

WAARDEVAST PERSPECTIEF

STRUCTUURVISIE
STADSASZONE DEVENTER



Vastgesteld door B&W op 29 oktober 2013

Waardevast perspectief

De stadsaszone biedt volop kansen voor iedereen die in dit deel van Deventer wil investeren.

De gemeente nodigt u uit om economische, ruimtelijke of maatschappelijke vernieuwing in gang te zetten en staat open voor uw initiatief.

ANDERE TIJDEN

Een ambitieuze stad

Samen de koers uitzetten

Ruimte voor initiatief

Status structuurvisie Stadsaszone

DE UITNODIGING

De kracht van de stadsaszone verzilveren

Een perspectief met speelruimte

KANSEN VOOR ONZE PARTNERS

Onze aanpak

Stad aan de IJssel

Binnenstad

Stadscampus

Voorstad

Gemengd woonmilieu

Wonen +

Stadsparken

Waardevast werklandschap

Gemengd werkmilieu

Haven

Bedrijventerrein

Snipperling

Hanzepark

Stadsentree

DE GEMEENTE AAN ZET

Dienstverlening

Instrumenten

Investeringen

ANDERE STRUCTUURVISIE

Een ambitieuze stad

Samen de koers uitzetten

Ruimte voor initiatief

Wij zijn vanouds een culturele vrijstad. Ondernemerschap, vakmanschap en innovatie zitten in onze genen.

Deventer is het thuis van wereldspelers, zoals AkzoNobel, Roto Smeets, Nefit, Auping, Kluwer en Deventrade. Topicus en Ardagh Group zijn voorbeelden van snelgroeiende bedrijven die in de toekomst de wereld gaan veroveren. Deventer telt daarnaast een groot aantal (inter)nationale kennis- en onderwijsinstellingen, zoals Hogeschool Saxion, ROC Aventus en ingenieusbureau's als Witteveen+Bos, Tauw en Goudappel Coffeng. Samen zijn zij goed voor ruim 48.000 arbeidsplaatsen op 100.000 inwoners. Dat maakt onze ambitieuze stad tot een groeimotor van de Stedendriehoek, Overijssel en Oost-Nederland. De Economische Visie Deventer 2020 zet in op drie speerpunten om onze sociaal-economische positie te behouden en te versterken.



Met zijn historische binnenstad, de IJssel en het groene buitengebied heeft Deventer sterke troeven in handen. Het is een stad waar je graag wilt wonen, werken en verblijven. Deventer kan zich meten met steden als Maastricht en Den Bosch, maar is veel minder bekend bij het grote publiek. Daar moet verandering in komen.



Informatie is al eeuwen een handelsmerk van Deventer. Eerst waren er de uitgevers en oudste wetenschappelijke bibliotheek van Nederland. Later kwamen de adviesbureaus en internet- en contentbedrijven. Dit is te danken aan de goede fysieke én digitale bereikbaarheid en het prettige woon- en verblijfsklimaat in de stad.



Deventer is van oudsher goed in dingen maken. Dat sluit goed aan bij het economisch beleid van regio, provincie en Rijk. Er liggen in het bijzonder kansen voor de topsector High Tech Systemen en Materialen (HTSM) en de logistieke sector. Ook de samenwerking tussen maakindustrie en creatieve sector is veelbelovend.

De ontwikkeling van Stadsaszone Deventer bepaalt de economische positie van onze stad. Wij zien hier nog volop kansen voor vernieuwing en willen die samen met onze partners in de stad grijpen. Dit vraagt om een nieuwe strategie, een impuls met economische, ruimtelijke én maatschappelijke meerwaarde. Want een sterke economie is geen doel op zich, maar een voorwaarde voor een vitale samenleving waarin lokaal talent kansen krijgt om zich verder te ontwikkelen. Een samenleving die zo sterk en ontwikkelingsgericht is dat zij wil en kan investeren in het aanbod en de kwaliteit van arbeid dichtbij huis, leefbaarheid, cultuur en ruimtelijke kwaliteit.

De gemeenteraad van Deventer heeft in januari 2013 met het koersdocument ingestemd.

Het koersdocument “Structuurvisie Stadsaszone, Ruimtelijke strategie voor economische vernieuwing” was het resultaat van een inspirerende samenwerking met ondernemers, kennis- en onderwijsinstellingen en andere partijen die zich met Deventer verbonden voelen. Samen concluderen zij dat de ruimtelijke strategie moet inzetten op kernwaarden die passen bij deze snel veranderende tijd. Onze kernwaarden zijn daarom Waardevast ondernemen, Meer stedelijkheid en Slimme mobiliteit.

Waardevast ondernemen

Wij willen dat bedrijven waardevast kunnen ondernemen. Daarvoor is een nieuw evenwicht tussen vraag en aanbod nodig.

Een Deventer bedrijf wil ruimte om te ondernemen. Onze ondernemingen hechten aan efficiency en flexibiliteit, ook waar het bestaande en nieuwe bedrijfslocaties en -panden betreft. Een bedrijf moet zich razendsnel kunnen aanpassen aan de veranderende vraag uit de markt. Deze aanpasbaarheid is essentieel voor de continuïteit van de onderneming. De kapitaalswaarde van het bestaande vastgoed bepaalt mede de investeringsruimte van ondernemers. Een positieve waardeontwikkeling van dat vastgoed vergroot die financiële slagkracht en draagt daarmee bij aan het concurrerend vermogen.

De realiteit is echter dat veel vastgoed steeds sneller haar waarde verliest. Dit was reeds een structureel verschijnsel op bedrijfsterreinen, maar breidt zich nu uit tot kantoren en winkels. Dat is deels te wijten aan de economische recessie, maar ook andere oorzaken spelen een rol. Het ‘anticiperen op een veranderende markt’ blijkt op veel bestaande locaties moeilijker dan gedacht. Menig bedrijf besluit om dan maar te verhuizen, er ontstaat leegstand hetgeen de buurman doet besluiten om hetzelfde te doen. Kostenbesparingen en Het Nieuwe Werken jagen de neerwaartse spiraal verder aan, zeker in de kantorenmarkt waar nu ruim 25% van de panden leeg staat. In de detailhandel heerst onzekerheid over het consumentenvertrouwen en de effecten van internet op de winkelstraat. Met de Structuurvisie Leegstand en de geactualiseerde Detailhandelsvisie proberen wij een antwoord op deze problematiek te vinden.

Meer stedelijkheid

Wij luisteren naar de ondernemende stedeling. Die wil gevarieerde en organisch gegroeide stadsmilieus dichtbij de binnenstad.

Deventer ondernemers zijn trots op hun Hanzestad. Zij vinden stedelijkheid niet iets van vroeger, maar een vestigingsvoorwaarde voor nu. Een stedelijk milieu is dynamisch en biedt keuzevrijheid. Stedelijkheid stimuleert economische innovatie, het aantrekken van jong talent en de uitwisseling van nieuwe ideeën en producten. Samenwerking met kennis- en onderwijsinstellingen staat daarom bij onze ondernemers hoog op de prioriteitenlijst.

Deze herwaardering van stedelijkheid past in een internationale trend. Auteurs als Richard Florida (*The Rise of the Creative Class*; 2002) en Charles Landry (*The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators*; 2008) benadrukken het belang van de stad als economische groeimotor. Een gevarieerd stadsmilieu met een ruim aanbod van cultuur, onderwijs en andere voorzieningen is een voorwaarde voor het aantrekken van een creatieve klasse. Deze klasse bestaat uit “bedenkers”, zoals ingenieurs, wetenschappers, vormgevers, innovatieve ICT-ers, journalisten en kunstenaars. De creatieve klasse omvat daarnaast toonaangevende uitvoerders in de high-tech, informatievoorziening, geneeskunde, design en kunst. Dergelijke kennisintensieve sectoren leveren een bovengemiddelde bijdrage aan de moderne economie.

Ook het Planbureau voor de Leefomgeving pleit voor meer stedelijkheid en het scheppen van de voorwaarden die daarvoor noodzakelijk zijn. Gerard Marlet levert in zijn *Atlas van Nederlandse gemeenten* (2012) daarvoor de onderbouwing. *Steden die een gunstige ligging ten opzichte van grote concentraties werk én natuur combineren met een gevarieerd aanbod aan cultuur en stedelijke voorzieningen, hebben de grootste aantrekkingskracht op verhuizende huishoudens. Veel ‘klassieke’ steden scoren daarom goed, terwijl nieuwe steden met suburbane trekjes het moeilijk hebben.*

Deventer heeft de afgelopen decennia vooral suburbane wijken aan de rand van de stad ontwikkeld en wij kunnen op basis van bestaande plannen nog eens 3.000 woningen in een suburbaan woonmilieu bouwen. Dat zijn evenveel woningen als de totale capaciteit van alle inbreidingslocaties bij elkaar. De demografische verkenning uit 2012 laat zien dat de groei van het aantal huishoudens varieert van 4.000 tot 10.000 in de periode tot 2035, afhankelijk van welk scenario wordt gehanteerd. Een totale nieuwbouwproductie van 6.000 woningen in de bestaande stad én daarbuiten lijkt, mede in het licht van de woningbouwprioritering, realistisch.



Slimme mobiliteit

Wij differentiëren in aanbod van bereikbaarheid. De huidige én toekomstige vervoersvraag is daarbij leidend.

Deventer werkt volgens het Dakpan-principe, zoals vastgelegd in de Nota Herijking Hoofdwegenstructuur (2007) en het Bereikbaarheidsconclaaf (2011). Het vergroten van de capaciteit op de A1 en beter benutten van de Sallandroute (N348) maken de stad en haar achterland beter bereikbaar. Deze maatregelen verlichten bovendien de verkeersdruk op de stad. Aanpak van de knelpunten in de stadsas zorgt vervolgens voor afname van de verkeersdruk op de binnenstad en omliggende wijken, terwijl er toch substantieel kan worden verdicht.

De vervoersvraag binnen de stadsaszone verschilt sterk. De vraag richting binnenstad en station is hoog, omdat hier publiekstrekkende functies zijn gevestigd. Zij profiteren van een perfecte openbaar vervoer aansluiting West-Oost (Randstad-Stedendriehoek-Twente-Duitsland) én Noord-Zuid (Zwolle-Stedendriehoek-Arnhem/Nijmegen). De vervoersvraag op bedrijfsterrinen langs de A1 is daarentegen laag, zeker nu er veel kantoren leeg staan. Dat maakt investeringen in openbaar vervoer en fietsnetwerk daar minder rendabel. Een dergelijke afweging speelt een steeds grotere rol. Hoeveel mensen profiteren van verkeers- en vervoersmaatregelen en welk effect heeft een maatregel op de gewenste modaliteitsomslag? Heeft een gebied potentie voor het gebruik van fiets en openbaar vervoer, dan zullen investeringen vooral daarop worden ingezet. Uitvoering van het Dakpan-principe biedt in dat licht kansen om de historische radialen een (nog) belangrijkere rol als fiets- en OV-verbinding te geven. Dat kan worden gecombineerd met het vergroten van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, een lang gekoesterde wens.

Het goederenvervoer vertoont een gestage groei. In Nederland gaat dat steeds meer over water en ook Deventer ontdekt de logistieke mogelijkheden van haar haven. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor de overslag van as naar as rond de afslag van de snelweg, waarmee de goederendistributie van/naar de binnenstad kan worden gebundeld. Ook dit zal de leefbaarheid in de binnenstad en omliggende wijken ten goede komen.

De gemeente werkt hard aan uitvoering van het Dakpan-principe. De bijlage toont een overzicht van werken en geraamde investeringen. Daarbij is aangegeven voor welke onderdelen dekking is gevonden en voor welke nog niet. De gemeente kan het complete programma niet realiseren en vraagt daarom aan initiatiefnemers in de stadsaszone om een bijdrage te leveren aan de realisering van ontbrekende schakels in de verkeersstructuur.

Het is een tijd met grote veranderingen. “Programma zoekt ruimte” is omgeslagen in “Ruimte zoekt programma”.

Groei was lange tijd de gangmaker voor ontwikkeling, maar stagneert nu. De bevolking groeit mondjesmaat, de vraag naar woningen loopt terug en het bedrijfsleven kan op Bedrijvenpark A1 jaren vooruit. Intussen staat ruim 100.000 m² kantoren in Deventer leeg, terwijl ook de traditionele detailhandel het zwaar heeft. Dat is geen tijdelijke dip. Naast de economische conjunctuur, speelt de digitalisering van onze maatschappij een grote rol. Mensen zijn flexibeler, willen niet vast zitten in “vierkante meters” en switchen razendsnel tussen wonen, werken, zorg, uitgaan en andere activiteiten die het leven de moeite waard maken.

Na jaren van een te veel aan programma, dat naar schaarse ruimte zocht, is er nu sprake van een overschot aan gebouwen en locaties. En dat in een tijd waarin de overheid en voorheen dominante marktpartijen slechts beperkte middelen hebben om ontwikkelingen te financieren. Deze structuurvisie kan en mag daarom geen kant en klare blauwdruk zijn. Wij kiezen vol overtuiging voor een andere en uitnodigende aanpak.

Hoofdstuk 2 De uitnodiging

Wij schetsen in dit hoofdstuk de kracht van de stadsaszone en belichten daarin het ontwikkelingsperspectief voor Stad aan de IJssel, Voorstad en Waardevast werklandschap. Dit is geen statisch eindbeeld met een uitgekristalliseerd programma, maar een uitdagend spectrum van economische, maatschappelijke en ruimtelijke kansen in het gebied. Kansen die door ondernemers en bewoners gegrepen kunnen worden.

Hoofdstuk 3 De kansen voor partners

Kansen pakken gaat vaak vanzelf, maar soms is er meer nodig. Wij geven daarom per deelgebied aan welke tendens of ontwikkelingsrichting wij willen aanmoedigen en waar wij een koersverlegging wenselijk vinden. Dat biedt ondernemers en bewoners die willen investeren houvast en een bepaalde mate van zekerheid. Wij stimuleren hen daarnaast om hun ideeën, belangen en wensen te verbinden met andere partners in de stad.

Hoofdstuk 4 De gemeente aan zet

De focus van de gemeente verschuift van “Wat mag?” naar “Wat willen we en hoe krijgen we dat voor elkaar?” Dat begint met een open gesprek tussen partners. Besluiten we om samen door te pakken, dan gebruikt de gemeente haar instrumentarium om het desbetreffende initiatief te faciliteren en/of partners te verleiden tot samenwerking. Leidt dit tot grote overheidsinvesteringen in bijvoorbeeld infrastructuur, dan zit de gemeente op kop.

De tijden zijn veranderd en daarom is er een nieuwe structuurvisie voor de stadsaszone nodig.

Het structuurplan 2025 “Synergie tussen stad en land” is tot stand gekomen in een periode van hoogconjunctuur. Dat plan geeft daarom onvoldoende antwoord op de economische, maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen van de komende jaren. De structuurvisie Stadsaszone Deventer staat voor een nieuwe koers en wordt geïntegreerd in de stadsbrede structuurvisie die thans wordt geactualiseerd. Wij hechten daarbij aan coherent beleid. Bij vaststelling van de structuurvisie blijft het sectorale beleid met betrekking tot onder andere milieu, detailhandel, horeca, kantoren, woningbouw en verkeer & vervoer in principe van kracht. Zijn uitgangspunten van beleid op bepaalde punten tegenstrijdig, dan wordt er voor het desbetreffende initiatief voorlopig een onderbouwde afweging gemaakt. Het is evenwel de bedoeling om, bij actualisatie van sectoraal beleid, alle beleidsterreinen zorgvuldig op elkaar af te stemmen en eventuele tegenstrijdigheden weg te nemen.

DE UITNODIGING

De kracht van de stadsaszone verzilveren

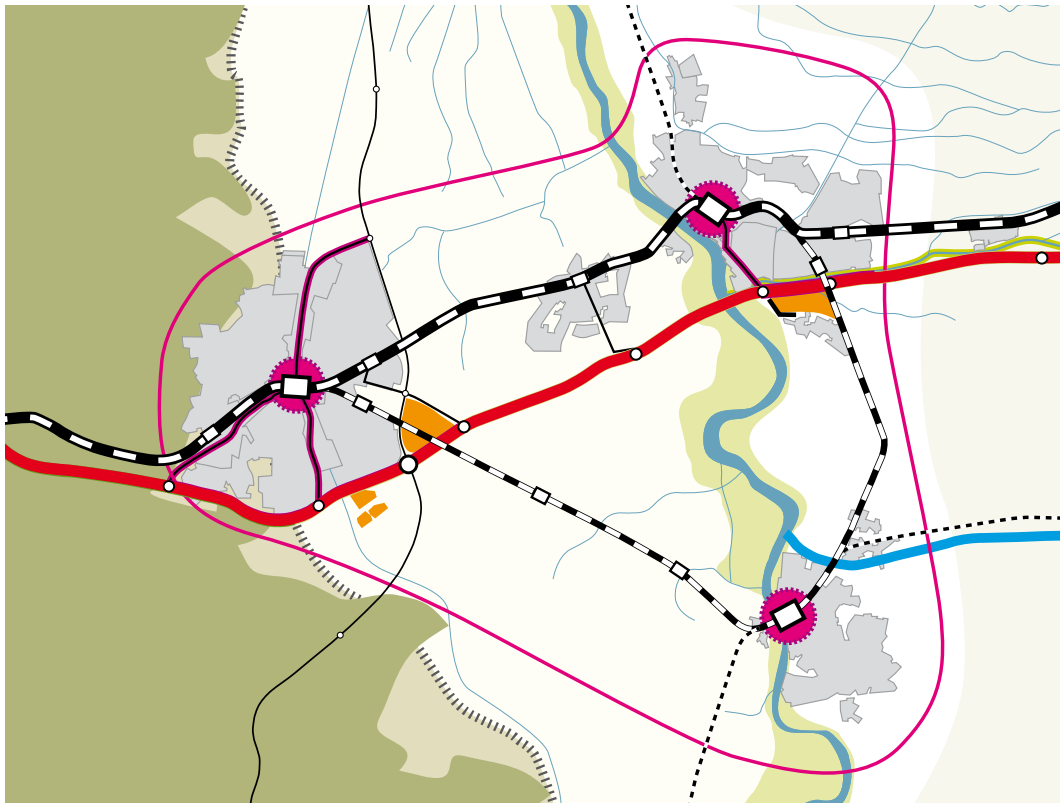
Een perspectief met speelruimte

De Gebiedsgerichte MIRT-Verkenning A1 zone (2010) onderkent het economische belang van onze Stadsaszone.

