

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Masterplan Roto Smeets

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 11-07-2023
Notanummer	:	2023-653
Datum	:	11-07-2023
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	:	

Parafering

05-07-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling05-07-2023: Wethouder

Agendering

* 05-07-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

12-07-2023

B & W d.d.: 11-07-2023

Besluit

1. In te stemmen met toepassing van de bonusregeling uit het Handelingsperspectief, nadat SVE aan haar financiële verplichtingen heeft voldaan
2. In te stemmen met het Masterplan Roto Smeets en deze voor vaststelling aan te bieden aan de raad, nadat SVE aan haar financiële verplichtingen heeft voldaan
3. Het raadsvoorstel en het concept raadsbesluit vast te stellen, nadat SVE aan haar financiële verplichtingen heeft voldaan
4. Het raadsvoorstel en het concept raadsbesluit aan te bieden aan de raad, nadat SVE aan haar financiële verplichtingen heeft voldaan
5. De voorwaardelijke besluitpunten 1 tot en met 4 in te trekken indien SVE niet uiterlijk op 31 december 2023 aan haar financiële verplichtingen heeft voldaan

De nota en het besluit openbaar te maken nadat SVE aan haar financiële verplichtingen heeft voldaan.

Inleiding

De SVE Group BV heeft het Masterplan Roto Smeets aangeboden aan de gemeente voor besluitvorming. Het Masterplan vormt de afronding van een uitvoerig ontwerp- en participatieproces. In het Masterplan zijn de uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het Masterplan Roto Smeets is qua woon- en werkprogramma de grootste gebiedsontwikkeling op private gronden sinds decennia die aan de gemeente ter vaststelling is aangeboden. Het Masterplan is gebaseerd op de uitgangspunten in het Handelingsperspectief voor de Roto Smeets-locatie dat de gemeente in 2020 heeft opgesteld, door het college is vastgesteld en voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd. De

ontwikkeling van de locatie is een belangrijke en wenselijke toevoeging van woningen in de Centrumschil die past in de opgave Wonen ruimte en voorzieningen en de ideeën over de Centrumschil. Conform de gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen legt de ontwikkeling van de Roto Smeets-locatie de lat voor een duurzame verstedelijking van de schil rondom binnenstad

De volgende stap in het ontwikkelproces is vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad. Met een vastgesteld Masterplan gaat SVE samen met andere bouwende partijen de plannen verder uitwerken. Het Masterplan is geen blauwdruk voor de plannen, maar een kader op basis waarvan de plannen verder worden vormgegeven. Er moeten nadere (technische) onderzoeken en beoordelingen worden uitgevoerd. Zo is in het Masterplan het principe opgenomen dat een substantieel oppervlak aan openbare ruimte straks aan de gemeente wordt geleverd. Daarover wil de gemeente goede afspraken maken.

Gemeente en SVE wensen een anterieure overeenkomst te sluiten waarin nadere locatie-eisen voor de ontwikkeling worden vastgelegd. Omdat SVE niet het gehele plangebied zelf gaat ontwikkelen wenst SVE meer ontwikkelende, bouwende partijen mee te laten tekenen in de anterieure overeenkomst. Daarna kan een Omgevingsplan worden voorbereid om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Ontwikkeling van de Roto Smeets-locatie voorziet in een hoogwaardige ontwikkeling van het gebied van in totaal ruim 700 woningen (waarvan ruim de helft betaalbaar), werken, zorg en horecafuncties, in combinatie met een aantrekkelijke openbare ruimte. Het Masterplan bevat de stedenbouwkundige kaders, de programmatische uitgangspunten, randvoorwaarden ten aanzien van verkeer/parkeren en de duurzaamheidsaspecten voor verdere ontwikkeling van de locatie. Ontwikkeling van de Roto Smeets-locatie geeft een stuk stad aan Deventer in de vorm van nieuwe straten, parkjes en pleinen met behoud van karakteristiek erfgoed. Slimme parkeeroplossingen in de vorm van centrale parkeergebouwen zorgen voor een aantrekkelijke en autoluwe openbare ruimte die uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en beweging (gezondheid). Ontwikkeling draagt bij aan de transitie naar duurzame mobiliteit binnen binnenstad en Centrumschil (hub).

Kader

- * Omgevingsvisie (2019)
- * Routekaart Wonen en Voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen (2021)
- * 2020-001832 - Handelingsperspectief Roto (2020)
- * 2021-002001 - Visie Roto Smeets (2021)
- * 2021-002010 - Intentieovereenkomst Roto Smeets (2021)
- * Programma centrumschil

Betrokken partijen en participatie

De gemeente heeft, als onderdeel van de bonusregeling, van SVE een extra inspanning gevraagd op het gebied van participatie met de omgeving. Zoals beschreven is in het Participatieplan is er een Focusgroep ingesteld waarin meerdere belanghebbenden zoals omwonenden, economische partijen, belangengroepen en ook toekomstig gebruikers waren vertegenwoordigd. Zij zijn actief betrokken bij de vorming van het concept Masterplan en gevraagd om te adviseren over

thematische of integrale opgaven. Het doel van de focusgroep was om input en inzichten te verzamelen voor de nog te maken keuzen voor het concept Masterplan.

De participatie heeft plaatsgevonden voor vaststelling van het participatiebeleid. Omdat participatie een uitgangspunt was in de bonusregeling heeft participatie een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van de plannen. In bijlage H2 van het Masterplan is de eindrapportage opgenomen van de omgevingsparticipatie en -communicatie. Zo is de focusgroep 3x samengekomen en heeft er een stadsbrede informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Daarna hebben er met individuele groepen belanghebbenden (onder andere enkele bewoners van de woonarken en enkele ondernemers op Bergweide 3) nog aanvullende sessies plaatsgevonden en zijn enkele individuele bewoners en ondernemers door SVE bezocht om hun vragen te beantwoorden.

Argumenten voor en tegen

VOOR:

Besluitpunt 1

Deze bijzondere locatie ligt dicht bij de historische binnenstad van Deventer, het OV knooppunt en de entreezone van de stad, waardoor de locatie vraagt om een toonaangevende ontwikkeling. De locatie is uitermate geschikt om de nieuwe Deventer stedelijkheid te realiseren waarin wonen, werken en vrije tijd met elkaar verweven worden. De gemeente legt de lat hoog en heeft de ontwikkelaar via het Handelingsperspectief uitgedaagd om met creatieve en ambitieuze oplossingen te komen. Om deze ambitie kracht bij te zetten heeft de gemeente in het Handelingsperspectief een bonusregeling beschreven. Dit betekent dat als er wordt voldaan aan aanvullende voorwaarden, er verschuivingen mogen ontstaan in het basisprogramma en er hoogbouw mag worden toegevoegd.

Bonusregeling

Deze bonusregeling gaat uit van minimaal 30.000 m² bedrijvigheid en maximaal 42.000 m² wonen. Door het realiseren van een hogere bebouwingsdichtheid kunnen bijvoorbeeld nieuwe woonvormen ontstaan die Deventer nog niet kent, waaronder de mix van wonen en werken in één gebouw anders dan de kleinschaligere vormen in het Havenkwartier. Daarnaast is sprake van een auto-luwe wijk doordat centrale mobiliteitshubs worden gerealiseerd en een aantrekkelijk woon- en werkklimaat ontstaat.

SVE heeft aangegeven de locatie te willen gaan ontwikkelen conform de mogelijkheden die het Handelingsperspectief en de bonusregeling daarin biedt. Om te mogen gaan ontwikkelen volgens de bonusregeling dient SVE te voldoen aan een aantal aanvullende voorwaarden:

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

In 2021 zijn door SVE de visie op een gemengd woon-werkgebied en een participatieplan opgesteld. Deze zijn vervolgens aan het college aangeboden. Het

college heeft kennisgenomen van deze documenten en heeft ingestemd met het uitwerken van de bonusregeling in het Masterplan. Pas bij besluitvorming over het Masterplan door college en raad worden de aanvullende voorwaarden die onderdeel zijn van de bonusregeling beoordeeld en wordt formeel besloten over toepassing van de bonusregeling. Reeds in 2021 heeft SVE de wens te kennen gegeven het plangebied te vergroten door enkele aanliggende kavels te verwerven om daarmee een goede ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te kunnen realiseren. Zo zijn er afspraken gemaakt tussen SVE en Monuta over het verwerven van de Monutalocatie. Het pand wordt gesloopt en het Overijssels kanaal wordt doorgetrokken tot aan de Mr. De Boerlaan zodat hiermee de oorspronkelijke structuren en zichtlijnen tussen Roto en het historische centrum hersteld worden. Monuta betreft een te realiseren pand in het te ontwikkelen gebied. Ook heeft SVE afspraken gemaakt over verwerving van enkele kavels aan de Kamperstraat en Bergenvaarderstraat. Zodoende ontstaat een ontwikkellocatie die volledig omgeven wordt door openbare ruimte en wegen. Als tegenprestatie voor het verwerven van deze extra kavels kunnen op basis van het Masterplan extra vierkante meters wonen en zorg aan het gebied worden toegevoegd.

Besluitpunt 2

Het masterplan dat voorligt is een kader voor de verdere uitwerking van de plannen. Het plan geeft op hoofdlijnen de stedenbouwkundige-, programmatische-, mobiliteits- en duurzaamheidskaders voor verdere uitwerking.

Omdat er woningen worden toegevoegd in de directe nabijheid van bedrijventerreinen heeft de gemeente steeds benadrukt dat met het Masterplan zicht moet ontstaan op haalbaarheid. Er zijn om die reden door SVE diverse onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld op het gebied van geluid, bedrijven en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit en bodem. Uit deze onderzoeken zijn geen onoverkomelijke zaken naar voren gekomen die het toevoegen van woningen op de Roto Smeets-locatie in de weg staan. Het gebied is momenteel nog onderdeel van een gezonde industrie-terrein. Doordat sprake is van het toevoegen van woningen in een woon-werkgebied, grenzend aan een bedrijventerrein zijn wel maatregelen nodig die bij de planvorming verder moeten worden uitgewerkt. Ook is het noodzakelijk gebleken om 17 bedrijven langs de randen van de Roto Smeets-locatie af te waarderen van milieucategorie 3.1 naar milieucategorie 2. Hierover hebben inmiddels gesprekken plaatsgevonden met de meeste eigenaren. Met 3 eigenaren dienen nog gesprekken gevoerd te worden, zij zijn op de hoogte van de reden waarom een gesprek met hen wordt aangegaan. De gesprekken met deze 3 eigenaren konden echter nog niet gepland worden. Met de eigenaren waarmee wel een gesprek heeft plaatsgevonden is gesproken over de effecten die de ontwikkeling heeft op hun percelen. SVE heeft aangegeven in de omgevingsplanfase via een planschadeonderzoek na te laten gaan welk effect dit heeft op de waarde van de betreffende percelen. Bij twee bedrijven dienen in het kader van geluid maatregelen genomen te worden zodat de bedrijven in de zomer met de deuren dicht hun werkzaamheden kunnen uitvoeren. SVE heeft zich bereid verklaard deze kosten (koeling) te vergoeden. Hierover maakt SVE afspraken met de betreffende bedrijven. Mogelijke planschade (onder de Omgevingswet nadeelcompensatie) wordt met de anterieure overeenkomst doorgelegd naar de ontwikkelende partijen. Er hoeven geen bedrijven te verhuizen als gevolg van de ontwikkeling van de Roto Smeets locatie. Bedrijven en andere belanghebbende kunnen in de fase van het Omgevingsplan zienswijzen en beroep indienen.

Overige argumenten voor:

* In lijn met het perspectief 'Ruimte voor Werken' wordt er met deze ontwikkeling meer gericht op jongeren en wordt er in positieve zin bijgedragen aan de ontwikkeling van dynamische binnenstedelijke woon-werkmilieus, wordt de Centrumschil als woon-, werk en recreatief gebied versterkt en wordt de binnenschil van de binnenstad vergroot met wonen, werken, groen en parkeerhubs.

* Uit diverse haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat de Roto Smeets-locatie getransformeerd kan worden naar een woon-werkfunctie. De bedrijfsvoering van

zittende bedrijven op Bergweide 3 en 4 wordt niet aangetast. (Wel is er sprake voor enkele bedrijven van een beperkte afwaardering van de planologische mogelijkheden).

* Ontwikkeling van de Roto-locatie zal een grote impuls zijn voor Deventer. Voor deze locatie is de ambitie dat een deel van de industriële uitstraling van het gebied behouden blijft (SVE omarmt deze ambitie) en de ambitie dat er een gemengd stedelijk programma met wonen, werken en vrije tijd gerealiseerd wordt, conform de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid'.

* Naast de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid' wordt in het Handelingsperspectief ingezet op een herontwikkeling van de locatie die bij dient te dragen aan zichtbare economische vernieuwing en innovatie op de locatie. Ook dient met de herontwikkeling gezond gedrag gestimuleerd te worden en dient een bijdrage geleverd te worden aan de beleving van de Deventer entree door het opwaarderen van het gebied waardoor het een visitekaartje vormt voor de stad.

* De beoogde ontwikkeling past binnen de uitkomsten van de 'Routekaart Wonen en Voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen (2021)'.

* Binnen de ontwikkeling worden ruim 700 woningen gerealiseerd waarvan ruim de helft als 'betaalbaar' kan worden geclassificeerd. Met dit programma wordt een flinke bijdrage geleverd aan de Deventer woningbouwopgave, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

* De locatie sluit aan op de succesvolle transformatie fase 1 van het Havenkwartier als woon-werkgebied op loopafstand centrum en station

TEGEN:

* Met het Masterplan (gebaseerd op het vastgestelde Handelingsperspectief) wordt afgeweken van de Omgevingsvisie. Hierin is vastgelegd dat alleen bedrijvigheid mogelijk is op de Roto-locatie. In het Handelingsperspectief en de woon-werkvisie wordt voorgesteld een meer stedelijk programma met wonen toe te voegen aan de locatie. Hiermee gaat een stukje bedrijventerrein 'verloren'. Overigens is nog steeds een groot deel van het terrein bedoeld voor werken en woon/werkcombinaties. De Omgevingsvisie wordt hierop bij de volgende actualisatie aangepast.

* In het Handelingsperspectief was een minimale hoeveelheid bedrijvigheid voorgeschreven van 30.000 m². In het Masterplan wordt voorgesteld 27.500 m² bedrijvigheid te realiseren. SVE heeft te kennen gegeven daarvoor in de plaats extra sociale woningbouw te willen realiseren (24,2% in plaats van de minimale 20% die in het Handelingsperspectief was meegegeven). Hoewel de voorgestelde m² bedrijvigheid afnemen blijft het percentage 'werken' voor een gemengd gebied hoog.

* Vanuit economisch oogpunt bezien is 'ruimte voor werken' een schaars goed waar voorzichtig mee moet worden omgegaan. Dat betreft de fysieke ruimte maar ook de milieu-ruimte om te ondernemen. Bij het toekomstig afwaarderen van een aantal bedrijven op Bergweide 3 wordt die milieu-ruimte beperkt zonder dat daar op Bergweide 3 of elders iets voor terugkomt. Deze milieu-ruimte is nodig voor lokale bedrijven met een belangrijke rol in de lokale economie. De verwachting is dat de koers naar een volledig circulaire economie (2050) deze milieu-ruimte noodzakelijker maakt. Aangezien er geen schuifruimte wordt gezien, en er daarmee dus verlies optreedt van milieu-ruimte door het afwaarderen van bedrijven op Bergweide 3, is dit vanuit economisch oogpunt bezien onwenselijk.

Financiële consequenties en dekking

De Roto Smeets-locatie is geheel in eigendom van de SVE Group BV. De extra kavels zijn in eigendom van SVE, of hierover zijn contractuele afspraken gemaakt tussen SVE en eigenaar.

Aangezien de gemeente geen eigendom heeft wordt er kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening (straks Omgevingswet) toegepast. Tussen de gemeente en SVE en naar verwachting meer bouwende partijen, wordt na vaststelling van het Masterplan een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst worden de daadwerkelijke plankosten door de gemeente verhaald op SVE en andere partijen. Het sluiten van de anterieure overeenkomst vormt bovendien een randvoorwaarde om te komen tot het in procedure brengen van een Omgevingsplan.

SVE en gemeente hebben voorafgaande aan het opstellen van het masterplan een intentieovereenkomst met elkaar gesloten. Daarin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten voor ambtelijk inzet. Een deel van deze kosten is reeds voldaan maar inmiddels is sprake van een kostenoverschrijding van de begrote kosten die nog niet betaald zijn door de ontwikkelaar.

Openbaarmaking en communicatie

- * De nota openbaar te maken na besluitvorming door het college en nadat SVE aan haar verplichtingen heeft voldaan. Vervolgens het raadsvoorstel op route te zetten.
- * Na openbaarmaking van de nota in overleg met SVE een persbericht te versturen.
- * Na openbaarmaking van de nota zal SVE de focusgroep informeren over de besluitvorming door het college en het vervolgproces in de raad.

Aanpak en uitvoering

- * Besluitvorming gemeenteraad over Masterplan (Q4 2023)
- * Sluiten anterieure overeenkomst gemeente en SVE en andere bouwende partijen (Q1 2024)
- * Voorbereiden Omgevingsplan en ontwerp-Omgevingsplan aanbieden aan college (2024)
- * Vaststelling Omgevingsplan door raad (2024 of 2025)
- * Aanvragen omgevingsvergunningen bouw (2025)
- * start bouw (2025 of 2026)

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Masterplan Roto Smeets
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	:	2023-653
Datum B en W besluit	:	11-07-2023
Team	:	DEV-PRO

Inleiding

De SVE Group BV heeft het Masterplan Roto Smeets aangeboden aan de gemeente voor besluitvorming. Het Masterplan vormt de afronding van een uitvoerig ontwerp- en participatieproces. In het Masterplan zijn de uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het Masterplan Roto Smeets is qua woon- en werkprogramma de grootste gebiedsontwikkeling op private gronden sinds decennia die aan de gemeente ter vaststelling is aangeboden. Het Masterplan is gebaseerd op de uitgangspunten in het Handelingsperspectief voor de Roto Smeets-locatie dat de gemeente in 2020 heeft opgesteld, door het college is vastgesteld en voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd. De ontwikkeling van de Roto Smeets-locatie is een belangrijke en wenselijke toevoeging van woningen in de Centrumschil die past in de opgave Wonen ruimte en voorzieningen en de ideeën over de Centrumschil. Conform de gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen legt de ontwikkeling van de locatie de lat voor een duurzame verstedelijking van de schil rondom binnenstad

De volgende stap in het ontwikkelproces is vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad. Met een vastgesteld Masterplan gaat SVE samen met andere bouwende partijen de plannen verder uitwerken. Het Masterplan is geen blauwdruk voor de plannen, maar een kader op basis waarvan de plannen verder worden vormgegeven. Er moeten nadere (technische) onderzoeken en beoordelingen worden uitgevoerd. Zo is in het Masterplan het principe opgenomen dat een substantieel oppervlak aan openbare ruimte straks aan de gemeente wordt geleverd. Daarover wil de gemeente goede afspraken maken.

Raadsvoorstel

1. Het Masterplan Roto Smeets (juni 2023) vast te stellen
2. Het percentage betaalbare woningbouw vast te stellen voor de ontwikkeling zoals deze beschreven wordt in het Masterplan, namelijk:
 - Minimaal 24% van het totaal aantal te realiseren woningen dient in de woningcategorie 'sociale huur' te worden gerealiseerd
 - Minimaal 53% van het totaal aantal te realiseren woningen dient als 'betaalbare woning' te worden gerealiseerd. Dit betreft de categorieën sociale huur (zie punt 2a), middeldure huur en koop (conform de definitie voor betaalbare koopwoningen zoals het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening deze hanteert)

Kern raadsvoorstel

Het voorstel ziet op het vaststellen van het Masterplan Roto Smeets. Het Masterplan beschrijft de ontwikkeling van deze locatie tussen Havenkwartier, het centrum en Bergweide 3. De ontwikkeling van de Roto Smeets-locatie is een belangrijke en wenselijke toevoeging van woningen en bedrijvigheid in de Centrumschil die past in de opgave Wonen, ruimte en voorzieningen en de ideeën over wonen en werken in de Centrumschil. Conform de gemeentelijke ambities en beleidsdoelstellingen legt de ontwikkeling van de Roto Smeets-locatie de lat voor een duurzame verstedelijking van de schil rondom binnenstad. Bovendien levert het project een belangrijke bijdrage aan de Deventer woningbouwopgave.

Beoogd resultaat

Ontwikkeling van de Roto Smeets-locatie voorziet in een hoogwaardige ontwikkeling van het gebied van in totaal ruim 700 woningen (waarvan ruim de helft betaalbaar), werken, zorg en horecafuncties. Dit in combinatie met een

aantrekkelijke openbare ruimte. Het Masterplan bevat de stedenbouwkundige kaders, de programmatische uitgangspunten, randvoorwaarden ten aanzien van verkeer/parkeren en de duurzaamheidsaspecten voor verdere ontwikkeling van de locatie. Ontwikkeling van de Roto Smeets-locatie geeft een stuk stad aan Deventer in de vorm van nieuwe straten, parkjes en pleinen met behoud van karakteristiek erfgoed. Slimme parkeeroplossingen in de vorm van centrale parkeergebouwen zorgen voor een aantrekkelijke en autoluwe openbare ruimte die uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en beweging (gezondheid). Ontwikkeling draagt bij aan de transitie naar duurzame mobiliteit binnen binnenstad en Centrumschil (hub).

Kader

- * Omgevingsvisie (2019)
- * Routekaart Wonen en Voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen (2021)
- * 2020-001832 - Handelingsperspectief Roto (2020)
- * 2021-002001 - Visie Roto Smeets (2021)
- * 2021-002010 - Intentieovereenkomst Roto Smeets (2021)
- * Programma centrumschil

Argumenten ten behoeve van de raad

Deze bijzondere locatie ligt dicht bij de historische binnenstad van Deventer, het OV knooppunt en de entreezone van de stad, waardoor de locatie vraagt om een toonaangevende ontwikkeling. De locatie is uitermate geschikt om de nieuwe Deventer stedelijkheid te realiseren waarin wonen, werken en vrije tijd met elkaar verweven worden. De gemeente legt de lat hoog en heeft de ontwikkelaar via het Handelingsperspectief uitgedaagd om met creatieve en ambitieuze oplossingen te komen. Om deze ambitie kracht bij te zetten heeft de gemeente in het Handelingsperspectief een bonusregeling beschreven. Dit betekent dat als er wordt voldaan aan aanvullende voorwaarden, er verschuivingen mogen ontstaan in het basisprogramma en er hoogbouw mag worden toegevoegd. Deze bonusregeling gaat uit van minimaal 30.000 m² bedrijvigheid en maximaal 42.000 m² wonen. Door het realiseren van een hogere bebouwingsdichtheid kunnen bijvoorbeeld nieuwe woonvormen ontstaan die Deventer nog niet kent, waaronder de mix van wonen en werken in één gebouw anders dan de kleinschaligere vormen in het Havenkwartier. Daarnaast is sprake van een autoluwe wijk doordat centrale mobiliteitshubs worden gerealiseerd en een aantrekkelijk woon- en werkklimaat ontstaat.

SVE heeft aangegeven de locatie te willen gaan ontwikkelen conform de mogelijkheden die het Handelingsperspectief en de bonusregeling daarin biedt. Om te mogen gaan ontwikkelen volgens de bonusregeling dient SVE te voldoen aan een aantal aanvullende voorwaarden:

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

Reeds in 2021 heeft SVE de wens te kennen gegeven het plangebied te vergroten door enkele aanliggende kavels te verwerven om daarmee een goede ruimtelijke

kwaliteit van het plangebied te kunnen realiseren. Zo zijn er afspraken gemaakt tussen SVE en Monuta over het verwerven van de Monutalocatie. Het pand wordt gesloopt en het Overijssels kanaal wordt doorgetrokken tot aan de Mr. De Boerlaan zodat hiermee de oorspronkelijke structuren en zichtlijnen tussen Roto en het historische centrum hersteld worden. Monuta betreft een te realiseren pand in het te ontwikkelen gebied. Ook heeft SVE afspraken gemaakt over verwerving van enkele kavels aan de Kamperstraat en Bergenvaarderstraat. Zodoende ontstaat een ontwikkellocatie die volledig omgeven wordt door openbare ruimte en wegen. Als tegenprestatie voor het verwerven van deze extra kavels kan op basis van het Masterplan extra vierkante meters wonen en zorg aan het gebied worden toegevoegd.

Omdat er woningen worden toegevoegd in de directe nabijheid van bedrijventerreinen heeft de gemeente steeds beklemtoond dat met het Masterplan zicht moet ontstaan op haalbaarheid. Er zijn om die reden door SVE diverse onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld op het gebied van geluid, bedrijven en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit en bodem. Uit deze onderzoeken zijn geen onoverkomelijke zaken naar voren gekomen die het toevoegen van woningen op de Roto Smeets-locatie in de weg staan. Het gebied is momenteel nog onderdeel van een gezoneerd industrieterrein. Doordat sprake is van het toevoegen van woningen in een woon-werkgebied, grenzend aan een bedrijventerrein zijn wel maatregelen nodig die bij de planvorming verder moeten worden uitgewerkt. Ook is het noodzakelijk gebleken om 17 bedrijven langs de randen van de Roto Smeets-locatie af te waarden van milieucategorie 3.1 naar milieucategorie 2. Hierover hebben inmiddels gesprekken plaatsgevonden met de meeste eigenaren. Met 3 eigenaren dienen nog gesprekken gevoerd te worden, zij zijn op de hoogte van de reden waarom een gesprek met hen wordt aangegaan. De gesprekken met deze 3 eigenaren konden echter nog niet gepland worden. Met de eigenaren waarmee wel een gesprek heeft plaatsgevonden is gesproken over de effecten die de ontwikkeling heeft op hun percelen. SVE heeft aangegeven in de omgevingsplanfase via een planschadeonderzoek na te laten gaan welk effect dit heeft op de waarde van de betreffende percelen. Bij twee bedrijven dienen in het kader van geluid maatregelen genomen te worden zodat de bedrijven in de zomer met de deuren dicht hun werkzaamheden kunnen uitvoeren. SVE heeft zich bereid verklaard deze kosten (koeling) te vergoeden. Hierover maakt SVE afspraken met de betreffende bedrijven. Mogelijke planschade (onder de Omgevingswet nadeelcompensatie) wordt met de antieure overeenkomst doorgelegd naar de ontwikkelende partijen. Er hoeven geen bedrijven te verhuizen als gevolg van de ontwikkeling van de Roto Smeets locatie. Bedrijven en andere belanghebbende kunnen in de fase van het Omgevingsplan zienswijzen en beroep indienen.

Overige argumenten voor:

* In lijn met het perspectief 'Ruimte voor Werken' wordt er met deze ontwikkeling meer gericht op jongeren en wordt er in positieve zin bijgedragen aan de ontwikkeling van dynamische binnenstedelijke woon-werkmilieus, wordt de Centrumschil als woon-, werk en recreatief gebied versterkt en wordt de binnenschil van de binnenstad vergroot met wonen, werken, groen en parkeerhubs.

* Uit diverse haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat de Roto Smeets-locatie getransformeerd kan worden naar een woon-werkfunctie. De bedrijfsvoering van zittende bedrijven op Bergweide 3 en 4 wordt niet aangetast. (Wel is er sprake voor enkele bedrijven van een beperkte afwaardering van de planologische mogelijkheden).

* Ontwikkeling van de Roto-locatie zal een grote impuls zijn voor Deventer. Voor deze locatie is de ambitie dat een deel van de industriële uitstraling van het gebied behouden blijft (SVE omarmt deze ambitie) en de ambitie dat er een gemengd stedelijk programma met wonen, werken en vrije tijd gerealiseerd wordt, conform de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid'.

* Naast de ambitie 'Méér Deventer stedelijkheid' wordt in het

Handelingsperspectief ingezet op een herontwikkeling van de locatie die bij dient te dragen aan zichtbare economische vernieuwing en innovatie op de locatie. Ook dient met de herontwikkeling gezond gedrag gestimuleerd te worden en dient een bijdrage geleverd te worden aan de beleving van de Deventer entree door het opwaarderen van het gebied waardoor het een visitekaartje vormt voor de stad.

* De beoogde ontwikkeling past binnen de uitkomsten van de 'Routekaart Wonen en Voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen (2021)'.

* Binnen de ontwikkeling worden ruim 700 woningen gerealiseerd waarvan ruim de helft als 'betaalbaar' kan worden geclassificeerd. Met dit programma wordt een flinke bijdrage geleverd aan de Deventer woningbouwopgave, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.

* De locatie sluit aan op de succesvolle transformatie fase 1 van het Havenkwartier als woon-werkgebied op loopafstand centrum en station

Argumenten tegen:

* Met het Masterplan (gebaseerd op het vastgestelde Handelingsperspectief) wordt afgeweken van de Omgevingsvisie. Hierin is vastgelegd dat alleen bedrijvigheid mogelijk is op de Roto-locatie. In het Handelingsperspectief en de woon-werkvisie wordt voorgesteld een meer stedelijk programma met wonen toe te voegen aan de locatie. Hiermee gaat een stukje bedrijventerrein 'verloren'. Overigens is nog steeds een groot deel van het terrein bedoeld voor werken en woon/werkcombinaties. De Omgevingsvisie wordt hierop bij de volgende actualisatie aangepast.

* In het Handelingsperspectief was een minimale hoeveelheid bedrijvigheid voorgeschreven van 30.000 m². In het Masterplan wordt voorgesteld 27.500 m² bedrijvigheid te realiseren. SVE heeft te kennen gegeven daarvoor in de plaats extra sociale woningbouw te willen realiseren (24,2% in plaats van de minimale 20% die in het Handelingsperspectief was meegegeven). Hoewel de voorgestelde m² bedrijvigheid afnemen blijft het percentage 'werken' voor een gemengd gebied hoog.

* Vanuit economisch oogpunt bezien is 'ruimte voor werken' een schaars goed waar voorzichtig mee moet worden omgegaan. Dat betreft de fysieke ruimte maar ook de milieu-ruimte om te ondernemen. Bij het toekomstig afwaarderen van een aantal bedrijven op Bergweide 3 wordt die milieu-ruimte beperkt zonder dat daar op Bergweide 3 of elders iets voor terugkomt. Deze milieu-ruimte is nodig voor lokale bedrijven met een belangrijke rol in de lokale economie. De verwachting is dat de koers naar een volledig circulaire economie (2050) deze milieu-ruimte noodzakelijker maakt. Aangezien er geen schuifruimte wordt gezien, en er daarmee dus verlies optreedt van milieu-ruimte door het afwaarderen van bedrijven op Bergweide 3, is dit vanuit economisch oogpunt bezien onwenselijk.

Betrokken partijen en participatie

De gemeente heeft, als onderdeel van de bonusregeling, van SVE een extra inspanning gevraagd op het gebied van participatie met de omgeving. Zoals beschreven is in het Participatieplan is er een Focusgroep ingesteld waarin meerdere belanghebbenden zoals omwonenden, economische partijen, belangengroepen en ook toekomstig gebruikers waren vertegenwoordigd. Zij zijn actief betrokken bij de vorming van het concept Masterplan en gevraagd om te adviseren over thematische of integrale opgaven. Het doel van de focusgroep was om input en inzichten te verzamelen voor de nog te nemen keuzes voor het concept Masterplan.

De participatie heeft plaatsgevonden voor vaststelling van het participatiebeleid. Omdat participatie een uitgangspunt was van de bonusregeling uit het handelingsperspectief heeft participatie een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van de plannen. In bijlage H2 van het Masterplan is de

eindrapportage opgenomen van de omgevingsparticipatie en -communicatie. Zo is de focusgroep 3x samengekomen en heeft er een stadsbrede informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Daarna hebben er met individuele groepen belanghebbenden (onder andere enkele bewoners van de woonarken en enkele ondernemers op Bergweide 3) nog aanvullende sessies plaatsgevonden en zijn enkele individuele bewoners en ondernemers door SVE bezocht om hun vragen te beantwoorden.

Financiële consequenties

De Roto Smeets-locatie is geheel in eigendom van de SVE Group BV. De extra kavels zijn in eigendom van SVE, of hierover zijn contractuele afspraken gemaakt tussen SVE en eigenaar.

Aangezien de gemeente geen eigendom heeft wordt er kostenverhaal op grond van de Wet ruimtelijke ordening (straks Omgevingswet) toegepast. Tussen de gemeente en SVE en naar verwachting meer bouwende partijen, wordt na vaststelling van het Masterplan een anterieure overeenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst worden de daadwerkelijke plankosten door de gemeente verhaald op SVE en andere partijen. Het sluiten van de anterieure overeenkomst vormt bovendien een randvoorwaarde om te komen tot het in procedure brengen van een Omgevingsplan.

Betrokkenheid raad

De raad is enkele keren op locatie uitgenodigd en geïnformeerd over de beoogde plannen. Het Masterplan wordt u nu aangeboden ter vaststelling, opdat de plannen daarna verder kunnen worden uitgewerkt. Indien deze stukken door uw raad worden vastgesteld wordt de raad weer betrokken bij vaststelling van het Omgevingsplan. De volgende stappen worden na dit raadsbesluit doorlopen:

- * Sluiten anterieure overeenkomst gemeente en SVE en andere bouwende partijen (Q1 2024)
- * Voorbereiden Omgevingsplan en ontwerp-Omgevingsplan aanbieden aan college (2024)
- * Vaststelling Omgevingsplan door raad (2024 of 2025)
- * Aanvragen omgevingsvergunningen bouw (2025)
- * start bouw (2025 of 2026)

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Masterplan Roto Smeets
Voorstelnummer : 2023-653
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-07-2023, nummer 2023-653

BESLUIT

1. Het Masterplan Roto Smeets (juni 2023) vast te stellen
2. Het percentage betaalbare woningbouw vast te stellen voor de ontwikkeling zoals deze beschreven wordt in het Masterplan, namelijk:
 - Minimaal 24% van het totaal aantal te realiseren woningen dient in de woningcategorie 'sociale huur' te worden gerealiseerd
 - Minimaal 53% van het totaal aantal te realiseren woningen dient als 'betaalbare woning' te worden gerealiseerd. Dit betreft de categorieën sociale huur (zie punt 2a), middeldure huur en koop (conform de definitie voor betaalbare koopwoningen zoals het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening deze hanteert)

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

MASTERPLAN ROTO

29.06.2023



ROTO
DEVENTER



VOORWOORD

Met gepaste trots presenteren wij het masterplan voor ROTO; een nieuwe stadswijk passend binnen het DNA van Deventer.

In 2019 is na de sluiting van Roto Smeets door de curator mr. C.W. Houtman een openbare verkoop van de gronden en opstallen van de voormalige drukkerij voorbereid. De gemeente Deventer heeft een Handelingsperspectief geschreven dat als leidraad heeft gegolden bij de verkoop. De SVE Group heeft met haar bieding de kavel verworven in 2021.

In 2021 is de SVE Group in overleg getreden met de gemeente Deventer om tot planvorming te komen dat als basis kan dienen voor een nieuw bestemmingsplan voor de voormalige Roto Smeets kavels. In de periode tussen verwerving van de kavels in maart 2021 en het definitief maken van dit masterplan in 2023 heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Deventer, de SVE Group en haar adviseurs. Tevens zijn er drie participatiesessies geweest met een Focusgroep van omwonenden en ondernemers uit de directe omgeving als ook anderszins betrokkenen.

Het resultaat van al hetgeen hierboven beschreven heeft geleid tot dit masterplan.

Sjan van Ettekoven
SVE GROUP



INLEIDING

Deventer, Hanzestad aan de IJssel. Al meer dan 1250 jaar een stad van industrie, handel en ondernemerschap. Rijk aan cultuur en erfgoed. Een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken. Historie en toekomst zijn met elkaar verbonden. Deventer is een broedplaats van innovatie en kennisontwikkeling. Slimme ideeën worden vertaald in maakbare oplossingen.

Informatie is al eeuwen een handelsmerk van Deventer: vanaf de eerste uitgevers, drukkerijen, de oudste wetenschappelijke bibliotheek van Nederland, tot en met de boekenmarkt en het bibliotheek-innovatielab van nu. Deventer telt ook veel adviesbureaus, internet- en contentbedrijven, de uitgevers van de 21ste eeuw.

Roto Smeets was één van de grotere drukkerijen in Nederland. Al in 1931 vestigde de voorloper van Roto Smeets zich in de stad op de locatie aan de Industrierweg. Op 17 april 2019 is, op eigen verzoek, het faillissement uitgesproken van Roto Smeets Deventer BV in verband met de slechte marktomstandigheden in 2018 en begin 2019.

In 2021 heeft de SVE Group de locatie gekocht. Met de aankoop van deze beeldbepalende industrielocatie op de kruising van de Centrumschil, de Kennisas, het Havenkwartier, Bergweide 3 en de Stadsentree, heeft zij de unieke kans gegrepen om een nieuwe leef- en werkomgeving te creëren.

In de herontwikkeling van de Roto Smeets locatie staat de ambitie om het terrein te transformeren naar een verrassend stedelijk en duurzaam woonwerkgebied centraal. Om deze ambitie te bereiken hebben de gemeente Deventer en de SVE Group het afgelopen jaar nauw samengewerkt aan het voorliggende masterplan. Het is de uitkomst van co-creatie van het ontwerpteam van de SVE Group, het projectteam van de gemeente Deventer, diverse adviesbureaus en de Focusgroep; betrokken Deventenaren.

Het masterplan is een belangrijke stap in de planvorming. Het vormt de basis voor het bestemmingsplan en de verdere uitwerking van stedenbouw, landschap en architectuur. Afbeeldingen zijn niet definitief maar een mogelijke invulling die past binnen het masterplan. Dit document is het vertrekpunt, geen definitief plan, voor de verdere ontwikkeling van een nieuwe stadswijk voor Deventer: ROTO.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
Inleiding	7
1. Opgave en ambities	11
1.1 Ambities van Deventer	13
1.2 Centrumschil	15
1.3 Roto Smeets locatie	17
1.4 Ambities voor ROTO	19
1.5 Kansen voor de stad	22
Intermezzo Historie Roto Smeets	24
2. ROTO kernwaarden	32
2.1 ROTO erfgoed als identiteitsdrager	35
2.2 ROTO als verbindende schakel	36
2.3 Basis voor nieuwe Deventer stedelijkheid	39
Intermezzo Deventer DNA	40
3. ROTO een gemengde stadswijk	44
3.1 Wonen en werken	47
3.2 Reuring, rust en ruis	48
3.3 ROTO als werkomgeving	51
3.4 Stedelijk wonen	52
3.5 Voorzieningen	55
4. Ruimtelijke structuur	56
4.1 Ruimtelijk concept	62
4.2 Ruimtelijke structuur	66
4.3 Compact en hoger bouwen	68
4.4 Bouwblokken	70
4.5 Gastvrije openbare ruimte	84
5. Programma	110
5.1 Woonmix	112

5.2 Wooncategorieën	114
5.3 Werkcategorieën	116
5.4 Woonwerkmix	120
5.5 Werkprogramma	124
6. Mobiliteit	126
6.1 Mobiliteitsstrategie	128
6.2 Autoluwe stadswijk	130
6.3 Fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers	133
6.4 Uitwerking mobiliteitsstrategie	135
7. Gezond en duurzaam	136
7.1 Integrale duurzaamheid	139
7.2 Natuurinclusieve wijk	141
7.3 Gezond stedelijk leven	143
7.4 Klimaatadaptieve wijk	145
7.5 Energie & circulariteit	146
7.6 Geluid	151
7.7 Geur	153
Intermezzo Urban harvest	154
8. Beeldkwaliteit	160
8.1 Architectuur	162
8.2 Openbare ruimte	173
9. Planning & fasering	180
9.1 Procesplanning	182
9.2 Milieu en haalbaarheid	186
9.3 Voorbij de plangrens	188
9.4 Participatietraject	189
Colofon	190

1. OPGAVE EN AMBITIES



1.1 AMBITIES VAN DEVENTER

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

Deventer staat op een kantelpunt. Demografische ontwikkelingen en instroom van buiten, met name vanuit de Randstad, zorgen voor een tekort aan (betaalbare) woningen. Het college en de gemeenteraad hebben de ambitie om tot 2035, 11.000 woningen toe te voegen. Hiervan zijn ruim 7000 woningen voor de autonome groei van de stad en 4000 woningen voor extra groei bedoeld. Hiermee wil Deventer haar arbeidsmarkt versterken en de aantrekkingskracht van de stad op jongeren vergroten.

ONGEDEELDE SAMENLEVING

Deventer streeft naar een gemengde bevolkingssamenstelling met een bijpassend gevarieerd aanbod. Jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag wonen hier samen. Er is ruimte voor bijzondere woonmilieus en voor creativiteit en innovatie. Door in te spelen op de specifieke vraag van kleine huishoudens wordt ruimte geboden aan starters, jong talent en pas afgestudeerden. Het doel is om zowel de sociale voorraad als de aansluitende segmenten op peil te houden om doorstroming te bevorderen.

ECONOMISCHE PROFIELEN

De economische ontwikkeling van de gemeente gaat in op vier speerpunten: de vrijetijds-economie, kenniseconomie, maakindustrie en een vitaal platteland. ROTO richt zich op de eerste drie. Met het bedrijfsleven wordt gewerkt aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Daarbij is vergroening, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, goede bereikbaarheid en energietransitie belangrijk.

OMGEVINGSVISIE

Deventer beschikt sinds 2019 over een omgevingsvisie waarin op hoofdlijnen is beschreven hoe de stad verder kan bouwen op al het goede dat er al is.



Omgevingsvisie Deventer 2019

Het verzilveren van het bestaande

In Deventer is de geschiedenis zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar. Bij ontwikkelingen is het uitgangspunt om de eigen, onderscheidende kwaliteiten van Deventer te behouden en versterken.

Slim verbinden

Deventer is goed bereikbaar per trein, auto en fiets. De gemeente heeft de ambitie om de netwerkkracht van Deventer te versterken. De verkeersdruk wordt verlicht door middel van het dakpanprincipe; door verkeersstromen zoveel mogelijk naar de randen van de stad te leiden. De gemeente ambiert een gezonde en veilige leefomgeving die uitnodigt om te bewegen.

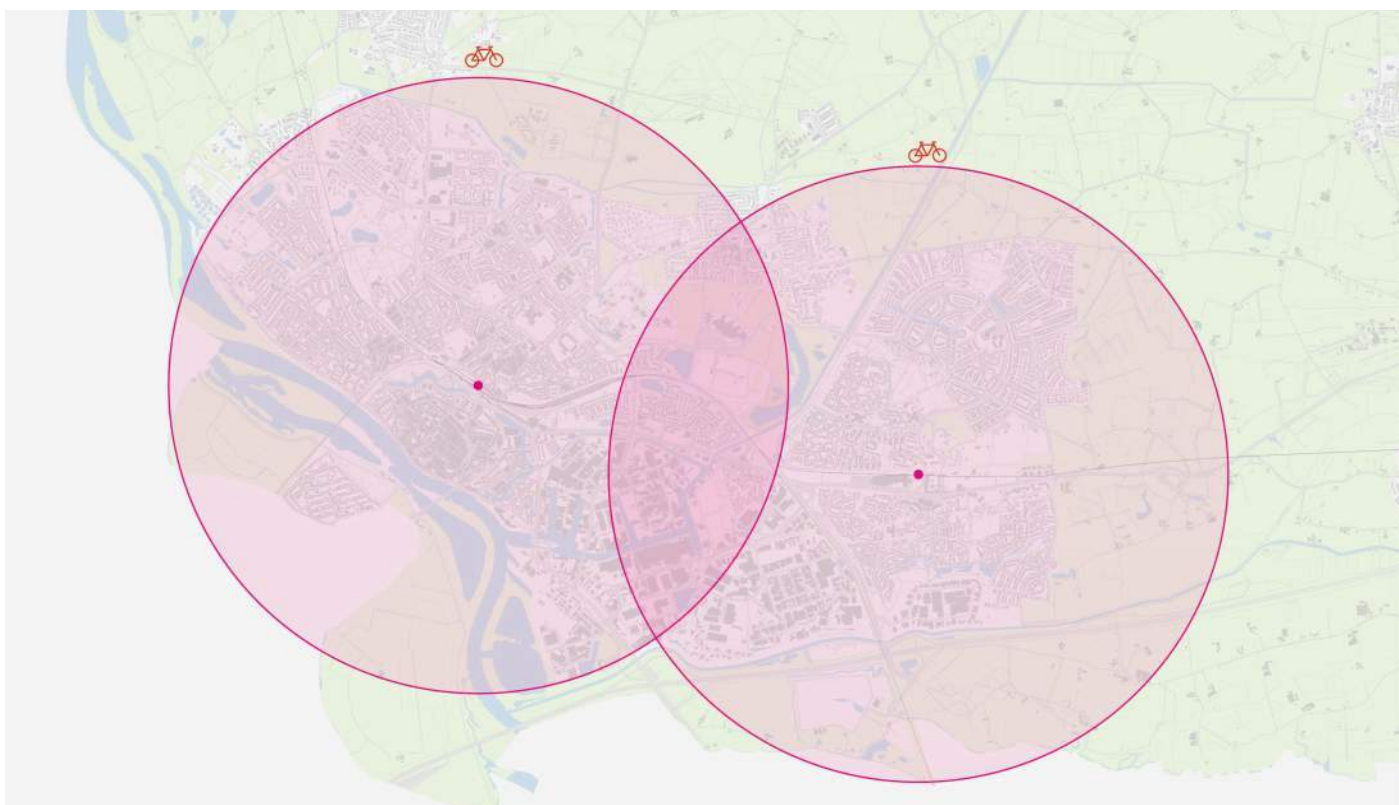
Toekomstbestendig handelen

Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt bij alle ontwikkelingen. Deventer wil energieneutraal worden door CO₂-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. De doelstelling voor nieuwe ontwikkelingen is dat deze klimaat adaptief ontwikkeld moeten worden. Er zal rekening gehouden moeten worden met waterberging; pieken in de waterafvoer, en het vasthouden van regenwater. Droogte wordt tegengegaan ivm de grondwaterstand en droogte voor het groen. Ook dient hitte in de woon- en leefomgeving voorkomen te worden, zodat er geen stedelijk hitte-eiland ontstaat.

DEVENTER FIETSSTAD

Deventer is een fijne compacte stad, wanneer je vanaf het station een cirkel trekt van 3 km wordt mooi zichtbaar dat praktisch de gehele stad bereikbaar is binnen 10 minuten fietsen. Dit geeft aanleiding om anders te denken over mobiliteit en het gebruik van de openbare ruimte wanneer het gaat over stedelijke

verdichting in en rondom de binnenstad. Door de nabijheid van het station kan binnen de binnenstad en de schil daar omheen maximaal worden ingezet op de fiets. Zo ontstaat hier een plek waar gewoond, gewerkt en ontspannen kan worden met alle stedelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand.



1.2 CENTRUMSCHIL

De Centrumschil vormt een grotere structuur rondom de binnenstad van Deventer die zich vanuit het centrum over de Buitengracht noordwaarts uitstrekt richting station en oostwaarts richting het aangrenzende werkgebied Bergweide 3 en het Havenkwartier. Binnen de Centrumschil is een aantal gebieden te benoemen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur: Overijssels Kanaal/Huneparkade, de singelstructuur en de Mr de Boerlaan als een historische invalsweg met een groen karakter. Vanwege de nabijheid van de binnenstad en haar voorzieningen en met het station op loopafstand is de Centrumschil een voor de hand liggend gebied om nieuwe stedelijke woonwerkmilieus toe te voegen dicht bij de binnenstad.

Met de gebiedsontwikkeling van Stadscampus de Kien wordt de stationsomgeving meer en meer een plek waar wonen, werken en onderwijs samenkomen. De herontwikkeling van het Sluiskwartier en het Sensoraterrein zorgen voor de afronding van de

Raambuurt, een voormalig 19e eeuws industriegebied op de oostelijke vestingwerken.

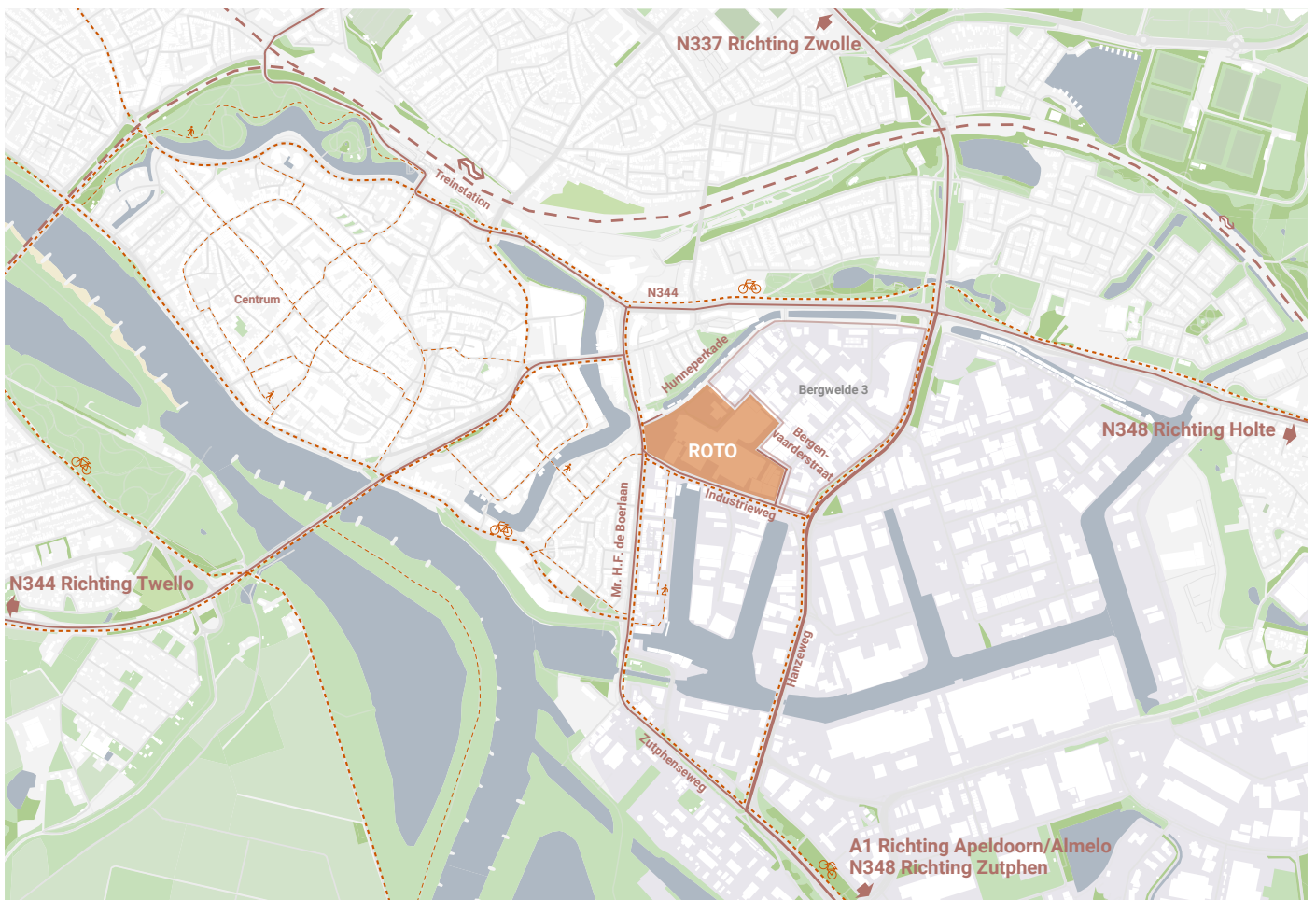
BERGWEIDE 3 EN HET HAVENKWARTIER

In het zuid-oostelijke deel van de centrumschil ligt het bedrijventerrein Bergweide 3 en het Havenkwartier. Het Havenkwartier is de afgelopen jaren getransformeerd tot een plek om te wonen, recreëren en werken, met een focus op de creatieve industrie. De eerste fase van de transformatie van het Havenkwartier tot gemengd gebied is zeer succesvol gebleken. Het Havenkwartier is hiermee een aanjager voor verdere verkleuring van Bergweide 3.





Ligging van ROTO in Deventer, met aangegeven de kenmerkende gebouwen in Deventer ter oriëntatie



Bereikbaarheid van ROTO

1.3 ROTO SMEETS LOCATIE

De Roto Smeets locatie is gelegen binnen de centrumschil van Deventer; de eerste schil rond de binnenstad. Het plangebied ligt in de nabijheid van de historische binnenstad, de Stadscampus, het Havenkwartier en de Stadsentree met daarin de Poort van Deventer met innovatieve sectoren. De locatie ligt tevens aan de hoofdgroenblauwe-structuur van Deventer met het Overijssels Kanaal, de Buitengracht en de havens van Bergweide 3.

Het plangebied is onderdeel van Bedrijventerrein Bergweide 3 en is gelegen aan de Industrieweg en de Hunneperkade. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Bergenvaardersstraat. De percelen waarop Roto Smeets gevestigd is hebben een totaaloppervlakte van circa 6 ha.

BEREIKBAARHEID

Het station ligt op loopafstand en biedt goede trein- en busverbindingen naar andere delen van Nederland. De sterfietsroute naar Epse-Gorsseel-Zutphen over de Mr. de Boerlaan en de primaire fietsroute langs de Industrieweg, verbinden ROTO ook met de omliggende gebieden.

Het gebied is goed bereikbaar met het ov en de auto door de ligging aan de Meester H.F. de Boerlaan en de Industrieweg. Via het Hanzetracé, de belangrijkste ontsluitingsweg van Deventer, is de locatie vanaf de A1 goed aan te rijden.

VERTREK VAN ROTO SMEETS

De sluiting van Roto Smeets biedt een kans voor de stad voor de ontwikkeling van een levendige stadswijk op een strategische locatie binnen de centrumschil. Locaties nabij het centrum en station zijn in trek vanwege hun veelheid aan stedelijke voorzieningen en verbindingen naar het centrum en het buitengebied.





1.4 AMBITIES VOOR ROTO

OMGEVINGSVISIE

De ontwikkeling van ROTO biedt een kans om in te spelen op de peilers van de omgevingsvisie. Ten eerste krijgen de bestaande karakteristieken een centrale plek in het plan. Ten tweede biedt de gunstige ligging van ROTO in de centrumschil kansen om de bereikbaarheid van het centrum van Deventer te versterken. Hierbij kan een impuls gegeven worden aan de ambities om gezond leven te stimuleren door middel van goede fiets- en wandelverbindingen binnen en buiten ROTO. Tot slot wordt ROTO ontwikkeld als integrale duurzame wijk met een nadruk op natuurinclusieve eigenschappen, klimaatadaptatie, energie en circulariteit. Een leefomgeving waar je nu prettig woont en die voor toekomstige generaties de moeite waard is.

HANDELINGSPERSPECTIEF

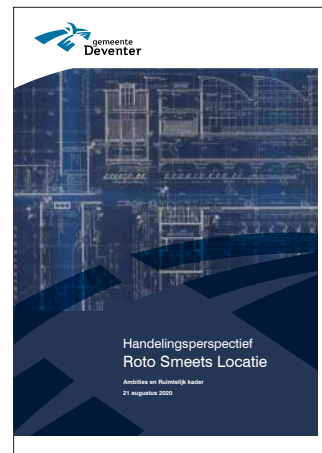
De gemeente Deventer heeft haar ambitie voor de herontwikkeling van de Roto Smeets locatie uiteengezet in een handelingsperspectief. Het vertrek van Roto Smeets geeft aanleiding tot afwijken van de Omgevingsvisie door woningbouw te realiseren en niet enkel bedrijvigheid. In het handelingsperspectief zijn nieuwe ontwikkelingen en inzichten op het gebied van verdichten en het mengen van wonen en werken verwerkt. Het doel is om het plangebied te transformeren tot een gemengd gebied door woonprogramma toe te voegen. Hierbij blijft de werkfunctie een onderdeel van het plan.

De ambitie van de gemeente is gebundeld in een viertal speerpunten dat richtinggevend is voor de ontwikkeling van de locatie;

- Méér Deventer Stedelijkheid,
- Veilig en gezond leefklimaat,
- Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal,
- Innovatief en toekomstbestendig.

Méér Deventer Stedelijkheid

ROTO wordt ontwikkeld tot een gebied waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd zal worden. De bedrijvigheid en het woonprogramma sluiten op elkaar aan en leveren daarmee een bijdrage aan het dynamische en levendige karakter van de wijk. Het mengen van functies gebeurt op meerdere schaalniveau's, van gebouw tot wijk, zodat een gemêleerd en afwisselend stadsbeeld ontstaat.

