijd). Ook moeten de programma's niet te veel 'wonen' uitstralen. Betaalbaarheid (voor bedrijven) en functionaliteit moeten goed geborgd worden.</p>
		<p>9.1. Maak een omgevingsprogramma Voorzieningen met een integrale visie op de spreiding van commerciële en niet commerciële voorzieningen over de stad (<i>producten 2024: (Bijdragen aan) Omgevingsprogramma's Voorzieningen en Werkmilieus</i>).</p> <p>9.2. Ontwikkel op basis van de gebiedsprofielen een realistische en complementaire functiemix (met hanteerbare bandbreedtes) voor de woon/werklocaties in Deventer en laat deze landen in de instrumenten van de Omgevingswet (<i>producten 2024: (Bijdragen aan) Omgevingsprogramma's Voorzieningen en Werkmilieus</i>).</p> <p>9.3. Onderzoek de randvoorwaarden voor ruimte voor werken en de gevolgen van woningbouw voor bestemde en vergunde milieucategorieën op omliggende bedrijventerreinen (<i>product 2023: onderzoek naar gevolgen voor milieucategorieën als onderdeel van Wonen, Werken en Voorzieningen</i>).</p> <p>9.4. Stel hoge eisen aan ruimtelijke kwaliteit en dwing innovatieve gebouw- en gebiedsconcepten af (<i>producten 2024: Omgevingsprogramma's Voorzieningen en Werkmilieus</i>).</p>
<p>10</p>	<p>Behoud altijd ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven</p>	<p><u>Toelichting uit Perspectief RvW:</u> Geschikte ruimte zal (soms tijdelijk) gevonden moeten in micromilieus. Dat kan zijn in gemengde werkwoongebieden, de binnenstad, transformatiegebieden, maar ook binnen de innovatie omgevingen.</p>
		<p>10.1. Onderzoek de mogelijkheden om bij ontwikkel- en handelingsperspectieven voor gebiedsontwikkelingen actief te zoeken naar ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven/ondernemers. Bijvoorbeeld door een percentuele verplichting op te nemen (<i>producten 2023 en 2024: Transformatieopgave Binnenstad, Omgevingsprogramma Voorzieningen, Bijdragen aan Atelierbeleid (programma Cultuur)</i>).</p>



Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer

Bijlage 2: Uitwerking Toekomstbeelden



Werklocaties Deventer

- 1 Binnenstad
- 2 De Kien / Stadscampus
- 3 Bergweide III
- 4 Roto-kwartier
- 5 Havenkwartier
- 6 Zutphenseweg
- 7 Hanzepark
- 8 Bergweide V
- 9 Gasfabriekterrein
- 10 S/Park / Nouryon
- 11 De Weteringen
- 12 Kloosterlanden
- 13 Bergweide IV (incl. Kluwerlocatie)
- 14 A1 Bedrijvenpark
- 15 Deventer Ziekenhuis e.o.

Kenmerken van typen werklocaties



Centrumomgeving

- Grote verscheidenheid aan functies
- Aantrekkingskracht bezoekers/bedrijven
- Veel dynamiek en interactie
- Uitstekende OV-ontsluiting
- Nadruk op langzaam verkeer



Gemengde woon-werkwijk

- Menging van wonen en werken
- Veel kleine en niet-hinderlijke bedrijven
- Ondersteunende voorzieningen
- Hoge verblijfskwaliteit
- Nadruk op langzaam verkeer



Zakelijke kantooromgeving

- Hoge representativiteit en hoogbouw
- Uitstekende ontsluiting auto en/of OV
- Centraal of strategisch gelegen
- Ook grote(re) kantoorachtige bedrijven
- Sprake van functiemening, soms wonen



Innovatie omgeving

- Variatie in milieucategorieën (2-4)
- Kleine tot middelgrote verkaveling
- Goede ontsluiting per auto en OV
- Vaak clustering rondom kennisdrager
- R&D-bedrijven (kantoor/lab/werkruimte)



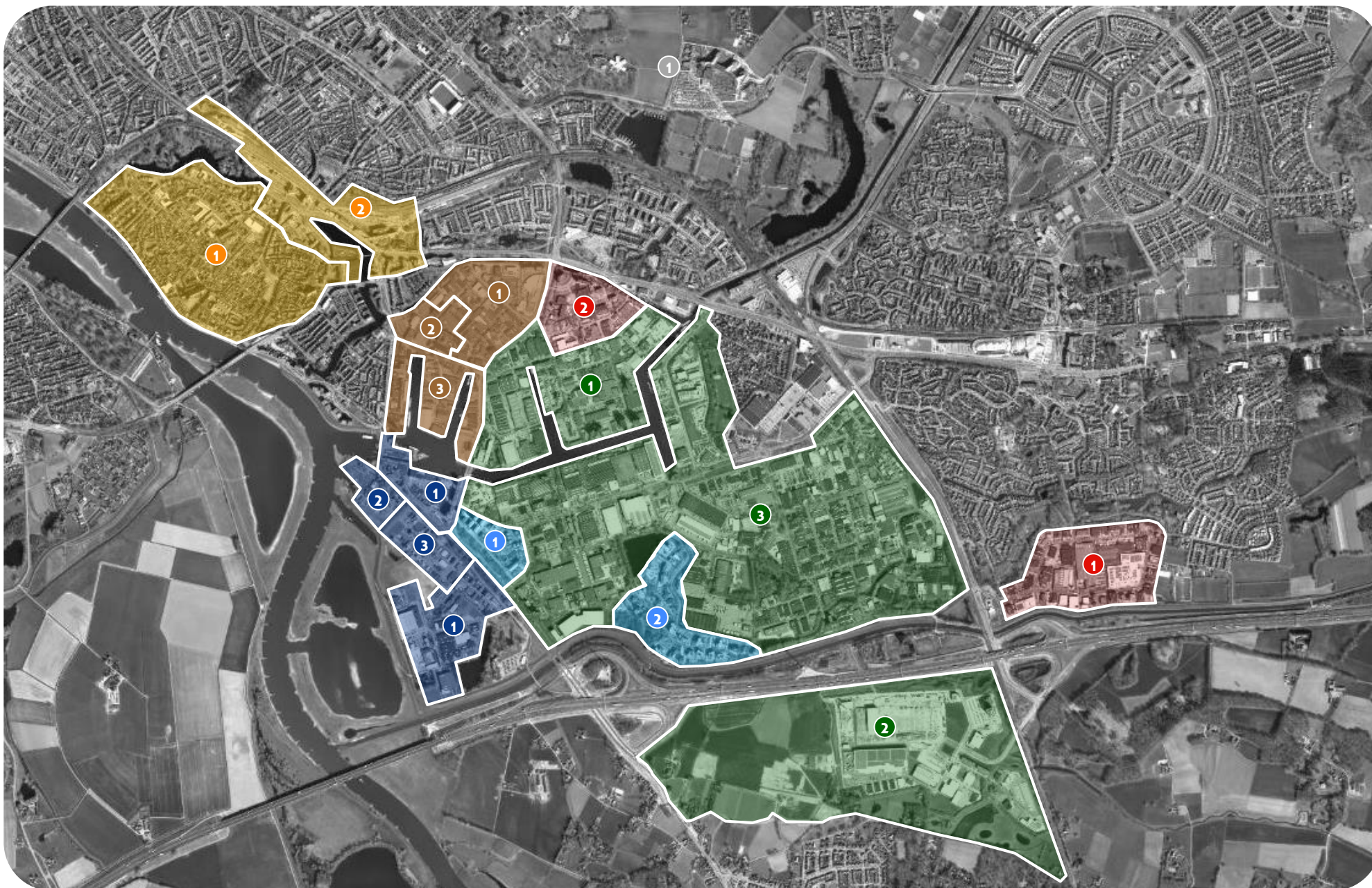
Gemengd bedrijvenpark

- Variatie in milieucategorieën (2-4)
- Kleine tot middelgrote verkaveling
- Goede ontsluiting, vooral voor auto
- Perifeer of centraal gelegen
- Mix van MKB en kleine bedrijfsunits



Functionele bedrijfsomgeving

- Hoge(re) milieucategorieën (3-6)
- Grootschalige verkaveling
- Goede (multimodale) bereikbaarheid
- Perifeer gelegen
- Veel industriële en logistieke bedrijven



A Centrumomgeving

- 1 Binnenstad
- 2 De Kien / Stads-campus

B Gemengde woon-werkwijk

- 1 Bergweide III
- 2 Roto-kwartier
- 3 Havenkwartier

C Zakelijke kantooromgeving

- 1 Zutphenseweg
- 2 Hanzepark

D Innovatie omgeving

- 1 Bergweide V
- 2 Gasfabriekterrein
- 3 S/Park / Nouryon

E Gemengd bedrijventpark

- 1 De Weteringen
- 2 Kluwerlocatie

F Functionele bedrijfsomgeving

- 1 Bergweide IV (incl. Kluwerlocatie)
- 2 A1 Bedrijventpark
- 3 Kloosterlanden

Overig (niet ingetekend op kaart)

- 1 Deventer Ziekenhuis e.o.

Gewenst toekomstbeeld

De historische binnenstad van Deventer is een belangrijk economisch brandpunt van de stad met betekenis voor de regio. Het kenmerkt zich door een hoge mate van functiemenging met ruimte voor winkelen, uitgaan, wonen, werken, ontspanning en cultuur.

Net als in veel andere binnensteden in Nederland krijgt de Deventer binnenstad een hernieuwde economische betekenis met een afname van het winkelvloeroppervlak. De toekomstbestendigheid van het winkelgebied heeft alles te maken met de mate waarin het lukt om aan te passen aan het veranderende consumentengedrag, waarbij consumenten blijvend meer online kopen, er een afname is van het winkelbezoek en het horecagebruik andere vormen aanneemt.

In toenemende mate worden naast wonen (lichte groei inwoners) ook andere typen (economische) functies aangetrokken, zoals kleinschalige bedrijvigheid, zakelijke diensten, ICT-startups en ondersteunende diensten. Er is een ontwikkeling in gang gezet van een koop- naar een ontmoetingscentrum, een huiskamerfunctie voor de inwoners van Deventer. De ambitie is uitgesproken om de economische vitaliteit en aantrekkingskracht te vergroten, waarbij sprake is van een gezonde balans tussen verschillende functies. In de strijd om de beperkte ruimte (compacte binnenstad) vraagt dat om innovatieve en multifunctionele oplossingen.

Om ook in de toekomst de werkfuncties vast te kunnen houden is het van belang om deze plekken aan te wijzen. Dat zou dan primair moeten gaan om de kleinschalige bedrijfsvormen (kantoor en bedrijfsmatig). De vestiging van grotere kantoren wordt niet meer gestimuleerd in de binnenstad om op die manier voldoende marktdruk te creëren op De Kien Stadscampus.

De binnenstad is en blijft een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor kleinschalige bedrijven die waarde hechten aan goed openbaar vervoer, een hoog voorzieningenniveau, aantrekkelijke openbare ruimte en veel ruimte voor ontmoeting. Dit type werkmilieu is uniek in Deventer en zal aantrekkelijk blijven voor uiteenlopende typen bedrijven en organisaties. De kwaliteiten van de binnenstad stralen ook uit naar omliggende werkgebieden, zoals De Kien Stadscampus, ROTO-kwartier, Havenkwartier. Een belangrijke opgave is het versterken en aantrekkelijk maken van de corridors/verbindingen van en naar de binnenstad, met name voor langzaam verkeer.



Gewenst toekomstbeeld

De Kien Stads-campus omvat het stationsgebied van Deventer en vormt de toegang tot de historische binnenstad en ligt bovendien aan het begin van de Kennisas van Deventer. Door deze optimale ligging met aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer is het aantrekkelijk om te werken en te wonen. Het is belangrijk om te benadrukken dat De Kien geen wetenschappelijke campus wordt waar fundamenteel onderzoek wordt gedaan, maar een plek waar kennis van ICT en technici talent tastbaar en toepasbaar wordt.

De Kien Stads-campus groeit uit tot een volwassen innovatiedistrict met aantrekkelijke ruimte voor werken, wonen, leren en ontspannen voor de young professional. Het gebied ontwikkelt geleidelijk een bovenregionale kennispositie en biedt een hoogwaardig vestigingsmilieu voor de 'kennis- en informatie-industrie'. Het gebied ontwikkelt daarmee een magneetwerking op bedrijven in IT-, (civiele) techniek, researchgerichte adviesbureaus. De twee al aanwezige onderwijsvoorzieningen (Saxion / ROC Aventus) dragen daar ook aan bij. Het onderscheidende economische profiel wordt in de komende jaren samen met de betrokken partners verder uitgebouwd en versterkt.

In het Ontwikkelperspectief 1.0 van de gemeente Deventer voor De Kien Stads-campus (juni 2021) zijn de gezamenlijke ruimtelijke en economische ambities geformuleerd en wordt een perspectief geschetst voor de ontwikkeling van de fysieke campus. De grootste kansen voor de Kien worden gezien in een aantal specifieke economische activiteiten: ICT en datamanagement, new technology (innovatie), enabling technologies (ondersteunend) en knowledge management (verankeren). Het is de verwachting op basis van alle plannen dat er uiteindelijk 15.000 mensen op de campus werken en leren

De uitstekende OV-bereikbaarheid in combinatie met een aantrekkelijke functiegemengde omgeving maakt het een aantrekkelijke omgeving voor uiteenlopende kantoorgebruikers. Er zal een groeiende vraag zijn naar kantoren in het gebied. Het transformeren van kantoorpanden naar wonen, zonder dat daar nieuwe kantoorruimte elders in het gebied voor in de plaatst komt, is ongewenst. De kantoorgebruikers die niet goed aansluiten op het beoogde profiel zouden naar waar mogelijk naar alternatieve locaties in de stad begeleid moeten worden, zoals ROTO-kwartier of Hanzepark.

Voor een duurzame ontwikkeling van het werkgebied met een gezonde mix van functies is het van belang om het nog beter te verbinden met interessante plekken in de direct omgeving. Dat geldt uiteraard voor de binnenstad waar sprake is van een bruisende omgeving, maar ook voor ROTO en Havenkwartier waar andere typen economische activiteiten plaats moeten gaan krijgen.



Gewenst toekomstbeeld

Bergweide III (excl. ROTO) is een bedrijventerrein (16,5 hectare bruto) met overwegend kleinschalige kavels en ligt dicht tegen het centrum aan van Deventer. De kwaliteit van het vestigingsklimaat staat - met name in het middengebied - onder druk door veroudering van vastgoed en verloedering van de openbare ruimte. Ook is er sprake van een hoge parkeerdruk en gebruik van de openbare weg voor economische activiteiten. Het is kortom een weinig inspirerende werkomgeving met een lage verblijfskwaliteit.

Het is duidelijk dat nieuwe impulsen in het gebied noodzakelijk zijn, maar de gewenste ontwikkelrichting van Bergweide III is nog niet in beton gegoten. In het toekomstbeeld 2030 op de Deventer bedrijventerreinen (TBBTD) wordt Bergweide III geprofileerd als een multifunctionele werkwijk met ruimte voor ondernemen, werken, wonen en voorzieningen. Het zwaartepunt ligt daarbij - sterker dan in het ROTO-kwartier - op werken, omdat het gebied fungeert als een bufferzone tussen de haven- en bedrijventerreinen en woongebieden.

De kansrijke doelgroepen die voor het gebied zijn geformuleerd zijn (jonge) ondernemers en startups in de nieuwe economie gericht op duurzaamheid en energietransitie, circulaire economie, smart industry en smart logistics en e-commerce. Dit productieve economische karakter (of makersdistrict) sluit goed aan bij de verwachte marktvrage vanuit het MKB naar kleinschalige bedrijfsruimten. Het creëren van extra plaanbod voor kantoren is onverstandig, zodat voldoende marktdruk behouden kan worden op andere locaties met een betere kantorenpropositie.

De grond- en vastgoedeigenaren zullen met de gemeente moeten gaan toewerken naar een integrale gebiedsgerichte aanpak, die leidt tot herontwikkeling en verduurzaming primair het middengebied rondom de Kamperstraat, Groningerstraat, Nijmegenstraat en het oostelijk deel van de Industrieweg. Ook kunnen kansen benut worden voor verdichting (compact en hoger bouwen) en een kwaliteitsslag in de openbare ruimte. Woningbouw in Bergweide III hoeft nog niet te worden uitgesloten, maar in de toekomst zal het wonen te gast zijn in een werkgebied. De werkfunctie blijft voorop staan in een nader te bepalen vastgoedprogramma met (nieuwe) vormen van werken en beperkt wonen.

Bergweide III kan profiteren van de actuele ontwikkelingen in het ROTO-kwartier en het Havenkwartier. De nieuwe impulsen in deze gebieden kunnen een aanjagende functie hebben op de economische waarde van het gebied. Het is daarbij wel cruciaal dat het economisch profiel van Bergweide III complementair is de andere gebieden. Het beschikbaar houden van ruimte voor lichte bedrijfsmatige activiteiten in Bergweide III biedt ook kansen voor versterking van het industriële profiel van het naastgelegen Bergweide IV (w.o. Port of Deventer). Bergweide III kan gaan functioneren als een 'opvanglocatie' van economische vitale kleine- en middelgrote bedrijven die minder goed passen in het zwaardere industriële profiel van Bergweide IV.



Gewenst toekomstbeeld

Het ROTO-kwartier (5,0 hectare bruto) beschikt over een bijzondere en centrale ligging dicht bij de historische binnenstad, de Stadscampus en de entree van de stad. Ook de grotere uitvalswegen zijn goed bereikbaar, maar die wegen vormen tevens een fysieke barrière richting het centrum. Het gebied wordt nu gekenmerkt door aaneenschakeling van gebouw(delen) die door de jaren heen zijn gerealiseerd.

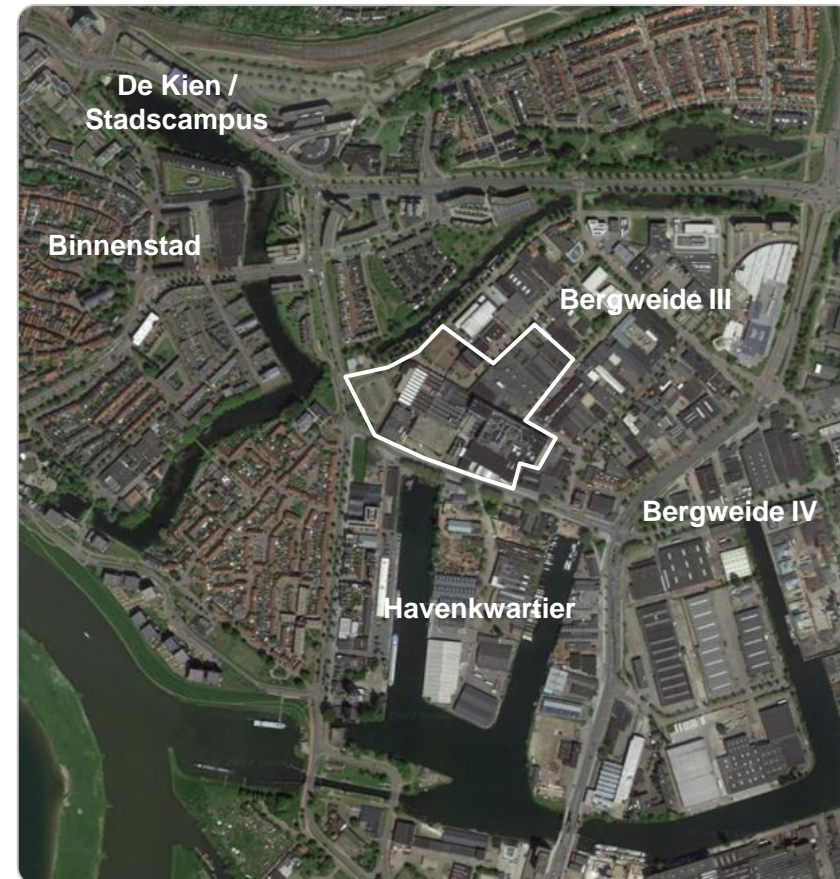
De Roto Smeets locatie ontwikkelt naar een gemengd stedelijk woon- en werkgebied met een accent op de combinatie van wonen en werken. Er is ruimte voor nieuwe combinaties van wonen, werken en recreëren in een stedelijke setting. Over de programmatische invulling van het gebied wordt nog nagedacht. Het werkprogramma zal gevarieerd moeten zijn met ruimte voor verschillende typen activiteiten. Op basis van de verwachte marktvraag tot 2032 en de vestigingscriteria van sectoren worden bouwnijverheid, informatie & communicatie en HTSM als kansrijke sectoren gezien (Programmatisch Visie Roto Smeets terrein Deventer, maart 2022). Een aantal kansrijke concepten die worden genoemd zijn: kantoren voor ICT, gedeelde werkplekken aan of nabij de woning voor kantoren en bouw en diverse productmarktcombinaties voor HTSM: kleine en middelgrote bedrijfsunits en 'coworking space'.

De bedrijfsmatige werkfuncties (tot 1.000 m² bvo) die onder meer worden voorzien aan de noordkant van het gebied zullen als overgangszone moeten fungeren naar Bergweide III Bergweide IV. Het meest passend voor ROTO lijkt het wat hogere (huur)segment voor bedrijfsruimten. De locatie kan daarmee invullen geven aan het oplopende tekort aan kwalitatief goede bedrijfsruimten in Deventer.

Om kantoorgebruikers aan te trekken naar het ROTO-kwartier zal de focus moeten liggen op een diversiteit aan gebruikers die op zoek zijn naar onderscheidende en aantrekkelijke stedelijke woon-, werk- en verblijfsgebieden, waarin wonen en werken in hoge dichtheden worden gemengd. Er is veel ruimte voor kleinschalige gebruikers, maar ook voor enkele grotere voorzieningen. De relatieve kleinschaligheid in het gebied in combinatie met wonen op een plek die goed per auto en redelijk met openbaar vervoer is verbonden (treinstation Deventer op ca. 1 km) zal bepaalde doelgroepen van kantoorgebruikers aanspreken. Een te groot kantorenprogramma kan resulteren in een overaanbod en mogelijk beperkte marktdruk op de bestaande kantorenlocaties Hanzepark en de kantoren aan de Zutphenseweg.

Het gemengde werkprogramma van het ROTO-kwartier zal zich moeten gaan onderscheiden van andere werklocaties:

- Kantoren in overwegend kleinschalige concepten binnen een hoogstedelijk gemengd woon-, werk- en verblijfsgebied
- Bedrijfsruimte minder hindergevend en hoogwaardiger dan Bergweide III
- Minder creatief en industrieel karakter en compacter dan het Havenkwartier
- Voorzieningen met reuring aan de zijde van het Havenkwartier



Gewenst toekomstbeeld

Het Havenkwartier op volop in ontwikkeling. Delen van het gebied transformeren van een haventerrein naar een gemengde creatieve stadswijk waar industrieel erfgoed wordt gecombineerd met nieuwbouw. In het ontwikkelingsplan voor het Havenkwartier wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in deelgebieden met verschillende perspectieven. Aan de westzijde (langs Mr. H.F. de Boerlaan) is er al veel gebeurd en is er sprake van een mix van wonen, werken en leisure.

In het zuidelijk deel is een milieucirkel aanwezig en ook aan de oostzijde (langs Hanzeweg) is dit het geval. In dit gebied zal de werkfunctie gehandhaafd moeten worden om beperkingen bij bedrijven te voorkomen. Daarin past dus geen nieuwe woningbouw. In het noordelijk deel van het Haveneiland gelden is geen sprake van milieuzonering en zijn er geen principiële bezwaren tegen het toevoegen van woningbouw.

De eerste havenarm functioneert nog steeds als openbare loskade voor schippers. Dit is bovendien de wacht- en schutplaats voor de Deventer binnenhaven als onderdeel van het hoofdvaarwegennet. Door dit eerste deel loopt de hoofdvaarweg voor vrachtvervoer naar de verderop gelegen beroepshaven. De tweede havenarm functioneert als opslag- en reparatiewerkplaats voor de recreatievaart. Dit betreft daarmee een bedrijfsmatige functie.

De verkleuring krijgt vorm op organische wijze (het Vlaamse model) en groeit toe naar een vestigingsmilieu direct aan de Kennisas van Deventer met ruimte voor de creatieve sector, kunst, cultuur, leisure en horeca. De robuuste, anarchistische sfeer van de oude haven wordt daarbij zoveel mogelijk behouden en ingezet als onderscheidende kwaliteit (unique selling point) van het gebied. De werkfuncties in het Havenkwartier betreffen vooral bedrijfsmatige activiteiten, zoals de creatieve sector, ondernemerskavels, startups en ateliers).