Met de aanleg van A1, de groei van automobilititeit en de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Bergweide en Kloosterlanden is Deventer van een klassieke stad “op één oor” in een netwerkstad op één uur reizen van de Randstad veranderd. Naast de oorspronkelijke toegangswegen tot onze stad, zoals de Mr. de Boerlaan, Brinkgreverweg en Zwolseweg, ontstaan er vanaf de snelweg nieuwe entrees tot de stad. Wij noemen die overeenkomstig de Gebiedsgerichte MIRT-Verkenning A1-zone (2010) “stadsassen”.

De Hanze-as loopt vanaf de A1 in een wijde boog om de binnenstad en verbindt een groot deel van de woon- en werkgebieden met elkaar.

De Centrum-as bestaat uit de Zutphenseweg, Mr. de Boerlaan en Handelskade die de A1 met het station en de binnenstad verbinden.



Stadsaszone in de Stedendriehoek

Bron: Gebiedsgerichte MIRT-Verkenning A1-zone (2010)

De transitie naar een netwerkstad heeft er toe geleid dat het sociaal-economische zwaartepunt naar het gebied tussen afslag en station is verschoven, de “stadsaszone”. Hier wordt 90% van ons inkomen verdiend. Het is het economische motorblok van de stad. De economische vernieuwing zal hier voor een belangrijk deel haar beslag moeten krijgen. In het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport is in 2010 door het Rijk, de provincies Gelderland en Overijssel, de regio's Stedendriehoek en Twente en 21 regiogemeenten een Gebiedsgerichte MIRT-Verkenning A1-zone gemaakt. Hierin wordt het economisch belang en de potenties van onze stadsaszone in de Stedendriehoek onderkend.

Het vliegwielproject Stadsassen & Transformatiezones is gebaseerd op de 'ladderstructuur' die in het Toekomstbeeld A1-zone is geïntroduceerd. De opgevaardeerde A1/A35 en de spoorlijn Apeldoorn-Hengelo vormen de staanders van de ladder, een reeks stadsassen tussen afslag en station vormen de sporten. Op de verbindingpunten tussen staanders en sporten kunnen (sub-) centra ontstaan. In theorie biedt deze ladder een optimale economische ontwikkeling van de A1-zone, op voorwaarde dat de capaciteit en functionaliteit van de kerninfrastructuur en kernlocaties dit toelaten (Tordoir, P.P. Economische samenhang en toekomst in de A1-zone: koepelanalyse en beleidskeuzes, 2010).

De MIRT-verkenning heeft een sterke focus op oost-west corridors. De Rijksadviseur Infrastructuur pleit in zijn advies Over stad, spoor en snelweg (2012) voor een visie op het netwerk, waarin de reistijd tussen de Randstad én andere regio's wordt verkort. Om die reden worden ook de noord-zuid corridors versterkt. Dit zou onder andere een hogere frequentie en grotere capaciteit op de spoorlijn Zwolle-Deventer-Arnhem kunnen betekenen.



Robuust treinnetwerk en multimodale ladderstructuur



Bron: Over stad, spoor en snelweg (2012)

Station Deventer krijgt in dat geval een nog belangrijkere rol als knooppunt van het openbaar vervoer in de Stedendriehoek. Het biedt daarmee nieuwe kansen voor een verdere doorontwikkeling van de Stedendriehoek als één van de stedelijke regio's in de luwte van de Randstad met een aantrekkelijk leefklimaat, goede bereikbaarheid, prettige woonmilieus en een levendige binnenstad met (culturele) voorzieningen.

De meeste fysieke ontwikkelingen zullen de komende jaren langs de stadsassen plaatsvinden. Hierbij is te denken aan de herontwikkeling van het Havenkwartier, de herinrichting van het stationsgebied, de herstructurering van de Rivierenbuurt en de ontwikkeling van Bedrijvenpark A1. Wij gaan die dynamiek optimaal inzetten om de economische vernieuwing in Deventer en de Stedendriehoek handen en voeten te geven. De Economische Visie laat zien dat dit nodig is om onze economische positie te behouden en te versterken. We gaan daarbij uit van onze bestaande stedelijke kracht en willen die verder ontwikkelen. De unieke kwaliteiten van de stadsaszone nemen verschillende vormen aan:

Stad aan de IJssel

Deventer is een historische Hanzestad, maar de binnenstad is geen openluchtmuseum. Het is dé ontmoetingsplek voor haar bewoners en ondernemers en blijft zich vernieuwen. Deventer is prettig ongewoon door haar asymmetrische ligging aan de IJssel in een prachtig Sallands ommeland. De Deventenaren zijn hieraan gewend. Er zijn toeristen voor nodig om de schoonheid en kwaliteiten hiervan te beseffen.

De Voorstad

Deventer heeft rond de binnenstad een aantal 19e en begin 20e eeuwse stadswijken met een bonte mix aan bewoners en functies. Deze stadswijken lopen Van Zandweerd-zuid via Driebergen, Voorstad en Bekkummer naar Rivierenwijk-west en Knutteldorp. Ook de stadsparken maken hier onderdeel van uit. Deze 'schil profiteert' van de nabijheid van onder andere de binnenstad, het intercity- en busstation, scholen en kennisinstituten. Hierdoor ontwikkelen delen van de Voorstad zich steeds meer tot een inspirerend, innovatief en avontuurlijk woon-werkmilieu en een concurrerend stedelijk woonmilieu in de Stedendriehoek.

Waardevast Werklandschap

Burgermeester De Boer nam in 1920 het initiatief tot het graven van de 1e, 2e en 3e haven. Nog steeds wordt hier 1 miljoen ton overgeslagen. Rondom de haven en de mooiste snelweg van Nederland (A1) is één van de grootste productielandschappen van Nederland ontstaan. Bergweide, Kloosterlanden, Handelpark de Weteringen en A1 Park bieden ruimte aan toonaangevende bedrijven, die dagelijks aantonen dat 'maken niet ouderwets', maar de basis voor een innovatieve economie.

Het perspectief geeft aan welke ontwikkelingen wij willen aanmoedigen en waar wij een koersverlegging wenselijk vinden.

Stad aan de IJssel

Stad aan de IJssel is ons historisch DNA. Vanouds zijn wij een culturele vrijstad. In onze binnenstad is dat volop beleefbaar. De binnenstad is nu al een geweldige plek voor winkelen, werken, wonen en vertier, maar de ontwikkeling van het Stadhuiskwartier en de Cultuurdriehoek maakt het tot een compleet centrum. Dat mag gezien worden, om te beginnen langs de IJssel. Het project Ruimte voor de Rivier vormt een uitgestoken hand vanuit het landschap. Uitvoering van het Dakpan-principe vermindert op termijn de verkeersdruk in en rond het centrum. Zodra de kans zich voordoet om De Welle autoluw te maken en het Sluiskwartier te ontwikkelen, dan zullen wij niet aarzelen en doorpakken.

Wij willen de stationsomgeving vernieuwen. Het ontwerp is bedoeld om bewoners en bezoekers welkom te heten in onze Stad aan de IJssel. Veel jongeren slaan echter nog steeds linksaf richting Handelskade, waar de onderwijsinstellingen zijn gevestigd. Dat is spijtig, Deventer heeft immers veel meer te bieden dan een goede studie. Jongeren zijn op hun beurt essentieel om de stad te verrijken met hun ideeën, energie en ondernemerschap. Wij willen daarom in de omgeving van Hogeschool Saxion, ROC Aventus en onze ingenieursbureaus een campus met onderwijsinstellingen en kennisintensieve bedrijven ontwikkelen, dit op korte afstand van het openbaar vervoer en liggend aan een fietssterroute.

Voorstad

De 19e en begin 20e eeuwse wijken rondom de binnenstad worden tot op heden vooral als een verzameling gewone woonwijken gezien. Dat doet onvoldoende recht aan hun kwaliteiten en mogelijkheden. Het zijn juist deze wijken die stedelingen uit de regio én Randstad aantrekken, vooral de creatieve klasse. Zij waarderen de nabijheid van de binnenstad en het station, de diversiteit in bouwvormen, de mix van wonen en werken, de keuze uit verschillende scholen en de winkel op de hoek. Ook ligt hier een aantal stadsparken met klassieke allure, zoals het Nieuwe Plantsoen en Brinkgreven. Het is daarom tijd om wijken als Voorstad-Oost en Zwolsewijk niet meer als een gewoon woongebied, maar als een concurrerend vestigingsmilieu in de Stedendriehoek te zien. Met deze gevarieerde en organisch gegroeide stadswijken rondom de binnenstad is de Voorstad ons goud voor de toekomst. Daar waar Apeldoorn zich afficheert als Buitenstad, gaan wij voor onze stedelijkheid in de Voorstad.

Wij willen dat bij de ontwikkeling van vrijkomende locaties, zoals het voormalige ziekenhuisterrein aan de Ceintuurbaan, de Rijkslandbouwschool aan de Brinkgreverweg en Venenlocatie wordt ingespeeld op deze vraag naar Deventer stedelijkheid. Niet door het cliché van inbreidingslocaties met uitsluitend appartementen, maar door het realiseren van gevarieerde en organisch gegroeide stadsmilieu's. Wij spelen in op de trend dat locaties dichtbij de binnenstad met een keuze uit voorzieningen, een fijnmazig net van fietsroutes en goed openbaar vervoer zich steeds meer ontwikkelen tot gebieden waar wonen, werken en vrije tijd zich steeds meer verweven. Naast wonen is hier dan ook ruimte voor werken. De historische radialen en ontwikkelingslocaties in De Voorstad vormen bovendien een ideale broedplaats voor kleinschalige detailhandel en horeca die de levendigheid ten goede komen. Zijn ondernemers succesvol, en willen zij uitbreiden, dan ligt een overstap naar onze binnenstad voor de hand.

Wij vergroten de verkeerscapaciteit op de stadsas, in het bijzonder op het tracé Hanzeweg-Van Oldenielstraat. Dit is voorwaardenscheppend voor een beter woon- en leefmilieu in en rond de binnenstad en faciliteert de ontwikkeling van inbreidingslocaties. De historische radialen vormen de ruggengraat van de fietsstad. Ze bieden een directe verbinding richting binnenstad en station én naar het omringende landschap. Wij combineren daarom de opwaardering van het Hanzetracé met de aanleg van ongelijkvloerse kruisingen voor fietsers ter hoogte van de belangrijkste radialen, zoals Brinkgreverweg, Hoge Hondstraat en Karel de Grotelaan.

Waardevast werklandschap

Bergweide, Kloosterlanden, Handelpark Weteringen en het toekomstig Bedrijvenpark A1 vormen samen het grootste aaneengesloten werkgebied van Oost-Nederland. Het lijkt op het eerste gezicht een groot en ongedifferentieerd industrieterrein. De nieuwe bedrijventerreinenmonitor laat echter zien dat het in potentie een gevarieerd werklandschap is. Deze monitor is een initiatief van ondernemers en gemeente en toont hun zorg over de toenemende leegstand en hun betrokkenheid bij de toekomst van het gebied. Zij constateren echter ook kansen om bestaande clusters van bedrijvigheid te verbijzonderen, zodat er een melange van complementaire vestigingsmilieus ontstaat. De transformatie van Havenkwartier Deventer naar een gemengd werkmilieu is daarvan een aansprekend voorbeeld.

Met de gestage groei van het goederenvervoer over water kan de ligging van Deventer op het kruispunt van A1 en IJssel meer worden benut. Zowel binnen als buiten de Prins Bernhardsluizen zijn mogelijkheden om vervoer over water en watergebonden bedrijvigheid te faciliteren. Zo hebben zich inmiddels bedrijven gemeld die hier willen investeren in containeroverslag en recyclingindustrie. Wij positioneren Bergweide, Kloosterlanden en Handelpark Weteringen als een plek voor de duurzame maakindustrie. Afhankelijk van het soort bedrijvigheid kan de

uitstraling van de verschillende clusters sterk verschillen, variërend van netjes en representatief tot praktisch en “handen uit de mouwen”. Wij ontmoedigen de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen, zodat grondspeculatie en andere belemmeringen voor zittende bedrijven worden voorkomen. Bedrijvenpark A1 is bedoeld voor grote bedrijven, waarvoor op bestaande terreinen geen ruimte is. Met de ontwikkeling van het A1 Park komt de Schipbeek middenin het werklandschap te liggen. Dit vormt een aanleiding om hier, op de kruising van de mooiste rivier en snelweg van Nederland, de duurzame maakstad in de etalage te zetten. Want terwijl in de rest van de stad er altijd een afweging met andere waarden moet worden gemaakt, kunnen bedrijven hier vrijuit experimenteren met duurzame technieken.

Het Runshopping Centre aan de Snipperlingsdijk krijgt de kans om zichzelf opnieuw uit te vinden. Is deze revitalisering een succes, dan kunnen soortgelijke formules zich ook langs de stadsas vestigen; vooral de driehoek tussen Havenkwartier, Hoornwerk en Kluwer-locatie biedt daarvoor mogelijkheden. Voorwaarde daarbij blijft dat een dergelijke winkelformule of showroom zich hier alleen mag vestigen, als daarvoor in de binnenstad geen ruimte is of dat het aan de sfeer en het functioneren van de binnenstad zelfs afbreuk doet. Ook het Hanzepark krijgt de kans om zichzelf opnieuw uit te vinden. Wij verlenen medewerking aan eigenaren die de bestaande leegstaande kantoren nieuw leven in willen blazen. Hergebruik wordt toegejuicht, mits nieuwe functies geen hinder voor de maakindustrie opleveren.

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

Het Hanzetracé is de centrale ontsluitingsas. Opwaardering hiervan zal de autobereikbaarheid van het Waardevast werklandschap verbeteren. Maar het biedt tegelijkertijd ook kansen om de oversteekbaarheid van het Hanzetracé voor fietsers, en daarmee de fietsbereikbaarheid, te verbeteren. De arbeidsbezetting per vierkante meter is in het werklandschap laag. Kansen voor collectief vervoer op grotere schaal ontbreken dan ook. Ondernemers kunnen in onderlinge samenwerking komen tot collectief vervoer op kleinere schaal. Bundeling van goederenstromen is ook het onderzoeken waard. Overslag van goederen met bundeling op de “last mile” is al het geval van/naar de binnenstad en kan verder worden uitgebouwd.