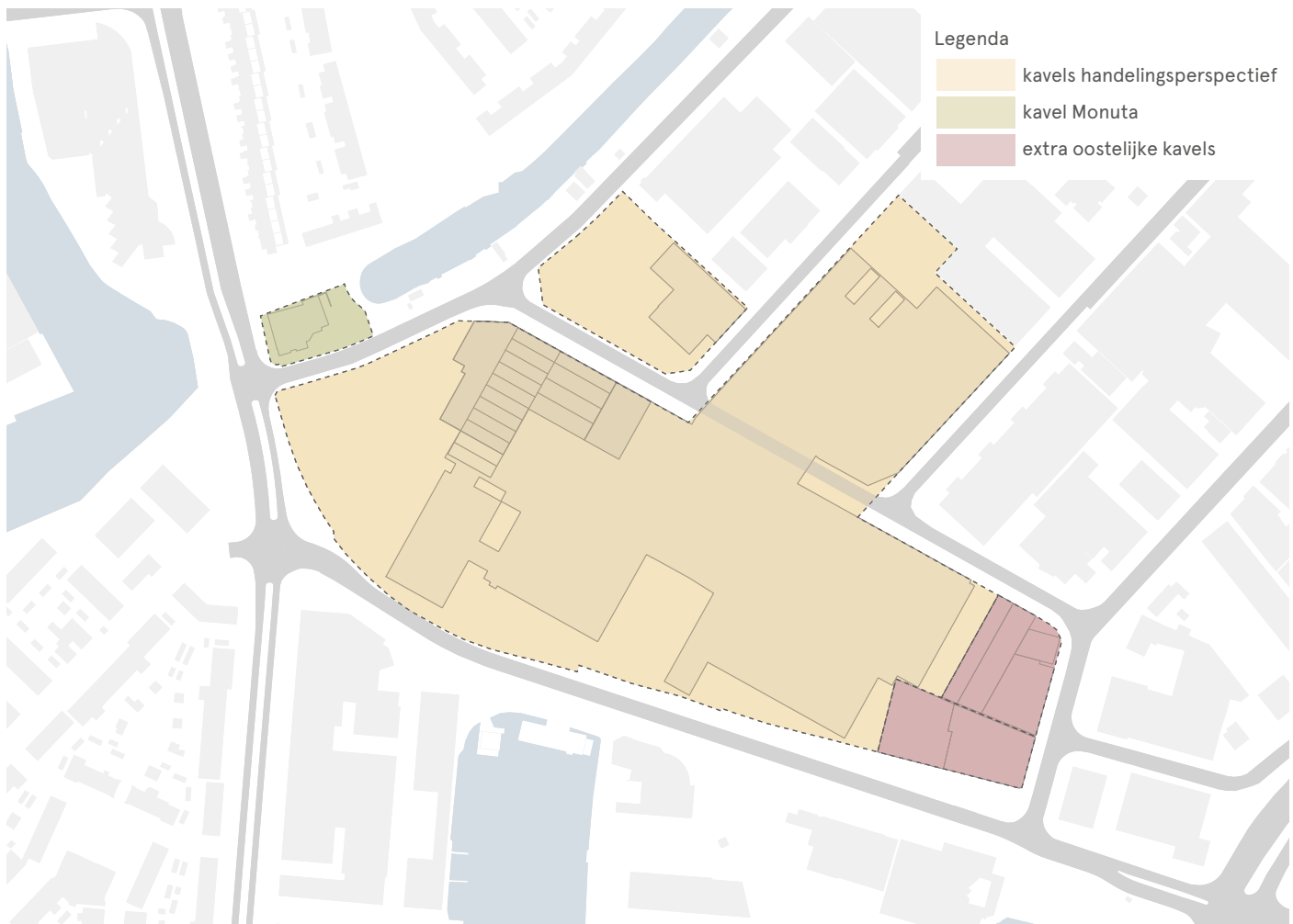


Handelingsperspectief
Roto Smeets locatie

ROTO als gemêleerde stadswijk draagt bij aan de realisatie van de ambitie van een ongedeelde samenleving. De centrumschil is aantrekkelijk door het aanbod van stedelijke voorzieningen en goede fietsroutes naar het centrum en buitengebied. Het is dé plek voor een levendige stadswijk met bijzondere woonvormen. Er wordt ingezet op een variatie aan woontypologieën met zowel gestapelde als grondgebonden woningen. Er is ruimte voor experiment en om (C)PO te realiseren. Meer hierover in hoofdstuk 3, ROTO een gemengde stadswijk.

Veiligheid en gezond leefklimaat

Het ontwerp van de openbare ruimte sluit aan op het bestaande groenblauwe netwerk. Hierbij draagt het bij aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie en gezondheid. Gezond gedrag van bewoners en gebruikers wordt gestimuleerd door goede routes voor fietsers en voetgangers aan te leggen en te versterken. De toevoeging van oppervlaktewater wordt zichtbaar geïntegreerd en de afvoer van hemelwater wordt als natuurlijk element meegenomen. In de openbare ruimte worden veel bomen geplant en groen toegevoegd. Een schaduwrijke koele omgeving voorkomt hittestress en draagt bij aan een aangenaam leefklimaat. Meer hierover in hoofdstuk 4, Ruimtelijke structuur.



Kavels uit het handelingsperspectief en extra kavels

Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal

Duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd door de nabijheid van OV stations, extra fietsparkeerruimte, (elektrische) deelauto's en Mobility as a Service (MaaS). Door functiemenging van wonen, werken en recreëren, is dubbelgebruik van parkeerplaatsen een kans. Door o.a. het gebruik van slim gepositioneerde parkeerHUBs is het mogelijk een autoluw plangebied te ontwikkelen voor de fiets- en voetganger. Meer hierover in hoofdstuk 5, mobiliteit.

Innovatief & toekomstbestendig

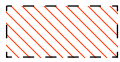
Bij de ontwikkeling van ROTO wordt ingezet op duurzaamheidsthema's als energiebesparing en circulariteit. De ambitie is om het energieverbruik te reduceren en schone energie op te wekken. Bij het ontwerpen van de gebouwen wordt er rekening gehouden met passieve maatregelen om het energieverbruik laag te houden. Voorbeelden van zulke maatregelen zijn de oriëntatie en grootte van ramen, overstekken, bouwmassa, type van glas en het gebruik van zomernacht en/of spuiventilatie. De gebouwen moeten zoveel mogelijk voorzien in eigen

energiebehoefte (BENG) en er wordt aardgasloos gebouwd. In een gebalanceerd energiesysteem wordt het overschot in een slim netwerk uitgewisseld.

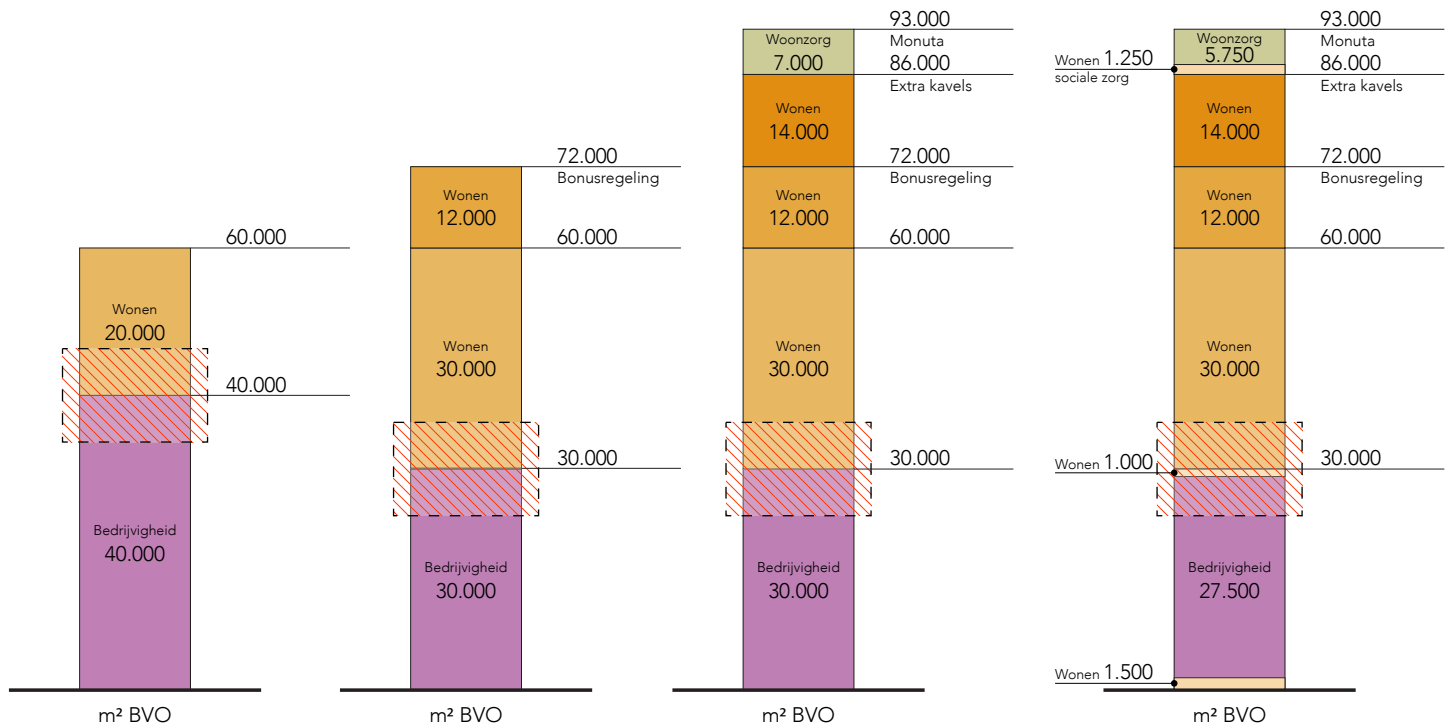
Hergebruik en circulair bouwen zijn speerpunten. Zo worden waardevolle delen van de bestaande gebouwen 1951, 1956 en 1961 hersteld en hergebruikt. Circulariteit in de bouw wordt nagestreefd door te bouwen met duurzame materialen. Daarnaast is ruimte voor experiment in bouwen, zoals demontabel bouwen of bouwen in hout. Meer hierover in hoofdstuk 6, gezond en duurzaam.

Extra kavels

Naast de kavels uit het Handelingsperspectief zijn er een drietal extra kavels aan het masterplan toegevoegd. Het betreft de kavel van Monuta (hierboven met groen aangegeven) en twee kavels ten oosten van het plangebied (met rood aangegeven). Door de kavel van Monuta bij de ontwikkeling te betrekken ontstaat er ruimte om het Overijssels kanaal door te trekken en een mooie aanloop te maken richting ROTO vanaf het centrum. Het Roto Smeets erfgoed wordt zo beter



Voorzieningen/maatschappelijk programma



Uitgangspunten Roto Smeets locatie: Basisprogramma, bonusregeling, bonusregeling + extra kavels, definitieve uitgangspunten na overleg tussen SVE en gemeente Deventer

zichtbaar vanaf de openbare weg. Om deze verbetering aan het plan mogelijk te kunnen maken is er in overleg met de gemeente toestemming gegeven om 7.000m2 woonzorgprogramma aan ROTO toe te voegen.

Door de toevoeging van de twee oostelijke kavels kan het gebied nu goed afgebakend worden aan de Kamperstraat. Directe menging met de bestaande industrie wordt voorkomen en er ontstaat een logische scheiding. Door het toevoegen van deze kavels is er in overleg met de gemeente de mogelijkheid gegeven om 14.000m2 extra woonprogramma te realiseren verspreid over ROTO.

BONUSREGELING HANDELINGSPERSPECTIEF

De gemeente vraagt om een toonaangevende ontwikkeling voor deze bijzondere locatie. Daarom is een bonusregeling in het handelingsperspectief opgenomen. In dit masterplan is een voorstel opgenomen waarmee voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden voor de bonusregeling.

Voorwaarden

- De realisatie van alle ambities en uitgangspunten van het handelingsperspectief tot een integraal en hoogwaardig plan op het gebied van architectuur en openbare ruimte.

- Een (ontwikkel)visie op de realisatie van een gemengd woonwerkgebied met inachtneming van de gestelde ambities.
- Een (ontwikkel)visie waarin de ontwikkelende partij aantoont hoe de gestelde doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, klimaatbestendigheid, energie, gezondheid en milieu daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.
- Een participatietraject georganiseerd door de ontwikkelende partij tijdens de Masterplanfase.

Op verzoek van de gemeente heeft de SVE Group een Ontwikkelvisie opgesteld. De Ontwikkelvisie is toegevoegd als bijlage A van dit Masterplan. Op basis van de inhoud van de ontwikkelvisie is de gemeente Deventer akkoord gegaan met het verder werken op de Bonusvariant. In de verdere uitwerking zal weer getoetst worden of de plannen blijven voldoen aan de randvoorwaarden.

Formeel heeft het college op 13 juli 2021 kennis genomen van de woonwerkvisie en het participatieplan en hebben ze ingestemd met uitwerking van de bonusvariant. Het college stemt pas in met de woon-werkvisie zelf wanneer dit Masterplan ter besluitvorming aan hen wordt voorgelegd.

1.5 KANSEN VOOR DE STAD



Huidige situatie

Met de ontwikkeling van ROTO wordt aangesloten op de succesvolle transformatie van het Havenkwartier. ROTO kan een verbinding tussen het Havenkwartier en de binnenstad vormen. Met de plannen voor het deel van de Roto Smeets locatie ten noorden van de Groningerstraat kan een mogelijke aanzet geven voor de verdere herontwikkeling van van Bergweide 3 tot een gemengd woonwerkgebied.

GEMENGDE STADSWIJK

De intentie is om het plangebied te ontwikkelen tot een levendige stadswijk. Het huidige gebied is momenteel enkel bestemd voor bedrijven en wordt ervaren als een rommelig industriegebied. Met het vertrek van Roto Smeets krijgt Deventer de kans om dit gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woonwerkgebied met een stedelijke dynamiek en een aangenaam verblijfsklimaat.

MOBILITEIT

Onderzocht gaat worden of ROTO kan ondersteunen bij het oplossen van het parkeervraagstuk van de binnenstad door het strategisch plaatsen van mobiliteitsHUBs. Dit zijn geclusterde voorzieningen voor autoparkeren en kunnen een station voor deelmobiliteit vormen. Zowel bewoners, werknemers als bezoekers maken hiervan gebruik, waardoor veel ruimte ontstaat voor een groene en autoluwe openbare ruimte.

GEMENGD PROGRAMMA

Het huidige programma bestaat enkel uit bedrijvigheid. De toevoeging van wonen, andere passende bedrijvigheid en voorzieningen, brengt kansen op verschillende schaalniveaus. Gemengde gebieden zijn leefbaarder en gewild in de markt om zowel te wonen als te werken. De mix van functies bevordert kruisbestuiving tussen bedrijven en innovatie. Een gemengd gebied

is adaptiever in ontwikkeling en biedt kansen om voorzieningen en investeringen te delen. Door te wonen én te werken in dezelfde wijk, neemt de gemiddelde forensafstand mogelijk af. Tot slot geeft een gemengd gebied ook de omliggende wijken een impuls.

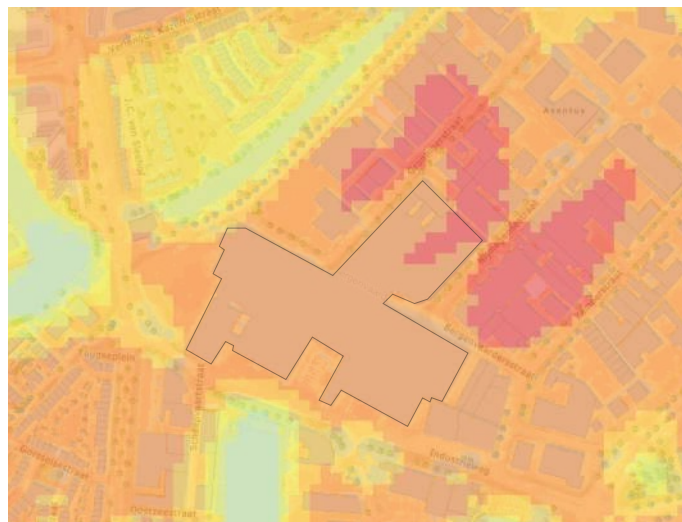
NIEUWE STRUCTUUR MET MENSELIJKE MAAT

Het volledige perceel van Roto Smeets is momenteel bebouwd. Met de herontwikkeling ontstaat de kans een nieuwe structuur van straten en pleinen te introduceren met een meer menselijke maat en schaal. Zo wordt beter aangesloten op de directe context en ontstaat een aangenaam netwerk van routes en verbindingen die ROTO sterk verankert in haar omgeving.

VERSTEVIGEN GROENBLAUWE STRUCTUUR

Met de ontwikkeling van ROTO ontstaat de kans om de huidige groenblauwe structuur binnen de Centrumschil te versterken. Uitgangspunt hierbij is dat de hoofdgroenstructuur na realisatie van de gebiedsontwikkeling aantoonbaar zowel kwalitatief als kwantitatief is verbeterd, bv door het toevoegen van buurt- en wijkgroen. Daarnaast ontstaat door het vrijmaken van de Monuta locatie ruimte voor herstel van de verbinding en zichtrelatie tussen Overijssels kanaal en de Buitengracht. Op dit moment lopen de gesprekken om dit kavel te betrekken bij de ontwikkeling bij het ROTO gebied. Bij het herplaatsen van Monuta in ROTO kan het bestaande gebouw gesloopt worden. Zo ontstaat er de mogelijkheid om het Overijssels kanaal door te trekken tot aan de Buitengracht (zie afbeelding hieronder). Daar waar de historische groenstructuur van de Mr. de Boerlaan, de Buitengracht en het Overijssels

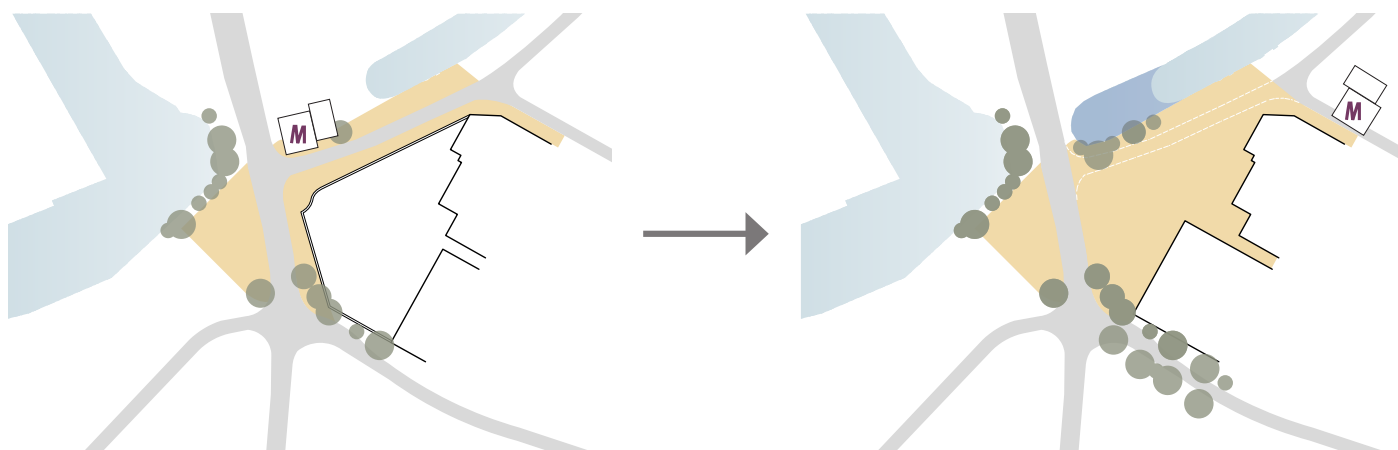
kanaal elkaar kruisen ontstaat ruimte voor een plein met zicht op de Buitengracht, de historische binnenstad en het Roto Smeets erfgoed.



Stedelijk hitte-eiland effect

HITTE -EILAND EFFECT

Het huidige perceel van ROTO is praktisch volledig verhard en de huidige groenstructuur van ROTO en de omgeving is zeer mager. Hierdoor kleurt het gebied oranje op de stedelijk hitte-eiland effect kaart van Deventer. De ambitie is om ROTO en omgeving te vergroenen, zodanig dat een dempend effect op hitte in de stad optreedt, er koelteplekken en een aangenaam leefklimaat ontstaan om te wonen, werken en te verblijven. In ROTO kunnen karaktervolle openbare plekken gecreëerd worden waarbij biodiversiteit en klimaatadaptie centraal staan. Zo draagt ROTO ook bij aan het opvangen en de infiltratie van hemelwater.



Bestaande situatie Monuta - Nieuwe situatie doortrekken Overijssels kanaal en verplaatsen Monuta



INTERMEZZO I HISTORIE ROTO SMEETS



ENSEMBLE VAN GEBOUWEN

Roto Smeets neemt een groot aandeel vierkante meters in op industrieterrein Bergweide 3. Door de jaren heen is Roto Smeets uitgegroeid tot een ensemble van gebouwen. Voor nieuwe ontwikkelingen op drukkerijgebied werden er een nieuwe gebouwen gerealiseerd of een bestaande gebouwen uitgebreid.

In 1931 werd het eerste gebouw op de locatie gerealiseerd voor de Nederlandse Diepdruk Inrichting. Dit gebouw is in 1981 gesloopt om ruimte te maken voor het nieuw te bouwen Repragebouw. In 1951 vond de eerste grote uitbreiding plaats en in de jaren '90 volgden de nieuwbouwprojecten elkaar in rap tempo op. Vanaf 2000 zijn belangrijke uitbreidingen gerealiseerd die verregaande consequenties hadden voor de karakteristieke wegenstructuur van Bergweide 3. Zo werd de Bergenvaardersstraat geblokkeerd en omgedoopt tot de Groningerstraat waar zij mee in verbinding stond.



De oorspronkelijke naam van het bedrijf is in 1966 gewijzigd in Nederlandse Diepdruk Industrie en later in Roto Smeets.



GEBOUW 1951

In 1951 is de eerste grote uitbreiding aan de Bergenvaardersstraat gerealiseerd. Een fabriekshal met kantoren van in totaal 2.330 m² die in zijn geheel was onderkelderd. Het gebouw is ontworpen door de bekende Deventer architect, Postma, met duidelijke kenmerken van de wederopbouwstijl. Karakteristiek zijn de sheddaken. Tien mooie gekromde betonnen schalen. De oriëntatie op het noorden zorgt voor optimaal, gelijkmatig, daglicht in de hal.

Het gebouw is opgebouwd met in het werk gestort beton met de afdruk van de houten bekisting in het zicht. De constructie is ingevuld met metselwerk in een bruinrode kleur. Het gehele gebouw is witgeschilderd en de oorspronkelijke donkere stalen kozijnen zijn vervangen door witte kunststof kozijnen. De karakteristieke, industriële, structuur en uitstraling zijn hierdoor niet goed afleesbaar.

GEBOUW 1956 EN 1961

In 1956 vond een uitbreiding plaats. Net als gebouw 1951 volledig onderkelderd. De sheddaken zijn hier gerealiseerd in staal. Daarop liggen losse gasbetonnen elementen. Ook dit gebouw is ontworpen door Postma. In 1961 vond wederom een uitbreiding plaats. Het is het derde grootschalige ontwerp van Postma, 5.100 m².

DIVERSE ONTWIKKELINGEN 1961 - NA 2000

Anno 1973 is er een extra verdieping op het dak van gebouw 1951 gerealiseerd. Door deze toevoeging is het fraaie sheddak van gebouw 1951 grotendeels aan het zicht onttrokken.

In 1981 werd aan de Industrieweg een groot reprobebouw gerealiseerd. Hiervoor is het bouwdeel van 1931 gesloopt. In de periode 1981-2000 zijn diverse grotere uitbreidingen gedaan. De nieuwe hal van 1993 is bijzonder omvangrijk. De hoogte, 25 meter is vanaf grote afstand zichtbaar en bepaald daarmee mede de skyline van dit deel van de stad. Na 2000 volgden er nog een aantal uitbreidingen. Robuust uitgevoerd in beton en zonder daglicht in de hallen.



GEBOUW 1961

De gevel lijkt erg op de gevel aan de Groningerstraat van gebouw 1951, maar is niet gelijk. Door een latere aanbouw mist er ook een deel van de gevel.



1961

1956

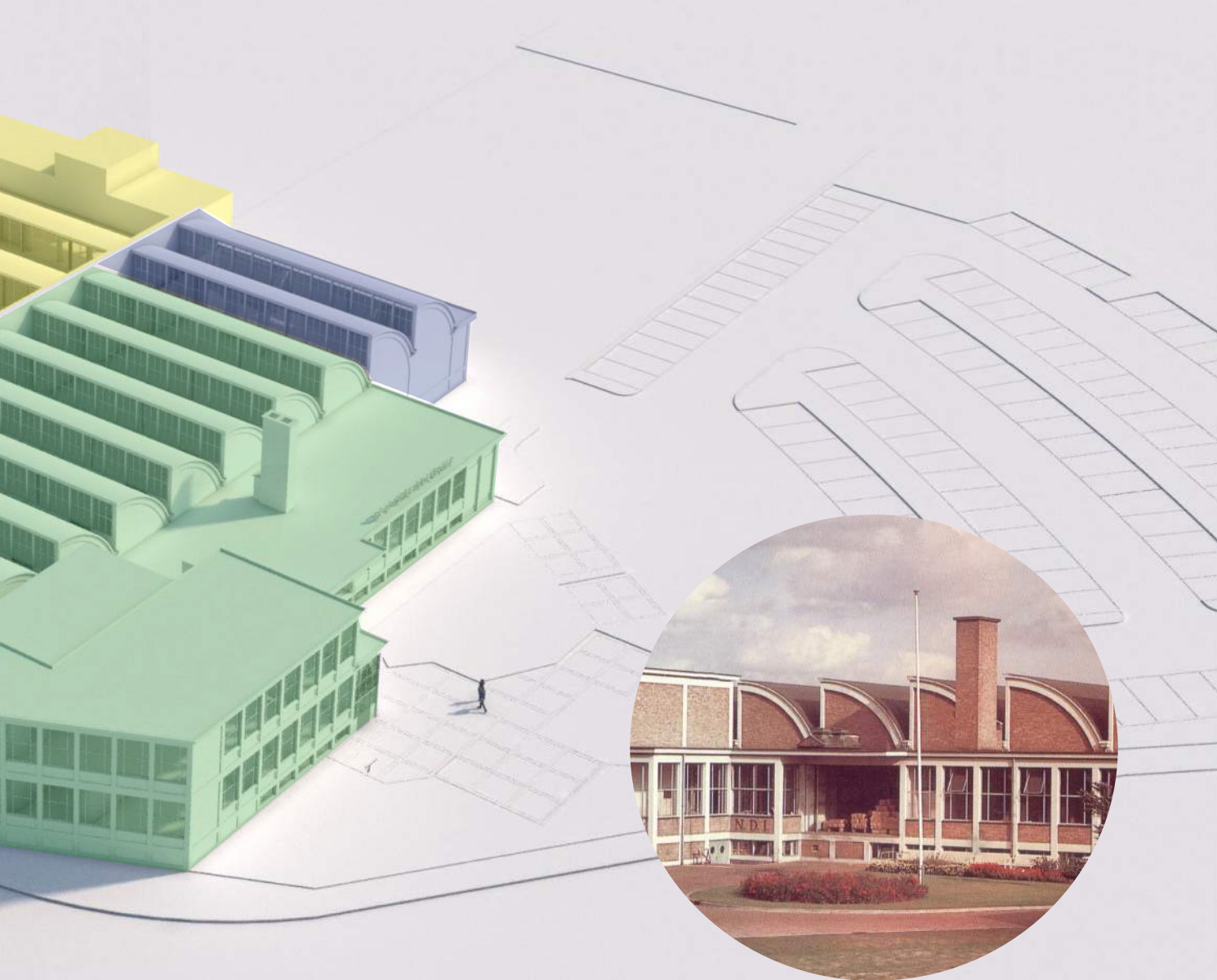
1951



GEBOUW 1956

Gebouw 1956 vormt een eenheid met gebouw 1951. In dit gebouw is ook gebruik gemaakt van gekromde sheddaken, zij het een modernere variant in staal.

- Restauratie en herstel
- Transformatie met behoud karakteristieke onderdelen
- Herinterpretatie historisch karakter



GEBOUW 1951

Gebouw 1951 heeft duidelijke kenmerken van de wederopbouwstijl. Karakteristiek was het sheddak met in totaal 10 stuks gekromde, betonnen schalen. Het sheddak is samen met de schoorsteen karakteristiek geworden voor Roto Smeets.

RESTAURATIE EN HERSTEL

Behoud en herstel (incl. detaillering) van gevels, hoofdvorm, opzet en samenhang van verschillende bouwdelen is uitgangspunt. Wijzingen aan het exterieur zijn (beperkt) mogelijk, mits kwaliteit wordt toegevoegd op basis van de historische kwaliteiten van het gebouw. Eventuele latere toevoegingen aan het gebouw die ten koste zijn gegaan van de cultuurhistorische kwaliteit worden teruggedraaid. Hier wordt uitgegaan van een restauratieve aanpak. In het interieur wordt zorg gedragen voor instandhouding van de beleving van het gebouw, door de ruimtewerking van het gebouw als uitgangspunt te nemen bij de indeling. Planvorming en uitvoering geschieden in nauw overleg met de afdeling erfgoed van de gemeente Deventer.

TRANSFORMATIE MET BEHOUD KARAKTERISTIEKE ONDERDELEN

Ontwikkeling c.q. revitalisering richt zich op het instandhouden van herkenbaarheid en gelaagdheid in de ontwikkeling van het gebouw door de tijd heen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van kenmerkende elementen, zoals hoofdpzet/verschil in bouwdelen, het historisch casco, de ruimtewerking in het interieur van het gebouw, uitstraling en/of opbouw van gevel, karakter van de architectuur en/of positie van een gebouw, van cultuurhistorisch waardevolle interieurelementen, positie binnenterrein, etc. De ontwikkeling draagt bij aan de leesbaarheid van het individuele gebouw en van het totaal. Uitgangspunt is dat nieuwe architectonische

toevoegingen kwaliteit toevoegen aan het bestaande. De mix tussen oud en nieuw wordt niet bepaald door een percentage of behoud van een specifiek onderdeel, maar door de wijze waarop die leesbaarheid terugkomt in het object en het gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende ruimtelijke mogelijkheden:

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

Bestaand als designtool: via een duidelijke cultuurhistorische analyse van de architectuur en/of historische waarden van het bestaande erfgoed, wordt gekeken hoe nieuwe toevoegingen aan de bestaande bebouwing kunnen worden gedaan, zonder daarbij de cultuurhistorische karakteristieken van het gebouw aan te tasten.

HERINTERPRETATIE HISTORISCH KARAKTER

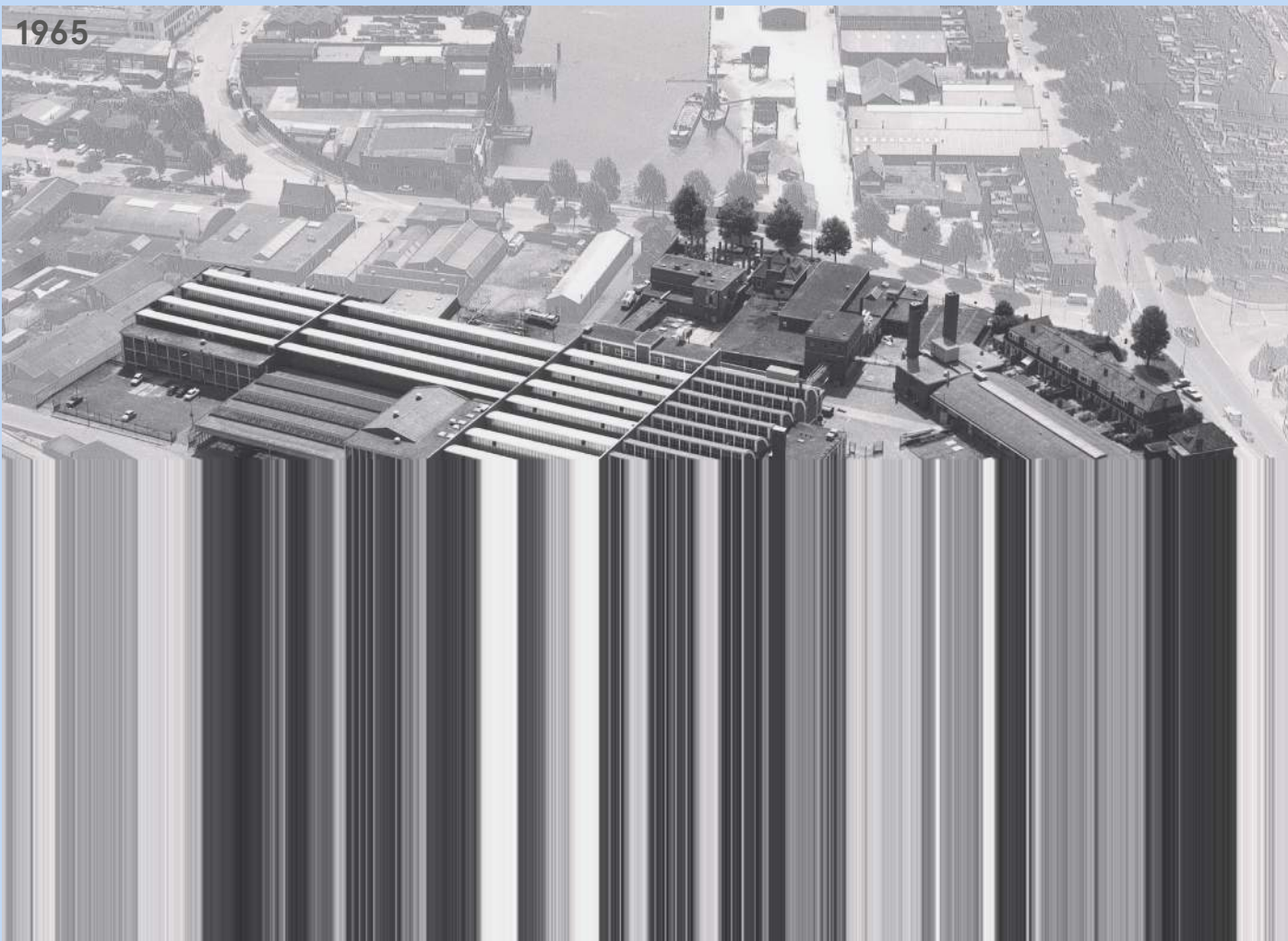
Op basis van een gedegen analyse van het architectonisch en cultuurhistorisch karakter van het gebied wordt ruimte geboden voor nieuwbouw, die inspiratie vindt in de identiteit van het gebied. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw zich voegt naar de kenmerken van de te behouden panden en er zodoende een logisch samenspel mee aangaat.

Op dit moment worden de plannen voor het industrieel erfgoed verder uitgewerkt. De plannen worden met de SIED en de gemeente Deventer afgestemd tijdens de verdere uitwerking.

1956



1965



2. ROTO KERNWAARDEN



Situatie Deventer 1954 (bron: topotijdreis.nl)

2.1 ROTO ERFGOED ALS IDENTITEITSDRAGER

Roto Smeets is een begrip in Deventer en omstreken. Bijna iedereen in de regio kent wel iemand die bij de drukkerij heeft gewerkt, in vaste dienst of als vakantiebaantje. Tot 2019 was de Roto Smeets locatie in gebruik. Het faillissement van het bedrijf betekende het einde van een toonaangevende onderneming in Deventer dat op het hoogtepunt, rond 1975, 800 medewerkers in dienst had.

Een deel van de gebouwen van Roto Smeets is te classificeren als industrieel erfgoed met een hoge cultuurhistorische waarde. Behoud van dit erfgoed binnen de nieuwe ontwikkelingen voor de locatie wordt als waardevol gezien. Het maakt de geschiedenis leesbaar en verankert de nieuwe ontwikkeling in de stad.

De aanwezigheid van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de strategische ligging ten opzichte van het centrum en openbaar vervoer vormt een stevige basis voor een transformatie tot een gebied met karakter en reuring met ruimte voor experiment en tolerantie. Het erfgoedcluster leent zich bij uitstek als het kloppende hart van ROTO; een levendig, gemengd gebied met een sterke eigen identiteit.

ROTO ligt aan verschillende oude structuren als het oude spoor dat langs de Industrieweg naar de Mr. H.F. de Boerlaan liep. Dit spoor is nu nog zichtbaar in het

fietspad langs de Industrieweg. Ook ligt ROTO aan het Overijsselskanaal dat in het verleden een grote rol speelde in de aan- en afvoer van goederen uit Deventer. De relatie met deze oude structuren zijn nog steeds goed zichtbaar in de afbakening van het gebied en daarom van belang voor het project.

Binnen ROTO blijft een deel van het ensemble behouden. In de nieuwe wijk zal het gebouw uit 1951 een belangrijke rol gaan vervullen.

De architectonische kwaliteit van het gebouw wordt hersteld door het verwijderen van de verflaag op het metselwerk en het terugbrengen van slanke, donkere kozijnen daar waar nu witte kunststof kozijnen uit de toon vallen. Het betonskelet gaat weer spreken en de heldere gevelindeling met staande rechthoeken in klassieke verhoudingen en vakken die gevuld zijn met fraai baksteen-mozaïek komen weer tot hun recht. De kenmerkende schoorsteen wordt teruggebracht. Deze geeft samen met de sheddaken de gebouwen weer het karakteristieke industriële silhouet.

Het gebouw uit 1951 vormt een hotspot binnen ROTO. Een inspiratie voor stedenbouw, architectuur en voor de openbare ruimte; erfgoed als motor voor gebiedsontwikkeling.



Gebouw 1951: Huidige hoofdentree



Gebouw 1951: Betonnen sheddak

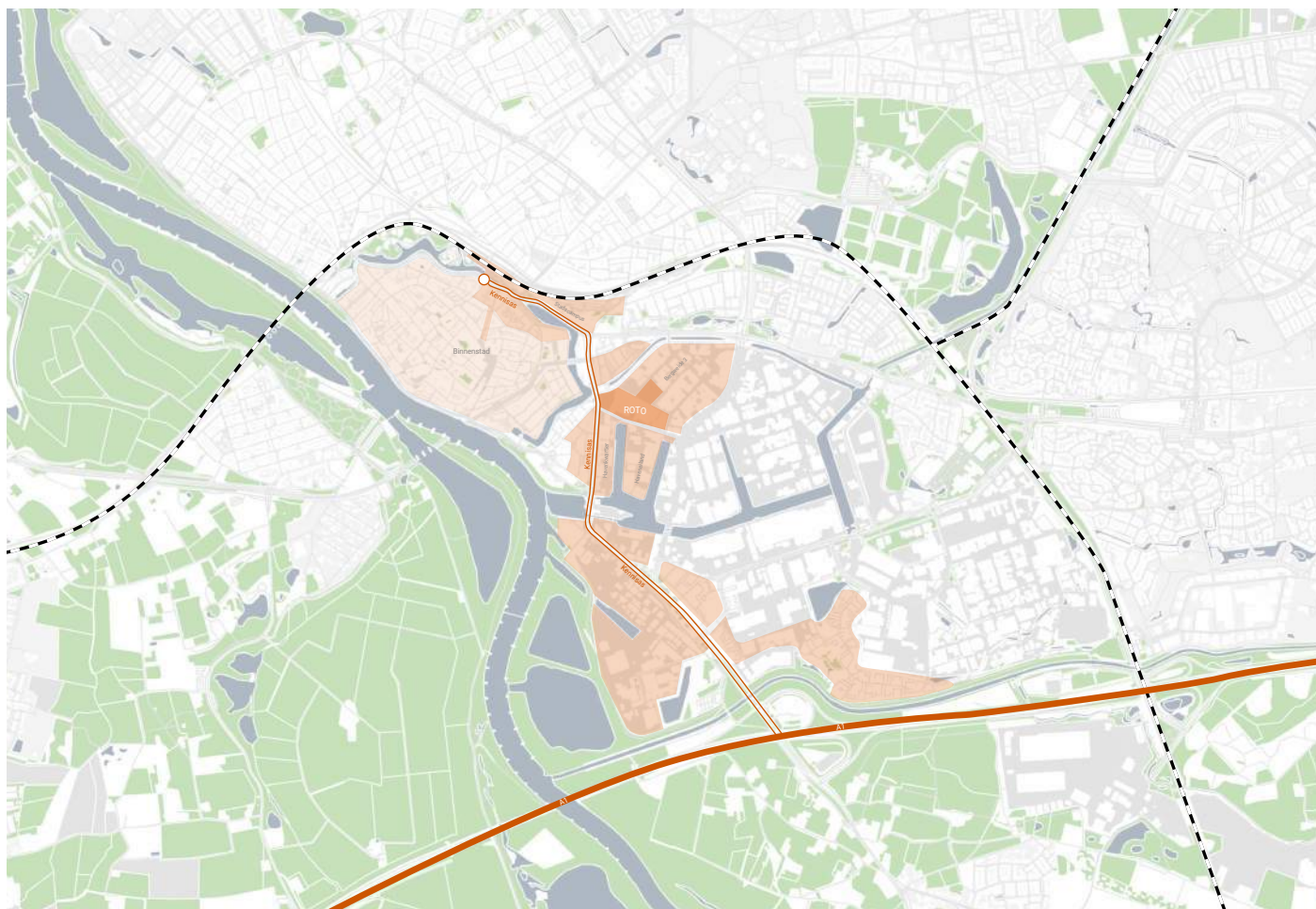
2.2 ROTO ALS VERBINDENDE SCHAKEL

Roto Smeets ligt op de kruising van de Centrumschil, de Kennisas, het Havenkwartier, Bergweide en de Stadsentree. Hierdoor kan de locatie de verbindende schakel zijn voor diverse ontwikkelingen in Deventer.

ROTO verbindt de Centrumschil met het werklandschap van Bergweide omdat het naast wonen ook werken herbergt. Daarnaast kan ROTO een bijdrage leveren aan de 'Poort van Deventer'; komend vanaf de A1, via de Mr. de Boerlaan kom je voordat je in de binnenstad bent langs de kop van ROTO. Het gebied kan om die reden echt een visitekaartje voor de stad zijn.

MAAKSTAD ONTMOET INFORMATIESTAD

De Economische kopgroep van de gemeente Deventer heeft in 2013 een visie opgesteld met een drietal economische profielen. De DEVisie 2020 is een economische visie én uitvoeringsstrategie. Gerichte acties versterken het imago van Deventer, zorgen voor een beroepsbevolking die aansluit op de vraag vanuit het bedrijfsleven, versterken het innovatief vermogen, verduurzamen Deventer en realiseren een omgeving waarin inwoners en bedrijfsleven optimaal kunnen gedijen. De drie profielen van Deventer zijn; Boeiende beleefstad, Open informatiestad en Duurzame maakstad.



Ligging van ROTO aan de Kennisas

ROTO EN KENNIS

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

ROTO is historisch verbonden met dit profiel. Op de locatie van de voormalige drukkerij Roto Smeets werden boeken en tijdschriften gedrukt.

ROTO EN DE MAKERS

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

KENNISAS EN TECHNICAMPUS

De ontwikkelingen rondom het station, de Kien, en de Kennisas die de Kien met de innovators van de Gasfabriek verbindt, is een ontwikkeling die langs de kop van ROTO loopt. Op de Technicampus op Bergweide 3 worden technische, innovatieve producten ontwikkeld en gemaakt. Kennisindustrie, onderwijs en bedrijfsleven komen op ROTO bij elkaar.

Roto Smeets heeft de kans te transformeren tot een onderscheidend woonwerkgebied. Zo is er een mix van 'makers' op bijvoorbeeld de begane grond met bewoners op de verdiepingen. Op tussenlagen bevinden zich her en der kantoren, en daarnaast hebben bewoners wellicht een kantoor aan huis. Er leven hier creatievelingen zonder een 'van 9 tot 5 mentaliteit', waardoor er de gehele dag levendigheid in de buurt is. Young professionals van de IT- en ingenieursbedrijven voelen zich thuis vanwege de dynamiek en diversiteit. ROTO draagt op deze wijze bij aan meer Deventer stedelijkheid; de maakstad ontmoet de informatiestad.

ROTO is dé schakel tussen de Open Informatiestad en de Duurzame Maakstad; de connectie tussen de Kennisas en Bergweide. De verbinding tussen het Havenkwartier en het centrum.

De SVE Group heeft een visie op wonen en werken opgesteld, deze visie is toegevoegd als bijlage B.





Foto van maquette



Foto van maquette

2.3 BASIS VOOR NIEUWE DEVENTER STEDELIJKHEID

De fundamenten voor een nieuwe Deventer stedelijkheid worden in ROTO gelegd. De basis ligt in het DNA van Deventer waarbij ruimte is voor verandering in schaal en gebruik.

DEVENTER DNA

In dit masterplan wordt aangesloten op de ambities van Deventer vanuit de omgevingsvisie. Deventer heeft een rijke geschiedenis; als middeleeuwse vestingstad, Hanzestad en een sterke groei onder invloed van de industrialisatie en een naoorlogse schaalvergroting. De historie van Deventer wordt met de toekomst verbonden met ruimte voor groei en experiment door de ontwikkeling van inspirerende initiatieven op erfgoedlocaties.

SCHAALSPRONG

Met de ontwikkeling van ROTO wordt een verandering in de schaal en structuur geïnitieerd. De huidige bebouwing op de Roto Smeets locatie wordt gekenmerkt door een grote korrelgrootte van bebouwing en meerdere door de jaren heen aaneengesloten uitbreidingen. Door het huidige private karakter is dit terrein als een eiland in de stad komen te liggen. Een gigantisch gebouw, met een inhoud van circa 413.000 m³ en over grote delen een hoogte van 25-30 meter, heeft een schaal passende bij de functie van grootschalige bedrijvigheid.

In de nieuwe plannen zullen naast de 27.500 m² kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid, ook wonen en andere voorzieningen toegevoegd worden. In het nieuwe plan voor ROTO worden kleinere bouwblokken voorgesteld met een lagere gemiddelde hoogte afgewisseld met hoogteaccenten. In totaal zullen de nieuw ontwikkelde gebouwen binnen het plangebied een inhoud hebben die ongeveer gelijk is aan het bouwvolume van Roto Smeets. Om de herontwikkeling te laten slagen als nieuw stukje stad wordt het gebied opengesteld en wordt de gebouwgrootte

teruggebracht naar 'stadse' blokmaten. De verfijning die hierdoor ontstaat levert de gewenste bijdrage aan doorwaadbaarheid en openbaarheid van het gebied.

Het plan voor ROTO heeft zowel een ruimtelijke als functionele impact op de stad. Op een relatief klein gebied wordt verdicht. Door de nieuwe dichtheid, de relatief hoge bebouwing en het mixen van functies naast en boven elkaar ontstaat een stadsdeel dat nieuw is voor Deventer. Van een groot bedrijfspand van Roto Smeets met veel massa en relatief weinig gebruikers, naar een stadswijk met meer levendigheid door de vele verschillende gebruikers. De wijk wordt sterk verankerd binnen de bestaande stad middels een zorgvuldige afweging van maat en schaal waarbij stedelijke intimiteit wordt nagestreefd.

STADS WONEN EN WERKEN

ROTO is een toekomstbestendige moderne stadswijk en biedt ruimte aan stedelijke woonvormen en verduurzaming. Het wordt een gemêleerde wijk met hoge verblijfskwaliteit voor alle gebruikers. Er wordt ontworpen vanuit het perspectief van de gebruiker met oog voor de menselijke maat. Een uitgangspunt zijn levendige plinten waarbij veel interactie met de openbare ruimte mogelijk is. De openbare ruimte is autoluw en gericht op voetgangers met een parkachtige omgeving en de gezellige pleinen en hofjes die aansluiten op wandelroutes. Er is minder ruimte voor de auto en meer ruimte voor groen en water.

ROTO draagt bij aan de woningbouwopgave als gemengd woonwerkgebied. Deze functiemenging versterkt het dynamische karakter. Bij dit gevarieerde, levendige programma wordt volop ruimte geboden aan wonen en werken: op verschillende schalen en verspreid door de wijk. Op deze manier zijn twee economische profielen van de stad Deventer – Duurzame maakstad en Open informatiestad – vervlochten in ROTO.

INTERMEZZO |
DEVENTER DNA

DEVENTER SCHAAL

In het centrum van Deventer zijn veelal gebouwen met een hoge architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit gebouwd. Internationaal befaamde architecten als Neutelings-Riedijk, Botta en Jo Crepain hebben in de Hanzestad belangwekkende projecten gerealiseerd. Kenmerkend voor Deventer is dat deze projecten goed aansluiten bij de menselijke maat en schaal die je ook terugvindt in het historisch centrum. Een bijzondere stedenbouwkundige ontwikkeling is het Havenkwartier, waar geëxperimenteerd wordt met organische stedenbouw. Wonen en cultuur gaat hier hand in hand. Momenteel worden er plannen voorbereid voor twee nieuwe woontorens binnen de centrumschil. Daarmee wordt de weg ingeslagen naar een vorm van verdichting waarbij hoogbouw eveneens een rol gaat spelen.



DEVENTER DNA

Deventer is een boeiende beleefstad, open informatiestad en duurzame maakstad. Dit Deventer's DNA is terug te vinden in het gebruik en de inrichting van de stad. Zo worden de pleinen en intieme ruimtes van de historische binnenstad dankbaar gebruikt om de stad en de historie te beleven. De kennis-as is de ruimtelijke uitdrukking van de open informatiestad. Hier worden innovaties op het gebied van informatietechnologie door de clustering van bedrijven versterkt. Tot slot is de duurzame maakstad terug te vinden in de dynamische gemengde woonwerkgebieden die vooral rondom het Havenkwartier en Bergweide ontstaan.



HOORNWERK



CENTRUM



LAMME VAN DIESEPLEIN



KLOOSTERTUIN

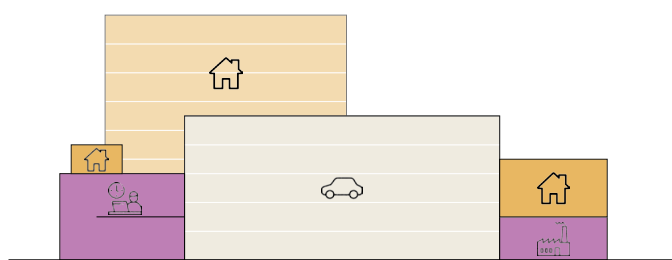


HAVENKWARTIER

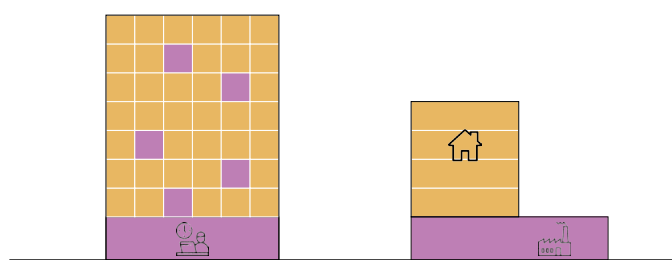
3. ROTO EEN GEMENGDE STADSWIJK



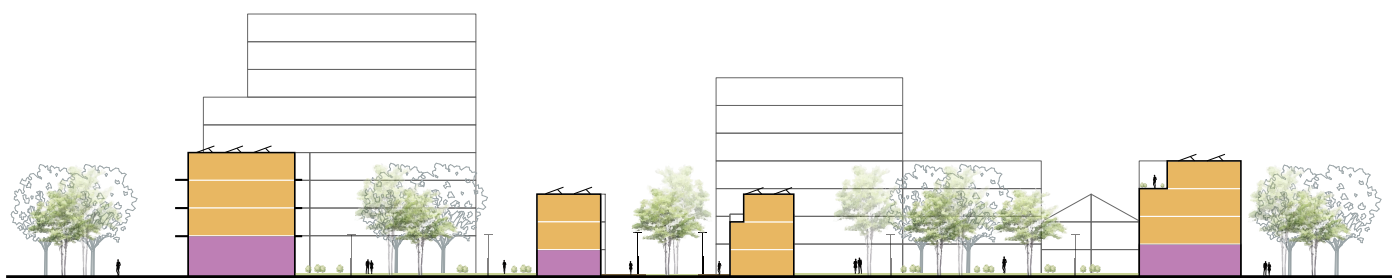
Referentie wonen en werken: Cruquiusseiland Amsterdam



Bonte bouwblok



De solid en woonwerkgebouw



Ambachtelijke werkwoning en woonwerkgebouw

3.1 WONEN EN WERKEN

Met de ontwikkeling van ROTO heeft Deventer de kans om een stedelijke omgeving te creëren met functiemenging als vertrekpunt; op ROTO wordt zowel gewoond als gewerkt. De diversiteit van woningtypen en bewoners en de mix met werken en voorzieningen in het gebied moet leiden tot een dynamisch, stedelijk woonwerk-milieu waar het goed wonen is.

DYNAMIEK

Het mengen van deze functies past goed in een moderne stadswijk. Wonen en werken wordt steeds vaker gecombineerd in binnenstedelijke omgevingen. Door deze functies te combineren met voorzieningen ontstaat een levendige wijk op alle dagen van de week en op elk moment van de dag.

Praktische voordelen zijn dat ondersteunende faciliteiten, zoals parkeergelegenheden, voor verschillende functies gebruikt kunnen worden. Dankzij de mogelijke combinatie van wonen en werken in dezelfde wijk is er mogelijk een afname van het aantal reisbewegingen.

PROGRAMMA

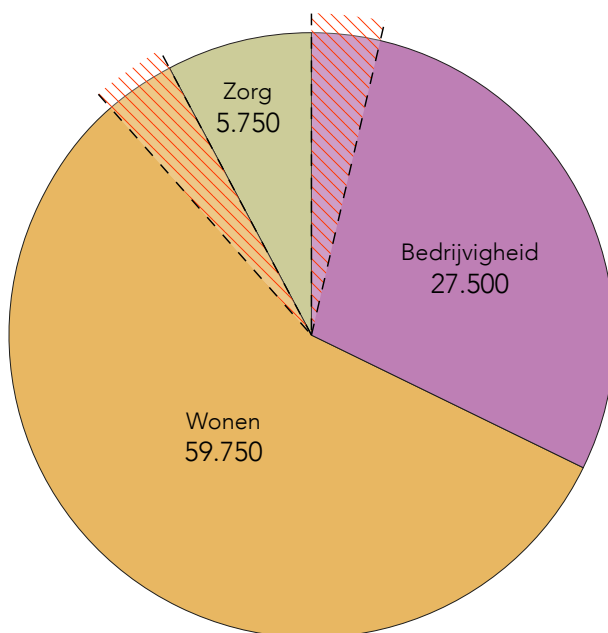
Op ROTO is ruimte voor totaal 27.500 m² kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Daarnaast wordt ruimte geboden aan wonen en een maatschappelijk programma zoals zorg. Verschillende mengvormen zijn mogelijk

afhankelijk van het type bedrijvigheid dat zich er vestigt. Er komt een variatie aan bedrijven; van bouwnijverheid en informatie&communicatie tot High Tech Systems & Materials (HTSM).

In ROTO komt 20-25% sociale huur, 10-15% middeldure huur, 60-70% vrije markt, gedifferentieerde segmenten in koop en minimaal 10% huur, waarbij geldt dat 15% van het totaal wordt ontwikkeld middels (C)PO.

INNOVATIEVE WOON- EN WERKVORMEN

Ruimte voor maken, stadslogistiek en synergie van branches vraagt om vrijere woonvormen. Menging op blokniveau en een levendige plint bieden mogelijkheden voor innovatieve woon- en werkvormen. Verschillende mengtypologieën zijn mogelijk afhankelijk van het type gebouw, de doelgroep en de bedrijvigheid. Naast het mengen op blokniveau, zoals in het bonte bouwblok en het woonwerkgebouw (uit mengtypologieën van wonen en werken Stec Groep 2020) kunnen ook andere mengvormen als, galerijwoningen op commerciële plint, de ambachtelijke werkwoningen, atelierwoningen en beneden-bovenwoning voorkomen in ROTO.



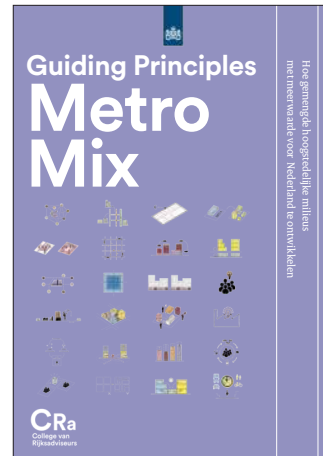
3.2 REURING, RUST EN RUIS

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

ZONERING

Een variabele in het mixen van functies is de milieuzoneringsnorm voor geluid van de gevestigde bedrijven op de omliggende industrieterreinen. Door middel van inwaarts zoneren wordt ingespeeld op het toegestane industrielawaai van de omgeving. Bepaalde geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden zo geplaatst dat deze op een bepaalde afstand van de bron liggen of afgeschermd zijn van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Ook kunnen er bouwkundige maatregelen voor de woningen worden toegepast waardoor er bijvoorbeeld dove gevels ontworpen worden of dubbele gevels en loggia's.