Gewenst toekomstbeeld

De Zutphenseweg huisvest aan de oostzijde en richting de kruising met de Hanzeweg diverse grootschalige moderne kantoorpanden (voorraad van ongeveer 75.000 m²). Het betreft een belangrijk deel van de Deventer kantorenmarkt. De locatie is direct ontsloten op de A1, de entree van Deventer. Het gebied heeft een sterk monofunctioneel kantorenkarakter met overwegend zakelijk dienstverleners. Aan de overzijde van de Zutphenseweg ligt het S/Park met een hoge milieucategorie.

Het perspectief voor kantoren aan uitvalswegen en snelwegen is minder gunstig dan voor ov-ontsloten kantorenlocaties, zoals de stationsomgeving. Toevoeging van kantoren op dit soort locaties is niet nodig op basis van de marktverwachtingen. Dit betekent niet dat de investeringen in toekomstbestendigheid niet nodig zijn. Ook aan kantoren aan de Zutphenseweg zal behoefte blijven ontstaan, maar het perspectief is minder gunstig.

Gezien de kenmerken van de kantorenmarkt in Deventer ligt de uitdaging niet zozeer in het kunnen aanbieden van voldoende vierkante meters kantoorruimte, maar om het aanbieden (ruimtelijk accommoderen) van de juiste kwaliteit op de juiste locatie. De kantorenlocatie Zutphenseweg wordt niet beschouwd als een toekomstige concentratielocatie.

De keuze dient gemaakt te worden of de focus enkel op kantoren blijft of dat er alternatief gebruik van de ruimte mogelijk wordt gemaakt. De gemeente zou hierin geen actieve rol hoeven aan te nemen, maar zal wel adequaat moeten reageren op marktinitiatieven van grond- en vastgoedeigenaren.



Gewenst toekomstbeeld

Het kantorenlocatie Hanzepark aan de Keulenstraat, Munsterstraat, Bergweidedijk en Wismarstraat is ontwikkeld in de jaren '80 en '90. Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van middelgrote kantoren met een wisselde uitstraling (voorraad van ongeveer 125.000 m²). Een gedeelte van het Hanzepark is zichtbaar vanaf de snelweg A1.

Voor de gevestigde kantoorhoudende bedrijven zal het vasthouden en aantrekken van personeel een belangrijke uitdaging zijn. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar veel positieve ontwikkelingen geweest, maar er is momenteel nog steeds sprake van leegstand boven frictieniveau en de opname van kantoren meters is relatief beperkt. Het monofunctionele karakter van het gebied en deels verouderde kantoren spreken minder aan en daarom zal ingezet moeten worden op multifunctionaliteit en levendigheid.

Hanzepark zal een ontwikkeling in moeten zetten naar een aantrekkelijker ruimtelijke kantoren omgeving met een hogere representativiteit. De locatie kan zich onderscheiden van andere kantorenconcentraties in de stad. Door een rustige en parkachtige (minder stedelijke) uitstraling, goede bereikbaarheid per auto en een hoge mate van comfort voor werknemers kan het perspectief verbeteren.

Dit vraagt om een goede samenwerking tussen grond- en vastgoedeigenaren met de gemeente Deventer. De samenwerking heeft al vorm gekregen, waarbij wordt ingezet op het verbeteren van verkeersveiligheid, stimuleren gebruik elektrische fiets en (openbaar) vervoer, realiseren van een beweegpad.

Er zal ook nagedacht moeten worden over het toestaan van alternatieve functies in het gebied. Daarbij kan gedacht worden aan zorgdiensten, kleinschalige gecombineerde bedrijfsruimten met kantoor, stadslogistiek horeca in de vorm van bedrijfsrestaurants of andere niet-kantoorfuncties.



Gewenst toekomstbeeld

Bergweide V is een bedrijventerrein met hoge milieucategorie gelegen aan de hoofdree van de stad met directe ontsluiting op de snelweg A1. Het bedrijventerrein is direct gelegen naast een Natura2000 gebied. Bergweide V is onderdeel van de Poort van Deventer en kan beschouwd worden als begin of eind van de Kennisas die loopt tot aan de Stadscampus.

In de visie voor Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT) wordt Bergweide V beschouwd als een belangrijk innovatiemilieu voor Deventer. Bergweide V ontwikkelt tot innovatiemilieu van Deventer met daarin onder meer de twee werkmilieus S/Park en de Gasfabriek. Een belangrijke uitdaging is om alle losstaande ontwikkelingen in samenhang met elkaar te beschouwen, zodat een innovatief werkgebied ontstaat met grote meerwaarde voor de Deventer economie.

Voor de doorontwikkeling van het innovatiemilieu zal ingezet moeten worden op het DNA van de plek, zoals de goede bereikbaarheid, groene structuren en krachtige bestaande bedrijvigheid.



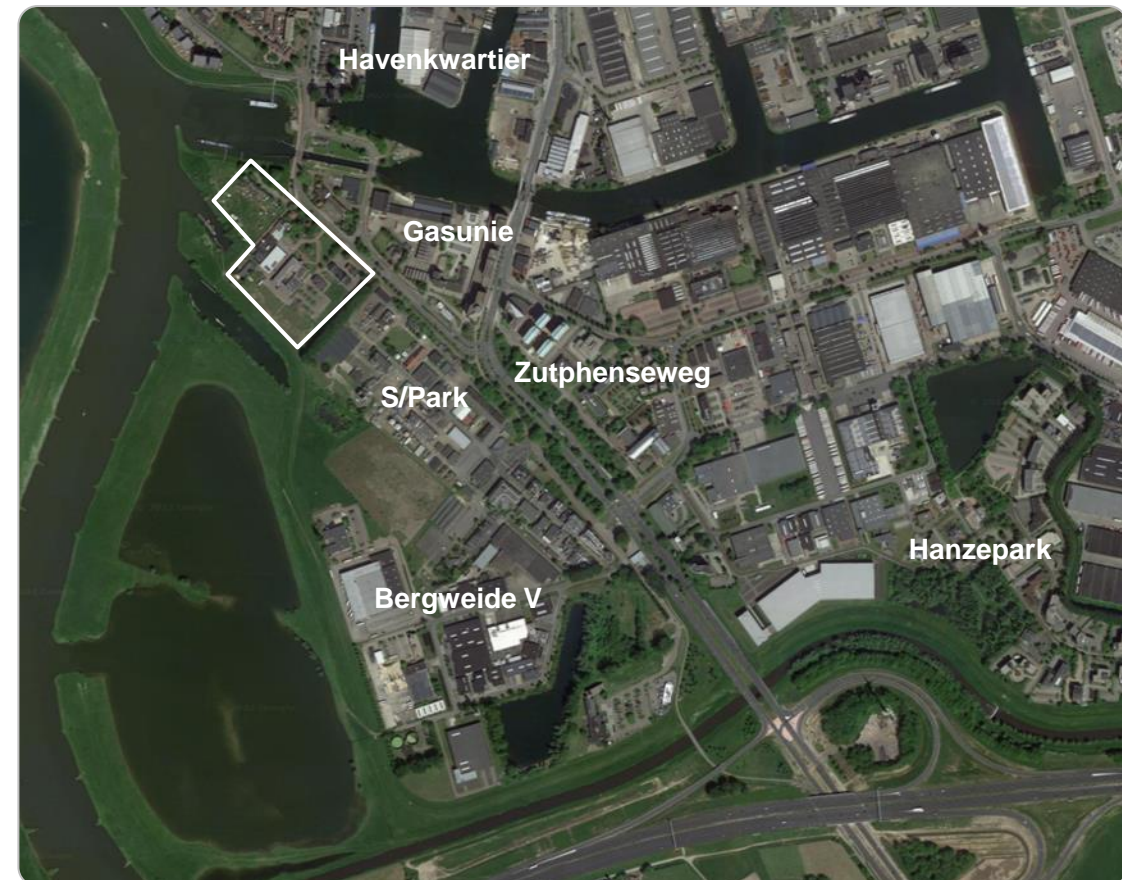
Gewenst toekomstbeeld

Het Gasfabriekterrein is onderdeel het bedrijventerrein Bergweide V en daarmee ook van de Kennisas. Het Gasfabriekterrein heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld tot een vestigingsplaats voor startende ondernemingen die werken aan schaalbare en innovatieve producten en technologieën. Het terrein heeft een functie zakelijk innovatiemilieu met open innovatie en aantrekkelijke werkomgeving. De huidige kantorenvoorraad is ongeveer 4.500 m². Op de locatie zijn ook partijen als het. Ondernemershuis Deventer en Saxion gevestigd om ondernemerschap aan te jagen.

Het gebiedsconcept is gericht op kleinschalige bedrijfsruimtes en alleen kantoren als deze ondersteunend zijn aan de ter plaatse gevestigde bedrijven en activiteiten. De economische positionering die door de gemeente voorzien wordt sluit aan op de volgende punten:

- Aantrekkelijk werkmilieu voor young professional, gericht op ontmoeting en innovatie
- Plek voor startups en scale-ups en innoverende bedrijven
- Ondersteunende functies (zowel ruimtelijk, functioneel als economisch)
- Levendig, dynamisch netwerk en aanwezigheid
- Ruimtelijk open, transparant, levendig
- Focus op tech/IT, maar niet uitsluitend. Nieuwe techniek en vooral digitalisering dragen bij aan innovatie in alle bedrijfstakken.
- Beperking in omvang. Doel is een veelheid aan bedrijven voor een dynamisch netwerk, de gemiddelde omvang kan dan niet te groot zijn. Zonder hier te rigide in te willen zijn.

Belangrijke aandachtspunten voor de gemeente en andere partners gaan over het aanbieden van ruimte op andere werklocaties voor doorgroeiende startups en scale-ups van het Gasfabriekterrein. Hier zou een relatie gelegd kunnen worden met het naastgelegen S/Park of de Stadscampus. Ook het gebied Hartenaasje (buitendijks gelegen) zou op termijn geschikt kunnen zijn als aangrenzende uitbreidingslocatie voor dezelfde doelgroepen van het Gasfabriekterrein.



Gewenst toekomstbeeld

S/Park vormt als onderdeel van Bergweide V het startpunt van de Kennisas in Deventer. Recent is besloten om met S/Park (ongeveer 8 hectare) een nieuwe fase in te laten gaan. De grond van het voormalige Akzo-terrein (nu Nouryon) is verkocht aan ontwikkelaar Herstructureringsmaatschappij Overijssel (HMO). HMO ontwikkelt in samenwerking met de gemeente een bedrijventerrein voor innovatieve proces- en maakbedrijven. Er is nog ongeveer 8 hectare aan ruimte voor bedrijvigheid.

S/Park wordt een omgeving voor circulair ondernemen met een meer open karakter dat beter zal aansluiten op het naastgelegen Gasfabriekterrein. Beide gebieden worden ook fysiek met elkaar in verbinding gebracht. De ecosysteem-benadering voor het gebied vraagt om een lange adem en veel investeringen in een krachtig en innovatief netwerk en 'branding' van het beoogde profiel. Er wordt gebouwd aan een innovatie ecosysteem voor de industrie, kennisinstellingen, ondernemers, investeerders en studenten.

Uiteindelijk moet de locatie hoogwaardige werkgelegenheid gaan genereren, die aansluit op de werkgelegenheid op de Gasfabriek. Ontwikkelaar HMO zet nog steeds in op het ontwikkelen van een duurzame campus voor hoogwaardige chemische bedrijven en startups, maar dan wel gecombineerd met complementaire bedrijvigheid in de categorie duurzame en circulaire toepassingen.

S/Park zou met de nieuwe economische positionering ook een deel van de lokale marktvraag uit Deventer kunnen accommoderen. Het moet dan wel gaan om bedrijven met een innovatief en productief karakter. De locatie is minder geschikt voor logistieke activiteiten. Woningbouw is niet mogelijk in verband met de geluidszone van de A1 en bestaande milieucirkels.



Gewenst toekomstbeeld

Handelpark De Weteringen is en blijft ook in de toekomst een snelweglocatie voor hoogwaardige bedrijvigheid en (groot)handel. In het visie op Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Deventer wordt de mix van klein- en grootschaligheid en stedenbouwkundige opzet als een onderscheidende kwaliteit gezien. De uitgangssituatie van het bedrijventerrein is goed (vastgoed, infrastructuur en openbare ruimte).

De belangrijkste opgave voor het bedrijventerrein ligt faciliteren van de groei- en verplaatsingsdynamiek. Door de steeds schaarser wordende ruimte op de economisch waardevolle bedrijventerreinen zal ook voor De Weteringen nagedacht moeten worden over:

- Herontwikkeling van verouderde (delen van) samen met de markt
- Aandacht voor intensief en meerlaags ruimtegebruik
- Niet te veel focus op diensten (categorie 1 en 2), maar op categorie 3 en hoger (minder alternatieven)
- Ruimte blijven creëren voor het middelgrote MKB (met bedrijfsruimtes groter dan 1.000 m²)

Als zich kansen voor herverkaveling en herontwikkeling zicht voordoen dan zou de gemeenten samen met DEP actief aan de slag moeten gaan.



Gewenst toekomstbeeld

Bergweide IV is een bedrijventerrein met hoge milieucategorie en havenontsluiting. Aan de westkant grens het bedrijventerrein aan het Havenkwartier, de Roto Smeets-locatie en Bergweide III. In verschillende zones zijn de bedrijfspanden sterk verouderd, incurant en aan het eind van hun economische levensduur gekomen. Dat heeft een negatieve impact op het vestigingsklimaat van het bedrijventerrein. Met name in het middengebied van Bergweide 4 (Staverenstraat, Arnhemstraat en Emmerikstraat) is veroudering en verpaupering aan de orde.

Er worden voor Bergweide IV mogelijkheden gezien om te komen tot een bedrijventerrein gelegen aan de haven dat klaar is voor de uitdagingen van de komende decennia. Daarvoor dient ruimte gecreëerd te worden voor havengebonden bedrijven op natte bedrijfskavels en moet gekeken worden naar het grootschaliger verkavelen voor bedrijven in de (maak)industrie en logistiek. Tegelijkertijd betekent dat ook dat er ruimte gevonden moet worden voor bedrijven die niet in dat profiel passen. Bergweide III en ook Kloosterlanden zijn daarvoor geschikte alternatieve vestigingslocaties. Er zijn in het gebied diverse (grootschalige) herontwikkelingslocaties in beeld.

De beoogde ontwikkeling als circulaire haven (Port of Deventer) heeft niet alleen een lokale functie voor Deventer, maar ook voor de ruimere regio op het gebied van container- en bulkvervoer. Het is een onderscheidende functionele vestigingsplaats voor de maakindustrie, logistiek en agrofood in de hogere milieu categorieën. In de visie Toekomstbestendige Bedrijventerreinen wordt de Port of Deventer ook beschouwd als de plek waar grootschalige investeringen kansrijk zijn in verduurzaming en circulaire economie.

Kluwerlocatie

Bergweide IV is in het projectplan Toekomstbestendige Bedrijventerreinen (TBBT) van Deventer Economisch Perspectief (DEP) aangewezen als bedrijventerrein waar nieuwe initiatieven voor herstructurering gestimuleerd moet gaan worden. De grond- en vastgoedeigenaren in de noordelijke zone (Kluwerlocatie) willen op basis van een concreet herontwikkelingsplan gezamenlijk invulling gaan geven aan een toekomstbestendige inrichting van hun eigen kanszone. De gemeente Deventer en de partners van Deventer Economisch Perspectief (DEP) ondersteunen het initiatief. Het gebied ontwikkelt tot een MKB-zone met een gemengde kantorenzone.



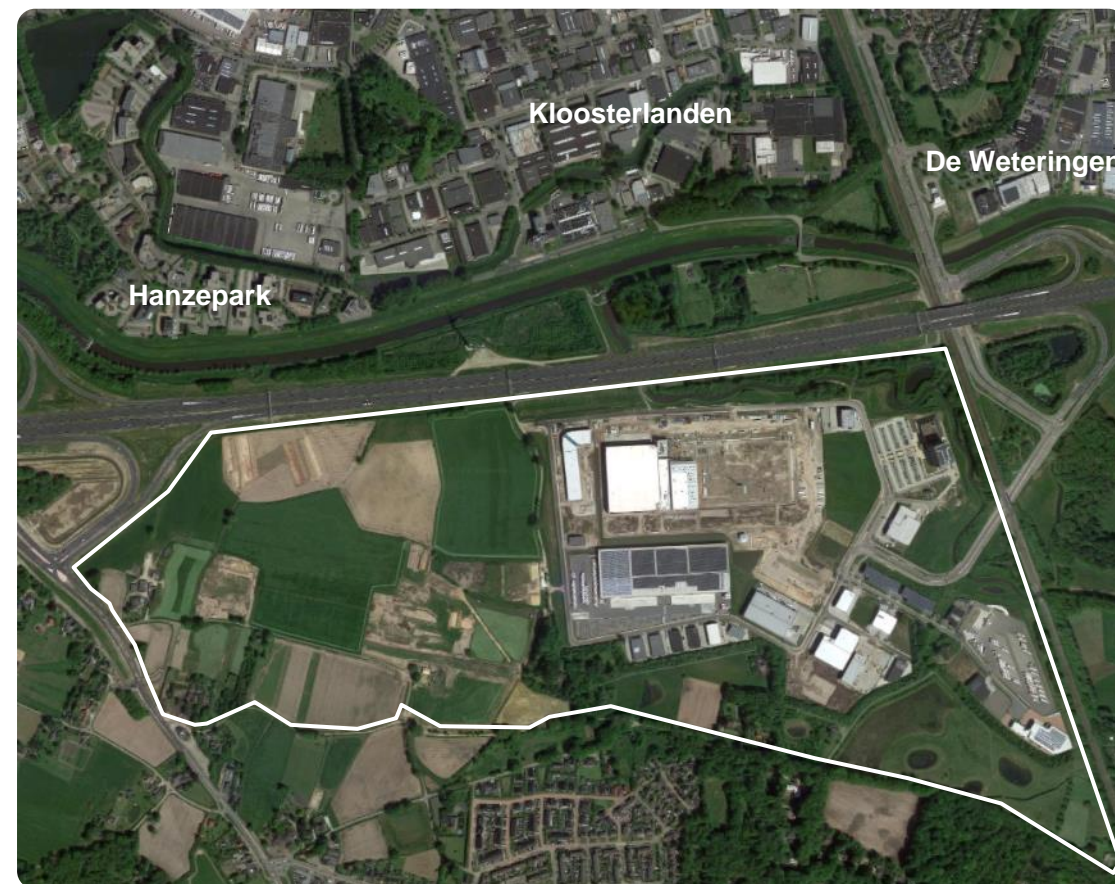
Gewenst toekomstbeeld

Het A1 Bedrijvenpark is een strategisch gelegen bedrijventerrein aan de A1 met een duurzaam karakter en slimme energievoorziening. Het bedrijvenpark is in totaal 129 hectare groot, waarvan 56 hectare beschikbaar is voor uitgifte aan bedrijven. Het bedrijvenpark door de provincie aangewezen als logistieke hotspot.

Het oostelijk deel van terrein is nagenoeg uitgegeven. De ontwikkeling van het westelijke deel van A1 Bedrijvenpark Deventer start op korte termijn. Naast de grote kavel voor de bouw van het vers-distributiecentrum van PLUS, worden 15 kavels gefaseerd uitgegeven variërend van 2.500 m² tot 2 hectare.

Bedrijven die zich willen vestigen wordt gevraagd een toekomstinclusief gebouw neer te zetten, waarbij circulair bouwen het uitgangspunt is. Bedrijven krijgen de kans tijdens het uitgifteproces te laten zien wat hun bijdrage aan een toekomstinclusief A1 Bedrijvenpark Deventer is.

De westkant van A1 Bedrijvenpark is geschikt voor het accommoderen van de lokale markt vraag vanuit Deventer. Vestigingslocaties die worden achtergelaten op bijvoorbeeld Kloosterlanden of Bergweide zullen actief opgepakt moeten worden door herontwikkeling.



Gewenst toekomstbeeld

Kloosterlanden is het grootste bedrijventerrein van Deventer met een variëteit aan productiebedrijven, (groot)handelsbedrijven, transportbedrijven en automotive. Op met name Kloosterlanden Oost is sprake van een (sterk) verouderde vastgoedvoorraad met als gevolg incourant vastgoed, lage vastgoedwaardes, laagwaardige activiteiten (oude economie) en risico op ondermijning. Er is in het gebied ook een aantal (grootschalige) herontwikkelingslocaties. Er liggen bovendien concrete kansen voor verduurzaming van het vastgoed door plaatsing van zonnepanelen op daken en op overkappingen parkeerterreinen en door het isoleren van het vaak oudere vastgoed.

Kloosterlanden blijft ook in de toekomst de plek voor de (duurzame) maakindustrie, handel, bouw en logistiek. Het is de perfecte vestigingslocatie voor grotere bedrijven die hier ongehinderd werken aan het toevoegen van waarde aan producten en diensten en die daarmee een stevig fundament leggen onder de Deventer economie en het profiel van duurzame maakstad.

In de visie van TBBT maakt de kleinschalige bedrijvigheid (met name gevestigd in het oostelijk deel) plaats voor grotere kavels om de grote bedrijven op Kloosterlanden te laten groeien. Op met name Kloosterlanden Oost is sprake van een (sterk) verouderde vastgoedvoorraad met als gevolg incourant vastgoed, lage vastgoedwaardes, laagwaardige activiteiten (oude economie) en risico op ondermijning. Door de herstructurering en schaalvergroting worden grote bedrijven die belangrijk zijn voor de werkgelegenheid voor Deventer behouden.



Gewenst toekomstbeeld

Het Deventer Ziekenhuis is een middelgroot ziekenhuis met ongeveer 2.500 werknemers. Het ziekenhuis is na een fusie in 2008 verhuisd naar het nieuwe complex op de Rielerenk tussen Schalkhaar en De Vijfhoek.

In 2011 is er een programmatische verkenning uitgevoerd naar het Gezondheidspark Rielerenk en het concept van een 'zorgboulevard'. Naast de voor de gemeente belangrijke maatschappelijke functie van het ziekenhuis werk toen ook een belangrijke bijdrage aan de economie als kansrijk gezien.

Vanuit economie waren er in 2011 twee belangrijke beleidskaders relevant: het detailhandelsbeleid en de vraag naar kantoren. Geconcludeerd werd dat detailhandel kon worden toegestaan, maar er moest wel een duidelijke link met de andere functies op het gezondheidspark zijn, bijvoorbeeld een pruikenwinkel of ouderenwinkel. Voor kantoren werd gedacht aan bepaalde vormen van dienstverleningsconcepten die aansluiten bij het gezondheidspark, waar ook kantoormruimte voor nodig is. Het gebied is gelegen in een groene omgeving.

Dergelijke zorgcomplexen werden overal in Nederland onderzocht, maar het is maar op weinig plekken daadwerkelijk van de grond gekomen. De meest succesvolle zijn de academische ziekenhuizen waar campus ontwikkelingen van de grond zijn gekomen (Leiden, Rotterdam, Nijmegen).





**Buck
Consultants
International**

Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer

Integraal en samenhangend toekomstbeeld voor de
ontwikkeling van de ruimte voor werken in Deventer



Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Deventer

Nijmegen, juni 2023



Inhoudsopgave

Uitgebreide samenvatting		1
Hoofdstuk 1	Inleiding	10
Hoofdstuk 2	Economie en ruimte	12
Hoofdstuk 3	Trends en ontwikkelingen	20
Hoofdstuk 4	Perspectief ruimte voor werken	24
Hoofdstuk 6	Ruimtelijk-economische keuzes	30
Hoofdstuk 7	Toekomstbeeld werklocaties	38
Bijlage 1	Ontwikkeling arbeidsplaatsen	43
Bijlage 2	Uitwerking toekomstbeelden	45

Uitgebreide samenvatting

Inleiding

In opdracht van de gemeente Deventer is door Buck Consultants International (BCI) een perspectief op bestaande en nieuwe ruimte voor werken in Deventer opgesteld. Hiervoor is in 2022 een intensief proces doorlopen met de gemeente en andere stakeholders. Het perspectief beschrijft een integraal en samenhangend beeld voor de ontwikkeling van werklocaties voor de komende jaren (tot 2040), gebaseerd op wat Deventer als werkstad wil zijn. Het doel is een evenwichtige en passende ontwikkeling van de ruimte voor economische activiteiten als belangrijk onderdeel van de bredere ambities van de stad. Op basis van huidige economische structuren, ontwikkelingen in economie en ruimte en lopende planontwikkelingen op de werklocaties zijn door BCI ruimtelijk-economische keuzes geadviseerd aan de gemeente Deventer.