Stad aan de IJssel



Binnenstad

Kansen voor ondernemers die “beleving” centraal stellen



Stadscampus

Kansen voor kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen

Voorstad



Gemengd woonmilieu

Kansen voor “handen uit de mouwen” stedelingen



Wonen +

Kansen voor werken en zorg aan huis



Stadsparken

Kansen voor klassieke allure

Waardevast werklandschap



Gemengd werkmilieu

Kansen voor creatief en eigenzinnig werken & wonen



Haven

Kansen voor watergebonden bedrijven



Bedrijventerrein

Kansen voor duurzame maakindustrie



Snipperling

Kansen voor nieuwe winkelconcepten



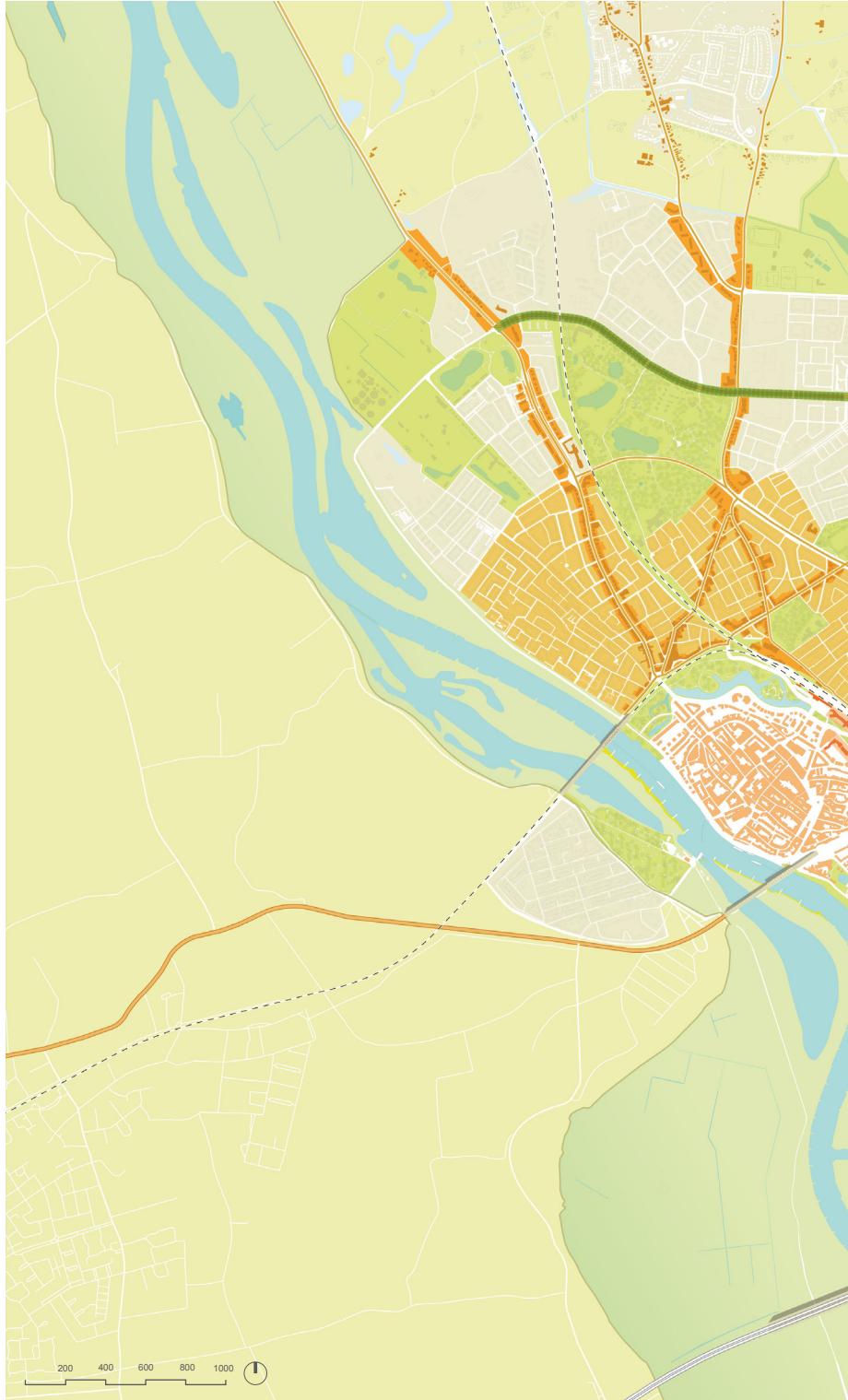
Hanzepark

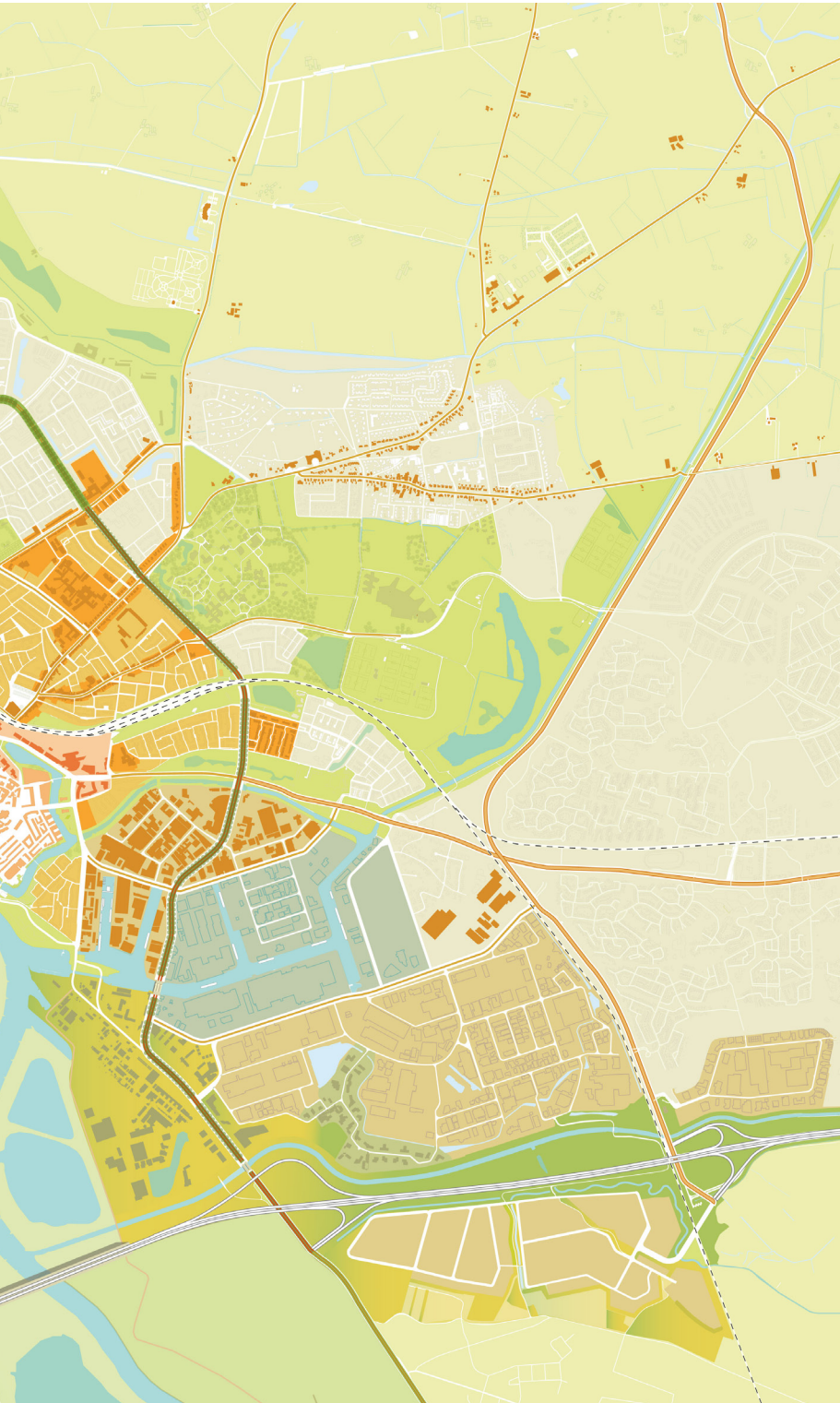
Kansen voor vastgoedeigenaren



Stadsentree

Kansen voor grootschalige vernieuwers





KANSEN VOOR ONZE PARTNERS

Onze aanpak

Stad aan de IJssel

Binnenstad

Stadscampus

Voorstad

Gemengd woonmilieu

Wonen +

Stadsparken

Waardevast werklandschap

Gemengd werkmilieu

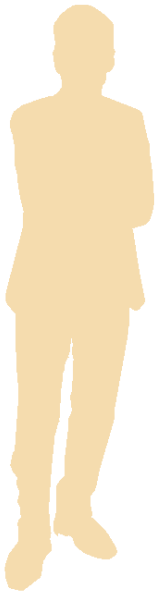
Haven

Bedrijventerrein

Snipperling

Hanzepark

Stadsentree



Initiatief partner

ja

ja, mits

ja, en ook

Kansen voor meerwaarde

Gebiedsontwikkeling & Projecten

nee, tenzij

alternatief

Wij verwelkomen initiatieven die bijdragen aan de economische vernieuwing in de stadaszone. Heeft u een idee, spreek dan een van onze accountmanagers daarover aan. Samen kunt u checken of dat bij de ontwikkelingsrichting van het desbetreffende gebied past.

Uitkomst check = Ja

Uw initiatief past bij de ontwikkelingsrichting van het desbetreffende deelgebied. De gemeente zet vervolgens een snelle procedure in werking. Onderdeel daarvan is het vroegtijdig signaleren van mogelijke knelpunten. Want hoewel uw initiatief past bij de gewenste ontwikkeling, kan er sprake zijn van lokale knelpunten op het gebied van milieu, parkeren ed.

Uitkomst check = Ja, mits

Uw initiatief past in principe bij de ontwikkelingsrichting. De gemeente doet, als onderdeel van de snelle procedure, een extra check of uw initiatief tot een verbetering of verslechtering van kernwaarden leidt. In het laatste geval kan zij aanvullende voorwaarden met betrekking tot Waardevast ondernemen, Meer stedelijkheid en/of Slimme mobiliteit stellen.

Uitkomst check= Ja, en ook

Uw initiatief past bij de ontwikkelingsrichting van het desbetreffende deelgebied. De gemeente ziet kansen voor het creëren van meerwaarde. Bent u daarin geïnteresseerd, dan gaan we die samen verzilveren. Dat kan door aan te haken op lopende projecten en gebiedsontwikkelingen. Deze beslaan echter maar een deel van de stadsaszone. De tweede manier is om in te spelen op gezamenlijke kernwaarden van de gemeente en haar partners.

Meerwaarde & Waardevast ondernemen

Wij faciliteren initiatieven die resulteren in hergebruik, transformatie en verduurzaming van een enkel gebouw of een groter gebied.

Meerwaarde & Meer stedelijkheid

Wij faciliteren initiatieven die resulteren in Deventer stedelijkheid, wonen en werken dat past bij het cultuurhistorische verhaal van de plek.

Meerwaarde & Slimme mobiliteit












Wij faciliteren initiatieven die resulteren in efficiënter, veiliger en duurzamer (goederen)vervoer over weg, water en rail.

Uitkomst check = Nee, tenzij

Uw initiatief past niet bij de ontwikkelingsrichting. Als u aantoont dat het toch onze kernwaarden versterkt, dan kan de gemeente dispensatie verlenen.

Uitkomst check = Alternatief

Uw initiatief past niet bij de ontwikkelingsrichting. Indien gewenst, dan zoeken wij met u naar mogelijkheden elders in de stad.

| | Dienstverlening | Maatschappelijke voorzieningen | Detailhandel | Cultuur en ontspanning | Horeca | Kantoren | Bedrijven | Wonen |
|---|-----------------|--------------------------------|--------------|------------------------|--------|----------|-----------|-------|
|  Binnenstad | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ |
|  Stadscampus | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ |
|  Gemengd woonmilieu | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ |
|  Wonen + | ♻️ | ↑ | ♻️ | ♻️ | ♻️ | ♻️ | ♻️ | ↑ |
|  Stadsparken* | × | × | × | ↑ | × | × | × | × |
|  Gemengd werkmilieu | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ |
|  Haven | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↑ | × |
|  Bedrijventerrein | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↓ | ↑ | × |
|  Snipperling | ♻️ | ♻️ | ↑ | ♻️ | ↑ | × | ♻️ | × |
|  Hanzepark | ♻️ | ♻️ | ♻️ | ♻️ | ♻️ | ♻️ | ♻️ | × |
|  Stadsentree | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ↑ | ♻️ | ↑ | × |



Tendens
Toename van deze functie



Tendens
Toename van deze functie
onder voorwaarden



Deze functie
niet toegestaan



Tendens
Afname van deze functie



Tendens
Hergebruik en
transformatie



Uitzondering
Brinkgreven

Wij koesteren onze historische binnenstad aan de rivier, dé plek voor winkelen, cultuur, uitgaan, werken, wonen en bestuur. De samenhang tussen binnenstad, stationsomgeving en Handelskade kan echter beter. De gemeente wil hier samen met haar partners een “stadscampus” ontwikkelen. Dat is een multimodaal knooppunt met kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen, waar nieuwe concepten, producten en diensten worden ontwikkeld.

Binnenstad

Kansen voor ondernemers die “beleving” centraal stellen

Onze historische binnenstad is nu al een geweldige plek voor winkelen, wonen en vertier. Wij faciliteren ondernemers die er een nog completer centrum van willen maken dat past bij onze geschiedenis als culturele vrijstad.



Huidige situatie

De binnenstad heeft een thematische structuur. De Brink vormt het uitgaanscentrum. Het Grote Kerkhof groeit uit tot het cultuur- en bestuurscentrum. De Korte Bisschopsstraat en het noordelijke deel van de Lange Bisschopsstraat zijn het kernwinkelgebied. Daartussen liggen aanloop- en dwaalstraten met een mix van speciaalzaken, horeca en cultuur, de “natuurlijke habitat” voor de toerist. Het is vooral dit dwaalmilieu dat Deventer anders maakt. In 2012 bezochten meer mensen de binnenstad, maar daalde de omzet van winkeliers. De leegstand neemt toe en ligt boven het landelijk gemiddelde. Er zijn echter grote verschillen. De leegstand is in het kernwinkelgebied klein en in het dwaalmilieu relatief groot. Vooral de speciaalzaken zijn kwetsbaar voor de combinatie van hoge huurprijzen en een laag consumentenvertrouwen.

Marktontwikkeling

De traditionele detailhandel verkeert in zwaar weer. Recessie en online concurrentie doen de omzet van veel winkels dalen. Tegelijkertijd verdringen (internationale) ketens zich op A-locaties, terwijl B/C-locaties leeg lopen. Sommige centra weten zich aan de malaise te onttrekken. Zij bieden meestal meer dan winkelen alleen. De consument wil namelijk iets beleven: verblijven, ontmoeten, verrast en vermaakt worden.

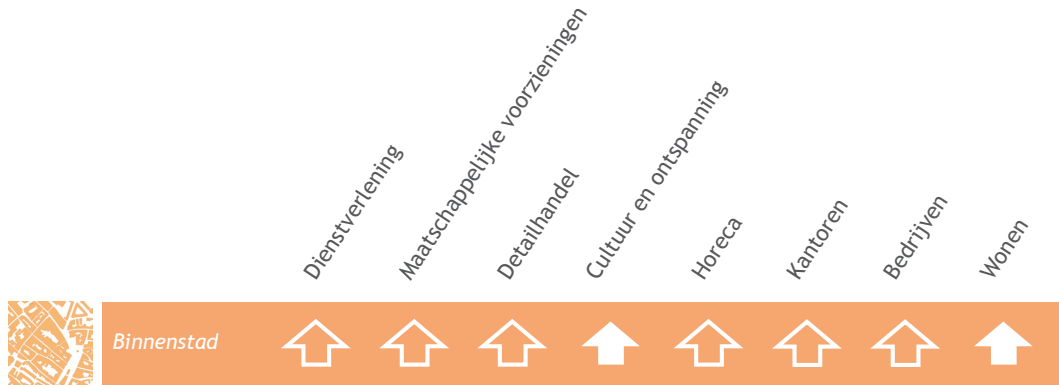
Dynamiek in omgeving

De ontwikkeling van het Stadshuiskwartier en de Cultuurdriehoek geeft de zuidkant van de binnenstad een stevige impuls. Uitvoering van het Dakpan-principe vermindert op termijn de verkeersdruk in en rond het centrum. Hierdoor komen het autoluw maken van de Welle en het ontwikkelen van het Sluiskwartier dichterbij.

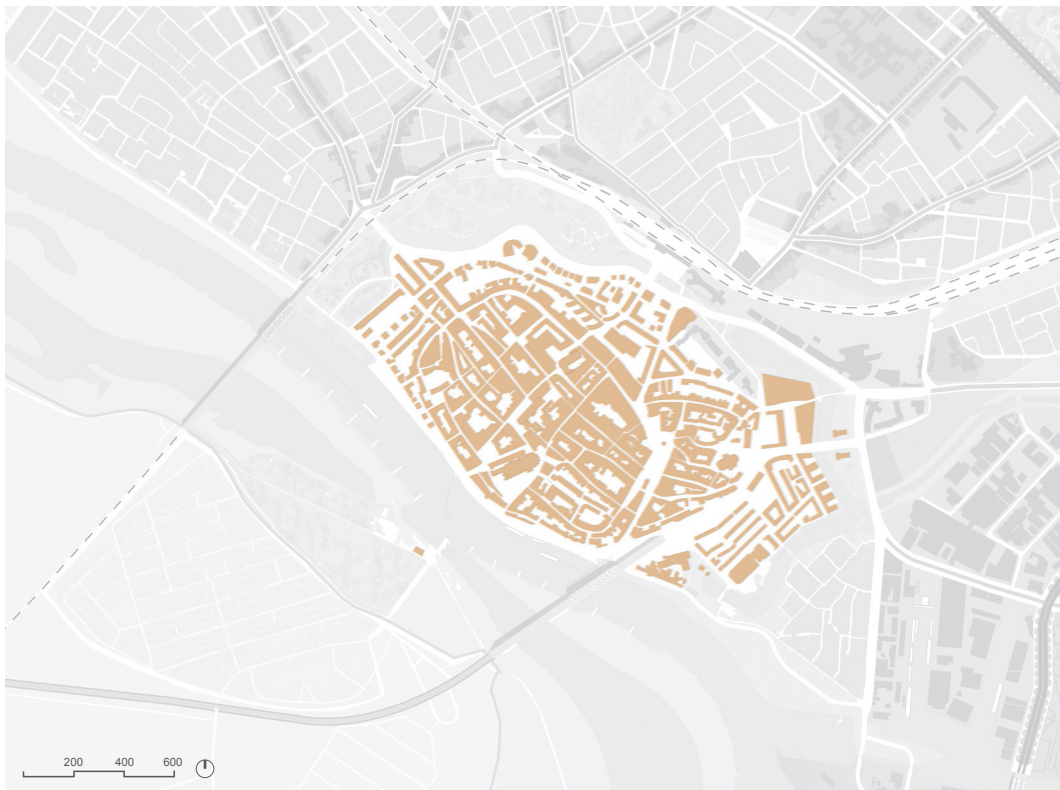
Ontwikkelingsrichting

Winkelen wordt beleven. Wij willen daarom het Deventer dwaalmilieu versterken en verbreden wij hier het functiepalet. Panden worden op die manier aantrekkelijk voor startende ondernemers, experimentele concepten en nieuwe functies, zoals ambachtelijke bedrijvigheid, dienstverlening en horeca. Voorwaarde is wel dat eigenaren hun huurprijzen aanpassen aan deze tijd. In het kernwinkelgebied kan het winkelareaal alleen door uitbreiding op de verdieping worden vergroot. Dit onder de voorwaarden dat hierdoor de leegstand in aanloop- en dwaalstraten niet verder wordt aangejaagd en een dergelijke uitbreiding altijd in samenhang met “wonen boven winkels” worden onderzocht.

Legenda



De legenda maakt verbreding van het palet en uitbreiding in vierkante meters mogelijk. Voor de meeste functies geldt “Ja, mits”. Uitbreiding is mogelijk als dat de aanloop- en dwaalstraten ten goede komt. Voor bedrijven gelden er logische beperkingen ten aanzien van omvang en milieuhinder. Uitbreiding van dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen is alleen mogelijk in het dwaalmilieu.



Dienstverlening en instrumenten

| | Procesregie | Actief accountmanagement | Regulier | Samenwerkingsovereenkomst | Functionverbreiding | Wegbestemmen onbenutte ruimte | Snelle procedures | Herverkaveling | Gemeentelijk vastgoed en/ BIJ |
|------------|-------------|--------------------------|----------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------|
| Binnenstad | ✓ | | | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ |

Wij zien in de Binnenstad kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen, Meer stedelijkheid en Slimme mobiliteit.

Investeringen gemeente & partners

Gemeente en ondernemers voeren jaarlijks een binnenstadsmonitor uit en spelen met hun beleid in op de uitkomsten. Gemeente en provincie investeren in de bereikbaarheid van het centrum. Het betreft projecten in en rond de binnenstad, zoals de herinrichting van Stationsplein, Groene wal en Handelskade. Daarnaast investeren zij in het Hanzetracé, essentieel onderdeel van het Dakpan-principe. De gemeente investeert verder in het Stadhuiskwartier en werkt met culturele ondernemers aan de totstandkoming van de Cultuurdriehoek.

Wij koesteren onze historische binnenstad aan de rivier, dé plek voor winkelen, cultuur, uitgaan, werken, wonen en bestuur. De samenhang tussen binnenstad, stationsomgeving en Handelskade kan echter beter. De gemeente wil hier samen met haar partners een “stadscampus” ontwikkelen. Dat is een multimodaal knooppunt met kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen, waar nieuwe concepten, producten en diensten worden ontwikkeld.

Stadscampus

Kansen voor kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen

Tal van toonaangevende bedrijven en instellingen hebben zich rond ons drukke intercitystation gevestigd. Wij faciliteren hun samenwerking in kennis- en productontwikkeling en willen dat ook “op straat” tot uitdrukking laten komen.