In bijlage F1, Akoestisch onderzoek wegverkeer en industrie, is er onderzoek gedaan naar de geluidswaarden die de verschillende bedrijven om ROTO heen produceren. Een aandeel van de bedrijven die te hoge geluidswaarden produceren is op dit moment opgekocht door de SVE Group. Zo nodig worden van deze bedrijven de vergunningen ingetrokken en in de toekomst worden deze kavels herontwikkeld op een manier die passend is bij de ontwikkeling van ROTO. Van twee andere bedrijven is er gekeken wat voor een geluidswaarden ze daadwerkelijk produceren en volgens de vergunningen mogen produceren. Er zal in de volgende fase (de fase voordat het Omgevingsplan ter inzage wordt gelegd) bekeken moeten worden hoe deze ruimte gebruikt kan worden om het ROTO plan verder te ontwikkelen.



Guiding Principles Metro Mix

Bedrijven in ROTO worden beoordeeld aan de hand van drie milieucategorieën; A, B en C. Zie bijlage G voor een lijst van Bedrijfsactiviteiten opgezet voor de VNG. Bedrijfsactiviteit in categorie A is direct naast woningen toegestaan, bedrijfsactiviteit uit categorie B is toelaatbaar als ze bouwkundig zijn afgescheiden van woningen, hetzelfde geldt voor bedrijvigheid uit bedrijfscategorie C alleen heeft deze een relatief grote verkeer aantrekkende werking waardoor deze direct ontsloten moet zijn op de hoofdinfrastructuur. Met behulp van deze systematiek wordt levendigheid binnen het plangebied gecreëerd op een zodanige wijze dat bedrijven en woningen geen hinder van elkaar ondervinden. In bijlage A, de Ontwikkelvisie ROTO, en hoofdstuk 5 van dit Masterplan wordt er dieper ingegaan op deze verschillende categorieën.

METRO MIX

De mix van functies voor ROTO is tot stand gekomen op basis van de 'Guiding Principles Metro Mix', opgesteld door het College van Rijksadviseurs. Hierin wordt voorgesteld, dat een transformatiegebied gezoned dient te worden in verschillende mixen van functies met

verschillende dichtheden. Op deze manier ontstaat een dynamisch gebied met zowel rustige woonomgevingen als levendige straten. In dit kader worden drie kwalitatieve categorieën onderscheiden: reuring, rust en ruis. Deze drie categorieën vormen een belangrijke basis voor de functiemix op ROTO.

Reuring

De reuringzone biedt ruimte aan hoogstedelijke voorzieningen die dynamiek en sociale veiligheid met zich meebrengen. Woonvormen zoals appartementencomplexen met veelal kleinere woningen gericht op één- en tweepersoonshuishoudens sluiten hier goed bij aan; mensen die graag de deur uitgaan en gebruikmaken van collectieve voorzieningen. De ideale locatie voor een reuringzone is dichtbij een hotspot; stadscentrum of vervoersknooppunt. Je vindt hier voorzieningen als koffietentjes, een gym en bijvoorbeeld schilderateliers.

Rust

De rustzone biedt veel ruimte voor wonen, groen en kantoorwerk. Daarom zijn alle woonvormen die zich lenen voor een hogere dichtheid hier passend. Voorbeelden hiervan zijn gezinsappartementen, beneden-bovenwoningen en townhouses. De bijborende tuinen landen in de rustige binnenhoven.

Ruis

In de ruiszone is volop ruimte voor nijverheid, logistiek en rommeligheid. Een zone met een grotere mate van tolerantie, waarbij een ligging aan hoofdverkeersroutes voor de hand ligt. Hierbij passen vrijere, creatieve woonvormen – zoals atelierwoningen. Deze woonvormen vragen iets meer tolerantie van de omgeving, maar bieden daartegenover ook een buurtfunctie. Sommige gebouwen in ruiszones zijn ook woningvrij. Zwaardere functies in de omgeving kunnen hiermee afgeschermd worden, zodat de leefkwaliteit van de reuring- en rustzones niet beïnvloed wordt. Functies die hier te vinden zijn, zijn bijvoorbeeld een fietsenmaker, verschillende type ateliers en een loodgietersbedrijf.

Binnen ROTO zullen de in hoofdstuk 2 geschetste economische profielen van de stad Deventer in verschillende zones landen. De lichte industriële en bedrijfsfuncties passen goed aan de rand van het gebied. De Deventer makers werken hier aan producten en diensten die horen bij Duurzame Maakstad. Ook kunnen hier studenten van de Technicampus een leerwerk- of stageplek vinden. Het karakter zal richting het hart van ROTO geleidelijk verkleuren naar Open Informatiestad. In dit dynamische gebied wordt een levendige uitwisseling in kennis en diensten gestimuleerd.



Bouwnijverheid



Gedeelde werkvoorzieningen voor kleine bedrijvigheid en ZZP'ers



High Tech Systems & Materials (HTSM)

3.3 ROTO ALS WERKOMGEVING

De Roto Smeets locatie is gelegen in een gemengd werkgebied, waarin een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie wordt gestimuleerd. De nieuw te vestigen bedrijvigheid past op deze locatie, sluit aan bij de functie wonen en zal een belangrijke bijdrage leveren aan het gewenste levendige en dynamische karakter van dit nieuwe stukje Deventer.

RUIMTELIJKE INPASSING

Ten noorden van de Groningerstraat is ruimte voor de minder goed mengbare bedrijvigheid. In de rest van het plangebied wordt werken op blok- en gebouwniveau gemengd.

De sector bouwnijverheid past goed binnen het profiel van Deventer als maakstad is goed mengbaar met de functie wonen. Voorbeelden van bedrijvigheid die goed passen op ROTO zijn aannemersbedrijven, schilders, dakdekkers, gevelonderhoud en bedrijven in de installatietechniek. Zeker vanuit de energietransitie bestaat er een groeiende behoefte aan deze sector.

Kantoorvoorzieningen voor bijvoorbeeld de sector informatie & communicatie zijn goed in te passen in ROTO en is mengbaar met woningen. Een verscheidenheid aan type kantoren is haalbaar op

deze locatie. Deze kunnen zowel in de plint als op verdiepingen geplaatst worden. Voor ZZP'ers of kleine bedrijven is een werkplek nabij de woning gewenst zoals de ambachtelijke werkwoning. Voor deze doelgroep kan ook gedacht worden aan gedeelde werkplekken, flexibel te huren kantoren en vergaderplekken. De toevoeging van voorzieningen in de plinten kan het voor kantoren aantrekkelijker maken om zich hier te vestigen.

De sector HTSM is aantrekkelijk voor de studenten van de nabije Technicampus. Kleine en middelgrote bedrijfsruimten voor de sector HTSM kunnen meerlaags in werkgebouwen gerealiseerd worden of horizontaal gemengd worden aan de oostrand van het gebied. Deze sector is minder gemakkelijk mengbaar met de functie wonen door mogelijke overlast, milieubeperkingen en verkeersaantrekkende werking. Wel kan ingezet worden op de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw waarin kleinere afdelingen voorzieningen en productiefaciliteiten kunnen delen. Door gemeenschappelijke ruimtes te realiseren kan het gemeenschapsgevoel versterkt worden.

3.4 STEDELIJK WONEN

Om de ambities voor een gemengd woonwerkgebied waar te maken, is in het plangebied een variatie aan woningtypen opgenomen. Doelgroepen waar in Deventer en specifiek in de centrumschil op gericht wordt zijn young professionals, vitale ouderen en creatieve stedelingen. Dit specifieke woonmilieu heeft een robuust en industrieel karakter en zal daarmee aantrekkelijk zijn voor deze doelgroepen.

ROTO heeft ruimte voor wonen in diverse prijsklassen van huur en koop, waarmee diverse doelgroepen worden aangetrokken. Naast het woonprogramma is er ook ruimte voor een maatschappelijk programma in de vorm van zorgwoningen.

SOCIALE HUUR

Om het sociale deel te ontwikkelen, hebben tijdens de ontwikkeling van het Masterplan gesprekken met meerdere woningcorporaties en verhuurders plaatsgevonden. In de verkennende gesprekken met Ieder1, Rentree en Eigen Bouw zijn de eerste mogelijkheden en wensen besproken. In het vervolg van het traject zal er verder onderzoek plaatsvinden om tot samenwerking te komen, de SVE Group heeft de ambitie om het sociale woningbouwprogramma in samenwerking met en voor/door de Deventer woningbouwcorporaties uit te voeren.

DOELGROEPEN

Bij ROTO wordt gehandeld vanuit het perspectief van 'de ongedeelde samenleving': een gemengde samenstelling van de bevolking en een bijbehorend passend en gevarieerd woonaanbod. Aan alle doelgroepen worden aantrekkelijke woningen en woonmilieus aangeboden om het vestigingsklimaat te versterken.

1. Young professionals

Jonge talenten zijn onmisbaar in een toekomstbestendige stad. Door een wijk te ontwikkelen die interessant is voor pas afgestudeerden en jonge ondernemers, blijft deze groep voor langere tijd aan Deventer gebonden. Aantrekkelijk en betaalbaar wonen in de regio waar zij werken, de nabijheid van de

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

2. Creatieve stedelingen

De creatieve stedelingen zijn innovatieve mensen. Door hun kennis, creativiteit en ambitie zijn ze van groot belang voor de diversiteit en het voortbestaan van het eigenwijze karakter van de stad. Bovendien brengt deze groep ondernemerschap en nieuwe initiatieven mee, en verrijkt zo de wijk. Zij vertellen de verhalen, werken ideeën uit tot producten en diensten en delen hun kennis met de rest van de bewoners. De combinatie van wonen en werken is voor de creatieve stedeling zeer passend. Daarnaast floreert deze groep mensen in een omgeving met een rijke historie als die van ROTO.

3. Vitale ouderen

Vitale ouderen zijn 55-plussers die er graag opuit gaan. Zij bevinden zich graag in een dynamische buurt vlak bij de binnenstad. Deze mensen zijn niet op zoek naar grote huizen met tuin, maar gedijen goed in een wijk met een stedelijk karakter, veel comfort en groen. Gelegen aan de hoofdgroenstructuur van Deventer, grenzend aan de binnenstad en veel water in de nabijheid, maakt ROTO een fijne plek voor deze groep om te wonen, werken en te ontspannen.

Young professionals, creatieve stedelingen en vitale ouderen; deze mensen voelen zich thuis in een dynamisch woonwerkgebied. Een omgeving met een grote diversiteit aan typen woningen; van grondgebonden tot appartementen, van (C) PO-gebouwen tot woonwerkwoningen. Een omgeving met een levendige plint en openbare ruimte. ROTO is een passende plek aan de rand van het historische centrum met winkels en horeca en op de overgang van de binnenstad naar het Havenkwartier.

4. Zorg behoevende

Een extra doelgroep zijn de zorgbehoevenden. Op de pagina hiernaast is daarover meer te lezen.



Young professionals



Creatieve stedelingen



Vitale ouderen



Zorgbehoevenden

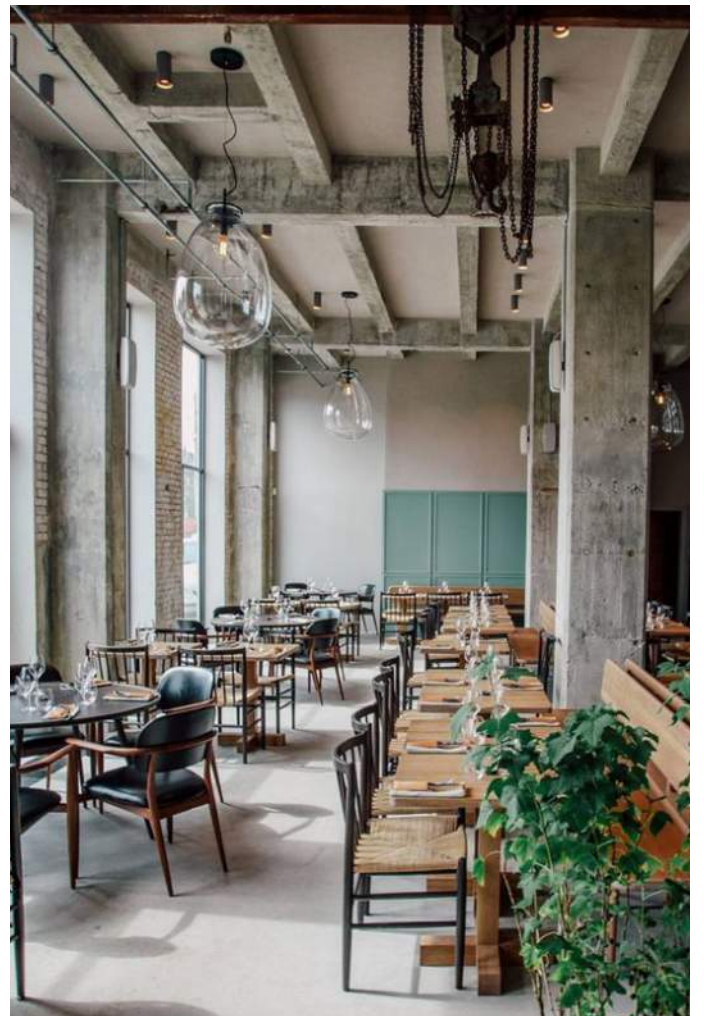
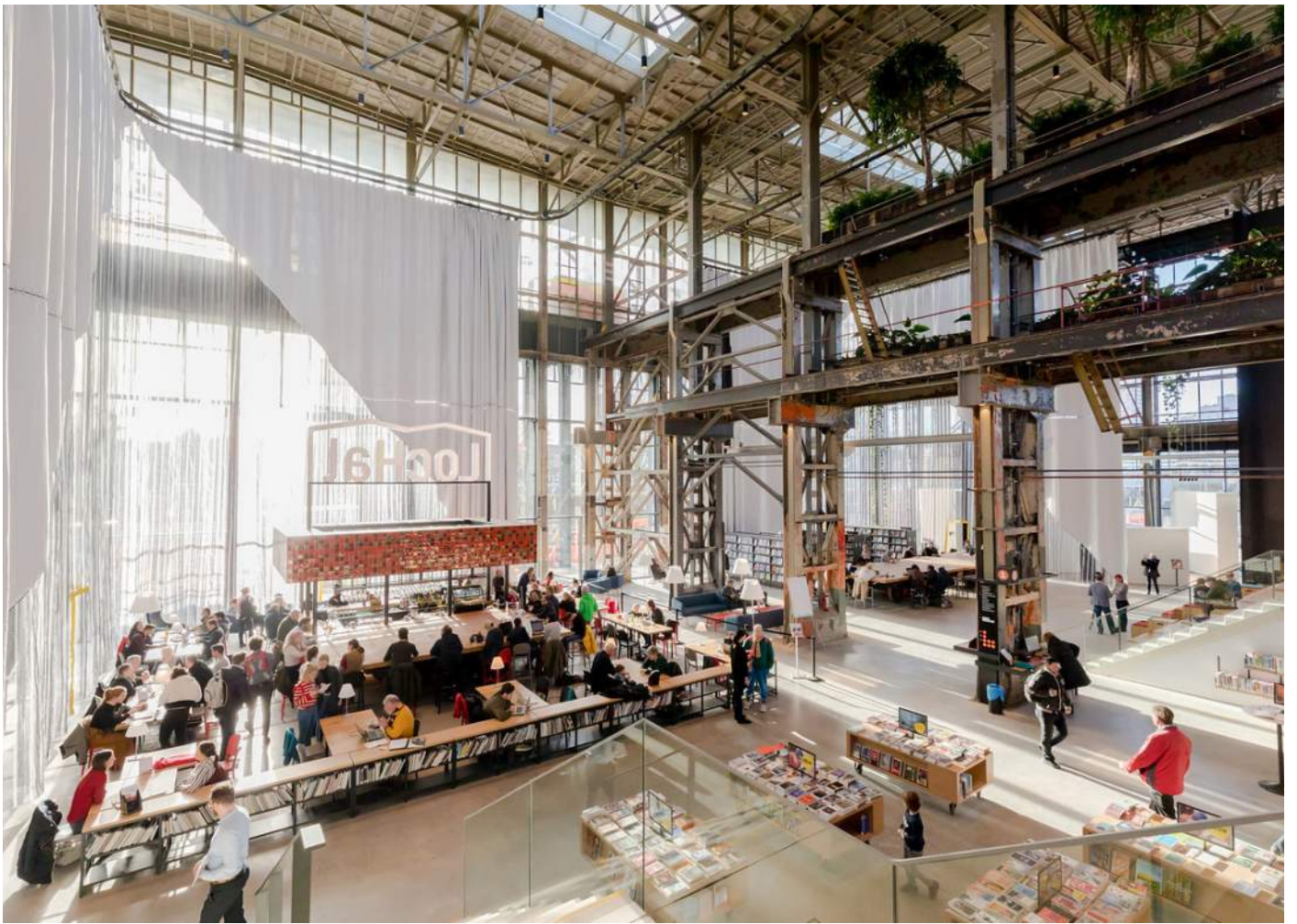
ZORG

Binnen de regio is er nu en in de toekomst een grote vraag naar zowel intramurale als extramurale zorg. De intramurale zorg betreft 24 uren zorg voor bewoners die over hun eigen kamer beschikken maar waar wel gemeenschappelijke woonruimten zijn. De ervaring met deze doelgroep is dat er verschillende behoeftes zijn, sommige ouderen willen een prikkelrijke omgeving, andere juist een prikkelarme. De bewoners kunnen niet zelfstandig op stap, een afgesloten buitenruimte is daarom benodigd. Een buitenruimte in de vorm van een dakterras geeft daardoor goede mogelijkheden. ROTO biedt rustigere en drukker gebieden om op uit te kijken, wat daarom goed past bij deze doelgroep.

Bij extramurale zorg zijn er studio's die zowel door (echt)paren als alleenstaanden bewoond kunnen worden. De relatief zelfstandige bewoners zullen naar buiten gaan en hebben behoefte aan sociale interactie. Het gemeentelijk beleid van Deventer is erop gericht om in de toekomst steeds meer zorgcomplexen in woonwijken te vestigen. De aanwezigheid van andere mensen op straat en de groengebieden zorgen voor een dynamische omgeving. De openbare ontmoetingsplekken in o.a. de vorm van verschillende pleinen en koffietentjes stimuleren contact met buurtbewoners. Dit draagt weer sterk bij aan gezond oud worden. Zowel intramurale als extramurale zorg kan dus goed floreren binnen de levendige omgeving die ROTO biedt.

Op dit moment wonen er veel ouderen in eengezinswoningen binnen de gemeentegrenzen van Deventer. Groot bijkomend voordeel van het ontwikkelen van dit zorgaanbod binnen ROTO zal zijn dat dit de doorstroom van deze bewoners zal stimuleren en dat er weer meer ruimte komt voor jonge gezinnen binnen Deventer.

De beschreven plannen met de daarbij behorende oppervlaktes maken het mogelijk om circa 125 bewoners van zorgwoningen (zowel intra- als extramuraal) te huisvesten. Op een totaal van circa 1100 bewoners zal dit een passende verhouding in leeftijdsopbouw opleveren. Het precieze programma is afhankelijk van de zorgpartij die uiteindelijk deze woningen zal gaan ontwikkelen. De SVE Group heeft de ambitie om het sociale woningbouwprogramma in samenwerking met en voor/door de Deventer zorginstellingen uit te voeren. Deze zijn aangesloten bij Salland United en/of partijen die gecontracteerd zijn via de WMO-aanbesteding.



3.5 VOORZIENINGEN

ROTO is een aantrekkelijke plek voor zowel de bewoners van ROTO als omliggende wijken. Ook voor bezoekers is ROTO een trekpleister bij een bezoek aan Deventer. ROTO is een moderne stadswijk met een mooi uitzicht over de waterpartij in de haven, groene pleinen en met eigentijdse voorzieningen. Vanwege de gunstige ligging in de centrumschil van Deventer kan zowel de automobilist als de treinreiziger gemakkelijk een bezoek brengen aan ROTO. De openbare mobiliteitsHUB geeft de automobilist een kans om zowel vlak bij het centrum van Deventer als in ROTO te parkeren. De weg kan te voet of met de fiets uit de openbare mobiliteitsHUB vervolgd worden naar het centrum.

De prachtige behouden gebouwen van de Roto Smeets drukkerij functioneren als één van de trekpleisters van het gebied. Op deze unieke locatie kunnen tal van voorzieningen landen. Op dit moment wordt er gedacht aan woningen en kantoren met een vergaderlocatie. Daarnaast is het een mooie plek voor een bar en restaurant met een boutique hotel en wellness. Er is ook ruimte voor een sportgelegenheid die wellicht gekoppeld kan worden aan de wellness van het hotel. Daarnaast is er nog plek voor collectieve voorzieningen voor de zorg. De combinatie van deze verschillende functies zorgt voor levendigheid op verschillende momenten van de dag en kunnen elkaar goed aanvullen.

Deze functies kunnen niet zondermeer toegevoegd worden aan Deventer. Er dient een markt voor te zijn. Zo is er door ZKA een hotelmarktonderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente Deventer. Deze laat zien dat er mogelijkheden bestaan voor een nieuw hotel

zolang deze aan een aantal uitgangspunten voldoet. Het is belangrijk dat er een nieuwe smaak toegevoegd wordt ten opzichte van het huidige aanbod. De binnenstad van Deventer sluit aan qua sfeer, entourage en retailconcepten aan bij de stijl- en avontuurzoekers (bron: Leisurenota) maar het huidige verblijfsaanbod sluit minder goed aan bij hun wensen en behoeften. Deze doelgroep prefereert vaak kleinschaligheid, exclusiviteit, de verbinding met het lokale leven en een compleet en goed servicepakket. Boutique hotels met hoogwaardige concepten spreekt hen aan. Dergelijke hotels zijn veelal onafhankelijk gepositioneerd en sluiten aan bij de markttrend van storytelling: het bieden van een persoonlijk verhaal en sfeer, in een luxe en kleinschalige omgeving. De locatie van het hotel moet toeristisch aantrekkelijk zijn of er moeten concrete ontwikkelingen spelen die resulteren in een toeristische doorontwikkeling. Zo heeft nieuw hotelaanbod meerwaarde voor een gebiedsontwikkeling, aangezien het zorgt voor meer dynamiek en bestedingen door de aanwezigheid van logiesgasten in het gebied.

Bij de uitwerkingen van de plannen zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat de plannen passen bij de uitgangspunten opgesteld in het hotelmarktonderzoek. Hierbij zal duidelijk worden hoe het initiatief zorgt voor een toegevoegde waarde op de hotelmarkt.

De verschillende voorzieningen dragen bij aan ROTO als levendige en veelzijdige stadswijk. Deventer staat bekend als historische en culturele stad; een echte beleefstad. ROTO past hier perfect bij met al haar voorzieningen.

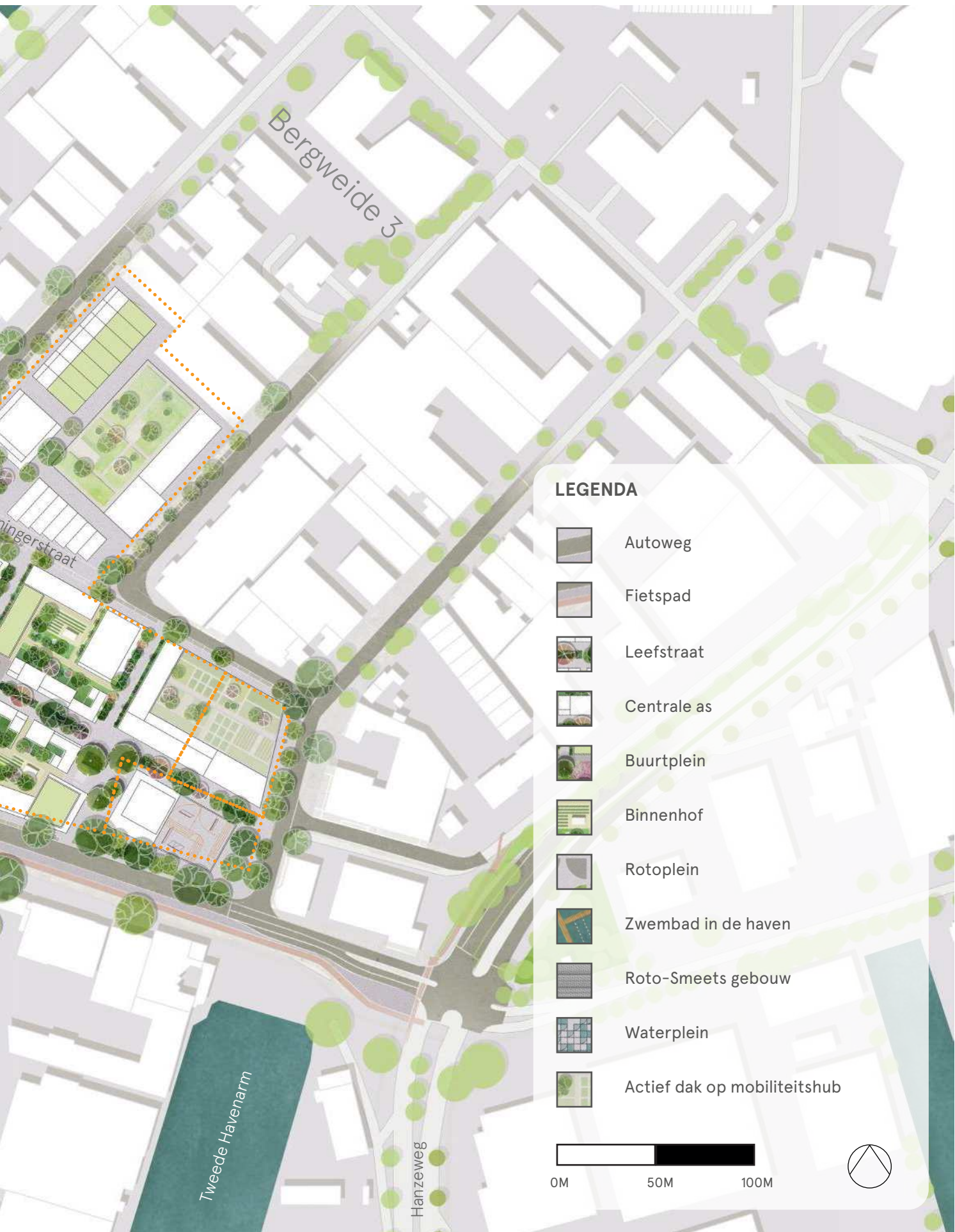
4. RUIMTELIJKE STRUCTUUR














MASTERPLAN





LEGENDA

-  Autoweg
-  Fietspad
-  Leefstraat
-  Centrale as
-  Buurtplein
-  Binnenhof
-  Rotoplein
-  Zwembad in de haven
-  Roto-Smeets gebouw
-  Waterplein
-  Actief dak op mobiliteitshub





Rust, reuring, ruis in ROTO

4.1 RUIMTELIJK CONCEPT

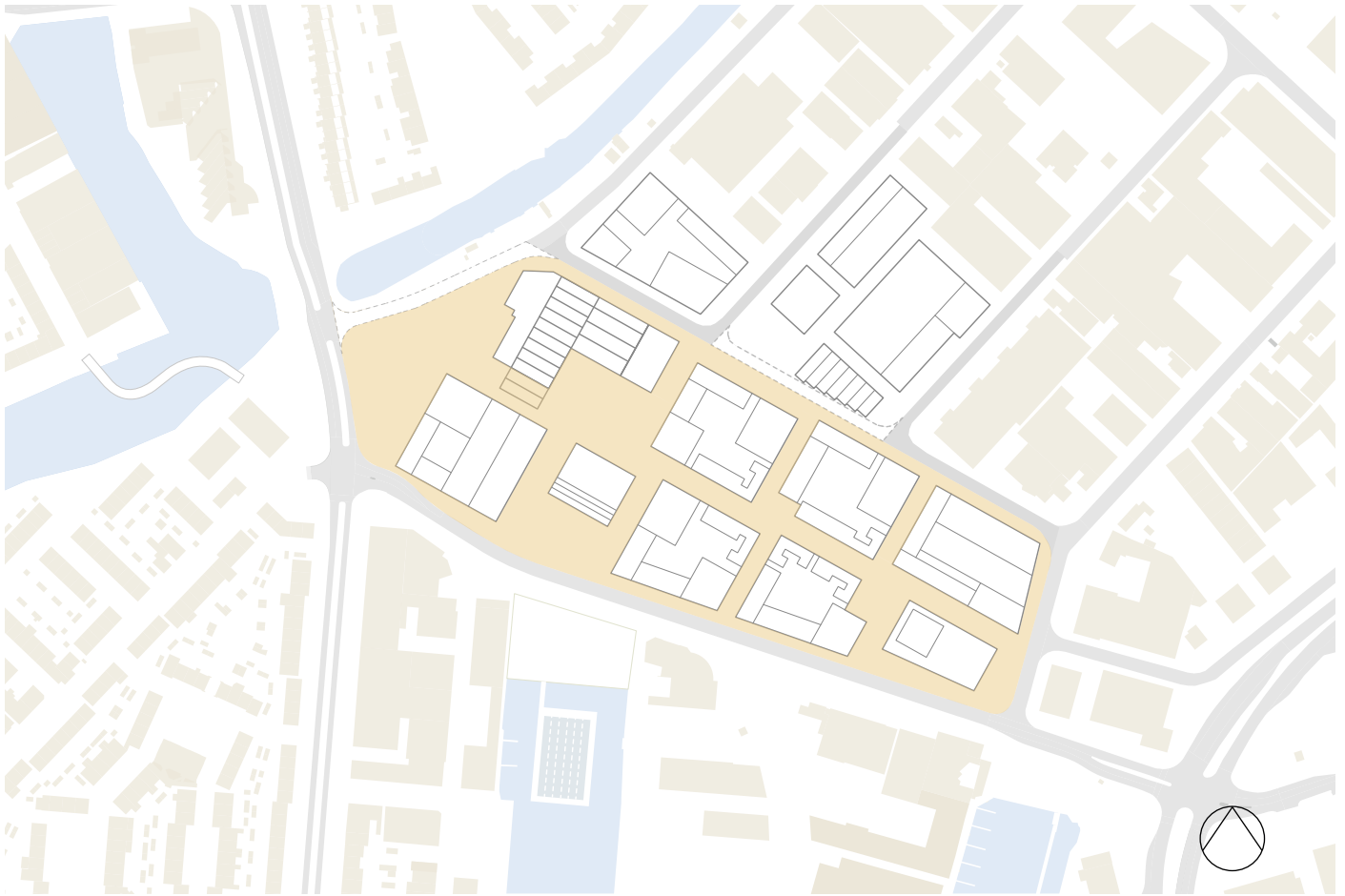
Voor de stedenbouwkundige herontwikkeling van de Roto Smeets locatie stellen we als ruimtelijk concept het monumentale deel van de oude drukkerij centraal. Dit gebouw met het kenmerkende silhouet vormt het middelpunt van het stedelijk programma, de configuratie van de openbare ruimte en de algehele ruimtelijke identiteit. Daarbij horen aantrekkelijke functies met een directe binding met de industriële historie, de omgeving en de centrale positie van Roto Smeets.

Deze clustering van aantrekkelijke functies rondom het monumentale deel van Roto Smeets maakt de plek een stedelijke hotspot. Dit trekt activiteit aan en zorgt voor een prettige mate van reuring rondom de oude drukkerij. De hotspot werkt daarnaast als een magneet die de routes door de rest van het plangebied en de

omringende gebieden gaat bepalen. Er ontstaat zo een natuurlijk evenwicht tussen reuring, rust en ruis.

Belangrijk is dat een mix van werken en wonen wordt nagestreefd. Wonen gebeurt in ROTO naast het werken. Functionele plinten met werkfuncties geven de stedelijke ruimtes levendigheid en de balans tussen rust en reuring zorgen voor een ogenschijnlijk moeiteloze mix tussen werken en wonen.

Daarbij is vooral de locatie binnen Deventer belangrijk: ROTO vormt als vanzelf een trefpunt tussen de werkgebieden het Havenkwartier, Bergweide 3 en het Haveneiland. Ook ligt het historische centrum op een steenworp afstand. Het is dé plek voor een levendige stadswijk gelegen in de centrumschil van Deventer.



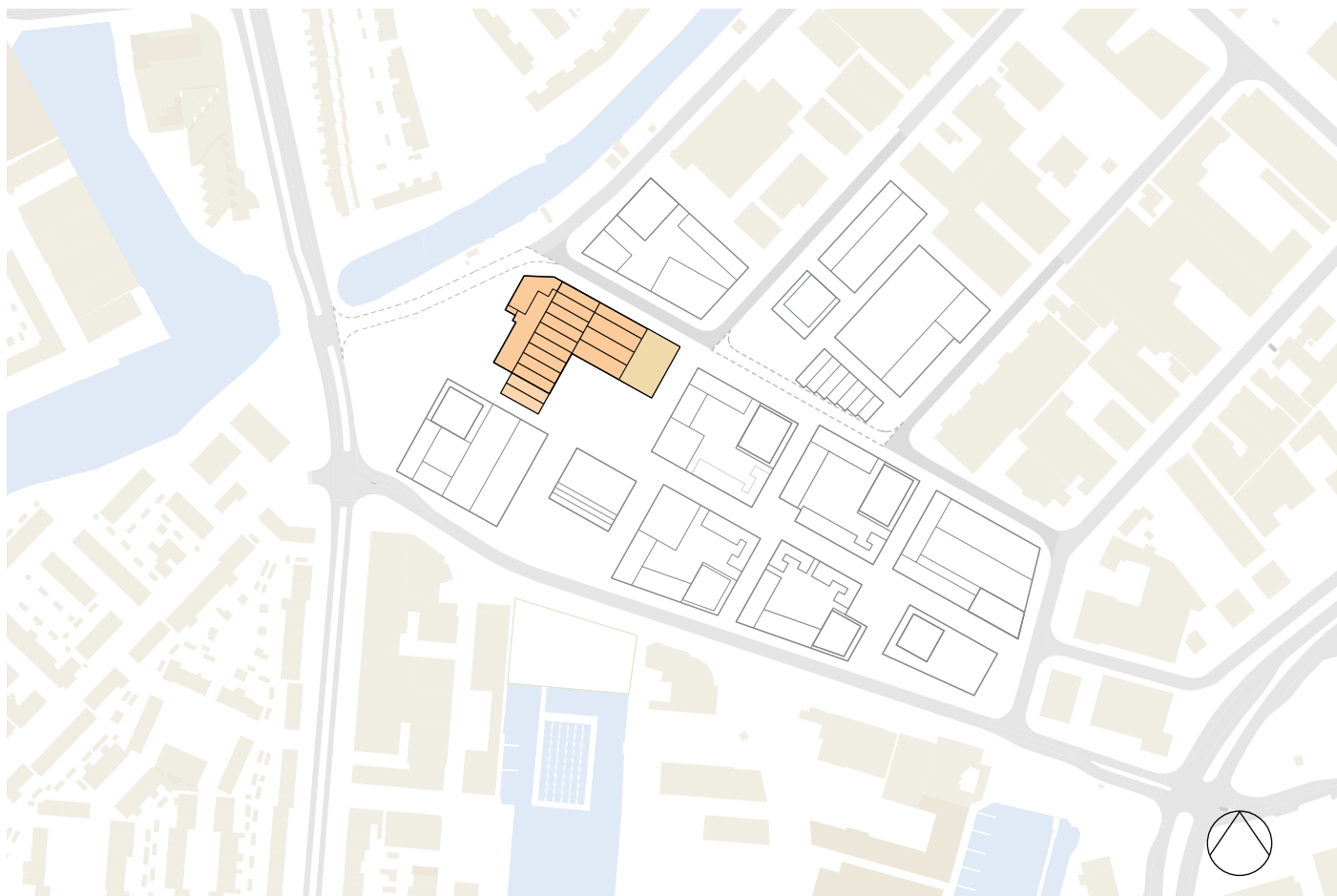
Autoluw gebied

DRAGERS VAN HET RUIMTELIJK CONCEPT

De unieke positie als scharnierpunt tussen drie belangrijke werkgebieden en het centrum wordt maximaal benut. Dit vertaalt zich in de dragers van het stedenbouwkundig ontwerp. Er is ruimte op ROTO voor nieuwe stedelijkheid binnen de Centrumschil. Deze nieuwe stedelijkheid betekent tegelijkertijd een grotere druk op de openbare ruimte. Dit vraagt om hoogwaardige buitenruimte welke een geheel vormt met de bebouwing en het programma. De drie dragers van het concept worden hierna toegelicht.

1. Nieuwe mobiliteit

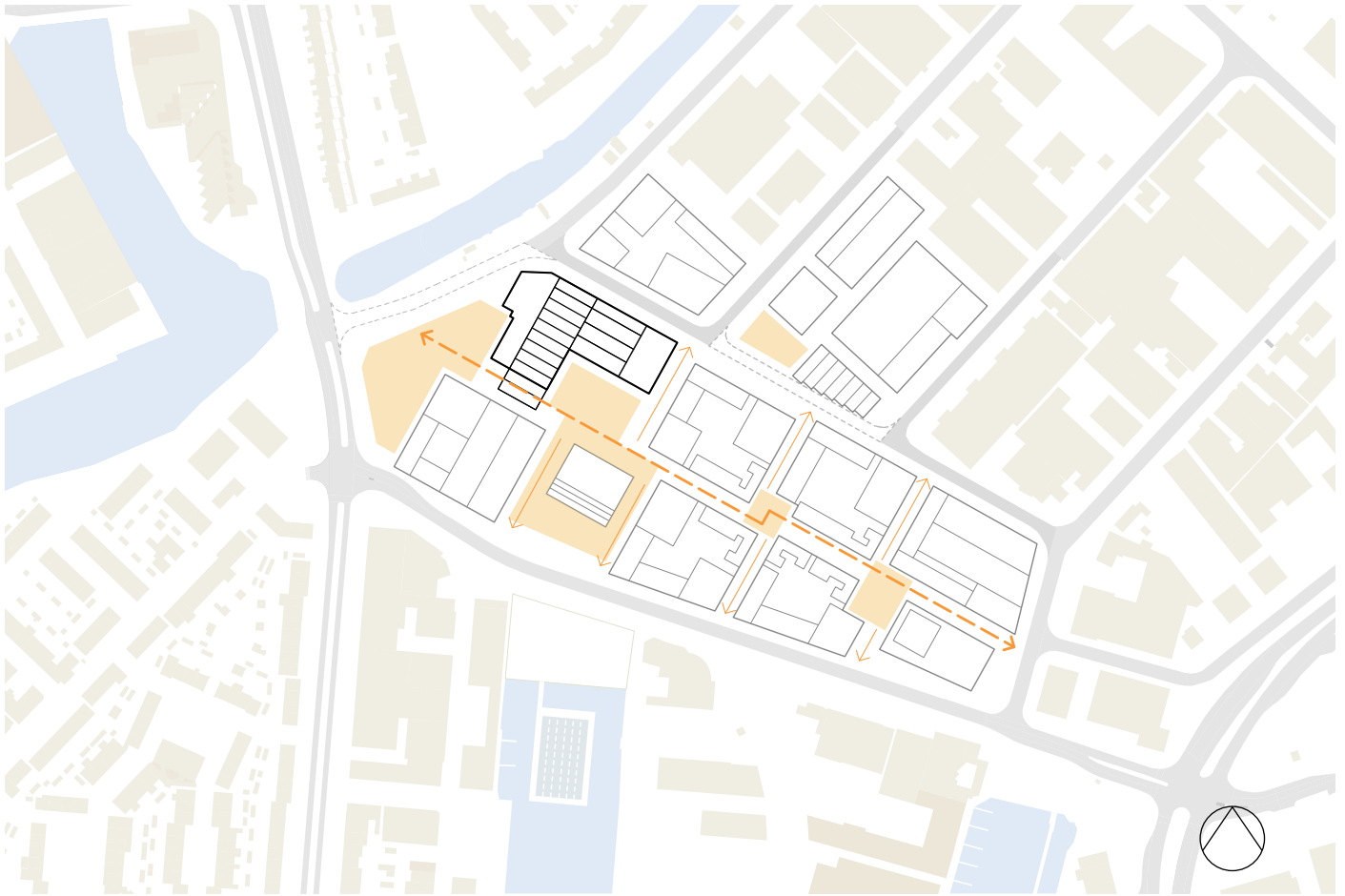
ROTO is autoluw. Dit betekent dat de openbare ruimte alleen toegankelijk is voor incidenteel noodzakelijk verkeer, de auto wordt aan de randen van ROTO opgevangen. Buurtpleinen kunnen hierdoor gerealiseerd worden waarmee de sociale cohesie bevorderd wordt. Parkeren wordt opgelost binnen multimodale mobiliteitsHUBs die waar mogelijk worden omkleed met programma.



Roto Smeets prominent in het plangebied

2. Erfgoed als hotspot

De voormalige hallen van de drukkerij staan centraal en vormen het stedelijke programma rondom de oude drukkerij. Deze plek creëert door een slimme inrichting en configuratie een directe binding met de industriële historie, de omgeving en de centrale positie van ROTO.



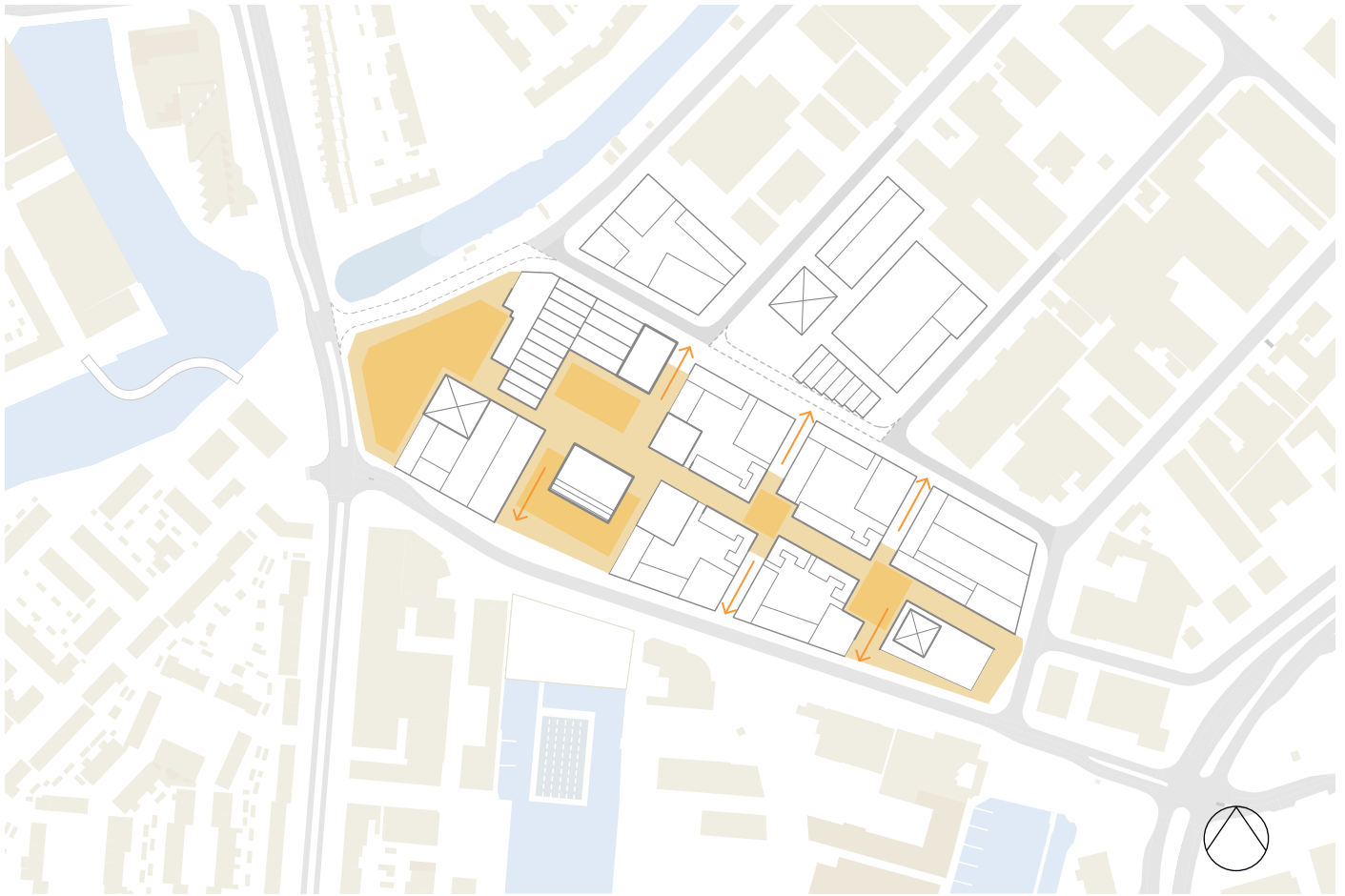
Hoofdstructuur pleinen en verbindingen

3. Hoogwaardige openbare ruimte

Het plangebied bestaat uit pleinen met elk een eigen concept en karakter. Samen met de Specials, Roto-Smeets en het hoogte-icoon vormen zij de ruggengraat van het plan. De pleinen zijn onderling verbonden door een netwerk van leefstraten die uitkomen op een midden-as. Deze configuratie is in bovenstaand kaartje zichtbaar.

Specials zijn gebouwen met een belangrijke gebruiksfunctie voor ROTO, een bijzondere architectuur en een functie als ontmoetingsplek voor de bredere omgeving. Ze geven ROTO haar krachtige identiteit en zijn duidelijk zichtbaar binnen het gebied. De pleinen en de specials worden door een centrale as met elkaar verbonden. Zo ontstaat samenhang tussen gebouw, plek en inrichting.

Speciale aandacht is er voor het inpassen van robuuste industriële elementen in de openbare ruimte. Denk aan de oude drukpersen, computers, leidingen en buiswerk van het Roto-Smeets gebouw. Dit vormt onderdeel van een gebiedseigen, karaktervolle openbare ruimte.



Ruimtelijke dragers van ROTO

4.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De ruimtelijke structuur van ROTO bestaat uit een los vormgegeven grid met een centrale as waar een reeks samengestelde bouwblokken, een drietal Specials en een drietal mobiliteitsHUBs via leefstraten mee verbonden zijn. Stralend middelpunt is het monumentale deel van het huidige Roto Smeets gebouw.

De structuur wordt verder gevormd door zes pleinen en een binnenhof in de centrale bouwblokken. De binnenhoven zijn verbonden door een subnetwerk van stegen met een kleinere, intiemere maat. Via de pleinen en de leefstraten zijn er meerdere verbindingen met de omringende Industrierweg en Groningerstraat. Dit zorgt voor een fijnmazige doorwaadbare structuur van

de openbare ruimte, waar ook de binnenhoven deel van uitmaken. Deze binnenhoven vormen namelijk de binnentuinen voor de inwoners, maar hebben een semi-openbare toegankelijkheid. Ze zijn in eigendom van de VVE van elk blok.

De verschillende pleinen hebben een eigen identiteit en zijn verbonden aan klimaatthema's zoals hitte en wateroverlast. Door het plan heen is er vrijwel altijd zicht op het monumentale deel van Roto Smeets.

AANSLUITING OP BESTAANDE STRATEN

Straten rondom het projectgebied hebben een ander karakter. Ze bevatten een verharde zone voor voetgangers langs de gevels en een parkeerstrook met daartussen bomen en regentuinen.

Stadstraat Industrierweg

De Industrierweg is niet lang geleden prachtig gerenoveerd aan de zijde van het Havenkwartier. Parkeren vindt plaats op stoere kasseien. Af en toe staat er een grote boom, maar er is geen helder afleesbare groenstructuur. Het materiaalgebruik sluit aan bij het industriële karakter. Aan de zijde van ROTO wordt op een aantal plekken langsparkeren toegevoegd afgewisseld met een informele groenstructuur van 1^e en 2^e orde bomen. Bij de pleinen wordt deze boomstructuur onderbroken zodat de zichtrelatie met de Industrierweg of Eerste Havenarm gemaakt kan worden.

Groningerstraat

De Groningerstraat wordt een levendige straat met werk- en woonprogramma. De Groningerstraat vormt een vanzelfsprekende overgang tussen ROTO en Bergweide 3. Om de verbinding te versterken is het centrale deel van de Groningerstraat een shared space (auto te gast).

MR. H.F. de Boerlaan

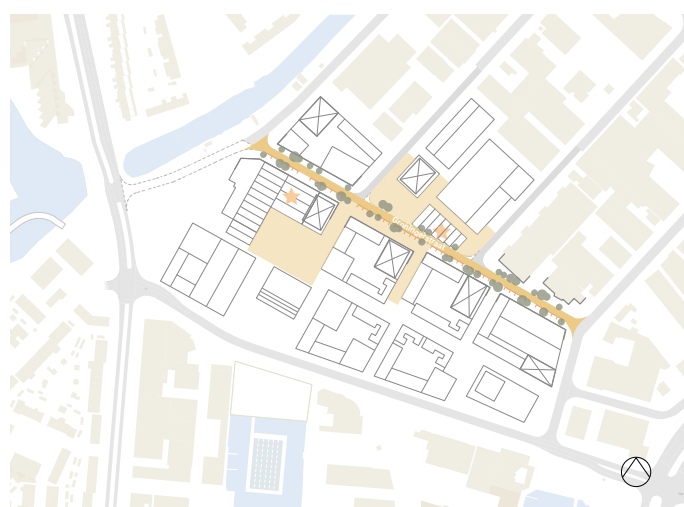
De bebouwing aan de Mr. H.F. de Boerlaan ligt terug om zo het zicht bij aankomst vanuit het noorden te bieden op het te behouden Roto Smeetsgebouw en het Rotoplein. Met het verplaatsen van het Monutagebouw wordt er extra zicht geboden op Roto Smeets. Direct op de hoek MR. H.F. De Boerlaan-Industrierweg zal een stadshUB zorgen voor parkeerplekken voor zowel ROTO als de binnenstad van Deventer.

Hunneparkade

Nadat de Monutakavel is vrijgekomen zal het Overijssels kanaal worden verlengd tot de Mr. H.F. de Boerlaan. Zo ontstaat er zicht op ROTO vanuit een visuele verbinding tussen de Singel en het Overijssels kanaal.



Stadstraat Industrierweg



Groningerstraat



Mr. H.F. de Boerlaan

4.3 COMPACT EN HOGER BOUWEN

Deventer streeft naar een economisch sterke en duurzaam ingerichte stad. Daarbij speelt intensief ruimtegebruik binnen de bestaande stad en tegelijk het openhouden van het landschap een belangrijke rol. In het licht van de woningbouwopgave waar Deventer voor staat kan verdichting binnen de bestaande stad een forse toename van het aantal woningen, werkruimtes en bijbehorende voorzieningen met zich meebrengen. Maar ook een intensiever gebruik van de werkgebieden en een betere mix van wonen en werken is een bijkomend voordeel.

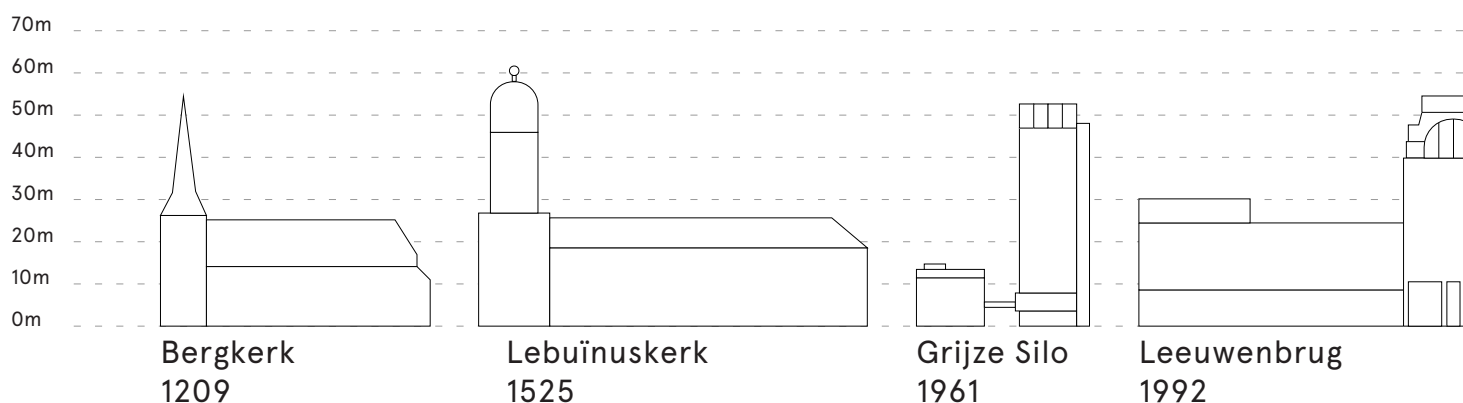
Verdichting is een complexe opgave, voor de hele stad en voor de Centrumschil in het bijzonder. Hoogbouw is daarin een geschikt middel en een krachtig stedenbouwkundig instrument. Afhankelijk van de positionering van hoogbouw kan deze bijdragen aan de kwaliteit en leesbaarheid van de stad.

Door in ROTO te kiezen voor compacte en hogere bebouwing ontstaat ruimte voor een hoogwaardige en autoluwe openbare ruimte. Woningen hebben minder eigen buitenruimte, auto's worden gestald in gezamenlijke parkeergebouwen aan de randen van het gebied. Bewoners en werknemers beschikken hierdoor over een uitgebreid netwerk van straten, pleinen en collectieve tuinen waar de voetganger centraal staat. Uitgangspunt is dat in ROTO de bebouwing wordt ontworpen vanaf ooghoogte, met de karakteristieke Deventer schaal en maat als uitgangspunt. Dit betekent dat aan de straat aaneengesloten panden dienen te

staan, uitnodigend en met de voordeur aan de straat. Met een hoogte van 3 - 5 bouwlagen vormt dit de "basislaag" waaruit ook de binnenstad is opgebouwd. Deze vormt samen met de aangrenzende openbare ruimte het stedelijke interieur.

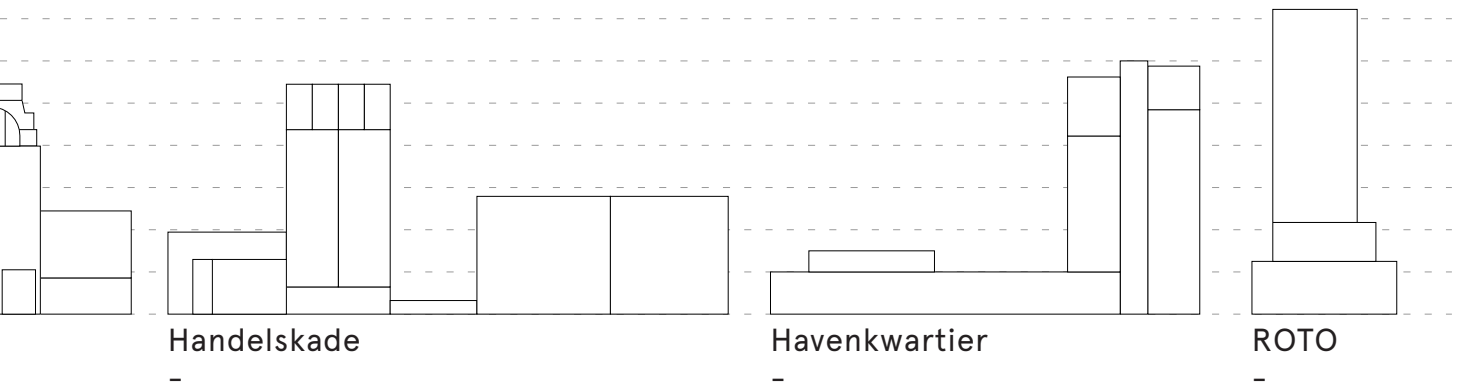
Daarna, boven de vijfde laag, is op beeldbepalende plekken binnen het bouwblok ruimte voor een hoogte accent tot 41 meter. Door de toepassing van een setback vanaf de zesde laag staat dit volume altijd in de tweede lijn, zodat de menselijke maat vanaf de straat dominant blijft. Deze accenten functioneren op de schaal van de wijk en markeren hoeken en beeldbepalende plekken.