Werkstad Deventer

Deventer is van oudsher een krachtige industrie- en handelsstad met accenten in verschillende sectoren, zoals food, textiel, metaal, grafisch en verpakkingen. Vanuit die brede industriële basis zijn veel 'oude namen' weliswaar verdwenen, maar hiervoor in de plaats is een veelvoud aan moderne bedrijven gekomen, denk aan machinebedrijven, innovatieve foodproducenten, grafisch vormgevers, data- en techbedrijven en civieltechnische bureaus. Vanuit de historische industriële basis zijn in Deventer ook meerdere transport- en handelsbedrijven gevestigd. De gunstige ligging aan de IJssel en de internationale corridor A1 maken Deventer een aantrekkelijke vestigingsomgeving voor handels- en distributieactiviteiten. Met het nieuwe A1 Bedrijvenpark heeft die sector een positieve impuls gekregen. In de afgelopen jaren is ook duidelijk geworden dat de informatiesector met veel gespecialiseerde onderzoeks- en adviesbureau en internet- en contentbedrijven sterk in opkomst is en het einde van deze groei is nog niet in zicht. De Kien Stadscampus – het fysieke brandpunt van de Kennisas – ontwikkelt zich in de komende jaren als dé innovatieve omgeving van de regio, die bovendien aantrekkelijk is voor ICT- en techniek talent vanuit de regio en van elders.

Figuur 1: Een greep uit het brede palet aan bedrijvigheid in Deventer

Industrie	ICT en procestechniek	Onderzoek en advies	Logistiek en distributie
Trivium Packaging	Topicus	Witteveen & Bos	Van Opijnen Transport
Nefit Bosch	MA-IT	Tauw	Vos Transport
Machiefabriek Geurtsen	Freetime Company	Goudappel	DC: ALDI, Sligro en PLUS
Koninklijke Auping	Slimstock	Antea	Coolblue

De werklocaties zijn goed voor 51% van het totaal aantal arbeidsplaatsen in de gemeente. De andere helft van de banen zit in de woonwijken, in het ziekenhuis en ook een gering deel in het buitengebied en in de kleinere kernen. Bij werklocaties gaat het om kantorenlocatie, bedrijventerreinen en andere specifiek voor werken aangewezen gebieden (zoals de Gasfabriek en de Stadscampus de Kien). De 2.700 bedrijfsvestigingen op werklocaties (27% van het totaal) zijn actief in uiteenlopende sectoren, maar de grootse sectoren in arbeidsplaatsen op werklocaties zijn de sectoren industrie (5.200), handel (4.600) en advies, onderzoek en zakelijke diensten (4.300). Als het gaat over de ruimte voor werken, dan beschikt Deventer over een – in Nederland – zeer bijzondere kwaliteit, namelijk het grote aaneengesloten gebied met bedrijven in de directe nabijheid van de

binnenstad, de woonomgeving, de snelweg en het water. De nabijheid van werken, wonen en recreëren biedt voordelen voor inwoners en bedrijven, maar kan ook voor onderlinge spanning zorgen. Dat vraagt om het maken van keuzes op het planlocatieniveau over welke typen functies op welke plek het meest passend zijn. De aanwezigheid van economie in de stad zorgt niet alleen voor banen voor alle lagen van de bevolking, maar draagt ook bij aan de levendigheid van de stad. Ook stelt het Deventer in staat om de historie als Hanzestad te koesteren en maakt het de stad aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. Deventer is nog één van de echte werksteden in Nederland.

Ruimte voor werken

De gemeente Deventer gaat in de komende 15 jaar voor een strategie die uitgaat van een stevige woningbouwuitbreiding, dit in combinatie met het versterken en verjongen van de arbeidsmarkt. Om ook in de toekomst als kwalitatief hoogwaardige werkstad te boek te kunnen blijven staan, is een evenwichtige economische ontwikkeling cruciaal met zowel banen voor praktisch geschoolden als voor hoger opgeleiden. Met toekomstbestendige werklocaties kunnen kansen worden vergroot om (jong) talent aan de stad te binden, maar kan ook het voorzieningenniveau verder versterkt worden. Denk hierbij aan OV-voorzieningen, winkelaanbod, culturele instellingen, sport, woonzorg en MBO- en HBO-onderwijs. Ruimte voor werken gaat daarmee niet alleen om het veiligstellen of laten groeien van arbeidsplaatsen, maar nadrukkelijk ook over de bredere stadsontwikkeling en de transitie naar een duurzame en inclusieve economie en maatschappij.

Om de economie van Deventer te kunnen versterken is aandacht nodig voor de kwaliteit van het vestigingsklimaat voor bedrijven in verschillende sectoren. Snelle en soms disruptieve ontwikkelingen in maatschappij, economie en technologie leiden tot veranderingen in de eisen van bedrijven aan huisvesting en omgeving en beïnvloeden op die manier ook de werklocaties. Het is daarom zaak om te blijven werken aan een gedifferentieerd en aantrekkelijk aanbod van werklocaties en te zorgen dat de werklocaties ook in samenhang met elkaar worden ontwikkeld.

Opgaven voor Deventer

De brede en gevarieerde economische basis van Deventer is een troef, maar het betekent ook dat er beperkt sprake is van economische specialisatie en clustervorming. De economische koers voor de komende 10-20 jaar is op dit moment nog niet helemaal uitgekristalliseerd. Er zijn weliswaar goede ambities op hoofdlijnen, maar deze moeten nog concreter gemaakt worden. De groeiambitie is een goede gelegenheid om verder aan de slag te gaan met het scherper definiëren van het beoogde economisch profiel van Deventer en dit ook uit te dragen.

Het economisch vergezicht van Deventer vloeit logisch voort uit de industriële historie en de huidige verworven posities in de moderne maakindustrie, civiele techniek en informatiesector. De kracht van Deventer schuilt in het vermogen om belangrijke transitie in energie, materialen en diensten niet alleen te ontwikkelen, maar ook daadwerkelijk toe te passen. In Deventer worden de transitie in de praktijk vormgegeven. Deventer zit in de ontwikkeling van een traditionele industriestad naar een moderne duurzame maak- en open innovatiestad. Het toepassen van kennis vraagt om 'hoofd' én 'handen' en de onderlinge versterking daartussen. De kwaliteit van het onderwijsaanbod (MBO en HBO) speelt in de transitie een cruciale rol, evenals de aantrekkelijkheid van de binnenstad als 'warme' huiskamer van de stad.

Dé kansen voor economische ontwikkeling liggen in het faciliteren van (MKB-)bedrijven die nu al in Deventer zijn gevestigd en bereid zijn om te investeren in innovatie, verduurzaming en/of uitbreiding van economische activiteiten. Daarnaast liggen er kansen om extra in te zetten op het aantrekken van nieuwe bedrijven in branches met groeipotentieel, die goed passen bij de economische koers van Deventer naar een duurzame maak- en open innovatiestad. Daarbij kan worden gedacht worden aan innovatieve foodconcepten, circulaire gebouwconcepten, duurzame stedelijke distributie en industriële automatisering. De twee hoofdsporen zijn het benutten van eigen kracht én het ontwikkelen van extra economisch onderscheidend profiel om daar op uit te blinken. Het extra profiel moet gezocht worden in interesses van de creatieve stedeling, zoals techniek, kennis, design, media, architectuur, ambacht, kunst en cultuur, maar wel gebaseerd op de kracht van Deventer dat we het ook kunnen maken: kleinschalig en grootschalig.

De groeistrategie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen' kent een groeiambitie van 11.000 woningen tot 2035 en koerst af op 110.000 tot 115.000 inwoners (nu 100.500). Met de huidige 52.000 arbeidsplaatsen is er sprake van een verhouding van 2 inwoners op 1 arbeidsplaats. Als de economische ambitie van Deventer tot 2040 in balans gebracht zou worden met de woningbouwambitie, dan zouden er 7.500 arbeidsplaatsen bij moeten komen. Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1% (500 per jaar). De werklocaties hebben een aandeel van 51% en zouden bij een gelijke verdeling 3.800 arbeidsplaatsen moeten opvangen. Als wordt aangenomen dat de werklocaties – waar op dit moment 51% van arbeidsplaatsen zijn gevestigd – ook in de toekomst 51% van de groei (van 7.500) gaan opvangen dan gaat het om 3.800 arbeidsplaatsen.

Werkzame personen (excl. uitzendkrachten)	2022		2040 (bij behoud van balans)	
	Absoluut	Aandeel	Absoluut	Aandeel
Gemeente Deventer	52.000	100%	59.500 (+7.500)	100%
Werklocaties	26.700	51%	30.500 (+3.800)	51% (=)
Niet werklocaties	25.300	49%	29.000 (+3.700)	49% (=)

Gezien de krapte op de huidige arbeidsmarkt en de hevige strijd om de schaarse ruimte is het een stevige ambitie. Tegelijkertijd is er sprake van een aantrekkingskracht van de stad, zijn er bedrijven in Deventer die duurzaam willen investeren en ligt er een gedragen strategie van verschillende typen werklocaties waar Deventer mee aangeeft waar het op de lange termijn naartoe wil.

De extra ruimte die nodig is om de groei te kunnen accommoderen is niet alleen beschikbaar op de bestaande werklocaties. Vooral voor de meer ruimte-extensieve sectoren (industrie, bouw en logistiek), die nu en in de toekomst van grote economische waarde zijn voor Deventer, is nieuwe ruimte nodig. Extra ruimte kan gevonden worden door het beter benutten van de bestaande ruimte (efficiënter, meerlaags), door het veranderen van bestemmingen om andere typen bedrijven mogelijk te maken of door het bestemmen van enkele nieuwe werkgebieden in de stad en in de regio.

Er is een rol weggelegd voor de gemeente als het gaat om het anticiperen op de toekomstige vraag naar ruimte voor werken. Dat kan gaan over het behouden van milieuzoneringen, het toestaan van functiemenging, het stimuleren van herontwikkeling van verouderde bedrijventerreinen en kantorenlocaties en het zoeken naar nieuwe ruimte aan de rand van de stad of in de dorpen en kernen.

In de keuzes die gemaakt moeten worden zal in toenemende mate aandacht moeten zijn voor de toegevoegde waarde van typen bedrijven, een hogere ruimtelijke kwaliteit van werklocaties, een versnelling van de energietransitie, benutting van (multimodale) bereikbaarheid, implementatie van nieuwe mobiliteitsoplossingen, ruimte voor klimaatadaptatie en inclusiviteit.

De toekomst van Deventer

Het 'Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer' beschrijft een integraal en samenhangend beeld voor de ontwikkeling van de ruimte voor werken in de stad voor de komende jaren, waarbij een evenwichtige groei van werkgelegenheid mogelijk wordt gemaakt die bovendien goed past bij het economisch DNA van Deventer. De belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor Deventer zijn:

- Groei van woningbouw en inwoners in de stad betekent ook groei van werken (verzorgend), maar leidt niet als vanzelf tot het gewenste onderscheidend economische profiel (stuwend). Daarvoor een breed en divers palet aan werklocaties nodig;
- Deventer beschikt over een goede basis om transitie te ontwerpen en ook toepasbaar te maken. Dat genereert een aantrekkende werking op bedrijven en ondernemers van elders;
- De ambitie van Deventer als aantrekkelijke werk- en woonstad – in die combinatie – is het fundament om te komen tot het beoogde onderscheidende economische profiel;
- Voor de ambities is extra ruimte nodig: een nieuw bedrijventerrein in de omgeving van Deventer (30-40 ha), maatwerk in de dorpen, verdere ontwikkeling van de innovatie omgevingen, beter benutten van (delen van de) bestaande verouderde bedrijventerreinen en een betere geconcentreerde invulling van de kantorenlocaties;
- Ruimte voor woningbouw zal ten koste gaan van enkele bedrijvenlocaties, maar daarvoor in de plaats worden ook werkfuncties gemengd ingepast. In die gebieden zullen herkenbare panden gerealiseerd moeten worden, waarmee een statement gemaakt kan worden;
- De haven (Bergweide IV) gaat weer een haven worden door het beter benutten van de kadekavels. Dat zal een aanjager gaan zijn voor productie en circulaire processen;
- De Kien / Stadscampus en het Gasfabriekterrein zijn de innovatie omgevingen waar zichtbaar wordt waar bedrijven en kennisinstelling sterk in zijn. Die kracht zal moeten worden uitgebouwd op basis van een kennis- en innovatieagenda.

Ruimtelijk-economische keuzes

Op basis van de uitgangssituatie in Deventer en de verwachtingen voor de toekomst zijn door BCI ruimtelijk-economische keuzes geadviseerd ten aanzien van toekomstbestendige ruimte voor werken. De strategische keuzes zouden de leidraad moeten vormen voor afwegingen op individuele planlocaties.

Het uitgangspunt voor de ruimtelijk-economische keuzes is dat er keuzes gemaakt moeten worden over welke typen bedrijven waar wel en waar niet gewenst zijn. Werklocaties moeten een duidelijk profiel krijgen, zodat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen. Er is ook onderscheid gemaakt tussen keuzes die gaan over het benutten van de eigen economische kracht en keuzes voor het ontwikkelen van extra economisch profiel. De keuzes zijn als volgt:

Deventer is zuinig op bestaande én nieuwe ruimte voor economie, zowel kwantitatief als kwalitatief, en zet deze ruimte optimaal in voor versterking van het lokale bedrijfsleven

1	Breng versnelling aan in het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen	Prioriteit ligt op de aangewezen kanszones, die in samenwerking met grond- en vastgoedeigenaren en het DEP worden opgepakt. Zoek koppelkansen met vraagstukken t.a.v. energie, openbare ruimte, veiligheid etc.
2	Zoek naar ruimte voor een nieuw MKB-bedrijventerrein	De vraag is groter dan het beschikbare aanbod. Faciliteer vooral het (middel)grote MKB en pas kleine bedrijven zoveel mogelijk in op de bestaande terreinen.
3	Wees terughoudend met het aantrekken nieuwe grote logistieke bedrijfsvestigingen	Deventer heeft verantwoordelijkheid met het A1 Bedrijvenpark genomen. Als de regio de sector wilt faciliteren, dan komen andere gemeenten in aanmerking. Op Kloosterlanden kunnen door herontwikkeling mogelijk nog grotere kavels vrijgespeeld worden.
4	Bied maatwerk in de dorpen en kernen als het gaat over lokale bedrijvigheid	Kernen Bathmen en Lettele willen groeien en daarvoor is maatwerk vereist. Dat kan bijv. gaan om een beperkte uitbreiding van ruimte voor bedrijven.
5	Creëer ademruimte voor de binnenstad als huiskamer van de stad	De binnenstad groeit mee met de stad en dat vraagt om ruimte. Centrumschil met daarbinnen de (beoogde) gemengde woon-werkmilieus is daar de juiste plek voor.
6	Kies voor een concentratiestrategie van de kantorenmarkt	Zet in op de beste plekken. Naast De Kien en binnenstad, zijn dat Zutphenseweg en Hanzepark. Overweeg voor die laatste twee ook andere functies toe te staan die de kwaliteit voor gebruikers kunnen vergroten.

Deventer versterkt het huidige economisch profiel door aantrekkelijke ruimte te creëren voor bedrijven die goed passen binnen de duurzame maak- en open innovatiestad

7	Bouw verder aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen	De Kien Stadscampus heeft alles om door te kunnen ontwikkelen tot een innovatiedistrict met een bovenregionale kennispositie. Ingezet moet worden op een regionale Kennis- en Innovatie Agenda (KIA) en verbindingen met andere complementaire werkmilieus in Deventer, waaronder S-Park en het Gasfabriekterrein.
8	Investeer in de circulaire potentie van het havengebied	Investeren gaat om het sturen op het beter benutten van de kwaliteit van het gebied (kadegebruik, hinderzone). Ook in de 'next economy' zijn havengebieden van onschatbare waarde, bijvoorbeeld met circulaire ketens.
9	Kom tot een realistische functiemix in de gemengde woon-werkgebieden	In Deventer is voldoende marktbasis voor gemengde woon-werkmilieus, maar dan moeten de programma's voor Roto-kwartier, Havenkwartier en Bergweide III elkaar niet in de weg zitten (qua doelgroepen en fasering in de tijd). Ook moeten de programma's niet te veel 'wonen' uitstralen. Betaalbaarheid (voor bedrijven) en functionaliteit moeten goed geborgd worden.

10	Behoud altijd ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven	Geschikte ruimte zal (soms tijdelijk) gevonden moeten in micromilieus. Dat kan zijn in gemengde werk-woongebieden, de binnenstad, transformatiegebieden, maar ook binnen de innovatie omgevingen.
----	---	---

Deventer is zuinig op bestaande én nieuwe ruimte voor economie, zowel kwantitatief als kwalitatief, en zet deze ruimte optimaal in voor versterking van het lokale bedrijfsleven

- Bestaande bedrijventerreinen zijn de drijvende kracht voor de lokale en regionale economie met veel bedrijvigheid in de industrie, logistiek, handel en bouw. Breng daarom een versnelling aan in het **beter benutten** van deze terreinen. Door herontwikkeling kan het tekort aan ruimte niet worden opgelost, maar het kan wel resulteren in: ruimtewinst door efficiënter ruimtegebruik, versnelling in verduurzaming van bedrijfsgebouwen en de omgeving en het biedt mogelijkheden om de sturen op het weren van ongewenste (typen) bedrijven met weinig toegevoegde waarde voor Deventer. Wees terughoudend met het transformeren van bedrijventerrein naar andere functies en respecteer bestaande milieuhinderzonerings van bedrijven, tenzij functiemenging met andere typen werkfuncties een wenselijke ontwikkeling is.
- Om de verwachte ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Deventer op te kunnen vangen kan niet volstaan worden met herontwikkeling. Zoek daarom naar ruimte voor een **nieuw MKB-bedrijventerrein** met een netto omvang van 30 tot 40 hectare. Een verkaveling van 0,5 tot 3 hectare en een milieuhinderzoning van 3.1 tot 4.1 sluit het beste aan op de markt vraag die nu niet ruimtelijk geacommodeerd kan worden. Vanuit het besef dat dit geen eenvoudige zoektocht zal zijn is het verstandig om deze ruimte in te zetten voor het accommoderen van lokaal gebonden bedrijven en direct ook de relatie te leggen met de herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe ruimte kan namelijk een belangrijke rol spelen als ‘schuifruimte’ voor herontwikkelingsinitiatieven. Voor kleinere ruimtevragers zou goed gekeken moeten worden naar de locaties voor herontwikkeling en het aanbod in nieuwe functiegemengde gebieden.
- De totale ruimtebehoefte zal met een nieuw bedrijventerrein niet geacommodeerd kunnen worden, omdat Deventer ook altijd in beeld blijft bij grootschalige logistieke ruimtevragers. Met het huidige tekort aan ruimte is het niet verstandig om nieuwe ruimte te bieden aan **grootschalige bedrijfsvestigingen van buitenaf** zonder binding met Deventer. Wees daarom terughoudend met het aantrekken van grootschalige logistieke bedrijfsvestigingen, maar sluit niet bij voorbaat de poorten. Er kunnen grote logistieke vestigingen zijn met veel lokale en/of regionale meerwaarde, omdat ze bijvoorbeeld ondersteunend zijn aan productie- en bevoorradingsketens. De aanstaande landelijke afspraken over ‘Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen’ zullen hier meer duidelijkheid over gaan geven en ook inspiratie bieden voor goede ruimtelijk inpassing op bestaande bedrijventerreinen. Bovendien is het vinden van een grote nieuwe locatie een regionale opgave voor de hele Stedendriehoek.
- De groeiambitie zal zich in belangrijke mate manifesteren in de stad, maar ook de kernen Bathmen en Lettele hebben de wens om te groeien in woningen en arbeidsplaatsen. De lokaal gebonden bedrijven zijn daar belangrijk voor de economische vitaliteit en hebben

doorgaans ook een belangrijke maatschappelijke functie. Bied daarom maatwerk in de **dorpen en kernen** als het gaat over nieuwe ruimte voor lokale bedrijvigheid. In de praktijk zal het gaan om enkele hectaren, waarbij maat en schaal van nieuwe plannen wel goed zal moeten aansluiten op de lokale vraag. Ook in het buitengebied is maatwerk nodig als het gaat om ruimte voor werken, al zal dat overwegend kleinschalig zijn.

- De binnenstad van Deventer is een katalysator voor de economische groeiambitie en huisvest zelf ook 5.000 arbeidsplaatsen. De **kwaliteiten van de binnenstad** stralen uit naar omliggende werkgebieden en zouden daarom veel meer in de etalage gezet moeten worden om de potentie als (boven)regionale magneet waar te maken. De opgave ligt niet zozeer in het compacter maken van de binnenstad, maar juist in het vergroten ervan om belangrijke binnenstadsfuncties meer ruimte geven. Creëer daarom meer ruimte voor de binnenstad als huiskamer van de stad.
- Er zijn in Deventer kwantitatief voldoende kantoren, maar deze zijn niet altijd op juiste locaties geconcentreerd en de kantoorpanden zijn niet altijd van de juiste kwaliteit. Het is belangrijk om voldoende marktdruk op een beperkt aantal goede locaties te creëren en vooral daar te investeren in gebiedskwaliteit. Het advies is om te kiezen voor een **concentratiestrategie van de kantorenmarkt**. Op de locaties met de meeste leegstand moet gekeken worden naar inkrimping en (gedeeltelijke) transformatie, zeker als het gaat om solitaire kantoren.

Deventer versterkt het huidige economisch profiel door aantrekkelijke ruimte te creëren voor bedrijven (van elders) die passen binnen de duurzame maak- en open innovatiestad

- Deventer heeft de koers ingezet om **sterke innovatie-ecosystemen** te ontwikkelen voor een aantal belangrijke domeinen (energietechniek, nieuwe materialen, IT toepassingen) Die kennisdomeinen zijn nog niet volwassen, maar de perspectieven voor groei zijn er. Het advies is om verder te bouwen aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen. Dit gaat niet alleen om het aanbieden van kavels of kantoren, maar om een breed pakket aan vestigingsvoorwaarden, waarvoor een lange adem nodig is. In dat kader is het ook nodig om een Kennis- en Innovatie Agenda op te stellen, zodat onderwijsinstellingen en bedrijven daar investeringen in nieuwe opleidingen en faciliteiten voor praktijkgericht onderzoek op kunnen richten. Deventer heeft met de grote vestiging van Saxion, Aventus ROC, toonaangevende ingenieursbureaus en IT-bedrijven een goede basis om als stad en regio een onderscheidend profiel neer te zetten. Op diverse locaties in de stad worden al specifieke profielen ontwikkeld met een innovatief karakter (De Kien, Gasfabriek). Er is voldoende fysieke ruimte aangewezen om de innovatie-ecosystemen in de komende jaren volwassen te laten worden. De beoogde doelgroepen worden al nader gedefinieerd en ook de verbinding met het bedrijfsleven wordt meer gezocht.
- **Port of Deventer** maakt onderdeel uit van een internationaal netwerk van binnenhavens en het logistiek knooppunt A1/A50/IJssel en is ook van toegevoegde waarde voor de Regio Stedendriehoek. Het gebied beschikt over ongeveer 50 hectare aan kavels direct aan het water. De perspectieven voor meer transport van goederen over het water zijn gunstig en dat biedt kansen voor bedrijven in Deventer en de regio in de maak- en procesindustrie. Dit raakt ook aan kansen in de transitie naar een circulaire economie waar grondstoffen en materialen in gesloten ketens worden aan- en afgevoerd. Investeer daarom als Deventer in

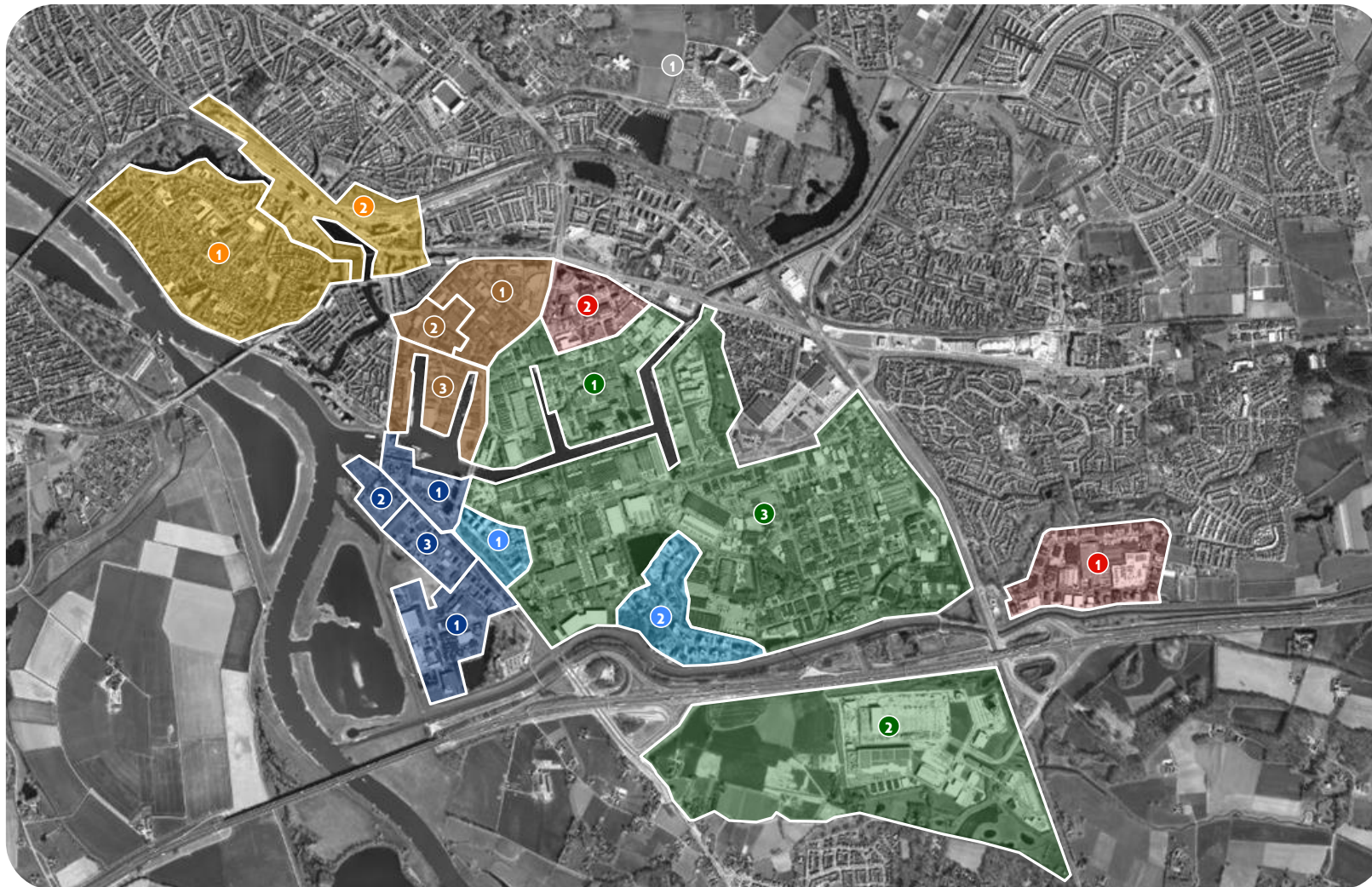
de circulaire potentie van het gebied en koester de milieuzoneringen. Investeren gaat vooral over het beter benutten de watergebonden kavels en het aantrekken van nieuwe bedrijven. Hier liggen ook kansen in relatie tot de 'schuifruimte' die een nieuwe MKB-bedrijventerrein biedt om verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken, die nu geen gebruik maken van de kade- en havenfaciliteiten.