Huidige situatie

Het historische stationsgebouw herbergt één van de drukste knooppunten in Oost-Nederland. Dat is te danken aan de gunstige ligging nabij de binnenstad én de goede bereikbaarheid vanaf de A1, via de Centrum-as en Hanze-as. Dit vormde oorspronkelijk aanleiding om hier gewone kantoren te bouwen. Het gebied rond de Handelskade heeft zich echter ontpopt tot een multimodaal knooppunt met kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen, waar nieuwe concepten, producten en diensten worden ontwikkeld. De leegstand is laag. Dat is echter geen reden om rustig achterover te leunen. De kwaliteit van sommig vastgoed laat te wensen over. De verblijfskwaliteit in het gebied is matig en de binnenstad voelt ver weg. Dat is spijtig, want de “dynamische kennisstad” en “culturele vrijstad” zouden veel meer voor elkaar kunnen betekenen.

Marktontwikkeling

Bedrijven en instellingen concentreren in toenemende mate hun activiteiten rond knooppunten die per openbaar vervoer, fiets en auto bereikbaar zijn. Dat leidt nog niet tot een grote ruimtevraag op korte termijn. Veel partijen bezuinigen op huisvestingskosten en stoten vierkante meters af naar nieuwkomers van elders. Op middellange termijn zijn de vooruitzichten gunstiger, mits er niet op eigen risico maar voor een concrete eindgebruiker wordt gebouwd.

Dynamiek in omgeving

De stationsomgeving wordt aangepakt. Deventer krijgt een 3e perron om het groeiende treinverkeer te kunnen verwerken. Het nieuwe busstation biedt meer efficiency en comfort voor de reiziger. De nieuwe fietsstalling heeft een dubbele capaciteit. De voormalige fietsenstalling en het historische hoofdgebouw gaan tal van reizigersvoorzieningen herbergen. Tegelijkertijd wordt de loop naar de binnenstad verbeterd. Het gebied tussen station, Churchillplein en Handelskade krijgt een parkachtige inrichting die de voormalige gordel van vestingwerken verbeeldt. De verkeerssituatie wordt veiliger en overzichtelijker gemaakt, ook voor voetgangers en fietsers.

Ontwikkelingsrichting

Deventer is een “dynamische kennisstad” en “culturele vrijstad”. Wij willen die twee kwaliteiten met elkaar verbinden en zichtbaar maken. Dat vraagt op korte termijn niet zozeer om extra vierkante meters, maar om creatieve initiatieven die de samenwerking tussen studenten, kunstenaars, onderzoekers, technici en bedrijfsleven stimuleren. Dan moet de omgeving zich daar wel toe lenen. Wij dagen onze partners daarom uit om het standaard vastgoed ter weerszijden van de Buitengracht te transformeren tot onderdeel van de stadscampus, een levendig milieu dat meer interactie, innovatie en initiatief genereert.

Legenda



De legenda maakt meer functies en vierkante meters mogelijk. Wij zien de stadscampus als dé kantorenlocatie van Deventer. Naast hergebruik, transformatie en verduurzaming van bestaand vastgoed is ook sloop en herbouw mogelijk. Daarnaast is bijvoorbeeld de vestiging van studentenhuisvesting en sportfaciliteiten langs de Handelskade mogelijk. Voor detailhandel en bedrijven geldt “Ja, mits”. Uitbreiding van detailhandel is mogelijk als service voor reizigers en studenten; generieke winkels die overal kunnen staan zijn ongewenst. Voor bedrijven zijn er logische beperkingen ten aanzien van omvang, hinder ed.



Dienstverlening en instrumenten

Procesregie
 Actief accountmanagement
 Regulier
 Samenwerkingsovereenkomst
 Functieverbreiding
 Wegbestemmen onbenutte ruimte
 Snelle procedures
 Herverkaveling
 Gemeentelijk vastgoed en/
 BIJZ

Stadscampus



Wij zien in de Stadscampus kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen, Meer stedelijkheid en Slimme mobiliteit.

Investeringen gemeente & partners

Gemeente en provincie investeren vooral in de bereikbaarheid per openbaar vervoer, fiets en auto en in de openbare ruimte. Daar hoort ook de aanpak van het Hanzetracé bij. De overheid investeert voornamelijk nog niet in gebiedsontwikkeling, waarbij er bijvoorbeeld met functies en gebouwen wordt geschoven. Dat komt pas in beeld als een private partij, naast hergebruik en transformatie, ook weer substantieel wil uitbreiden en verdichten.

Voorstad is de schil van kleinschalige buurten rond de binnenstad, ontstaan aan het eind van de 19e en begin van de 20e eeuw. In de daarop volgende periode is er regelmatig aan getimmerd en verbouwd. Het zijn juist deze wijken die stedelingen uit Deventer en daarbuiten aantrekken. Zij waarderen de nabijheid van de binnenstad en het station, de diversiteit aan bouwvormen, stadsparken met klassieke allure en de keuze uit scholen en winkels om de hoek.

Gemengd woonmilieu

Kansen voor “handen uit de mouwen” stedelingen

De creatieve klasse zoekt naar authentieke stadsmilieu's waar iets te beleven valt. Wij faciliteren daarom “verrijkende” initiatieven langs historische linten en op ontwikkelingslocaties met een bijzonder cultuurhistorisch verhaal.



Huidige situatie

De Zwolseweg, Boxbergerweg, Brinkgreverweg en andere historische linten verbinden de binnenstad met het buitengebied. Hoewel verschillend in karakter, waren ze van oudsher de plekken waar werd gewoond, gewerkt en soms ook gewinkeld. Het wonen heeft inmiddels de overhand gekregen. Het zijn populaire locaties, zowel in de koop als huur. Dat is niet zo gek. De meeste panden hebben karakter, zijn betaalbaar en met de fiets ben je in 10 minuten op de brink, bij station, bij Go Ahead Eagles of tussen de koeien. De kwaliteiten liggen er voor het oprapen, maar de ontwikkeling van vrijgekomen locaties als Rijkslandbouwschool, Sint Geertruiden en Rollecate stagneert. Dat heeft er toe geleid dat de SHITA-locatie als “pauzelandchap” is ingericht.

Marktontwikkeling

Authentieke stadsmilieu's hebben de wind in de zeilen. Hoewel ook deze wijken zich niet aan de malaise op de woningmarkt kunnen onttrekken, dalen de prijzen veel minder dan in suburbane gebieden. Creatieve stedelingen in alle leeftijdscategorieën blijven geïnteresseerd in dat ene karakteristieke en betaalbare pand dat je zelf moet opknappen. Waar zij komen, verandert de buurt. Deze groep vindt de scheiding tussen wonen, werken en vrije tijd maar onzin. Het is dan ook een kwestie van tijd of zij openen een ecologische buurtsuper of koffiehuis.

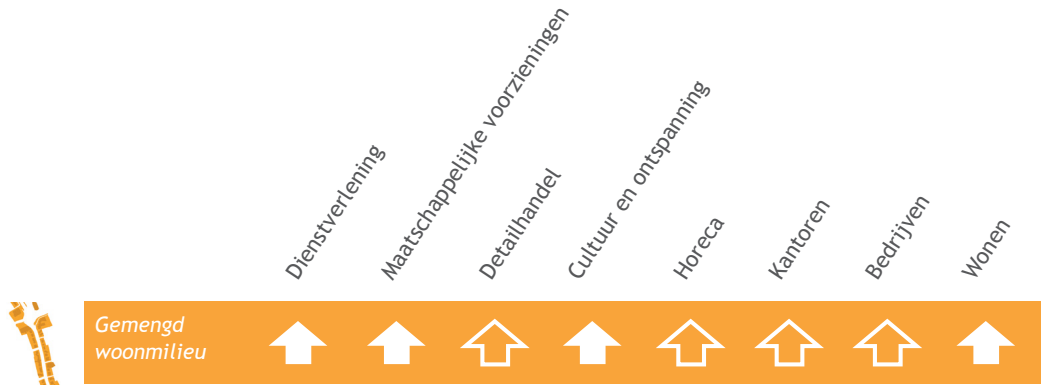
Dynamiek in omgeving

De dynamiek lijkt op het eerste gezicht beperkt. Van de 7 a 8 vrijgekomen locaties komen voorsnog alleen de ontwikkeling van de Rivierenwijk en het T&D terrein in Voorstad Oost van de grond; de laatste ligt dichtbij het voetbalstadion aan de Vetkampstraat dat wordt gerenoveerd en uitgebreid. Het proces van “gentrification” verloopt op andere plekken organisch (“pand voor pand”). Het is daardoor niet altijd even zichtbaar, maar heeft op termijn wel een grote impact.

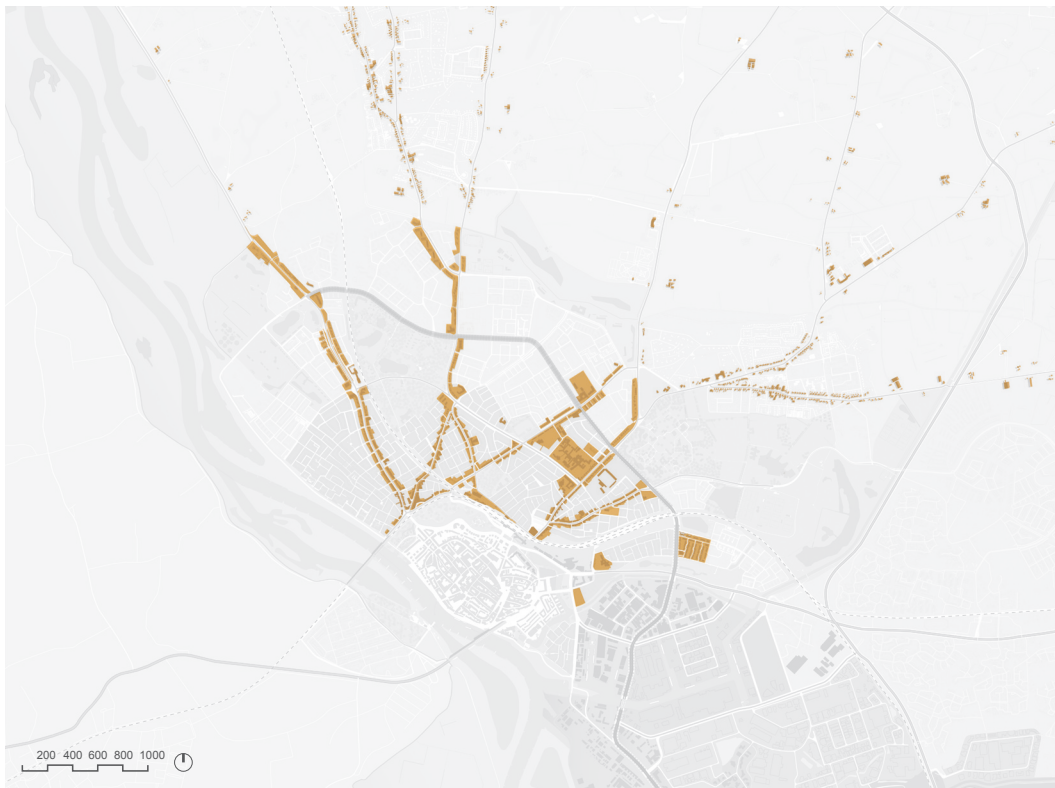
Ontwikkelingsrichting

Creatieve stedelingen vormen een grote en eigenzinnige groep. Wij moedigen ontwikkelende partijen daarom aan om op hun wensen in te spelen. Behoud en versterking van het cultuurhistorische verhaal staan voorop. Dat zit niet alleen in een enkel gebouw, maar ook in stokoude patronen, organische diversiteit en unieke elementen. De Adelaarshorst is daarvan een mooi voorbeeld. Ooit betiteld als achterhaald, is het nu een symbool voor “echt”. Deze groep vindt het sowieso belangrijk dat er ruimte is voor wijkgebonden sport, economie en cultuur. Zij zijn daarbij niet beroerd om zelf de handen uit de mouwen te steken, zeker als het de eigen woning en woonomgeving betreft. Wij willen daarom meer mogelijkheden voor zelf- en samenbouw creëren.

Legenda



De legenda maakt verbreding van het palet en uitbreiding in vierkante meters mogelijk. Voor detailhandel, horeca, kantoren en bedrijven geldt “Ja, mits”. Uitbreiding van detailhandel, horeca en kantoren is alleen mogelijk als die kleinschalig en wijkgebonden is. Voor bedrijven gelden er logische beperkingen ten aanzien van omvang en milieuhinder.



Dienstverlening en instrumenten

| | Procesregie | Actief accountmanagement | Regulier | Samenwerkingsovereenkomst | Functionverbreiding | Wegbestemmen onbenutte ruimte | Snelle procedures | Herverkaveling | Gemeentelijk vastgoed en/ BIZ |
|--------------------|-------------|--------------------------|----------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------|
| Gemengd woonmilieu | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

Wij zien in het Gemengd woonmilieu vooral kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen en Meer stedelijkheid.

Investeringen gemeente & partners

Gemeente en provincie investeren in opwaardering van het Hanzetracé. Deze verbetering voor de automobilist maakt het nodig om de kruisingen met belangrijke fietsroutes, zoals Brinkgreverweg, Hoge Hondstraat en Karel de Grootelaan, veiliger te maken. Dat kan bijvoorbeeld door een ongelijkvloerse oplossing. Uitvoering van het Dakpan-principe zorgt er bovendien voor dat de wijken rondom de binnenstad worden ontlast. Dit biedt de mogelijkheid om oude radialen deels opnieuw in te richten met als doel om de verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid voor wandelaars en fietsers te verbeteren. Hiervoor zijn geen extra middelen beschikbaar; investeringen volgen in principe het Meerjaren Onderhoudsprogramma (MJOP) van de gemeente Deventer.

Voorstad is de schil van kleinschalige buurten rond de binnenstad, ontstaan aan het eind van de 19e en begin van de 20e eeuw. In de daarop volgende periode is er regelmatig aan getimmerd en verbouwd. Het zijn juist deze wijken die stedelingen uit Deventer en daarbuiten aantrekken. Zij waarderen de nabijheid van de binnenstad en het station, de diversiteit aan bouwvormen, stadsparken met klassieke allure en de keuze uit scholen en winkels om de hoek.

Wonen +

Kansen voor werken en zorg aan huis

Voor veel Deventernaren hoeft er niet veel te veranderen, zij zijn simpelweg gelukkig in hun gezellige buurt! Wij faciliteren daarom alleen kleinschalige initiatieven die het wonen en werken aan huis nog fijner maken, ook als je ouder wordt.



Huidige situatie

Voorstad is een melange van laat 19e en vroeg 20e eeuwse woonbuurten, waar in de loop der tijd volop aan is getimmerd en verbouwd. Het diverse aanbod aan (grondgebonden) woningtypen en bouwstijlen is over het algemeen redelijk betaalbaar. In het verleden zijn delen van het gebied als “probleem” getypeerd. De scheidslijn tussen “probleem” en populair of zelfs hip blijkt echter in de praktijk dun. Dat betekent niet dat er geen knelpunten zijn. Een groot deel van de woningvoorraad is verouderd en energiekosten rijzen de pan uit. Weinig woningen zijn levensloopbestendig en dat is lastig, want ouderen willen en moeten steeds langer thuis wonen.

Marktontwikkeling

Het aantal kleine huishoudens groeit nog altijd. Woningen hoeven daarom niet zozeer groter te worden, maar wel duurzamer, flexibel indeelbaar voor wonen & werken en levensloopbestendig. Dat laatste aspect kan niet alleen binnen de woning worden opgelost. Jongeren en ouderen met een beperking hebben immers ook behoefte aan service en zorg.

Dynamiek in omgeving

Rentree en Ieder'een realiseren ruim 600 nieuwe woningen in Rivierenwijk en Voorstad-Oost. Deze inspanning legt een groot beslag op beschikbare middelen. De corporaties gaan door met het planmatig onderhoud en de renovatie van het Rode Dorp, maar de verduurzaming c.q. het levensloopbestendig maken van andere complexen staat onder druk. Dat is jammer, want het is een belangrijk ingrediënt voor woonservicezones. Partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn werken daarin samen om mensen met een beperking langer thuis te laten wonen, bijvoorbeeld door het aanbieden van service- en zorgdiensten op afroep en welzijnsactiviteiten in de buurt.

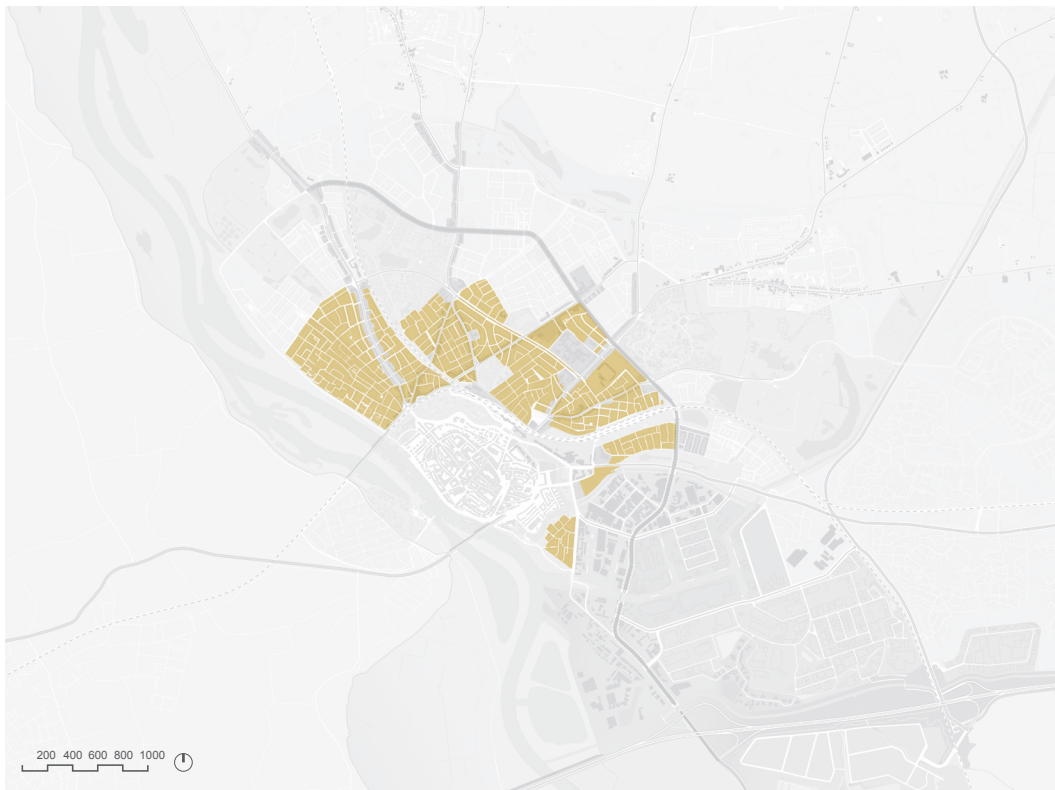
Ontwikkelingsrichting

Gezellige buurten zijn gebaat bij “acupunctuur”, kleine ingrepen die de woning en woonomgeving nét dat zetje omhoog geven. Wij stimuleren eigenaren om hun woningen duurzaam, flexibel indeelbaar en levensloopbestendig te maken. Maar niet alles kan daarbinnen worden opgelost. Wij maken het daarom mogelijk om vrijkomende kantoren, winkelruimten en werkplaatsen te “recyclen”, bij voorkeur voor service-, zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Legenda



De legenda maakt een verbreding van het palet mogelijk, maar is terughoudend in het toevoegen van vierkante meters. Recycling staat centraal, hergebruik en de transformatie van bestaande gebouwen voor wonen, wonen & werken en zorg.