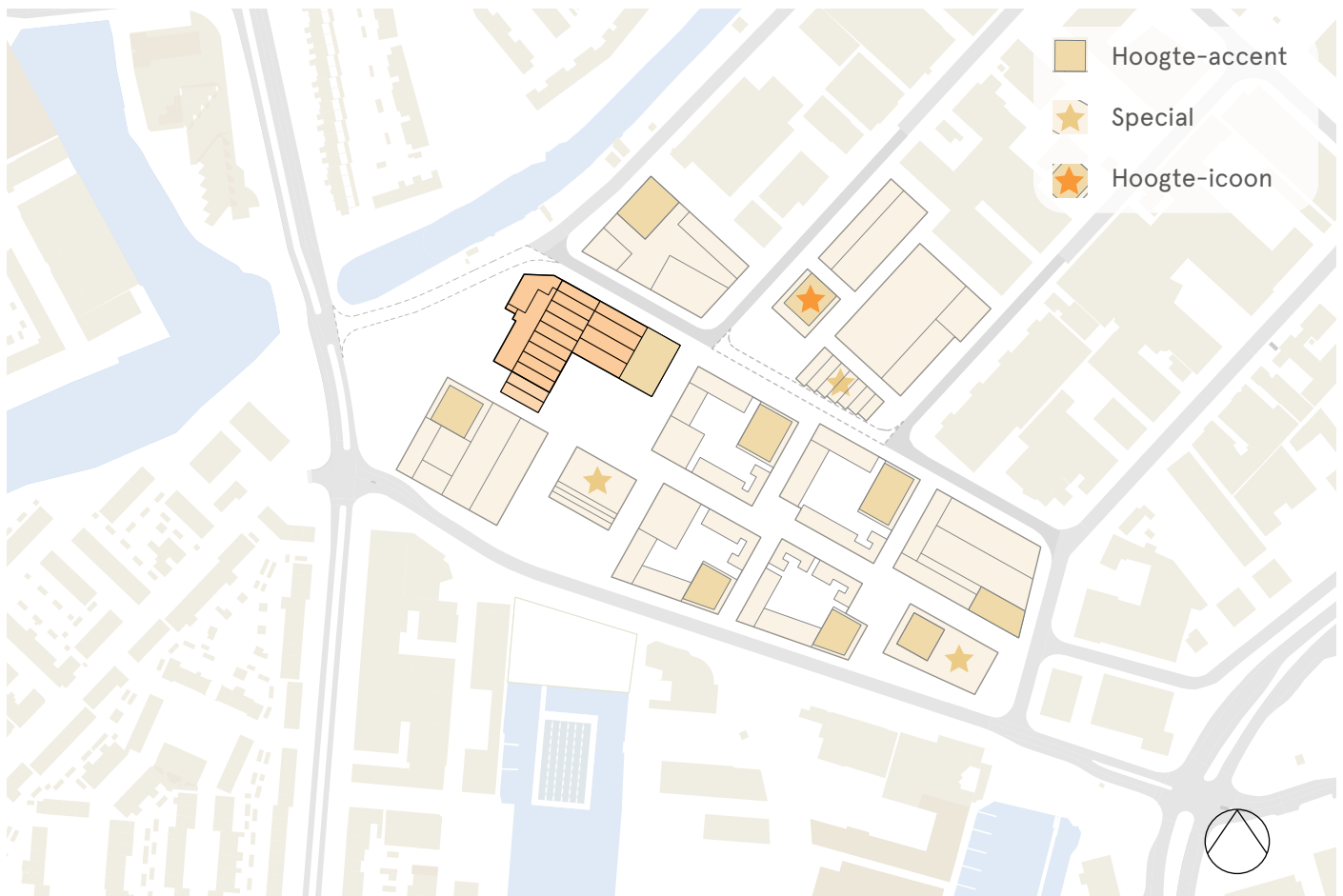
In ROTO bevindt zich één hoogbouw icoon, een toren met een hoogte van circa 70 meter. De positionering en hoogte maken de ontwikkeling van ROTO zichtbaar en actief op het schaalniveau van de stad. De toren verbindt ROTO met de stad en communiceert tegelijkertijd met de Lebuïnustoren, de Leeuwenbrug en nog 2 te realiseren torens binnen de Centrumschil. Bij het ontwerp moet er rekening gehouden worden met de slankheidscoëfficiënt, zodat er een toren wordt ontworpen die in balans is met ROTO zelf en de al bestaande hoogbouw van Deventer. De toren zal bestaan uit een laag deel, de plint plus vier bouwlagen, en een hoog deel, de toren. Daarnaast is het van belang hoe de toren wordt beëindigd met een kroon. Zo wordt zorgvuldig vormgegeven aan een nieuw stedelijk silhouet dat kan bestaan naast het bestaande silhouet van het beschermde stadsgezicht van de historische binnenstad.





Hoogbouw in Deventer





Hoogteaccenten en specials van ROTO

4.4 BOUWBLOKKEN

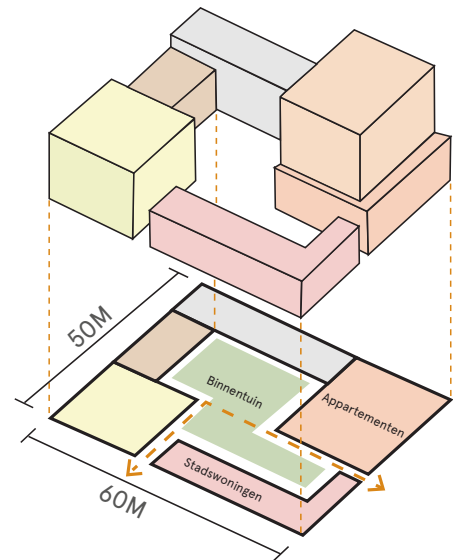
Het stedenbouwkundig plan voor ROTO is opgebouwd uit een reeks samengestelde bouwblokken. De bouwblokken zijn zo geconfigureerd dat ze een grotere middenas en kleinere leefstraten vormen. Binnen de blokken bevinden zich collectieve binnenhoven.

De drie Specials bevinden zich op cruciale plekken in het stedenbouwkundig plan. De Specials worden gekenmerkt door een bijzondere materialisering, afwijkende vorm en transparante plinten met daarin een horeca, cultureel- of werkprogramma.

Daarnaast zijn er meerdere hoogteaccenten en één hoogte-icoon aanwezig in ROTO. Dit icoon is hoger dan alle omringende bebouwing en reikt tot een hoogte van 70 meter. Deze accenten markeren ROTO en het Havenkwartier in de stad en staan steeds op het brandpunt van belangrijke zichtlijnen.

BLOKOPBOUW

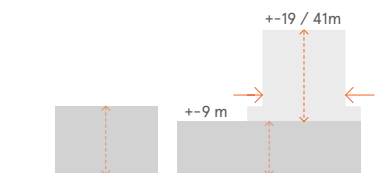
ROTO wordt opgebouwd uit kenmerkende bouwblokken die goed passen bij de schaal van Deventer. De bouwblokken bestaan uit een basislaag van subblokken rondom een semi - openbaar binnenhof. Deze basislaag varieert in hoogte tussen 3 en 5 bouwlagen. Als onderdeel van ieder bouwblok staat bovenop de basislaag een hoogteaccent. Het hoogteaccent heeft een basislaag en springt 3 meter terug uit de rooilijn middels een setback. De accenten variëren in hoogte om zo op ooghoogte een dynamisch beeld te creëren.



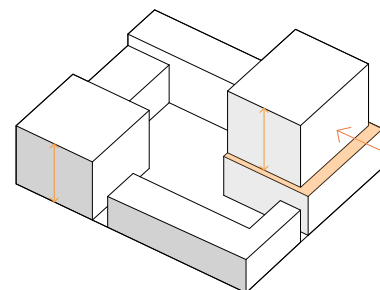
HOOGTEACCENTEN

De hoogteaccenten hebben een totale hoogte tussen de 19 en 41 meter. Ze zijn vooral gelegen aan de randen van het plangebied. Ze geven vorm aan de omliggende stadsstraten en geven ROTO haar stedelijke ambiance.

Uitzondering is een bebouwingsaccent op de noordelijke grens van het plangebied, waar een toren van circa 70 meter de stedelijke dynamiek van Roto markeert. Dit hoogteaccent heeft een ruimtelijke relatie met de beide torens in het havenkwartier, de Silo en de nog te bouwen toren aan de noordzijde van het Havenkwartier. Daarnaast communiceert de toren op de schaal van de stad met de Lebuinustoren, Leeuwenbrug en de nog te realiseren woontoren aan de Kop Handelskade.



Middenas



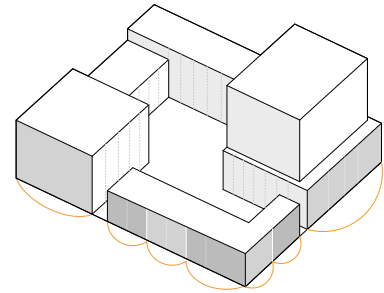
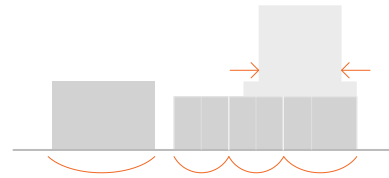
Buitenzijde Industrierweg en Groningerstraat

BOUWMASSA EN KORRELGROOTTE

De bouwmasa wordt begrensd door vaste setbacks en variatie in hoogte op blokniveau.

De binnenzijde van de blokken kent een kleine korrelgrootte passend bij de kleinschalige en collectieve uitstraling van de hoven.

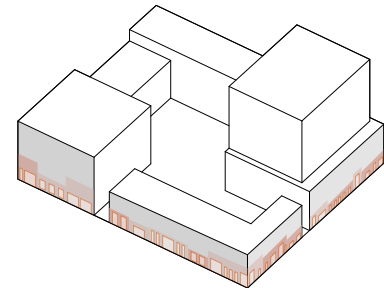
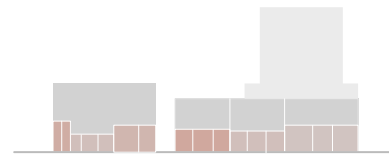
De buitenzijde van de blokken kent een grotere korrel, passend bij de omringende grotere schaal van de bebouwing. De uitstraling is hier robuuster.



LEVENDIGE PLINTEN

De plinten bestaan uit een grote diversiteit aan werkfuncties. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van ateliers aan huis, kleine maakindustrie, gemeenschappelijke werkplekken, horecafuncties en kleinschalige detailhandel. Ook zijn er woningen voorzien in de plint.

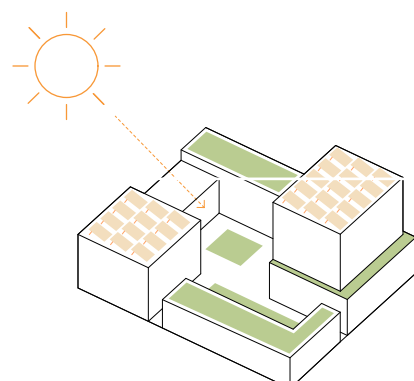
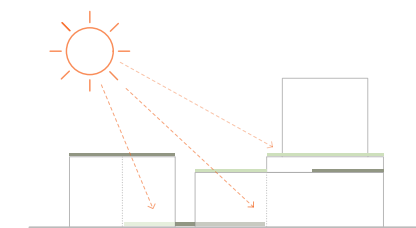
De plinten zijn transparant en hebben een herkenbare entree. De achterliggende functie is hiermee goed beleefbaar. De begane grond heeft extra verdiepingshoogte zodat de invulling flexibel blijft. Ook is er ruimte voor fietsparkeren.



BEZONNING EN DAGLICHT

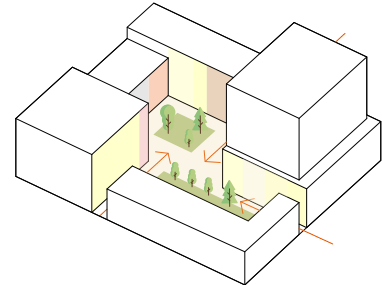
Door de opzet van de blokken met setbacks, worden hoven en straten gecreëerd waar zonlicht en daglicht goed toe kan treden. Dit zorgt er tevens voor dat het groen in ROTO goed kan groeien en er met zonnepanelen energie kan worden opgewekt. Daarnaast kan er ook juist gekozen worden om schaduw te creëren met de gebouwen op plekken voor koelte.

Setbacks zijn minimaal 3 meter en versterken het gevoel van menselijke maat en schaal vanaf ooghoogte.



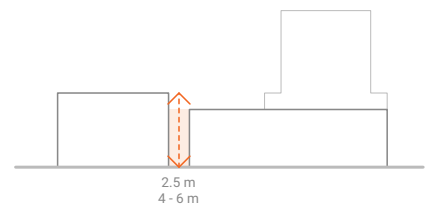
SEMI-OPENBARE HOVEN

De semi-openbaar toegankelijke hoven zijn licht en ruimtelijk. Deze opzet schept zo een contrast tussen de meer robuuste en industriële buitenzijde en de rustige binnenzijde. Er is veel groen met kleine privé stadstuinen en lage gebouwde mee ontworpen erfafscheidingen.

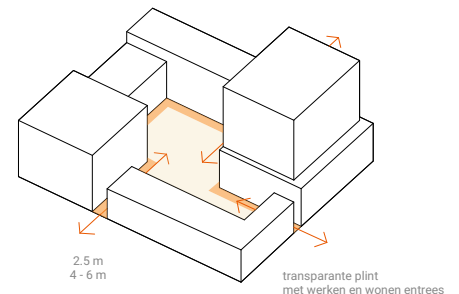


DOORWAADBAARHEID

Om het mogelijk te maken om door de openbare hoven te kunnen dwalen, heeft elk hof minstens twee toegangen in de vorm van stegen. Deze wisselen in breedte van 2,5 meter, 4 meter en 6 meter.



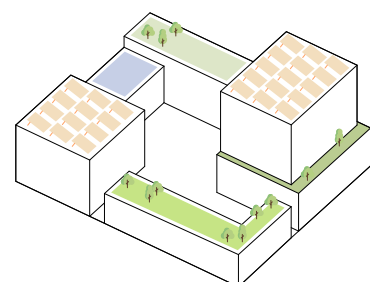
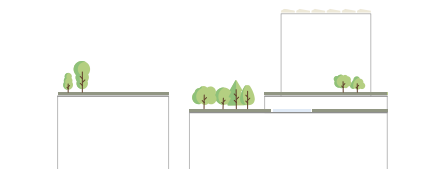
De stegen vormen de verbinding tussen de hoven en de straten en pleinen. De maatvoering is gebaseerd op stegen in de binnenstad van Deventer en zorgen zo voor stedelijke intimiteit in ROTO.



DAKLANDSCHAP

Het daklandschap heeft een overheersend groen karakter in het verlengde van de groene sfeer in de hoven en straten.

Het dak functioneert in ROTO als vijfde gevel. Ze worden hierbij functioneel ingericht als bijvoorbeeld verblijfsruimte, een moestuin, of voor het gebruik van zonnepanelen waar mogelijk in combinatie met een groendak voor extra energie opbrengst. Om dit voor elkaar te krijgen zullen installaties, waar mogelijk, in pandig opgelost moeten worden.







RESULTAAT: LEVENDIGE STADSWIJK

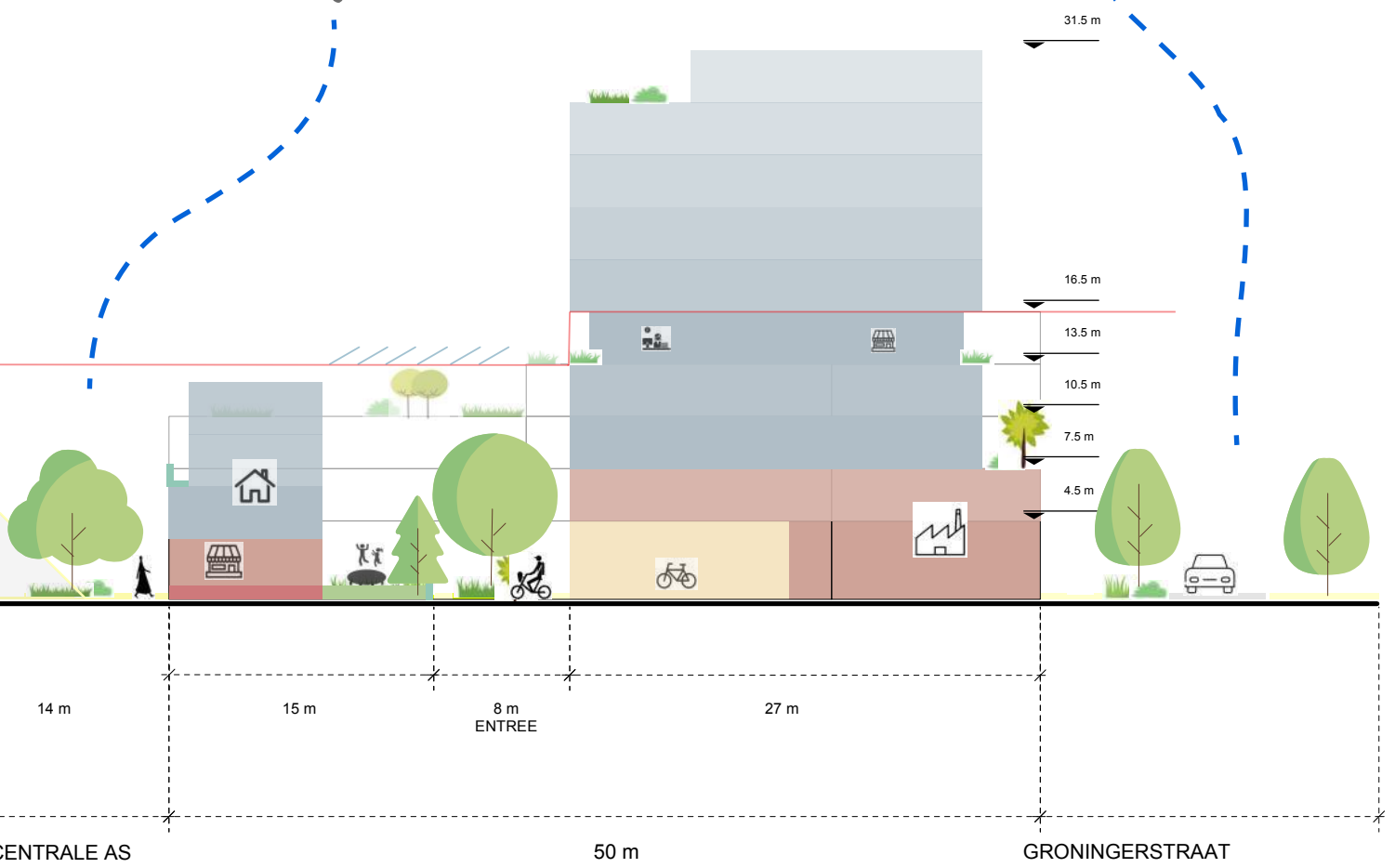
In de doorsnede is het grote palet aan schalen, gebruiksfuncties en type ruimtes zichtbaar. Het basis bouwblok bestaat uit 3 tot 5 lagen. De plint op de begane grond heeft altijd een basishoogte van 3,6m, maar op verschillende plekken zal deze hoger worden om een wisselend beeld te krijgen. Zowel de hoven als de openbare leefstraten en centrale as worden gekenmerkt door een integrale verweving van groen door de ruimtes heen.



CENTRALE AS



GRONINGERSTRAAT EN WATERPLEIN



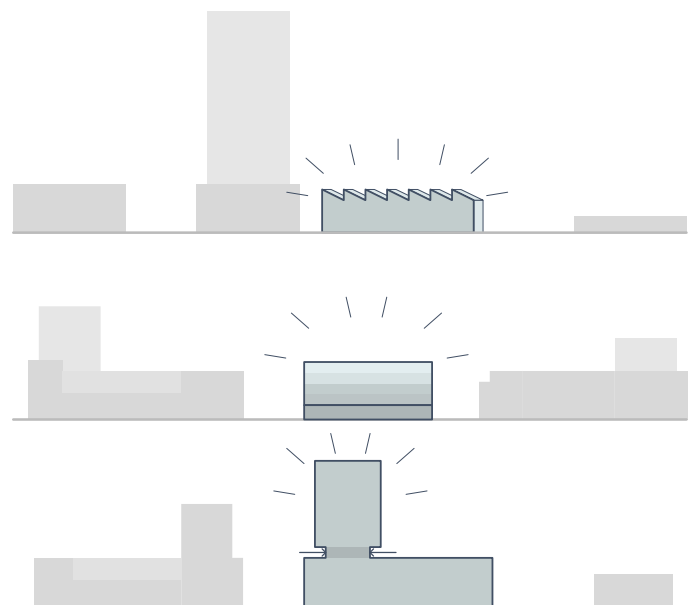


De drie Specials van ROTO

SPECIALS

De Specials zijn drie in vorm sterk afwijkende gebouwen. Ze hebben een rondom geactiveerde plint en de materialisatie wijkt af van de materialisatie van de bouwblokken.

Hier is ruimte voor bijzondere architectuur, programma en gebruik. Ze bevinden zich op cruciale plekken in het stedenbouwkundig plan. De plint heeft een horeca, werk- of cultureel programma.



De drie Specials van ROTO

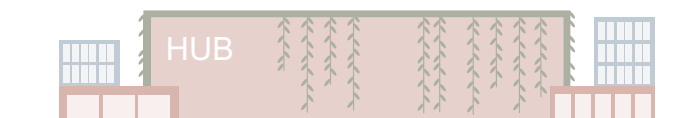


Locatie van de mobiliteitsHUBs in ROTO

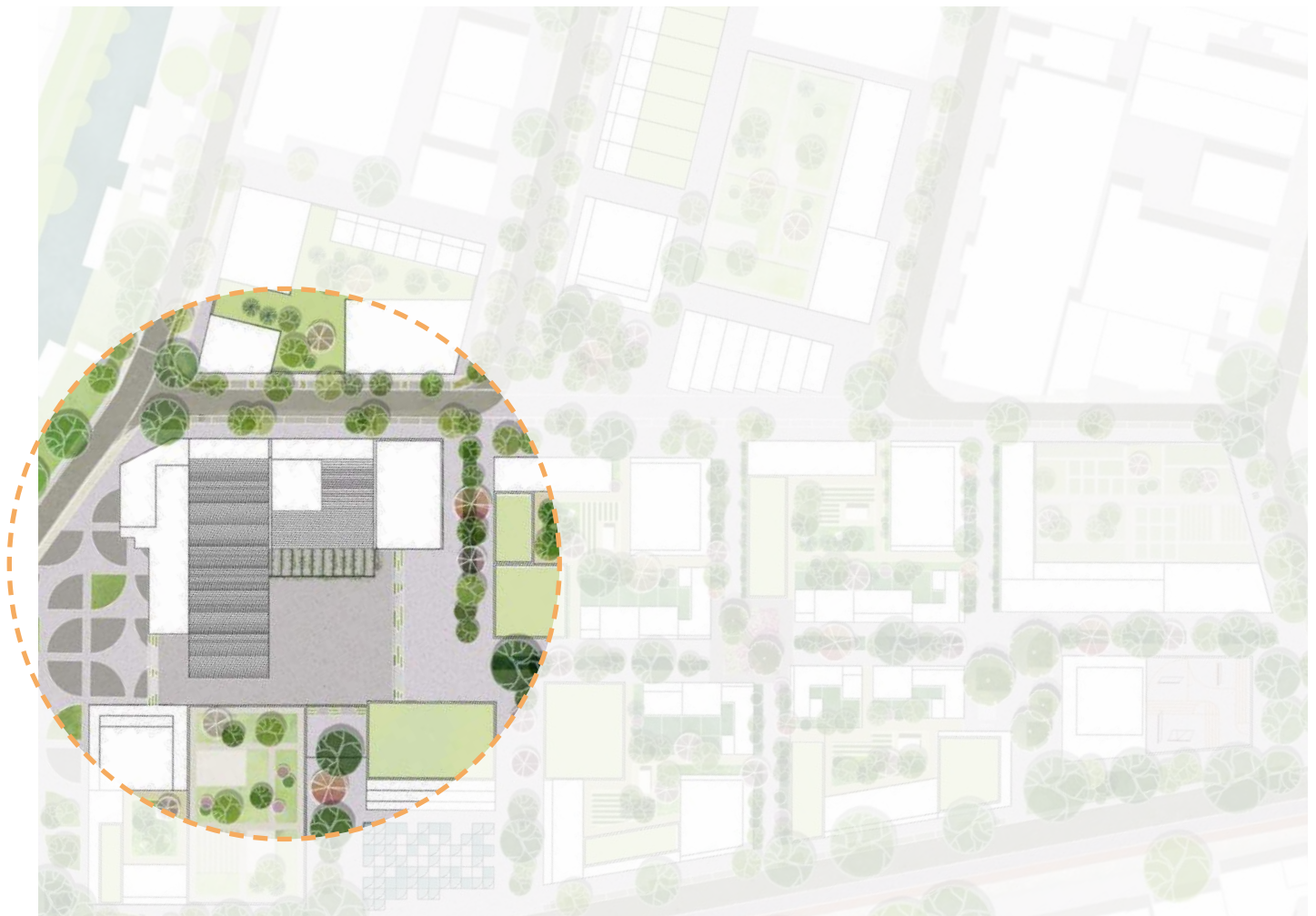
HUBS

De drie mobiliteitshubs in het stedenbouwkundig plan maken in architectuur en materialisering onderdeel uit van het bouwblok waartoe ze behoren. Ze bieden naast parkeerplaatsen voor auto's ook expliciet ruimte aan deelmobiliteit, fietsen, scooters en andere modaliteiten. Het zijn flexibele gebouwen in de tijd: ze zijn aanpasbaar of demontabel naar wonen of werken als de parkeervraag in de toekomst lager wordt.

Er zijn andere plintfuncties geprogrammeerd die onderdeel zijn van het werkprogramma. Ook is er een pakketverzamelplek aanwezig en komen op deze manier bezorgdiensten dus niet langer meer tot de voordeur.



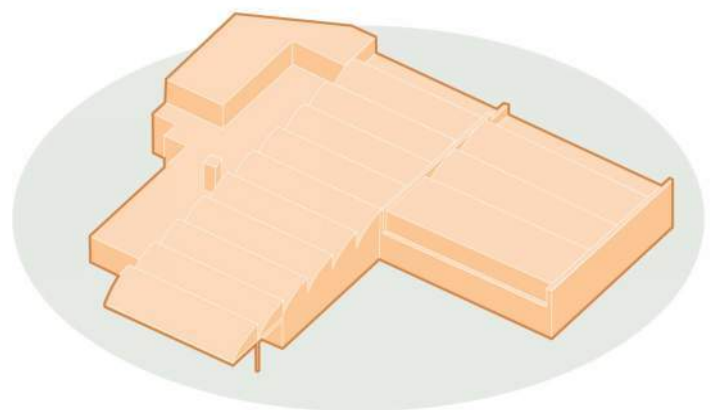
Principeschema van de mobiliteitsHUBs in ROTO



De oude drukkerij van Roto Smeets in het plangebied

ROTO SMEETS

het waardevolle industriële erfgoed van Roto Smeets zal middels een hoogwaardige renovatie terug worden gebracht naar de oorspronkelijke staat. Zo zal de schoorsteen aan de voorzijde weer terugkomen en wordt de extra kantoorverdieping aan de voorzijde (westzijde) gesloopt. De sprekende sheddaken komen zo weer volledige in het zicht en zal het bijzondere silhouet van Roto Smeets weer zichtbaar maken. De grote overspanningen geven de mogelijkheid om meerdere functies in de gebouwen onder te brengen. De ruimte leent zich voor een breed scala aan invullingen zoals; parkeren in de kelders en op de begane grond een vergader ruimte, culturele bestemming en/of collectieve werkruimtes zoals Spaces of Wework. Het is wenselijk functies te kiezen die vragen om grote open ruimtes om de beleving van de ruimtes zo optimaal mogelijk te maken. Het kan een trekker zijn voor mensen uit Deventer, de omgeving en toeristen van verder weg. Het erfgoed blijft zo toegankelijk en beleefbaar.



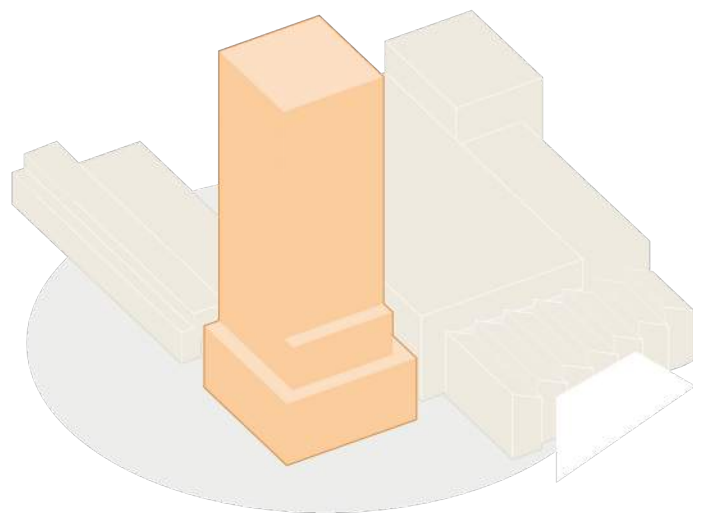
Het historisch waardevolle bouwdeel van Roto Smeets



Locatie van het hoogte-icoon in ROTO

HOOGTE-ICOON

Binnen ROTO is plek voor één hoogte-icoon. Dit icoon werkt op de schaal van de stad en is daarmee significant hoger dan de omringende bebouwing. De maximale hoogte bedraagt 70 meter. De toren bestaat uit meerdere schijven die geleidelijk opbouwen en bij elke stap slanker worden. Dit zorgt ervoor dat de eerste lagen goed aansluiten bij de bestaande beleving van ROTO op ooghoogteniveau, terwijl de hogere verdiepingen ROTO markeren in de stad Deventer. Tevens zorgen de hierdoor gecreëerde setbacks voor minder windhinder op straat en een meer geleidelijke ervaring op ooghoogte. De toren heeft een kroon met hoogwaardige architectuur die de toren zo tevens een nieuw icoon voor Deventer maakt.



Compositie van het hoogte-icoon in ROTO

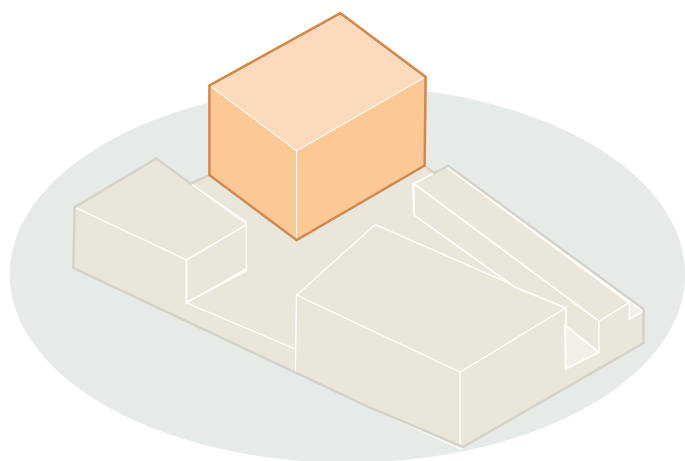


Locatie voor (C)PO in ROTO

(COLLECTIEF) PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Het bouwblok geschikt voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap ligt aan de Hunneperkade, met uitzicht op het Overijssels kanaal. Boven op een plint met een werkfunctie staat een toren van 7 bouwlagen. In dit volume is er ruimte voor (C)PO waarbij particulieren zelf de kans krijgen hun droomhuis te creëren.

Een (C)PO project kan op verschillende manieren vorm krijgen. Eén van de manieren kan zijn dat er vanaf het eerste moment een groep particulieren samen met een ontwikkelaar en architect aan de slag gaan met het gebouw. Het gebouw kan ingedeeld worden in appartementen met verschillende vormen en verschillende groottes, die zich om de gemeenschappelijke trappen en liften heen vormen. De schachten in de units zullen vastliggen, maar voor de rest kunnen de particulieren zelf hun appartement



Bouwblok voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

indelen met o.a. vloeren, vide(s), binnenwanden, trappen, badkamers en keukens. De groep particulieren zal samen met de architect werken aan een gevel die ervoor zorgt dat het gebouw als één geheel overkomt en past binnen ROTO.

Doordat de units los gehouden zijn van de constructie en de gevel is het geheel toekomstbestendig. Mocht er in de toekomst een unit leeg komen te staan dan kunnen de burens deze mogelijk aan hun appartement toevoegen, of nieuwe bewoners kunnen de unit zo aanpassen dat deze aan hun wensen voldoet.

De bewoners kunnen zelf bepalen hoe groot de appartementen worden en vervolgens zelf de afbouw van hun woning verzorgen waardoor de kosten voor een woning gedrukt kunnen worden passend bij het budget van de bewoners. Dit zorgt er o.a. voor de het (C)PO een betaalbaar product wordt. (C)PO in gestapelde vorm biedt op deze manier niet alleen ruimte voor appartementen voor starters, maar ook voor vernieuwende typologieën zoals gestapelde woningen voor gezinnen. In hoofdstuk 5 worden een aantal

voorbeelden, van gestapelde woningen voor gezinnen, benoemd.

(C)PO in een gestapelde versie is niet nieuw, Marc Koehler Architects en OpenBuilding.co hebben het concept Superlofts ontwikkeld en daarmee al vijf gebouwen opgeleverd en nog eens drie gebouwen zijn er in ontwikkeling in o.a. Amsterdam, Delft, Groningen, Almere en Hoorn. Eén van de gebouwen is Superlofts Groningen, hier zijn maar liefst 48 droomhuizen gerealiseerd in twee gebouwdelen, een lager deel bestaande uit 5 bouwlagen en een hoger deel bestaande uit 8 bouwlagen. De gebouwen zijn opgesplitst in units van verschillende formaten en verschillende hoogtes die de bewoners zelf konden indelen. De huizen delen samen een dakterras, gastenkamer en warmte pomp. Door het samen ontwikkelen en het delen van deze functies is er een hechte groep bewoners ontstaan die naar elkaar omkijken en rekening houden met elkaar.

De (C)PO woningen in ROTO worden onder begeleiding van een professionele partij voor een nog te vormen collectief ontwikkeld.



Superlofts Groningen



Indelingen van units in Superlofts Groningen

4.5 GASTVRIJE OPENBARE RUIMTE

CONCEPT

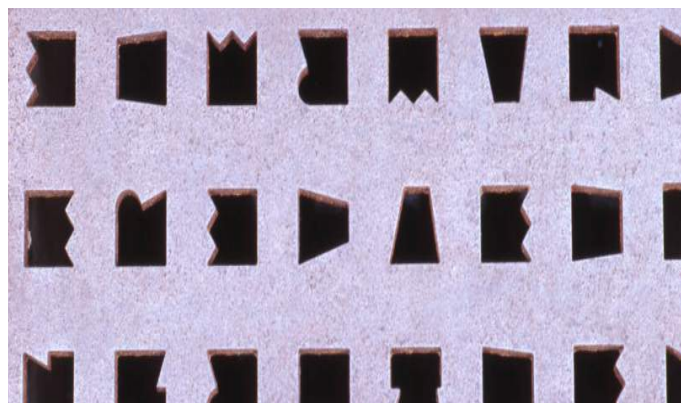
Het concept voor de openbare ruimte van ROTO is gebaseerd op vier pijlers. Ten eerste de beleving van de historie. Alle openbare ruimte krijgt een industriële uitstraling. Subtiele verwijzingen naar het Roto-Smeets erfgoed komen terug in gebruikte materialen, details of straatmeubilair. Dit zal in overleg met de beheergroep gebeuren.

Ten tweede het concept van de stedelijke oase. Het bestaande terrein van Roto Smeets heeft in de huidige situatie nauwelijks groen. Het gebruik van alle zeven lagen (samen of afzonderlijk) van het voedselbos zal dit stenige gebied veranderen in een vruchtbare en biodiverse buurt.

Ten derde het hergebruik van materialen. Hergebruik van materialen en de inzet van groen draagt bij aan het behalen van duurzaamheidsdoelen. De nieuwe wijk wordt natuurvriendelijk met een grote diversiteit aan beplanting die waardevol is voor mens en dier. De aanwezigheid van groen en doordacht waterbeheer maakt deze wijk weerbaar voor klimaatverandering.

Tot slot het streven naar een levendige openbare ruimte. De openbare ruimte wordt georganiseerd door het netwerk van verschoven korte straten onderbroken door speciale pleinen. In deze gebieden komt de essentie van de openbare ruimte van ROTO naar voren. Het zijn publieke hotspots van de bruisende buurt.

Door het toevoegen van waarden als klimaatadaptatie, natuurinclusief en verbetering van de biodiversiteit wordt de transformatie toekomstbestendig.



Industriële sfeer



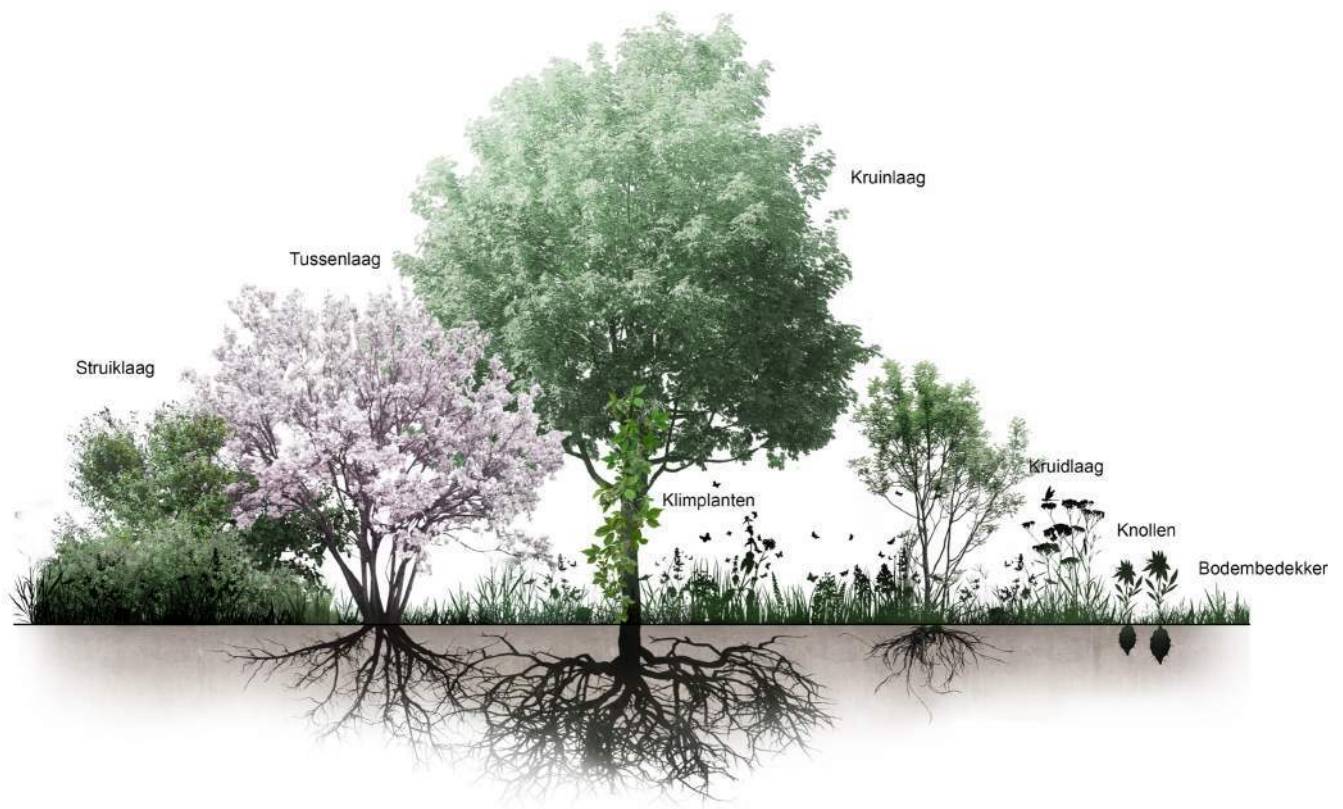
Stedelijk voedselbos



Duurzaamheid



Karakteristieke pleinen



Principetekening stedelijk voedselbos

STEDELIJK VOEDSELBOS

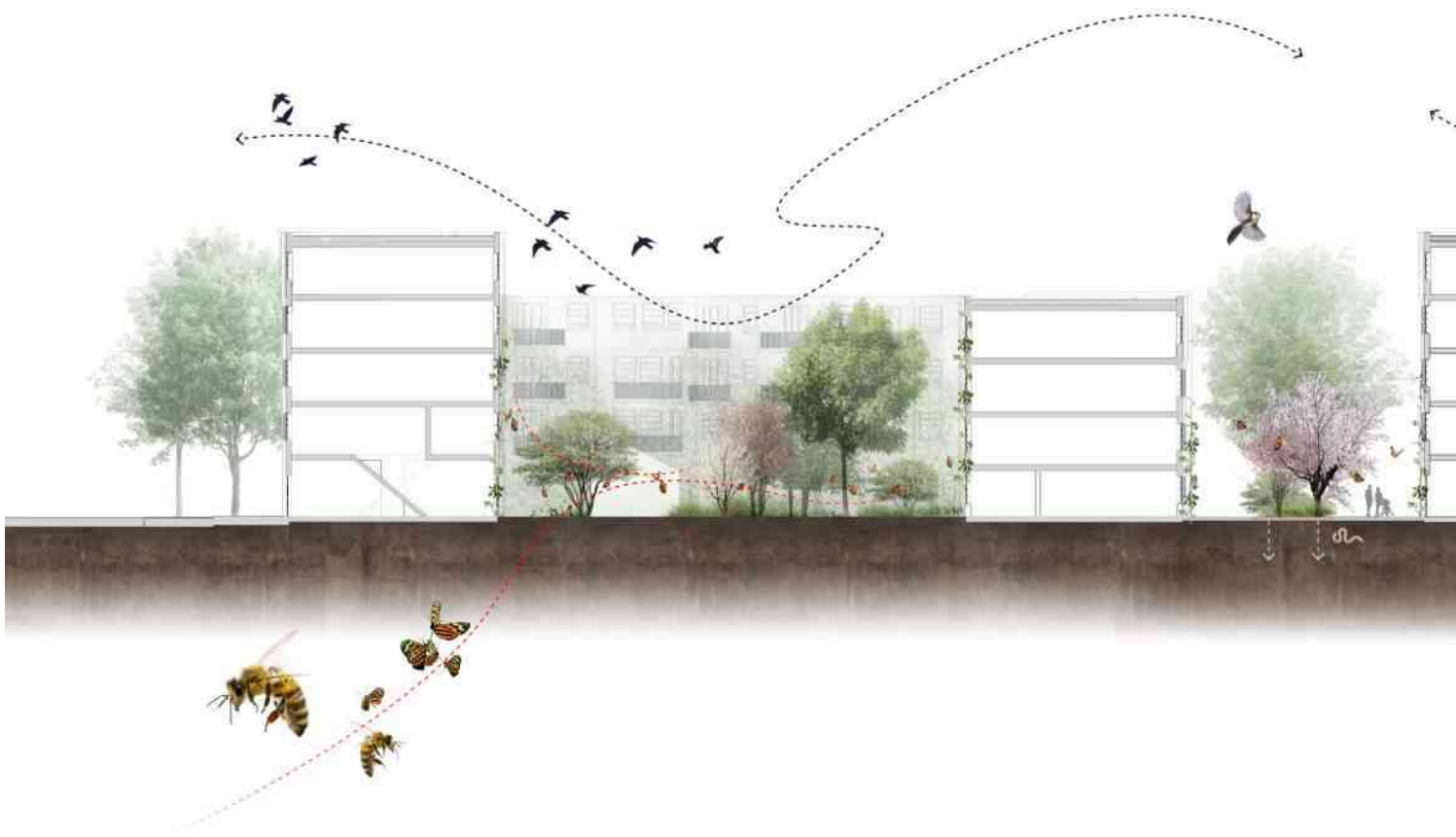
Een voedselbos is een door mensen ontworpen productief ecosysteem naar het voorbeeld van een natuurlijk bos, met een hoge diversiteit aan meerjarige en houtige soorten, waarvan delen (vruchten, zaden, bladeren, stengels, wortels) voor de mens of dier als voedsel dienen, met aanwezigheid van zeven te onderscheiden lagen; een kruinlaag van hoge bomen en een laag van lage bomen, struiken, kruiden, bodembedekkers, ondergrondse gewassen en een laag van klimplanten. Een voedselbos heeft zoveel mogelijk waarde voor dier en mens, vandaar dat er gezocht is naar, waar mogelijk, beplanting die eetbaar is. Door de 7 lagen toe te passen krijg je een gelaagde rijke beplanting.

De openbare ruimte wordt ingericht als stedelijk voedselbos, pleinen krijgen een invulling met een van de zeven lagen. In de straten worden verschillende lagen toegepast. Zo ontstaat een ware stadsoase. Groen in hoven is collectief waarbij gedacht kan worden aan moestuinen en pluktuinen.

INDUSTRIËLE SFEER

Hergebruik van materialen zoals stelconplaten gecombineerd met nieuwe duurzame materialen ademt een industriële sfeer. De uitstraling van meubilair is stoer en kan tegen een stootje, staal is daarbij een materiaal dat terugkomt in detaillering en meubilair.

Verlichting is zoveel mogelijk hangend en verwijst tevens naar het industriële verleden waarbij zo min mogelijk obstakels op het maaiveld staan.

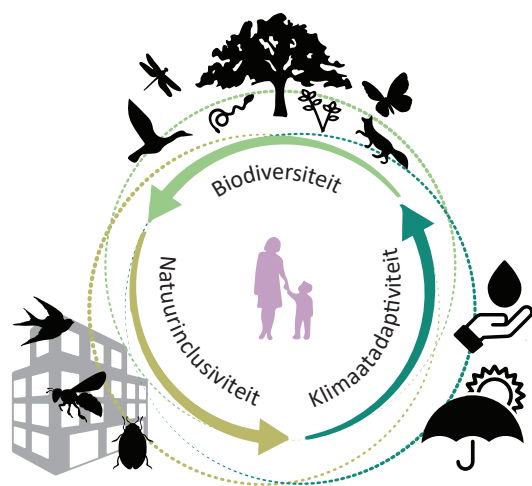


KLIMAATROBUUSTE OPENBARE RUIMTE

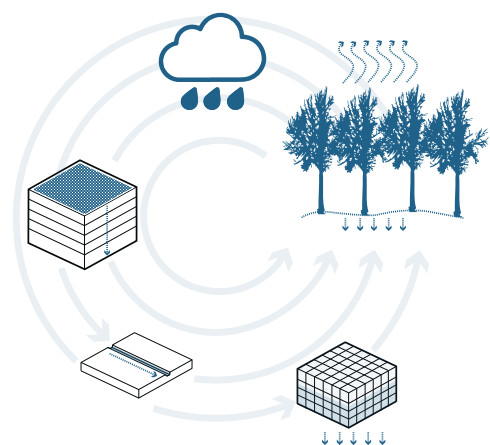
Geselecteerde planten voor ROTO zijn nuttig voor mens, dier en klimaat. Ze produceren voedsel, bieden schuilplaatsen, vertragen de afvoer van regenwater, zuiveren de lucht en voorkomen hittestress. Ze zijn bestand tegen het toekomstige klimaat met droogte, hitte en hevige buien.

Natuurinclusiviteit is in de nieuwe wijk van grote betekenis. Het terrein en de gebouwen worden zo ingericht dat ze bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Dat is bevorderlijk voor de kwaliteit van de leefomgeving.

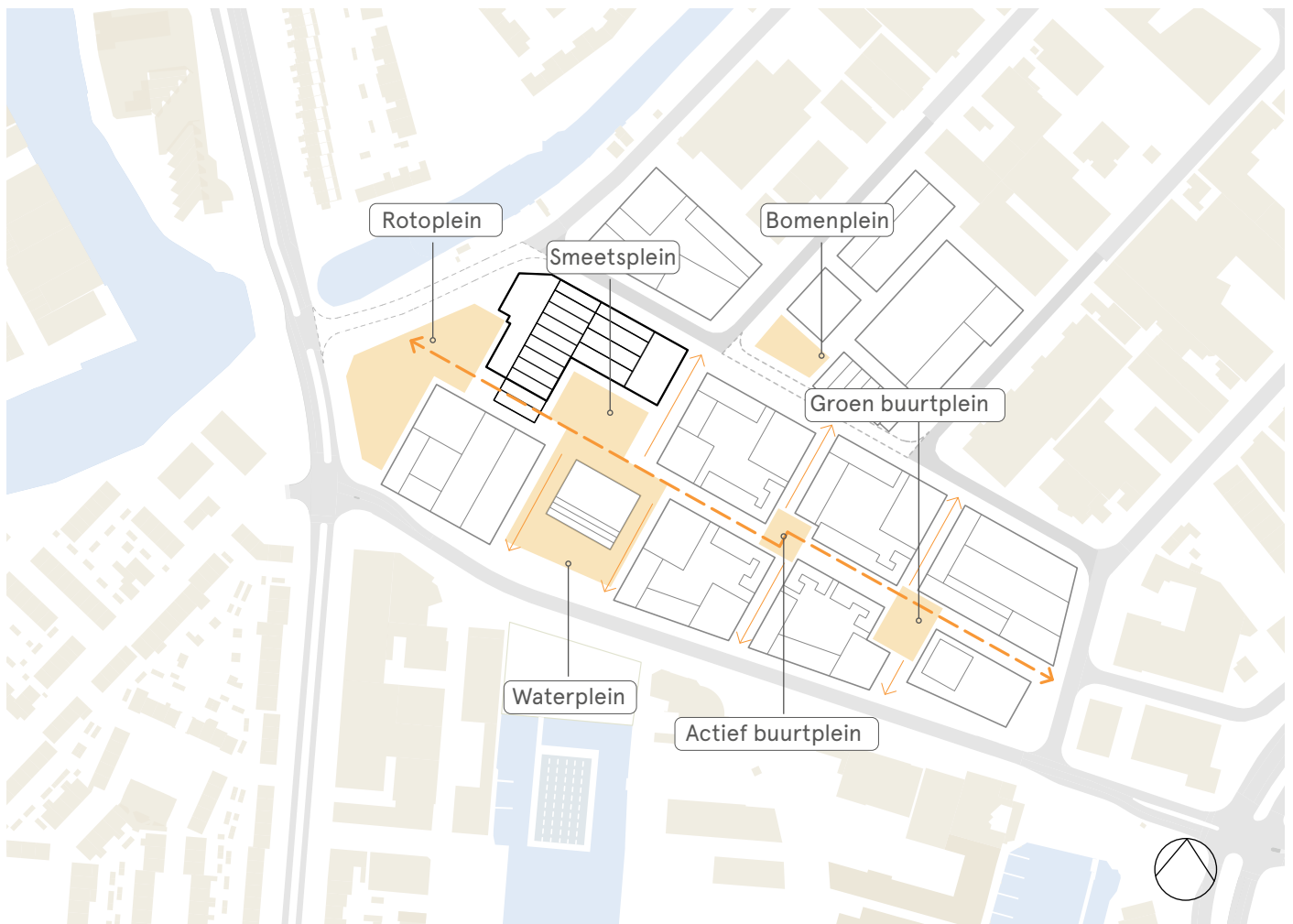
Regenwater kan in het groen infiltreren en wordt op verharding zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar plekken waar het geborgen kan worden.



Groene bijdrage



Watersysteem



De pleinen van ROTO

HOOFDSTRUCTUUR PLEINEN

Er worden pleinen voorgesteld die ieder een eigen karakter krijgen, mede afhankelijk van de maat, het gebruik, het programma dat aan de pleinen ligt en de situering binnen ROTO.

Voor de openbare ruimte geldt in het algemeen dat de nadere (technische) uitwerking in nauwe samenwerking met de gemeente plaats zal vinden.

Voor alle ontwerptekeningen in dit hoofdstuk geldt dat dit een mogelijke uitwerking is van dit deel van de openbare ruimte.

Rotoplein

Het Rotoplein gelegen voor het bestaande gebouw en aan de Mr. H.F. de Boerlaan en Hunneperkade vormt een nieuwe entree voor de wijk. Het plein krijgt een groene uitstraling door toevoeging van grasvlakken, behoud van de bestaande bomen en mogelijk toevoeging van extra inheemse bomen die aantrekkelijke zijn voor verschillende diersoorten. Deze bomen leveren tevens schaduwplekken en verminderen hittestress. Het maaiveld zal gebruikt kunnen worden voor evenementen. De meer verharde delen liggen nabij de entree van het gebouw en de verbinding naar het Smeetsplein. Het zicht op het Roto gebouw is van belang daarom zal dit plein een open karakter krijgen, zodanig dat zichtlijnen mogelijk blijven. Tijdens evenementen is het mogelijk om plekken te creëren met bijvoorbeeld schaduwdoeken om zo koele plekken te maken.

Uitgangspunten:

- flexibiliteit in gebruik
- verharde- en grasvlakken
- behoudt van bomen en toevoegen van bomen
- voorkomen hittestress
- zicht op erfgoed vrijhouden

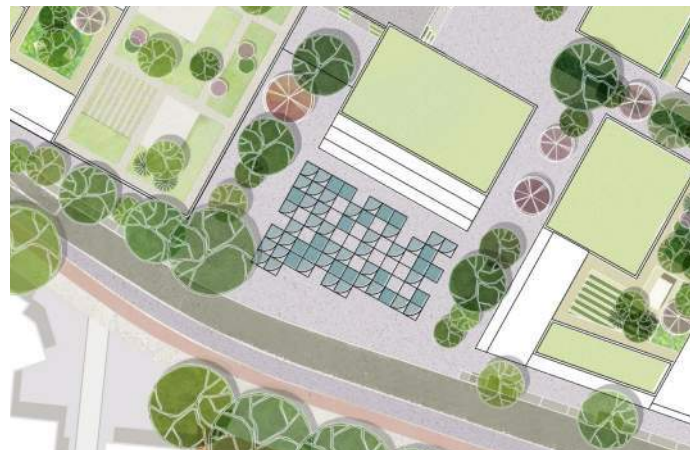


Waterplein

Aan de Industrieweg wordt een waterplein voorgesteld dat direct aansluit op de openbare ruimte van de Eerste Havenarm. Op dit plein kan regenwater worden verzameld. Het waterplein kan speelaanleiding geven voor kinderen, maar kan tevens een prachtige verblijfsplek zijn voor bewoners of werkenden. Het water geeft verkoeling en in de randen van het plein worden bomen voorgesteld zodat schaduwplekken ontstaan. Onderzocht dient te worden wat er met regenwater mogelijk is i.v.m. hoge eisen die aan het water gesteld worden.

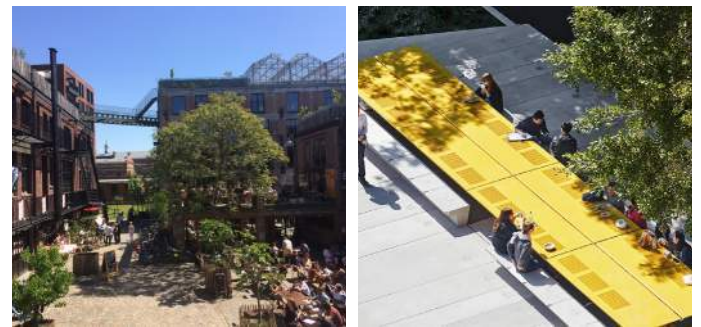
Uitgangspunten:

- thema water
- waterberging
- groene randen van het plein als doorzetting van straten
- speelaanleiding
- zichtbaar waterelement



Smeetsplein

In het gebied ligt het Smeetsplein, een verhoogd plein boven de parkeergarage waar samenkomen centraal staat als buitenruimte van het Roto Smeets gebouw. Op dit plein is weinig ruimte voor groen om te wortelen. Hier kan een constructie opgebouwd worden waar klimplanten over kunnen groeien. De constructie verwijst naar het industriële karakter van ROTO, onderzocht kan worden of een bestaande constructie uit de Roto Smeets gebouwen hiervoor hergebruikt kan worden. De klimplanten kunnen een relatie hebben met het voedselthema, te denken valt aan hopplanten of druivenranken. Onder de constructie kunnen bijvoorbeeld lange tafels staan waar men kan aanschuiven. De toegangen naar het verhoogdeplein vanuit de centrales as bestaan uit groene zittreden, zodat dit aantrekkelijke verblijfsplekken worden. Het plein is aan de oostzijde ook toegankelijk voor mindervaliden, in de groene zittreden is hier een hellingbaan opgenomen.



Uitgangspunten:

- pleinruimte met verblijfsplekken en terras
- industrieel pergola object met klimplanten
- toegankelijk voor mindervaliden
- groene zittreden aan de randen

Bomenplein

Het bomenplein grenst aan de Groningenstraat, hier staat een collectie van klimaatbomen. Klimaatbomen zijn bomen die goed bestand zijn tegen natte en droge perioden waardoor ze goed passen bij het veranderende klimaat. Daarnaast filteren deze bomen ook de lucht. Voorbeelden hiervan zijn bepaalde soorten van Acers, Magnolia, Gleditsia, Alnus, en Quercus.

Uitgangspunten:

- bomenplein
- biodiversiteit
- verschillende klimaatbomen
- deels verhard, deels onverhard ten behoeve van waterinfiltratie

In het plangebied liggen nog een tweetal buurtpleinen; een plein waar spelaanleiding het thema vormt en een plein waar verblijven tussen sierbeplanting zoals vaste planten centraal staat.

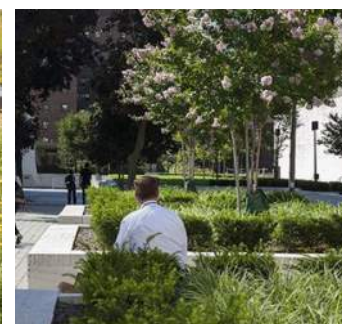


Groen buurtplein

Op dit groene buurtplein kan men verpozen tussen sierbeplanting van vaste planten. Een rustige groene oase in de stad.