- Het ruimtelijk combineren van woon- en werkfuncties is steeds meer aan de orde op de werklocaties, ook in Deventer. Het is goed om te kiezen voor **functiemenging** op een beperkt aantal geschikte locaties, maar dat moet wel gebeuren op basis van een economische onderbouwing in een realistische functiemix. Aanbod zal goed moeten aansluiten op de vestigingseisen van de beoogde doelgroepen ten aanzien van de omgevingskwaliteit, betaalbaarheid en functionaliteit. Niet alleen vastgoedoptimalisatie mag centraal staan bij ontwikkelaars, maar ook maatschappelijke meerwaarde en hoge ruimtelijke kwaliteit moeten het streven zijn. De grotere bedrijfsmatige functies zoals industrie, bouw en grotere logistiek met richtafstanden voor geluid of veiligheid zijn over het algemeen niet in te passen in een gemengd gebied. Voor Deventer is het belangrijk om een goede fasering aan te brengen in het aanbod van werkruimte in gemengde gebieden en kritisch te zijn op voldoende complementariteit tussen de verschillende gebieden (Roto-kwartier, Havenkwartier en Bergweide III). Deventer heeft de gunstige positie om de marktpartijen uit te kunnen dagen om tot innovatieve gebouw- en gebiedsconcepten te komen met op een aantal plekken ook echte economisch toegevoegde waarde. Daarbij gaat het om zakelijke diensten, horeca, persoonlijk dienstverlening en kleinschalige productie. Niet alleen in de plinten van woongebouwen, maar ook enkele bedrijfsverzamelgebouwen met een stedelijke uitstraling (gebouwen die een statement maken). Diverse steden zijn hier naar op zoek. Deventer slaagt daar wel in door ondernemers- en ontwerp-kennis in de stad (zie ook volgend punt). Hierbij is ook altijd ruimte nodig voor multifunctionele oplossingen, bijvoorbeeld parkeren, energie en groen.
- Deventer is rijk aan **kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven**. De meerwaarde van dit soort bedrijven zit niet in het aantal banen of het verdienvermogen, maar wel in het creëren van reuring en dynamiek in de stad, voor (en door) de creatieve stedeling. Behoud daarom altijd ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven en kijk daarbij naar bestaande (leegstaande) karakteristieke gebouwen in de stad. Het gaat erom een aantal micromilieus aan te bieden (met kleine werkruimten, ateliers en kantoorachtige units), waar deze bedrijven uitgedaagd worden en young professionals inspiratie vinden om een eigen bedrijf op te starten en/of uit te bouwen. Hier ligt ook een relatie met innovatie-ecosystemen en het ontwikkelen van aantrekkelijke milieus.

Voor de werklocaties in Deventer is een richtinggevend toekomstbeeld uitgewerkt. Het toekomstbeeld geeft inzicht in de gewenste ontwikkelrichting en biedt voor bepaalde locaties ook aanknopingspunten voor een handelingsperspectief. De kaart op de volgende pagina geeft de toekomstige profilering van de Deventer werklocaties weer.

In bijlage 1 zijn uitwerkingen van de toekomstbeelden opgenomen per werklocatie. De toekomstbeelden sluiten aan op de ruimtelijk-economische keuzes.

Toekomstige profilering van de Deventer werklocaties



A Centrumomgeving	
1	Binnenstad
2	De Kien / Stadscampus
B Gemengde woon-werkwijk	
1	Bergweide III
2	Roto-kwartier
3	Havenkwartier
C Zakelijke kantooromgeving	
1	Zutphenseweg
2	Hanzepark
D Innovatie omgeving	
1	Bergweide V
2	Gasfabriekterrein
3	S/Park / Nouryon
E Gemengd bedrijvenpark	
1	De Weteringen
2	Kluwerlocatie
F Functionele bedrijfsomgeving	
1	Bergweide IV (incl. Kluwerlocatie)
2	A1 Bedrijvenpark
3	Kloosterlanden
Overig (niet ingetekend op kaart)	
1	Deventer Ziekenhuis e.o.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

In opdracht van de gemeente Deventer heeft Buck Consultants International (BCI) een perspectief op bestaande en nieuwe ruimte voor werken in Deventer opgesteld. Hiervoor is een intensief proces doorlopen met de gemeente en andere stakeholders. Het perspectief beschrijft een integraal en samenhangend beeld voor de ontwikkeling van werklocaties voor de komende jaren (tot 2040).

Doel van het ‘Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer’ is om te komen tot een integraal en samenhangend beeld voor de ontwikkeling van de ruimte voor werken in de stad voor de komende jaren (2040), waarbij een evenwichtige groei van werkgelegenheid mogelijk wordt gemaakt die bovendien goed past bij het economisch DNA van Deventer.

Het ‘Perspectief is een vertaalslag van geformuleerde groeiambities naar strategische keuzes voor werklocaties en daarmee ook een verbindende schakel tussen verschillende projecten en domeinen. De groei van de stad in de komende jaren gaat van grote impact zijn op de ruimte. De woningbouwambitie om de arbeidsmarkt te versterken en te vernieuwen gaat meer mogelijkheden geven om voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in de komende jaren op peil te houden.

Er worden veel goede plannen gemaakt voor werklocaties in Deventer, maar er is nog onvoldoende sprake van een samenhangend perspectief. Er worden individuele afwegingen en keuzes gemaakt, die op zichzelf niet verkeerd hoeven te zijn, maar door een integrale blik beter met elkaar verbonden kunnen worden. In Deventer gaat er - net als in veel andere Nederlandse steden - veel aandacht uit naar de woningbouwopgave. Het behouden en versterken van ruimte voor werkfuncties komt daardoor vaak in het gedrang. De ruimte voor werken is onderdeel van de verstedelijkingsopgave en een gebalanceerde ontwikkeling met wonen en andere ruimtevragers is in dat kader van belang.

In de omgevingsvisie van de gemeente Deventer zijn de uiteenlopende uitdagingen vertaald naar handzame opgave en realistische ambities. De visie geeft aan waar Deventer vandaan komt, waar het nu staat en waar het naartoe wil. Er zijn 12 ambities geformuleerd om de opgaven samen met betrokkenen verder te brengen. Het ‘Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer’ vertoont veel relaties met de ambities, maar met de volgende vier in het bijzonder:

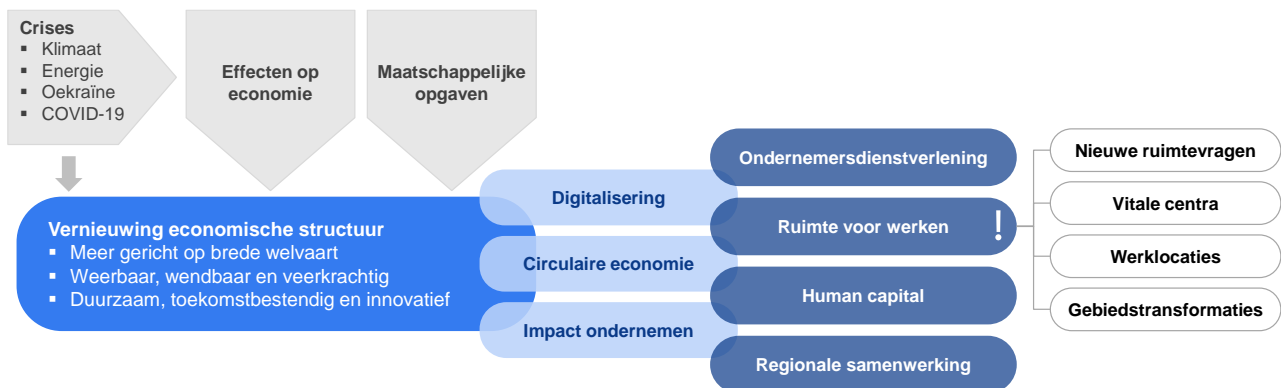
- Meer Deventer stedelijkheid door verweven van wonen, werken en vrije tijd (ambitie 4)
- Zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu (ambitie 5)
- Waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid (ambitie 8)
- Een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie (ambitie12).

Door te kiezen voor het type groei dat bijdraagt het economisch gewenste profiel kan de potentie optimaal worden benut. Hiermee blijft Deventer een aantrekkelijke woon- en werkstad. In dit perspectief worden strategische ruimtelijke keuzes geadviseerd die gaan over de toekomstige ruimte voor werken in de gemeente Deventer.

1.2 Economie en ruimte voor werken

De gemeente Deventer heeft een belangrijke rol in het versterken en vernieuwen van de lokale en regionale economie. De gemeente kan bijdragen aan een goede economische structuur door economisch en sociaal beleid met elkaar te verbinden, door innovaties te combineren met vernieuwend ondernemerschap en door het sturen op tegenstrijdige belangen. Het versterken van de economische structuur gaat onder meer om het kunnen (blijven) aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe bedrijven in verschillende bedrijfstakken. Daarbij wordt ook gekeken wat dit betekent voor OV-voorzieningen, winkels, culturele voorzieningen, sport, woonzorg en onderwijs (MBO en HBO).

Figuur 2 Ruimte voor werken is onderdeel van een economische agenda



Bron: VNG/ Platform 31, Economische agenda voor stad en regio, 2022 (bewerking BC)

Om dat te kunnen doen is aandacht nodig voor de hoge snelheid, flexibiliteit en integraliteit in het ruimtelijkeordeningsbeleid. In de hevige strijd om de schaarse fysieke ruimte is er een rol weggelegd voor gemeenten als het gaat om het verzilveren van kansen en oplossen van beperkingen voor functiemenging, faciliteren van nieuwe verdienmodellen in binnensteden, ruimte voor flexwerken en moderne kantoorlocaties. Niet onbelangrijk gaat het ook over het anticiperen op de toekomstige ruimtevrage van de digitale en circulaire economie en MKB-bedrijvigheid.

1.3. Advies over het maken van strategische keuzes in Deventer

In voorliggend Perspectief worden ruimtelijk-economische keuzes geadviseerd die gaan over het creëren van toekomstbestendige ruimte voor werken in Deventer. De keuzes vormen de leidraad voor de ontwikkeling van de werklocaties.

Om tot goed onderbouwde keuzes te komen is goed gekeken naar de typering van de Deventer economie (hoofdstuk 2), belangrijke ruimtelijk-economische opgaven (hoofdstuk 3), de huidige economische ambitie van Deventer (hoofdstuk 4) en economische groeikansen en typen ruimtevrage (hoofdstuk 5). Op basis daarvan zijn door BCI strategische ruimtelijke keuzes geadviseerd die gaan over ruimte voor werken Deventer (hoofdstuk 6). Voor de werklocaties is een richtinggevend toekomstbeeld uitgewerkt, waarbij de strategische keuzes zijn toegepast (hoofdstuk 7 en bijlage 1).

Hoofdstuk 2

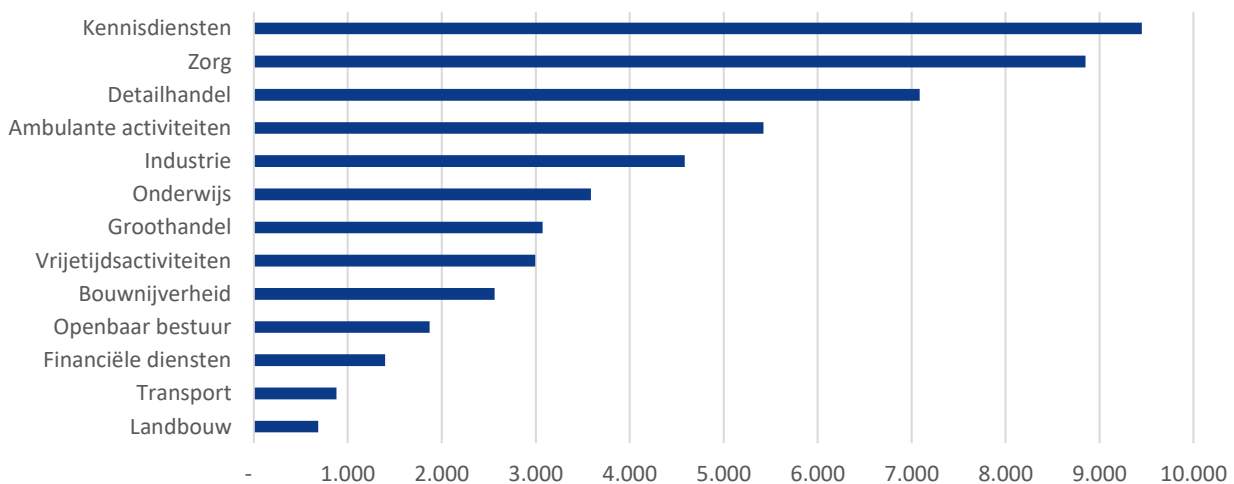
Economie en ruimte

2.1. Economisch DNA van Deventer

Deventer is van oudsher een krachtige industrie- en handelsstad met accenten in verschillende sectoren, zoals food, textiel, metaal, grafisch en verpakkingen. Vanuit die brede industriële basis zijn veel 'oude namen' weliswaar verdwenen, maar hiervoor in de plaats is een veelvoud aan moderne bedrijven gekomen, denk aan machinebedrijven, innovatieve foodproducenten, grafisch vormgevers, data- en techbedrijven en civieltechnische bureaus. In diverse onderzoeken, waaronder Louter, Kracht van Oost en de onderzoeken naar de bedrijventerreinen, worden in het bijzonder kansen gezien voor de topsector High Tech Systemen en Materialen (HTSM) en de hoogwaardige (met hoge toegevoegde waarde) logistieke sector. Ook de kruisbestuiving tussen de maakindustrie en creatieve sector biedt perspectieven.

Vanuit de historische industriële basis huisvest Deventer ook meerdere transport- en handelsbedrijven. De gunstige ligging aan de IJssel en de internationale corridor A1 maken Deventer een aantrekkelijke vestigingsomgeving voor handels- en distributieactiviteiten. Met het nieuwe A1 Bedrijvenpark heeft de sector een positieve impuls gekregen. In de afgelopen jaren is ook duidelijk geworden dat de informatiesector met veel gespecialiseerde onderzoeks- en adviesbureau en internet- en contentbedrijven sterk in opkomst is en het einde van deze groei is nog niet in zicht. De Kien Stadscampus – het fysieke brandpunt van de Kennisas – zal zich in de komende jaren ontpoppen tot dé innovatieve omgeving van de regio waar kennis van ICT- en techniek talent tastbaar en toepasbaar wordt. De sterke groei van ICT in middelgrote steden heeft in Nederland vooral plaatsgevonden in die steden die een brede economische basis hebben, zoals Deventer. Voorbeelden van bedrijven in Deventer zijn RBK Automatisering, Freetime Company (Voordeeluitjes.nl), MA IT (MyAutomation) en Topicus.

Figuur 3 Aantal arbeidsplaatsen per economische sector Deventer 2021



Bron: Bureau Louter (2021), Economische Positie Deventer

N.B. Ambulante activiteiten: deel van economische activiteiten dat voornamelijk 'op locatie' (bij klanten) wordt uitgevoerd

De dragende economische clusters in de nieuwe economie van Deventer zijn recent door Bureau Louter onderzocht. De dragende clusters zijn combinaties van economische activiteiten die zijn afgebakend op basis van een bovengemiddelde relatieve vertegenwoordiging in de economie van Deventer en hun groeipotentie:

	Relatieve vertegenwoordiging	Groeipotentie	Ontwikkeling verleden	Massa (2019)	Kansrijkheid
Techniek en ICT	+++	++	+	5.922	++
Metaalproducten en machines	+	++	+	2.127	+
Kunststoffen en chemie	++	++	-	964	+
Voedingsindustrie	-	++	-	722	-
Potentieel: logistiek	-	+	+	3.803	+

Bron: Bureau Louter (2021), *Economische Positie Deventer*

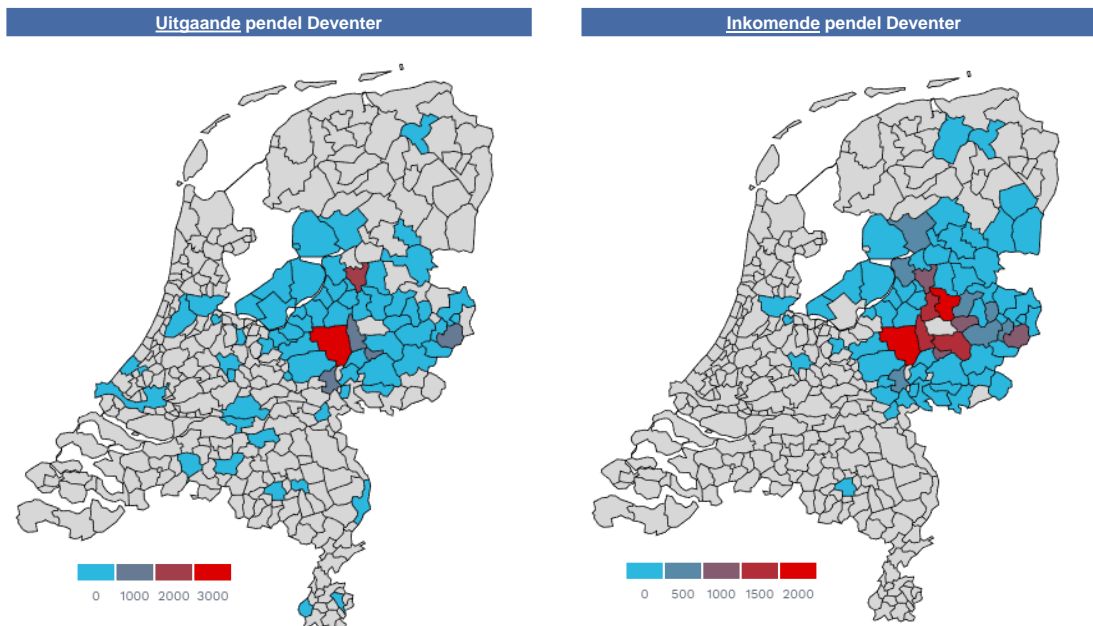
Het cluster Techniek en ICT (in onderzoek Louter: 'creatieve diensten') omvat een brede groep dienstverlenende typen activiteiten, waarin cognitieve vaardigheden, gecombineerd met creativiteit een belangrijk onderdeel zijn van de bedrijfsprocessen. Het gaat hierbij om een specifiek op Deventer toegepaste verzameling diensten, bestaande uit technisch advies (ingenieursbureaus), ICT, R&D-activiteiten en uitgeverijen.

Deventer heeft een gemiddelde werkgelegenheidsfunctie ten opzichte van het aantal inwoners. De regionaal-verzorgende functie is minder groot dan in andere vergelijkbare steden en dat heeft te maken met de vrij lage bevolkingsdichtheid in de omgeving ('het achterland'). Ook heeft Deventer te maken met de nabijheid andere steden, zoals Apeldoorn en Zutphen.

In Deventer wonen relatief veel mensen die er óók werken (52%), dat is hoger dan het landelijk gemiddelde (44%). Ook werken bij Deventer bedrijven en instellingen relatief veel hoog opgeleiden mensen (meer dan NL gemiddelde) en minder laagopgeleiden dan NL gemiddelde. Er zijn verschillen tussen sectoren en opleidingsniveau als het gaat om de woon-werkpendel. Hoog opgeleiden zijn gemiddeld gezien bereid om over grotere afstand te reizen.

De uitgaande pendel – het aantal werknemers dat woont in de gemeente Deventer en werkt in een andere gemeente – laat zien dat inwoners van Deventer werkzaam zijn in veel gemeenten in Oost-Nederland. Apeldoorn, Zwolle, Zutphen en Arnhem zijn steden die op de kaart naar voren komen als bestemmingen.

De inkomende pendel – het aan werknemers dat niet woont in de gemeente Deventer, maar er wel werkt – laat zien dat werknemers in Deventer afkomstig zijn grote delen van Oost-Nederland. Het is niet geheel verassend dat veel inwoners uit de omliggende gemeenten, zoals Voorst, Lochem, Rijssen-Holten, Apeldoorn, Olst-Wijhe, Raalte werken in Deventer. Ook is er inkomende pendel uit Zwolle en Enschede.

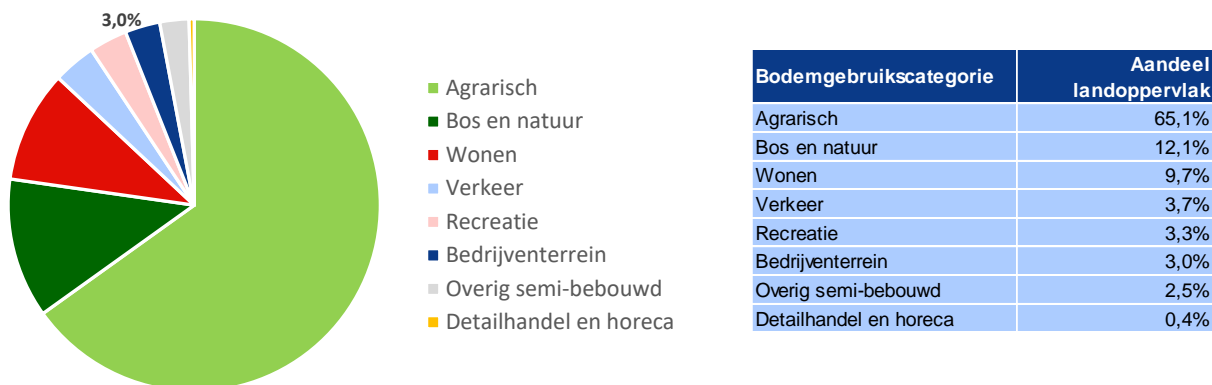


Bron: CBS (2020)

Het CBS publiceert periodiek cijfers over het bodemgebruik in Nederland over de verschillende bodemgebruikscategorieën. De meest recente publicatie is op basis van gegevens uit 2017. Cijfers voor de gemeente Deventer laten zien dat het oppervlak 13.433 hectare bedraagt, waarvan 13.056 land en 377 water. Het totale land bestaat voor 65,1% uit agrarisch terrein, 12,1% uit bos en natuur, 9,7% uit wonen, 3,6 uit verkeer en 3,3% uit recreatie.