Dienstverlening en instrumenten

Procesregie
 Actief accountmanagement
 Regulier
 Samenwerkingsovereenkomst
 Functieverbreiding
 Wegbestemmen onbenutte ruimte
 Snelle procedures
 Herverkaveling
 Gemeentelijk vastgoed en/
 BIJ

Wonen +



Wij zien in Wonen + vooral kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen en Meer stedelijkheid.

Investerings gemeente & partners

De gemeente en haar partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn bundelen hun krachten in woonservicezones. Zij overweegt daarnaast om het succesvolle kluspendenbeleid uit Voorstad-Oost uit te breiden tot andere buurten.

Voorstad is de schil van kleinschalige buurten rond de binnenstad, ontstaan aan het eind van de 19e en begin van de 20e eeuw. In de daarop volgende periode is er regelmatig aan getimmerd en verbouwd. Het zijn juist deze wijken die stedelingen uit Deventer en daarbuiten aantrekken. Zij waarderen de nabijheid van de binnenstad en het station, de diversiteit aan bouwvormen, stadsparken met klassieke allure en de keuze uit scholen en winkels om de hoek.

Stadsparken

Kansen voor klassieke allure

In de schil rond de Deventer binnenstad ligt een aantal van de mooiste parken van Nederland, zoals Het Rijsterborgherpark, De Worp, Het Nieuwe Plantsoen en Brinkgreven dat overgaat in het groene uitloopgebied Rielerenk-Douwelerkolk. Wij zijn daar trots op en vinden dat meer mensen dat mogen weten.



Huidige situatie

De meeste Deventernaren zien de IJssel en de vele parken als een alledaagse vanzelfsprekendheid. Zij gebruiken het groen vooral als “uitloopgebied”. Alleen De Worp fungeert als een klassiek stadspark, waar stedelingen hun lange zomerdag spenderen. De parken verkeren over het algemeen in een redelijke tot goede conditie. Het Rivierenpark en het voormalige landgoed Brinkgreven, ontworpen door Leonard Springer, vormen een uitzondering. Het Rivierenpark krijgt, in het kader van de inpassing Amstellaan, een groene kwaliteitsimpuls. Brinkgreven is de thuisbasis van zorginstellingen die het terrein in de loop der tijd op de schop hebben genomen. De voorgenomen herontwikkeling biedt hier de kans om de landschappelijke allure terug te brengen.

Marktontwikkeling

Zorginstelling Dimence wil Brinkgreven herontwikkelen en speelt daarmee in op de groeiende en veranderende vraag naar zorg.

Dynamiek in omgeving

Brinkgreven is onderdeel van het gezondheidspark Rielerenk. Dit cluster omvat tevens het Deventer Ziekenhuis, het RISO-terrein en de gebieden ten zuiden van de Nico Bolkensteinlaan. Samen met de Douwelerkolk vormen zij een landschappelijke enclave in de stad.

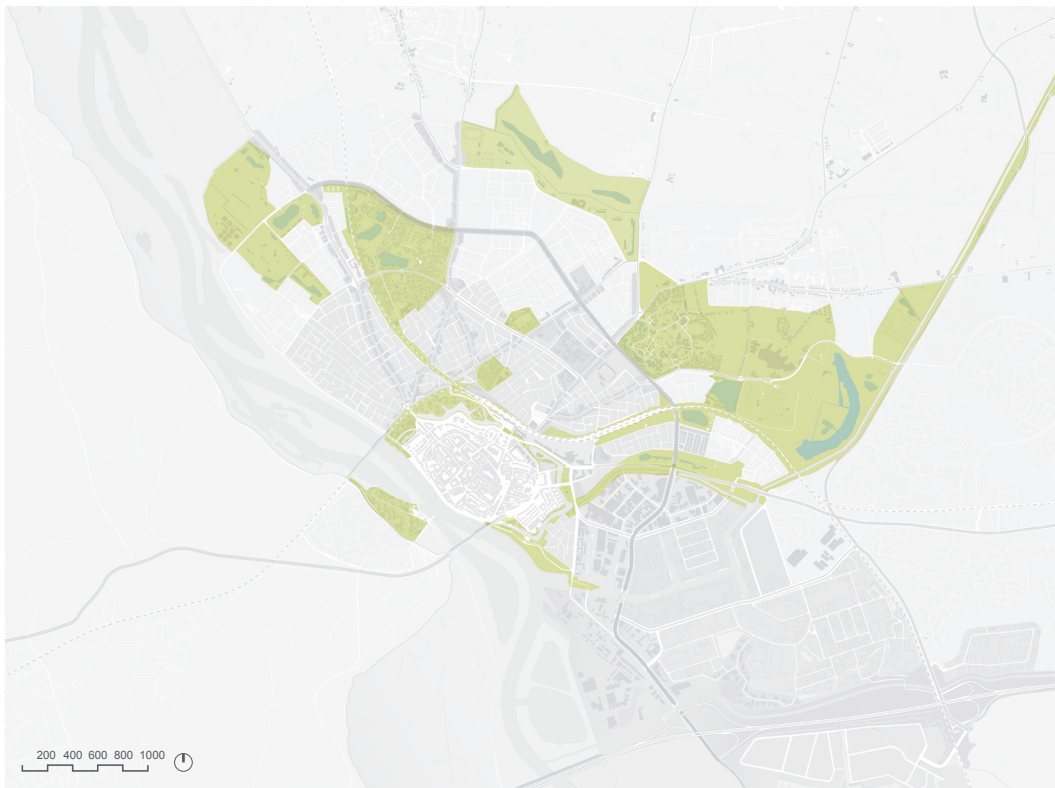
Ontwikkelingsrichting

De keuze voor meer stedelijkheid, maakt onze stadsparken steeds belangrijker. Wij koesteren het groen en juichen initiatieven toe die goed zijn voor het gebruik, de beleving en bekendheid. Dat is niet alleen een publieke taak, ook de ontwikkeling van Brinkgreven als thematisch (zorg) park past in die lijn. Voorwaarde is dan wel dat de geschiedenis van de plek in ere wordt hersteld en ook bezoekers uit omliggende wijken daarvan kunnen genieten.

Legenda



De parken bieden slechts ruimte aan kleinschalige initiatieven op het gebied van cultuur en ontspanning. Brinkgreven is een uitzondering. Daar is overeenkomstig het masterplan Brinkgreven (2011) en de programmatische verkenning Gezondheidspark Rielerenk (2011) de ontwikkeling van aan zorg gerelateerd programma mogelijk.



Dienstverlening en instrumenten

| | Procesregie | Actief accountmanagement | Regulier | Samenwerkingsovereenkomst | Functionverbreiding | Wegbestemmen onbenutte ruimte | Snelle procedures | Herverkaveling | Gemeentelijk vastgoed en/ of locaties | BIZ |
|-------------|-------------|--------------------------|----------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------------------|-----|
| Stadsparken | ✓ * | ✓ | ✓ | | | ✓ | | | | |

Wij zien in Stadsparken vooral kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen en Meer stedelijkheid.

Investeringen gemeente & partners

De gemeente is, met uitzondering van Brinkgreven, verantwoordelijk voor het onderhoud van de stadsparken. Zij gaat daar de Deventernaren meer bij betrekken, zodat er nog meer kwaliteit voor een kleiner budget kan worden gerealiseerd.

* Brinkgreven

Bergweide, Kloosterlanden, Handelsonderwijs Weteringen en het toekomstig Bedrijvenpark A1 vormen samen het grootste aaneengesloten werkgebied van Oost-Nederland. Het lijkt op het eerste gezicht een ongedifferentieerd bedrijventerrein. Maar wie het gebied beter kent ziet tal van aanknopingspunten om een gevarieerd werklandschap met zes complementaire milieus te creëren: Gemengd werkmilieu, Haven, Bedrijventerrein, Snipperling, Hanzepark en Stadsentree.

Gemengd werkmilieu

Kansen voor creatief en eigenzinnig werken & wonen

Havenkwartier Deventer illustreert de behoefte aan ruimte voor initiatieven van onderop. Wij willen voortbouwen op dat succes. Veel gemeentelijke kavels zijn er niet meer, dus het is nu aan private eigenaren om “organisch” te gaan.



Huidige situatie

Havenkwartier Deventer heeft een omvang van 21 hectare, waarvan 7 hectare water. Vooral rond de 1e havenarm is de ontwikkeling op stoom. De combinatie van hergebruik, transformatie en sloop & nieuwbouw betreft circa 25.000 m² in de periode 2012-2015. Het werken voert de boventoon. Er zijn reeds meer dan 130 ondernemingen actief, samen goed voor 350 arbeidsplaatsen. Het wonen richt zich op niches: zelf- en samenbouw en studenten. Om de bouw van 250 tot 300 woningen mogelijk te maken, is het gebied uit het gezoneerde bedrijventerrein gehaald. De impact van bedrijven als Roto Smeets is individueel (“op maat”) bepaald. Dat biedt perspectief voor het gebied tussen Roto Smeets, Hoornwerk en Wolters Kluwer. Het type verkaveling, de wisselende bezettingsgraad en gunstige ligging maken ook dat gebied geschikt voor de organische mix.

Marktontwikkeling

Ook het Havenkwartier kan zich niet helemaal aan de recessie onttrekken. Het MKB heeft, net als veel geïnteresseerde bewoners, moeite om de financiering rond te krijgen. Het is daarom belangrijk om te doseren en de markt niet te overvoeren met hectares “organisch”. Even belangrijk is het om ondernemers en bewoners een breed scala aan koop- en huurvarianten aan te bieden, zowel voor kant-en-klare gebouwen als voor bouwrijpe grond.

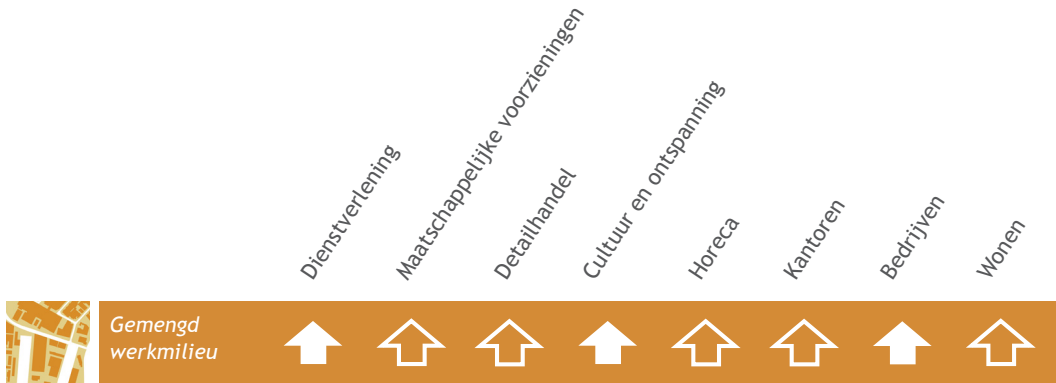
Dynamiek in omgeving

Stedelijke pioniers uit de wereld van kunst, cultuur, events, design en media hebben van een tamelijk geïsoleerde ontwikkeling een succes weten te maken. De komende jaren komen daar impulsen van buiten bij. Het gebied ligt tussen de Hanze-as en Centrum-as; voor beide staat een capaciteitsuitbreiding en/of herinrichting op stapel. Een nieuwe brug tussen Bergpoortstraat en Industrierweg zet de fietskaart van half Deventer op zijn kop. De woningbouw op het Hoornwerk lijkt eindelijk op gang gekomen. De binnenhaven, ooit bijna afgeschreven, krijgt haar rol voor watergebonden bedrijvigheid terug. Een van de spannendste ontwikkelingen betreft evenwel Wolters Kluwer, het bedrijf dat al eeuwen met Deventer verbonden is. Recent leek deze locatie aan de Hanzeweg te worden verlaten, maar nu zijn er weer tekenen van leven en revitalisering.

Ontwikkelingsrichting

Havenkwartier Deventer is hét voorbeeld van vraaggestuurd ontwikkelen. Wij willen daar op een “organische” manier mee doorgaan, dus stap voor stap. Als de private eigenaren dat willen, dan kan ook het gebied tussen Hoornwerk, Roto Smeets en Wolters Kluwer verkleuren richting een meer gemengd stadsmilieu. Voorwaarde is daarbij dat bestaande bedrijven niet in hun (toekomstig) functioneren worden belemmerd. De vooruitstrevende manier waarop dat in het Havenkwartier is geregeld kan daarbij als voorbeeld dienen.

Legenda



De legenda maakt verbreding van het palet en uitbreiding in vierkante meters mogelijk. Voor detailhandel, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen geldt “Ja, mits”. Uitbreiding van detailhandel en horeca is alleen mogelijk als deze qua schaal, sfeer en/of aanbod niet in de binnenstad passen, maar wel een toegevoegde waarde voor het gemengde werkmilieu hebben. Verder is er uitsluitend plaats voor kleine kantoren (indicatie <500 m2).



Dienstverlening en instrumenten

| | Procesregie | Actief accountmanagement | Regulier | Samenwerkingsovereenkomst | Functionverbreiding | Wegbestemmen onbenutte ruimte | Snelle procedures | Herverkaveling | Gemeentelijk vastgoed en/ BIJ |
|--------------------|-------------|--------------------------|----------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------------|
| Gemengd werkmilieu | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

Wij zien in Gemengd werkmilieu kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen, Meer stedelijkheid en Slimme mobiliteit.

Investeringen gemeente & partners

Het Havenkwartier maakt de slag van 3 grote naar 300 kleine en middelgrote ontwikkelaars, vaak "gewone" Deventernaren. Ook de gemeente en provincie hebben voluit in het Havenkwartier geïnvesteerd: broedplaatsenbeleid, aankoop & transformatie silo's, herinrichting Industrieweg en Havenplein ed. Hun aandacht verlegt zich nu naar infrastructurele projecten in de omgeving. De gemeente en HMO onderzoeken daarnaast mogelijkheden om vervuilde locaties op het Haveneiland te saneren ten behoeve van ondernemershuizen, dat zijn stedelijke woon- en werkcombinaties. Dit zou eventueel kunnen worden gecombineerd met de aanleg van een nieuwe kade langs de 1e arm, waarmee tegemoet wordt gekomen aan wensen van de beroepsvaart.

Bergweide, Kloosterlanden, Handelspark Weteringen en het toekomstig Bedrijvenpark A1 vormen samen het grootste aaneengesloten werkgebied van Oost-Nederland. Het lijkt op het eerste gezicht een ongedifferentieerd bedrijventerrein. Maar wie het gebied beter kent ziet tal van aanknopingspunten om een gevarieerd werklandschap met zes complementaire milieus te creëren: Gemengd werkmilieu, Haven, Bedrijventerrein, Snipperling, Hanzepark en Stadsentree.

Haven

Kansen voor watergebonden bedrijven

Goederenvervoer over water is efficiënt, milieuvriendelijk en vermindert de congestie op het wegennet. Wij verwelkomen watergebonden bedrijven op het gebied van bijvoorbeeld logistiek en recycling bij vestiging in onze binnenhaven.



Huidige situatie

De binnenhaven bestaat uit 2,5 kilometer kade & oevers. Hiervan is bijna 90% in bezit van bedrijven; de openbare loswal is slechts 300 meter lang. Slechts een klein aantal bedrijven is nog als watergebonden te typeren; zij beslaan minder dan 15% van het totale oppervlak. De kwaliteit van bedrijfspanden is vooral rond de Harderwijkerstraat middelmatig tot slecht. De leegstand bedraagt hier ongeveer 10%. Met een aantal geplande verhuizingen in het vooruitzicht verdubbelt dat. Deze situatie heeft ook zijn weerslag op de technische staat van kade & oevers. Die is matig tot op enkele plekken slecht.

Marktontwikkeling

Vervoer over water zit in de lift. Het is vooral rendabel voor grote volumes over de (middel)lange afstand. Een aantal logistieke bedrijven wil zich om die reden in Deventer vestigen. Daarnaast is er belangstelling van bedrijven die afvalstromen tot grondstoffen opwerken. Ook voor deze branche is efficiënt bulktransport essentieel.

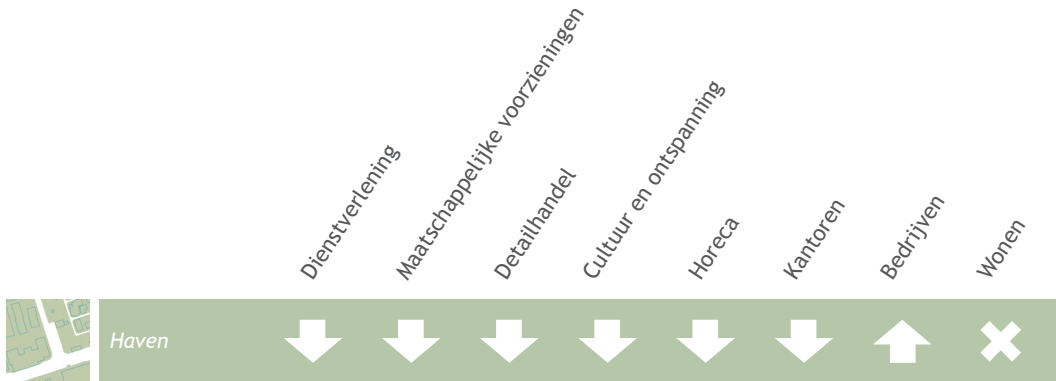
Dynamiek in omgeving

Publieke en private partijen onderzoeken momenteel de kansen voor Container Terminal Deventer op een locatie direct aan de rivier (“buitengaats”). De toegang tot de binnenhaven via de Prins Bernhardsluis is recent gerenoveerd. Ook ondernemende Deventernaren ontdekken de haven. Het gebied rond de 1e havenarm, waar sprake was van langdurige leegstand, ontpopt zich tot creatief werk- en woongebied. Deze ontwikkeling mag de nautische en industriële ontwikkeling rond de 2e en 3e havenarm niet schaden. De beroepsvaart heeft daarom haar plek in de 1e havenarm behouden. Daarnaast voorziet het project Havenkwartier Deventer in werkfuncties rond de 2e havenarm die als planologische buffer fungeren.