Uitgangspunten:

- groene uitstraling door bomen en vaste planten
- verblijfsplek in het groen
- biodiversiteit



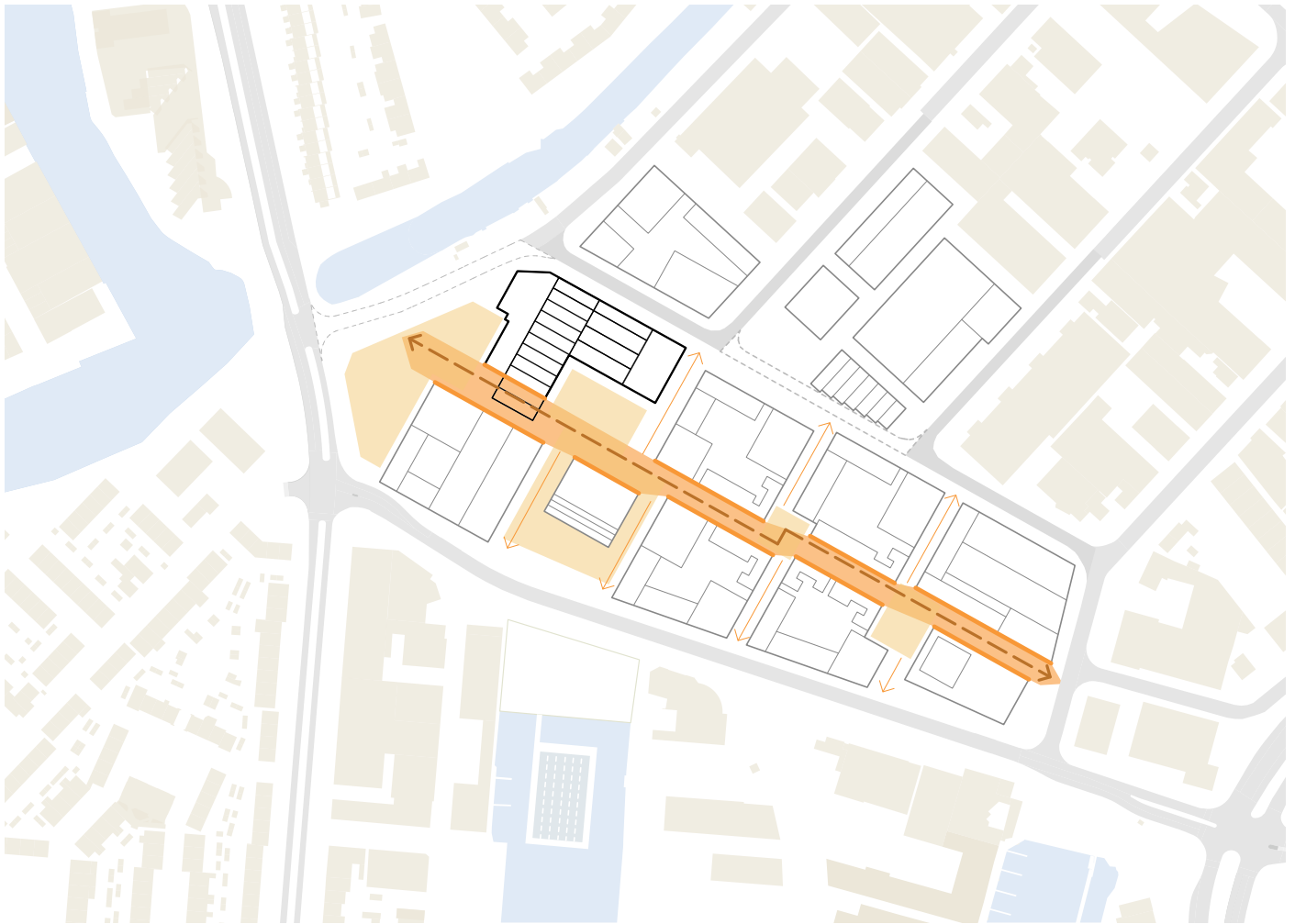
Actief buurtplein

Op dit buurtplein vormt spelaanleiding het thema, te denken valt aan een klimboom voor kinderen maar ook een schaakspel voor ouderen.

Uitgangspunten:

- groene uitstraling door bomen
- rustige activiteiten voor jong en oud
- verblijfsplek





Centrale as van ROTO

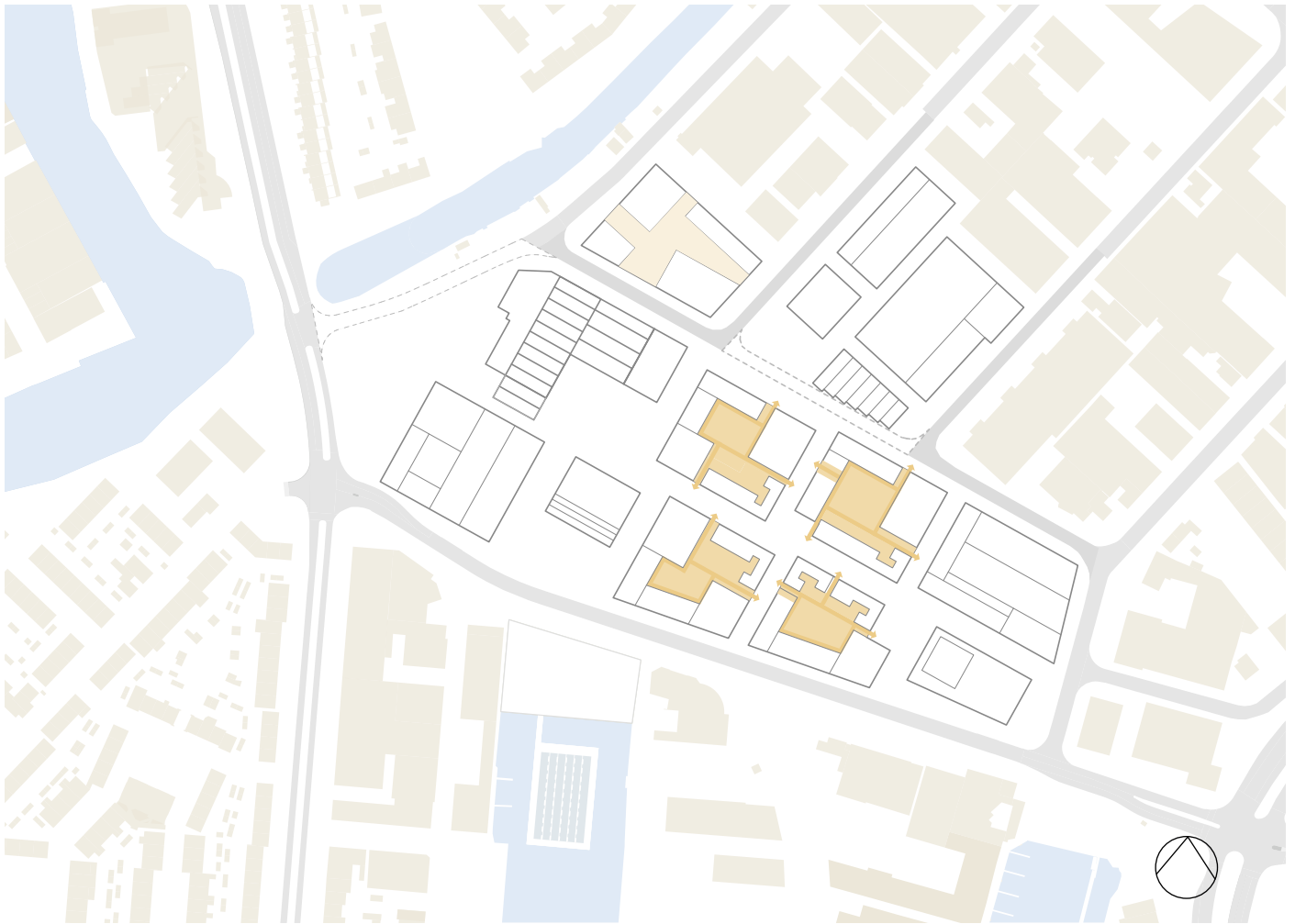
CENTRALE AS

De centrale as loopt vanaf het monumentale deel van Roto-Smeets via de bouwblokken naar de oostelijke zijde van ROTO. De as verbindt zo de verschillende pleinen aan elkaar en is de centrale ontmoetingsplek voor de omringende woningen. De centrale as zelf heeft een maat van 14 meter en wordt begeleid door grondgebonden stadswoningen met werkfuncties in de plint.



In Bijlage I is te zien hoe de ondergrondse kabels en leidingen in dit profiel passen en hoe deze t.o.v. elkaar gesitueerd moeten worden. De NEN 7171 Ordening van ondergrondse is hiervoor als basis gebruikt.

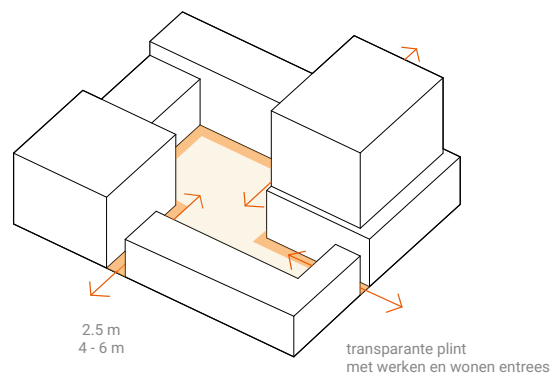
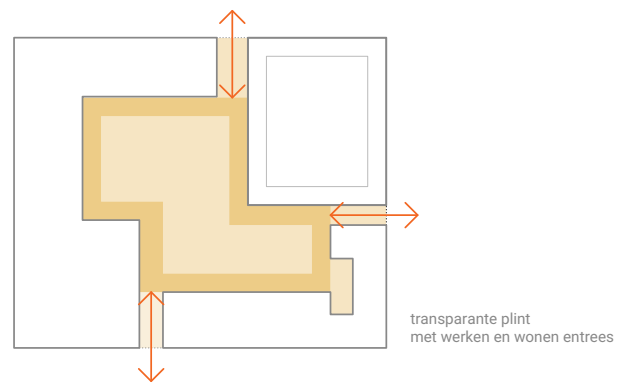




Hoven in ROTO

HOVEN

De hoven in de bouwblokken zijn semi openbaar. Ze zijn toegankelijk door minimaal 2 toegangen. Het zijn plekken waar bewoners een moestuin kunnen hebben met een kas, waar het buurtfeest georganiseerd wordt of waar speelplekken voor kinderen gerealiseerd worden. De verharding in de binnenhoven wijkt af van de openbare ruimte waardoor je als bezoeker merkt dat je in een ander gebied begeeft.











Stegen in ROTO

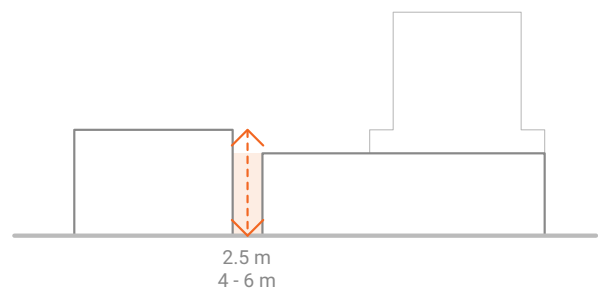
STEGEN

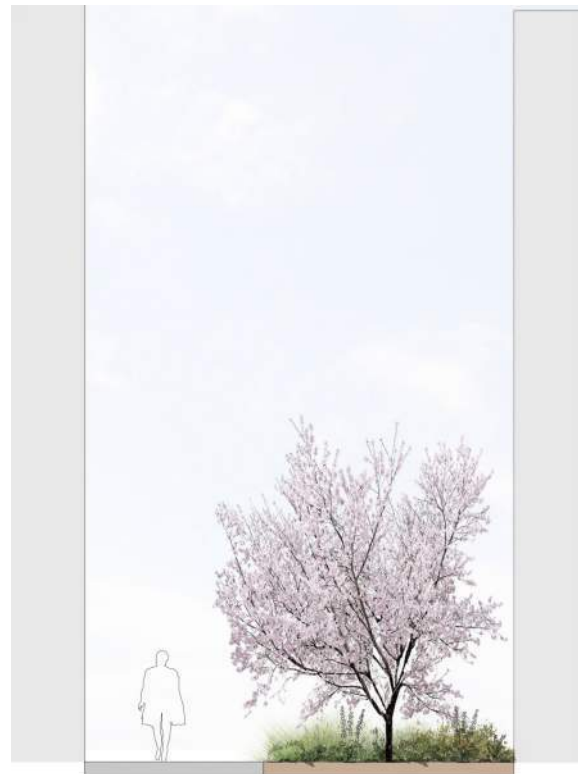
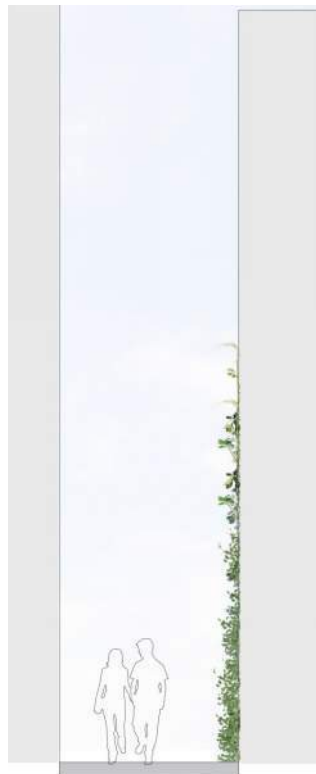
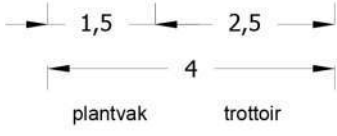
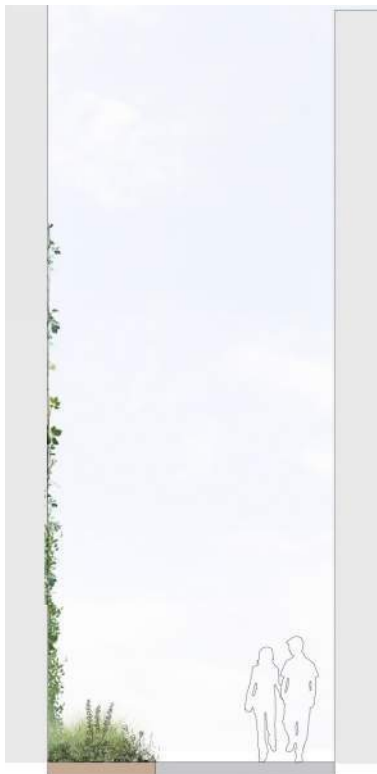
De entrees en stegen vormen de connectie en overgang tussen de openbare- en private gebieden. Omdat de hoven een semi-openbaar karakter krijgen met entrees aan de hofzijde, is het van belang de stegen zo vorm te geven dat deze uitnodigend zijn. De stegen zijn daarbij open, zonder bovenliggende bebouwing. Het zijn dus geen poorten.

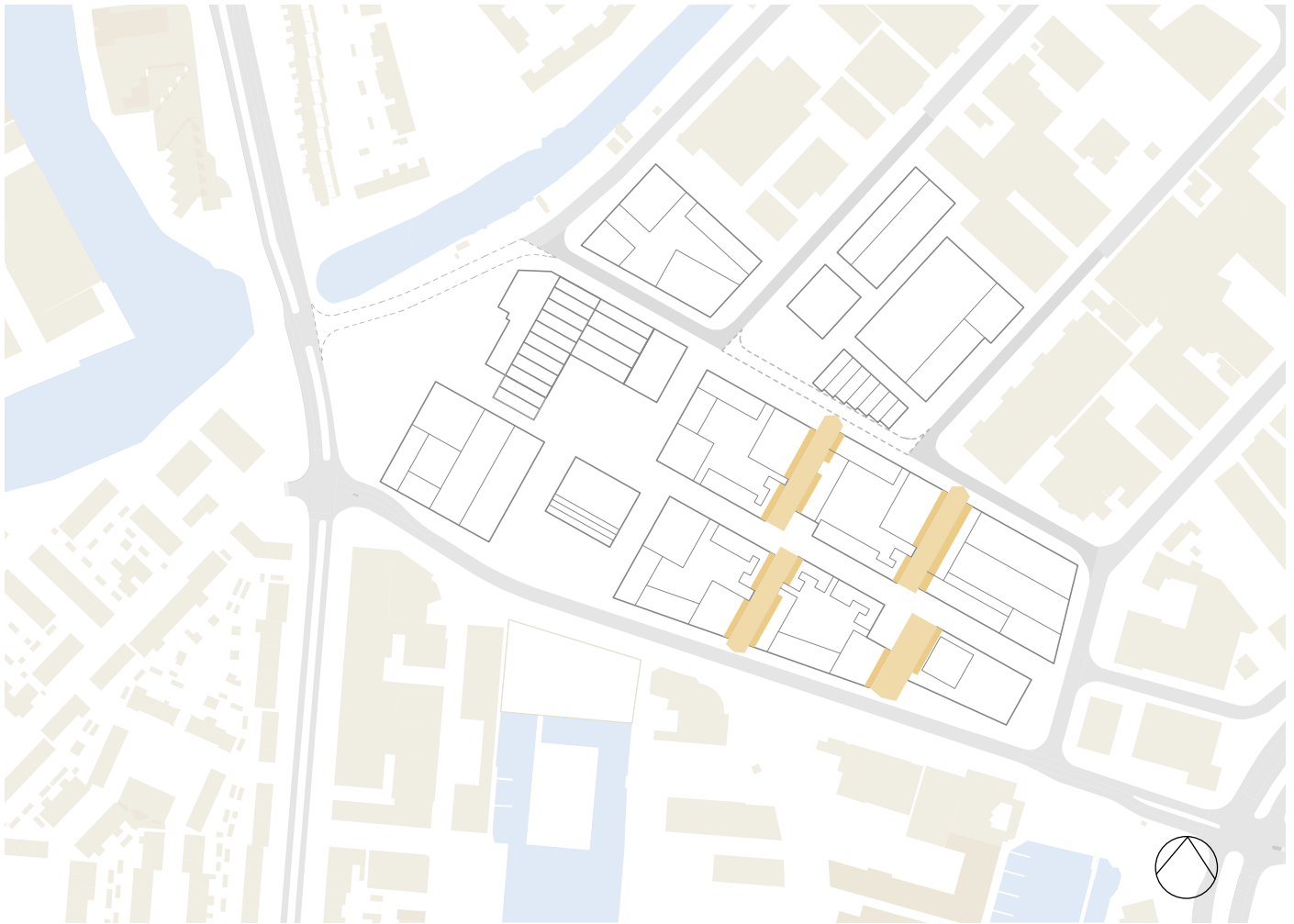
De stegen variëren in formaat. Ze zijn 2,5 meter, 4 meter of 6 meter breed. De stegen van 4 meter breed hebben een symmetrisch of asymmetrisch profiel maar altijd met groene gevels door middel van klimplanten. Zo vormen ze een aangename entree naar de binnenhoven.

Ook de steeg van 2,5 meter heeft een groene gevel aan één zijde. Het profiel zelf is geheel verhard.

De blokken hebben altijd verschillende stegen, en in iedergeval één brede steeg die ook bij calamiteiten toegankelijk is







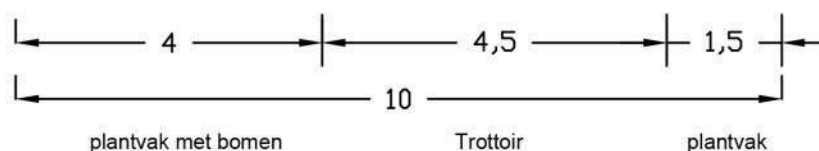
Leefstraten in ROTO

LEEFSTRATEN

De leefstraten hebben een profiel met een groenstrook aan weerszijden tegen de gevels en verharde zones in het midden van het profiel. Groen is natuurlijk gepland met een rijkdom aan soorten; bomen, struiken, bodembedekkers. In de groenstroken zijn alle zeven lagen voedselbos zichtbaar.

Het groen kan variëren per plek, sommige plekken zijn open of juist dicht beplant. Zo ontstaan diverse plekken. De profielen wisselen per straat, entreepaden worden zoveel mogelijk gecombineerd om het groen optimaal tot zijn recht te laten komen.

Indien de groenstrook 1,5 meter breed is kan deze ook worden gebruikt door bewoners als encroachmentzone. Uitstalling van bankjes en potten zijn dan mogelijk. Dit versterkt de levendigheid in de leefstraat. In de bredere groenzones is het niet mogelijk privé ruimtes te maken.



In Bijlage I is te zien hoe de ondergrondse kabels en leidingen in dit profiel passen en hoe deze t.o.v. elkaar gesitueerd moeten worden. De NEN 7171 Ordening van ondergrondse is hiervoor als basis gebruikt.





Verbindingsstraten in ROTO

In Bijlage I is te zien hoe de ondergrondse kabels en leidingen in dit profiel passen en hoe deze t.o.v. elkaar gesitueerd moeten worden. De NEN 7171 Ordening van ondergrondse is hiervoor als basis gebruikt.

VERBINDINGSSTRATEN

De verbindingsstraten zijn de straten tussen het plangebied van ROTO en het begin van Bergweide 3. Deze ruimtes vormen de overgang van het voornamelijk woongebied met een deel werken in ROTO, naar het voornamelijk werkgebied met in de toekomst mogelijk een deel wonen in Bergweide 3.

De verbindingsstraten hebben een robuuster karakter dan de straten binnen ROTO. Werken is hier nadrukkelijker aanwezig dan wonen en dat uit zich in de sfeer, materialisatie en gebruik van de ruimte. Wel zijn de verbindingsstraten autoluw om zoveel mogelijk ruimte te geven aan de gebruiksfunctie in tegenstelling tot de gebruikelijke verkeersfunctie van een straat.



Asterweg Amsterdam als voorbeeld van verbindingsstraat

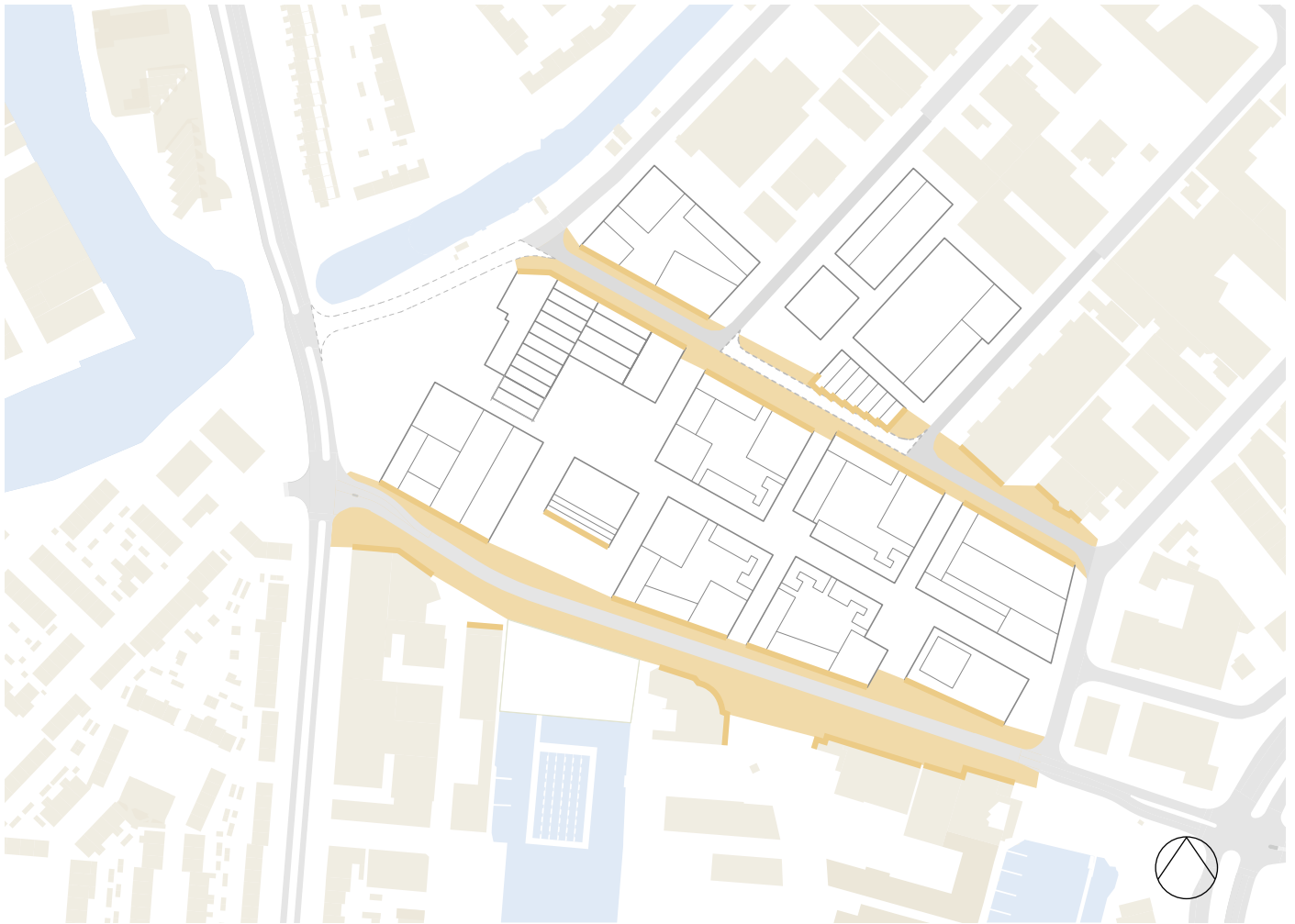


Verbindingsstraten in de masterplankaart van ROTO



Impressies ROTO





Industrieweg en Groningerstraat in ROTO

In Bijlage I is te zien hoe de ondergrondse kabels en leidingen in dit profiel passen en hoe deze t.o.v. elkaar gesitueerd moeten worden. De NEN 7171 Ordening van ondergrondse is hiervoor als basis gebruikt.

INDUSTRIEWEG EN GRONINGERSTRAAT

De Industrieweg en Groningerstraat krijgen met de ontwikkeling van ROTO een ander gezicht. De Groningerstraat wordt een levendige straat met werk- en woonprogramma. De bouwblokken met afwisselende hoogteaccenten zorgen voor een dynamisch beeld vanuit ooghoogte. Er wordt een shared-space toegevoegd om de verbinding voor langzaam verkeer met Bergweide

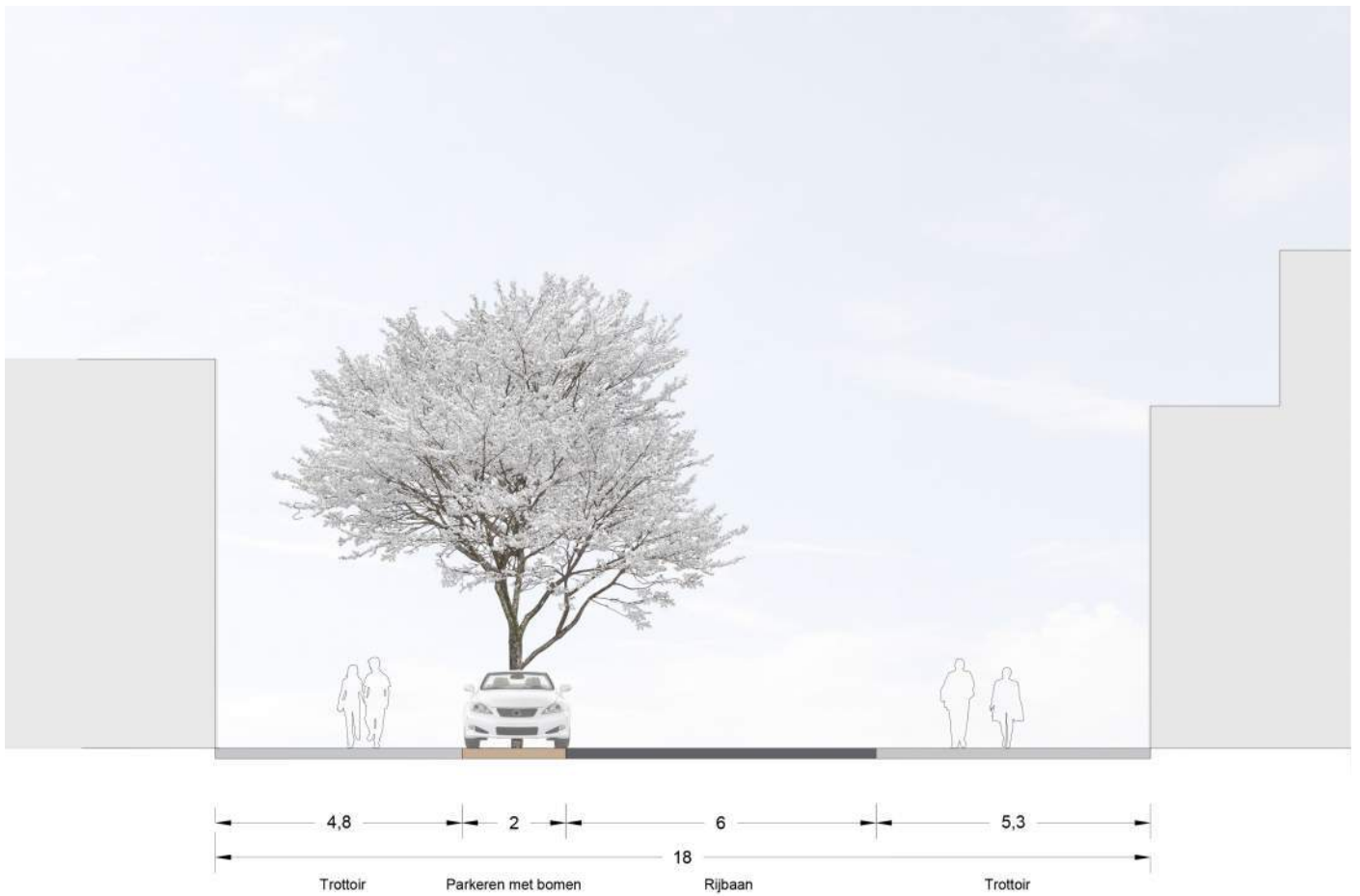
te versterken. Belangrijk hierin is de overgang naar dit werkgebied. De Industrieweg transformeert tot volwaardige stadsstraat. Hier wordt het visitekaartje van ROTO afgegeven wat zich uit in aantrekkelijke plinten, doorkijkjes naar de pleinen en een heldere groenstructuur.



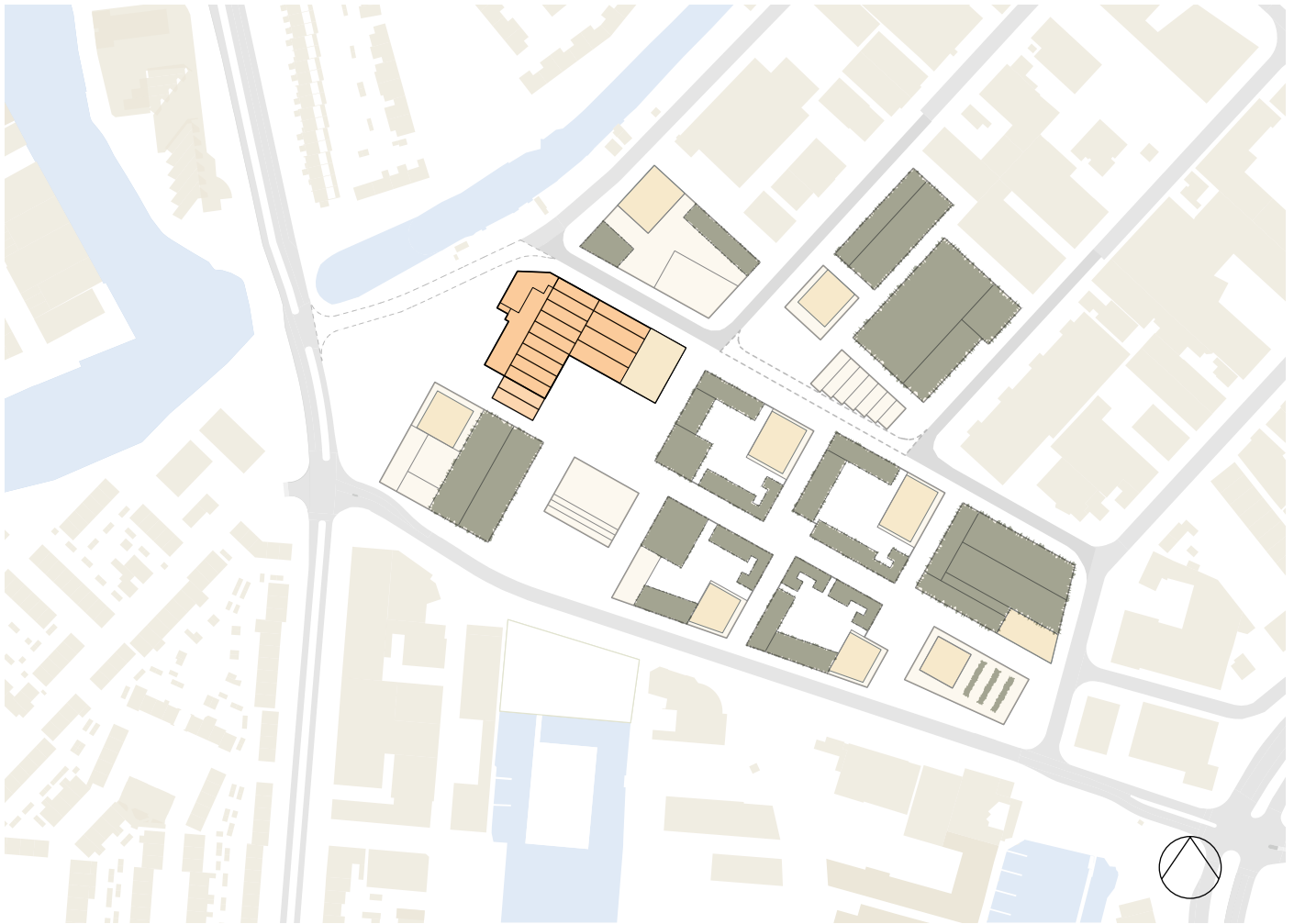
Industrieweg en Groningerstraat in de masterplankaart van ROTO



Profiel Industrieweg



Profiel Groningerstraat



Groene daken in ROTO

DAKLANDSCHAP

Het daklandschap wordt ontworpen als vijfde gevel, ze voegen kwaliteit toe in de vorm van groen, programma of bijdrage aan de energievoorziening. Groene daken werken verkoelend, kunnen veel water opnemen, en afhankelijk van de constructie zouden ze ook water kunnen bufferen dat hergebruikt kan worden voor het onderhoud van deze groendaken en de onderliggende groene balkons. Het biedt voedsel en schuilmogelijkheden voor met name vogels en insecten. Vooral groene daken die niet toegankelijk zijn voor mensen, zijn voor de dierenwereld het meest interessant.

Een deel van de daken zal worden benut door PV panelen. Deze kunnen ook worden gecombineerd met groene daken met een lage beplanting zoals sedum.

Voor de groene daken zou een onderscheid gemaakt kunnen worden voor daken niet toegankelijk voor mensen en niet zichtbaar (bijvoorbeeld de hoogste daken) met extensief groen, daken niet toegankelijk maar wel ingericht met zichtgroen (bijvoorbeeld middelhoge daken), en daken die toegankelijk zijn. Deze zijn in te richten met verblijfsgroen, maar ook als een gemeenschappelijke moestuin.

Het dak van één van de mobiliteitsHUBs zou kunnen worden ingericht als sport en speel verblijfsplek.



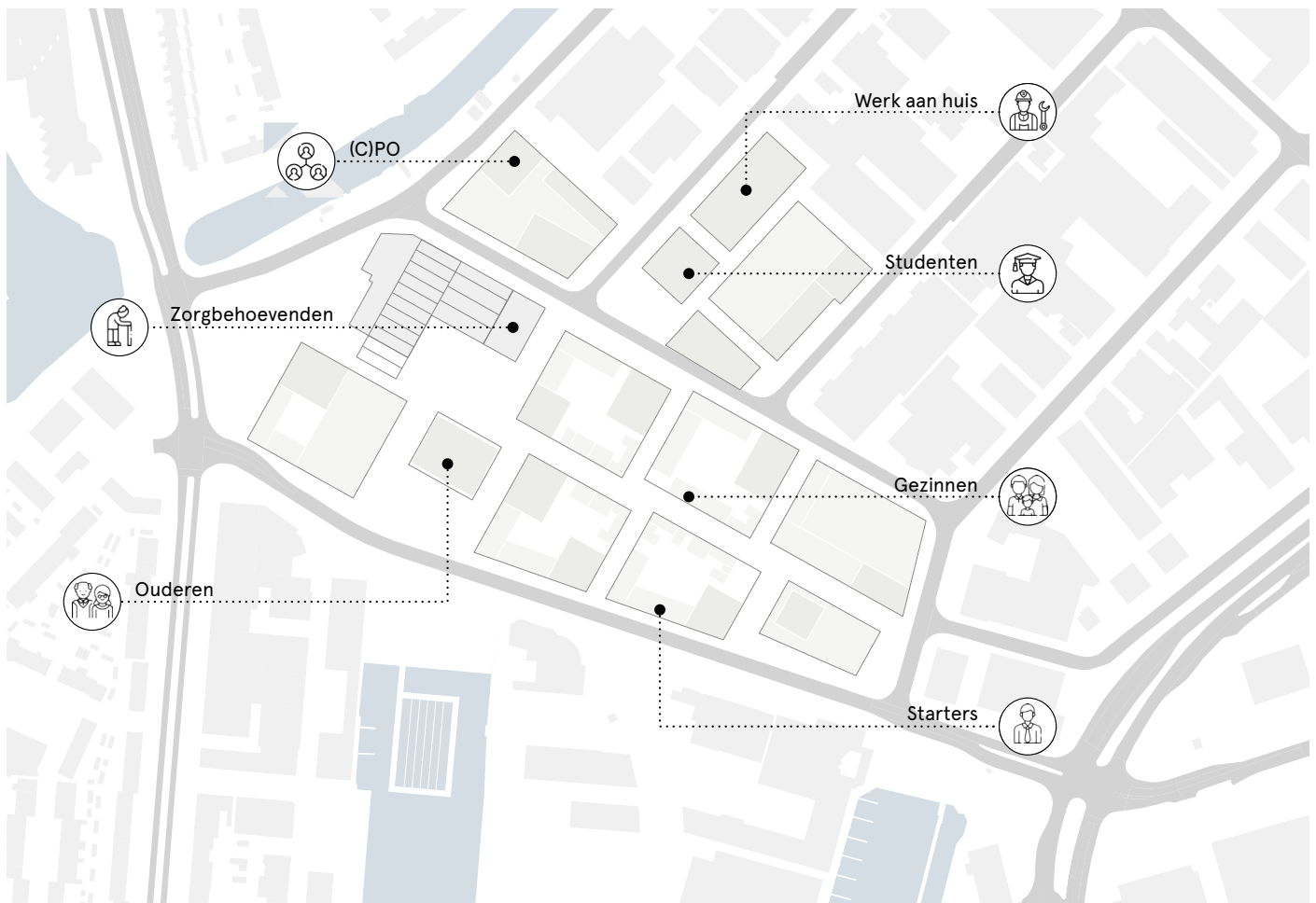
Referentie groen dak, PAKT Antwerpen







5. PROGRAMMA



Verschillende doelgroepen in ROTO

5.1 WOONMIX

ROTO biedt ruimte voor wonen en werken in een mix-vorm die in het centrum of op een andere plek in Deventer niet voorkomt. In de hierboven besproken hoofdstukken wordt de levendige mix tussen wonen en werken al een aantal keren aangestipt. Belangrijk hierbij is een diversiteit aan woonproducten en prijs voor bewoners met een stedelijke leefstijl. Door een mix te maken worden er diverse bewonersdoelgroepen aangetrokken. De focus zal hierbij liggen op kleinere huishoudens, te denken valt aan starters, jonge stellen en vitale ouderen. Niet alleen gestapelde studio's en appartementen passen bij deze doelgroep, maar ook meer experimentele woningen als atelierwoningen, maisonnettes of woningen boven een werkplaats passen hier heel goed. Er is ook ruimte voor de minder

vitale oudere in ROTO, er is altijd wat de doen en zien in ROTO, verschillende doelgroepen zorgen voor beweging de gehele dag door. Dit sluit goed aan bij de wensen van deze doelgroep. Ook al ligt de focus op kleinere huishoudens, er moet zeker ook ruimte gecreëerd worden voor jonge gezinnen. Deze zullen een andere, positieve dynamiek naar ROTO brengen. De grondgebonden woningen aan de hoven zullen kansen bieden voor deze doelgroep.

Kortom; de diversiteit van woningtypen en bewoners en de mix met werken en voorzieningen in het gebied moet leiden tot een dynamisch, stedelijk woonwerk-milieu waar het goed wonen is.



Zorgbehoevenden



Studenten



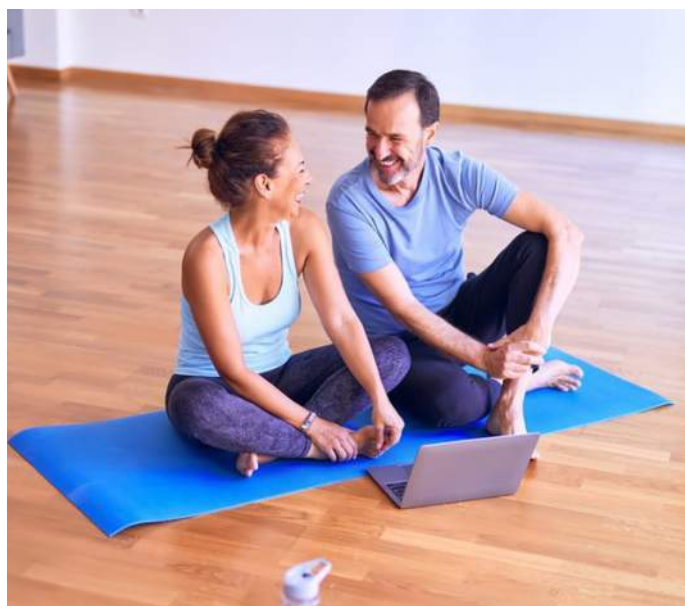
Starters



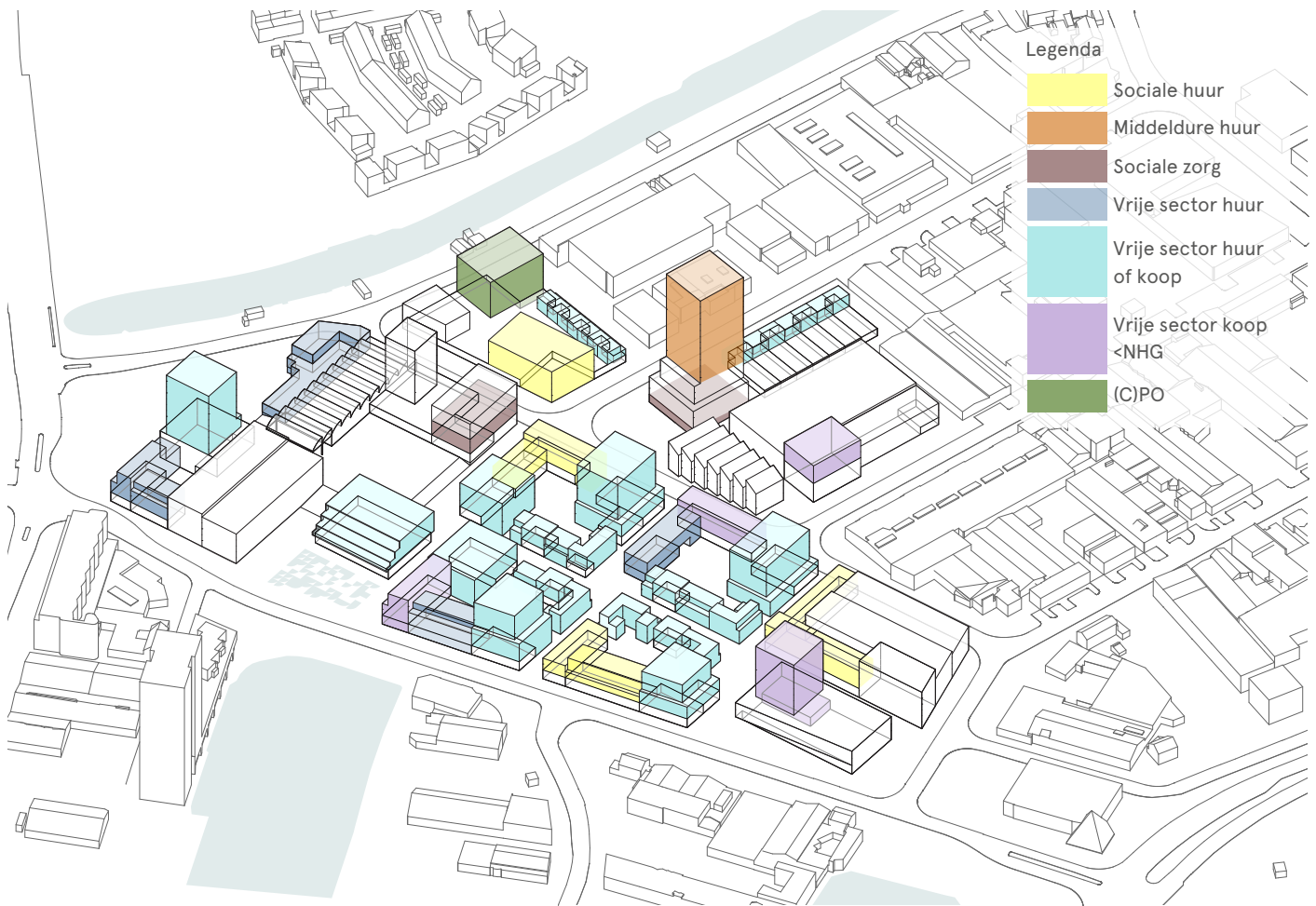
Gezinnen



Ouderen



Empty nesters



Woningsegmenten in ROTO, indeling is niet definitief

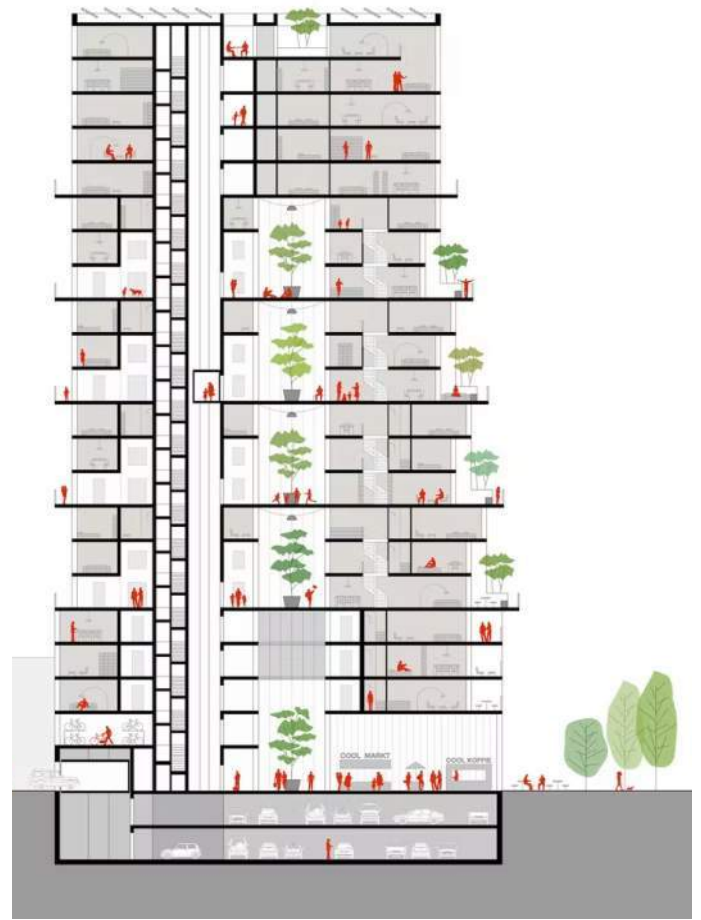
5.2 WOONCATEGORIEËN

In het handelingsperspectief en de aanvullende memo vanuit de vakgroep Wonen (juni 2021) is een verdeling in de gewenste prijscategorie gemaakt. Na overleg tussen de gemeente Deventer en de SVE Group is er een woningbouwprogramma ontstaan. In de bijlage K Woon/zorg/werkprogramma wordt hier dieper op ingegaan.

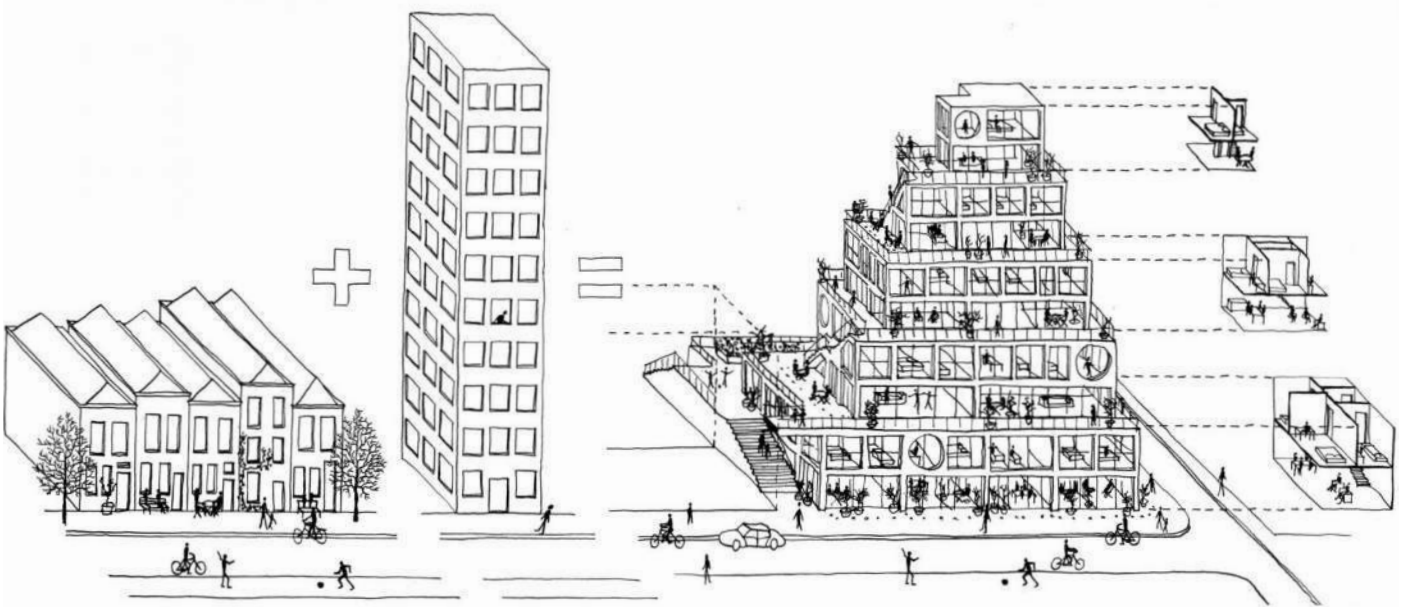
Hierboven is een mogelijke (niet definitieve) indeling, van de categorieën te zien. De nadere differentiatie volgt in de uitwerking. Zowel het Handelingsperspectief als de continue ontwikkelende markt zullen worden gevolgd. Dit zodat ROTO ontwikkeld wordt naar de behoefte die er op het moment van realisatie en in de toekomst is. Aangezien de markt zich zal ontwikkelen en er één of twee ontwikkelaars betrokken zullen worden zal de nadere planuitwerking aan de gemeente worden voorgelegd wanneer de plannen ver genoeg uitgewerkt zijn. Er wordt in de uitwerking steeds gekeken naar passende woonproducten per blok en de ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij is er een continue reflectie van de verschillende blokken naar het totale

stedenbouwkundige plan. Meer details over de huidige verdeling zijn te vinden in bijlage K woon/zorg/werkprogramma.

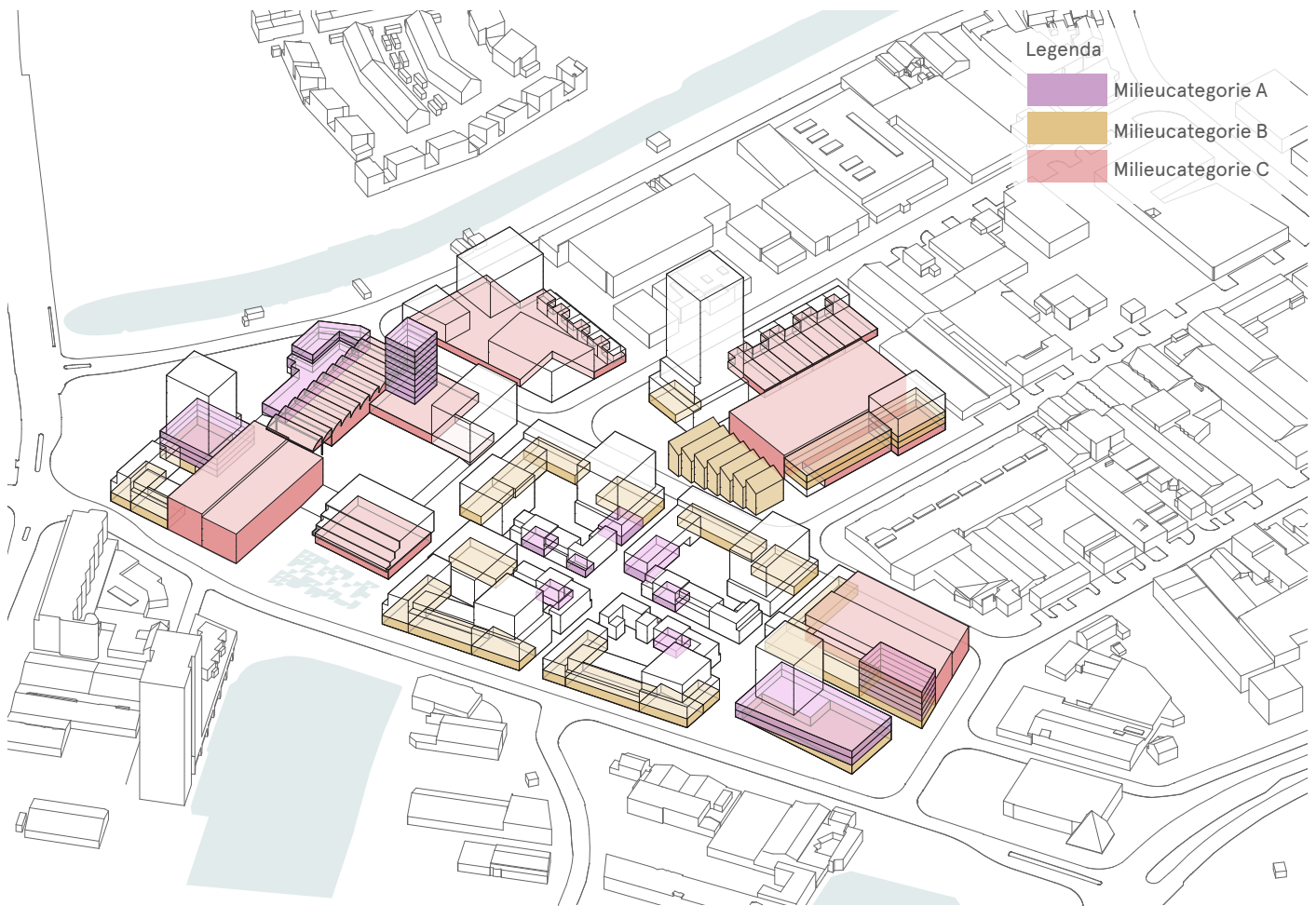
Er zullen verschillende oplossingen komen voor de verschillende blokken, sommige meer traditioneel zoals gezinswoningen in de lagere blokken en appartementen in de hoogbouw. Maar er zullen ook zeker minder gebruikelijke oplossingen gekozen worden als gestapelde gezinswoningen in de hogere volumes. Gezinswoningen zullen over verschillende verdiepingen gerealiseerd worden in combinatie met verschillende buitenruimtes. Hiernaast zijn een aantal voorbeelden te vinden van gestapelde gezinswoningen.



Voorbeeld; gestapelde eengezinswoningen. Maasbode van van Bergen Kolpa Architecten



Voorbeeld; gestapelde eengezinswoningen. Babel van Laurens Boodt Architect



Milieucategorieën A, B en C in ROTO, indeling is niet definitief, de precies toe te laten werkfuncties worden nog nader uitgewerkt

5.3 WERK CATEGORIEËN

In ROTO wordt werken in drie verschillende categorieën ingedeeld volgens de VNG staat bedrijfsactiviteiten functiemenging; A, B en C waarbij categorie A direct naast woningen toegestaan is zonder dat hierbij bouwkundige voorzieningen nodig zijn. Voorbeelden hiervan zijn kantoren, of maatschappelijke functies als een huisarts. Ze kunnen gekoppeld zijn aan een woning, maar dit hoeft niet. Ze passen dan ook goed tussen/naast/onder verschillende type woningen. Hierboven is te zien dat deze functies zich voornamelijk in het hart van ROTO bevinden; aan de centrale as en de leefstraten. Daarnaast bevindt deze categorie zich in een deel van het oude Roto Smeets gebouw en als buffer tussen zwaardere milieucategorieën en de woningen.