De ruimte voor werken in Deventer valt binnen de categorieën bedrijventerrein (3,0%) en detailhandel en horeca (0,4%). Onder de categorie bedrijventerreinen vallen volgens het CBS ook de gebieden die bestemd zijn voor kantoren. Het aandeel ruimte voor werken in Deventer van 3,4% betreft een bodemoppervlak en gaat dus niet over vloeroppervlak (kan ook meerlaags zijn). De cijfers laten wel zien dat er bijna 3 keer zoveel ruimte voor wonen in gebruik is als voor werken.

Figuur 4 Bodemgebruik gemeente Deventer naar bodemgebruikscategorie (2017)



Bron: CBS (juni 2022)

Intermezzo: Voorbeelden van het krachtige en uiteenlopende bedrijfsleven in Deventer
 Selectie is gemaakt door Buck Consultants International

	<p>Topicus</p> <p>Topicus is een softwareontwikkelaar met oplossingen voor organisaties binnen het onderwijs, zorg, gemeentelijke overheid en financiële dienstverlening. Dit doen ze door met slimme platformen veilig, snel en transparant informatie uit te wisselen tussen burgers, zorgverleners en instanties. Het bedrijf heeft nu 1.000 medewerkers en groeit.</p>
	<p>Witteveen & Bos</p> <p>Witteveen+Bos is een advies- en ingenieursbureau, dat diensten levert op het gebied van water, infrastructuur, milieu en bouw. Het bedrijf maakt slim gebruik van snelle ontwikkelingen in digitale technologieën zoals VR, AI en DNA-technieken.</p>
	<p>Tauw</p> <p>Tauw is een advies- en ingenieursbureau dat internationaal actief is, met hoofdvestiging in Deventer. Het bedrijf houdt zich onder andere bezig met industriële locatieontwikkeling, CO2-uitstoot en opgaven in het landelijk gebied.</p>
	<p>Goudappel</p> <p>Goudappel is een Nederlands adviesbureau op het gebied van mobiliteit en ruimte met het hoofdkantoor in Deventer. Met 250 medewerkers geeft Goudappel advies op basis van onder meer data en modellen.</p>
	<p>Nefit Bosch</p> <p>Nefit en Bosch zijn sinds 2004 aan elkaar verbonden, en sinds de jaren '80 een van de grootste cv-ketelfabrikanten van Nederland. Een van de belangrijke internationale kenniscentra voor R&D van Bosch Thermotechniek staat in Deventer.</p>
	<p>Trivium Packaging</p> <p>Trivium Packaging produceert een breed scala aan metalen verpakkingen in verschillende markten en industrieën, zoals spuitbussen, drankverpakkingen, voedselblikken en andere verpakkingen. Trivium heeft wereldwijd locaties in meer dan 60 landen.</p>

	<p>Bobeldijk Food Group</p> <p>Bobeldijk Food Group is een producent van vleesproducten. Meer dan 10 jaar geleden is het bedrijf begonnen met het produceren en verpakken van vegetarische producten voor retail en foodservice. Sinds 2020 is het bedrijf gestopt met de vleesproductie en produceert ze alleen nog vega(n) producten.</p>
	<p>Freetime Company</p> <p>Freetime Company is bekend van het arrangementenlabel Voordeeluitjes.nl – een van de snelst groeiende hospitalityspecialisten van Nederland. Bij Voordeeluitjes.nl kunnen consumenten terecht voor het reserveren van een vakantiepark- of hotelarrangement</p>
	<p>Senzora</p> <p>Senzora is hoog gekwalificeerd producent en leverancier van was-en reinigingsmiddelen. In Deventer produceren, verpakken en etiketteren ze producten. Daarnaast is er ook een R&D afdeling met productontwikkeling.</p>
	<p>Sika Nederland</p> <p>Sika is een wereldwijd opererend Zwitsers bedrijf met innovatieve, duurzame en blijvende oplossingen voor de bouw, handel en industrie. Pulastic sportvloeren is een merk van Sika en het Pulastic team opereert vanuit de Sika vestiging Deventer.</p>
	<p>Koninklijke Auping</p> <p>Auping is een Nederlands beddenfabrikant met oorsprong en hoofdvestiging in Deventer. Elk bed wordt handgemaakt in Deventer. Het bedrijf werkt aan een volledig gerobotiseerde productielijn voor nieuwe matrassen. Machinefabriek Geurtsen uit Deventer gaat deze productielijn medio 2023 leveren.</p>
	<p>Van Lente systeemintegratie</p> <p>Van Lente Systeemintegratie biedt innovatieve totaaloplossingen voor het gehele productieproces in onder meer de food & feed, machinebouw, utiliteit en zorg. Van Lente heeft 85 jaar kennis en ervaring van de voedingsmiddelenindustrie, complexe utiliteitsinstallaties, professionele machinebouw en zorginstellingen.</p>

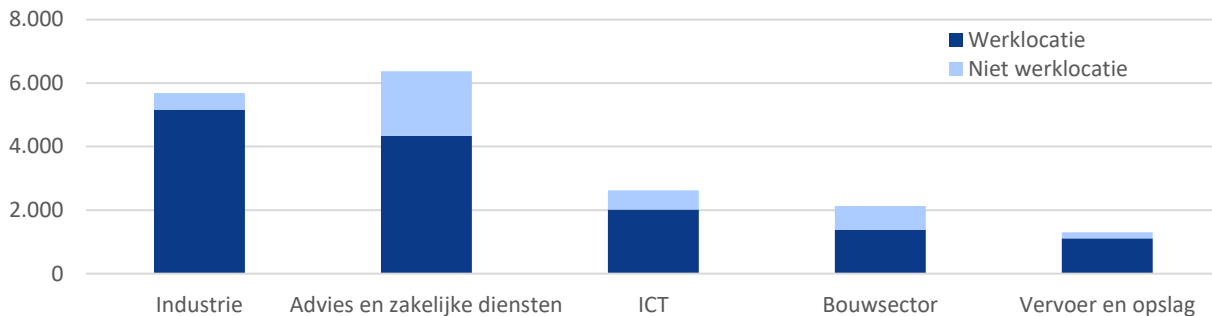
Intermezzo: Voorbeelden van het krachtige en uiteenlopende bedrijfsleven in Deventer
 Selectie is gemaakt door Buck Consultants International

	<p>MA-IT MA-IT (MyAutomation) is leverancier van kennis en kunde in de industriële automatisering. Er werken 125 hoog opgeleide software- en hardware engineers aan oplossingen voor projecten in industrial automation, office automation en hardware engineering.</p>
	<p>Promessa Promessa is een innovatieve centrale slagerij in Deventer. Het bedrijf levert een onderscheidend assortiment aan ongeveer 1.500 supermarkten binnen veel van de grote supermarktketens. Het bedrijf is recent overgenomen door Van Loon Group.</p>
	<p>Van Leeuwen Precisie Van Leeuwen Precisie is specialist op het gebied van stalen precisiebuizen en andere precisieproducten waaronder cilinderbuizen en hydrauliekleidingen. Het bedrijf heeft zich gespecialiseerd in het leveren van (totaal)oplossingen voor de werktuigbouw, hydrauliek, automotive en meubelindustrie.</p>
	<p>Metos Metos voorziet in totaaloplossingen voor keukens. Het bedrijf verzorgt installaties van zowel de losse apparatuur als het totale keukenconcept. Metos heeft recent de keuken in het nieuwe hoofdkantoor van Booking.com opgeleverd.</p>
	<p>Aarnink kunststof kozijnen Aarnink kunststof kozijnen is een producent en leverancier van kunststof kozijnen, deuren, dakkapellen, schuifpuien, gevelbekleding en zonwering. Het bedrijf beschikt over een volledig geautomatiseerd machinepark. Het bedrijf is een van de koplopers in Europa in de snel groeiende nieuwbouw en renovatiebranche.</p>
	<p>Westfalen Medical Westfalen Medical is een totaalleverancier van respiratoire therapieën, waarbij het gaat om medicinale gassen en gerelateerde apparatuur. Het bedrijf levert aan patiënten thuis, verpleeg- en verzorgingshuizen, ziekenhuizen, huisartsen en hulpdiensten.</p>
	<p>Schaap bliksembeveiliging Schaap bliksembeveiliging is een familiebedrijf (1779) een maakt moderne installaties voor bliksembeveiliging voor monumentale gebouwen, hightech computercentra, vliegvelden en kerncentrales etc. Het bedrijf werkt vooral in Nederland, maar behoort tot de wereldtop.</p>
	<p>Machinefabriek Geurtsen Machinefabriek Geurtsen is gespecialiseerd in de engineering, besturing en fabricage van speciaal machines voor uiteenlopende industrieën en bouwt en ontwerpt daarnaast ook standaardmachines voor de levensmiddelenindustrie. Er werken 135 mensen in Deventer.</p>
	<p>CWS Workwear CWS Workwear is specialist in hygiëne, bedrijfskleding, schoonloopmatten en cleanrooms. In Nederland profileert CWS zich op vier terreinen: hygiëne, bedrijfskleding, vloerverzorging en cleanrooms. De vestiging in Deventer is gericht op vloerverzorging. In heel Europa dragen meer dan 1,5 miljoen werknemers dagelijks CWS-werkkleding.</p>
	<p>BYK Netherlands BYK is een internationaal actieve, toonaangevende fabrikant van additieven en meetinstrumenten. Bij BYK in Deventer werken circa 120 mensen. Vanuit het magazijn gaan additieven de hele wereld over.</p>
	<p>ArcelorMittal ArcelorMittal is de op een na grootste producent van staal ter wereld, met een productie van ca. 70 miljoen ton staal in 2021. De onderneming beschikt over 37 staalfabrieken in zestien landen en twaalf mijnbouwoperaties in negen landen. In Deventer is een van de distributiecentra gevestigd.</p>
	<p>RPC Bebo RPC Bebo is een toonaangevend fabrikant van thermogevormde verpakkingen en biedt effectieve oplossingen voor een breed scala aan markten, waaronder verse, diepgevroren en houdbare voedingsmiddelen. Het bedrijf heeft wereldwijd 24.000 mensen in dienst.</p>

2.2. Economische betekenis van werklocaties

Werklocaties zijn goed voor 51% van het totaal aantal arbeidsplaatsen in de gemeente. De 2.700 bedrijfsvestigingen op werklocaties (27% van het totaal) zijn actief in uiteenlopende sectoren, maar de grootste sectoren in arbeidsplaatsen op werklocaties zijn de industrie (5.200), handel (4.600) en advies, onderzoek en zakelijke diensten (4.300). Als het gaat over ruimte voor werken, dan beschikt Deventer over een – in Nederland – zeer bijzondere kwaliteit, namelijk het grote aaneengesloten gebied met bedrijven in de directe nabijheid van binnenstad, woonomgeving, snelweg en water.

Figuur 5: Aantal en aandeel werkzame personen per sector gevestigd op de Deventer werklocaties (Bron: BIRO, 2022)



De werklocaties in Deventer zijn in dit onderzoek geïnventariseerd vanuit een brede blik. Onder werklocaties verstaan we naast de bedrijventerreinen en de kantorenlocaties ook de (toekomstig) gemengde woon-werkgebieden en de binnenstad. Er is in mindere mate ook aandacht voor de vestedelijkingsopgave in de kernen en ruimte voor werken in de ziekenhuisomgeving (bijlage 1). Uiteraard is er ook veel werkgelegenheid in de woonwijken en in het buitengebied, maar dit is buiten beschouwing gelaten vanwege het overwegend verzorgende karakter (zorg, onderwijs, winkels) van deze banen. De focus in het onderzoek is op de stuwende werkgelegenheid die grotendeels op de werklocaties is geconcentreerd.

Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in Deventer hebben een omvang van ongeveer 340 hectare netto uitgegeven. De bedrijventerreinen vormen feitelijk één groot aaneengesloten gebied met een werkgelegenheidsaandeel van 34% in het aantal banen in Deventer. Het is uniek in Nederland dat een groot aaneengesloten bedrijventerrein van een stad zo compact is gelegen op korte afstand van het stadscentrum en multimodale infrastructuur. Het ruimtegebruik per arbeidsplaats ligt op ongeveer 190 m². Bedrijventerreinen zijn een cruciale schakel in het ruimtelijk-economisch functioneren van gemeente Deventer.

De historische uitgifte (voor de periode 2015- mei 2022) bedraagt gemiddeld 8,2 hectare per jaar. De cijfers zijn samengesteld door de gemeente Deventer en betreft gemeentelijke gronden die gepasseerd zijn bij de notaris (m.u.v. het Gasfabriekterrein) en enkele aansprekende particuliere verkopen, die via een bedrijfsmakelaar lopen en doorgaans verstraagd bij de gemeente in beeld zijn. Medio 2022 was er concrete marktbelangstelling voor meer dan 60 hectare, waarvan ongeveer de helft lokaal gebonden. Het aanbod is beperkt met 12,5 hectare uitgeefbaar op bedrijvenpark A1 (westzijde) en ongeveer 8 hectare op S/Park. Er wordt binnen ROTO ook 30.000 m² voor bedrijven gerealiseerd in de vorm van kantoren, bedrijfsvloeren en commerciële- en maatschappelijke voorzieningen.

Verder is er sprake van een zeer lage leegstand van bedrijfsruimten met een mismatch tussen het aangeboden bedrijfsvastgoed en de marktvrage. De markt is vooral op zoek naar eigendom van grond en vastgoed en heeft weinig belangstelling voor (vaak verouderde) huurobjecten. Het algehele beeld is dat er door groeiende ruimtevrage en oplopende druk op bestaande bedrijventerreinen een toenemende behoefte ontstaat aan nieuwe ruimte.

Kantorenlocaties

De kantorenvorraad in Deventer is ongeveer 370.000 m² vvo. In de afgelopen jaren is de totale voorraad door onttrekkingen (m.n. naar wonen) afgenomen (-33.500 m² vvo in periode 2015-2019). Door de onttrekkingen van vaak minder courante kantoren en een aantrekkende markt is de langdurige leegstand afgenomen. Op dit moment zijn de kantoren verantwoordelijk voor 25% van het aantal arbeidsplaatsen in Deventer. Een deel van deze kantoren is gelegen op de bedrijventerreinen en overlapt daarom met de eerdergenoemde 34%. De kantorenvorraad (in m² vvo) is als volgt verdeel: Centrum/Station (102.000 m²), Zutphenseweg (75.000 m²), Hanzepark (125.000 m²) en Overig (68.000 m²).

De kantorenmarkt is in de afgelopen jaren meer in evenwicht gekomen, maar dat heeft vooral te maken met een sterke toename van het aantal onttrekkingen (transformatie naar wonen). Veel verouderde kantoren zijn gesloopt en getransformeerd naar appartementen. De verwachte groei van arbeidsplaatsen in kantoren zit vooral in de technologie, ICT en media. In de vraagraming voor kantoren (2019) werd in het maximale scenario een groei van de voorraad voorspelt van 22.000 m² vvo door uitbreidingsvraag tot 2030. In het minimale scenario zou de voorraad kantoren afnemen met 11.000 m² vvo. In beide scenario's is de totale bestaande (deels leegstaande) kantorenvorraad kwantitatief meer dan voldoende om in de gewenste vraag te voorzien.

Binnenstad - Centrumschil

In 2020 bedroeg het totale winkeloppervlak in Deventer 167.250 m², waarvan 35% in het centrumgebied. Ten opzichte van 2010 is totale winkeloppervlakte met slechts 3% gestegen. De onderlinge verhouding in vierkante meters tussen centrum en overige locaties is nagenoeg gelijk gebleven. Het is in de afgelopen jaren duidelijk geworden dat steden met 100.000 inwoners het steeds lastiger krijgen om het binnenstedelijk voorzieningenniveau van detailhandel en horeca op niveau te houden. Een extra uitdaging voor Deventer is de relatief korte afstand waarop de steden Apeldoorn en Zutphen liggen met deels overlappend verzorgingsgebied.

De daling in de detailhandel zal de komende jaren nog verder doorzetten. Horeca is de afgelopen jaren sterk gegroeid en heeft een deel van de leegstand in de detailhandel opgevangen. Het aanbod in de horeca heeft echter begin 2020 het maximum bereikt en door de Coronacrisis harde klappen gekregen, net als detailhandel en de culturele sector.

Op de volgende pagina zijn de 15 werklocaties op kaart weergegeven die in dit onderzoek centraal worden gesteld. Het is uniek in Nederland dat de bedrijven van een stad zo compact zijn gelegen op korte afstand van het stadscentrum en multimodale infrastructuur. Dit biedt mooie kansen voor bruisende werkmilieus, maar tegelijkertijd ook uitdagingen om wonen en werken niet met elkaar te laten conflicteren.

Overzicht belangrijkste werklocaties Deventer



Werklocaties Deventer	
1	Binnenstad
2	De Kien / Stadscampus
3	Bergweide III
4	Roto-kwartier
5	Havenkwartier
6	Zutphenseweg
7	Hanzepark
8	Bergweide V
9	Gasfabriekterrein
10	S/Park / Nouryon
11	De Weteringen
12	Kloosterlanden
13	Bergweide IV (incl. Kluwerlocatie)
14	A1 Bedrijvenpark
15	Deventer Ziekenhuis e.o.

Hoofdstuk 3

Trends en ontwikkelingen

3.1. Veranderende economie en marktvraag

Structurele veranderingen in de economie, maatschappij en technologie spelen ook een grote rol. Deze zijn namelijk van invloed op de vestigingsvoorkeuren van bedrijven en leiden tot nieuwe eisen die aan alle typen werklocaties worden gesteld. Om de economie van Deventer ruimte te geven is behoefte aan een divers palet aan werklocaties, waarbij elke locatie een krachtig profiel ontwikkelt. Vanuit ondernemers en investeerders is er ook een sterke behoefte aan duidelijkheid over het toekomstige vestigingsprofiel van de verschillende werklocaties in Deventer.

De economische activiteiten in en rondom de stad dragen in hoge mate bij aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid. De stad biedt bedrijven veel voordelen, zoals de nabijheid van werknemers en relaties met andere bedrijven en kennis- en onderwijsinstellingen. De agglomeratievoordelen zorgen voor kruisbestuiving, innovatie en vormen een basis voor een levendige stedelijke omgeving.

De werklocaties in Deventer worden sterk beïnvloed door de snelle en disruptieve ontwikkelingen in de maatschappij, economie en technologie. Deze leiden tot snelle veranderingen in bedrijfstakken en daarmee ook tot andere eisen aan huisvesting en omgeving. De veranderende vestigingspatronen zijn van invloed op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan werklocaties. In deze tijd wordt voor werklocaties gevraagd om een brede welvaart-insteek, waarbij economische ontwikkeling (ook) gaat over sociale ontwikkeling (bijv. arbeidsmarkt, inclusiviteit), omgeving (duurzame energie, ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie), duurzame mobiliteit en veiligheid.

Figuur 6 Trends en ontwikkelingen werklocaties



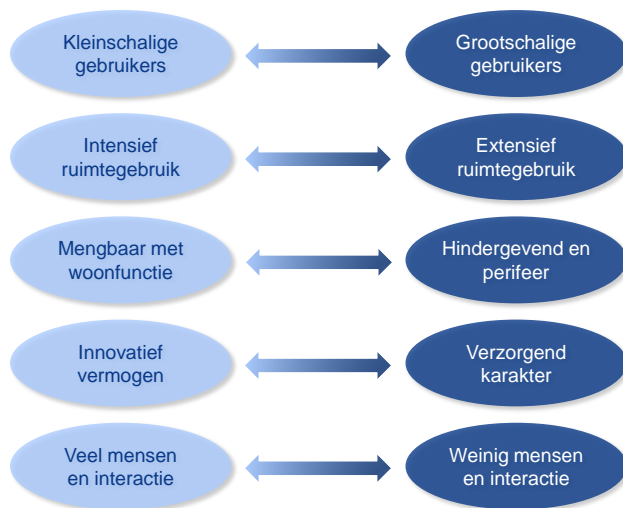
Bron: Buck Consultants International, 2022

Om goed in te kunnen spelen op de veranderende economie en de hoge dynamiek in Deventer is er behoefte aan een gevarieerd aanbod van ruimte voor bedrijven. Voor een deel van de bedrijven volstaan de regulier gemengde bedrijventerreinen en de traditionele kantorenlocaties, maar voor

een ander deel van de (nieuwe typen) gebruikers voldoen deze niet altijd meer aan de wensen en eisen. Dit deel van de bedrijven in Deventer zoekt naar meer levendige, innovatieve/specialistische en/of gemengde werkmilieus.

De nabijheid van werken, wonen en recreëren biedt veel voordelen voor inwoners en bedrijven, maar kan soms ook voor onderlinge spanning zorgen. Dat vraagt om het maken van scherpe keuzes op het planlocatieniveau over welke typen functies op welke plek het meest passend zijn. Veel bedrijven veroorzaken niet of nauwelijks overlast voor hun omgeving en kunnen dus relatief eenvoudig met andere functies (woningen en voorzieningen) gecombineerd worden. Anderzijds zijn er onveranderd ook bedrijven die fysieke- en milieuruimte nodig hebben. Kortom, er zijn verschillende 'smaken' (figuur) die allemaal nodig zijn voor een toekomstbestendig palet aan werklocaties in een stedelijke omgeving.

Figuur 7 Verschillende 'smaken' van bedrijven



Bron: Buck Consultants International

3.2. Werken aan krachtige werklocaties met eigen profiel

BCI heeft een algemene typologie voor werklocaties ontwikkeld, waarbij rekening wordt gehouden met ruimtelijk-economische trends en ontwikkelingen in relatie tot functiemenging, interactiemilieus, circulariteit, energietransitie, ruimtelijke kwaliteit en mobiliteit. De typologie ondersteunt gemeenten bij het ontwikkelen van een samenhangend systeem van werklocaties. De functies wonen, werken en voorzieningen worden daardoor in evenwicht ontwikkeld en dat maakt de typologie een krachtig instrument om verstandig om te gaan met de veelheid aan ruimteclaims in de stad.

Het is zinvol om een typologie voor werklocaties te hanteren, waarin voldoende ruimte is voor alle 'smaken' van de stedelijke economie en economie in de kernen en het buitengebied, maar ook voor het scheppen van meer duidelijkheid over op welke werklocaties het mengen van werk- en woonfuncties wenselijk (en van meerwaarde) is en waar juist niet. De integrale typologie werklocaties van Buck Consultants International onderscheidt zes hoofdtypen met daarbinnen verschillende verschijningsvormen:



Centrumomgeving

- ▶ Binnenstad
- ▶ Stadsstraat



Innovatie omgeving

- ▶ Science park
- ▶ Innovatiecampus
- ▶ Faciliteitencampus
- ▶ Innovatiedistrict



Gemengde woon-werkwijken

- ▶ Productief
- ▶ Creatief
- ▶ Zakelijk



Gemengd bedrijvenpark

- ▶ Productie en handel (B2B)
- ▶ Dienstverlening (B2C)
- ▶ Hoogwaardig



Zakelijke kantooromgeving

- ▶ Stationsomgeving IC
- ▶ HOV-knoop niet-IC
- ▶ Snelwegmilieu
- ▶ Uitvalswegmilieu



Functionele bedrijfsomgeving

- ▶ Industriehaven
- ▶ Industrieel milieu
- ▶ Logistiek milieu
- ▶ Circulair milieu

	<p>Centrumomgeving</p> <p>De centrumomgeving biedt een grote verscheidenheid aan typen functies en beschikt om die reden over een sterke aantrekkingskracht op bezoekers, bedrijven en bewoners. Er is sprake van een hoge dynamiek, veel interactie, buurtvoorzieningen en multifunctioneel ruimtegebruik. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend en binnen het centrumgebied ligt de nadruk zeer sterk op langzaam verkeer.</p>
	<p>Gemengde woon-werkwijk</p> <p>In een gemengde woon-werkwijk zijn wonen en werken beide substantieel vertegenwoordigd. Een verhouding van inwoners/werknemers van 2:1 of 3:1 wordt gezien als een goed uitgangspunt voor toekomstige woon-werkgebieden. Het werken gebeurt niet alleen in kantoren, maar ook bij kleinschalige lichte maak- en handelsbedrijven, die goed te combineren zijn met wonen en andere voorzieningen. Het gebied heeft een verzorgend, kleinschalig karakter.</p>
	<p>Zakelijke kantooromgeving</p> <p>De zakelijke kantooromgeving is een clustering van kantoren op een centraal of strategisch gelegen locatie met ruimte voor overwegend grotere kantoorgebouwen. De kantoren omgeving kenmerkt zich door een hoge representativiteit en deels hoogbouw. De bereikbaarheid is uitstekend per auto en/of openbaar vervoer. Er kan sprake zijn van functiemenging met wonen of andere functies.</p>
	<p>Innovatie omgeving</p> <p>De innovatie omgeving biedt kwalitatief hoogwaardige ruimte aan bedrijven en organisaties die zich bezighouden met innovatie en productontwikkeling. Er zijn vaak gedeelde faciliteiten aanwezig en er is sprake van een aantrekkelijke omgeving voor talent. R&D vindt plaats in kantoren, laboratoria en werkruimten. Bedrijvigheid varieert van grootschalig (kennisdragers) tot kleinschalig (startups).</p>
	<p>Gemengd bedrijvenpark</p> <p>In een gemengd bedrijvenpark is er ruimte voor uiteenlopende typen bedrijven in diverse sectoren, variërend van het midden- en kleinbedrijf (mkb) tot grootbedrijven. Bedrijvenparken liggen vaak aan de hoofdwegen van de stad en hebben een goede ontsluiting per auto en soms ook openbaar vervoer. Er is meestal sprake van een milieuhindercategorisering van minimaal 2 tot maximaal 4.</p>
	<p>Functionele bedrijfsomgeving</p> <p>De functionele bedrijfsomgevingen liggen doorgaans aan de rand van het stedelijk gebied, nabij snelwegen, water en/of spoor en zijn functioneel ingericht voor kleine tot zeer grootschalige bedrijvigheid in de hogere milieuhindercategorieën (3 en hoger). Er is geen (of weinig) sprake van een menging met andere functies, met uitzondering van specifieke ondersteunende voorzieningen.</p>

3.3. Relatie met de Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie koppelt de economische ontwikkeling aan vier speerpunten: kennisstad, maakstad, evenementenstad en vitaal landelijk gebied. In de Omgevingsvisie (2019) is ingezet op meer Deventer stedelijkheid door het meer verweven raken van wonen, werken en vrije tijd. De

economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden moet zichtbaarder worden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu. De ruimte voor werken is vooral gelieerd aan de kennisstad en de maakstad en in mindere mate ook aan vitaal landelijk gebied. Deze bedrijven moeten de ruimte krijgen om waarde vast kunnen investeren en de interactie tussen deze groepen bedrijven wordt versterkt en daarmee de innovatie- en investeringskracht.