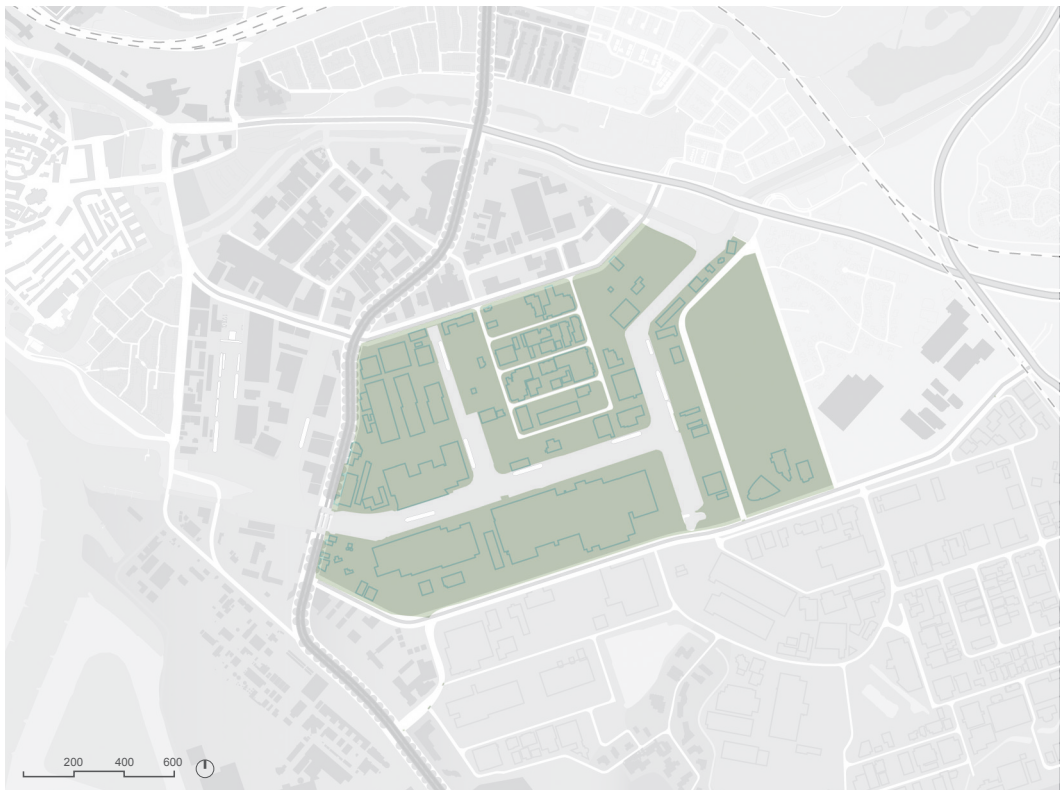
Ontwikkelingsrichting

De binnenhaven heeft de wind in de zeilen. De vraag naar vervoer over water stijgt en overheden investeren. Wij vinden dreigende leegstand hier dan ook vooral een kans om bestaande en nieuwe watergebonden bedrijven de ruimte te geven. Dergelijke bedrijven zijn relatief groot, terwijl leegstand tamelijk versnipperd optreedt. Het is daarom lastig om hen snel te huisvesten. Het faciliteren van watergebonden bedrijven betekent vaak een herverkaveling c.q. herstructureringsproces, waar ook zittende bedrijven bij betrokken zijn.

Legenda



De legenda faciliteert watergebonden bedrijvigheid en is restrictief met betrekking tot andere functies.



Dienstverlening en instrumenten

| | Procesregie | Actief accountmanagement | Regulier | Samenwerkingsovereenkomst | Functionverbreding | Wegbestemmen onbenutte ruimte | Snelle procedures | Herverkaveling | Gemeentelijk vastgoed en/ BIZ |
|-------|-------------|--------------------------|----------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------|
| Haven | ✓ | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |

Wij zien in Haven vooral kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen en Slimme mobiliteit.

Investeringen gemeente & partners

Gemeente en provincie investeren in opwaardering van het Hanzetracé. De bereikbaarheid van de binnenhaven is daarmee gegarandeerd. Gemeente en waterschap onderhouden kades & oevers. Die delen krijgen prioriteit, waar ook bedrijven met hun terrein aan de slag gaan. Gemeente en HMO onderzoeken de mogelijkheid om de onrendabele top bij eventuele bedrijfsverplaatsingen te financieren. Dit gebeurt in principe alleen als er sprake is van economische structuurversterking in de watergebonden bedrijvigheid.

Bergweide, Kloosterlanden, Handelspark Weteringen en het toekomstig Bedrijvenpark A1 vormen samen het grootste aaneengesloten werkgebied van Oost-Nederland. Het lijkt op het eerste gezicht een ongedifferentieerd bedrijventerrein. Maar wie het gebied beter kent ziet tal van aanknopingspunten om een gevarieerd werklandschap met zes complementaire milieus te creëren: Gemengd werkmilieu, Haven, Bedrijventerrein, Snipperling, Hanzepark en Stadsentree.

Bedrijventerrein

Kansen voor duurzame maakindustrie

Deventer is een stad van bekende merken, hier worden nog echt producten gemaakt. Wij stoppen industriële en logistieke bedrijven niet weg, maar scheppen de condities om efficiënt, flexibel en duurzaam te werken.



Huidige situatie

Bergweide, Kloosterlanden, Handelspark Weteringen en het toekomstig Bedrijvenpark A1 beslaan in totaal 450 hectare. Het “no-nonsense” deel is 250 hectare groot, het is een zakelijke wereld met veel kavel en weinig openbare ruimte. Kleine en grote bedrijven wisselen elkaar af. Hun markt verschilt. Voor de één is het Deventer, voor de ander de wereld. De revitalisering en het actieve parkmanagement van de afgelopen jaren heeft het bedrijventerrein goed gedaan. De bezettingsgraad is hoog (95%). Veel bedrijven geven de voorkeur om op hun huidige kavel te verbouwen of te ruilen met een collega-ondernemer. De vraag van Deventer bedrijven naar een plek op Bedrijvenpark A1 is beperkt.

Marktontwikkeling

De maakindustrie is geen explosieve groeisector; het is vooral een zaak van goed (onder)houden. Dat moet niet met “statisch” worden verward. Sterke concurrentie maakt het nodig om voortdurend efficiënter, flexibeler en duurzamer te werken. Dat gebeurt door scholing en innovatie, maar kan ook ruimtelijke consequenties hebben. Bedrijven willen kunnen uitbreiden en krimpen, naargelang de marktomstandigheden daarom vragen. Dat doen zij het liefst op het eigen kavel. De meeste ondernemers zijn niet geïnteresseerd in een representatieve zichtlocatie en willen niet, bij een eventuele verhuizing, met een onverkoopbaar pand blijven zitten. De acquisitie van Bedrijvenpark A1 richt zich daarom vooral op “value added logistics” ondernemingen van buiten de stad, een sector die wel stevig blijft groeien.

Dynamiek in omgeving

De capaciteit van de A1 wordt de komende jaren uitgebreid. Een aantal logistieke bedrijven toont niet alleen belangstelling in goederenvervoer over de weg, maar ook over water. Dat hoeft niet persé op dezelfde plek; een hoofdvestiging op Bedrijvenpark A1 en een maritieme dependance aan de IJssel of in de binnenhaven behoort tot de opties.

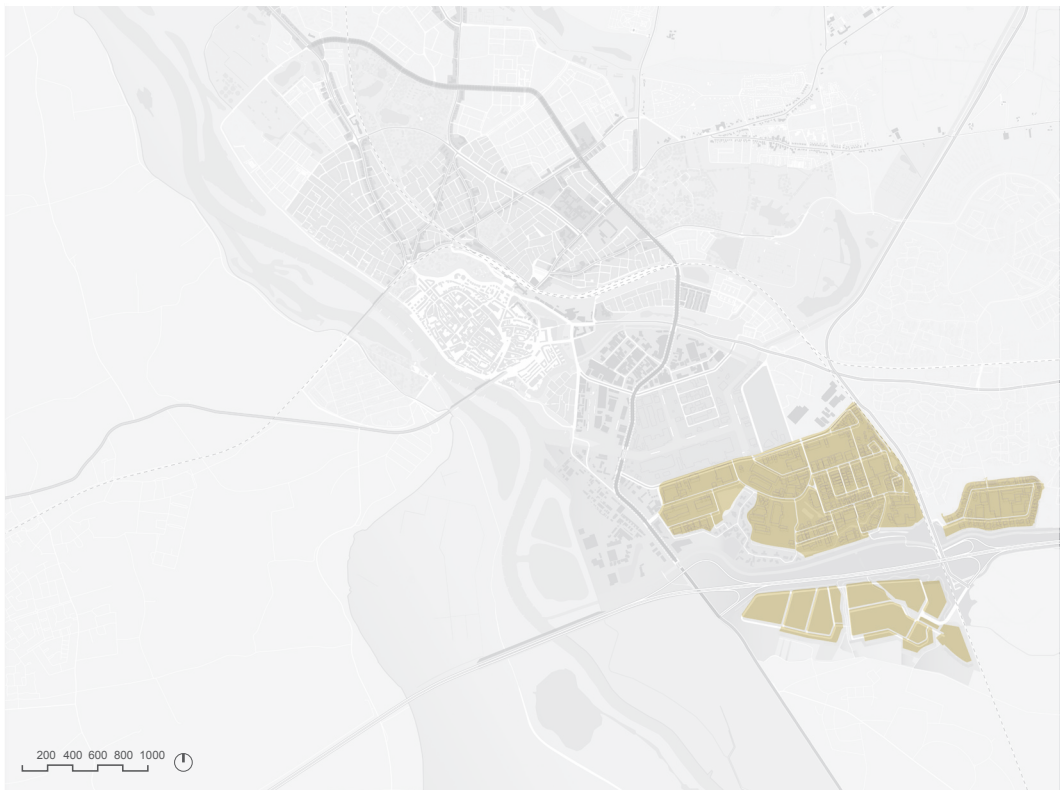
Ontwikkelingsrichting

De maakindustrie wil snel kunnen uitbreiden of krimpen als dat nodig is. Wij faciliteren dat maximaal. Zo wordt voorkomen dat een bedrijf gedwongen naar elders moet verhuizen en er op bestaande terreinen leegstand ontstaat. Industriële en logistieke bedrijven hebben vaak veel (extra) ruimte nodig. Zij verbruiken bovendien veel energie en water. Wij weren daarom prijsopdrijvende functies als detailhandel en kantoren, zodat extra vierkante meters betaalbaar blijven. De besparing kan beter worden ingezet voor verduurzaming, goed voor bedrijf én milieu. Wil een bedrijf krimpen, dan bemiddelen wij richting ondernemers die juist ruimte nodig hebben. Is de ruimtevraag simpelweg te groot, of blokkeert het ontwikkelingen bij de burens, dan is het welkom op Bedrijvenpark A1.

Legenda



De legenda beschermt industriële en logistieke bedrijven, al dan niet in combinatie met ondergeschikte nevenfuncties als dienstverlening, detailhandel en kantoren. De vestiging of uitbreiding van solitaire dienstverlening, detailhandel ed. is hier niet mogelijk.



Dienstverlening en instrumenten

| | Procesregie | Actief accountmanagement | Regulier | Samenwerkingsovereenkomst | Functionverbreiding | Wegbestemmen onbenutte ruimte | Snelle procedures | Herverkaveling | Gemeentelijk vastgoed en/ of locaties | BIZ |
|------------------|-------------|--------------------------|----------|---------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------------------|-----|
| Bedrijventerrein | ✓ ** | ✓ | | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

Wij zien in Bedrijventerrein kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen en Slimme mobiliteit.

Investeringen gemeente & partners

Gemeente en ondernemers werken samen in parkmanagement dat de afgelopen jaren succesvol is gebleken. De gemeente wil daarbij extra aandacht voor verduurzaming. Dat staat op gespannen voet met de typering als "autolocatie". Rijk, provincie en gemeente investeren veel in bereikbaarheid, maar verbeteringen voor fiets en openbaar vervoer zijn vooral op drukke plekken gepland. Grote delen van het bedrijventerrein zijn extensief in gebruik; voor dure fiets- en busverbindingen ontbreekt draagvlak. De gemeente wil daarom met het parkmanagement en/of individuele bedrijven naar betaalbare alternatieven zoeken.

** Bedrijvenpark A1

Bergweide, Kloosterlanden, Handelspark Weteringen en het toekomstig Bedrijvenpark A1 vormen samen het grootste aaneengesloten werkgebied van Oost-Nederland. Het lijkt op het eerste gezicht een ongedifferentieerd bedrijventerrein. Maar wie het gebied beter kent ziet tal van aanknopingspunten om een gevarieerd werklandschap met zes complementaire milieus te creëren: Gemengd werkmilieu, Haven, Bedrijventerrein, Snipperling, Hanzepark en Stadsentree.

Snipperling

Kansen voor nieuwe winkelconcepten

Het Runshopping Centre is opgezet om snel en doelgericht aankopen te doen, maar dat concept is 20 jaar later achterhaald. Wij staan achter ondernemers en eigenaren die de Snipperling weer op de kaart willen zetten als (boven)regionaal koopcentrum.



Huidige situatie

Runshopping Centre Snipperling biedt vooral ruimte aan grootschalige detailhandel in de non-food sector (bouwmarkt, tuincentrum, witgoed ed.). Runshopping stond oorspronkelijk voor: aankomen, parkeren, kopen, inladen en vertrekken. Sfeer en beleving werden minder belangrijk gevonden. Dat lijkt zich nu te wreken. Het centrum heeft marktaandeel verloren aan onder andere Hengelo (IKEA) en Zutphen (Eijerkamp). Het enorme pand van Morres (18.000 m²) staat leeg. Het verlies van deze trekker heeft de toestroom van bezoekers uit de regio en daarbuiten een flinke knauw gegeven, wat ook de andere formules in hun omzet voelen.

Marktontwikkeling

Eigenaren hebben reeds in 2008 geconstateerd dat het Runshopping Centre in haar oorspronkelijke opzet niet meer rendabel en duurzaam is te exploiteren. Een nieuw en onderscheidend concept is nodig om de consument terug te winnen. Die wil geen “snel, snel, snel”, maar “beleving”. De conceptuele filosofie ten behoeve van het gebied reikt daarvoor vier kansrijke thema's aan: Historie, Toerisme, Mens centraal en Leren, innovatie & doen (Baas Consultants, 2008). Dit heeft tot op heden nog niet tot concrete acties en resultaten geleid.

Dynamiek in omgeving

De bereikbaarheid per auto was reeds goed en is de afgelopen jaren nog verder verbeterd (omlegging N348). De geplande capaciteitsuitbreiding van de A1 garandeert de bereikbaarheid ook voor de lange termijn.

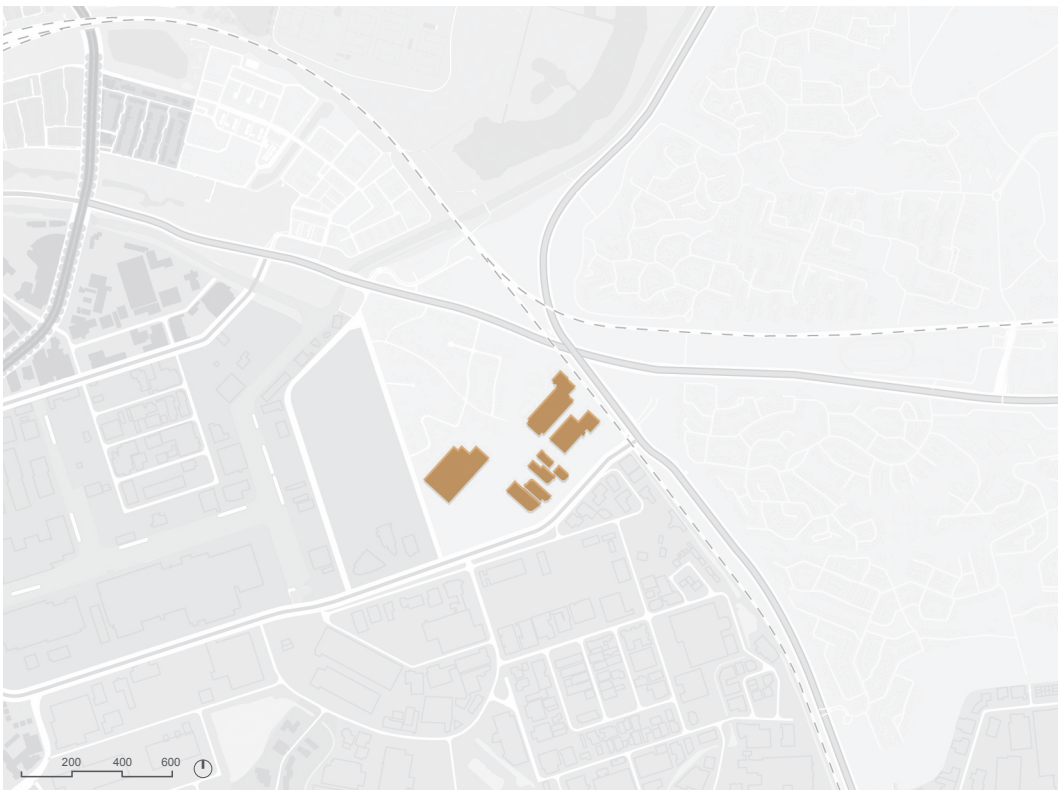
Ontwikkelingsrichting

Runshopping Centre Snipperling ligt niet, zoals veel andere perifere detailhandel vestigingen, aan de snelweg. Het heeft bovendien haar belangrijkste commerciële trekker verloren. Wij dagen ondernemers en eigenaren uit om deze ogenschijnlijke nadelen om te buigen in nieuwe kansen. Het is daarbij niet zozeer belangrijk om “groot, groter, grootst” te zijn. De essentie is om een attractief en onderscheidend aanbod te creëren dat complementair is aan binnenstad en Boreel. Dat lukt alleen als ondernemers en eigenaren gaan samenwerken aan een kwaliteitsslag in winkelconcepten, vastgoed en buitenruimte.