Milieucategorie B kan niet zomaar overal toegepast worden, er zijn bouwkundige voorzieningen nodig om te voorkomen dat andere doelgroepen overlast waarnemen van deze categorie. Het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats. De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig. Voorbeelden van dit soort bedrijven zijn een muziekstudio of een meubelmaker. Hierboven is te zien hoe categorie B zich als een buffer richting de randen van ROTO positioneert.

Aan de randen en richting Bergweide 3 bevindt zich milieucategorie C, deze heeft net als bij B bouwkundige voorzieningen nodig tegen overlast. Daarnaast moet categorie C direct aan de hoofdinfrastructuur gekoppeld zijn omdat deze categorie een grote verkeersaantrekkende werking heeft. Voorbeelden van dit soort bedrijven zijn een groothandel of bedrijven in de maakindustrie >200m².



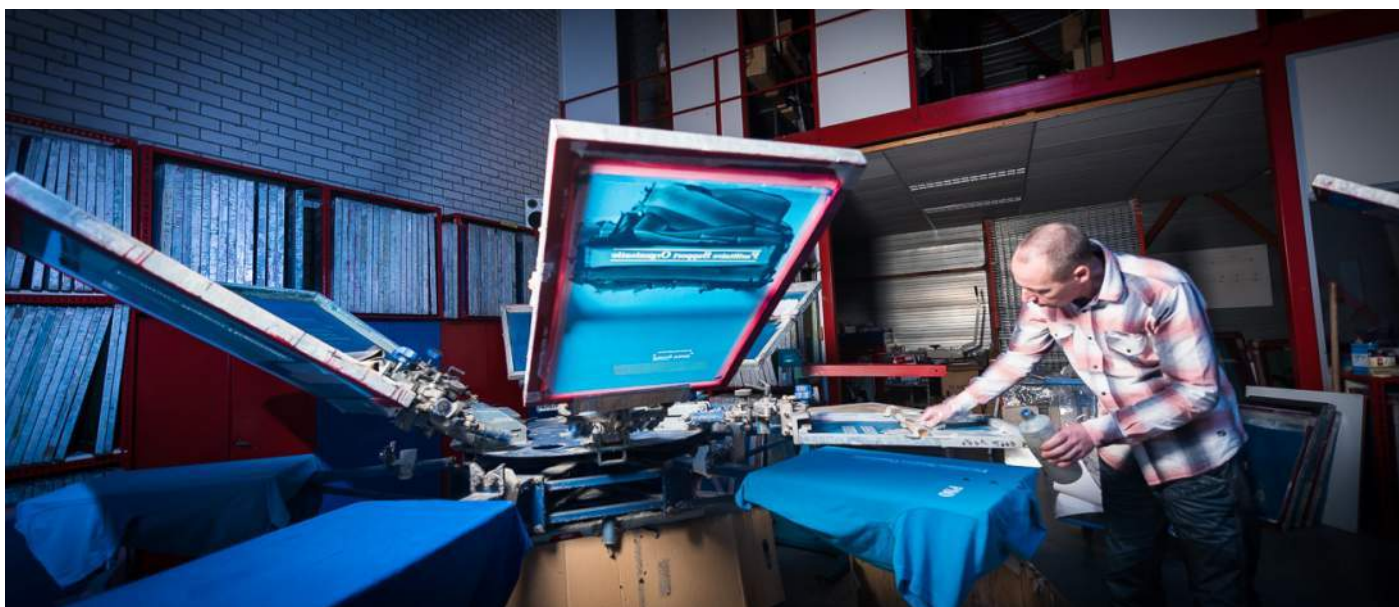
Milieucategorie A; kantoor aan huis



Milieucategorie A; naaiatelier



Milieucategorie A; detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel



Milieucategorie B; zeefdrukkerij



Milieucategorie B; bierbrouwerij



Milieucategorie B; robotlab



Milieucategorie C; meubelmaker >200m²



Milieucategorie C; foto- en filmontwikkelcentrales



Milieucategorie C; post- en koeriersdiensten

5.4 WOONWERKMIX

ROTO wordt zoals al eerder benoemd een echt woonwerk gebied waarbij deze verschillende functies op verschillende manieren met elkaar gecombineerd worden. Categorie A is gemakkelijk te combineren met woningen doordat er geen bouwkundige maatregelen nodig zijn tussen de verschillende functies. De werkfuncties zullen geen tot weinig overlast veroorzaken. Ze kunnen echt onderdeel zijn van de woning, maar ook los van een woning functioneren. Aandachtspunten zijn o.a. de openingstijden die afwijken van de tijden waarop er juist rust gevraagd is in de woningen, dit verschilt per werkfunctie. Daarnaast trekken de werkfuncties extra bezoekers aan om er of te werken of van de dienst gebruik te maken.

De combinatie van wonen en werken met categorie B of C is ook mogelijk, maar verdient extra aandacht. De bedrijven kunnen voor geluidsoverlast zorgen, trillingen, en in geval van categorie C hebben ze ook een grote verkeers aantrekkende werking. Voor deze verschillende aandachtspunten zijn er verschillende oplossingen te vinden. Er zal gekeken moeten worden naar het minimaliseren van het geluid zelf door bijvoorbeeld het toepassen van geluidsabsorberend asfalt. Vervolgens zal er extra isolatie in de gevel, vloeren of wanden toegevoegd moeten worden, afhankelijk of het geluid van buiten komt of juist via vloeren en/of wanden. Er kan ook gedacht worden aan alternatieve oplossingen om het geluid te absorberen zoals het inzetten van groen op daken. De plaatsing van te openen delen in de gevels moet ook zorgvuldig bekeken worden, bij zowel de bedrijven als de woningen om ook op deze manier geluidsoverlast te voorkomen. Te openen delen zullen van elkaar moeten verspringen of er zullen dove geveldelen ontworpen moeten worden.

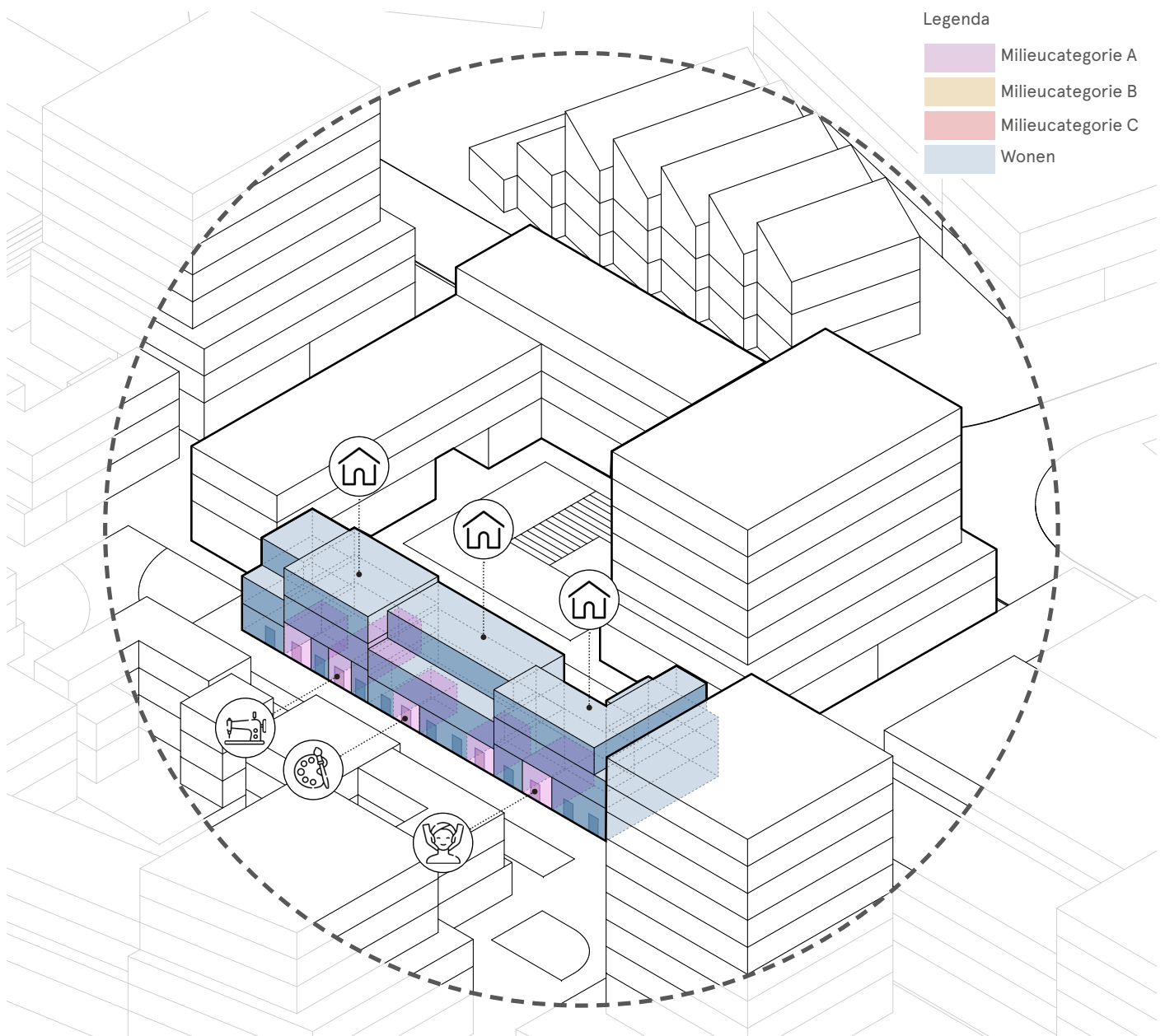
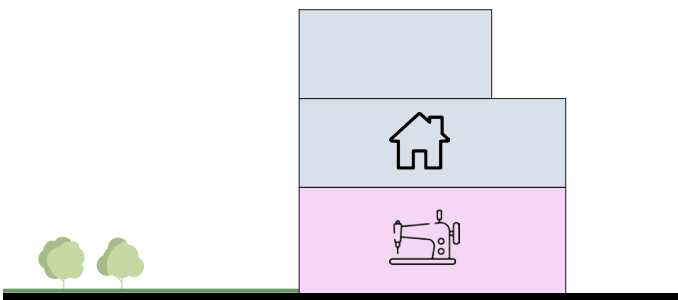
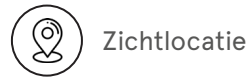
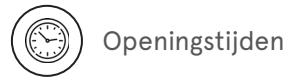
Op de volgende pagina's zijn een aantal voorbeelden te zien waarbij woningen en werken gecombineerd worden. Zo is er te zien hoe een atelierwoning in elkaar steekt. Op de begane grond is er een werkruimte gesitueerd die zichtbaar en bereikbaar is vanaf de openbare centrale as. Daarboven is een gezinswoning gestapeld.

Er is ook inzichtelijk gemaakt hoe een woontoren gecombineerd kan worden met werkfuncties in het plintvolume. Als er een functie uit milieucategorie B op de begane grond zit kan deze afgescheiden worden van het werken door milieucategorie A hier als een buffer tussen te plaatsen.

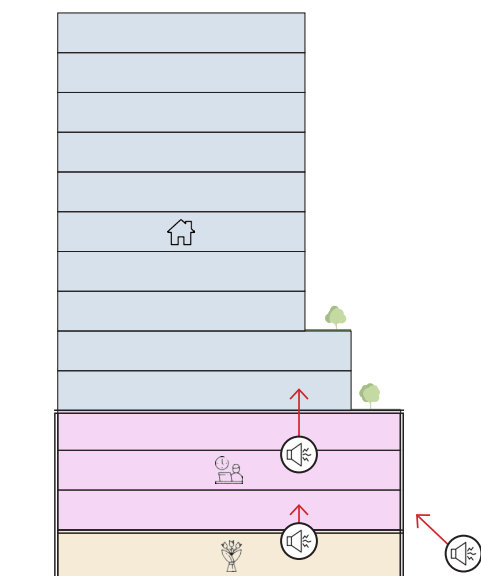
Als er woningen direct op milieucategorie C geplaatst worden zoals in het laatste onderdeel kunnen deze woningen aan de bedrijven gekoppeld worden waardoor bijvoorbeeld een loodgieter boven zijn eigen bedrijf kan wonen. Deze zal daardoor al minder overlast van zijn eigen bedrijf hebben dan als er iemand anders woont. Het is ook mogelijk om deze los van elkaar te houden, het is in alle gevallen erg van belang dat de entrees los van elkaar ontworpen worden, het dak van de loods biedt een goede ruimte die gebruikt kan worden als terras. Zo vullen de woon- en werkfuncties elkaar goed aan.

DE ATELIERWONING

AANDACHTSPUNTEN



HET WOON-WERKGEBOUW



AANDACHTSPUNTEN



Arbeidsplaatsen



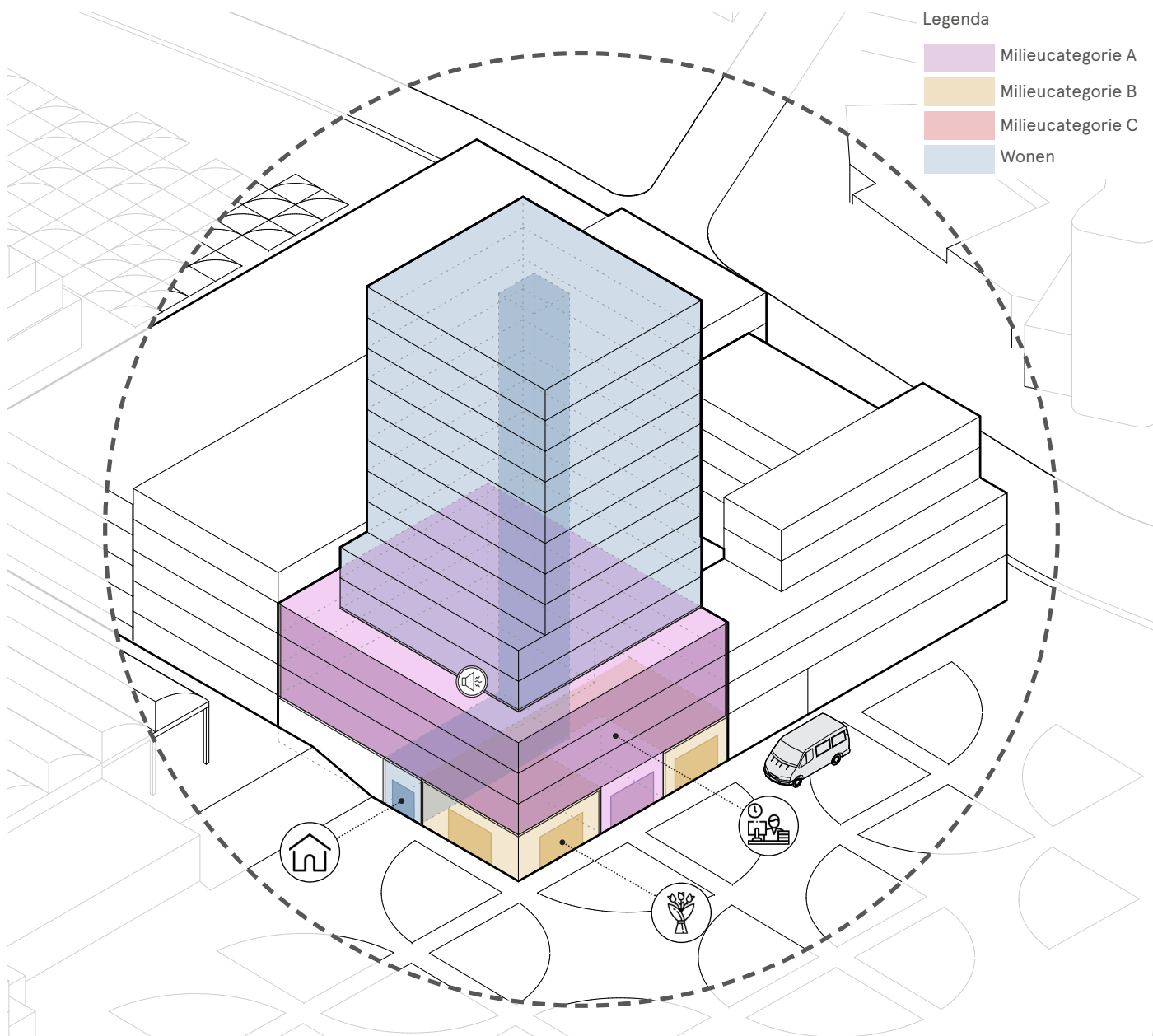
Openingstijden



Geluidsoverlast

Geluidsisolatie verminderen verkeer geluid en contactgeluid.

- Gevel met extra isolatie en driedubbel glas.
- Extra dikke vloer met isolatie.
- Speciale bestrating voor schokabsorptie.
- Luifels en setbacks.



Legenda

- Milieucategorie A
- Milieucategorie B
- Milieucategorie C
- Wonen

HET WOON-WERKWONINGEN

AANDACHTSPUNTEN



Verkeersbewegingen



Geluidsoverlast

Geluidsisolatie verminderen verkeer geluid en contactgeluid.

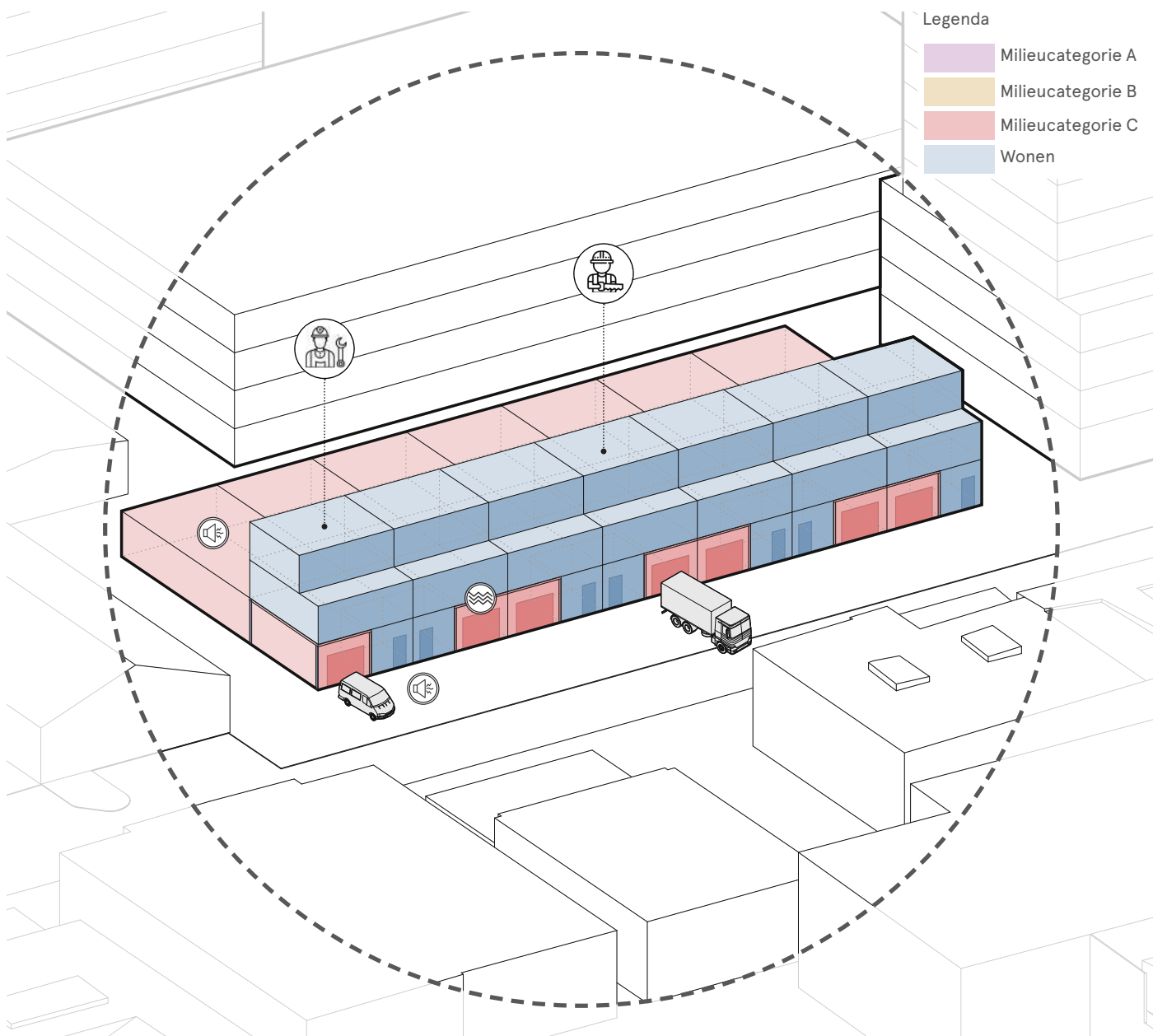
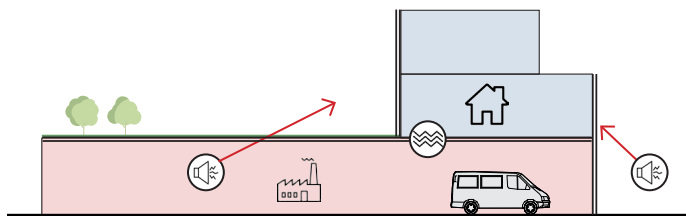
- Gevel met extra isolatie en driedubbel glas.
- Extra dikke vloer met isolatie.
- Groen dak.
- Speciale bestrating voor geluidsabsorptie.



Trillingen

Elastische koppelingen van de constructie dempen trillingen.

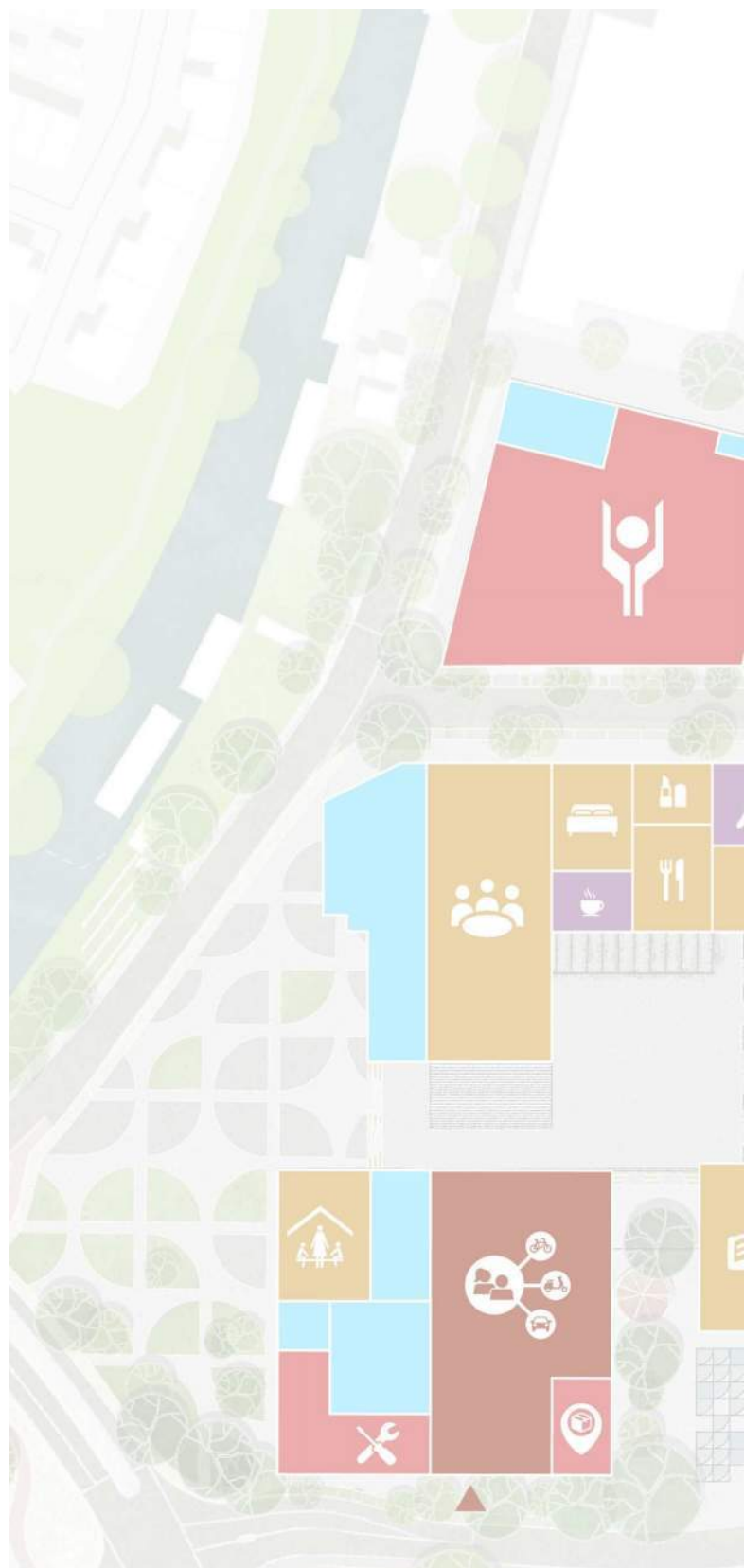
- Speciale bestrating voor schokabsorptie.
- Elastische koppelingen van de constructie.
- Extra dikke vloer met isolatie.



5.5 WERKPROGRAMMA

De ontwikkelaar heeft laten uitzoeken welke type bedrijven er op dit moment een markt is binnen ROTO, passend binnen de eerder besproken VNG-categorieën A, B en C. Naast het onderzoek zijn er al vele bedrijven geweest die aangegeven hebben geïnteresseerd te zijn in een plek in ROTO. De vraag van deze bedrijven is erg divers; zo zoeken ze ruimtes voor workshops, kantoorruimtes van groot tot klein, showrooms, sportfaciliteiten, bierbrouwerijen, kinderopvanglocaties, woon-/werklocaties voor eigen kleinere bedrijven, installateurs, creatieve samenwerkingsplekken en nog veel meer. Allemaal bedrijven die binnen ROTO passen. In bijlage K woon/zorg/werkprogramma is een voorstel gedaan waar welk type werken binnen ROTO zouden kunnen landen en welke oppervlaktes hierbij passen.

In de plattegrond hiernaast is een mogelijke indeling gemaakt voor de bedrijvigheid in de plinten, in combinatie met de VNG-categorieën die al eerder besproken zijn.

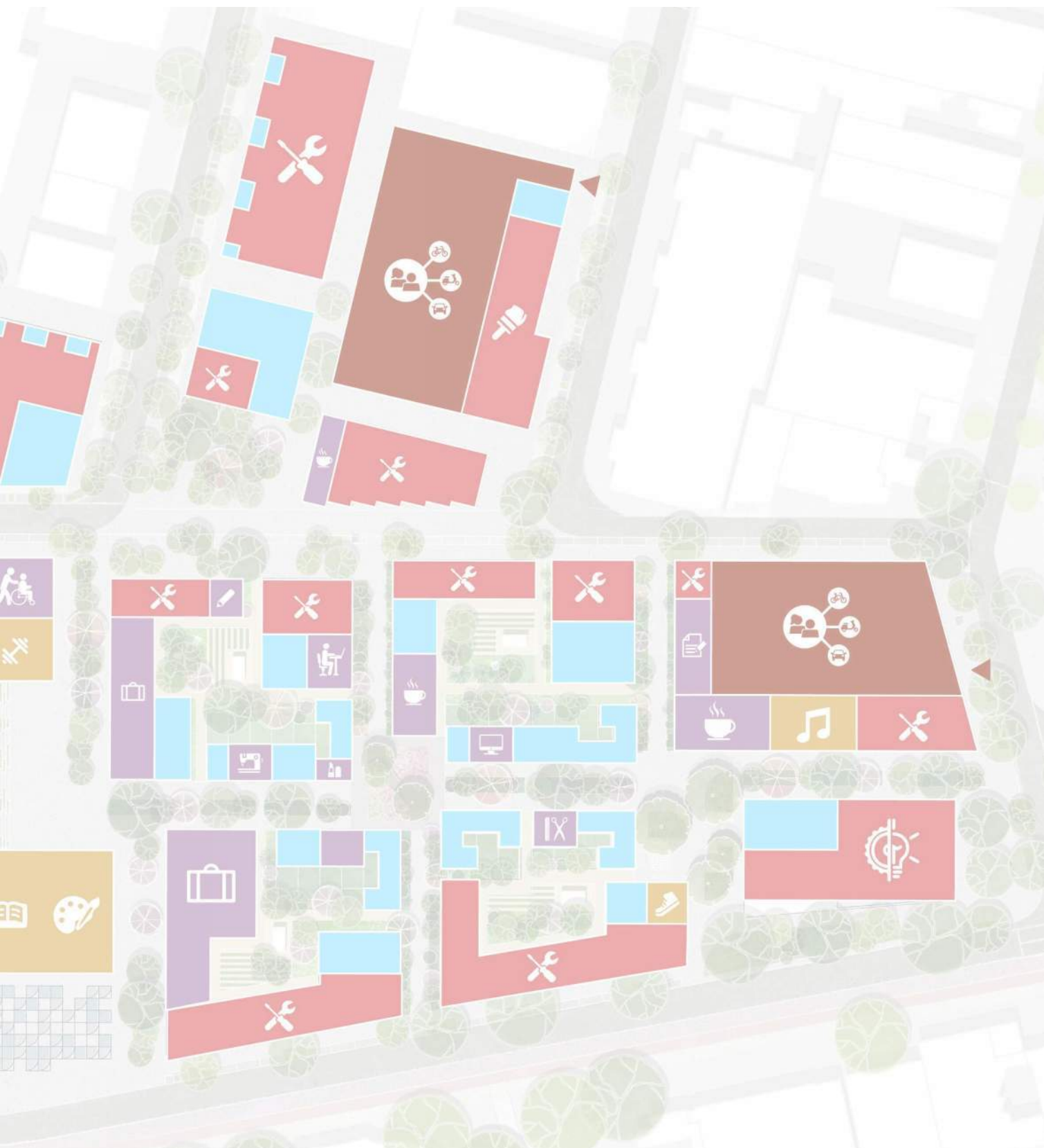


- milieucategorie A
- milieucategorie B
- milieucategorie C
- mobiliteitshub + entree
- wonen

- bibliotheek
- hotel
- kantoor
- kapper
- pakket pickup-point


- kinderdagopvang
- sportschool
- ouderenzorg
- mobiliteitshub
- creatieve industrie

- rest
- wer
- coff
- fiets
- flex



restaurant
 werkplaats
 free corner
 schoenmaker
 vergaderruimte

-  kunsthall
-  grafisch bureau
-  schoenmaker
-  muziekstudio
-  huiswerkbegeleiding

-  ICT
-  wellness
-  naaiatelier
-  schilder
-  Monuta

Deze programmakaart geeft een mogelijke invulling aan het plan en is geen definitief plan. Bijlage K woon/zorg/werkprogramma geeft een gedetailleerd beeld van het beoogde werkprogramma.

6. MOBILITEIT

6.1 MOBILITEITSSTRATEGIE

ROTO ligt centraal in Deventer; vlakbij het oude stadscentrum en is goed bereikbaar met zowel OV, fiets als auto. Door middel van het dakpanprincipe krijgt slimme mobiliteit een kans. Met de strategische aansluiting op de Hanze-As en de Centrum-As biedt ROTO een extra impuls aan de verblijfskwaliteit in het centrumgebied.

UITGANGSPUNTEN OMGEVINGSVISIE

De ambitie van de gemeente is het geven van een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op Deventer schaal. De gemeente zet in op innovatieve maatregelen op het gebied van mobiliteit. Het stimuleren van een gezonde levensstijl door te fietsen en wandelen is een uitgangspunt. Gedacht kan worden aan de realisatie van een duurzaam mobiliteitssysteem met plek voor nieuwe schone vormen van vervoer, zoals elektrische (deel) auto's.

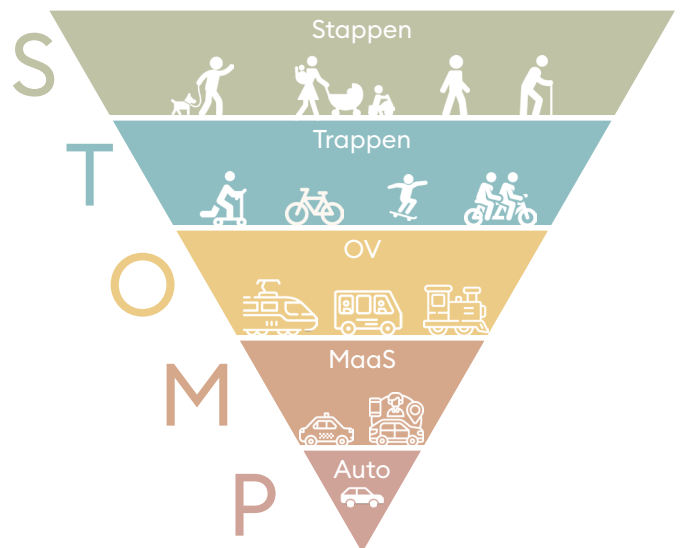
UITGANGSPUNTEN VOOR ROTO

ROTO zet in op een mobiliteitsstrategie waarbij de focus ligt op voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Door middel van strategisch en centraal geplaatste mobiliteitsHUBs verdwijnt de auto uit het straatbeeld en ontstaat er ruimte voor groene straten. Zowel bezoekers- als bewonersparkeren is op afstand in de HUBs. ROTO is een moderne wijk; deelmobiliteit wordt grootschalig ingezet in de vorm van (elektrische) auto's en fietsen.

Het Masterplan laat zich leiden door het STOMP-principe (Stappen-Trappen-OV-MaaS-Privéauto). MaaS staat voor Mobility as a Service, en bestaat bijvoorbeeld uit de inzet van deelauto's. Volgens het STOMP-principe is de voetganger het belangrijkste en een eigen auto minder of zelfs niet langer noodzakelijk. Voorwaarde is dat er gangbare loop- en fietsafstanden zijn en de OV en MaaS-diensten goed gefaciliteerd zijn. De huidige tendens is dat de auto een centrale positie in ons leven heeft. Secundair is de voetganger en het gebruik van OV-voorzieningen of de fiets. In de toekomst zal naar verwachting de positie van de auto een minder prominente rol aannemen. Hiermee stijgt de behoefte aan goede OV-voorzieningen, deelmobiliteit en prettige voetgangerszones. Bij de uitwerking van het masterplan kan daarom gebruik



Dakpanprincipe Deventer

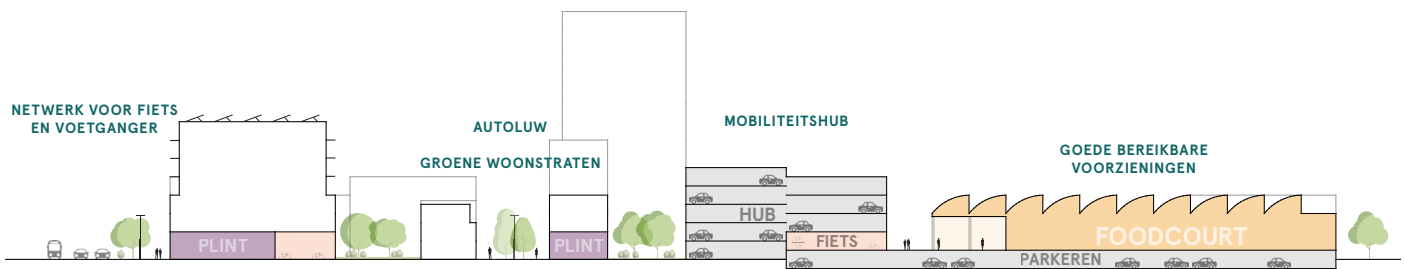


STOMP-principe



Werking van een mobiliteitsHUB

bron: <https://como.org.uk/shared-mobility/mobility-hubs/what/>



Conceptuele doorsnede mobiliteitsprincipe

gemaakt worden van de optimaliseringsmogelijkheden die het Deventer parkeerbeleid biedt. Uitgangspunt is het opstellen van een sluitende parkeerbalans conform het vastgestelde raadsbeleid. Hierbij wordt rekening gehouden met de programmatische vereisten voor wonen, werken en voorzieningen. Door slim om te gaan met dubbelgebruik wordt optimaal gebruik gemaakt van de reductie mogelijkheden die de parkeernormen in Deventer op dit punt bieden. Deze strategie creëert enerzijds ruimte voor groene gebruikerszones waarmee de openbare ruimte meer verblijfskwaliteit krijgt, anderzijds vergroot dit het ontwikkelpotentieel binnen het gebied. De toename van de verkeersdruk door de toename van het aantal woningen zal op deze manier tot een minimum beperkt blijven. Door het voldoen aan de parkeernormen van de gemeente op een duurzame manier wordt de juiste combinatie tussen innovatie en gemeten autobezit bereikt, waardoor de kans op overlast voor de directe omgeving minimaal wordt.

SPEERPUNTEN

- > ROTO is een autoluwe stadswijk.
- > Auto's worden als bestemmingsverkeer geparkeerd bij de entrees van het gebied.
- > Auto's zijn uit het zicht doordat parkeren voornamelijk gerealiseerd wordt in gebouwde voorzieningen.
- > Strategisch geplaatste parkeerHUBs zorgen voor optimale inzet van dubbelgebruik van parkeervoorzieningen.
- > ROTO en de gemeente Deventer zijn in gesprek om de mogelijkheden te onderzoeken voor een parkeerluw stadscentrum door een centraal geplaatste openbare mobiliteitsHUB in ROTO.
- > Bij ROTO word op grote schaal deelmobiliteit gefaciliteerd. De mobiliteitHUBs voorzien in MaaS waarbij gebruik gemaakt kan worden van verschillende vormen van deelmobiliteit zoals de (elektrische) deelauto of -(bak)fiets.
- > De afstand tot OV; busvoorzieningen en treinstation zijn op loop- en fietsafstand.
- > ROTO is een moderne stadswijk waar alle basisvoorzieningen zich op loop- of fietsafstand van de woning bevinden.
- > Ruimte voor de fiets en voetganger door een kwalitatief fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers direct, comfortabel en toegankelijk voor iedereen.
- > Innovatie op het vlak van logistiek en afval inzameling.

6.2 AUTOLUWE STADSWIJK

In de mobiliteitsstrategie voor ROTO wordt uitgegaan van een sterke afname van het autogebruik in de toekomst. Enerzijds vanwege de zeer gunstige ligging van ROTO nabij dagelijkse voorzieningen en het OV-netwerk, anderzijds omdat wordt uitgegaan van het STOMP-principe. Om dit voor bewoners en gebruikers toegankelijk te maken wordt er ingezet op deelmobiliteit, zo gaan bewoners en gebruikers steeds minder waarde hechten aan het bezit van een eigen auto. In de bijlages B1 en B2 zijn de verkeer- en parkeerbehoefte onderzoeken terug te vinden. Deze onderzoeken zullen in de volgende fase geüpdatet worden met het laatste woon/zorg/werkprogramma voor ROTO en met de uitgangspunten zoals hieronder beschreven.

HUBS

ROTO blijft bereikbaar met de auto, maar wordt minder toegankelijk voor de auto. Auto's worden als bestemmingsverkeer geparkeerd bij de entrees van het gebied in centrale collectieve parkeervoorzieningen, zogenoemde HUBs en in de bestaande kelder onder het Roto Smeets gebouw. Parkeren gebeurt hierdoor op afstand, bewoners en werkenden hebben niet hun eigen parkeergelegenheden.

Een speciale HUB is de stadsHUB die aan het Westen van het plangebied ligt. Deze HUB bevat plekken voor bezoekers van het centrum. Op deze manier wordt niet alleen ROTO maar ook het centrum ontlast van auto's. Over de stadsHUB lopen nu verschillende gesprekken, deze bevindt zich nog niet definitief in het plan.

DUBBELGEBRUIK

In een multifunctioneel gebied zijn er piekmomenten op verschillende momenten van de week en dag. In een gemengd woonwerkgebied geeft dubbelgebruik de mogelijkheid om de werkelijke parkeerbehoefte in kaart te brengen. In 2021 heeft Goudappel een verkeersonderzoek gedaan naar de werkelijke parkeerbehoefte voor ROTO, rekeninghoudend

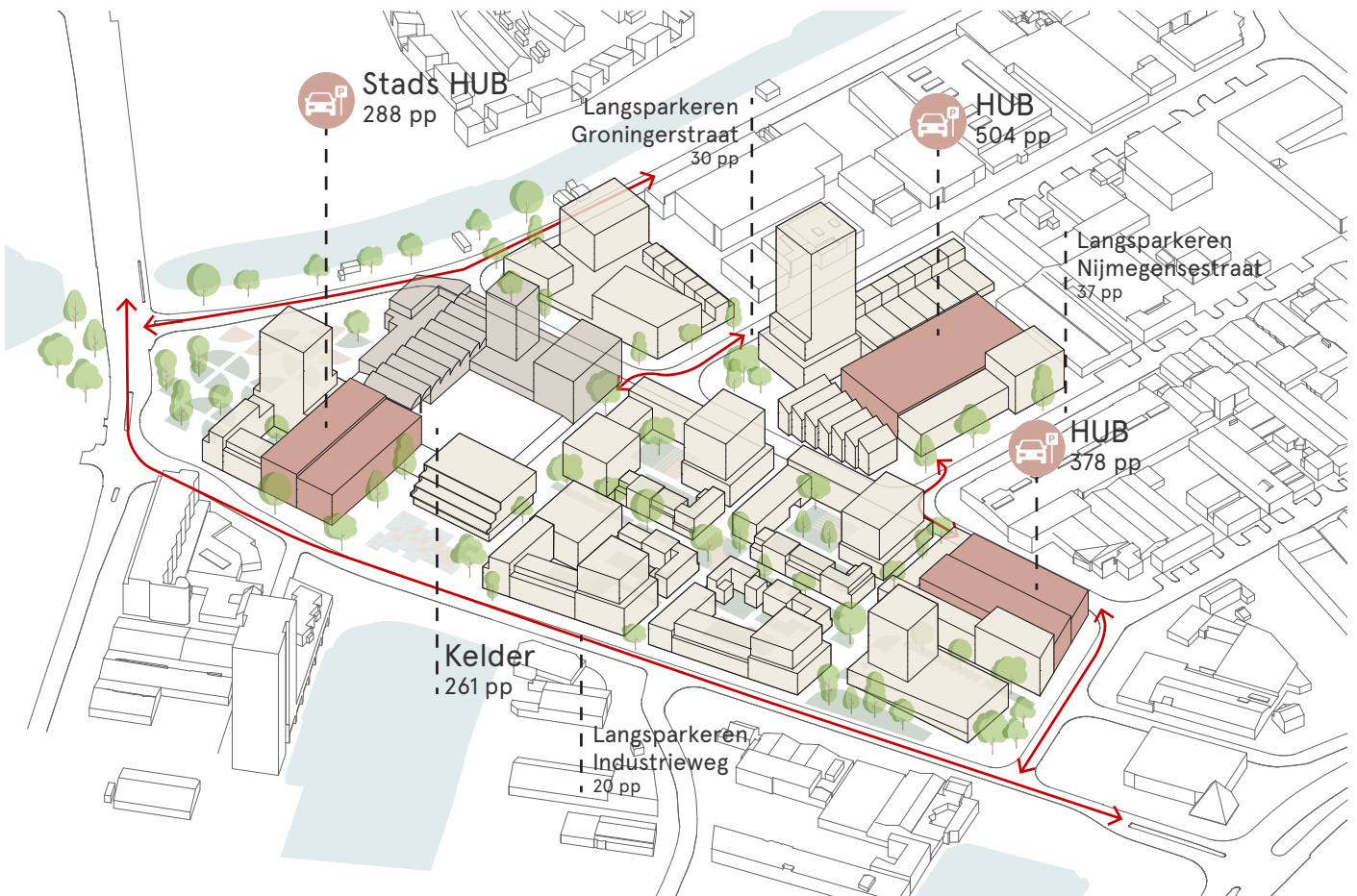
met de aanwezigheidspercentages van het CROW. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage B; Verkeersonderzoek Roto Smeets Deventer. Uit de aanwezigheidspercentages voor een gemengd gebied met wonen, bedrijvigheid en detailhandel blijkt een werkdagavond de hoogste parkeerdruk te hebben en maatgevend te zijn.

DEELMOBILITEIT

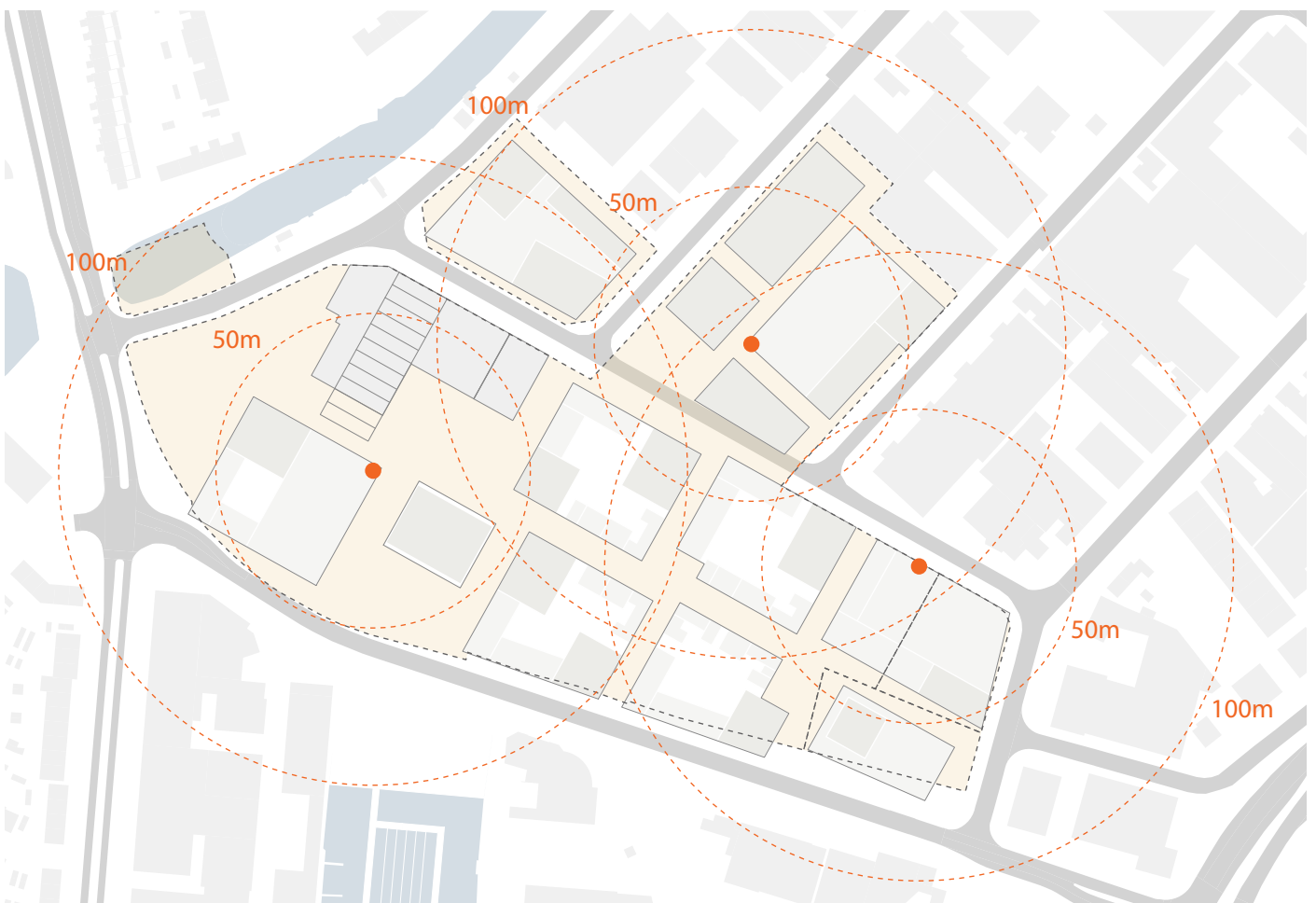
Om de parkeerdruk te reduceren en bewoners tegemoet te komen is inzet van deelmobiliteit een uitgangspunt van de SVE Group. Deelauto's zijn in opkomst en hebben een positief effect op het autobezit. Bureau Goudappel biedt in haar bijlagen voorbeelden van elders. Voor nu wordt ingezet op maximaal 12 deelauto's, te verdelen over de HUBs. In de parkeerbalans wordt een vervangingswaarde van 1 op 4 toegepast, wat betekent dat voor de inzet van iedere deelauto 4 reguliere parkeerplaatsen minder benodigd zijn. In de nadere uitwerking worden afspraken gemaakt over het vastleggen van het aanbod, waarbij wordt ingezet op beschikbaarheid op het moment dat nieuwe bewoners hun verhuiskeuze maken. De mobiliteitskeuze is daaraan gekoppeld. Bij grote belangstelling zal ophogen van het aantal deelauto's overwogen worden.

BASISKENMERKEN PARKEREN

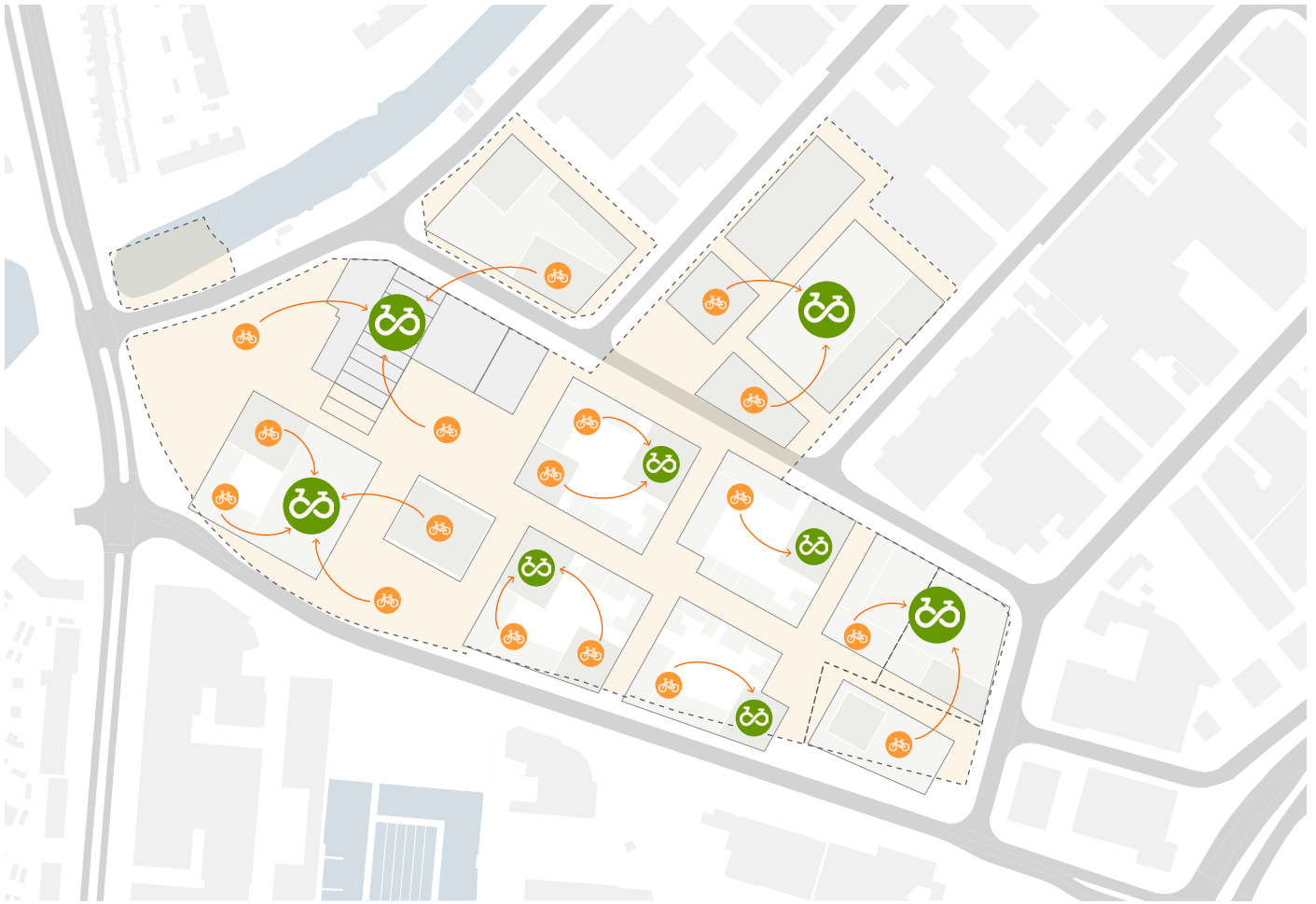
- Parkeren op loopafstand, niet gekoppeld aan een woning.
- Van bezit naar gebruik (minder privé-auto's) en de deelauto binnen het parkeren een passende plaats geven.
- Collectieve garages met ruimte voor deelmobiliteit.
- Flexibiliteit in parkeeroplossing (tijdelijke of transformeerbare gebouwde parkeeroplossingen). ParkeerHUBs kunnen makkelijk omgebouwd worden naar andere functies, daarom moet er alvast rekening gehouden worden met bouwhoogtes en kolommen structuren die in de toekomst ook nog werken.



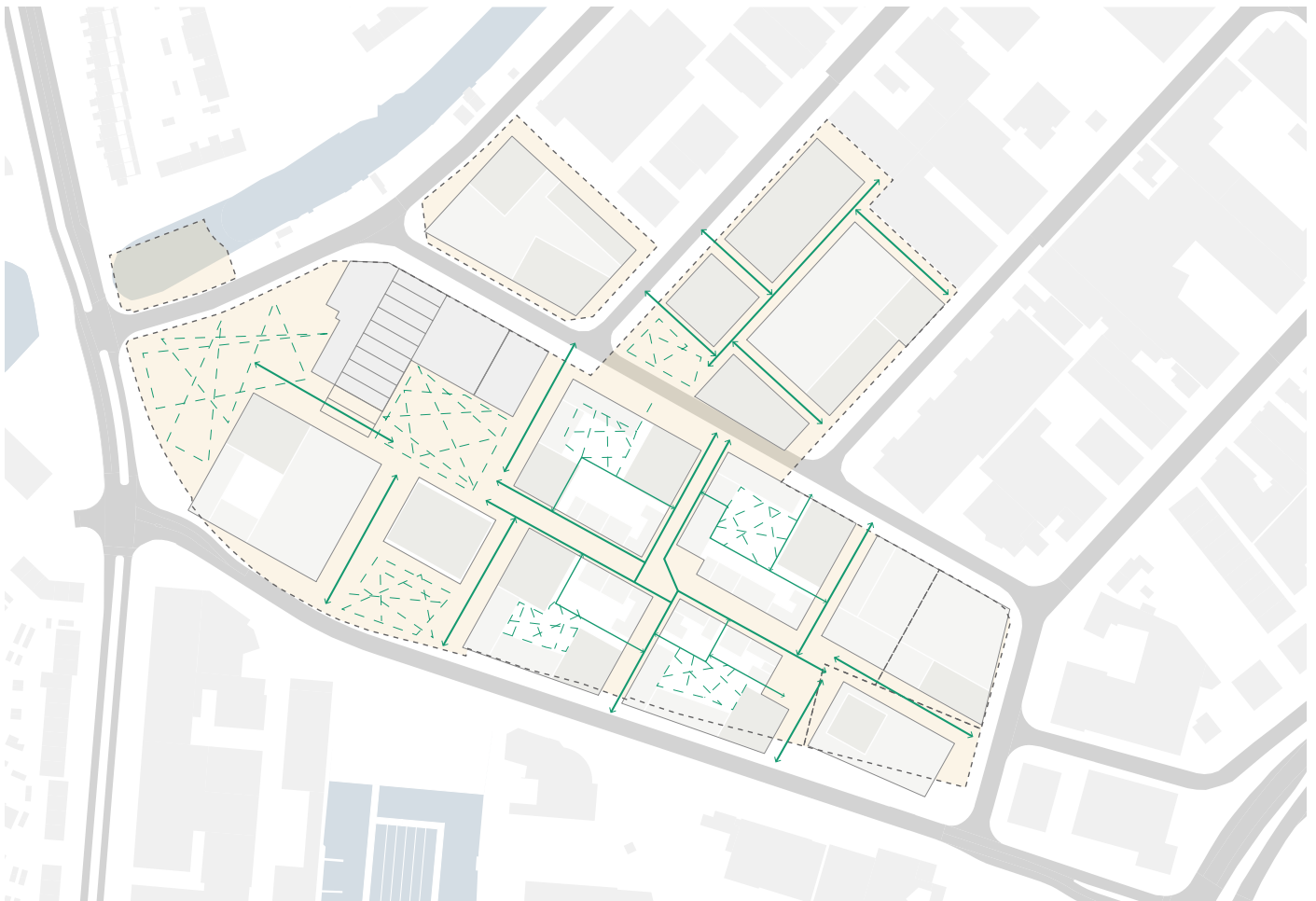
Parkeermogelijkheden: totaal 1186 parkeerplaatsen. Het parkeeraanbod in de Groningerstraat, Industrieweg en Nijmegensestraat telt voor 50% mee in de berekening. Het parkeeraanbod in de stadSHUB telt helemaal niet mee.