In Deventer wordt de transitie van de economie vormgegeven. Er wordt geanticipeerd op economische veranderingen, met mensen en met bedrijven. Deventer ontwikkelt van een traditionele industriestad naar een moderne duurzame maak- en open innovatiestad. Kennisstad legt veel nadruk op kennis, maar ook het maken behoudt een belangrijke plaats. Het gaat om het toepassen van kennis en het stimuleren van de bedrijven mee te gaan in die transitie van de economie. Omdat een weerbare en adaptieve economie nodig is om bestand te zijn tegen alle ingrijpende ontwikkelingen die op ons afkomen. Bij toegepaste kennis gaat het dus zowel om 'hoofd' als 'handjes' en de kansen die versterking van de samenhang daartussen biedt (bijv. in De Kien).

Kennisas Deventer draagt bij aan de pijler uit de Omgevingsvisie om te komen tot méér (zichtbare) economische vernieuwing en innovatie. Naast het creëren van aantrekkelijke woonmilieus en het juiste voorzieningenniveau is het creëren van aantrekkelijke en complementaire werkmilieus van groot belang voor het behouden en aantrekken van talent dat de Deventer bedrijven nodig hebben.

3.4. Deventer Economisch Perspectief

MKB Deventer, Deventer Kring van Werkgevers, Bedrijven Parkmanagement, Saxion en de gemeente Deventer werken samen aan de economische ontwikkeling van Deventer. Binnen het DEP wordt samengewerkt aan de thema's werklocaties van de toekomst, slimme campusstad, verbindende kennisstad en smart energy hubs. Vanuit het bedrijfsleven klinken er steeds meer geluiden dat het MKB als motor van de economie hapert door toenemende druk op de ruimte. Het risico bestaat bedrijven Deventer verlaten en ook voor nieuwe bedrijven is het minder aantrekkelijk om nieuw te vestigen.

In verschillende sectoren is er sprake van een tekort aan arbeidskrachten. Nieuw passend woningaanbod kan eraan bijdragen dat nieuwe werknemers aangetrokken worden en dat jongeren de kans krijgen om in Deventer te blijven wonen. Vanuit het Deventer Economisch Perspectief (DEP) zijn er veel goede initiatieven om de economische ontwikkeling voort te zetten.



Deventer
Economisch
Perspectief

Werklocaties van de toekomst
Verbindende Kennisstad
Slimme Campusstad
Smart Energy Hubs

Hoofdstuk 4

Perspectief ruimte voor werken

4.1. Groeistrategie van Deventer

De gemeente Deventer gaat in de komende 15 jaar voor een strategie die uitgaat van een stevige woningbouwuitbreiding, dit in combinatie met het versterken en verjongen van de arbeidsmarkt. Om ook in de toekomst als een kwalitatief hoogwaardige werkstad te boek te kunnen blijven staan is een evenwichtige economische ontwikkeling cruciaal. Dit beeld waar Deventer op de lange termijn naar toe wil met woningen, ruimtelijke ontwikkeling en economisch beleid is vastgesteld. In het coalitieakkoord van Deventer voor 2022-2026 wordt benadrukt dat Deventer voor een grote opgave staat om veel woningen bij te bouwen. In de routekaart wonen en voorzieningen is aangekondigd de actualisering van de huidige uitvoeringsagenda en de economische ontwikkeling in balans te brengen met de woningbouwambitie

Deventer heeft groeiambities met 11.000 extra woningen, waarvan 7.000 voor de autonome¹ bevolkingsgroei. Met de 4.000 andere woningen wil Deventer de arbeidsmarkt versterken en verjongen² (zie bijlage 1). De ambitie is om de werkgelegenheidsfunctie van de stad te versterken. De groei concentreert zich in belangrijke mate in de stad, maar ook de kernen Bathmen en Lettele hebben de ambitie om meer te groeien in woningen dan de lokale autonome behoefte. De groei van het aantal inwoners is geen doel zelf. Door te kiezen voor het type groei dat bijdraagt het economisch profiel kan de potentie van Deventer optimaal worden benut.

De aanwezigheid van economische activiteit in de stad zorgt niet alleen voor banen voor alle lagen van de bevolking, maar draagt ook bij aan de levendigheid van de stad. Ook stelt het Deventer in staat om de historie als Hanzestad te koesteren en maakt het de stad aantrekkelijk voor nieuwe inwoners. Deventer is nog één van de echte werksteden in Nederland. Met toekomstbestendige werklocaties kunnen kansen worden vergroot om jong arbeidspotentieel aan de stad te binden, maar kan ook het voorzieningenniveau verder versterkt worden. Denk hierbij aan OV-voorzieningen, winkelaanbod, culturele instellingen, sport, woonzorg en MBO- en HBO-onderwijs. Ruimte voor werken gaat daarmee niet alleen om het veiligstellen of laten groeien van arbeidsplaatsen, maar nadrukkelijk ook over de bredere stadsontwikkeling en de transitie naar een duurzame en inclusieve economie en maatschappij.

Deventer wil een aantrekkelijke woonstad zijn voor de creatieve stedeling. De creatieve stedeling is een brede doelgroep waar de afgelopen decennia weinig voor is gebouwd, maar die hard nodig is voor de duurzame maak- en open informatiestad. Creatieve stedelingen zijn mensen geïnteresseerd in een stedelijke omgeving en die zich bezighouden (vanuit werk dan wel in vrije tijd) met architectuur, ambacht, design, media, kunst en cultuur, techniek of kennis. De potentie voor Deventer om juist meer te richten op jongeren en studenten draagt in positieve zin bij aan ontwikkelen van dynamische binnenstedelijke woon-werkmilieus en versterking van het onderwijsaanbod (MBO

¹ Prognose van de groei op basis van demografische ontwikkelingen (o.a. geboorte/sterfte, vergrijzing, verhuizing/migratie etc.) en andere trends die niet voortkomen uit een door de gemeente gestelde (beleids)ambitie.

² De ambitie van de gemeente Deventer op extra woningbouw (groei beroepsbevolking) en groei van arbeidsplaatsen (bovenop de autonome ontwikkeling).

en HBO). Dit biedt weer arbeidsaanbod voor de toonaangevende bedrijven (maakindustrie, ICT, bouw) en geeft voeding aan de toekomst van de creatieve sector als smeeroilje voor de stad.

Ook wordt er ingezet op het versterken van de binnenstad en de Centrumschil als woon-, winkel- en recreatief gebied. In het centrum wordt transformatie van kantoren naar woonlocaties gestimuleerd en aan de Hanzeweg en Haveneiland wordt ingezet op het combineren van wonen met andere functies (met respect voor de aanwezige ruimte voor bedrijven). Deventer biedt een groene omgeving, een bruisende binnenstad met veel (culturele) voorzieningen en een regionale economische samenwerking in de Cleantech Regio.

4.2. Economische koers

De brede en gevarieerde economische basis van Deventer is een troef, maar het betekent ook dat er beperkt sprake is van economische specialisatie en clustervorming. De economische koers voor de komende 10-20 jaar is op dit moment nog niet uitgekristalliseerd. Er zijn weliswaar goede ambities op hoofdlijnen, maar deze zijn nog onvoldoende concreet gemaakt. De groeiambitie is een goede gelegenheid om verder aan de slag te gaan met het scherper definiëren van het beoogde economisch profiel van Deventer en dit ook uit te dragen.

Het economisch vergezicht van Deventer vloeit logisch voort uit de industriële historie en de huidige verworven posities in de moderne maakindustrie, civiele techniek en informatiesector. De kracht van Deventer schuilt in het vermogen om belangrijke transitie in energie, materialen en diensten niet alleen te ontwikkelen, maar ook daadwerkelijk toe te passen. In Deventer worden de transitie in de praktijk vormgegeven. Deventer zit in de ontwikkeling van een traditionele industriestad naar een moderne duurzame maak- en open innovatiestad. Het toepassen van kennis vraagt om 'hoofd' én 'handjes' en de onderlinge versterking daartussen. De kwaliteit van het onderwijsaanbod (MBO en HBO) speelt in de transitie een cruciale rol, evenals de aantrekkelijkheid van de binnenstad als 'warme' huiskamer van de stad.

De groei en specialisatie van Saxion Hogeschool en de samenwerking met het bedrijfsleven en Aventus ROC Deventer hebben dit proces in de afgelopen jaren versterkt en leggen de basis voor de doorontwikkeling van Stadscampus de Kien en de groei van kleine bedrijven op de Gasfabriek. Om talent van elders aan te trekken en vast te houden is een inspirerende omgeving van belang, maar ook een goede (OV) bereikbaarheid. De Stadscampus kan dat bieden, zeker ook met de aantrekkelijke binnenstad in de nabijheid en de ambitie van de stad om meer te gaan bouwen voor jongeren en gezinnen. Maar niet alle IT bedrijven en adviesbureaus kiezen voor de Stadscampus. Ook voor kantorenlocaties elders in Deventer, denk aan de kantoren aan de Hanzepark en Zutphenseweg, blijft er een markt. Hier zullen eigenaren zelf aan de bak moeten om de panden aan te passen aan de nieuwe normen rond energie, uitstraling en inrichting.

4.3 Regionale functie

De regionale functie van Deventer zit in twee verschillende elementen. Dat is enerzijds de kracht van de binnenstad door stadsvernieuwing vanaf de jaren 70 en de aantrekkingskracht daardoor op consumenten (horeca, detailhandel en cultuur) vanuit de ruimere regio. Anderzijds is dat de brede economische basis van maken, handel en zakelijke diensten, die tot bedrijven hebben geleid die bovenlokaal en bovenregionaal hun producten en diensten afzetten.

Deventer heeft in de afgelopen jaren de verantwoordelijkheid genomen om met het Bedrijvenpark A1 ook in de regionale en bovenregionale vraag naar bedrijventerreinen te voorzien. In regionaal verband zal moeten worden bepaald of er elders een nieuwe locatie kan worden ontwikkeld. Handelsbedrijven, maakbedrijven en zakelijke dienstverleners werken overwegend bovenregionaal en internationaal. De tijden van rondje rondom de kerk zijn allang verleden tijd.

De kwaliteit van de werklocaties is mede bepalend voor het kunnen pakken van een sterke positie in het daily urban system van de Regio Stedendriehoek. Deventer behoudt ook een (boven)regionale functie voor de meer verzorgende onderdelen van de economie, zoals onderwijs, zorg, detailhandel en horeca. Dit zijn sectoren die over het algemeen meegroeien met de omvang van de stad en het achterland. Het is jammer dat de regio de kwalificatie 'Clean Tech Regio' verlaat, want daar zit wel een belangrijk deel van de kracht van de maakindustrie in duurzame producten en civiel technische kennis. Deventer zal moeten blijven gaan voor duurzame technologie en toepassing van die kennis.

4.4. Ruimte voor benutten eigen kracht en ontwikkelen van extra profiel

Het versterken van de economische structuur gaat onder meer om het kunnen (blijven) aanbieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven in verschillende bedrijfstakken. In de afgelopen jaren is de werkfunctie van Deventer weliswaar meebewogen met de veranderingen in de economie, maar door gericht beleid kan dit nog beter worden vormgegeven. In Deventer zijn, op basis van onderzoek naar de economische positie, verschillende sectoren met een gunstige groeiverwachting in de komende jaren, dat zijn de maakindustrie, techniek, ICT (zakelijke- en ingenieursdiensten), (stads)logistiek, (circulaire) bouw, energiesector en de zorg. Dit zijn de economische dragers van de toekomst voor Deventer.

De kansen voor economische ontwikkeling liggen in het faciliteren van (MKB-)bedrijven die nu al in Deventer zijn gevestigd en bereid zijn om te investeren in innovatie, verduurzaming en/of uitbreiding van economische activiteiten. Daarnaast liggen er kansen om extra in te zetten op het aantrekken van nieuwe bedrijven in branches met groeipotentieel, die goed passen bij de economische koers van Deventer naar een duurzame maak- en open innovatiestad. De twee hoofdsporen zijn het benutten van eigen kracht én het ontwikkelen van extra economisch profiel om daar op uit te blinken. Het extra profiel moet gezocht worden in interesses van de creatieve stedeling.

Eigen kracht

De bedrijven van nu zijn het economisch fundament voor de toekomst. Deventer moet gaan voor het behoud en de transitie van het lokale bedrijfsleven (MKB). Er is nog groeikracht aanwezig bij de bedrijven in Deventer, maar er is sprake van krapte op de arbeidsmarkt, waardoor groeiambities niet altijd waargemaakt kunnen worden. Bedrijven die een bijdrage leveren aan het duurzaam verdienvermogen van de stad moeten de ruimte krijgen (kwantitatief en kwalitatief) om te groeien.

Extra profiel

Het economische profiel kan verder worden versterkt door extra aantrekkingskracht te genereren op bedrijven die goed passen in een duurzame maak- en open innovatiestad. Deventer wil meer gaan uitblinken boven op de autonome ontwikkeling in lijn met de verstedelijkingsstrategie. De kennis gerelateerde werkgelegenheid sluit aan op de interesse van creatieve stedelingen (techniek,

kennis, design, media, architectuur, ambacht, kunst en cultuur). Het is de ambitie om jong en oud talent uit de regio en van elders uit Nederland te binden met aantrekkelijke banen en woonmilieus.

4.5 Ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen

Verstedelijking naast woningbouw ook gaat over de groei en ontwikkeling van de ruimte voor economische activiteiten. Een gezonde balans is en blijft nodig, zodat groei van de stad gelijk kan opgaan met economische ontwikkeling en investeringen in de bereikbaarheid. Er is een goed samenspel nodig tussen typen woningen, inwoners en arbeidsplaatsen (ruimte voor economische activiteit).

De groeistrategie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen' kent een groeiambitie van 11.000 woningen tot 2035 en koerst af op 110.000 tot 115.000 inwoners (nu 100.500). Met de huidige 52.000 arbeidsplaatsen is er sprake van een verhouding van 2 inwoners op 1 arbeidsplaats. Als de economische ambitie van Deventer tot 2040 in balans gebracht zou worden met de woningbouwambitie, dan zouden er 7.500 arbeidsplaatsen bij moeten komen. Dat komt neer op een gemiddelde groei van 1% (500 per jaar). De groei van 1% per jaar is gebaseerd op de werkgelegenheidsontwikkeling van Deventer in de afgelopen jaren (voor corona).

De werklocaties hebben een aandeel van 51% en zouden bij een gelijke verdeling 3.800 arbeidsplaatsen moeten opvangen. Gezien de krapte op de huidige arbeidsmarkt en de hevige strijd om de schaarse ruimte is het een stevige ambitie. Het succes is afhankelijk van het brede economische beleid, waaronder ook een krachtig human capital beleid om voldoende mensen aan het werk te krijgen in Deventer. Tegelijkertijd is er sprake van een aantrekkingskracht op de stad, zijn er bedrijven die iets willen en is er een gedragen strategie waar Deventer op de lange termijn naartoe wil.

4.6 Opgaven voor typen werklocaties

De extra ruimte die nodig is om de groei te kunnen accommoderen is niet beschikbaar op de bestaande werklocaties. Vooral voor de meer ruimte-extensieve sectoren (industrie, bouw en logistiek), die nu en in de toekomst van grote economische waarde zijn voor Deventer, is nieuwe ruimte nodig. Extra ruimte kan gevonden worden door het beter benutten van de bestaande ruimte (efficiënter, meerlaags), door het veranderen van bestemmingen om andere typen bedrijven mogelijk te maken of door het bestemmen van hele nieuwe werkgebieden.

De ruimte in Deventer is schaars en de druk op de ruimte neemt toe door economische groei, de energietransitie, de woningbouwopgave etc. Een krachtig en concurrerend Deventer bedrijfsleven is van belang om het (brede) welvaartsniveau te garanderen en om transities te kunnen realiseren. Voldoende en de juiste economische ruimte is nodig om de bedrijven ruimtelijk te faciliteren. En juist de ruimte voor economische activiteit (kantoren, bedrijfsruimten, retail en (maatschappelijke) voorzieningen wordt steeds schaarser, waardoor scherpe keuzes nodig zijn. Voor de groei (eigen kracht en extra profiel) het Deventer bedrijfsleven is ruimte nodig. Voor een deel kan die ruimte gevonden worden door het beter benutten van de bestaande werkgebieden, maar er zal ook nieuwe ruimte gevonden moeten worden in gebiedsontwikkelingen.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn en blijven een cruciale schakel in het ruimtelijk-economisch functioneren van gemeente Deventer. Er zal in de komende jaren een behoefte zijn vanuit het lokale

bedrijfsleven en van buitenaf. Het beschikbare aanbod is beperkt. Om voldoende aanbod van bedrijventerreinen te houden zullen er buiten de stad mogelijk nieuwe locaties ontwikkeld moeten worden. Dat vraagt nu al om het nadenken over strategisch de voorraad voor de periode na 2030. Uitgangspunt zijn moeten zijn dat er voldoende geschikte ruimte beschikbaar blijft voor het bestaande bedrijfsleven (MKB).

De indicatie door Stec Groep (in de provinciale behoefte-raming) voor Deventer gaat uit van een behoefte (vraag minus hard planaanbod) in een hoog scenario van 50 tot 60 hectare extra tot 2040. Het gaat hierbij voornamelijk om het lokaal georiënteerd deel van de uitbreidingsvraag: het gemengd-stedelijke milieu, het reguliere segment en grootschalige industrie, dat vaak doorontwikkeling is van bestaand industrie.

Aanvullend is er mogelijk nog sprake van een vervangingsvraag in Deventer door transformatie(plannen) van Bergweide 2 en 3 (1^e en 2^e havenarm, Roto en Bergweide 3). Voor Deventer wordt deze organische transformatie ingeschat op maximaal 20 hectare. Aanvullend is er ook een behoefte aan het meer regionaal georiënteerde segment 'grootschalige distributie'. Het gaat om logistieke activiteit, veelal aangevuld met (licht) industriële VAL/VAS-activiteiten. In Deventer is geen aanbod beschikbaar om te kunnen voorzien in deze ruimtevraag. De vraag-aanbod confrontatie verschilt sterk op gemeentelijk schaalniveau in West-Overijssel. Met name in Zwolle, Deventer en Kampen is er een grotere ruimtebehoefte, in de overige gemeenten is deze beperkt. Oplossingen voor de bedrijventerreinmarkt kunnen voor Deventer daarom ook buiten de gemeente liggen.

Kantorenmarkt

De omvang van de kantorenmarkt (in gebruik) is in de afgelopen vrij stabiel gebleven, maar er treden veranderende voorkeuren van eindgebruikers op. Op de Deventer kantorenmarkt is sprake van een verschuiving van een behoefte aan 'functionele' locaties naar 'betekenisvolle' kantoren(locaties) waar werknemers graag willen werken. De locaties en gebouwen met een hoge dynamiek en veel interactie worden aantrekkelijker. Functiemenging, goede (ov-)bereikbaarheid en ontmoetingsplekken dragen daaraan bij. Gezien de kenmerken van de kantorenmarkt ligt de voornaamste uitdaging niet zozeer in het kunnen aanbieden van voldoende vierkante meters kantoorruimte, maar om het aanbieden (ruimtelijk accommoderen) van de juiste kwaliteit op de juiste locatie.

De jaarlijkse vraag naar kantoren werd ingeschat op 3.500 m² tot 6.500 m³ vvo in de vraagraming van 2019 (vóór de coronacrisis). Van deze jaarlijkse vraag was 75% vervangingsvraag door gebruikers die naar een nieuw(er) kantoor verhuizen. De resterende 25% betrof uitbreidingsvraag, waarvan tot 2030 de helft in de centrum en rond het station werd verwacht.

De opgave voor Deventer in de komende jaren is het sturen op aanbod van de juiste kwaliteit op de juiste locatie. Waar de impact op het aantal vierkante meters in gebruik mogelijk beperkt gaat zijn, lijkt het er wel op dat een aantal (al in gang gezette) trends onder invloed van COVID-19 versneld worden doorgezet: meer belangstelling voor aantrekkelijke locaties met een mix aan functies, ook gedreven door de mogelijkheid om talent aan te kunnen trekken, multifunctionele gebouwen van hoge kwaliteit en meer ruimte voor ontmoeten en interactie in een prettige omgeving.

Gezien de kenmerken van de kantorenmarkt ligt de voornaamste uitdaging niet zozeer in het kunnen aanbieden van voldoende vierkante meters kantoorruimte, maar om het aanbieden (ruimtelijk

accommoderen) van de juiste kwaliteit op de juiste locatie. Om (jong) talent aan te kunnen trekken, kijken kantoorgebruikers steeds nadrukkelijker naar de kwaliteit van de vestigingsomgeving. Een dynamische omgeving met een mix aan functies (wonen, werken, sporten, recreëren, dineren) waar werknemers graag werken maar ook verblijven geniet dan voorkeur. Vooral de binnenstedelijke stationslocaties voldoen aan dit profiel.

Gemengde werkgebieden

Het ruimtelijk combineren van functies is steeds meer aan de orde, bijvoorbeeld in binnensteden, aan stadsstraten, in woonwijken en op kantorenlocaties en binnenstedelijke bedrijventerreinen. Functiemenging heeft meerwaarde als bedrijven in de directe omgeving de juiste voorzieningen (horeca, vergaderen, onderwijs) tot hun beschikking willen hebben en interessante contacten (met andere bedrijven, onderwijs en talent) kunnen leggen.

Het combineren van functies moet leiden tot interactie en ook aansluiten op de kracht van de plek (het DNA van het gebied). De grotere bedrijfsmatige functies zoals industrie, bouw en grotere logistiek met richtafstanden voor geluid of veiligheid zijn minder goed in te passen in gemengd gebied, maar passen wel goed op de bedrijventerreinen (met milieuhinderzonering). Het is daarom logisch om met deze functies terughoudend te zijn in het zoeken naar functiemenging, zeker ook omdat conflicterende situaties kunnen optreden.

De voorzieningen, retail- en leisurelocaties zijn ook van economische waarde voor Deventer, maar deze locaties zijn niet afzonderlijk op de voorgrond meegenomen. De ontwikkeling van deze locaties is ondergebracht in andere domeinen, zoals onderwijs, toerisme, detailhandel en gezondheidszorg. Er kunnen wel relaties gelegd worden met de werklocaties, bijvoorbeeld voor De Kien of in gemengde woon-werkgebieden. Dit geldt ook voor zelfstandige vestigingen die verspreid door de stad te vinden zijn en de werkgelegenheid in de woonwijken, bijvoorbeeld bij praktijken aan huis.

Zelfstandige bedrijfsvestigingen zijn gelegen buiten de werklocaties en komen voor in bijna alle sectoren. Doorgaans gaat het om kantoorhoudende bedrijven, maar steeds vaker zijn ook lichte maak- en handelsbedrijven verspreid door de stad te vinden. Als deze kantoren of bedrijfspanden geen conflicterende situaties opleveren met de (woon)omgeving, dan kan het in positieve zin bijdragen aan de economische dynamiek. Het werken in woonwijken gaat over de gebieden waar het werken ondergeschikt is aan het wonen. Dat gaat dus over bijna alle woonwijken in Deventer. Het kan bijvoorbeeld gaan om een praktijk aan huis of ZZP'ers met een kantoor aan huis. Bovendien vormt zich op dit moment – als gevolg van de coronacrisis – een nieuwe hybride balans tussen thuiswerken en werken op kantoor. Het werken in woonwijken is en blijft daarom ook een belangrijk onderdeel van de stedelijke economie.