Legenda



De legenda maakt verbreding van het functiepalet, maar het accent ligt daarbij op hergebruik van bestaande bebouwing. Met de actualisatie van het bestemmingsplan is planologische ruimte geboden voor een beperkte uitbreiding van detailhandel. Voorwaarde daarbij is dat die bijdraagt aan het onderscheidende en (boven) regionale karakter. Horeca is alleen mogelijk als het een integraal onderdeel van het (winkel)concept vormt.



Dienstverlening en instrumenten

Procesregie
 Actief accountmanagement
 Regulier
 Samenwerkingsovereenkomst
 Functieverbreiding
 Wegbestemmen onbenutte ruimte
 Snelle procedures
 Herverkaveling
 Gemeentelijk vastgoed en/
 BIZ

Snipperling



Wij zien in de Snipperling kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen en Slimme mobiliteit.

Investerings gemeente & partners

Het is aan ondernemers en eigenaren om de kansen voor vernieuwing op te pakken.

Bergweide, Kloosterlanden, Handelspark Weteringen en het toekomstig Bedrijvenpark A1 vormen samen het grootste aaneengesloten werkgebied van Oost-Nederland. Het lijkt op het eerste gezicht een ongedifferentieerd bedrijventerrein. Maar wie het gebied beter kent ziet tal van aanknopingspunten om een gevarieerd werklandschap met zes complementaire milieus te creëren: Gemengd werkmilieu, Haven, Bedrijventerrein, Snipperling, Hanzepark en Stadsentree.

Hanzepark

Kansen voor vastgoedeigenaren

Nog niet zo lang geleden wilde iedereen een mooi kantoor langs de snelweg, maar nu slaat juist daar de leegstand toe. Wij moedigen eigenaren aan om buiten de gebaande paden te treden en het Hanzepark “opnieuw uit te vinden”.



Huidige situatie

Hanzepark is een tamelijk recente ontwikkeling uit het einde van de vorige eeuw; de kantoren hebben daardoor nog een hoge boekwaarde. Het gebied vormt een zichtlocatie aan de A1, maar eenmaal bij de afslag is het toch nog even zoeken voor je er bent. De 30 kantoorpanden hebben een totaal oppervlak van 80.000 m². De leegstand is extreem hoog: 60%. De kwaliteit van architectuur is tijdgebonden, maar zeker niet slecht. De inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de standaard. De structurele leegstand (“Te Huur”) doet dat echter teniet met als gevolg dat ook de resterende bedrijven verhuisplannen maken.

Marktontwikkeling

De eigenaren aquireerden tot voor kort uitsluitend richting de traditionele kantorenmarkt. Dat is problematisch, want die zit zwaar in de problemen. Veelal onder het kopje “het Nieuwe Werken” reduceren bedrijven hun kantoorruimte met 25 tot 30%. Daar komt de recessie bij. Bovendien concentreert zakelijke dienstverlening zich meer en meer in het westen van het land en zijn stationslocaties populairder dan die bij de afslag. Deventer staat daardoor in de landelijke top 10 van kantorenleegstand, het gemiddelde is hier 30%. Dat wordt voor een substantieel veroorzaakt door het Hanzepark. Het is daarom verstandig om naar alternatieve gebruikers te zoeken. De prijs is dan echter vaak het struikelblok. Ervaringen elders leren dat creatief hergebruik meestal moet samengaan met afboeking van hoge vastgoedwaarden.

Dynamiek in omgeving

Het omliggende bedrijventerrein houdt zich verrassend goed; de leegstand bedraagt daar slechts 5%. De nabijgelegen kantorenlocatie langs de Zutphenseweg kampt met dezelfde problemen als het Hanzepark, zij het in iets mindere mate.

Ontwikkelingsrichting

Overall in Nederland wordt naar oplossingen voor de kantorenleegstand gezocht, maar het recept voor een geslaagde revitalisering is nog niet gevonden. Wij bieden eigenaren op het Hanzepark daarom vrijheid om te experimenteren. Zij kunnen op die manier in de praktijk onderzoeken welke functies of concepten wel of niet werken. Het is daarbij aan eigenaren om te beslissen of zij willen afboeken en samenwerken. Afboeken schept de financiële ruimte om een bredere range aan functies en gebruikers te huisvesten. Samenwerking is nodig om de verwachtingen van verschillende eigenaren op elkaar af te stemmen. Want als de één inzet op chique dienstverlening en zijn buurman op een budget hotel, stadslandbouw of broedplaats, dan kunnen er conflicterende belangen met betrekking tot de beoogde waardeontwikkeling ontstaan.

Legenda



De legenda maakt verbreding van het functionele palet mogelijk, maar zonder uitbreiding in vierkante meters. Wonen en andere hindergevoelige functies zijn niet mogelijk. Dat heeft te maken met de geluidszone van de A1. Bovendien mag de naastgelegen maakindustrie niet in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering worden beperkt.



Dienstverlening en instrumenten

| | Procesregie | Actief accountmanagement | Regulier | Samenwerkingsovereenkomst | Functionieverbreiding | Wegbestemmen onbenutte ruimte | Snelle procedures | Herverkaveling | Gemeentelijk vastgoed en/ BIZ |
|------------|-------------|--------------------------|----------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------|
| Hanzenpark | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

Wij zien in Hanzenpark vooral kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen.

Investeringen gemeente & partners

*De gemeente onderhoudt de openbare ruimte en participeert in parkmanagement.
Gemeente en waterschap onderzoeken mogelijkheden om de watertechnische, ecologische en recreatieve waarde van de aangrenzende Schipbeek te verbeteren.*

Bergweide, Kloosterlanden, Handelspark Weteringen en het toekomstig Bedrijvenpark A1 vormen samen het grootste aaneengesloten werkgebied van Oost-Nederland. Het lijkt op het eerste gezicht een ongedifferentieerd bedrijventerrein. Maar wie het gebied beter kent ziet tal van aanknopingspunten om een gevarieerd werklandschap met zes complementaire milieus te creëren: Gemengd werkmilieu, Haven, Bedrijventerrein, Snipperling, Hanzepark en Stadsentree.

Stadsentree

Kansen voor grootschalige vernieuwers

De verbinding tussen A1, binnenstad en station is de afgelopen jaren vooral als kantoorlocatie benut. Wij willen hier nu ook onze innovatieve inslag op het gebied van duurzame technologie en productie, logistiek en beroepsonderwijs laten zien.



Huidige situatie

Ooit was het hier te nat om te wonen. Dus kwamen er de gashaven en -fabriek, later gevolgd door AkzoNobel. Deze vestiging staat vooral bekend als productielocatie met installaties in de zwaarste milieucategorie. Minder mensen weten dat AkzoNobel steeds meer een onderzoekscentrum is geworden. Hier omheen heeft zich een multifunctioneel gebied met een grote “korrel” gevormd. Succesvolle bedrijven op het gebied van High Tech Systemen en Materialen (HTSM) en Life sciences koesteren de luwte tussen AkzoNobel en de IJssel. De zakelijke dienstverlening langs de Zutphenseweg wil daarentegen wél gezien worden.

Marktontwikkeling

De groei zit in leisure bij de afslag, hoogwaardige technologie en productie in de luwte en watergebonden logistiek op de kop. De kantoren kampen met leegstand (25%), maar die is lager dan in Hanzepark. AkzoNobel is een stabiele factor. Zij wil de innovatieve en duurzame agenda van het bedrijf meer tot uitdrukking laten komen, ook in fysieke zin. Uitdagende marktomstandigheden hebben dat voornemen voorlopig naar de achtergrond gedrongen.

Dynamiek in omgeving

De stadsas is dé verbinding tussen snelweg en station, de belangrijkste “sport” tussen de “staanders” van een ladderstructuur die Randstad, Stedendriehoek, Twente en Duitsland met elkaar verbindt. Het bundelt het autoverkeer en hoogwaardig openbaar vervoer. Voor fietsers zijn er verschillende opties. Zij volgen de Zutphenseweg, de oude radiaal tussen binnenstad en buitengebied, of zij kiezen voor een nieuwe route langs de IJssel.

Ontwikkelingsrichting

Traditionele planning is gericht op het scheiden van functies. De “rare” mix van grootschalige functies in de Stadsentree is daaraan ontsnapt. Wij koesteren dat onorthodoxe karakter. Daarom faciliteren wij de dynamiek van afzonderlijke bedrijven en dagen hen uit om zich te profileren. Zijn er kansen voor synergie, dan stimuleren wij die. Dat kan op een praktische manier, zoals de samenwerking tussen industriële en logistieke bedrijven bij de totstandkoming van een containerterminal. Het kan ook op een conceptuele manier. Kiest een bedrijf om haar innovatieve en duurzame agenda zichtbaar te maken, dan heeft dat impact op de omgeving. Die wordt aantrekkelijker, krijgt meer “smoel” en trekt activiteiten die op de progressieve en dynamische sfeer afkomen. Een aanpak a la het Ruhrgebied, ware het niet dat het landschap daar een cruciale rol vervult. Het is daarom de moeite waard om te onderzoeken op welke manier de IJssel en Schipbeek een rol kunnen spelen bij de totstandkoming van een uniek, duurzaam en toekomstgericht vestigingsmilieu.

Legenda



De legenda maakt verbreding van het palet en uitbreiding in vierkante meters mogelijk. Voor de meeste functies geldt "Ja, mits". De voorwaarde heeft vooral betrekking op de vraag of het initiatief bijdraagt aan praktische en/of conceptuele synergie in het gebied. Een uitbreiding van kantoren is, gezien de problemen op de kantorenmarkt, ongewenst. Wonen schaadt het functioneren van aanwezige bedrijven en is daarom uitgesloten.



Dienstverlening en instrumenten

| | Procesregie | Actief accountmanagement | Regulier | Samenwerkingsovereenkomst | Functionieverbreiding | Wegbestemmen onbenutte ruimte | Snelle procedures | Herverkaveling | Gemeentelijk vastgoed en/ BIZ |
|-------------|-------------|--------------------------|----------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|----------------------------------|
| Stadsentree | ✓ *** | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |

Wij zien in Stadsentree vooral kansen voor samenwerking met betrekking tot Waardevast ondernemen en Slimme mobiliteit.

Investeringen gemeente & partners

Gemeente en ondernemers werken samen in parkmanagement dat de afgelopen jaren succesvol is gebleken. De gemeente wil daarbij extra aandacht voor verduurzaming en ziet kansen op het gebied van energie en water. Het onderzoek met betrekking tot een watertechnische, ecologische en recreatieve opwaardering van de Schipbeek biedt ook voor de Stadsentree kansen. Datzelfde geldt voor geplande investeringen in bereikbaarheid. Die richten zich niet alleen op de auto, maar nadrukkelijk ook op goederenvervoer in relatie tot de containerterminal, openbaar vervoer over de Zutphenseweg en nieuwe fietsverbindingen langs Schipbeek en IJssel.

*** Essentterrein

DE GEMEENTE AAN ZET

Dienstverlening

Instrumenten

Investeringsen

Wij maken in de Structuurvisie Stadsaszone Deventer duidelijke keuzes en willen de stap naar uitvoering zetten.

Wij geven duidelijk aan op welke manier wij met onze partners gaan samenwerken, welke juridische instrumenten wij gaan inzetten en in welke activiteiten en projecten wij onze energie en geld gaan steken. De gemeente zal, afhankelijk van het type gebied, een meer of minder actieve rol op zich nemen. Wij onderscheiden daarbij regulier accountmanagement, actief accountmanagement en procesregie.

Regulier accountmanagement

Zodra een bedrijf zich met een initiatief meldt, komen wij vanuit de (Mee)Denktank Stadsaszone in actie. We zullen de initiatiefnemers wijzen op kansen voor meerwaarde, adviseren over de te bewandelen weg en afstemming met gemeentelijke instellingen en zo nodig verbindingen leggen met andere initiatiefnemers en/of onze strategische partners, zoals provincie, HMO, parkmanagement etc. Wij denken als gemeente mee, maar het initiatief voor ontwikkeling en realisatie blijft bij initiatiefnemers liggen.

Actief accountmanagement

Wij gaan actief op zoek naar wensen en initiatieven van bedrijven en ondernemers. Dit doen we door het gesprek met hen aan te gaan over wat zij willen en nodigen hen uit om met initiatieven te komen. Vervolgens zullen we overeenkomstig het regulier accountmanagement de initiatiefnemers ondersteunen c.q. adviseren om tot een kansrijk initiatief te komen.

Procesregie

Het kan ook voorkomen dat de gemeente het initiatief neemt om samen met de bedrijven c.q. marktpartijen in een bepaald gebied gezamenlijke belangen, kansen en ontwikkelingsrichtingen te verkennen. Wij nemen dan de rol van procesregisseur op ons. Dit gebeurt als meerdere partijen profijt hebben van investeringen, de complexiteit groot is en/of als er veel belanghebbenden zijn. Dit doen we bijvoorbeeld nu reeds op Bedrijvenpark A1, Essent-locatie, Brinkgreven en Havenkwartier Deventer. In de loop van de tijd kan actief accountmanagement in een bepaald gebied overgaan in procesregie en omgekeerd.

(Mee)Denktank Stadsaszone

Het is onze intentie om vanuit het accountmanagement initiatieven van ondernemers en ondernemende inwoners snel en adequaat op te pakken. Niet door het doorlopen van topzware procedures, maar door een zorgvuldig en efficiënte planvorming gericht op resultaat. Hiervoor

roepen we een (Mee)Denktank Stadsaszone in het leven. In de (Mee)Denktank brengen we kennis samen met betrekking tot Waardevast ondernemen (economie), Meer stedelijkheid (ruimte), Slimme mobiliteit (verkeer & bereikbaarheid) en procedures & vergunningen (klantregisseur). In samenspraak met de initiatiefnemer brengt het team in beeld of een initiatief kansrijk is en wat de vervolgstappen zijn. Op deze manier krijgt het in de structuurvisie voorgestane brede beleid per initiatief een nadere precisering. Het team draagt in deze fase binnen de gemeente zorg voor de afstemming met andere gemeentelijke gremia zoals het Bijzonder Overleg Functieverandering (BOF).

Als een initiatief kansrijk blijkt, zal het vervolgens de reguliere gemeentelijke procedures doorlopen. In het vervolgproces kan onze gemeentelijke rol per initiatief en/of gebied verschillen:

Faciliteren betekent dat de gemeente andere partijen in staat stelt om de ontwikkeling van een gebied ter hand te nemen. De gemeente stimuleert samenwerking en denkt mee over de te volgen procedures, haalbaarheid etc.

Samenwerken betekent dat de gemeente optreedt als medespeler c.q. co-producent van marktpartijen. De gemeente participeert in de planvorming en zorgt dat die optimaal is ingebed in de Deventer samenleving

Regisseren betekent dat de gemeente aan de lat staat, zowel in beleid, planvorming als realisatie. De gemeente bepaalt in dat geval de speelruimte voor andere partijen die onderdelen van de opgave voor hun rekening kunnen nemen.

Wij zetten per gebied een specifieke combinatie van instrumenten in, zodat wij maatwerk aan initiatiefnemers kunnen leveren.

Samenwerkingsovereenkomst

Een samenwerkingsovereenkomst is bij uitstek het instrument dat tegemoet komt aan de intenties van uitnodigingsplanologie. Het biedt namelijk de mogelijkheid om op basis van gelijkwaardigheid gezamenlijk tot meerwaarde voor de initiatiefnemer en de gemeente te komen. Duidelijke en vrijwillige afspraken zijn voor een goede samenwerking tussen beide essentieel. De inhoud van een vrijwillige overeenkomst kan verschillen. Onderwerpen kunnen bijvoorbeeld zijn: de aanpak van leegstand, ruimte voor ruimte, investeringen in de openbare ruimte of ruimtelijke kwaliteit, de manier van samenwerken en afstemmen, wie doet wat, planning en het verhalen van kosten.

Bij een bestemmingsplanwijziging, waarin een nieuw bouwplan is opgenomen, is de gemeente verplicht waar nodig kosten te verhalen. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst. Het is een privaatrechtelijke overeenkomst die haar basis heeft in de Wet ruimtelijke ordening. Een anterieure overeenkomst komt minnelijk tot stand en is daarmee een bijzondere vorm van een samenwerkingsovereenkomst.

In een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een locatie. Het kan gaan over het verhalen van kosten maar ook over locatie-eisen. Het kostenverhaal kan bijvoorbeeld betrekking hebben op gemeentelijke plankosten en op kosten voor de gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte en infra. Locatie-eisen gaan bijvoorbeeld over de inrichting en uitvoering van de openbare ruimte, particulier opdrachtgeverschap, sociale woningbouw, fasering, etc. De overeenkomst moet zijn gesloten voordat de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan vaststelt.

Mocht het sluiten van een anterieure overeenkomst mislukken, dan moet de gemeente op basis van de Wro overstappen op een exploitatieplan. Dit is een publiekrechtelijke stok achter de deur. Dit is geen wenselijke situatie en is daarom niet als instrument in de structuurvisie opgenomen.