Afstanden entree's HUBs, 100m lopen duurt gemiddeld 1,5 minuut



Fietsparkeren in gemeenschappelijke fietsenbergingen schematisch weergegeven



Groene voetgangerszones

6.3 FIJNMAZIG NETWERK VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS

ROTO wordt het domein van de fietser en voetganger. Lopen en fietsen wordt gestimuleerd en het autogebruik krijgt een minder prominente rol. Hierdoor wordt een toename verwacht in het fietsgebruik en dat vraagt om een versterking van het fijnmazig netwerk en goede fietsparkeervoorzieningen.

ROTO ligt gunstig in de al bestaande fietsnetwerken in en rond Deventer. Het plangebied is gelegen aan de sterfietsroute tussen het centraal station en de zuidkant van de stad via de Mr. De Boerlaan. De Industrieweg is een primaire fietsverbinding en maakt de verbinding tussen de Mr. De Boerlaan en de Hanzeweg. Daarnaast geeft de gemeente in het handelingsperspectief aan kansen te zien voor de ontwikkeling van nieuwe verbindingen voor fietsers en voetgangers in de directe omgeving van ROTO. Wanneer deze ontwikkelingen doorgezet worden, ligt ROTO nog gunstiger voor de fietser en de voetganger. Bewoners van ROTO kunnen de fiets als primair middel van mobiliteit gaan inzetten.

DEELMOBILITEIT

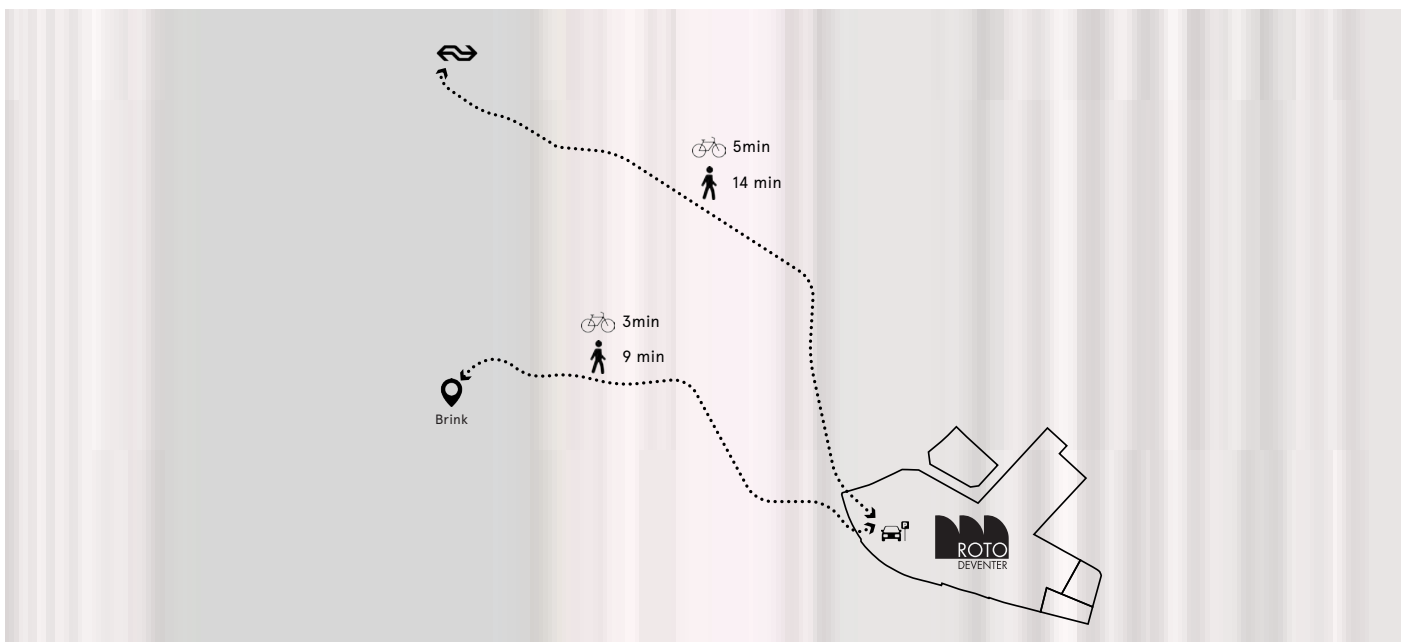
Om de verbinding naar het centrum te versterken, faciliteert ROTO deelmobiliteit in de vorm van deelfietsen vanuit de HUBs. Wanneer automobilisten parkeren in de mobiliteitHUBs, kunnen zij hun weg vervolgen via de deelfiets of met de voet.

FIETSPARKEREN

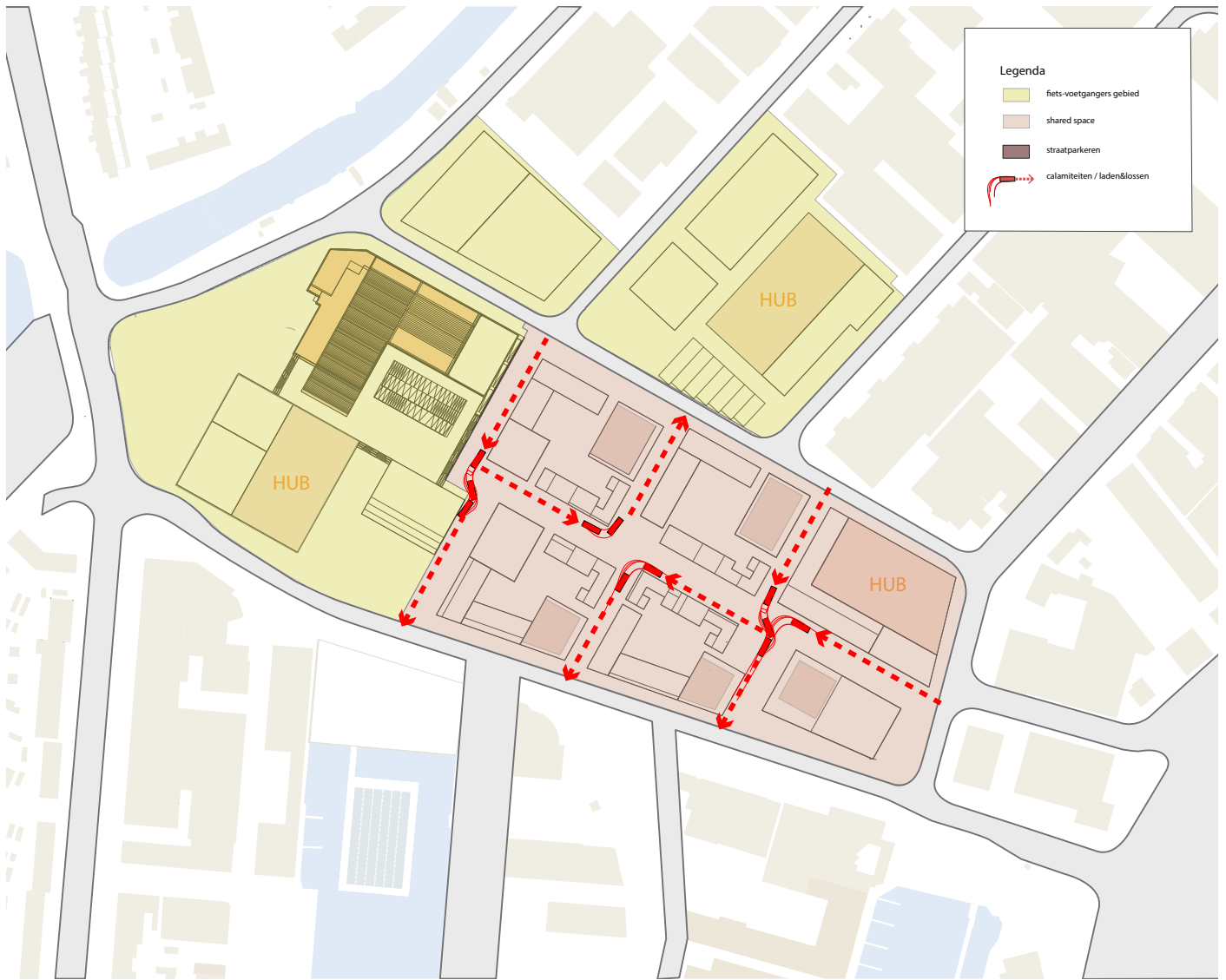
Vanwege de ambitieuze mobiliteitsstrategie waarin wordt ingezet op een verminderd autogebruik wordt een toename van het fietsgebruik verwacht voor de bewoners, gebruikers en bezoekers van ROTO. Naast goede en veilige routes vraagt dit om voldoende fietsparkeerplaatsen. In de openbare ruimte is beperkt ruimte voor fietsparkeren; hier wordt met name voorzien in verblijfskwaliteit en groen. Om fietsparkeren uit de openbare ruimte te weren, en het gebruik van de fiets te optimaliseren, wordt ingezet op collectieve fietsvoorzieningen op de begane grond per blok. Dit bouwprincipe is uitgewerkt in de zgn. Amsterdamse bouwbrief. We zullen in de uitwerking nader onderbouwen dit als maatwerkalternatief voor de voorschriften van het Bouwbesluit toe te staan.

VOETGANGERS

De voetganger staat naast de fietser op de eerste plaats in ROTO. Alle basisvoorzieningen zijn in of net buiten ROTO op loopafstand aanwezig; een supermarkt, het centrumgebied en het station. Om toegankelijkheid te vergroten en wandelen te stimuleren is een kwalitatief hoogstaand voetgangersnetwerk ontstaan met korte en aantrekkelijke routes. Routes binnen ROTO en naar aansluitende gebieden bestaan uit wandelzones in het groen.



Verbinding van ROTO met het centrum en centraal station



Mobiliteitsschema: voetgangersgebied, shared space, straatparkeren, calamiteiten/laden&lossen

6.4 UITWERKING MOBILITEITSSTRATEGIE

Om de ambitieuze mobiliteitsambities voor ROTO te concretiseren zijn nog een aantal stappen te nemen. Enerzijds vraagt dit om onderzoek en beleid op mobiliteit in Deventer en anderzijds om een nadere uitwerking van het raamwerk van de mobiliteit.

Goudappel heeft onderzoek gedaan naar de parkeerdruk op ROTO, zoals beschreven in 5.2 Autoluw wonen. Hierin wordt de wenselijke capaciteit van parkeervoorzieningen uiteengezet. Tegelijkertijd heeft Goudappel een verkeersmodel gemaakt waarin de impact van de herontwikkeling op omliggende wegen wordt onderzocht. Er zijn in diezelfde periode meerdere studies gedaan naar ruimtelijke oplossingen voor parkeermogelijkheden in de vorm van mobiliteitHUBs op ROTO en in het nabijgelegen gebied.

Om de impact van de herontwikkeling inzichtelijk te maken heeft Goudappel op basis van het Regionaal Verkeemodel Overijssel (RVMO) een uitsnede gemaakt van de impact van de planvorming Roto Smeets op het Deventer wegennet. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de herontwikkeling van Roto Smeets de omliggende wegen meer verkeer zullen gaan verwerken in de toekomst. Vanuit ROTO worden in totaal circa 4.700 motorvoertuigbewegingen gedurende een werkdag verwacht. Het verkeer vanuit Roto Smeets rijdt voornamelijk richting de Hanzeweg om de A1 te bereiken in het zuiden, of om via de Amstellaan naar het noorden en de Snipperlingsdijk richting het oosten te

gaan. De toename aan de westzijde van het plangebied bij de Mr. H.F. de Boerlaan en verder lijkt daardoor beperkter te zijn. De verwachting is dat de impact op verkeersveiligheid beperkt blijft. Dit komt omdat bij alle genoemde wegen een gescheiden fietspad aanwezig is. Het wegverkeer mengt zich daardoor niet met (kwetsbaar) langzaam verkeer waardoor de kans op ongevallen niet toeneemt als gevolg van het extra verkeer.

In Deventer zijn er voorgenomen infrastructurele maatregelen aan het Hanzetracé om deze optimaal te kunnen benutten. Deventer wil middels het dakpanprincipe doorgaand verkeer zoveel mogelijk via het Hanzetracé afwikkelen. ROTO sluit hier goed bij aan door de ontsluiting aan de oostzijde via de Industrieweg zo goed mogelijk te benutten. De plaatsing van de bewoners HUBs aan de oostzijde is om deze reden gunstig.

AANVULLENDE ONDERZOEKEN EN ANALYSES

- Kruispuntanalyses
- Onderzoek openbaar vervoer; opties bushalte
- Onderzoek deelmobiliteit in Deventer

NADERE UITWERKING RAAMWERK

- Uitvoeren van diverse studies om inzicht te krijgen in de mobiliteitsvragen en ruimtegebruik in het plangebied.

7. GEZOND EN DUURZAAM





Concept integrale duurzaamheid in ROTO

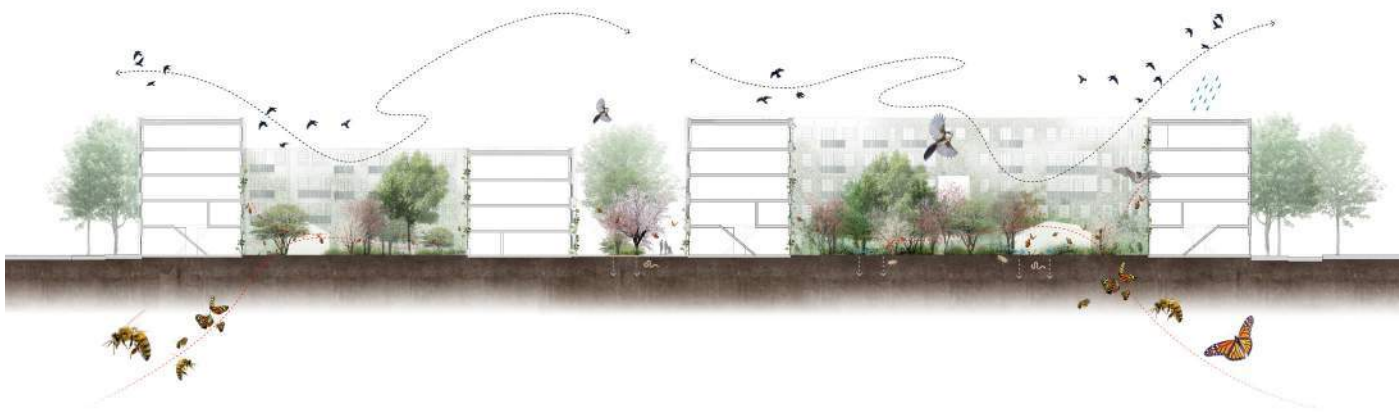
7.1 INTEGRALE DUURZAAMHEID

De gemeente Deventer wil vooroplopen met duurzame gebiedsontwikkeling en heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Beleidskaders om rekening mee te houden zijn: de werkwijze ecologie, visie duurzaam Deventer en het bestuursakkoord 2022–2026.

Voor ROTO gaat duurzame gebiedsontwikkeling naast milieu ook over sociale, ruimtelijke en economische waarde. People, planet en prosperity zijn het logische vertrekpunt om ROTO te ontwikkelen als plek waar mensen zich thuis voelen, nu en in de toekomst. De uitdagingen die hiermee gepaard gaan, worden omgezet in kansen. De basis voor verduurzaming bestaat uit het faciliteren en mobiliseren van bewoners en gebruikers. Zij vormen dan ook het ijkpunt.

De duurzaamheidsstrategie is gebouwd op vijf pijlers die in samenhang worden benaderd:

1. Aandacht voor natuurinclusieve oplossingen. De drie categorieën volgen het puntensysteem die volgens Natuurinclusief bouwen (NIB) worden toegepast in het gehele plangebied voor alle gebouwen.
2. Stimuleren van een gezonde leefstijl door middel van een hoogwaardig groene inrichting van de buitenruimte. Voetgangers en fietsers staan centraal.
3. Gehele wijk klimaatadaptief. De wijk is bestand tegen hevige regenval, hitte en droogte.
4. Toepassen van een duurzaam energiesysteem. Het onderzoeken van de mogelijkheden voor een netwerk of smart grid.
5. Aandacht voor circulariteit in bouwmethoden en de toepassing van materialen.



Principe doorsnede openbare ruimte ROTO: natuurinclusief en klimaatadaptief



Groene daken met inheemse beplanting



Kasten voor vogels, vleermuizen en insecten



Groene gevels



Ruimte om voedsel te verbouwen

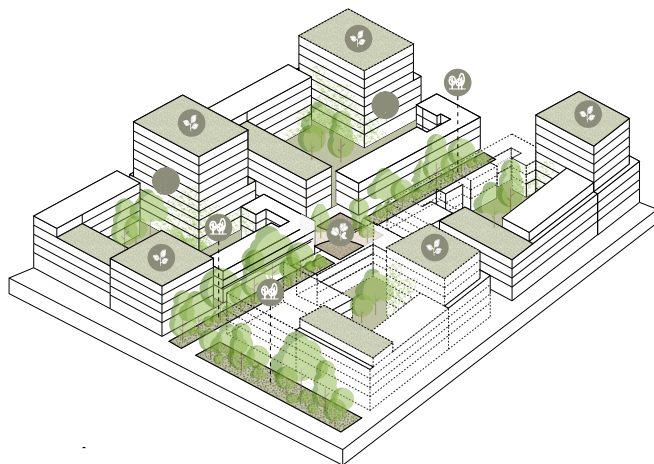
7.2 NATUURINCLUSIEVE WIJK

ROTO wordt een natuurinclusieve woonwerkwijk. Maatregelen worden in een vroeg stadium meegenomen zodat integrale oplossingen ontstaan. De gemeente hanteert een puntensysteem volgens het Natuurinclusief bouwen (NIB). Het puntensysteem gaat uit van een indeling in 3 categorieën waarin uit iedere categorie punten moeten worden gescoord. De categorieën zijn; Categorie kasten, categorie dak en gevel en categorie aanplant, daarnaast is ruimte voor een andere ideeën ter bespreking met de gemeente.

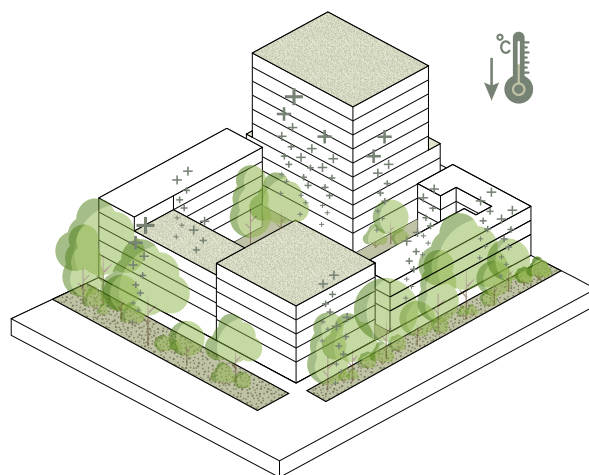
De maatregelen die goed inpasbaar lijken zijn nestgelegenheid voor huismussen, gierzwaluwen, spreeuwen, vleermuizen en de slechtvalk. Insectenhotels kunnen worden geplaatst op een zonnige plek. Groene daken zullen tevens worden toegepast, bekeken zal moeten worden in samenhang met zonnepanelen of de te behalen oppervlakten hier mogelijk zijn voor de intensieve of juist extensieve daken.

Groene gevels met klimplanten zijn haalbaar. In de categorie aanplant gaat het om het toepassen van inheemse streekeigen hagen, bomen en heesters. Er zijn goede mogelijkheden voor de aanplant van inheemse beplanting die vlinders en wilde bijen aantrekken en jaarrond bloeien. In de categorie lumineus idee zou gedacht kunnen worden aan het toepassen op een specifieke locatie van de bijzondere 'Pothoofdflora'; de uitheemse plantaardige zaden die met schepen meekwamen en in Deventer met name op de kade het Pothoofd opbloeiden.

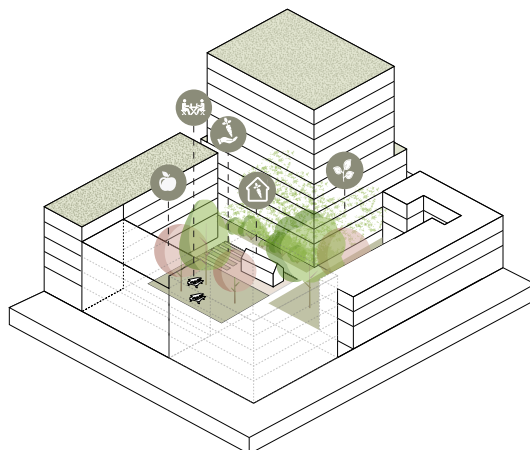
Naast het toepassen van deze maatregelen volgens het puntensysteem, wordt groene ruimte gecreëerd met een inheemse beplanting die zoveel mogelijk eetbaar is voor dier en mens. Met name in de hoven zal het voedselthema voor bewoners worden gehanteerd. Zo is er ruimte voor moestuinen en kassen en worden er eetbare planten geplant.



Groen in openbare ruimte, gevels en daken



Openbaar groen: schaduw en hittestress vermindering



Groen in hoven: voedselthema



1. ROTO plein



2. Smeets plein met begroeiende constructie



3. Waterplein



4. Groen buurtplein

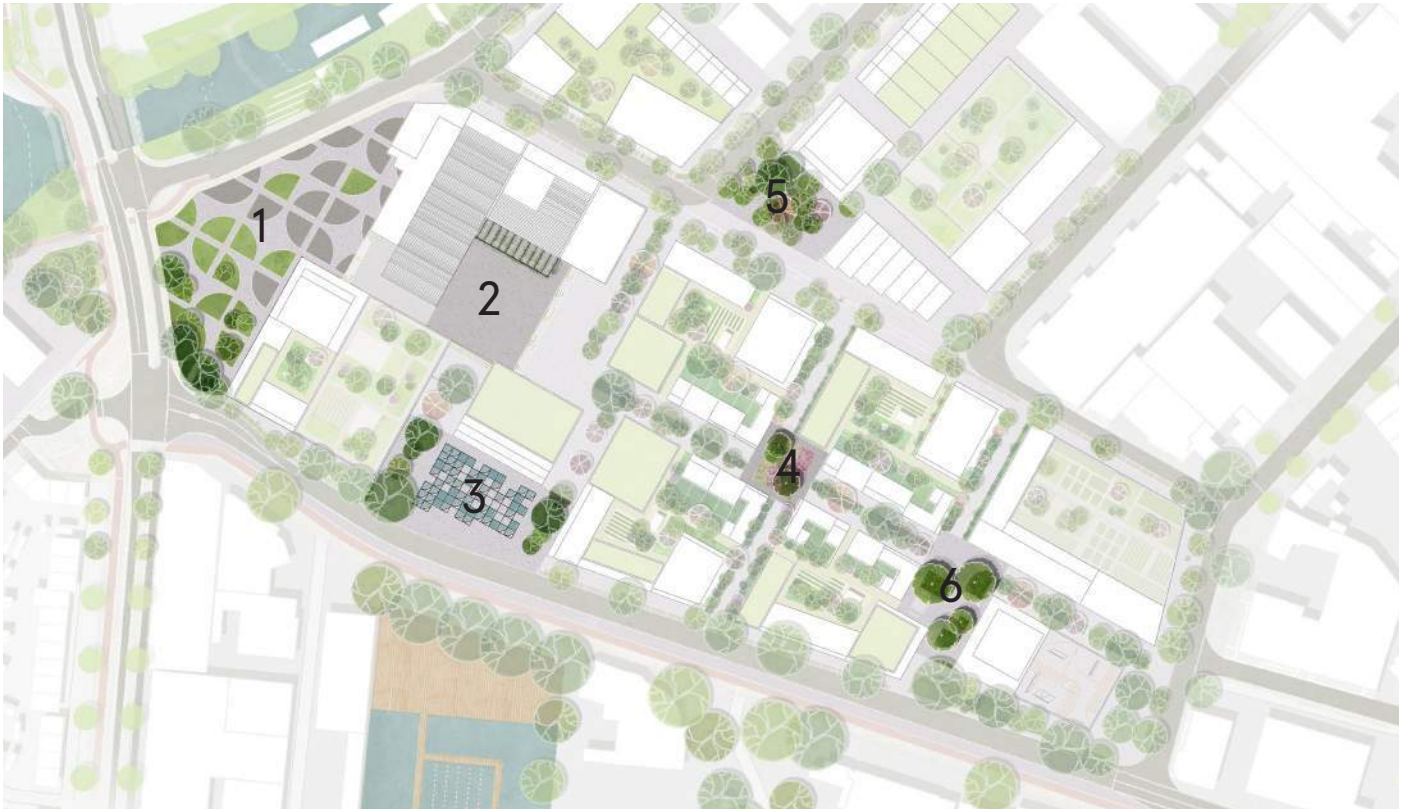


5. Bomenplein



6. Actief buurtplein

7.3 GEZOND STEDELIJK LEVEN



Pleinen

Gezondheid van bewoners wordt mede beïnvloed door de inrichting van de wijk en inbedding in de omgeving. Voor de sociale veiligheid en gezondheid is het belangrijk om sociale interactie in de wijk te stimuleren. Ontmoetingen van burens of een praatje onderweg naar de parkeergarage. Dit kan het verschil zijn tussen een huis hebben en het thuis doen voelen.

Op ROTO staat gezond stedelijk leven centraal. De openbare ruimte is een prettige groene omgeving en wordt ingericht om beweging en ontmoeting te stimuleren. In het ontwerp van de openbare ruimtes, gebouwen, daken en binnengebieden wordt rekening gehouden met de gezondheid van bewoners.

Alle woningen zijn voorzien van een buitenruimte; waarbij grondgebonden woningen beschikken over een tuin en appartementen over een eigen balkon of een gedeelde buitenruimte. Zo heeft iedereen naast de prettige openbare ruimte ook zijn of haar beschutte plek buiten.

Roto krijgt een goede langzaam verkeersverbindingen met de omgeving. De oude spoorlijn langs de Mr de Boerlaan is nu een grasstrook maar straks een belangrijke fiets/wandelroute richting Boreel/Saxion.

De Hunneperkade krijgt een herinrichting voor langzaamverkeer en mogelijk een verbinding met het noordelijk gelegen woongebied.

Verder ligt er een kans voor een extra verbinding/of een kwalitatieve verbetering van de verbinding naar de Raambuurt, en ROTO en het Havenkwartier worden onderling goed verbonden.

DOELEN

- Een gezonde, groene en veilige omgeving.
- Stimuleren van een actieve en gezonde levensstijl; beweging en ontmoeting.

MIDDELEN

- De voetganger staat centraal.
- Uitnodigende plekken. Plekken met bijzondere verblijfskwaliteit om te wandelen en spelen.
- Hoogwaardige groene inrichting buitenruimte. Prettige, groene omgeving heeft een positieve invloed op het welbevinden van mensen.
- Aangenaam en prettig verblijfs- en leefklimaat: schaduwrijke koele omgeving.
- Divers groen in o.a. de vorm van privétuinen, met bomen gevulde straten, groene pockets, aanvullend dak- en/of gevelgroen.



Zichtbare waterafvoer



Water infiltreren in halfverharde hoven



Water infiltreren op maaiveld



Water bufferen op retentiedaken



Groene gevels



Groene daken met zonnepanelen

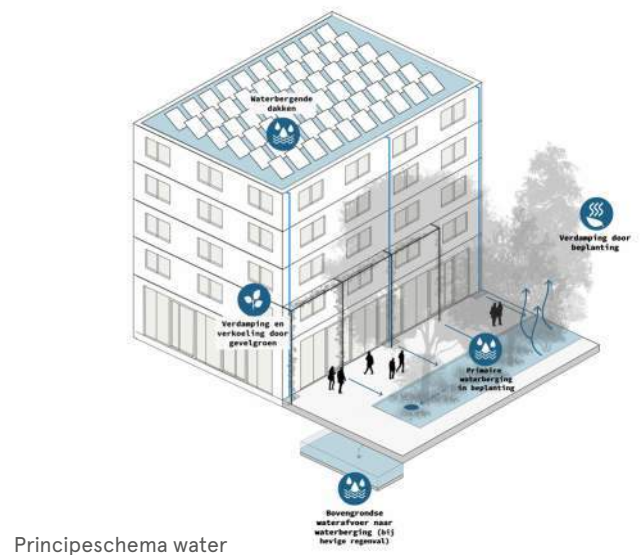
7.4 KLIMAATADAPTIEVE WIJK

ROTO wordt een klimaatbestendige wijk. Uitgangspunt is dat normale regenbuien afgevoerd worden naar de plantvakken. Water bij piekbuien wordt zoveel als mogelijk bovengronds en zichtbaar afgevoerd naar plekken waar het wordt verzameld en geborgen. Dit water kan later worden ingezet voor bewatering van groen en verminderd zo het gebruik van drinkwater. Tevens kan door het grote aantal plantvakken veel regenwater infiltreren. Ook op de daken wordt water geborgen en benut voor bewatering van het groen.

In bijlage J - Waterhuishouding zijn verschillende mogelijkheden voor een goede waterinfiltratie voorgesteld. De precieze uitwerking zal in de volgende fase onderzocht worden. Ook zal er onderzocht worden of het mogelijk is een Smart Stormharvest systeem in de bestaande kelders van het Roto Smeets gebouw toe te passen. Bij hevige regenbuien wordt van tevoren water geïnfiltreerd in de grond zodat er ruimte is om water op te vangen, bij droogte wordt het water juist vastgehouden en gebruikt voor het besproeien van planten.

Hittestress wordt in de openbare ruimte tegengegaan door de plaatsing van grote bomen die zorgen voor koelte plekken. Daarnaast wordt hittestress geminimaliseerd door de vele plantvakken die worden aangelegd. Naast de plantvakken in het maaiveld worden ook groene gevels en groene daken toegevoegd. De beplanting die wordt voorgesteld is zoveel als mogelijk inheems, ofwel bestaat uit klimaatbomen die zowel tegen droogte of natte perioden bestand zijn ofwel de lucht filteren.

De exacte berekening van de wateropgave in het plangebied wordt berekend bij de uitwerking van het inrichtingsplan, waarbij maatgevende buien als maatstaf worden genomen.



7.5 ENERGIE & CIRCULARITEIT

Deventer wil energieneutraal worden door CO₂-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen met juist de inzet van duurzame energiebronnen zoals PV-panelen. Nieuwbouw moet voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en aardgasloos bouwen is het uitgangspunt. Om circulariteit te bevorderen worden reductie van de milieubelasting en het creëren van toekomstwaarde als uitgangspunten gehanteerd.

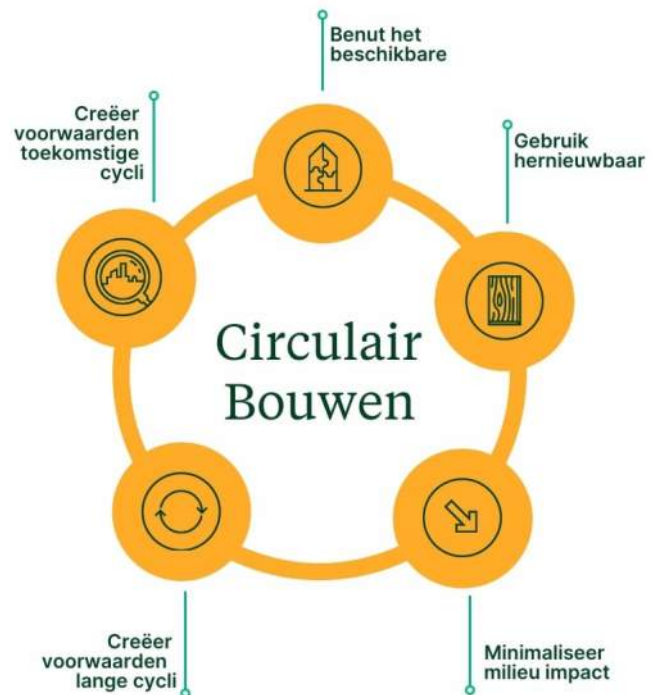
Om de ambities te onderzoeken en te specificeren is een rapport opgesteld door Hiensch. Dit rapport is toegevoegd als bijlage C: Ambitieniveau duurzaamheid ROTO Deventer.

INTEGRALE DUURZAAMHEID MET GPR

Met de GPR duurzaamheidsmethodiek kan de duurzaamheid in een breed vlak worden bepaald. Het gaat hierbij om de thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde, ook de ruimtelijke inrichting komt hier aan bod. Hiensch adviseert om een gemiddelde ambitiescore van 8,0 aan te houden en een minimale score van 7,0 voor elk deelthema in het stedenbouwkundige plan. Het gebruik van GPR Gebouw biedt mogelijkheden om integraal naar de duurzaamheid van het plan te kijken en wordt beschouwd als kader om weloverwogen keuzes te maken.

Binnen GPR Gebouw speelt Circulair Bouwen een grote integrale rol. De circulariteit van een gebouw wordt hier in beeld gebracht aan de hand van 5 hoofdstrategieën. Hierdoor ontstaat een hanteerbare indeling van het begrip circulariteit, dat aan zo vele onderwerpen raakt:

1. Benut beschikbare materialen en producten: behoud, hergebruik en secundair;
2. Gebruik hernieuwbare grondstoffen: biobased, duurzame energie, grijs- of hemelwater;
3. Minimaliseer milieu-impact, dit geldt zowel impact door energie- als materiaalgebruik;
4. Creëer voorwaarden voor een lange cyclus: materialen, levensduur, vasthouden water;
5. Creëer voorwaarden voor toekomstige cycli: herbruikbaar, recyclebaar.



BENG

In het rapport wordt ingegaan op de landelijke BENG eisen en de hogere voorgestelde BENG-eisen voor ROTO. Er is het streven naar een BENG-2 van 25 kWh/m² als gemiddelde voor de gehele ontwikkeling. Ten opzichte van de landelijke norm is dit een verbetering van 50%, als maximum geldt 35 kWh/m² (nog steeds 30% beter). Daarnaast dient er ingezet te worden op een smart-grid systeem. De voorstellen zijn ambitieus, maar haalbaar als er verschillende bouwfysische uitgangspunten aangehouden worden. Daarnaast wordt erin zowel stedenbouw als architectuur rekening gehouden met de oriëntatie van gebouwen en gevelopeningen. De energiebehoefte wordt beperkt door goed te isoleren en energiezuinige installaties te gebruiken. Energie wordt veelal duurzaam opgewekt door gebruik te maken van PV-panelen. Helaas is uit onderzoek gebleken dat er geen gebruik gemaakt kan worden van koude- en warmteopslag in de bodem door vervuilde grond. Desondanks presteert het op collectieve opwekking gebaseerde ontwerpconcept reeds 20% beter dan de gestelde landelijke BENG-2 eis.

GEBALANCEERD ENERGIESYSTEEM

Hiensch adviseert een gebalanceerd energiesysteem dat opgebouwd wordt uit een combinatie van verschillende systemen. Zo wordt de warmte en koude collectief opgewekt met behulp van lucht/water warmtepompen en hogetemperatuur boosterwarmtepompen voor de tapwatervraag. Alle gebruikers kunnen met elkaar verbonden worden middels een slim energie-uitwisselingsysteem CEES (Collective Energy Exchange System). Door het toepassen van het slimme ventilatie concept CERA (Central Energy Recovery Airflow), wordt voorzien in duurzame energie-efficiënte, collectieve balansventilatie. De toepassing van deze systemen kunnen verder onderzocht worden in de vervolgfases.

CIRCULARITEIT

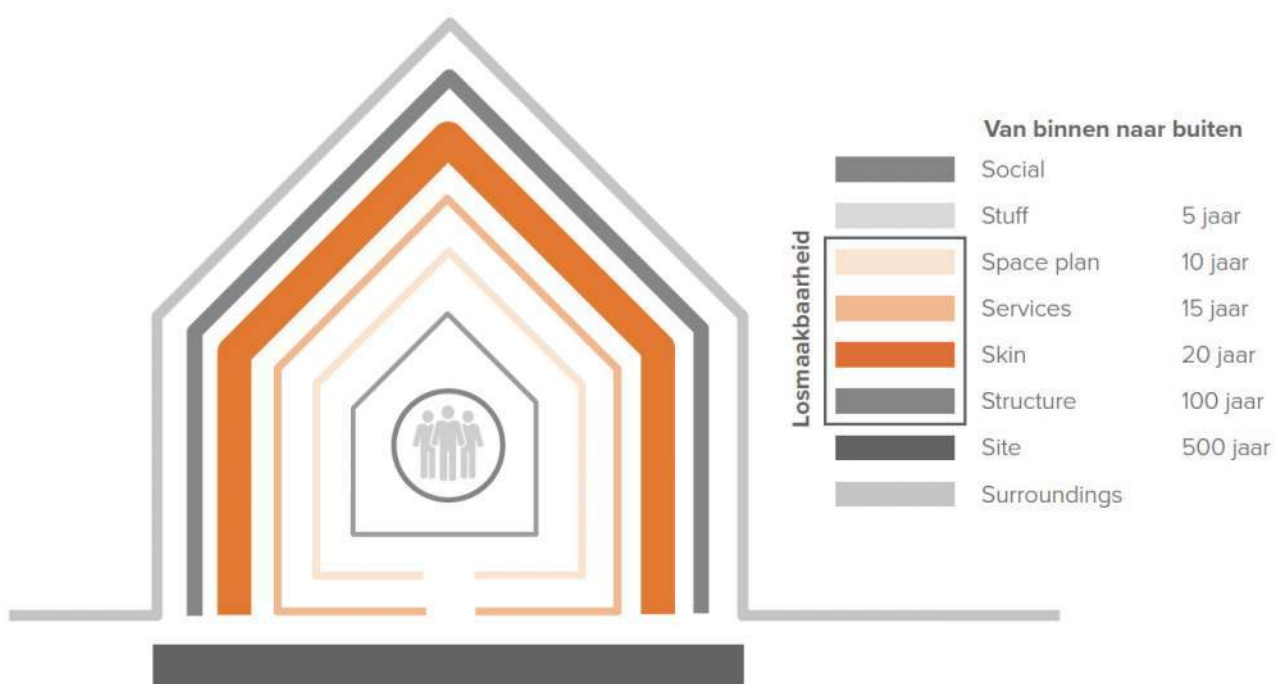
Circulariteit gaat niet alleen over hergebruik, maar ook om het sluiten van de kringlopen tijdens de bouw, het beheer én aan het einde van de levensduur. Een gebouw is volledig circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Niet alleen materiaalstromen, ook energie, water en het inrichten van de ruimte kunnen

circulair zijn.

Kijkend naar de historie van ROTO is het uitgangspunt voor het ontwerp om een gebied te creëren voor 100+ jaar, waar opnieuw vele generaties plezier aan beleven. Wanneer er gebouwd wordt voor 100+ jaar betekent dit ook dat er gekozen moet worden voor materialen en technieken die lang meegaan, bewezen zijn, een hoge kwaliteit hebben en goed te onderhouden zijn. Om dit te realiseren is het belangrijk dat het gebiedsontwerp op diverse niveaus adaptief is. Dit is uitgewerkt aan de hand van de 6S-lagen van Brand. Verschillende onderdelen van de gebouwen krijgen verschillende levensduren.

REDUCTIE VAN MILIEUBELASTING

Om circulariteit in het ontwerp te bevorderen wordt de reductie van de milieubelasting als uitgangspunt gehanteerd. De milieubelasting is de optelsom van alle materialen aanwezig in een gebouw of gebied. Bij de keuzes voor materialen wordt niet alleen gelet op een lange levensduur maar ook op de impact van dat materiaal op het milieu. Zowel op het moment dat het geproduceerd wordt, als bij het einde van de levensduur en wanneer het weer terug de cyclus in gaat. Het reduceren van de milieubelasting kan door minder materialen te gebruiken, waar mogelijk



Afbeelding komt uit *Circular Buildings – een meetmethodiek voor losmaakbaarheid v2* en zijn een aanpassing op de Layers of Brand.

materialen te hergebruiken, of gerecyclede of biobased materialen in te zetten. Voorbeelden hiervan zijn circulair beton met een hoog aandeel recycleert of betongranulaat, dit levert een aanzienlijke besparing op van primair grondstofgebruik. Een ander voorbeeld zijn geprefabriceerde HSB-gevelelementen die in Nederland geproduceerd worden. Dit zorgt voor minder transportbewegingen en is licht, waardoor de constructies minder zwaar uitgevoerd hoeven te worden.

Om de herbruikbaarheid in de toekomst te garanderen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van homogene stromen. Dat wil zeggen dat materialen zoveel mogelijk in hun puurste vorm worden toegepast, zonder verklevingen en additieven. Een hoge losmaakbaarheid helpt hierbij. Losmaakbaarheid focust in de uitwerking juist op de in de afbeelding op de vorige pagina aangegeven lagen: Structure, Skin, Services en Space plan. De ont koppeling bij de lagen van Brand gaat om interactie en is vooral relevant vanwege de verschillende vervangingscycli. Het is daarom belangrijk om vooraf voor de gebiedsontwikkeling circulaire ontwerpprojecten te hanteren die in het hele gebied worden nageleefd. Hierbij kan je denken aan het beperken van de vraag door herbruikbare materialen te gebruiken, inzet van natuurlijke en/of hernieuwbare materialen, materialen gebruiken die zo lang mogelijk meegaan, eindige grondstoffen proberen te substitueren of zo effectief en efficiënt mogelijk toe te passen, zorgen voor zo min mogelijk uitval van de toegepaste materialen door ze op een hoogwaardige manier in te zetten in meerdere levenscycli. Verspilling

kan zoveel mogelijk voorkomen worden door efficiënt gebruik te maken van producten en grondstoffen. Waar mogelijk worden van bestaande materialen van de Roto Smeets bebouwing hergebruikt. De haalbaarheid en potentie van hergebruik zal in een later stadium worden uitgewerkt.

CREËREN VAN TOEKOMSTWAARDE

Een gebouw kan meer toekomstwaarde hebben door een langere levensduur. Een duurzaam ontwerp is bijvoorbeeld voor meerdere functies geschikt of kan eenvoudig aangepast worden wanneer hier in de toekomst behoefte aan is. Toekomstbestendige ontwerpen hebben bijvoorbeeld een flexibel indeelbaar casco, waar verschillende woon- of werkszenario's in mogelijk zijn. Een andere mogelijkheid is de toepassing van demontabele gebouwcomponenten die ervoor zorgen dat gebouwen ook in de toekomst aansluiten op de behoefte van de markt. Het casco zal de gebouwde omgeving blijvend moeten kunnen faciliteren op deze manieren.

Of mogelijkheid tot toevoegen aantal verdieping of rekening met andere verkaveling in woningen. Dit heeft invloed op de bouwwijze, overweeg een kolommenstructuur of maak nu de fundering/ onderste kolommen zwaarder zodat je flexibel bent in uitbreidingen. Pas materialen daar toe waar ze het beste tot hun recht komen en zorg dat een lange levensduur mogelijk is.

In het ontwerpproces van de verschillende gebouwen kan de losmaakbaarheidsindex worden bepaald ter



Afbeelding komt uit *Circular Buildings – een meetmethodiek voor losmaakbaarheid v2* en laat de parameter van losmaakbaarheid zien.

bevordering van de gewenste flexibiliteit. Het bepalen van de losmaakbaarheidsindex van een gebouw volgt het volgende stappenplan met de 4 parameters; type verbinding, toegankelijkheid van deze verbindingen, doorkruisingen en randopsluiting (zie figuur op vorige pagina).

Zoals ook beschreven in de *Meetmethodiek van losmaakbaarheid v2.0* moeten alle producten en elementen in een gebouw beoordeeld worden met de methode van losmaakbaarheid. Hierdoor krijgt ieder product een score. De losmaakbaarheidsindex van alle producten samen, leidt tot één score op gebouwniveau met de weegfactor "Milieukosten Indicator" (MKI). Ieder product of element heeft een bepaalde invloed op de losmaakbaarheidsindex van het gebouw: hoe hoger de totale MKI van het product, hoe meer impact het product heeft.

FASES

Circulariteit is geen doel op zich, maar een middel om de CO₂-uitstoot te verlagen en een duurzame samenleving te creëren. Circulariteit speelt een belangrijke rol tijdens verschillende bouwfasen; realisatiefase, gebruiksfase en eindelevensduurfase. In de realisatiefase is het ontwerp (flexibel en demontabel) en de gekozen materialisatie van belang. In de gebruiksfase is het van belang om te kijken naar de flexibiliteit van de gebouwen, de mogelijkheid voor onderhoud (in plaats van vervanging) en de fysieke stromen (afval, elektra, water, warmte etc). Tijdens de eindelevensduurfase wordt er gekeken naar de mogelijkheden om de materialen op een hoogwaardig niveau opnieuw in te zetten. Maar juist al deze stappen dienen in het ontwerpproces al beschouwd zijn.

SPECIALS

In de gehele ontwikkeling en daarmee alle gebouwen van ROTO spelen circulariteit en duurzaamheid een belangrijke rol. In specifieke deelprojecten zoals de Specials is meer ruimte voor experiment met deze thema's om de CO₂-uitstoot te verminderen.

Een aanknopingspunt hiervoor is het loslaten van traditionele bouwmethodes en materialen en overgaan op biobased materialen of bijvoorbeeld demontabele houtconstructies.

URBAN HARVEST

Er is onderzocht welke bestaande materialen er op dit moment aanwezig zijn op de Roto Smeets locatie die mooi hergebruikt kunnen worden. Hierbij hebben we te maken met het industrieel erfgoed dat al eerder benoemd is en een nieuwe functie krijgt. Maar we hebben ook andere onderdelen, zoals oude logo's. Deze kunnen als herkenningpunten of kunstobjecten hergebruikt worden en zullen voor een verbinding zorgen tussen de bewoners en ROTO. Maar ook bouwkundige onderdelen, zoals een gedeelte van de constructie van de hal uit 1965 kan hergebruikt worden om een pergola te creëren op het Smeetsplein. De pergola geeft de ruimte aan groen en zorgt gelijk voor beschutting en schaduw.

UITGANGSPUNTEN

- > Rekening houden met oriëntatie van gebouwen;
- > Energiebehoefte beperken;
- > Energie zoveel mogelijk duurzaam opwekken;
- > Smart-grid gebruiken;
- > Beperken van de vraag door herbruikbare materialen te gebruiken (minder primaire materialen gebruiken);
- > Inzet van natuurlijke en/of hernieuwbare materialen zoals biobased materialen met een beperkte milieubelasting en met oog voor biodiversiteit;
- > Materialen gebruiken die zo lang mogelijk meegaan (sturen op onderhoud en reparatie);
- > Eindige grondstoffen proberen te substitueren of zo effectief en efficiënt mogelijk toe te passen;
- > Zorgen voor zo min mogelijk uitval van de toegepaste materialen door ze op een hoogwaardige manier in te zetten in meerdere levenscycli (closed loop).
- > In de planuitwerking volgt een nadere afstemming met de gemeente Deventer om de circulariteitsambities in de plannen door te voeren.



Weg- en Industrielawaai; de cumulatieve waardes, 3D beeld vanuit het zuiden.



Weg- en Industrielawaai; de cumulatieve waardes, 3D beeld vanuit het noord-oosten.

7.6 GELUID

Om een gezond en prettig leefklimaat te creëren moet er naast al de onderdelen die hiervoor in dit hoofdstuk al besproken zijn ook gekeken worden naar de verschillende soorten geluid die er in de omgeving gecreëerd wordt. Het gaat hierbij om geluid dat gemaakt wordt door het verkeer en door de omliggende industrie. In 'Bijlage F1 - Akoestisch onderzoek wegverkeer en industrie' wordt ingegaan op de te verwachten geluidswaardes voor ROTO.

In de volgende fase worden er uitgebreidere onderzoeken uitgevoerd, wel blijkt nu al dat er in het plan een aantal aanpassingen en ontwerpkeuzes gemaakt moeten worden om alle woningen van een voldoende leefklimaat te kunnen voorzien. Hiernaast in de afbeeldingen is de cumulatieve geluidsbelasting van het weg- en industriegeluid inzichtelijk gemaakt. Met wit aangegeven geveldelen worden niet of beperkt belast (zijn voldoende geluidluw) of daar zitten geen woningen. De met groen aangegeven geveldelen zijn belast door geluid en de woningen daar hebben daardoor een geluidluwe gevel nodig of een afsluitbare loggia. Woningen met geel aangegeven geveldelen hebben ook een geluidluwe gevel nodig of afsluitbare loggia en een geluidwerende balustrade om een gedeelte van het geluid op te vangen. Als de balustrade niet mogelijk is moeten de gele gevels, net als de met rood aangegeven gevels, als dove gevels uitgevoerd worden. Ook woningen met een rood aangegeven gevel hebben een geluidluwe gevel nodig of een afsluitbare loggia. Een dove gevel is een gevel zonder elementen die geopend kunnen worden, om geluidsoverlast

tegen te gaan. Een dove gevel kan dus wel ramen hebben, maar deze zijn alleen bij uitzonderingen te openen, bijvoorbeeld als een raam niet grenst aan een geluidgevoelige ruimte.

Royal Haskoning DHV geeft een aantal ontwerp aanbevelingen die meegenomen zullen worden in de uitwerking van het masterplan naar verschillende ontwerpen voor alle woningen:

- Creëer zoveel mogelijk geluidluwe gevels/ geveldelen (per woning/ appartement) en geluidluwe (gemeenschappelijke) buitenruimten door het binnen gebied goed af te schermen van de bronnen. Creëer de mogelijkheid voor de mensen om zich (tijdelijk) aan het geluid te onttrekken en om te slapen met een open raam. Belangrijk is om slaapverstoring te voorkomen. Slaapkamers zoveel mogelijk situeren aan geluidluwe kant.
- Ontwerp zo min mogelijk éézijdig georiënteerde woningen aan de geluid belaste kant/ aan de kant van de geluidbronnen.
- Verzacht de openbare ruimte en de gevels van de gebouwen (groen, absorberende materialen gevels, etc.) om reflecties tussen de gebouwen zoveel mogelijk te voorkomen.
- Minimaliseer de verkeersbewegingen binnen het plangebied. Let daarbij ook goed op de routing van de in- en uitrit van de parkeergarages van het plan. Ontsluiting dient aan de geluid belaste buitenzijde te gebeuren.
- Beperk de factoren die het positieve effect van



Geluidluw binnenhof



Geluiddove oplossingen

een geluidluwe zijde teniet kunnen doen, zoals geluid van andere bronnen dan verkeer (airco's, warmtepompen, laden en lossen vrachtwagens, horeca).

Het is goed mogelijk om rekening te houden met deze maatregelen in het plan. Zo is het plan grotendeels autoluw en zijn er veel hoven aanwezig die ervoor zorgen dat er (bijna) altijd een rustigere (geluidluwe) kant bij de woningen aanwezig is. Bij enkele bouwvolumes wordt het moeilijker een geluidluwe zijde aan een woning toe te voegen. De 70m hoge toren is hier een voorbeeld van. De meeste woningen worden op de hoeken geprojecteerd waardoor ze een geluid belaste maar ook een geluidluwe zijde hebben.

Naar aanleiding van de onderzoeken is er ook gekeken of verschillende functies gewisseld moeten worden om te voorkomen dat woningen achter de zwaarst belaste gevels komen te zitten. Op dit moment zit er achter de zwaarst belaste gevel een parkeerHUB waardoor dit geen problemen oplevert. En er is een woningblok aan de Nijmegensestraat dieper het plangebied in geschoven om ervoor te zorgen dat dit blok minder belast wordt.

Als laatste optie om een prettig en gezonde woningen te creëren is het mogelijk om dove gevels en afsluitbare loggia's toe te passen. Deze opties geven minder vrijheid en vereisen een hogere investering, daarom ook dat deze opties niet de voorkeur genieten.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het nodig om de maximale planologische mogelijkheden binnen de afstand van 30 meter te beperken tot milieucategorie 2, waarbij zo nodig voor de bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie een maatbestemming wordt opgenomen, dan wel een

positieve uitzondering wordt gemaakt. Het gaat hierbij om 17 bedrijven die afgewaardeerd zullen worden. Na rondgang en onderzoek in het gebied is er gebleken dat de afwaardering voor 15 bedrijven geen invloed zal hebben op hun werkzaamheden doordat zij nu niet de ruimte uit milieucategorie 3.1 gebruiken. De overige twee bedrijven zullen een maatbestemming krijgen.

Bij twee van bedrijven nabij ROTO zullen er aanpassingen aan de gebouwen doorgevoerd moeten worden. Deze bedrijven kunnen in de zomer voor veel geluid zorgen door het werken met de deuren open. Het sluiten van de deuren zal de geluidhinder oplossen, maar daarvoor moet er wel een oplossing komen zodat er een aangenaam binnenklimaat ontstaat in de zomer. De ontwikkelaar is met deze bedrijven in gesprek en de kosten die volgen uit de aanpassingen op zich nemen.

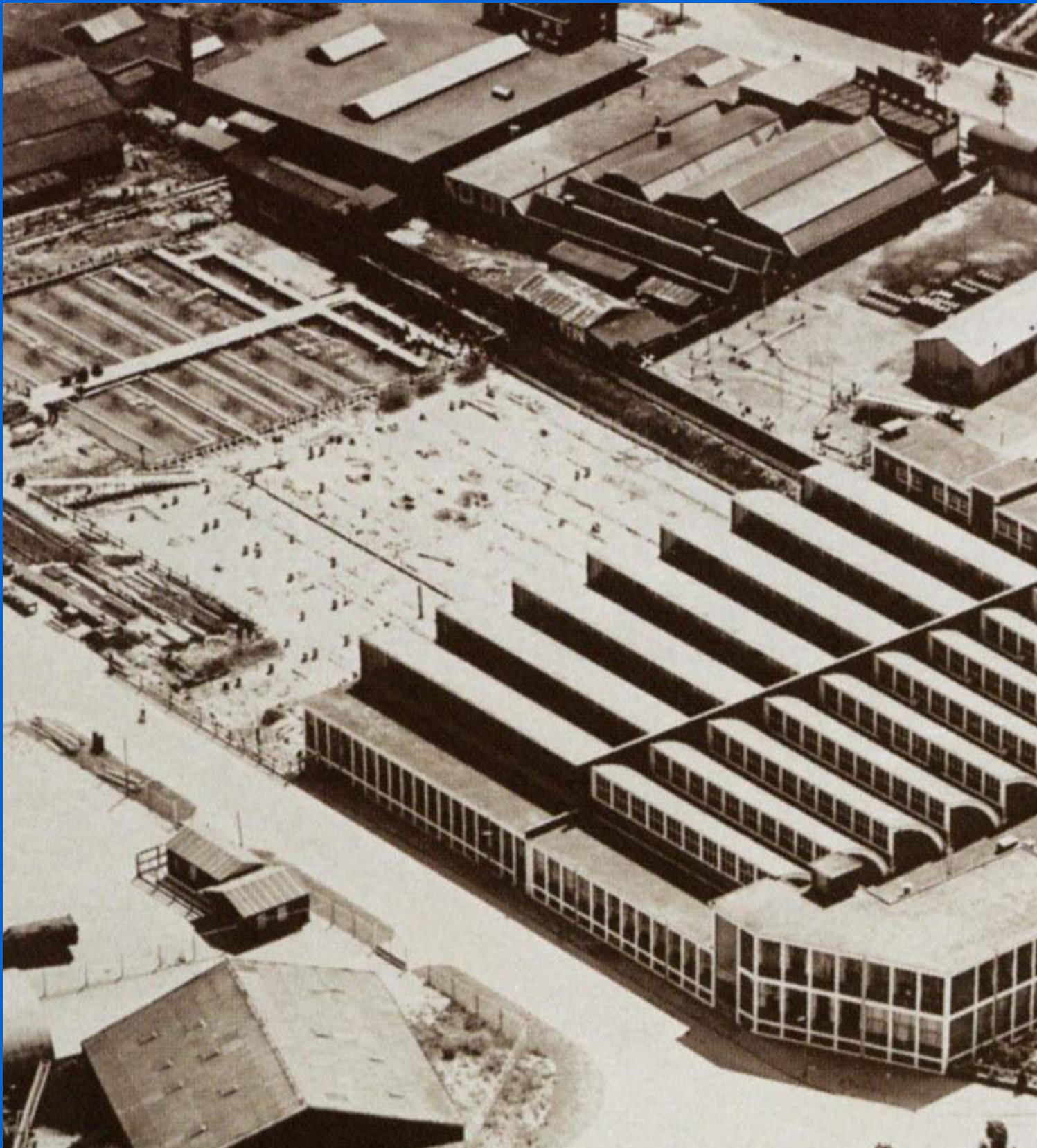
De wijzigingen zullen niet als verrassing komen voor de omliggende bedrijven. Er is een participatietraject geweest waarbij verschillende bedrijven aangesloten geweest zijn, ook zijn er verschillende informatiemomenten geweest en zijn er al een aantal bezoeken uitgebracht. Bij de ontwikkeling van het Havenkwartier heeft er zo'n zelfde traject afgespeeld, bij ROTO zullen wij het weer op dezelfde manier doen. De ontwikkelaar brengt op het moment, samen met de gemeente, de betreffende bedrijven op de hoogte van de wijzigingen en voorziet ze zo open mogelijk van informatie.