Er is een rol weggelegd voor de gemeente als het gaat om het anticiperen op de toekomstige vraag naar ruimte voor werken bedrijventerreinen, kantorenlocaties en gemengde werkgebieden. Dat kan gaan over het behouden van milieuzoneringen, het toestaan van functiemenging, het stimuleren van herontwikkeling en het zoeken naar nieuwe ruimte aan de rand van de stad of in de dorpen en kernen. In de keuzes die gemaakt moeten worden zal in toenemende mate aandacht moeten zijn voor: de toegevoegde waarde van typen bedrijven, de ruimtelijke kwaliteit van werklocaties, een versnelling van de energietransitie, (multimodale) bereikbaarheid, nieuwe mobiliteitsoplossingen, klimaatadaptatie en inclusiviteit.

Hoofdstuk 6

Ruimtelijk-economische keuzes

6.1. Ruimte voor economie in werkstad Deventer

Op basis van de uitgangssituatie in Deventer en de verwachtingen voor de toekomst zijn door BCI ruimtelijk-economische keuzes geadviseerd ten aanzien van toekomstbestendige ruimte voor werken. De strategische keuzes zouden de leidraad moeten vormen voor afwegingen op individuele planlocaties. In bijlage 1 zijn uitwerkingen van een toekomstbeeld opgenomen per werklocatie. De toekomstbeelden sluiten aan op de ruimtelijk-economische keuzes. Om ook in de toekomst als echte werkstad te boek te blijven staan en niet als een woonstad zullen voldoende arbeidsplaatsen behouden moeten worden. Dat stelt Deventer in staat om de warme en vriendelijkheid voor bedrijven te waarborgen en ook de historie als echte Hanzestad te koesteren

Het uitgangspunt voor de ruimtelijk-economische keuzes is dat er keuzes gemaakt moeten worden over welke typen bedrijven waar wel en waar niet gewenst zijn. Werklocaties moeten een duidelijk profiel krijgen, zodat de juiste bedrijven op de juiste plek terecht komen. Er is ook onderscheid gemaakt tussen keuzes die gaan over het benutten van eigen economische kracht en keuzes voor het ontwikkelen van extra economisch profiel.

6.2. Ruimtelijk-economische keuzes

Deventer zal aan de slag moeten gaan met toekomstbestendige ruimte voor werken aan de hand van een aantal (door BCI) voorgestelde ruimtelijk-economische keuzes. De keuzes vormen de leidraad voor de ontwikkeling van de Deventer werklocaties. Keuzes die voor individuele locaties worden gemaakt kunnen hieruit logisch volgen. De keuzes zijn gebaseerd op de onderzoeksresultaten, gemeentelijke werksessies en gesprekken met het lokale bedrijfsleven.

Deventer is zuinig op bestaande én nieuwe ruimte voor economie, zowel kwantitatief als kwalitatief, en zet deze ruimte optimaal in voor versterking van het lokale bedrijfsleven

1. Breng versnelling aan in het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen
2. Zoek naar ruimte voor een nieuw MKB-bedrijventerrein
3. Wees terughoudend met het aantrekken nieuwe grote logistieke bedrijfsvestigingen
4. Bied maatwerk in de dorpen en kernen als het gaat over lokale bedrijvigheid
5. Creëer ademruimte voor de binnenstad als huiskamer van de stad
6. Kies voor een concentratiestrategie van de kantorenmarkt

1 Breng versnelling aan in beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen

De bestaande bedrijventerreinen zijn de drijvende kracht voor de lokale en regionale economie met veel bedrijvigheid in de industrie, logistiek, handel en bouw. Dit levert niet alleen een derde van de banen op, maar ook veel diversiteit in banen voor alle lagen van de bevolking. Het is belangrijk om de bestaande bedrijventerreinen in de toekomst te behouden voor de bovengenoemde economische sectoren, die ook in de 'next economy' een plaats hebben. Breng daarom een versnelling aan in het beter benutten van deze terreinen. Door herontwikkeling kan het tekort aan ruimte niet worden opgelost, maar het kan wel resulteren in: ruimtewinst door efficiënter ruimtegebruik, versnelling in verduurzaming en het biedt mogelijkheden om de sturen op het weren van ongewenste (typen) bedrijven met weinig toegevoegde waarde voor Deventer.

Structurele kwaliteitsverbetering is voor veel deelgebieden van de bestaande bedrijventerreinen gewenst en daarvoor is herontwikkeling het beste middel. Er wordt in Deventer al volop ingezet op het stimuleren van herontwikkelingsinitiatieven (o.a. met DEP). Zoals nu al gebruikelijk is het goed om bij herontwikkeling samen op te trekken met de eigenaren in het gebied. Het is belangrijk om voldoende marktdruk te behouden door bij nieuwe locaties hoge eisen te stellen aan de bedrijven die zich er mogen vestigen. De focus zou niet te veel op het faciliteren van dienstensectoren (categorie 1 en 2) moeten liggen, maar juist op het middelgrote maak- en handels- en bouwbedrijven (met bedrijfsruimtes groter dan 1.000 m²). Dit segment heeft het in Deventer lastig om geschikte ruimte te vinden.

Er liggen in de komende jaren voldoende mogelijkheden voor het intensiever benutten van de ruimte, bijvoorbeeld door het op gang brengen van een herverkaveling of het mogelijk maken van meerlaags bouwen. Tegelijkertijd kan er bij herontwikkeling veel winst geboekt worden op maatschappelijke opgaven en transitie zoals: ruimtelijke kwaliteit, energietransitie, klimaatadaptatie (groen), veiligheid en mobiliteit. Om de kansen te kunnen verzilveren is het voor ondernemers cruciaal dat de functie van het gebied als bedrijventerrein met hindercontouren niet ter discussie staat. Wees terughoudend met het transformeren van bedrijventerrein naar andere functies en respecteer bestaande milieuhinderzonerings van bedrijven, tenzij functiemenging met andere typen werkfuncties een wenselijke ontwikkeling is.

2 Zoek naar ruimte voor een nieuw MKB-bedrijventerrein

Om de verwachte ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in Deventer op te kunnen vangen kan niet volstaan worden met herontwikkeling. Voor Deventer is er een behoefte aangetoond (vraag minus hard planaanbod) in een hoog scenario van netto 50 tot 60 hectare extra tot 2040. Er zal naast herontwikkeling gezocht moeten worden naar nieuwe ruimte om in ieder geval de vraag vanuit het lokale bedrijfsleven op te kunnen vangen en om economisch waardevolle bedrijven door te laten groeien op een nieuwe locatie. Dat betekent zorgvuldig omgaan met de beschikbare kavels en kijken naar economische waarde op de lange termijn (lokale en regionale meerwaarde).

Zoek daarom naar ruimte voor een nieuw MKB-bedrijventerrein met een netto omvang van 30 tot 40 hectare. Een verkaveling van 0,5 tot 3 hectare en een milieuhinderzoning van 3.1 tot 4.1 sluit het beste aan op de marktvrage die nu niet ruimtelijk geacommodeerd kan worden. Vanuit het besef dat dit geen eenvoudige zoektocht zal zijn is het verstandig om deze ruimte in te zetten voor het accommoderen van lokaal gebonden bedrijven en direct ook de relatie te leggen met de herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen. Nieuwe ruimte kan namelijk een belangrijke rol spelen als 'schuifruimte' voor herontwikkelingsinitiatieven. Voor kleinere ruimtevrageurs zou goed gekeken moeten worden naar de locaties voor herontwikkeling en het aanbod in nieuwe functiegemengde gebieden. De mogelijkheid voor ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de rand van de stad zal nader verkend moeten worden in een locatie-onderzoek. Hierbij kan ook de verbinding gezocht worden met de buurgemeenten om de verwachte regionaal economische ontwikkeling gezamenlijk ruimtelijk te kunnen faciliteren.

3 Wees terughoudend met het aantrekken nieuwe grote logistieke bedrijfsvestigingen

Deventer heeft in de afgelopen jaren met het A1 Bedrijvenpark verantwoordelijkheid genomen om een fors deel van de grootschalige logistiek in de regio op te vangen. De totale ruimtebehoefte zal met een nieuw bedrijventerrein niet geacommodeerd kunnen worden, omdat Deventer ook altijd

in beeld blijft bij grootschalige logistieke ruimtevragers. Met het huidige tekort aan ruimte is het niet verstandig om nieuwe ruimte te bieden aan grootschalige bedrijfsvestigingen van buitenaf zonder binding met Deventer. Wees daarom terughoudend met het aantrekken van grootschalige logistieke bedrijfsvestigingen, maar sluit niet bij voorbaat de poorten. Er kunnen grote logistieke vestigingen zijn met veel lokale en/of regionale meerwaarde, omdat ze bijvoorbeeld ondersteunend zijn aan productie- en bevoorradingsketens. De aanstaande landelijke afspraken over 'Grip op grootschalige bedrijfsvestigingen' zullen hier meer duidelijkheid over gaan geven en ook inspiratie bieden voor goede ruimtelijk inpassing op bestaande bedrijventerreinen.

Grootschalige bedrijfsvestigingen zijn en blijven een belangrijk onderdeel van de economische structuur, maar er zal meer gestuurd moeten worden op regionale meerwaarde van bedrijven. Dat kan zitten in bedrijven die ondersteunend zijn aan productie- en bevoorradingsketens in Deventer. Voor de komende jaren zal de marktbelangstelling groter zijn dan het aanbod, dus het is nodig om selectief zijn en bepaalde (typen) bedrijven niet te accommoderen. Hiervoor is een afwegingskader nodig, waarbij aspecten als regionale gebondenheid, maatschappelijke en economische meerwaarde en zorgvuldig ruimtegebruik en goede inpassing in de omgeving een rol kunnen spelen.

4 Bied maatwerk in de dorpen en kernen als het gaat over lokale bedrijvigheid

De groeiambitie zal zich in belangrijke mate manifesteren in de stad, maar ook de kernen Bathmen en Lettele hebben de wens om te groeien in woningen en arbeidsplaatsen. Bathmen wil zelfs een schaa sprong in omvang maken en in Lettele is de wens om een plus om te autonome groei te creëren om de vitaliteit in het dorp te vergroten. In deze dorpen en kernen zijn ook verzoeken van lokaal gebonden bedrijven voor extra ruimte.

De lokaal gebonden bedrijven zijn daar belangrijk voor de economische vitaliteit en hebben doorgaans ook een belangrijke maatschappelijke functie. Bied daarom maatwerk in de dorpen en kernen als het gaat over nieuwe ruimte voor lokale bedrijvigheid. In de praktijk zal het gaan om enkele hectaren, waarbij maat en schaal van nieuwe plannen wel goed zal moeten aansluiten op de lokale vraag. Ook in het buitengebied is maatwerk nodig als het gaat om ruimte voor werken.

5 Creëer ademruimte voor de binnenstad als huiskamer van de stad

De binnenstad van Deventer is een katalysator voor de economische groeiambitie en huisvest zelf ook 5.000 arbeidsplaatsen. De kwaliteiten van de binnenstad stralen uit naar omliggende werkgebieden en zouden daarom veel meer in de etalage gezet moeten worden om de potentie als (boven)regionale magneet waar te maken. De binnenstad kan nog veel meer de motor zijn om talent en inwoners van elders aan te trekken. Dit is misschien nog wel belangrijker dan het aantrekken van gerenommeerde bedrijven.

De opgave ligt niet zozeer in het compacter maken van de binnenstad, maar juist in het vergroten ervan om belangrijke binnenstadsfuncties meer ruimte geven. Creëer daarom meer ruimte voor de binnenstad als huiskamer van de stad. De geformuleerde groeiambitie leidt ook tot extra ruimtevraag vanuit de functies die de binnenstad de huiskamer maken van de stad. Hoe groter de stad, hoe meer ruimte voor binnenstadsfuncties. Die ruimte is te vinden in de Centrumschil met ruimte voor meer groen, wonen, werken, klimaatadaptatie, parkeren en stadslogistiek.

6 Kies voor een concentratiestrategie van de kantorenmarkt

Er zijn in Deventer kwantitatief voldoende kantoren, maar deze zijn niet altijd op juiste locaties geconcentreerd en de kantoorpanden zijn niet altijd van de juiste kwaliteit. De markt in Deventer is te typeren als een vervangingsmarkt en niet als een groeimarkt.

Het is belangrijk om voldoende marktdruk op een beperkt aantal goede locaties te creëren en vooral daar te investeren in gebiedskwaliteit. De focus moet komen te liggen op het aanbieden van hoogwaardige werkmilieus, die passen bij de vestigingsvoorkeuren van bedrijven.

Het advies is om te kiezen voor een concentratiestrategie van de kantorenmarkt. Door voldoende marktdruk te bewaren kan de kwaliteit van kantorenlocatie gewaarborgd worden (geen langdurige leegstand) en ontstaat er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Op de locaties met de meeste leegstand moet gekeken worden naar inkrimping en (gedeeltelijke) transformatie van de kantorenvorraad, zeker als het gaat om solitaire kantoren. Dit leidt tot een gezonde(re) marktdruk op de kansrijke locaties. Uiteraard geldt dat niet voor kantoren die ondersteunend zijn aan bedrijfsmatige activiteiten op een bedrijventerrein of kantoren binnen een campusontwikkeling.

Kantorenzones zoals de stationsomgeving (incl. De Kien) en het centrum met een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en een levendige omgeving zullen de voorkeur zullen krijgen van veel kantoorgebruikers. De meer functionele kantorenlocaties (aan snelwegen en uitvalswegen) zullen de marktbelangstelling zien teruglopen.

De gemeente Deventer zal alleen moeten investeren in de kwaliteit van de kantorenlocaties met het beste marktperspectief. De behoefte aan kantoren in Deventer zal nader in beeld gebracht moeten worden, omdat de laatste vraagruimte van voor de coronacrisis is (2019). De uitkomsten kunnen gebruikt worden om op locatieniveau keuzes te maken. Voor de overige kantoren wordt ingezet op verduurzaming (door eigenaren) en wordt ruimte geboden voor verruiming van de bestemming als dit het marktperspectief ten goede komt (bijv. zorg, horeca, lichte maakindustrie, short-stay). Het streven is om voldoende marktdruk te behouden op een beperkt aantal locaties.

Deventer versterkt het huidige economisch profiel door aantrekkelijke ruimte te creëren voor bedrijven die goed passen binnen de duurzame maak- en open innovatiestad

7. Bouw verder aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen
8. Investeer in de circulaire potentie van het havengebied
9. Kom tot een realistische functiemix in de gemengde woon-werkgebieden
10. Behoud altijd ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven

7 Bouw verder aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen

Deventer heeft de koers ingezet om sterke innovatie-ecosystemen te ontwikkelen. De gebieden zijn nog niet volwassen, maar de perspectieven voor groei zijn er. Het advies is om verder te bouwen aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen. Dit gaat niet alleen om het aanbieden van kavels of kantoren, maar om een breed pakket aan vestigingsvoorwaarden, waarvoor een lange adem nodig is.

De Regio Stedendriehoek werkt in haar economisch beleid vanuit de kracht en DNA van de regio. In dat kader is het ook nodig om een Kennis- en Innovatie Agenda (KIA) op te stellen, zodat onderwijsinstellingen en bedrijven daar investeringen in nieuwe opleidingen en faciliteiten voor praktijkgericht onderzoek op kunnen richten. Een dergelijke visie (met vizier op 2030) is van belang voor onderwijsinstellingen en bedrijfsleven om daar de investeringen in nieuwe opleidingen en faciliteiten voor praktijkgericht onderzoek op te richten. Een KIA ontbreekt momenteel en dat leidt ertoe dat andere regio's in Oost-Nederland een betere en stevige positie hebben in de Strategische Investeringsagenda van Oost-Nederland.

Deventer heeft met de grote vestiging van Saxion, Aventus ROC, toonaangevende ingenieursbureaus en IT-bedrijven een goede basis om als stad en regio een onderscheidend profiel neer te zetten. De positionering kan zitten in digitalisering van de omgeving en mobiliteit waar tal van bedrijven mee bezig zijn, de smart energy hub en diverse bedrijven die energietransities in de gebouwde omgeving kunnen versnellen (smart city). Daarnaast kan de regio voortbouwen op diverse bedrijven in de regio die nu al volop actief zijn in circulaire ketens.

Een gezond innovatieklimaat bestaat niet alleen uit langjarige programma's van kennisinstellingen en bedrijven op een aantal thema's, maar ook uit een aanbod van hoogwaardige kennislocaties en fieldlabs om te experimenteren. Deze typen moeten in onderlinge samenhang worden gezien. Op diverse locaties in de stad worden al specifieke profielen ontwikkeld met een innovatief karakter. Er is voldoende fysieke ruimte aangewezen om de innovatie-ecosystemen in de komende jaren volwassen te laten worden. De beoogde doelgroepen worden al nader gedefinieerd en ook de verbinding met het bedrijfsleven wordt meer gezocht.

Het samenwerken (elkaar kennen) is de kracht van Deventer. Deventer moet volop blijven inzetten op attractieve en innovatieve omgevingen rondom het station (De Kien) en de productie georiënteerde locaties (Gasfabriek/S-Park). Belangrijk is ook de samenhang met en het effect op aanpalende gebieden, bijvoorbeeld de 'sprong' die bedrijven kunnen maken van het Gasfabriekterrein naar de kantorenzone aan Zutphenseweg. De innovatieve locaties gaan niet alleen over toegepaste kennisontwikkeling, maar ook om de bijdrage die de bedrijven leveren aan de transitie van de economische structuur en het brede MKB.

8 Investeer in de circulaire potentie van het havengebied

Port of Deventer maakt onderdeel uit van een internationaal netwerk van binnenhavens en het logistiek knooppunt A1/A50/IJssel en is ook van toegevoegde waarde voor de Regio Stedendriehoek. Het gebied beschikt over ongeveer 50 hectare aan kavels direct aan het water. De perspectieven voor meer transport van goederen over het water zijn gunstig en dat biedt kansen voor bedrijven in Deventer en de regio in de maak- en procesindustrie. Dit raakt ook aan kansen in de transitie naar een circulaire economie waar grondstoffen en materialen in gesloten ketens worden aan- en afgevoerd. Investeer daarom als Deventer in de circulaire potentie van het gebied en koester de milieuzoneringen.

Investeren gaat vooral over het beter benutten de watergebonden kavels en het aantrekken van nieuwe bedrijven. Hier liggen ook kansen in relatie tot de 'schuifruimte' die een nieuwe MKB-bedrijventerrein biedt om verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken, die nu geen gebruik maken van de kade- en havenfaciliteiten. In Deventer en in de Cleantech Regio zijn bedrijven aanwezig

die beschikken over de juiste kennis en kunde om het havengebied een belangrijke locatie te laten zijn voor circulaire activiteiten, duurzaam goederenvervoer, energietransitie en procestechologie. Een goede samenwerking met Apeldoorn en Zutphen is in dat kader belangrijk. De uitdaging is om met de aanwezige kennis en bedrijven het economisch profiel nog veel meer te laden en beter uit te dragen met toonaangevende bedrijven in de regio.

9 Kom tot een realistische functiemix in de gemengde woon-werkgebieden

Het ruimtelijk combineren van woon- en werkfuncties is steeds meer aan de orde op de werklocaties, ook in Deventer. Het is goed om te kiezen voor functiemenging op selectief aantal geschikte locaties, maar dat moet wel gebeuren op basis van een economische onderbouwing in een realistische functiemix. Aanbod zal goed moeten aansluiten op de vestigingseisen van de beoogde doelgroepen ten aanzien van de omgevingskwaliteit, betaalbaarheid en functionaliteit.

Niet alleen vastgoedoptimalisatie mag centraal staan bij ontwikkelaars, maar ook maatschappelijke meerwaarde en hoge ruimtelijke kwaliteit moeten het streven zijn. De grotere functies zoals industrie, bouw en grotere logistiek met richtafstanden voor geluid of veiligheid zijn over het algemeen niet in te passen in een gemengd gebied. Het is belangrijk om een goede fasering aan te brengen in het aanbod van werkruimte in gemengde gebieden en kritisch te zijn op voldoende complementariteit tussen de verschillende gebieden (Roto-kwartier, Havenkwartier en Bergweide III). Deventer heeft de gunstige positie om de marktpartijen uit te kunnen dagen om tot innovatieve gebouw- en gebiedsconcepten te komen met op een aantal plekken ook echte economisch toegevoegde waarde. De uitdaging is om op stedelijke locaties ook te komen tot menging met (stads)logistieke-, bouw- en maakfuncties die faciliterend zijn aan het lokale ecosysteem van Deventer. Hierbij is ook altijd ruimte nodig voor multifunctionele oplossingen, bijvoorbeeld parkeren, energie en groen.

Deventer heeft de gunstige positie om de markt uit te kunnen dagen om tot innovatieve gebouw- en gebiedsconcepten te komen met op een aantal plekken ook echte economisch toegevoegde waarde. De uitdaging is om op stedelijke locatie ook te komen tot menging met (stads)logistieke-, bouw- en maakfuncties dat faciliterend is aan het lokale ecosysteem van Deventer. Hier is ook altijd ruimte voor multifunctionele oplossingen mogelijk, bijvoorbeeld met parkeren, energie en groen. Naast wonen er werken kunnen ook overige voorzieningen een plek krijgen in gemengde gebieden, zoals Technicampus (techniek en onderwijs).

10 Behoud altijd ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven

Deventer is rijk aan kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven. De meerwaarde van dit soort bedrijven zit niet in het aantal banen of het verdienvermogen, maar wel in het creëren van reuring en dynamiek in de stad, voor (en door) de creatieve stedeling. Behoud daarom altijd ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven en kijk daarbij naar bestaande (leegstaande) karakteristieke gebouwen in de stad. Het gaat erom een aantal micromilieus aan te bieden (met kleine werkruimten, ateliers en kantoorachtige units), waar deze bedrijven uitgedaagd worden en young professionals inspiratie vinden om een eigen bedrijf op te starten en/of uit te bouwen. Hier ligt ook een relatie met innovatie-ecosystemen en het ontwikkelen van aantrekkelijke milieus.

6.3. En nu aan de slag!

Het 'Perspectief' schetst een integraal beeld voor de toekomst van werklocaties in Deventer. Er is richting gegeven aan de ontwikkeling van werklocaties. Het kijkt een langere tijd vooruit, maar de gemeente Deventer moet direct aan de slag met de werklocaties. Het advies aan de gemeente is

om per direct aan de slag te (blijven) gaan met de uitdagende opgaven. Om daadwerkelijk uitvoering te kunnen geven aan de keuzes zullen initiatiefnemers en stakeholders betrokken moeten worden. Het Perspectief geeft aanknopingspunten die als basis kunnen dienen voor een meerjarige uitvoeringsstrategie, waarbij dilemma's en integrale afwegingen inzichtelijk zijn gemaakt.

<i>Deventer is zuinig op bestaande én nieuwe ruimte voor economie, zowel kwantitatief als kwalitatief, en zet deze ruimte optimaal in voor versterking van het lokale bedrijfsleven</i>		
1	Breng versnelling aan in het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen	Prioriteit ligt op de aangewezen kanszones, die in samenwerking met grond- en vastgoedeigenaren en het DEP worden opgepakt. Zoek koppelkansen met vraagstukken t.a.v. energie, openbare ruimte, veiligheid etc.
2	Zoek naar ruimte voor een nieuw MKB-bedrijventerrein	De vraag is groter dan het beschikbare aanbod. Faciliteer vooral het (middel)grote MKB en pas kleine bedrijven zoveel mogelijk in op de bestaande terreinen.
3	Wees terughoudend met het aantrekken nieuwe grote logistieke bedrijfsvestigingen	Deventer heeft verantwoordelijkheid met het A1 Bedrijvenpark genomen. Als de regio de sector wilt faciliteren, dan komen andere gemeenten in aanmerking. Op Kloosterlanden kunnen door herontwikkeling mogelijk nog grotere kavels vrijgespeeld worden.
4	Bied maatwerk in de dorpen en kernen als het gaat over lokale bedrijvigheid	Kernen Bathmen en Lettele willen groeien en daarvoor is maatwerk vereist. Dat kan bijv. gaan om een beperkte uitbreiding van ruimte voor bedrijven.
5	Creëer ademruimte voor de binnenstad als huiskamer van de stad	De binnenstad groeit mee met de stad en dat vraagt om ruimte. Centrumschil met daarbinnen de (beoogde) gemengde woon-werkmilieus is daar de juiste plek voor.
6	Kies voor een concentratiestrategie van de kantorenmarkt	Zet in op de beste plekken. Naast De Kien en binnenstad, zijn dat Zutphenseweg en Hanzepark. Overweeg voor die laatste twee ook andere functies toe te staan die de kwaliteit voor gebruikers kunnen vergroten.
<i>Deventer versterkt het huidige economisch profiel door aantrekkelijke ruimte te creëren voor bedrijven die goed passen binnen de duurzame maak- en open innovatiestad</i>		
7	Bouw verder aan de ingezette koers voor de innovatie-ecosystemen	De Kien Stadscampus heeft alles om door te kunnen ontwikkelen tot een innovatiedistrict met een bovenregionale kennispositie. Ingezet moet worden op een regionale Kennis- en Innovatie Agenda (KIA) en verbindingen met andere complementaire werkmilieus in Deventer, waaronder S-Park en het Gasfabriekterrein.
8	Investeer in de circulaire potentie van het havengebied	Investeren gaat om het sturen op het beter benutten van de kwaliteit van het gebied (kadegebruik, hinderzone). Ook in de 'next economy' zijn havengebieden van onschatbare waarde, bijvoorbeeld met circulaire ketens.