Functieverbreiding bij actualisatie

De gemeente is verplicht om haar bestemmingsplannen periodiek te actualiseren. Bij een dergelijke herziening/actualisatie is het mogelijk de bestemming in een gebied te verruimen overeenkomstig de in de Structuurvisie Stadsas-zone aangegeven richting. De mogelijke functieverbreiding uit de Structuurvisie Stadsaszone gaan we dus niet op voorhand 'stadsaszone-breed' planologisch activeren.

| | Procesregie | Actief accountmanagement | Regulier | Samenwerkingsovereenkomst | Functionieverbreiding | Wegbestemmen onbenutte ruimte | Snelle procedures | Herverkaveling | Gemeentelijk vastgoed en/ | BIZ |
|--------------------|-------------|--------------------------|----------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|---------------------------|-----|
| Binnenstad | ✓ | | | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Stadscampus | | ✓ | | ✓ | ✓ | | ✓ | | | |
| Gemengd woonmilieu | | ✓ | | ✓ | ✓ | | ✓ | | ✓ | |
| Wonen + | | | ✓ | ✓ | | | ✓ | | ✓ | |
| Stadsparken | ✓ * | | ✓ | ✓ | | | ✓ | | | |
| Gemengd werkmilieu | | ✓ | | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | |
| Haven | ✓ | | | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | | |
| Bedrijventerrein | ✓ ** | ✓ | | ✓ | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Snipperling | | | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | | ✓ |
| Hanzepark | | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | | ✓ |
| Stadsentree | ✓ *** | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |

* Brinkgreven

** A1 Park

*** Essent-terrein

In het geval een initiatiefnemer zich meldt met een plan, dat past binnen de kaders van de Structuurvisie Stadsaszone maar planologisch (nog) niet, zoekt de accountmanager samen met de initiatiefnemer naar de meest geschikte procedure om het initiatief mogelijk te maken (zie snelle procedures). De gemeente zal met de eigenaar een (anterieure) overeenkomst sluiten waarin minimaal afspraken worden gemaakt over het verhalen van de gemeentelijke kosten en randvoorwaardelijke investeringen in het gebied. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het maatschappelijk en economisch uitvoerbaar maken van het (bestemmings)plan.

Wegbestemmen onbenutte ruimte (kantoren)

De huidige kantorenleegstand maakt, dat we buiten de stadscampus een verdere toename van de voorraad door nieuwbouw niet langer wenselijk vinden. Op een aantal plekken in de stad bieden vigerende bestemmingsplannen nog planologische ruimte voor kantoorontwikkeling. De gemeente wil deze onbenutte ruimte weg bestemmen en met name in gebieden die niet voldoen aan de huidige markt vraag naar kantoren op multifunctionele en multimodaal bereikbare locaties. Dit kan door in de structuurvisie concreet aan te kondigen dat de huidige planologische ruimte op termijn wordt ingeperkt.

De uitvoering van deze maatregel vraagt een inventarisatie van alle bestemmingsplannen om de niet benutte kantooruimte in beeld te krijgen. Bij een toekomstige actualisering van bestemmingsplannen kan dan op basis van een dergelijke inventarisatie daadwerkelijk uitvoering worden gegeven aan het weg bestemmen.

Snelle procedures

Komt er een initiatief, dat past binnen de kaders van de Structuurvisie Stadsaszone maar planologisch niet, dan zal de gemeente het proces zoveel mogelijk faciliteren om het initiatief mogelijk te maken. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een concreet plan of door het herzien van het bestemmingsplan voor een specifiek initiatief. We zijn momenteel bezig om de procedures hiervoor te optimaliseren, zodat een snelle en efficiënte afhandeling is gegarandeerd.

In 2010 heeft de gemeente het Pioniersbeleid Bouwplanprocedures vastgesteld. Dit beleid houdt in dat bij een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan, maar past binnen een toekomstig gewenst planologisch kader, er minder kosten in rekening kunnen worden gebracht, omdat de onderbouwing voor het initiatief vanuit het toekomstige planologisch kader als deels voor handen is.

Indien de Structuurvisie Stadsaszone met betrekking tot het gewenste toekomstige planologische kader voldoende concreetheid biedt, kan dit pioniersbeleid mogelijk worden toegepast. Dit vraagt nog nader onderzoek.

Bedrijven investeringszone (BIZ)

Een BIZ maakt het voor ondernemers mogelijk om gezamenlijk te investeren in een aantrekkelijke en veilige bedrijfsomgeving. Een meerderheid van de vastgoedeigenaren en/of ondernemers in een gebied maakt dan een plan voor dat gebied. Als de gemeente met het plan akkoord gaat en er is voldoende draagvlak, dan kan een heffing worden ingesteld voor alle ondernemers in het betreffende gebied. De gemeente keert de opbrengst uit aan een speciaal voor de BIZ opgerichte vereniging of stichting, die de activiteiten namens de ondernemers uitvoert. Alles wat de ondernemers doen is aanvullend op de taken van de gemeente. Daarom moet er een “service level agreement” worden afgesloten om te voorkomen dat de gemeente zijn taken vermindert als de ondernemers meer gaan doen.

Het is op dit moment niet mogelijk om een nieuwe BIZ op te richten. Er wordt gewerkt aan een wetsvoorstel om dat in 2015 weer mogelijk te maken. De gemeente zal vanaf dat moment initiatieven van ondernemers en eigenaren tot het instellen van een bedrijven investeringszone ondersteunen. Tot die tijd kunnen eigenaren en gebruikers in het gebied via parkmanagement gezamenlijke afspraken maken. Daarvoor is het instrument BIZ niet nodig.

Stedelijke herverkaveling

Stedelijke herverkaveling is slim omgaan met grond om ontwikkeling mogelijk te maken. Eigenaren en gebruikers brengen alle gronden in één grote ‘grondpot’ in en maken hun wensen over het gebied en het eigendom kenbaar. Vervolgens maken ze samen een gebiedsplan met als uitgangspunt dat niemand er slechter van wordt. De kosten en financiële risico’s die horen bij grondverwerving liggen bij de partijen die voordeel van de ontwikkeling hebben.

In het landelijk gebied bestaat veel ervaring met herverkaveling. Hier bestaat zelfs de mogelijkheid om medewerking af te dwingen. Een dergelijk instrument bestaat (nog) niet voor stedelijk gebied. Hier moet herverkaveling op vrijwillige basis plaatsvinden. Er vinden op dit moment onderzoeken plaats naar wettelijk instrumentarium voor stedelijke herverkaveling. Tot die tijd zal stedelijke herverkaveling moeten plaatsvinden op basis van vrijwilligheid.

De gemeente investeert in samenwerking, ontwikkeling van instrumentarium en bereikbaarheid volgens het Dakpan-principe.

Implementatie uitnodigingsplanologie

In het kader van uitnodigingsplanologie zijn wij als gemeente vooral bezig om kansen voor initiatieven te creëren. Wij investeren dan ook in menskracht om de samenwerking met onze partners handen en voeten te geven. De (Mee)denktank Stadsaszone vervult hierin een essentiële rol. Dit team staat de komende 3 jaar klaar om u op weg te helpen om uw initiatief te verzilveren. Hiervoor gaan ze ten eerste het gesprek met u aan. Vervolgens brengen ze in samenspraak met u in beeld of een initiatief kansrijk is en wat de vervolgstappen zijn.

Implementatie instrumentarium

In het kader van de uitvoering van deze structuurvisie is het nodig om voor de inzet van enkele instrumenten nader onderzoek te doen. Het gaat met name om onderstaande instrumenten.

Pioniersbeleid; *in hoeverre is de inzet van het instrument Pioniersbeleid Bouwplanprocedures mogelijk en/of zijn er mogelijke aanpassingen nodig.*

Wegbestemmen onbenutte ruimte (kantoren); *alle bestemmingsplannen zullen gescreend moeten worden op kantoorbestemmingen en de niet benutte ruimte hierbinnen. Bovendien moet een alternatieve bestemming worden gevonden voor de betreffende percelen. Op basis van deze inventarisatie kan dan bij een actualisering van bestemmingsplannen daadwerkelijk uitvoering worden gegeven aan het weg bestemmen.*

Kluspandenbeleid; *in hoever is het mogelijk om het kluspandenbeleid uit Voorstad-oost naar andere buurten in de Voorstad uit te breiden.*

Implementatie Dakpan-principe

We werken samen met de provincie aan het vergroten van de verkeerscapaciteit op de stadsas en in het bijzonder op het tracé Hanzeweg-Van Oldenielstraat. Hierdoor wordt niet alleen de autobereikbaarheid van onze werk- en woongebieden verbeterd, maar het draagt ook bij aan een beter leefmilieu in en rond de binnenstad en faciliteert de ontwikkeling van de inbreidingslocaties in de Voorstad. Bovendien kunnen we ruimtelijk de stadsassen als de ruimtelijke dragers van ons waardevast werklandschap en lommerijke entree naar onze woonwijken op de kaart zetten.

We investeren ook in Deventer als fietsstad. De inrichting van delen van de historische radialen willen we nog meer op het gebruik als fiets- en OV verbinding afstemmen en we willen ongelijkvloerse fietskruisingen met het Hanzetracé en ontbrekende schakels in het fietsnetwerk realiseren.

De toenemende vraag naar vervoer over water en watergebonden bedrijvigheid is voor ons aanleiding om de mogelijkheden van onze haven beter te benutten. Met het verbeteren van onze stationsomgeving als OV-knooppunt zijn we reeds begonnen.

We hebben dan ook een investeringsagenda met een groot aantal projecten om de kernwaarde Slimme Mobiliteit in de stadsaszone mogelijk te maken. Het gaat hierbij om investeringen van vele tientallen miljoenen. We kunnen als gemeente zelf maar een deel van deze investeringen financieren. We zetten ons dan ook in om extern financiële middelen te verwerven. In het geval bepaalde investeringen randvoorwaardelijk zijn voor de (her)ontwikkeling van een gebied of perceel dan zullen we de desbetreffende initiatiefnemer om een bijdrage vragen.

| investeringsagenda stadsaszone projecten slimme mobiliteit per focusgebied <i>Veel bedragen zijn indicatief. Deze bijlage wordt herijkt wanneer cijfers meer duidelijk worden.</i> | | | |
|---|---------------|------------|--|
| projectnaam | investering* | gemeente** | opmerkingen |
| gentriek | | | |
| verbreden Hanzeweg (incl. reconstructie kruispunt Hanzeweg - Zuiphersweg) | 13.200 | | 1.600 incl. saldo grondaan- en verkoop |
| ketenmobiliteit "Slim reizen"*** | 100 | | PM/bedrag is aanname |
| ketenmobiliteit: stimuleren carpoolen (uitbreiden/faciliteren)** | 100 | | PM/bedrag is aanname |
| uitbreiden dynamisch verkeersmanagement*** | 200 | | PM/bedrag is aanname |
| waardevast werklandschap | | | |
| opwaarderen faciliteiten binnenhavens t.b.v. containeroverslag | 1.500 | | PM/o.a. aanpassen kades |
| opwaarderen havenfaciliteiten voorhaven | 800 | | PM/afvalwater vuilmanne, water vulpunt, steigers, loopbruggen |
| fiets- en voetgangersbrug Neerstraat – Duurstedebrug | 270 | | PM/excl. kosten t.b.v. ontmantelen, verplaatsen woonboten en faciliteren alternatieve ligplek (>100k woonboot) |
| fiets- en voetgangersverbinding HanzePark naar Deventerweg | 200 | | PM/ t.b.v. carpoolplaats + bushalte |
| fietsbrug/wiaduct spoortunnelweg t.b.v. Schipbeek | 3.000 | | PM |
| fietspad langs Schipbeek (steuzide) met doortreken naar Kloosterlanden | 1.000 | | PM/tussen brug/viaduct, spoorlijn en Deventerweg |
| De Voorstad | | | |
| herprofielen Mr. de Boerlaan | 1.600 | | 850 |
| fietsbrug, Bultengracht in verlengde Industrieweg/Mr. de Boerlaan | 600 | | PM |
| herprofielen Cainburbaan, Hoge Hondstraat - Brinkgreverweg | 1.238 | | 1.238 |
| reconstructie kruispunt Brinkgreverweg - Henri Dunantlaan | 1.000 | | PM/o.a. capaciteit Brinkgreverweg > Henri Dunantlaan, kosten afhankelijk van evt. grondaankoop |
| instellen eenrichtingsverkeer (noordelijke richting) Veentunnel | 20 | | 20 betreft aanpassen behouding en beijning |
| reconstructie Zamenhoffplein | 500 | | PM |
| ongelijkvloerse fietskruising Lebuinslaan t.b.v. Karel de Groteaan | 3.000 | | PM |
| ongelijkvloerse fietskruising Van Oldenelstraat t.b.v. Brinkgreverweg | 5.000 | | PM |
| ingeren Rambrandtkade in gebied Zandweerd - uilenwaarden | 5.000 | | PM |
| herprofielen Zwolseweg, Van Vlotenlaan - Roland Holstlaan | 2.000 | | PM/meer aansluiten met verblijfskarakter Zwolsewijk/Zandweerd |
| stad aan de IJssel | | | |
| verbreden Van Oldenelstraat incl. reconstructie kruispunt Hoge Hondstraat | 1.500 | | PM/excl. Grondaankoop |
| herprofielen Handelsekade | 4.000 | | PM |
| herprofielen Keizerstraat | 1.500 | | PM |
| duurzame stedelijke distributie (vooral faciliteiten)*** | 50 | | PM/bedrag is aanname |
| legangaan regionaal verkeer Wilhelmijnabrug; maatregelen SVB-knoop | 1.000 | | PM |
| legangaan regionaal verkeer Wilhelmijnabrug; verkorten aanlanding | 15.000 | | PM |
| legangaan regionaal verkeer Wilhelmijnabrug; naar 2x1 rijstrook op brug | 50 | | PM/bedrag gebaseerd op sobere uitvoering |
| legangaan regionaal verkeer Wilhelmijnabrug; doseering westzijde brug | 500 | | PM/dynamisch verkeersmanagement, wijze van uitvoering nadere studie |
| afwaarderen Welle: stadsbaikons Welle | 1.500 | | PM t.b.v. Zandpoort, Vispoort en Kapeswelle, evt. l.c.m. instellen 30 km-zone |
| afkoppelen verkeersfunctie Bokkinghang/Zandpoort | 250 | | PM t.b.v. alimuleren gebruik HanzeTrace t.o.v. Welle |
| handhaven en optimaliseren buslijn 8 binnenstad | 100 | | PM t.b.v. afwaarderen Geert Grotestraat - Keizerstraat t.b.v. route via kop v.d. Brink, excl. Exploitatie |
| verbreden fietsoversteek Stationsstraat t.b.v. Rijstorporgelpark | 500 | | PM |
| uitbreiden fietsinstalling Sijzenbaanplein | 150 | | PM |
| uitbreiden/aanleg diverse fietsparkeerplekken binnenstad | 2.400 | | PM |
| herprofielen Pothoekskade t.b.v. Sluiskwartier | 700 | | 700 incl. regulering fietsparkeren |
| inrichten parkeerterrein Sluisstraat | 1.500 | | PM/vertoegen verblijfskwaliteit |
| dynamisch parkeerverwijssysteem DevP | 700 | | 700 |
| verbeteren Nieuwstraatgarage | 1.100 | | 1.100 |
| | 9.000 | | 9.000 |
| totalen | 81.918 | | 15.208 |
| * totale investering, indicatief in € 1.000.-; prijsspeil 2013 | | | |
| ** gemeentelijk aandeel in investering | | | |
| *** conform subsidieaanvraag Beter Benutten Stedendriehoek - nog niet zeker | | | |

BIJLAGE STRUCTUURVISIE EN BESTAAND BELEID

Wij hechten aan coherent beleid. Bij de vaststelling van deze structuurvisie blijft het sectorale beleid van kracht, voor zover deze niet strijdig is met de inhoud van deze nieuwe structuurvisie. Hieronder geven we aan waar dat incidenteel het geval is.

Economie

De *Economische Visie Deventer 2020* heeft ten grondslag gelegen aan het Koersdocument Stadsaszone en is daarmee een belangrijke basis voor de Structuurvisie Stadsaszone Deventer. Voor zover nog niet coherent met de Structuurvisie Stadsaszone, wordt het huidige economische beleid op dit moment geactualiseerd. Denk hierbij aan de aanpak van leegstand (kantoren, bedrijven, detailhandel) en het detailhandelsbeleid.

Ruimte

Het *Structuurplan Deventer 2025, synergie van stad en land* is tot stand gekomen in een periode van hoogconjunctuur. Het plan sprak vooral over het realiseren van programma. Hoe anders is nu de situatie in 2013 met een overschot aan locaties en gebouwen. Ook zijn de grote herstructureringsprojecten niet meer de insteek. De gemeente werkt aan een permanent proces van vernieuwing in de wijken. Bovendien hebben gemeente en marktpartijen in deze tijd maar beperkte middelen om ontwikkelingen te financieren. Kortom we werken nu aan een nieuwe gemeentebrede Structuurvisie die past bij deze tijd. In dat kader zal de afstemming met deze Structuurvisie Stadsaszone Deventer plaats vinden.

Veel agendapunten uit het *Structuurplan Deventer 2025* zijn de afgelopen periode gerealiseerd. Zo zijn er diverse woongebieden aangelegd (Schalkhaar, Vijfhoek), de herstructurering van Rivierwijk, Keizerslanden en Voorstad Oost is opgepakt en gedeeltelijk voltooid. Het bedrijvenpark A1 is in uitgifte gekomen en er zijn kantorenlocaties gerealiseerd langs de Zutphenseweg. Diverse groene verbindingen zijn tot stand gekomen, zoals Zandwetering, Gooikersmars en de verbetering van stadsparken. De N348 en de verdubbeling van de Siemelinksweg zijn gerealiseerd.

In het *Structuurplan Deventer 2025, synergie van stad en land* wordt ingezet op infrastructurele en stedenbouwkundige ontwikkeling van de *As Binnenstad – Colmschate* als versterking van de stedelijke structuur. De invulling van deze hoogstedelijke boulevard is tot wasdom gekomen. De hoogstedelijke functies zijn vooral rond enkele knooppunten langs deze as geconcentreerd. Meer en meer is de lijn ingezet om deze functies in en rond het centrum te concentreren om concurrentie van de Deventer binnenstad te vergroten. Dit is ook de lijn die we in de Structuurvisie Stadsaszone Deventer doorzetten.

Mobiliteit

De sterke positionering van het Hanzetracé en daarmee ook het 'Dakpanprincipe' in de Structuurvisie Stadsaszone Deventer komen uit de *Nota Herijking Hoofdwegenstructuur (2007)*. Andere belangrijke beleidskaders zijn: *Bereikbaarheidsconclaaf (2011)*, *Fietsbeleidsplan 2010-2015, Deventer fietst! (2010)*, *Fietsagenda – zuid (2013)*. Ook andere principes uit het staand beleid komen terug of worden verder ingevuld in de Structuurvisie. Denk bijvoorbeeld aan:

- Integreren verkeer en verblijven en ruimtelijke kwaliteit
- Openbaarvervoer, lusbediening binnenstad
- Fietsroute langs IJssel, tussen A1 en Sluiskwartier

GEMEENTE DEVENTER

29 oktober | 2013