ROTO wordt een gecombineerd woon-/werkgebied waarbij er o.a. veel maakbedrijven aanwezig zullen zijn. In hoofdstuk 5 wordt er dieper in gegaan op hoe het mogelijk is om wonen en werken te combineren zonder dat deze twee last van elkaar zullen ondervinden.

7.7 GEUR

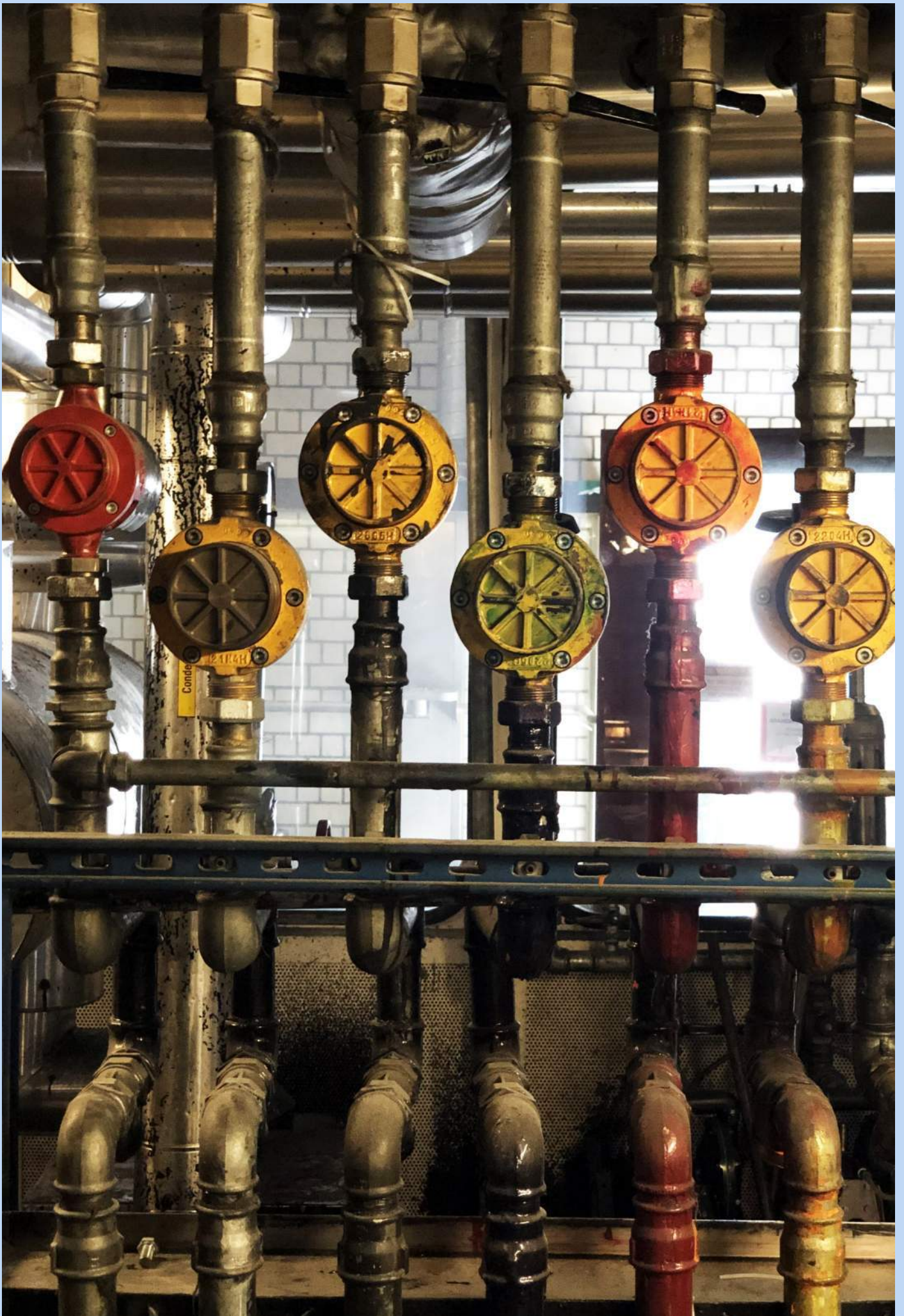
In de nabije omgeving van ROTO zijn er vier geurrelevante bronnen te vinden die eventueel voor geuroverlast kunnen zorgen. Aan de hand van beschikbare vergunningen of vergunningsaanvragen is er gekeken naar de relevante geuremissies. Uit de berekeningen is gebleken dat er per bedrijf aan de richtwaarden en door de bedrijven gezamenlijk ruim aan de voorgestelde grenswaarde wordt voldaan en daardoor is er geen sprake van een onaanvaardbaar geurhinderniveau.

Wel worden vanwege de overschrijding van de richtwaarde voor de cumulatieve geurbelasting maatregelen getroffen bij de nieuwe woningen, om geurhinder binnen de woningen (bij gesloten ramen) zo veel mogelijk te voorkomen. Concreet gaat het daarbij om de toepassing van balansventilatie met geurfiltering door middel van een actief koolfilter, dat in het kader van onderhoud ook regelmatig moet kunnen worden vervangen.



INTERMEZZO | URBAN HARVEST





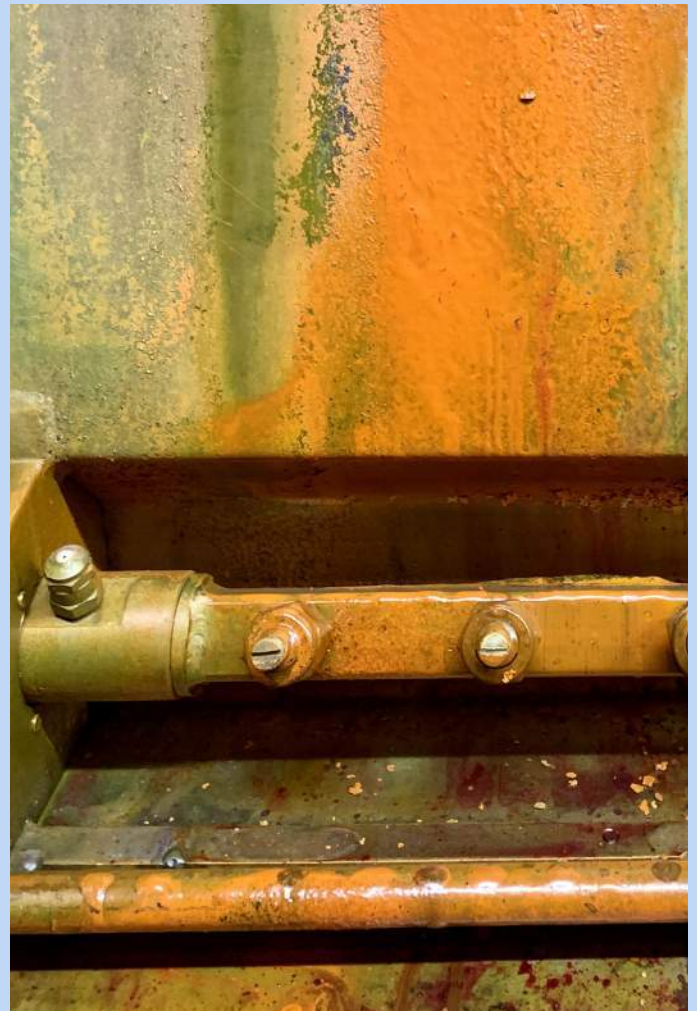
URBAN HARVEST

Bij de ontwikkeling van het Roto Smeets terrein wordt voortgebouwd op bestaande kwaliteiten. Hierdoor worden de gebiedseigen karakteristieken versterkt en zal de Roto Smeets locatie onderscheidend zijn in Deventer en daarbuiten. Het meest waardevolle bestaande industriële vastgoed wordt behouden en zal nieuw leven worden ingeblazen.

Bestaand en nieuw wordt verweven. Dit sluit aan bij het Deventer DNA en maakt Roto Smeets onderdeel van het grotere geheel. Het verhaal van Roto Smeets is straks zichtbaar in de nieuwe wijk voor wonen en werken.

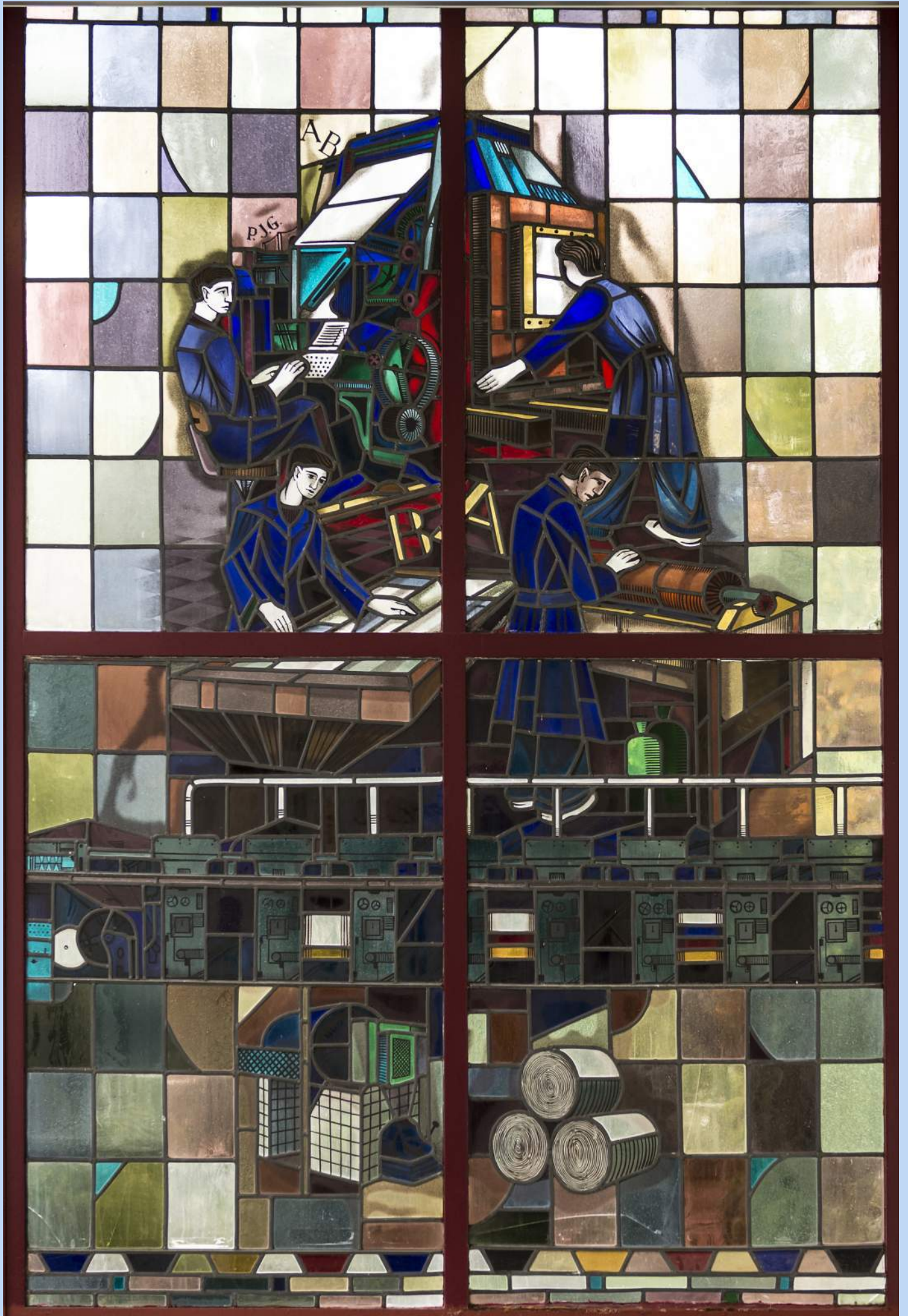
Om de geschiedenis van Roto Smeets levend te houden, heeft een Urban Harvest plaatsgevonden. Bij Urban Harvest wordt op zoek gegaan naar waardevolle of

betekenisvolle materialen in een bestaand gebouw. Een Urban Harvest heeft een inventarisatie opgeleverd van onderdelen van de drukkerij die kunnen worden opgenomen in de nieuwe plannen. Te denken valt aan het grote logo van het dak, het glas in lood raam boven de huidige entree, signing elementen, transportbanden, modulaire cabines en stalen trappen en bruggen. De elementen kunnen worden opgenomen in de architectuur of in de openbare ruimte. Maar naast deze elementen kan er ook gedacht worden aan bijvoorbeeld stenig materiaal dat vrijkomt bij de sloop, dit kan wellicht toegepast worden als bestrating of stapelmuurtjes in de openbare ruimte of in de hoven. Met de herbestemming van de gebouwen en hergebruik van historische elementen uit de gebouwen wordt het verhaal van het verleden van de industriële drukkerij verteld.

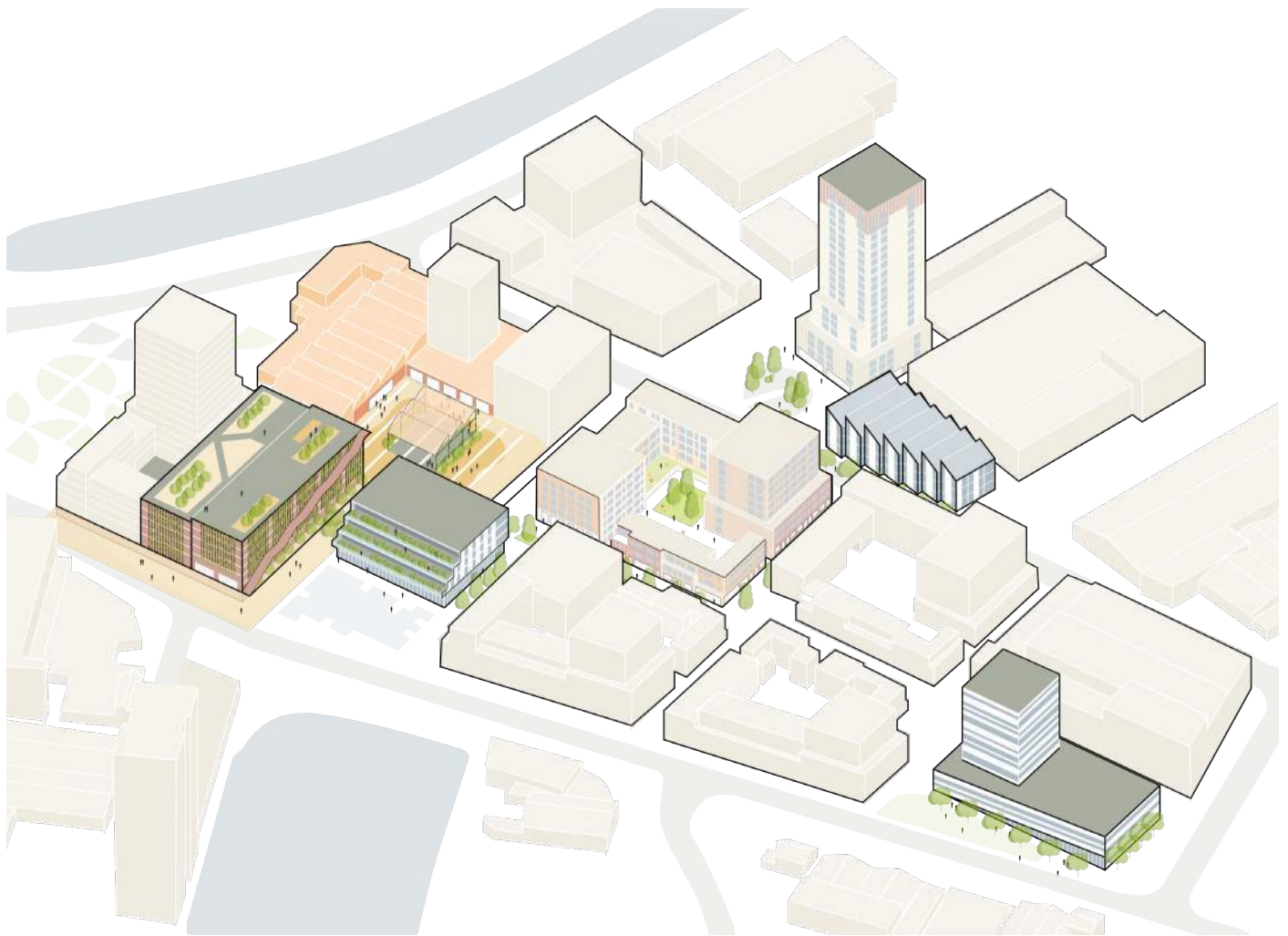


ROTO SMEETS DEVENTER





8. BEELDKWALITEIT



8.1 ARCHITECTUUR

Na het maken van dit Masterplan is één van de vervolgstappen het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor ROTO. In dit hoofdstuk wordt daar alvast een voorzet op gegeven, het beeldkwaliteitsplan zal hier een verlengde van zijn. Om ervoor te zorgen dat de uitstraling en de ambitie gehaald wordt die van tevoren beschreven zijn wordt er een kwaliteitsteam opgezet. Hoe dit team eruit zal zien en hoe het zal functioneren zal ook in de volgende fase onderzocht worden.

De architectuur van ROTO refereert in materiaal, typologie en detaillering naar het industriële verleden. De gebouwen hebben overwegend bakstenen gevels met een verfijnde architectuur. Een aantal 'specials' onderscheiden zich door een expressieve, soms experimentele, architectuur.

De materialen zijn aan de buitenzijde van het ROTO plangebied robuust. Voorbeelden hiervan zijn betonnen elementen, ruwe baksteen en stalen kozijnen. Aan de binnenzijde van het gebied worden zachtere materialen gebruikt die het karakter van de centrale as ondersteunen.

In het kleurgebruik komen subtiele verschillen tussen de verschillende delen van de blokken.



ROTO SMEETS ERFGOED



CONTRAST OUD/NIEUW



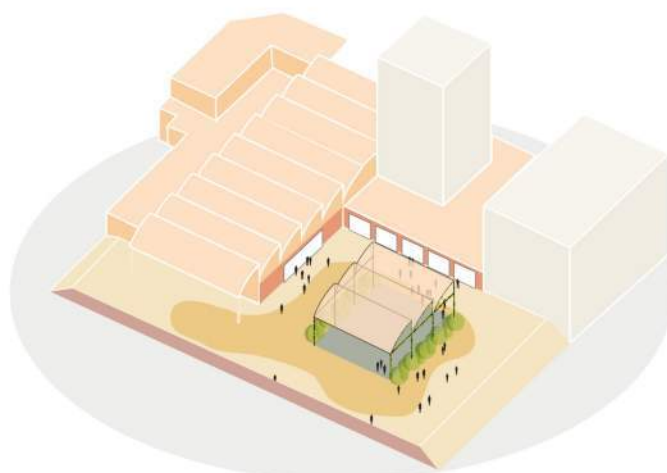
RESPECT VOOR HET OUDE



DUIDELIJKE NIEUWE FUNCTIE

HET ROTO SMEETS ERFGOED

- Terugbrengen oorspronkelijk bouwvolume met originele detaillering.
- Terugbrengen oorspronkelijke kleurstelling.
- Optopping en ingrepen in materiaal en detaillering in contrast met oorspronkelijke gebouw.
- Materialisatie openbare gebied verwijst naar het industrieel erfgoed.
- Nieuw te realiseren gevels passend bij de programmering en in contrast maar met respect voor het bestaande gematerialiseerd.
- Overgang gebouw en openbare ruimte zorgvuldig ontwerpen.





MATERIALISATIE



KLEURGEBRUIK



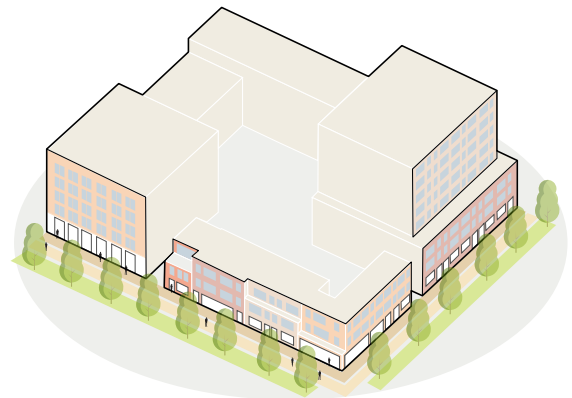
VERFIJNDE DETAILLERING



TRANSPARANTE PLINTEN

BOUWBLOK - BUITENZIJD

- Baksteen als meest voorkomende gevelmateriaal.
- Kleurenrange in warme bruine/beige baksteentinten.
- Verticaal geledede gevels.
- Raampartijen in hoofdzaak verticaal.
- Plinten transparanter dan bovengelegene lagen.
- Verfijnde detaillering op ooghoogte.
- Overgangen gebouw en openbare ruimte moeten zorgvuldig ontworpen worden.





VERSCHEIDENHEID



DIFFERENTIATIE



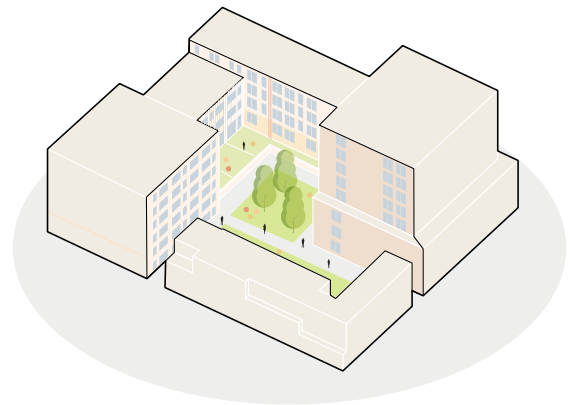
LICHTERE KLEUREN



DETAILS

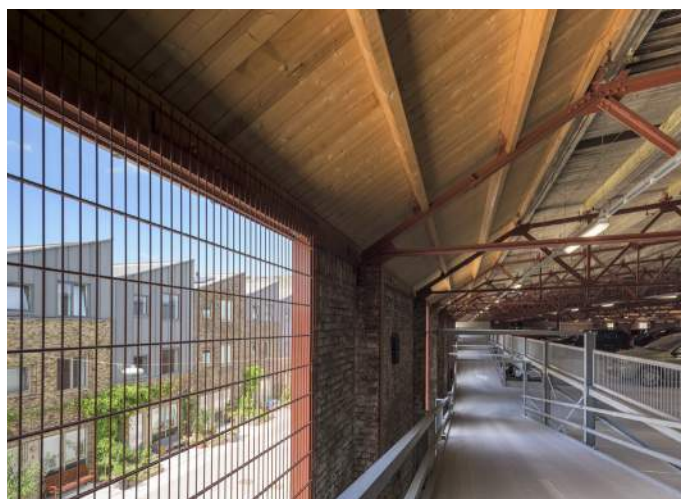
BOUWBLOK - BINNENZIJDE

- Naast baksteen een tweede of derde afwijkend materiaal mogelijk.
- Afgeleide van buitenzijde: lichtere kleurstelling, afwijkend ritme, kleinere schaal.
- Informeler dan buitenzijde: meer differentiatie in gevelementen.
- Overgangen gebouw, openbare ruimte en privé tuinen moeten zorgvuldig ontworpen worden.





MATERIALISATIE



FUNCTIE ZICHTBAAR



GROTERE SCHAAL



GEVEL SLUIT AAN BIJ REST BOUWBLOK

MOBILITEITHUBS

- Transparantie in gevel. Auto's mogen zichtbaar zijn.
- Onderdeel van het bouwblok.
- Grotere schaal dan de andere bouwblokken: de maat wijkt duidelijk af van andere bouwvolumes in ROTO.
- Herkenbare vormgeving van de entree voor auto's en voetgangers.
- Basismateriaal gevel sluit aan bij de rest van het bouwblok: baksteen.
- Verfijning gevelafwerking door secundaire materialen en invullingen.





MATERIAAL EN VORM



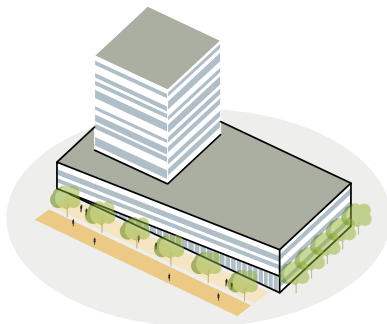
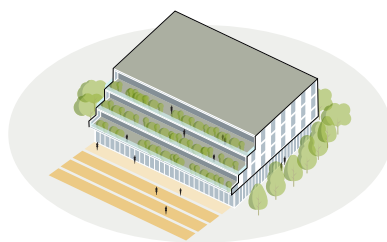
MATERIAAL EN VORM



MATERIAAL EN VORM

SPECIALS

- Onderscheiden zich duidelijk van de overige bouwblokken in volume en materialisering. Bij de materialisering kan gedacht worden aan bijvoorbeeld hout, cortenstaal of zetwerkbeplating.
- Expressieve architectuur: het gebouw is opvallend in haar context door middel van bijvoorbeeld materiaal, detailleringsniveau, vorm en/of footprint.
- Uitnodiging tot vernieuwende bouwtypologie.
- Bijzondere gebruiksfuncties.





VERTICALITEIT



KLEURGEBRUIK



INDIVIDUALITEIT

HOOGBOUWICOON

- Slank volume.
- Materialisatie passend maar afwijkend van de andere bouwblokken.
- Lichte kleurstelling in gevels.
- Verticale geleiding in de gevels.
- Zichtbaar onderscheid tussen plintvolume, torenlichaam en beëindiging.
- Bijzondere beëindiging in vorm van kroon.
- Maximale bouwhoogte 70m, exclusief doorgetrokken gevel t.b.v. wegwerken van de installaties.









De collectieve en openbare ruimte is zo groen mogelijk



Groene straten



Op de pleinen wordt sociale ontmoeting gefaciliteerd



Multifunctionele pleinen



De buitenruimte heeft een industriële sfeer



Constructies met groen

8.2 OPENBARE RUIMTE

Het ontwerppunt voor de openbare en collectieve ruimte is zo groen mogelijk. De buurt krijgt een samenhangende identiteit door toepassing van beplanting en gebruik van materiaal en meubilair.

Pleinen worden zodanig ingericht dat sociale ontmoetingen en activiteiten maximaal worden gefaciliteerd en zijn waar mogelijk multifunctioneel.

Het concept voor de openbare ruimte van ROTO is gebaseerd op vier pijlers:

1. het industriële verleden herkenbaar maken.
2. het creëren van een stedelijke oase waarbij voedsel een belangrijk thema is.
3. een klimaatdaptief plan dat biodivers is en water zichtbaar afvoert en ook water bergt.
4. een levendige openbare ruimte met afwisselende ruimtes die zorgen voor een menselijke maat en schaal, met rustige en meer geactiveerde plekken.





BEPLANTING

Voor de beplanting wordt naar een gevarieerd beeld gestreefd met een natuurlijke uitstraling met een hoge biodiversiteit voor zowel flora als fauna. De beplanting is opgebouwd uit 7 verschillende lagen. Een compositie van de verschillende lagen in beplanting zorgt voor een afwisselende groene wereld. De beplanting heeft naast diversiteit in kleuren, texturen en bloeitijden, een hoge ecologische waarde en is zoveel mogelijk eetbaar en inheems. Boomsoorten zijn onderdeel van beplanting en zoveel mogelijk inheems tenzij er een hele duidelijke reden is om af te wijken voor bijvoorbeeld het voedselthema of een aantrekkende werking voor bijen en vlinders.



WATER

Veranderingen in het klimaat met toenemende droogte en hevigere buien, stellen hoge eisen aan de inrichting van ons leefgebied. Aan de klimaatambities wordt invulling gegeven door het gebied klimaatadaptief in te richten. Het streven is een leefgebied waar het aangenaam en veilig is, door hittestress, droogte en wateroverlast te voorkomen. Het grondwater wordt bij zware buien aangevuld door natuurlijke infiltratie. Daarnaast wordt bij deze zware buien het regenwater zichtbaar bovengronds afgevoerd.



Zichtbare waterafvoer

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Groen op daken, gevels en in de openbare ruimte, draagt bij aan verkoeling, voorkomt droogte en verbetert de luchtkwaliteit. Tevens zijn de daken aantrekkelijk voor vogels en insecten.

Zowel gevels, pergola's en daken dragen bij aan de groene beleving van het gebied. Naast een sfeervolle groene inrichting dragen deze maatregelen bovendien bij aan het verhogen van de biodiversiteit, klimaat adaptatie en energiebesparing. In of aan de gevels wordt nestgelegenheid voor verschillende vogels en vleermuizen integraal mee ontworpen. Op het maaiveld is ruimte voor insectenhotels.



Een geveltuintje met neststeen voor insecten

OVERGANGEN PRIVE-OPENBAAR

De overgangen privé-openbaar worden zorgvuldig vormgegeven, waarbij de grens subtiel zichtbaar is. Bij de gebouwen behorende hekwerken, afscheidingen en overgangen zijn onderdeel van de ontwerpopgave.

In de binnenhoven worden de terrassen bij woningen klein gehouden, er is geen privetuin enkel een terras, een groene ruimte met gras en heesters wordt ingepast tussen collectieve tuin en terras, zo ontstaat een mooie landschappelijke overgang.

In de centrale middenas, is geen ruimte voor encrouchement zones, maar kan de interactie met de openbare ruimte plaats vinden door sprongen in de gevel.

In een aantal leefstraten is ruimte voor bewonersinitiatief in de encrouchementzone van 1,5 meter breed, deze zone krijgt een subtiel verschil in verharding waardoor de begrenzing is aangegeven. In een aantal andere leefstraten wordt openbaar groen tot aan de gevel geplaatst.



Binnenhoven



Centrale middenas



Leefstraten met geveltuin

VERHARDING

Het is onze ambitie, om een circulaire toepassing voor de bestaande verharding te vinden. We onderzoeken de mogelijkheid om de bestaande materialen te hergebruiken als deze qua kwaliteit voldoen aan de eisen. Uitgangspunt voor de verharding is een transformatie van bestaande materialen, in een nieuwe sobere en robuuste configuratie, aangevuld met nieuwe (duurzame) materialen. Een consequente toepassing van materialen en kleuren zorgt voor samenhang. In de hoven wordt een zachter materiaal toegepast zodat er een verschil in sfeer ontstaat. De halfverharding is bovendien waterdoorlatend.



Mix van hergebruik en duurzame materialen

MEUBILAIR

In de basis zijn de inrichtingselementen een familie met dezelfde uitstraling: robuust en industrieel in eenzelfde kleurstelling. Het meubilair voor sporten en spelen kan afwijkend zijn qua kleurstelling.



De inrichtingselementen zijn robuust en industrieel

VERLICHTING

In de straten en stegen komt hangende verlichting van gevel tot gevel. Hangende verlichting zorgt voor minder obstakels in de buitenruimte en ademt een industriële sfeer. De armaturen hebben een industriële uitstraling en een lichtsterkte die voldoet aan de eisen voor openbare verlichting. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van duurzame solarverlichting. Voor de pleinen worden masten met spots toegepast of andere bijpassende sfeerverlichting die het ontwerp ondersteunen. Voor het Roto Smeets gebouw draagt accentverlichting bij aan de identiteit en sfeer.

Op de pleinen kan tevens een verbijzondering van verlichting worden toegepast ondersteunend aan de inrichting. De binnenhoven krijgen een passende verlichting die meer tuinachtig is qua karakter.



Hangverlichting met een industriële uitstraling

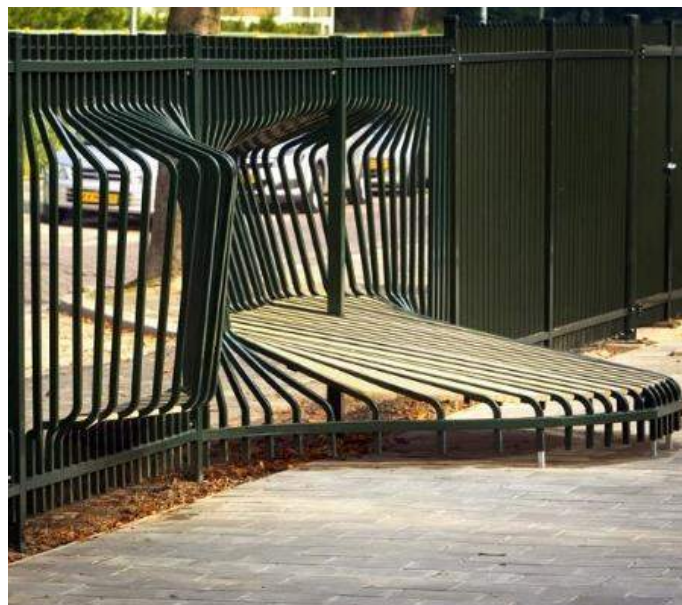
KUNST

Voor kunst op ROTO wordt ruimte en budget gereserveerd. Het uitgangspunt is dat kunst meer is dan een beeldje op een sokkel. Kunst vormt een geïntegreerd onderdeel van de openbare ruimte en van de architectuur.

Kunstuitingen kunnen verschillende vormen hebben; van objecten tot muurschilderingen. In eerste instantie wordt er gedacht aan toegepaste, of geïntegreerde kunst. Mogelijkheden zijn met verlichting, straatmeubilair, vormgevingsobjecten als bewegwijzering, hekwerken, bijzondere huisnummering, straatnaamborden of een groot kunstwerk dat tevens een speelobject vormt.

Het inhoudelijke uitgangspunt kan bijvoorbeeld een interessante artistieke link zijn tussen de geschiedenis van het terrein en de nieuwe ontwikkeling. Gedacht kan worden aan een verwijzing naar het industrieel verleden of de boekdrukkunst. Er kunnen ook elementen die naar boven komen bij de Urban Harvest toegepast worden. Zo ontstaat er een verbinding tussen het verleden, heden en toekomst.

Tijdens de uitwerking van het masterplan zijn wensen en mogelijkheden besproken tussen de gemeente, de ontwikkelaars en de adviescommissie Kunst Openbare Ruimte (KOR). Deze zullen in de planuitwerking verder uitgewerkt worden.



Hekwerk

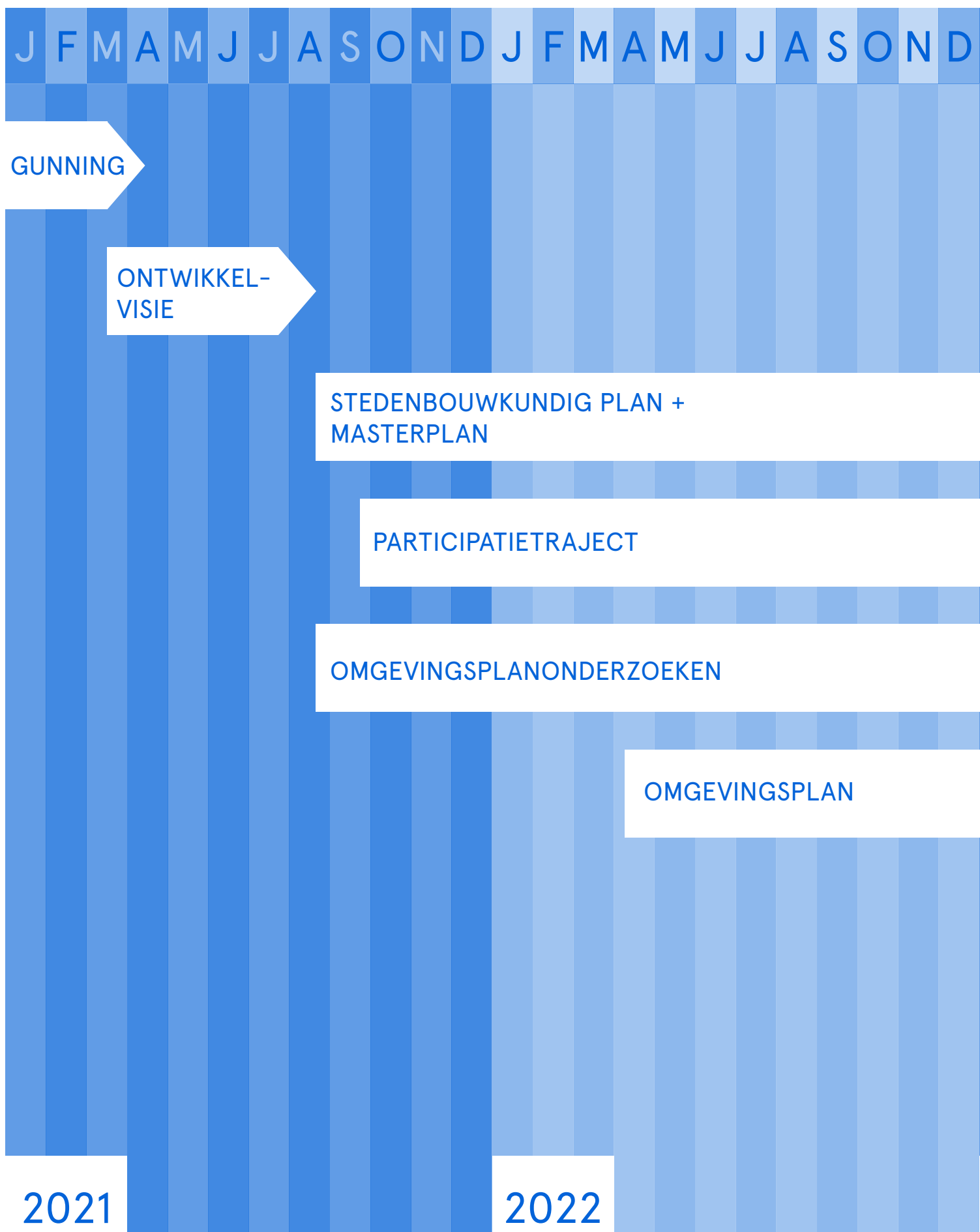


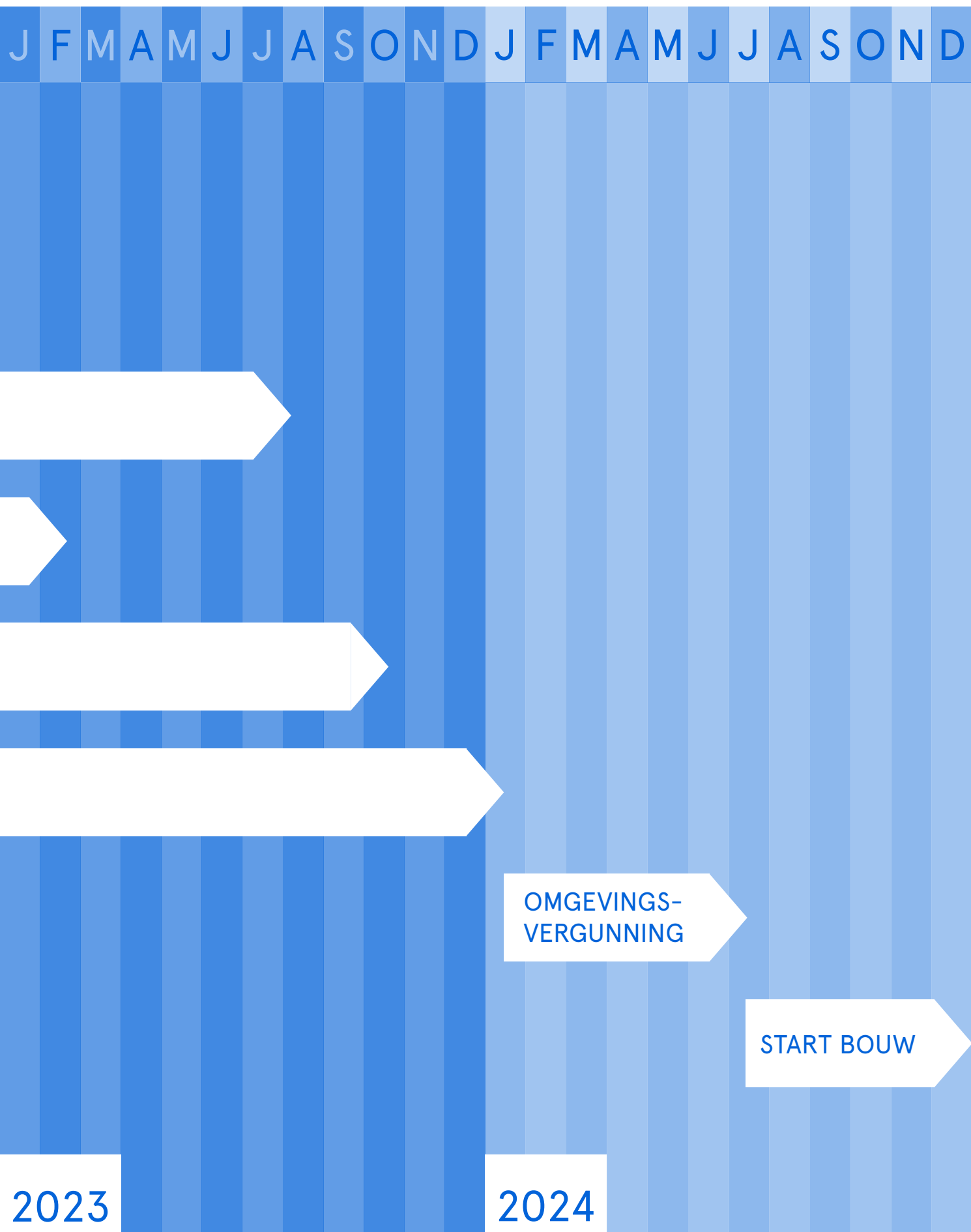
Gevelbekleding



9. PLANNING & FASERING

9.1 PROCESPLANNING





PLACEMAKING

Het erfgoed is uitermate geschikt om tijdens het voorbereidingsproces in te zetten voor Placemaking. Placemaking heeft als doel om een plek te creëren die meer betekenis krijgt door (tijdelijke) activiteiten. Reuring in het gebied, het openen van de gebouwen en tijdelijk gebruik zijn van waarde voor de naamsbekendheid en positionering van ROTO. Een ROTO festival, een expositie, theatervoorstelling of andere activiteiten zorgen ervoor dat het gebied in beeld is voordat de eerste gebruikers er hun intrek nemen.

Het afgelopen jaar hebben meerdere evenementen plaatsgevonden: Dag van de jonge ontwerper 2021, een sportschool om te sporten op 1,5m afstand en een expositie van de Fotokring. Ook is urban harvest op de locatie is gebruikt voor een performance van het Kunstenlab; er is een installatie gebouwd uit materialen afkomstig van het Roto Smeets pand. Zolang het ontwikkelproces naar het nieuwe ROTO plaatsvindt, is er ruimte voor dit soort evenementen die het oude Roto Smeets pand een nieuwe levendigheid geven.

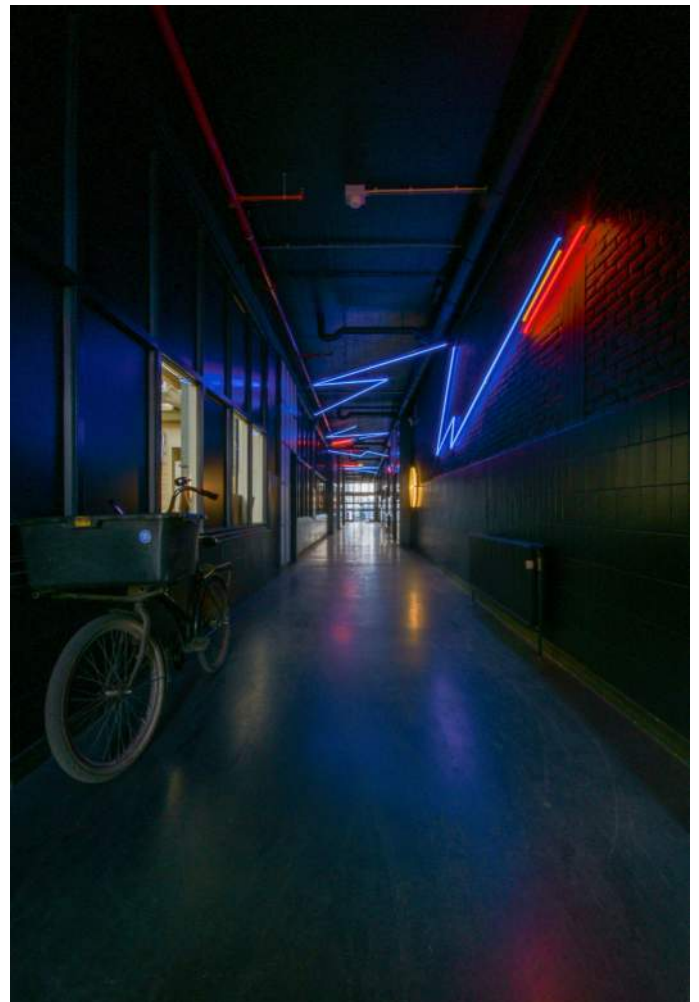




FOTO TENTOONSTELLING



DAG VAN DE JONGE ONTWERPER

9.2 MILIEU EN HAALBAARHEID

Tijdens de ontwikkeling van het masterplan zijn verschillende onderzoeken in gang gezet. Met de resultaten van de onderzoeken is rekening gehouden in het ontwerp van het stedenbouwkundig plan. De onderzoeken zijn toegevoegd als bijlage. Na de afronding van het masterplan wordt een aantal onderzoeken nog doorgezet of aangepast/definitief gemaakt. Ook lopen er nog onderzoeken die hieronder niet genoemd worden, een voorbeeld hiervan is het onderzoek naar Stikstof.

BIJLAGE A: ONTWIKKELVISIE

De SVE Group ziet kansen om het gevraagde bedrijfsmatige programma op een gedifferentieerde en gevarieerde wijze een plek te geven op de voormalig ROTO Smeets locatie. De ontwikkelvisie gaat dieper in op de doelgroepen en het mixen van wonen en werken.

BIJLAGE B: VERKEERSONDERZOEK

Bijlage B1. Verkeersonderzoek

Met een verkeersmodel is de verkeersdruk berekend. Een aandachtspunt is de aansluiting op het Hanzetracé als gevolg van de herontwikkeling. Een advies voor de parkeerdruk wordt gegeven op basis van het programma met een mogelijke reductie vanwege dubbelgebruik en de inzet van deelmobiliteit.

Bijlage B2. Parkeerbehoefte

Dit rapport gaat in op parkeerbehoefte i.c.m. dubbelgebruik. Op dit moment zit er te veel deelauto gebruik in het rapport, in de volgende fase zal er een nieuw rapport opgesteld worden waarbij er minder gebruik gemaakt wordt van dubbelgebruik en het huidige programma als uitgangspunt zal dienen.

BIJLAGE C: AMBITIENIVEAU DUURZAAMHEID

Bijlage C1. Ambitieniveau duurzaamheid

Om aan de duurzaamheidsambities van de gemeente te voldoen, zal ingezet worden op de opwekking van duurzame energie en zal waar mogelijk uitwisseling plaatsvinden tussen de verschillende functies. De hogere daken zullen worden ingezet om PV-panelen op te installeren, hiermee zullen hogere normen gehaald worden dan de wettelijke BENG-eisen.

Bijlage C2. Nadere toelichting ambitieniveau Beng

Dit is een nadere toelichting op de Beng eisen zoals in Bijlage C1 aangegeven.

Bijlage C3. Vaststelling uitgangspunten ambitieniveau Beng

In deze memo wordt er uiteengezet met welke uitgangspunten er straks een Beng score bij het plan berekend kan worden.

BIJLAGE D: FLORA EN FAUNA

Uit nader onderzoek volgt dat op de Roto Smeets locatie vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld. Verder zijn geen beschermde dier- of plantensoorten gevonden. Er moet een ontheffing op de Wet Natuurbescherming aangevraagd worden en passende voorzieningen en maatregelen zullen worden getroffen.

BIJLAGE E: GRONDONDERZOEKEN

Bijlage E1. Risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten

Uit het onderzoek blijkt op een drietal plekken binnen de Roto Smeets locatie een verhoogd risico te zijn voor het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. Passende maatregelen zijn nodig bij grondroerende werkzaamheden.

Bijlage E2. Archeologie

In de zone aan de Hunneperkade is een verhoogde kans op archeologische vondsten. Vervolgonderzoek in deze zone wordt geadviseerd wanneer er werkzaamheden worden gepland die dieper reiken dan 1,4m (5,1m NAP). Het overige gedeelte van het plangebied heeft geen verhoogde kans op archeologische vondsten.

Bijlage E3. Bodemkwaliteit

Met dit onderzoek is de algemene milieu hygiënische kwaliteit van de bodem zoveel mogelijk vastgelegd. Onder de bestaande bouw zijn op dit moment te weinig boringen verricht om met zekerheid vast te kunnen stellen dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is. Aanvullend onderzoek is na de sloop nodig. Ter plaatse van de inktopslag is er tolueen verontreiniging gevonden, het is gelet op de zorgplicht

verplicht de aangetoonde verontreiniging volledig te verwijderen.

De verwachting is dat de bodem van het plangebied geschikt is en gemaakt kan worden voor het plan ROTO zoals dat in dit Masterplan omschreven is.

BIJLAGE F: MILIEUONDERZOEKEN

Bijlage F1. Akoestisch onderzoek wegverkeer en industrie

Uit het rapport blijkt dat er maatregelen in het plan nodig zijn om een prettig verblijfsklimaat te creëren. In hoofdstuk 7.6 wordt er uitvoeriger ingegaan op de effecten van de verschillende bedrijven rondom de ROTO smeets locatie.

Bijlage F2. Bedrijven en milieuzonering

In dit onderzoek is, ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan voor het plangebied, aan de hand van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) nagegaan hoe de transformatie zich verhoudt tot de bestaande en toegelaten bedrijvigheid rondom het plangebied. In hoofdstuk 7.7 wordt er uitgebreider op het onderdeel geur ingegaan. Voor stofhinder en gevaar door bedrijven in de omgeving van het plangebied hoeft niet te worden gevreesd en bedrijven worden niet beperkt bij de uitoefening van hun bedrijfsvoering. In de omgevingsplanfase zal dit rapport definitief gemaakt worden aan de hand van verschillende opmerkingen vanuit de gemeente Deventer en de Omgevingsdienst IJsselland.

Bijlage F3. Luchtkwaliteit

Het plan draagt niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en leidt niet tot een overschrijding van de grenswaarden. Hiermee voldoet het plan aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet Milieubeheer.

BIJLAGE G: STAAT BEDRIJFSACTIVITEITEN FUNCTIEMENGIN

Deze lijst van de VNG laat zien welke verschillende bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie A, B of C. Niet alle genoemde bedrijven krijgen een plaats in ROTO. In de volgende fase wordt nader bepaald welke bedrijven wel en niet binnen ROTO passen.

BIJLAGE H: PARTICIPATIE

Bijlage H1. Participatie en communicatieplan

Om tot goede planvorming te komen wordt samen met de gemeente, de directe omgeving en andere betrokkenen de dialoog gestart om tot een plan voor de toekomst te komen. Dit plan laat zien hoe we dat aangepakt is.

Bijlage H2. Rapportage Participatie

Dit rapport is een rapportage van het communicatie- en participatietraject dat in de periode van zomer 2021 tot zomer 2022 is doorlopen in het kader van de herontwikkeling van het voormalige Roto Smeets-terrein. Het bevat de opzet van de focusgroep en de verslagen van de verschillende focusgroepen en de stadsbrede informatieavond.

BIJLAGE I: PROFIELEN

In Bijlage I is te zien hoe de ondergrondse kabels en leidingen in de verschillende profielen passen en hoe deze t.o.v. elkaar gesitueerd moeten worden. De NEN 7171 Ordening van ondergrondse is hiervoor als basis gebruikt.

BIJLAGE J: WATERHUISHOUDING

Deze memo laat de mogelijkheden zien om voldoende water te kunnen bergen in ROTO. Er zijn verschillende mogelijkheden, dit is een voorbeeld maar niet het definitieve plan. Ook is er gekeken hoe er aan de bonusvariant voldaan kan worden, er kan bijvoorbeeld gekeken worden naar een smart systeem waarbij het water in tijden van droogte gebruikt wordt voor planten.

BIJLAGE K: WOON/ZORG/WERKPROGRAMMA

In deze bijlage is te zien hoe de verdeling van het woon/zorg/werkprogramma in ROTO vorm zou kunnen krijgen.

9.3 VOORBIJ DE PLANGRENS

Het Masterplan voor de ROTO is gelegen in een context en moet daar ook (naadloos) op aan gaan sluiten. ROTO is niet een op zichzelf staand gebied. Het ondersteunt de omliggende gebieden. Het is een verlengde van het centrum door voorzieningen aan te bieden waar geen ruimte voor is in het centrum, als een sportschool, een hotel en wellicht een stadsHUB. Het centrum is ook van invloed op ROTO, het trekt nieuwe Deventenaren aan die zich in ROTO willen vestigen. Ook toerisme komt hierop af, en daar profiteert ROTO weer van.

Verschillende aansluitingen dienen onderzocht te worden zoals:

- Aansluiting op Overijssels kanaal (verkeersfunctie en inrichting openbare ruimte),
- Aansluiting op openbare ruimte Meester de Boerlaan (oude tracé VAR),
- Aansluiting op de Industrieweg en het havenkwartier,
- Verbinding naar de Raambuurt/stad, wellicht met een fietsbrug.

9.4 PARTICIPATIETRAJECT

Om tot een goede planvorming te komen is samen met de gemeente, de directe omgeving en andere betrokkenen de dialoog gestart. Daarbij zijn alle denkbare thema's als erfgoed, architectuur, ecologie, duurzaamheid, woonwensen en sociale cohesie centraal gesteld. Een focusgroep is geraadpleegd gedurende drie bijeenkomsten in de masterplanfase. Door middel van een buurtbijeenkomst zijn overige belangstellenden betrokken. Ook zijn raadsleden in het proces geïnformeerd.

STAKEHOLDERS / FOCUSGROEP

Bijeenkomst 1

In september 2021 zijn drie scenario's: stedelijke contrasten, hotspots en stadswonen voorgelegd aan de stakeholders. Hierop is inhoudelijk gereageerd met uitspraken in voorkeurselementen, risico's, bezwaren en aanvullende ideeën.

Bijeenkomst 2

In oktober 2021 is de input van de eerste bijeenkomst meegenomen en het plan is teruggebracht tot één voorkeursscenario.

Bijeenkomst 3

In juli 2022 is de derde en laatste bijeenkomst gehouden waarin de bewoners meegenomen zijn in het Masterplan. Ze hebben kunnen zien hoe hun opmerkingen in het Masterplan verwerkt zijn. Daarnaast was er ruimte voor vragen en nieuwe opmerkingen.

STADSBREDE INFORMATIEAVOND

In juli 2022 is het Masterplan ook stadsbreed gepresenteerd waarbij er 1200 adressen direct uitgenodigd zijn en via de social mediakanalen van de gemeente Deventer geheel Deventer is uitgenodigd. Ruim 160 geïnteresseerden hebben hier de plannen gezien en hun vragen kunnen stellen.

BUURT EN BELANGSTELLENDEN

Het participatieniveau voor de focusgroep was 'informerend', 'raadplegend' en 'adviseerend'. Het participatieniveau voor de buurt en overige belangstellenden was 'informerend' over de denkrichtingen voor het concept masterplan. Er is naar



meningen, ervaringen en ideeën gevraagd. De reacties hebben meegewogen bij het nemen van besluiten.

EXTRA INFORMATIEBIJENKOMSTEN

Een aantal omwonenden niet betrokken geweest te zijn bij de focusgroep. Samen met hen zijn er twee extra bijeenkomsten geweest om ze te betrekken bij het plan en van informatie te voorzien. Ook is er nog een extra bijeenkomst geweest met een aantal omwonenden die ook de betreffende buurtverenigingen op de hoogte zouden brengen.

RAADSLEDEN

Na de ontwikkeling van het masterplan wordt deze aangeboden aan de raad.

COLOFON

DISCLAIMER

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. Dit document betreft een stedenbouwkundig plan waarbij geen rechten aan kaarten en dergelijke kunnen worden ontleend. Mulderblauw architecten heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.

LOOS  VAN VLIET

Atelier Loos van Vliet
Kinderhuissingel 4U
2013 AS Haarlem
023 - 531 0007

SVE  **group**

SVE Group
't Breukeleveensemeentje 4
1231 LM Muyevelt

S T U D I O
G R O E N +
S C H I L D

Studio Groen+Schild
Zuiderzeestraat 3
7411 MC Deventer
057 - 0610111

VAST
BOUW

VASTBOUW BV.
Spoelerstraat 2
7461 TW Rijssen
0548 - 539999

 **StudioVinke**

Studio Vinke
De Ruyterkade 107
1011 AB Amsterdam
020 - 5353070

 **cpd** project
development

CPD Project development
Koningin Julianaweg 23
2264 BA Leidschendam

LA

Lüchinger Architects

Lüchinger Architects
Admiraliteitskade 89b
3063 EG Rotterdam
010 - 3074593



GCCF
Koningin Julianaweg 23
2264 BA Leidschendam

> mulderblauw

Mulderblauw architecten
Overgoo 6
2266 JZ Leidschendam
071 - 5177311