9	Kom tot een realistische functiemix in de gemengde woon-werkgebieden	In Deventer is voldoende marktbasis voor gemengde woon-werkmilieus, maar dan moeten de programma's voor Roto-kwartier, Havenkwartier en Bergweide III elkaar niet in de weg zitten (qua doelgroepen en fasering in de tijd). Ook moeten de programma's niet te veel 'wonen' uitstralen. Betaalbaarheid (voor bedrijven) en functionaliteit moeten goed geborgd worden.
10	Behoud altijd ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven	Geschikte ruimte zal (soms tijdelijk) gevonden moeten in micromilieus. Dat kan zijn in gemengde werk-woongebieden, de binnenstad, transformatiegebieden, maar ook binnen de innovatie omgevingen.

Het werken aan een samenhangend perspectief voor de ontwikkeling van werklocaties in de stad vraagt van het economisch beleid van de gemeente om nog beter aan te gaan sluiten op andere beleidsvelden, zoals ruimte, wonen mobiliteit, duurzaamheid, sociaal domein en veiligheid. De toekomstbeelden voor de werklocaties in bijlage 1 helpen daarbij.

Hoofdstuk 7

Toekomstbeeld werklocaties

7.1. Toekomstbeelden

Voor de werklocaties in Deventer is een richtinggevend toekomstbeeld uitgewerkt. Het toekomstbeeld geeft inzicht in de gewenste ontwikkelrichting en biedt voor bepaalde locaties ook aanknopingspunten voor een handelingsperspectief.

Typen werklocaties:

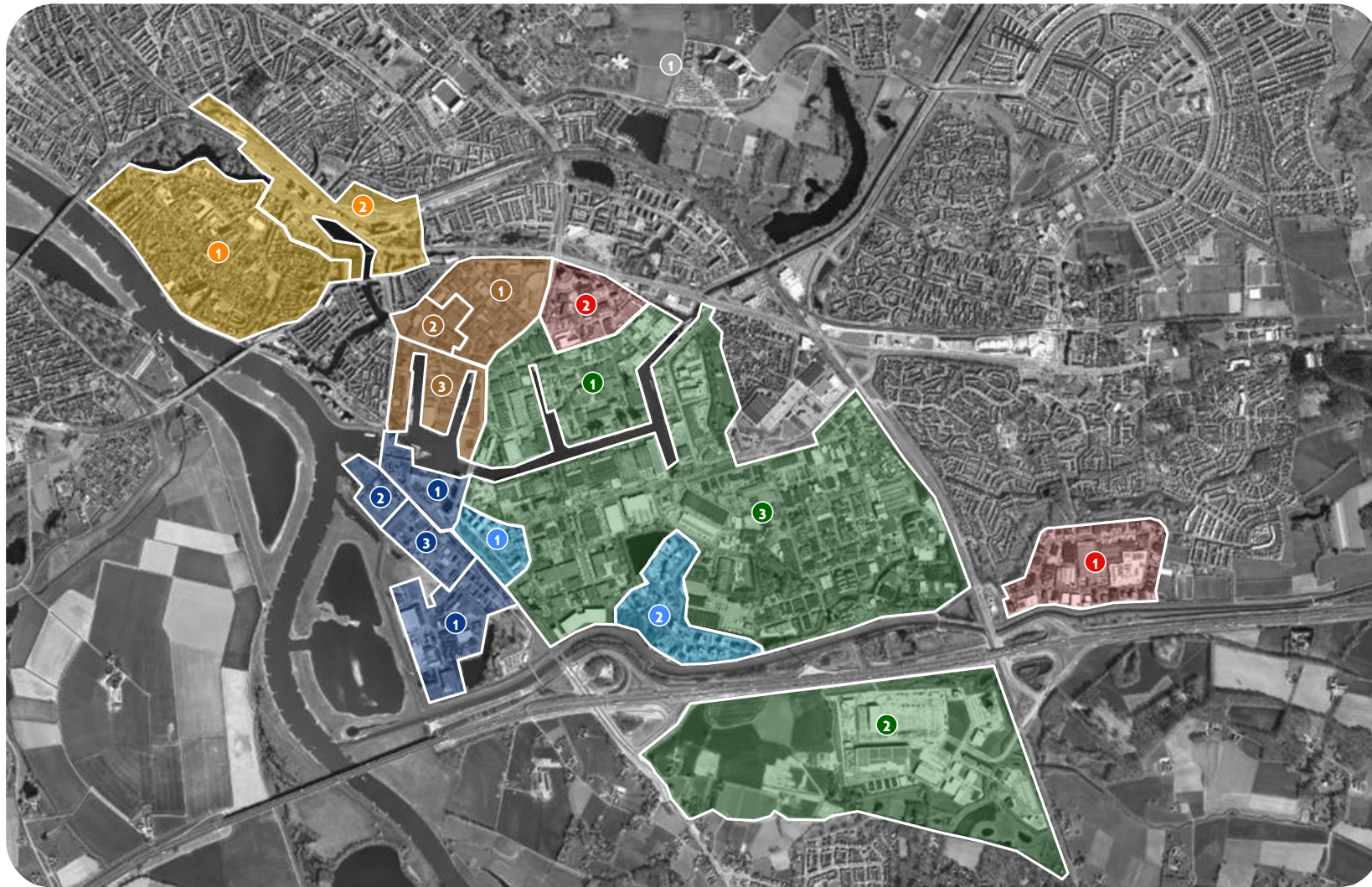
-  Centrumomgeving
-  Woon-werkwijk
-  Zakelijke kantooromgeving
-  Innovatie omgeving
-  Gemengd bedrijvenpark
-  Functionele bedrijfsomgeving

De (typen) werklocaties zijn in onderstaande matrix gekoppeld aan de strategische keuzes die in het vorige hoofdstuk zijn besproken:

Werklocaties Deventer	Ruimte voor lokale bedrijvigheid (MKB)	Functiemening en verkleuring	Concentratie strategie kantorenmarkt	innovatie-ecosystemen
Binnenstad	Yellow	Light Blue	Light Blue	Light Blue
De Kien / Stadscampus	Yellow	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Bergweide III	Brown	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Roto-kwartier	Brown	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Havenkwartier	Brown	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Zutphenseweg	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Hanzepark	Light Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Bergweide V	Dark Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Gasfabriekterrein	Dark Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
S/Park / Nouryon	Dark Blue	Light Blue	Light Blue	Light Blue
De Weteringen	Red	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Kloosterlanden	Red	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Kluwerlocatie	Red	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Bergweide IV	Green	Light Blue	Light Blue	Light Blue
A1 Bedrijvenpark	Green	Light Blue	Light Blue	Light Blue
Deventer Ziekenhuis e.o.	Grey	Light Blue	Light Blue	Light Blue

In de uitgebreidere beschrijvingen van de toekomstbeelden per werklocatie (bijlage 1) is onder meer rekening gehouden met de huidige situatie en lopende ontwikkelingen. De gewenste toekomstbeelden zijn vormgegeven aan de hand van discussies met de gemeente. Het doel van de uitwerkingen is niet om volledig te willen zijn, maar juist om de onderlinge verschillen en complementariteit van de werklocaties in Deventer te benadrukken.

Toekomstige profilering van de Deventer werklocaties



A Centrumomgeving	
1	Binnenstad
2	De Kien / Stads-campus
B Gemengde woon-werkwijk	
1	Bergweide III
2	Roto-kwartier
3	Havenkwartier
C Zakelijke kantooromgeving	
1	Zutphenseweg
2	Hanzepark
D Innovatie omgeving	
1	Bergweide V
2	Gasfabriekterrein
3	S/Park / Nouryon
E Gemengd bedrijvenpark	
1	De Weteringen
2	Kluwerlocatie
F Functionele bedrijfsomgeving	
1	Bergweide IV (incl. Kluwerlocatie)
2	A1 Bedrijvenpark
3	Kloosterlanden
Overig (niet ingetekend op kaart)	
1	Deventer Ziekenhuis e.o.

7.2. Doorkijk banengroei werklocaties

Het aantal werkzame personen (exclusief uitzendkrachten) in de gemeente Deventer bedraagt op dit moment 51.999 volgens de gegevens van BIRO, het Bedrijven- en Instellingenregister Overijssel. Op basis van de gehanteerde geografische afbakening op de vorige pagina is het aantal werkzame personen voor alle werklocatie (en daarbuiten) bepaald. Onderstaande tabel laat de verdeling van werkzame personen zien.

Figuur 8 Aantal werkzame personen gemeente Deventer per werklocatie

Werklocatie	Aantal bedrijven	Aantal werkzame personen		Aandeel (%)	
		Excl. Uitzendkrachten	Incl. Uitzendkrachten	Excl. Uitzendkrachten	Incl. Uitzendkrachten
A1 Bedrijvenpark	51	569	580	1%	1%
Bergweide 3	143	1.819	1.830	3%	3%
Bergweide IV	137	1.544	1.814	3%	3%
Bergweide V	28	972	1.157	2%	2%
Binnenstad	1.302	5.111	5.211	10%	10%
De Kien	160	4.242	4.347	8%	8%
De Weteringen	93	1.488	1.926	3%	3%
Gasfabriekterrein	55	146	147	0%	0%
Hanzepark	161	2.222	2.419	4%	4%
Havenkwartier	115	410	424	1%	1%
Kloosterlanden	368	6.583	7.123	13%	13%
Roto kwartier	4	11	11	0%	0%
S/park / Nouryon	2	326	326	1%	1%
Zutphenseweg	77	1.239	1.258	2%	2%
Werklocaties Deventer	2.696	26.682	28.573	51%	51%
Deventer Ziekenhuis e.o.	32	3.534	3.535	7%	7%
Overig Deventer	7.315	21.783	22.214	42%	42%
Totaal	10.043	51.999	54.322	100%	100%

Bron: BIRO, 2022

Het aantal werkzame personen (exclusief uitzendkrachten) op de werklocaties bedraagt 26.682. Ten opzichte van het totaal aantal banen in Deventer (51.999) is dat een aandeel van 51% voor de werklocaties. De overige 49% van de werkzame personen werkt niet op een van de werklocaties.


Het is interessant om op basis van de eerder verwachte toename van het aantal arbeidsplaatsen tot 2040 (+7.500) een indicatieve doorkijk te geven over hoe de extra arbeidsplaatsen verdeeld zouden kunnen worden over de verschillende werklocaties. Met andere woorden: waar kan de groei worden opgevangen? Als wordt aangenomen dat de werklocaties – waar op dit moment 51% van arbeidsplaatsen zijn gevestigd – ook in de toekomst 51% van de groei (van 7.500) gaan opvangen dan gaat het om 3.800 arbeidsplaatsen.

Werkzame personen (excl. uitzendkrachten)	2022		2040 (bij behoud van balans)	
	Absoluut	Aandeel	Absoluut	Aandeel
Gemeente Deventer	52.000	100%	59.500 (+7.500)	100%
Werklocaties	26.700	51%	30.500 (+3.800)	51% (=)
Niet werklocaties	25.300	49%	29.000 (+3.700)	49% (=)

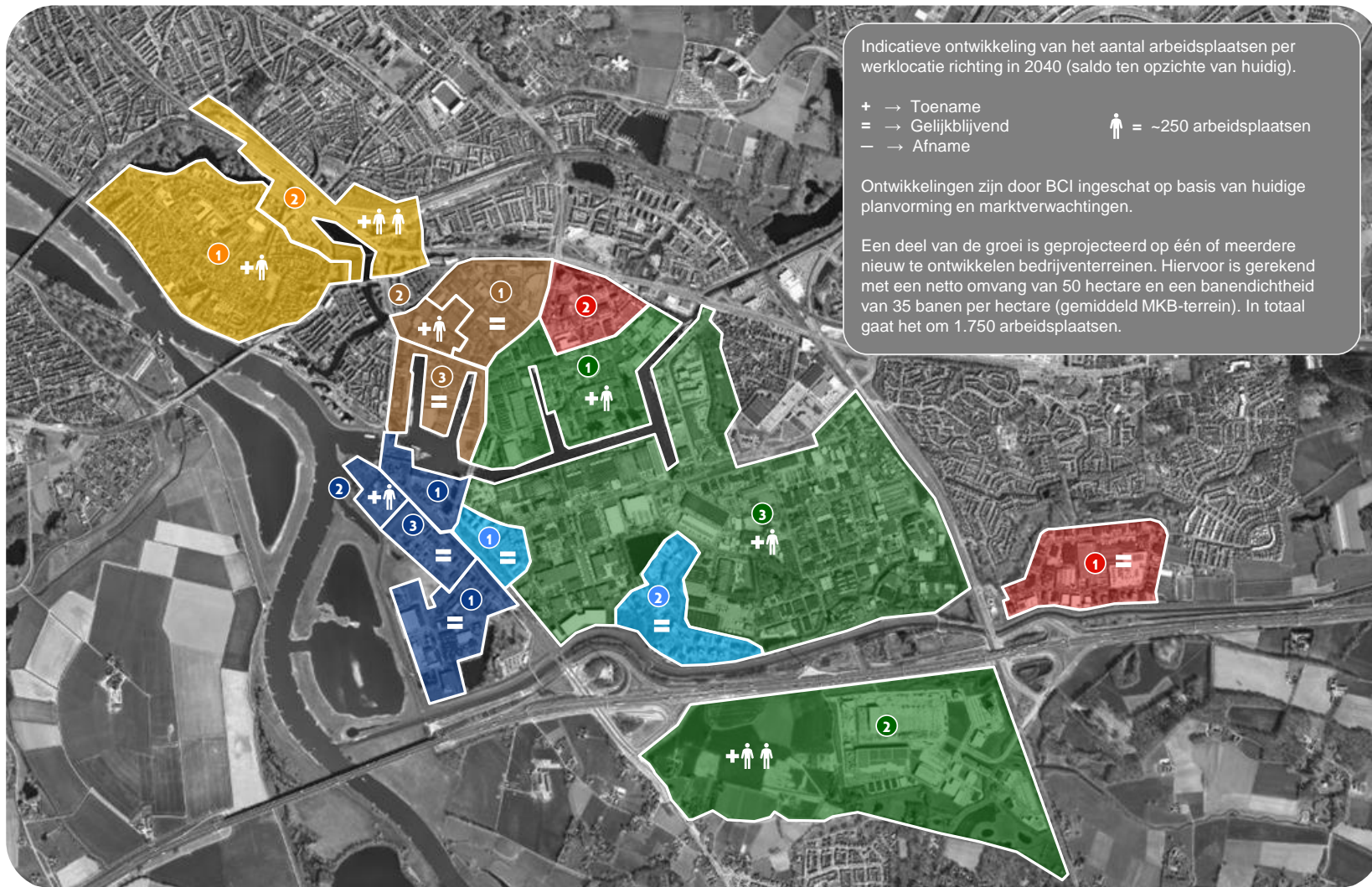
De groei in banen komt neer op 14% groei van het aantal banen op werklocaties. Eerder in hoofdstuk 5 is al benadrukt dat gezien de krapte op de huidige arbeidsmarkt en de hevige strijd om de schaarse ruimte het een stevige ambitie is. Tegelijkertijd is er sprake van een aantrekkingskracht op de stad, zijn er bedrijven die iets willen en is er een gedragen strategie waar Deventer op de lange termijn naartoe wil.

Op de volgende pagina (kaartbeeld) is op basis van alle lopende plannen, visies en marktverwachtingen een verdeling gemaakt van het aantal nieuwe banen over de werklocaties. Er is relatief veel banengroei rondom De Kien/ Stadscampus en op A1 Bedrijvenpark West geprojecteerd.

Ook is een groot deel van de groei is geprojecteerd op één of meerdere nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen (die nu nog niet bekend zijn). Hiervoor is gerekend met een netto omvang van 50 hectare en een banendichtheid van 35 banen per hectare (gemiddelde voor een MKB-bedrijventerrein). In totaal gaat het om 1.750 banen die op die nieuwe ruimte geacommodeerd zouden kunnen worden. Dit is 45% van de totale groei van banen op de werklocaties. De resterende 55% is verdeeld over de bestaande werklocaties.

De symbolen  op de kaart (zie volgende pagina) geven aan om hoeveel arbeidsplaatsen het bij benadering gaat. Elk symbool staat daarbij voor ongeveer 250 arbeidsplaatsen. De verdeling is door BCI gebaseerd op alle beschikbare informatie over de planvorming en het type bedrijvigheid (kantoren, bedrijfsruimte, voorzieningen). Het doel van de kaart is niet om exact te zijn, maar juist om het gesprek te faciliteren over de opgave die aan de orde in relatie tot de ruimte voor werken in Deventer.

Groeipectief (indicatief) in arbeidsplaatsen Deventer



A Centrumomgeving	
1	Binnenstad
2	De Kien / Stads-campus
B Gemengde woon-werkwijk	
1	Bergweide III
2	Roto-kwartier
3	Havenkwartier
C Zakelijke kantooromgeving	
1	Zutphenseweg
2	Hanzepark
D Innovatie omgeving	
1	Bergweide V
2	Gasfabriekterrein
3	S/Park / Nouryon
E Gemengd bedrijvenpark	
1	De Weteringen
2	Kluwerlocatie
F Functionele bedrijfsomgeving	
1	Bergweide IV (incl. Kluwerlocatie)
2	A1 Bedrijvenpark
3	Kloosterlanden
Overig (niet ingetekend op kaart)	
1	Deventer Ziekenhuis e.o.

Bijlage 1

Ontwikkeling arbeidsplaatsen

De gemeente Deventer gaat in de komende 15 jaar voor een groeistrategie die uitgaat van een stevige woningbouwuitbreiding, dit in combinatie met het versterken en verjongen van de arbeidsmarkt. Deventer heeft groeiambities met 11.000 extra woningen, waarvan 7.000 voor de autonome³ bevolkingsgroei. Met de 4.000 andere woningen wil de gemeente Deventer de eigen arbeidsmarkt versterken en verjongen⁴.

Om meer gevoel te krijgen bij de mogelijke betekenis van het groeiscenario voor de economie is ten behoeve van het onderzoek een redenering opgesteld voor het aantal arbeidsplaatsen in Deventer bij een gelijkblijvende verhouding tussen inwoners en aantal arbeidsplaatsen. Hiervoor is de geambieerde groei van 500 per jaar geëxtrapoleerd vanaf 2020 naar 2035. De toename van het aantal arbeidsplaatsen komt daarmee op 7.500. De tabel laat zien dat de huidige verhouding tussen inwoners en arbeidsplaatsen (van 0,52) bijna gelijk is dan de verhouding in 2035 (van 0,53).

Tabel 1: Ontwikkeling inwoners en arbeidsplaatsen (Bron: Groeistrategie 'Arbeidsmarkt versterken én verjongen')

Deventer	2020	2035	2020-2035
Inwoners	100.500	112.500*	+12.000
Arbeidsplaatsen	52.000	59.500	+7.500
Verhouding	0,52	0,53	

* indicatie o.b.v. midden bandbreedte (110.000 tot 115.000)

De groei van 7.500 arbeidsplaatsen in de periode tot 2035 is als uitgangspunt wordt genomen voor een combinatie van autonome en extra groei. De autonome groei van het aantal arbeidsplaatsen is becijferd door Bureau Louter, te weten 2.900 (tot 2026) en 1.900⁵ voor de periode 2026-2035. Voor periode 2035-2040 is geen prognose gemaakt en daarom is het aantal arbeidsplaatsen als stabiel verondersteld. De 'extra' is de resterende ambitie tot aan de 7.500 (te weten 2.700).

Autonoom: prognose van de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen (Bureau Louter, 2021). Het is een weergave van de brede economische ontwikkeling van Deventer met een wisselend perspectief voor sectoren. In de periode 2021-2026 is de geprognosticeerde toename +2.900 (0,8% per jaar) en tot 2035 is de gemiddelde toename in vier scenario's +1.900 (0,7%)

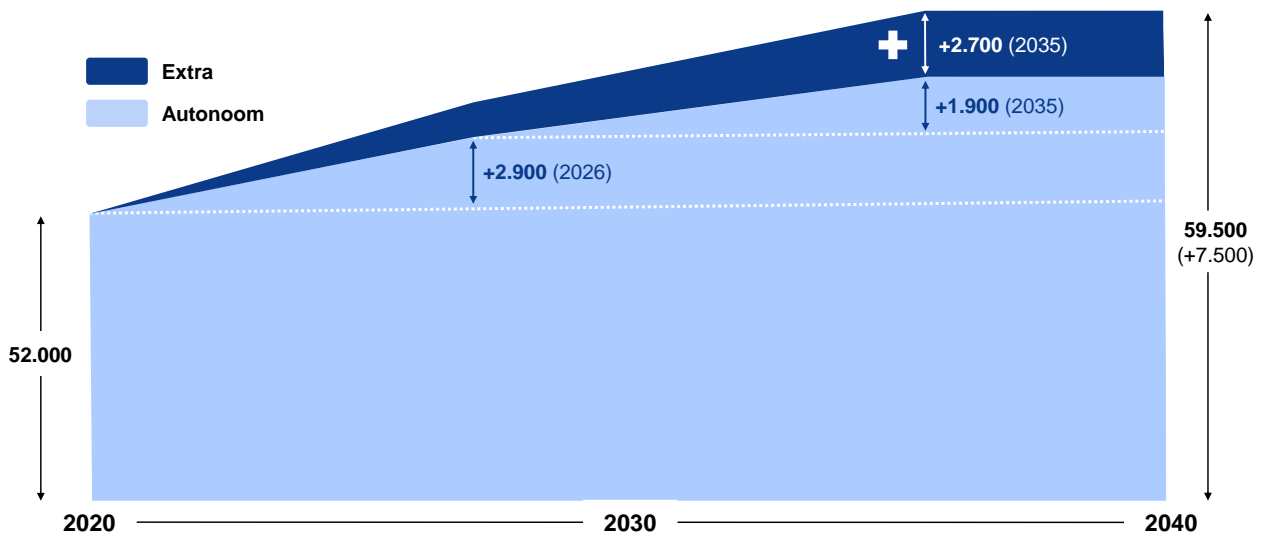
Extra: de extra groei in arbeidsplaatsen is afgeleid van de ambitie om 500 banen per jaar te creëren in de gekozen groeistrategie. De totale groei in banen is verminderd met de autonome groei. De resterende extra economische impuls komt uit op +2.700 in de periode tot 2035 (180 per jaar).

³ Prognose van de groei op basis van demografische ontwikkelingen (o.a. geboorte/sterfte, vergrijzing, verhuizing/migratie etc.) en andere trends die niet voortkomen uit een door de gemeente gestelde (beleids)ambitie.

⁴ De ambitie van de gemeente Deventer op extra woningbouw (groei beroepsbevolking) en groei van arbeidsplaatsen (bovenop de autonome ontwikkeling).

⁵ De autonome groei van 1.900 arbeidsplaatsen is het gemiddelde van de banengroei in alle scenario's voor 2026-2035 (RC: -410, SE: +2.577, TM: +1.633, GE: +3.753).

Figuur 9 Ontwikkeling arbeidsplaatsen Deventer (Autonoom & Extra)



Het betreft een schematische weergave en is niet op schaal


Bron: Groeistrategie Deventer, Bureau Louter en redenering BCI


De extra banen kunnen ontstaan door het bieden van een aantrekkelijk woningaanbod voor de jongere doelgroep. Het type banen zal gezocht moeten worden binnen de speerpuntsectoren, waarvoor onderscheidende werkmilieus nodig zijn.

Bijlage 2

Uitwerking toekomstbeelden

Bijlage 2 is separaat bijgevoegd.

 Buck
Consultants
International



Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer

Bijlage 2: Uitwerking Toekomstbeelden

Buck Consultants International
Deventer, juni 2023
